



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **262** di Registro

Seduta del 24-07-2023

Il Presidente: Alessandro RAPINESE

Il Segretario Generale: Dott.ssa Maria Lamari.

Sono presenti al momento della votazione:

RAPINESE ALESSANDRO	SINDACO	Presente
ROPERTO NICOLETTA	VICE SINDACO	Presente
ANSELMI NICOLETTA	ASSESSORE	Presente
FONTANA ALBERTO	ASSESSORE	Presente
CAPPELLETTI MICHELE	ASSESSORE	Presente
CIABATTONI MAURIZIO	ASSESSORE	Presente
DORIA MONICA	ASSESSORE	Presente
COLOMBO ENRICO	ASSESSORE	Presente
QUAGLIARINI FRANCESCA ROMANA	ASSESSORE	Presente

OGGETTO: GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE CON ALER DI VARESE COMO MONZA BRIANZA E BUSTO ARSIZIO.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Como è proprietario di n. 777 alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP), già definiti quali alloggi sociali di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), destinati a nuclei familiari che si trovano in condizioni di disagio economico ed abitativo, a canone ridotto rispetto agli ordinari valori di mercato e, come tali, costituenti parte notevolmente importante delle risorse di carattere sociale che l'amministrazione comunale destina ai bisogni della città;
- la domanda di alloggi di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) in città, allo stato attuale, vede una crescita costante e, contestualmente, occorre fornire un servizio sempre più efficiente, al fine di dare risposte più tempestive ai bisogni di carattere abitativo e sociale, sempre più connotati quali bisogni primari nella scala delle priorità sociali;

Premesso, inoltre, che:

- circa un terzo degli alloggi di proprietà comunale risultano sfitti poiché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria;
- la necessità di azione manutentiva di tutto il patrimonio immobiliare richiede un notevole impegno di tutti i settori comunali competenti a diverso titolo, in particolare il Settore Opere Pubbliche, per la programmazione, a breve, medio e lungo termine, di attività di progettazione, procedure di gara, direzione lavori, contabilità e collaudi;
- la condizione di indisponibilità degli alloggi sfitti è solo parte di una più generale condizione di necessità di investimenti sull'intero patrimonio immobiliare comunale per interventi manutentivi di carattere straordinario;
- tale carenza, se prolungata ulteriormente nel tempo, rischierebbe di rendere, in molti casi difficile, se non impossibile, la reversibilità del degrado, con forti aggravii di spesa; situazione che occorre arginare nel più breve tempo possibile;

Considerato che:

- stante la situazione descritta, l'amministrazione comunale ha vagliato tutte le modalità possibili per fornire il servizio nelle condizioni migliori possibili;
- l'obiettivo primario è rendere al più presto disponibili gli alloggi attualmente sfitti, al fine di soddisfare il bisogno abitativo di famiglie in forte difficoltà e rendere sicura e maggiormente dignitosa la condizione abitativa delle case comunali;

Dato atto che:

- nell'ambito della nota di aggiornamento al DUP, approvata con delibera n. 51 del 20.12.2022, il Consiglio Comunale ha previsto che "Nelle more del rafforzamento del rapporto di collaborazione con ALER verrà effettuato uno straordinario lavoro di raccolta dati e informazioni relative agli appartamenti di proprietà comunale, in locazione e sfitti, al fine di fornire un quadro complessivo della consistenza, dello stato manutentivo, della completezza della documentazione tecnica nonché di tutti gli elementi relativi ai contratti di locazione in vigore, alle situazioni di morosità e alle azioni legali in corso";

- tali attività concorreranno alla definizione di un quadro complessivo per l'individuazione del percorso maggiormente adeguato e funzionale della gestione del patrimonio abitativo di proprietà comunale, ivi compresa l'implementazione di strumenti gestionali informatici che concorreranno all'efficientamento delle attività di assegnazione e monitoraggio;

Richiamata:

la delibera n. 23 dell'8 febbraio 2023 con la quale la Giunta Comunale ha impartito indirizzo politico-amministrativo ai settori comunali competenti affinché venissero posti in essere gli adempimenti necessari e propedeutici alla stipula di una convenzione tra il Comune di Como e ALER di Varese Como Monza Brianza e Busto Arsizio per la gestione del patrimonio abitativo comunale, con l'intento di conferire alla stessa azienda, a partire dal corrente anno, un primo contingente di alloggi siti nelle Vie Spartaco, San Bernardino da Siena, Fabio Filzi, Turati e Polano per la gestione degli stessi, in nome e per conto dell'amministrazione comunale e per il trasferimento dei restanti alloggi, facenti parte di un secondo contingente, entro l'anno 2024;

Valutato che:

- l'attività di gestione degli immobili destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà del Comune di Como, è regolata dalla L.R. 16/2016 e dal Regolamento regionale n. 4/2017 e viene svolta in collaborazione con l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER);

- la disciplina regionale si pone l'obiettivo di coordinare il soddisfacimento del fabbisogno riguardante i servizi abitativi pubblici, nel quadro della programmazione regionale e sovracomunale, anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali, purché prevalentemente finalizzate a tale funzione sociale (L.R. 16/2016 art. 8, c.1);

- l'Azienda ALER di Como ha cessato di esistere per effetto della fusione con le ALER di Varese, Como Monza Brianza e Busto Arsizio e, a far data dal 1° gennaio 2015 a Como è stata attivata una Unità Operativa Gestionale cui rimane la competenza sulla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà e in gestione per conto dei comuni in Como e provincia;

- le Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) sono enti di diritto pubblico di natura economica, dotate di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio statuto approvato dalla Regione Lombardia;

- Le ALER sono lo strumento del quale la Regione e gli enti locali si avvalgono per la gestione unitaria dei servizi abitativi pubblici e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con particolare attenzione alla loro funzione sociale;

Valutato, inoltre, che

Così come stabilito nell'atto di indirizzo n. 23 dell'8 febbraio 2023, la Giunta Comunale ha individuato nella sottoscrizione di una convenzione con l'ALER, lo strumento nell'ambito del quale potranno essere disciplinate le reciproche obbligazioni, al fine di conseguire gli obiettivi sopra esposti, possa concorrere a rendere più incisiva l'azione dell'amministrazione comunale e, in particolare:

- 1) una maggiore rapidità d'azione, tenuto conto delle sopra argomentate difficoltà contingenti del Comune di Como nel reinvestimento degli introiti da canoni, quali fondi vincolati da reinvestire nell'ammodernamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, al fine di rendere assegnabili gli alloggi sfitti e, più in generale, per la manutenzione di tutto il patrimonio abitativo comunale;

- 2) la possibilità di ottenere benefici preclusi ai comuni (bonus) e dei quali l'ALER può, invece, beneficiare;
- 3) la possibilità di poter impegnare la struttura ALER nelle progettazioni ed esecuzione degli interventi di adeguamento degli immobili, con conseguente alleggerimento del carico di lavoro dei diversi settori comunali che potranno esercitare una più efficace azione di valorizzazione e di implementazione della redditività del restante patrimonio immobiliare comunale;

Dato atto che

- da una prima stima di natura economica e finanziaria emerge che l'importo annuo relativo alla mera gestione degli immobili trasferiti con il primo contingente, da corrispondere ad Aler, ammonterebbe a circa € 86.000,00 mentre le entrate annue relative ai canoni di locazione degli immobili riscossