

Convenzione tra la **Regione Lombardia** e **Comune di Milano** per l'attuazione del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (Delibere CIPE 127/2017 e 55/2019) denominato "**S.Erlembaldo-Villa Finzi Remix**"

VISTI:

- la delibera CIPE 22 dicembre 2017, n. 127 “Edilizia residenziale pubblica: aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lettera f) e 3, comma 1, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, “Norme per l'edilizia residenziale”, che definisce gli indirizzi programmatici e quantifica le risorse da destinare all’attuazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale in 250.000.000,00 €, rinviando a successivi provvedimenti ministeriali il riparto ed il successivo trasferimento delle risorse alle regioni;
- la delibera CIPE 24 luglio 2019, n. 55 “Modifica integrativa della sopracitata delibera n. 127/2017” che:
 - include tra i soggetti proponenti delle proposte di intervento dei programmi di edilizia residenziale sociale, anche gli istituti delle case popolari comunque denominati;
 - stabilisce che le regioni, assegnatarie di risorse superiori ai 10 Mln €, possono individuare più di due proposte di intervento il cui contributo statale non deve essere inferiore a 5 Mln € per ciascuna proposta;
 - informa che con decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili, saranno definite le procedure, i tempi di realizzazione degli interventi e le modalità di erogazione del finanziamento statale, nonché il monitoraggio del programma;
- il D.M. 4 luglio 2019 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 200 del 27 agosto 2019, con il quale è stata approvata, ai sensi del punto 4.1 della delibera C.I.P.E. del 22 dicembre 2017, n. 127, la ripartizione delle risorse pari a 250.000.000,00 €, tra le regioni e le province autonome che, in particolare, destina 47.744.728,75 € a Regione Lombardia;

VISTI, altresì:

- il Programma Regionale di Sviluppo (PRS) della XI legislatura approvato con DCR 10 luglio 2018, n. 64, che conferma la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione del patrimonio abitativo pubblico, come la priorità tra le scelte d’investimento regionali, specificando nel contempo, che di tali risorse beneficeranno sia le aree ad alta tensione abitativa, che i restanti territori lombardi che non rientrano nelle zone di alta tensione, ma dove è presente un significativo patrimonio immobiliare pubblico di proprietà di ALER e comuni;
- la l.r. 8 luglio 2016 n. 16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi”, ed in particolare, l’art. 2, comma 1, lett. d), che individua tra le funzioni di competenza della Regione la realizzazione di piani e programmi d’intervento a carattere regionale finalizzati ad incrementare l’offerta abitativa pubblica e sociale, la rigenerazione urbana e le misure per contrastare l’emergenza abitativa;
- la l.r. 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” che dispone che gli interventi edilizi siano prioritariamente orientati verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare;
- la l.r. 26 novembre 2019, n. 18 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente” che, in particolare, riconosce come prioritari gli interventi di rigenerazione urbana finalizzati a ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale dei territori e degli insediamenti e le condizioni socioeconomiche della popolazione, da attuarsi anche attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata previsti dalla normativa regionale;

RICHIAMATI:

- la d.g.r 2528 del 26 novembre 2019 di approvazione dei criteri per la definizione della manifestazione di interesse finalizzata alla selezione dei Soggetti attuatori (comuni e Aler) di Programmi integrati di edilizia residenziale sociale, ai sensi della Delibera CIPE 127/2017;

- il d.d.s. 17732 del 4 dicembre 2019 di approvazione dell'invito alla manifestazione di interesse finalizzata alla selezione dei Soggetti attuatori (comuni e Aler) di Programmi integrati di edilizia residenziale sociale (delibera CIPE 127/2017), ai sensi della d.g.r. n. 2528 del 26 novembre 2019;
- il d.d.u.o. 5141 del 30 aprile 2020 di approvazione della graduatoria delle proposte progettuali ammesse a finanziamento a valere sulla sopracitata manifestazione di interesse (d.d.s. 17732/2020) e dell'elenco dei Soggetti attuatori finanziabili e dei relativi importi;
- la nota, protocollo U1.2020.0007133 del 5 maggio 2020, con la quale Regione Lombardia ha trasmesso al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (MIMS) l'elenco dei Soggetti attuatori (comuni/Aler) con i relativi importi da finanziare di cui alla graduatoria del sopracitato d.d.u.o. 5141/2020;
- il Decreto interministeriale n. 193 del 3 maggio 2021, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – serie generale n. 159 del 5 luglio 2021, di approvazione delle modalità attuative, di monitoraggio e dell'elenco dei Soggetti ammessi a finanziamento;
- la d.g.r. 5851 del 17 gennaio 2022 “Delibera CIPE 127/2017 - Programmi integrati di edilizia residenziale sociale. Determinazioni in ordine al termine per la trasmissione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento “s. Erlembaldo/villa Finzi remix” del comune di Milano comprendente la realizzazione di una casa di comunità ai sensi della d.g.r. XI/5723 del 15 dicembre 2021”;
- la d.g.r. 6971 del 19 settembre 2022 “Delibera CIPE 127/2017 - programmi integrati di edilizia residenziale sociale: determinazioni in ordine al termine per la trasmissione dei progetti definitivi e per la sottoscrizione della convenzione”;
- la d.g.r. 7260 del 7 novembre 2022 “Delibera CIPE 127/2017 - programmi integrati di edilizia residenziale sociale: determinazione in merito ai limiti massimi di costo e alle percentuali di finanziamento riconoscibili per la realizzazione degli interventi, di cui alla d.g.r. 5621 del 30 novembre 2021”;
- la nota, prot. U1.2022.73090 del 15 dicembre 2022, con la quale il Comune di Milano ha chiesto a regione Lombardia di stralciare l'intervento Casa di comunità ex Mercato Gorla dal Programma integrato “S. Erlembaldo/Villa Finzi Remix”;
- la nota, prot. U1.2022.0074026 del 20 dicembre 2022, con la quale Regione Lombardia ha accolto la richiesta di stralcio dell'intervento Casa di comunità ex Mercato Gorla del Comune di Milano, finanziato con risorse del Programma Nazionale di ripresa e resilienza (PNRR);

CONSIDERATO che:

- con nota prot. U1.2022.0009280 del 3 marzo 2022 Regione Lombardia ha comunicato al MIMS, ai sensi dell'art. 2 del Decreto interministeriale n. 193 del 3 maggio 2021, il “Piano di Lavoro” contenente:
 - le modalità e i tempi attuativi degli interventi desunti dal progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato;
 - la data di avvio delle procedure di gara per l'affidamento dei lavori;
 - il quadro temporale di trasferimento delle risorse statali.
- con comunicazione del 28 ottobre 2022, prot. U1.2022.0061249, il Soggetto attuatore ha trasmesso a regione Lombardia il Progetto definitivo e con nota prot. U1.2022.0073738 del 19 dicembre 2022, le integrazioni relative all'aggiornamento del cronoprogramma e il piano di mobilità;
- con d.d.u.o. 18234 del 14 dicembre 2022 Regione Lombardia ha verificato la coerenza del Progetto definitivo con la Programmazione dell'edilizia residenziale sociale, approvato le fasi attuative del Programma, e il finanziamento;

- il Comune di Milano ha approvato il testo della presente Convenzione con determinazione dirigenziale n. 12300 del 27/12/2022 dell'Area Politiche per l'Abitare e sostegno alla fragilità abitativa della Direzione Casa;

TUTTO CIÒ PREMESSO TRA

La **REGIONE LOMBARDIA**, Codice Fiscale n. 80050050154, con sede legale in Milano, Piazza Città di Lombardia, 1, rappresentata dalla Dott.ssa Immacolata Vanacore in qualità di Dirigente dell'Unità Organizzativa "Programmi per l'offerta abitativa" della Direzione Generale "Casa e Housing sociale", come da incarico conferito con d.g.r. 26 luglio 2021 n. XI/5105;

E

il **SOGGETTO ATTUATORE COMUNE DI MILANO** Codice Fiscale n. 01199250158 con sede in Piazza della Scala, 2 - 20121 Milano, rappresentato dall' arch. Franco Zinna in qualità di Direttore della Direzione Casa, munito dei necessari poteri, per quanto infra, in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 71, comma 1, dello Statuto del Comune di Milano, nonché del Provvedimento sindacale di incarico P.G. n. 0014045 del 11/01/2022;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 VALORE DELLE PREMESSE

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Le parti danno atto che la sottoscrizione della presente Convenzione è condizione necessaria per l'erogazione del finanziamento, che avverrà secondo le modalità indicate al successivo art. 9.

ART. 2 OGGETTO

La presente Convenzione ha per oggetto la determinazione dei reciproci impegni tra Regione e Comune di Milano, le modalità attuative dei Programmi, le modalità di calcolo del finanziamento pubblico, i limiti massimi di costo convenzionale, le categorie di intervento ammissibili nonché le modalità di monitoraggio del Programma integrato di edilizia residenziale sociale denominato "S.Erlembaldo-Villa Finzi Remix", di seguito Programma, nonché le modalità di erogazione delle risorse statali a valere sulle Delibere CIPE n.127/2017 e n.55/2019.

Costituiscono parte integrante della presente Convenzione i seguenti documenti, su supporto digitale, depositati presso gli uffici della Direzione Generale Casa e housing sociale:

- Progetto definitivo trasmesso con nota prot. U1.2022.0061249 del 28 ottobre 2022
- Cronoprogramma trasmesso con nota prot. U1.2022.0073738 del 19 dicembre 2022
- Piano di mobilità per gli immobili occupati, oggetto di riqualificazione, trasmesso con nota prot. U1.2022.0073738 del 19 dicembre 2022.

ART. 3 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Programma oggetto della presente convenzione prevede i seguenti interventi:

Il Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale denominato "**S. Erlembaldo-Villa Finzi Remix**", oggetto della presente convenzione, ha l'obiettivo di attivare un processo di rigenerazione urbana tramite azioni di trasformazione, adeguamento e riqualificazione degli edifici esistenti destinati sia alla residenza sia ai servizi urbani, capaci di produrre ricadute e sinergie positive con il territorio, facilitando l'inclusione delle numerose progettualità a vocazione sociale già attive nel quartiere.

La nuova visione urbana che il Programma "S. Erlembaldo-Villa Finzi Remix" promuove e a cui intende contribuire è orientata verso l'individuazione di nuove funzioni, modelli di intervento e strategie che si articolino secondo i seguenti principi cardine:

- ottimizzazione delle connessioni e rete tra i servizi esistenti e di progetto: a partire dagli interventi sugli immobili residenziali in via Sant'Erlembaldo e in viale Monza, il progetto prevede anche azioni di riqualificazione/ri-progettazione di edifici e spazi destinati a servizi, e di potenziamento dei servizi esistenti;
- accessibilità diffusa come criterio universale e cardine dell'intervento, attraverso azioni diffuse mirate all'abbattimento di "tutte le barriere", sia negli alloggi che nei servizi pubblici, esistenti e di progetto, al fine di progettare e creare un "ambiente universalmente inclusivo";
- flessibilità e accessibilità degli alloggi: accanto all'opportunità di aumentare la dotazione di alloggi accessibili del patrimonio SAP (servizi abitativi pubblici) si intende qualificare l'offerta abitativa sociale per renderla idonea a rispondere alle esigenze di una domanda sempre più articolata;

Nello specifico il Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale "**S. Erlembaldo-Villa Finzi Remix**" prevede i seguenti interventi:

1. **RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO ERP S. ERLEMBALDO 2 (CUP B48I21001660005)**, di importo stimato pari a € 18.500.000,00, che prevede, attraverso un approccio selettivo e incrementabile che concentrerà le azioni ristrutturazione su n. 4 edifici residenziali ((B-C-F-G), interventi di riqualificazione, efficientamento energetico dell'involucro edilizio, approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, frazionamento di alloggi di grandi dimensioni, superamento delle barriere architettoniche consentendo la fruibilità e l'accessibilità universale agli alloggi, adeguamento normativo della Centrale termica a servizio dell'intero complesso;
2. **RIQUALIFICAZIONE E REDESIGN PADIGLIONI DEL COMPLESSO ERP DESTINATI A SERVIZI E RIPROGETTAZIONE SPAZI ESTERNI (CUP B42F21000100004)**, di importo stimato pari a € 2.200.000,00, che prevede la riqualificazione e il recupero funzionale del Padiglione Ex Teatro del Sole, la riqualificazione dello spazio esterno ai fabbricati (al fine di abbattere le barriere architettoniche e attivare lo spazio aperto), e interventi di ripristino delle finiture esterne degli altri due padiglioni (il Teatro Officina e il Padiglione dedicato ai servizi sociali per minori);
3. **RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO VIALE MONZA 142 (CUP B43E21000000004)**, di importo stimato pari a € 1.500.000,00, che prevede interventi di manutenzione e riqualificazione delle facciate, della copertura, dei vani scala e del cortile interno, efficientamento energetico ed eliminazione delle barriere architettoniche;
4. **RIQUALIFICAZIONE STRUTTURE PARCO VILLA FINZI E POTENZIAMENTO SISTEMA DI ACCESSI (CUP B42F21000090004)**, di importo stimato pari a € 2.050.000,00, che prevede interventi di manutenzione e riqualificazione dell'ex Casa del Custode, della Villa Finzi (Ala nord – Piano rialzato), del Padiglione Negri Pini (Ala sud – Piano Primo). Il progetto prevede, inoltre, la riqualificazione stradale di via Sant'Erlembaldo e il relativo accesso al parco.

La progettazione degli interventi edilizi sarà orientata alla realizzazione di condizioni di benessere ambientale all'interno degli edifici, assicurando un risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili, mediante l'adeguamento degli edifici esistenti alle tematiche tipologico-ambientali e tecnologico-energetiche proprie della bioarchitettura e della sostenibilità ambientale. Gli interventi prevedono "consumo di suolo zero".

ART. 4 OBBLIGHI DI SERVIZIO DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG). DECISIONE 2012/21/UE

Con la sottoscrizione del presente atto il Soggetto Attuatore si impegna all'erogazione di servizi abitativi riservati agli individui e nuclei familiari aventi i requisiti riportati al successivo art. 10.

Ai sensi della d.g.r. n. X/6002 del 19 dicembre 2016 "Metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione degli interventi, ai sensi della legge regionale 30 marzo 2016, n. 8 "Legge Europea regionale 2016", art. 6 "Servizio di Interesse economico Generale nell'ambito dei servizi abitativi" e s.m.i.", il Soggetto Attuatore dichiara, trattandosi d'interventi relativi a servizi abitativi pubblici e sociali qualificati come servizio di interesse economico generale (SIEG), di accettare incondizionatamente gli obblighi relativi e le modalità di calcolo della compensazione, specificati negli Allegati della sopracitata delibera, e gli adempimenti in attuazione della verifica di eventuale

sovracompensazione, da parte della Direzione Generale Casa e Housing sociale, in applicazione della Decisione della Commissione Europea n. 2012/UE del 20 dicembre 2011.

ART. 5 IMPEGNI DELLA REGIONE LOMBARDIA

La Regione si impegna a:

1. determinare, come previsto dall'art. 2, punto 2 del D.I. 193/2021, i costi di intervento (art. 10 della presente convenzione) e i canoni (art.13 della presente Convenzione).
2. verificare e garantire la coerenza del Programma, ovvero del Progetto Definitivo, con le prescrizioni di cui ai commi da 1) a 9) del punto 2.1 lettera a) della delibera CIPE 127/2017 (art. 2, punto 5 del D.I. 193/2021).
3. vigilare sul rispetto dei tempi di attuazione di ciascun intervento approvato, ivi compreso il rispetto delle previsioni di spesa (art. 3 del D.I. 193/2021).
4. recuperare il finanziamento in caso di inadempienza del Soggetto attuatore a realizzare i programmi e gli interventi agli obblighi stabiliti negli atti approvativi, dandone comunicazione al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili - Direzione generale per l'edilizia statale e abitativa e gli interventi speciali (art. 3 del D.I. 193/2021).
5. trasferire le risorse al Soggetto attuatore per l'attuazione del Programma, secondo le modalità e i criteri della d.g.r. 5126/2021 così come riportate nell'art.9 della presente Convenzione.
6. individuare i parametri di coerenza e di impatto, nonché i relativi indicatori, e il sistema di monitoraggio finalizzati a consentire una celere attuazione del Programma così come disciplinato nell'art. 15 della presente Convenzione.
7. comunicare periodicamente al Ministero l'avvenuto avanzamento del Programma, secondo i tempi e le modalità definite dai punti 1 e 2 dell'All.2 del D.I. 193/2021.

ART. 6 IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore, beneficiario del finanziamento a valere sulle risorse di cui alle Delibere CIPE 127/2017 e 55/2019), si impegna a:

1. coprire, con risorse proprie o di terzi, la quota di cofinanziamento di cui all'art. 9 della presente convenzione per una quota pari ad almeno il 20 per cento del finanziamento assegnato;
2. realizzare gli interventi nel rispetto della presente Convenzione nonché della normativa vigente con particolare riferimento alla disciplina sugli appalti pubblici;
3. garantire il puntuale svolgimento delle attività e delle lavorazioni nel rispetto del Cronoprogramma;
4. rendere disponibili tutti gli elementi conoscitivi sullo stato di avanzamento degli interventi e sugli obiettivi fisici raggiunti ai fini di un monitoraggio del Programma.

ART. 7 IMPEGNI GENERALI DELLE PARTI

La Regione e il Soggetto attuatore beneficiario del finanziamento statale si impegnano, nello svolgimento delle attività di propria competenza, a:

1. utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento, con il ricorso in particolare a strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento dei procedimenti;
2. adottare, in spirito di leale collaborazione, ogni misura idonea per pervenire alla positiva e tempestiva conclusione delle attività previste nella presente Convenzione, impegnandosi a svolgere le attività a tal fine necessarie astenendosi da qualsiasi comportamento che possa compromettere e/o ritardare la realizzazione di detto scopo;
3. garantire la massima trasparenza, disponibilità e collaborazione in tutte le fasi progettuali e realizzative dell'intervento;
4. adempiere, ai sensi del punto 2 dell'all.2 del DI 193/2021, alla reportistica annuale di monitoraggio sino alla ultimazione e collaudo degli interventi, nonché alla produzione della reportistica specialistica.

ART. 8 IDENTIFICAZIONE DEI RESPONSABILI E DEI RISPETTIVI COMPITI

Ai fini del coordinamento, della realizzazione e del monitoraggio del Programma, il Responsabile individuato dal Soggetto Attuatore è l'arch. Roberta Casciano, responsabile dell'Unità Sviluppo, Valorizzazione ed Efficientamento del Patrimonio Abitativo della Direzione Casa del Comune di Milano.

Al Responsabile del Programma sono attribuiti i seguenti compiti:

- a) pianificare il processo operativo finalizzato alla completa realizzazione degli interventi attraverso la previsione dei tempi, delle modalità e delle risorse finanziarie previste, anche mediante l'adozione di un modello metodologico di pianificazione e di controllo;
- b) monitorare costantemente l'avanzamento di ciascuna azione compresa nel Programma, attuando tutte le iniziative opportune e necessarie al fine di garantirne la completa attuazione entro i tempi previsti;
- c) segnalare tempestivamente al Responsabile Regionale eventuali ostacoli tecnico amministrativi che ritardino o impediscano l'esecuzione dell'intervento;
- d) assicurare la conservazione dei documenti comprovanti le spese ammesse al finanziamento pubblico;
- e) garantire nei confronti di Regione Lombardia il flusso informativo relativo all'avanzamento finanziario, procedurale e fisico dell'intervento secondo le modalità indicate al successivo art. 13.

Al Responsabile regionale, individuato nella persona del Dirigente pro tempore della U.O. Programmi per l'offerta abitativa della Direzione Generale Casa e Housing sociale sono demandati i seguenti compiti:

- a) promuovere le azioni e le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e degli obblighi assunti dal Soggetto attuatore nonché iniziative e provvedimenti idonei a garantire la celere e completa attuazione degli interventi del Programma;
- b) assicurare la trasmissione al Ministero delle Infrastrutture e delle Mobilità sostenibili dei rapporti di monitoraggio occorrenti per il trasferimento delle quote di finanziamento.

ART. 9 QUADRO ECONOMICO ED EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il Quadro Economico dei lavori per la realizzazione del Programma ammonta a un importo complessivo di € 24.250.000,00 comprensivo di IVA e oneri accessori.

Entro 30 giorni, ai sensi dell'Allegato A della d.g.r. 5126/2021, la Regione provvede ad erogare al Comune di Milano, le seguenti tranche, al netto dell'8% del finanziamento già erogato con nota di liquidazione n. 8456 del 25 novembre 2022:

- il 5% del finanziamento riconosciuto alla comunicazione dell'avvio dei lavori;
- 17% del finanziamento riconosciuto alla comunicazione del raggiungimento dell'avanzamento della spesa per un importo pari al 25% del finanziamento;
- il 30% del finanziamento riconosciuto alla comunicazione del raggiungimento dell'avanzamento della spesa per un importo pari al 55% del finanziamento;
- il 20% del finanziamento riconosciuto alla comunicazione del raggiungimento dell'avanzamento della spesa per un importo pari al 75% del finanziamento;
- fino al 20% del finanziamento riconosciuto alla trasmissione dell'atto di approvazione del collaudo finale.

Il trasferimento delle risorse da parte della Regione sarà subordinato all'adempimento della reportistica annuale e di monitoraggio secondo quanto disciplinato nell'art. 15 della presente convenzione.

ART. 10 MODALITÀ DI CALCOLO DEL FINANZIAMENTO PUBBLICO

Ai fini del calcolo del finanziamento, per gli interventi di nuova costruzione, di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria, si fa riferimento ai limiti massimi di costo e quindi di finanziamento, di cui al D.M. 5 agosto 1994 aggiornati con le variazioni degli indici ISTAT. I limiti massimi di costo e quindi di finanziamento, vengono assunti quali limiti massimi convenzionali di costo.

In presenza di costi totali di realizzazione tecnica superiori ai limiti massimi indicati nei seguenti prospetti è possibile derogare a tali limiti, purché il maggior costo venga compensato da minori oneri complementari. In presenza di costi totali di intervento superiori ai limiti indicati nei prospetti, gli stessi dovranno essere assunti da Soggetto attuatore.

In particolare:

A) Limiti e calcolo delle superfici

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva di ogni singolo alloggio e quindi di ogni singolo intervento composto da più unità immobiliari, per la verifica della congruità dei costi degli interventi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) e a servizi abitativi sociali (SAS) valgono le seguenti definizioni e le seguenti modalità di calcolo:

Calcolo della superficie commerciale di un appartamento con tutti i suoi accessori

La superficie commerciale dell'appartamento è così calcolata:

- a) la misurazione in mq. della superficie di un appartamento in condominio è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali;
- b) la misurazione tiene conto anche dei bow-windows chiusi, dei quali segue la sporgenza;
- c) se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Calcolo della superficie commerciale dei balconi

La superficie commerciale dei balconi è così calcolata:

- a) la superficie in mq. dei balconi sporgenti dal filo esterno del fabbricato è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%;
- b) la superficie dei balconi non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura di 2/3 (due terzi).

Calcolo della superficie commerciale dei terrazzi

La superficie commerciale dei terrazzi è così calcolata:

- a) la superficie in mq. del terrazzo posto a livello è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 50%, quando esso misuri fino ad 1/3 (un terzo) della superficie dell'appartamento cui è asservito e non inferiore al 25% in tutti gli altri casi;
- b) la superficie in mq. del terrazzo posto su livello diverso da quello dell'appartamento (lastrico solare di pertinenza a sottotetti, locali di servizio, mansarde) è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella misura del 40% e non inferiore al 20%.

Calcolo della superficie commerciale del vano cantina o della soffitta

La superficie commerciale del vano cantina o della soffitta è così calcolata:

- la misura in mq. della superficie di una cantina o di una soffitta è effettuata come quella dell'appartamento di pertinenza e aggiunta allo stesso nella misura non inferiore al 25% e non superiore al 33%.

Calcolo della superficie dei locali comuni al condominio

La superficie dei locali comuni del condominio come la portineria, la sala riunioni, la sala giochi o quant'altro catastalmente individuato come entità immobiliare comune a tutti i condomini, è così calcolata: la misura in mq. di detti locali è aggiunta a quella dell'appartamento di pertinenza nella proporzionale quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni. Per facilitarne il calcolo, negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni – androni, scale, cortili, ecc. - viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 5%.

B) Aggiornamento dei limiti massimi di costo

B.1 Limiti di costo per le nuove costruzioni

| Interventi Nuova Costruzione (come definito dall'art. 3 lett. e) - D.M. n. 380/2001 | | |
|--|-----------------|--------------------------|
| Costo Realizzazione Tecnica (C.R.T./NC) | euro/mq. | 1.061,64 |
| IVA + oneri complementari | euro/mq. | 329,10 |
| Costo Totale dell'Intervento (C.T.I./NC) | euro/mq. | 1.390,74 |
| | | Euro/mq. 1.390,00 |

B.2 Limiti di costo per il recupero edilizio

| Interventi Recupero Edilizio (come definito dall'art. 3 lett. c) e d) - D.M. n. 380/2001 | | |
|---|-----------------|--------------------------|
| Costo Realizzazione Tecnica (C.R.T./RE) | euro/mq. | 1.210,27 |
| IVA + oneri complementari | euro/mq. | 515,96 |
| Costo Totale dell'Intervento (C.T.I./RE) | euro/mq. | 1.726,23 |
| | | euro/mq. 1.725,00 |

B.3 Limiti di costo per la manutenzione straordinaria

| Interventi Manutenzione Straordinaria (come definito dall'art. 3 lett. b) - D.M. n. 380/2001 | | |
|---|-----------------|------------------------|
| Costo Realizzazione Tecnica (C.R.T./MS) | euro/mq. | 428,90 |
| IVA + oneri complementari | euro/mq. | 141,41 |
| Costo Totale dell'Intervento (C.T.I./MS) | euro/mq. | 570,31 |
| | | Euro/mq. 570,00 |

DATO ATTO che, per fronteggiare gli aumenti dei prezzi dei materiali da costruzione, dei carburanti e dei prodotti energetici, regione Lombardia con d.g.r. 6764 del 25 luglio 2022 ha approvato l'aggiornamento straordinario infrannuale del prezzario regionale delle opere pubbliche. Conseguentemente, al fine di non gravare di ulteriori extracosti i soggetti attuatori dei Programmi integrati, è consentito, ai sensi della d.g.r. 7260 del 7 novembre 2022, l'utilizzo di tutto il contributo assegnato, anche in deroga ai massimali di costo fissati al presente punto B) dell'art. 10, ferme restando le relative percentuali di finanziamento riconoscibili, fissate al successivo punto C).

C) Determinazione delle percentuali di finanziamento riconoscibili per gli interventi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) e a servizi abitativi sociali (SAS)

| Categorie di intervento | Rif. DM 380/01 | Costi euro/mq. | Servizi abitativi pubblici | Servizi abitativi sociali (locazione permanente/temporanea) | Servizi abitativi sociali (locazione patto di futura vendita) |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------|---|---|
| Nuova Costruzione | lett. e) | 1.390,00 | 100% | 50% | 20% |
| Recupero edilizio | lett. c), d) | 1.725,00 | 100% | 50% | 20% |
| Manutenzione straordinaria | lett. b) | 570,00 | 100% | 50% | 20% |
| Acquisizione aree (N.C.) | - | Atto compravendita | 100% | 50% | 20% |
| Acquisizione immobili (R.E.) | - | Atto compravendita | 100% | 50% | 20% |

Sono ammesse anche le spese per le parti comuni dell'edificio, se funzionali alla messa a disposizione degli alloggi a servizio abitativo pubblico e sociale.

Gli alloggi realizzati per servizi abitativi pubblici e per servizi abitativi sociali, nonché gli spazi collettivi funzionali agli alloggi (a titolo di esempio: sale riunioni, portinerie, spazi di aggregazione sociale) devono intendersi come patrimonio indisponibile di proprietà del Soggetto attuatore, ad esclusione degli alloggi destinati alla locazione con patto di futura vendita, che possono essere riscattati dopo un periodo minimo di locazione di otto anni, ai sensi dell'art. 32, comma 2 della l.r. 16/2016.

D) Determinazione del finanziamento riconoscibile per funzioni e servizi complementari alla residenza

I Programmi possono inoltre prevedere l'incremento della dotazione infrastrutturale, finalizzata al miglioramento della qualità dell'abitare, mediante la realizzazione di:

- funzioni, spazi e servizi, anche di tipo commerciale (a titolo di esempio: negozi di vicinato, co-working, ludoteca, hobby-room, biblioteca, ambulatorio, ciclo-officina, etc.), realizzati al piano terra degli edifici destinati a servizi abitativi pubblici e sociali;
- urbanizzazioni secondarie (a titolo di esempio: asili nido, scuole materne e primarie, attrezzatura sportive, etc.) che contribuiscono all'incremento della qualità urbana dei quartieri degradati, per una quota non superiore al 20 per cento del finanziamento assegnato.

Tali opere, possono essere ammesse a finanziamento nella misura non superiore al 50% dei limiti massimi di costi definiti alle tabelle di cui al punto B.

E) Determinazione del finanziamento riconoscibile per le strutture residenziali universitarie

Il finanziamento pubblico per alloggi e residenze per studenti universitari è definito dal Decreto Ministeriale 28 novembre 2016 n. 936 "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari" e dal Decreto Ministeriale 29 novembre 2016 n. 937 "Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338".

I servizi residenziali universitari sono disciplinati dall'art. 35 della l.r. 16/2016.

ART. 11 COPERTURA FINANZIARIA

Cofinanziamento

Il cofinanziamento a carico del Comune di Milano è di € 10.384.347,00 pari al 75 per cento (superiore al 20%) del finanziamento statale assegnato.

Copertura finanziaria

Le risorse necessarie per l'attuazione del Programma oggetto dalla presente Convenzione ammontano complessivamente ad € 24.250.000,00; la ripartizione dei finanziamenti è illustrata nella tabella seguente:

| Interventi | Finanziamento (euro) | | |
|---|--|-------------------------------------|------------------------|
| | Finanziamento pubblico (CIPE 127/2017) | Soggetto Attuatore / altri soggetti | Totale |
| RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO ERP S. ERLEMBALDO 2 (CUP: B48I21001660005) | € 13.865.653,00 | € 4.634.347,00 | € 18.500.000,00 |
| RIQUALIFICAZIONE E REDESIGN PADIGLIONI DEL COMPLESSO ERP DESTINATI A SERVIZI E RIPROGETTAZIONE SPAZI ESTERNI (CUP: B42F21000100004) | - | € 2.200.000,00 | € 2.200.000,00 |
| RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO VIALE MONZA 142 (CUP: B43E21000000004) | - | € 1.500.000,00 | € 1.500.000,00 |
| RIQUALIFICAZIONE STRUTTURE PARCO VILLA FINZI E POTENZIAMENTO SISTEMA DI ACCESSI (CUP: B42F21000090004) | - | € 2.050.000,00 | € 2.050.000,00 |
| Totale | € 13.865.653,00 | € 10.384.347,00 | € 24.250.000,00 |

ART. 12 INDIVIDUAZIONE DEI DESTINATARI

Per gli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) l'individuazione dei destinatari è effettuata ai sensi dell'Art. 22 *Beneficiari dei servizi abitativi pubblici* della l.r. 16/2016 e dall'art. 7 *Requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici* del r.r. n. 4/2017.

ART. 13 AMMONTARE DEL CANONE

Per gli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici, SAP, da locare a canone sociale, lo stesso è determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 31 delle l.r. 27 del 4 dicembre 2009.

ART. 14 TEMPI DI REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

I termini per la realizzazione del Programma sono stati fissati nel Progetto definitivo presentato dal Soggetto Attuatore (documento agli atti), nonché nel Cronoprogramma e prevedono:

- avvio delle procedure di gara entro il 28/07/2023;
- avvio dei lavori entro il 07/03/2024;
- fine lavori entro il 19/02/2027;

Il Soggetto attuatore si obbliga al rispetto delle tempistiche per la realizzazione degli interventi del Programma integrato. A tal fine il Responsabile dell'intervento è tenuto a trasmettere con tempestività a Regione Lombardia:

- il provvedimento di avvio delle procedure di gara;
- la data di effettivo avvio dei lavori e copia del relativo verbale;
- la dichiarazione di avvenuto raggiungimento della spesa per un importo pari al 25%, 55% e 75% del finanziamento;
- la contabilità finale dell'opera (atto approvazione del collaudo e QTE finale).

Ai sensi dell'art. 27 della l.r. n. 34 del 31 marzo 1978 e s.m.i., il mancato rispetto dei termini per l'avvio e l'ultimazione dell'intervento edilizio comporta la decadenza del finanziamento concesso. Entro gli stessi termini il Soggetto Attuatore può, per fatti estranei alla sua volontà che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dell'intervento, presentare istanza di proroga, la cui valutazione avverrà secondo le modalità definite dal citato art. 27.

ART. 15 ATTUAZIONE E MONITORAGGIO DEL PROGRAMMA E CRUSCOTTO

In attuazione del punto 7 della delibera CIPE 127/2017, la Regione e il Soggetto attuatore beneficiario del finanziamento si impegnano ad adempiere alla reportistica di monitoraggio (di cui al punto 2.1 dell'All. 2 del D.I. 193/2021) dalla data della comunicazione regionale (di cui all'art. 2 comma 1 del D.I. 193/2021) del "Piano di Lavoro" effettuata in data 3 marzo 2022 e sino alla ultimazione e collaudo degli interventi, nonché alla produzione della reportistica specialistica (di cui al punto 2.2 del D.I. 193/2021) limitatamente al Programma ritenuto dalla Regione più significativo tra quelli ammessi al finanziamento.

Il monitoraggio è quindi costituito:

- da una "reportistica annuale" contenente, come previsto dal punto 7 della delibera C.I.P.E. 127/2017 "gli elementi conoscitivi sullo stato di avanzamento degli interventi e sugli obiettivi fisici raggiunti", prodotta sulla base delle informazioni di monitoraggio presenti sul sistema BDAP MOP e resa disponibile alla Regione e al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili - Direzione generale per l'edilizia statale e abitativa, con riferimento a ciascun intervento finanziato in ciascun ambito regionale, con cadenza annuale entro il 30 ottobre di ciascun anno, da aggiornare contestualmente alle richieste di erogazione delle risorse statali. La "reportistica annuale" illustra per ciascun Programma l'avanzamento dell'attuazione degli interventi in esso previsti sin dalle fasi progettuali, nonché l'avanzamento dei lavori e delle liquidazioni operate con le risorse statali erogate.

- da una “reportistica specialistica”, limitatamente al Programma ritenuto dalla Regione più significativo tra quelli ammessi al finanziamento, per la divulgazione dei risultati raggiunti con la realizzazione del Programma e degli interventi. Tale reportistica riguarda un’illustrazione complessiva del programma e in dettaglio le modalità di attuazione dei commi da 1) a 9) del punto 2.1 lett.a) della delibera CIPE 127/2017 e sarà resa accessibile sul sito web del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. Nell’ambito di detto Programma dovranno essere consentite e promosse, con l’auspicabile coinvolgimento degli ordini professionali, delle università e delle scuole secondarie di secondo grado, visite guidate in corso d’opera e a fine lavori per l’avvicinamento al mondo delle costruzioni e per la comprensione delle trasformazioni edilizie ed urbane e ai fini della formazione professionale, nonché la ripresa dell’avanzamento dei lavori, anche con la tecnica “time lapse” e la diffusione di tale documentazione.

A supporto della redazione della reportistica prevista dal D.I. 193/2021 nonché del monitoraggio delle performance del Programma, in particolare, per quanto attiene il rispetto delle prescrizioni di cui ai punti da 1) a 9) del punto 2.1 lettera a) della Delibera C.I.P.E. 127/2017 e l’obiettivo di salvaguardare il carattere integrato e multidimensionale del Programma, è previsto l’utilizzo del “cruscotto di monitoraggio” previsto dall’Allegato 2 della d.g.r. XI /5621 del 30 novembre 2021.

Il cruscotto rappresenta uno strumento a disposizione di regione Lombardia e dei Soggetti attuatori per tenere presidiate le evoluzioni del contenuto del Programma nel corso dell’iter progettuale e del processo attuativo nonché gestionale, garantendo:

- da un lato la conformità agli obiettivi connessi alla procedura nazionale e a quanto dichiarato in sede di candidatura;
- dall’altro lato l’effettiva capacità del Programma di generare impatti di rigenerazione alla scala territoriale.

Per ciascuno degli obiettivi di cui alla delibera CIPE n. 127/2017 sono stati individuati almeno un parametro di conformità (C) e almeno un parametro di impatto (I): i parametri di conformità rendono conto sul piano quantitativo dei contenuti del programma; invece, i parametri di impatto descrivono gli effetti positivi generati dal programma nel tempo, sia nel comparto di progetto che nel contesto più allargato. I valori relativi ai primi possono essere rilevati a partire dalla redazione dei PFTE, i riscontri inerenti i secondi potranno essere rilevati su tempi medio-lunghi.

ART. 16 VERIFICHE E CONTROLLI

Regione potrà effettuare controlli amministrativi e verifiche in loco, per i quali il Soggetto attuatore dovrà offrire la massima collaborazione.

Il Soggetto attuatore si impegna a:

- favorire lo svolgimento di tutti i controlli disposti da Regione, anche mediante ispezioni e sopralluoghi, per le verifiche di competenza;
- conservare presso la sede operativa e mettere tempestivamente a disposizione, laddove richiesto dalle competenti strutture regionali, tutta la documentazione relativa agli interventi;
- conservare la documentazione originale di spesa per un periodo di 10 anni a decorrere dalla data dell’ultima erogazione del contributo ricevuta.

ART. 17 VALIDITÀ ED EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione è valida ed efficace a partire dalla data della sua sottoscrizione sino alla completa effettuazione degli impegni assunti.

ART. 18 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per eventuali controversie relative alla validità, interpretazione o esecuzione della presente Convenzione la competenza territoriale è del Foro di Milano.

ART. 19 TRATTAMENTO DATI

Le Parti dichiarano reciprocamente che le attività derivanti dalla presente Convenzione non comportano il trattamento dei dati personali e che - nell'eventualità di tale occorrenza - si impegnano ad applicare quanto previsto dal Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali 2016/679, dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (c.d. "codice Privacy") e dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101.

Consenso al trattamento dei dati

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati - "GDPR"), relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e alla libera circolazione di tali dati e al d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e s.m.i. ("Codice in materia di protezione dei dati personali") le parti consentono il trattamento dei dati personali contenuti nella Convenzione e nei successivi atti da essa derivati per finalità esclusivamente connesse all'adempimento di obblighi contrattuali.

Per Regione Lombardia:

La Dirigente dell'Unità Organizzativa
Programmi per l'offerta abitativa
Dott.ssa Immacolata Vanacore

Per il Comune di Milano:

Il Direttore della Direzione Casa
Arch. Franco Zinna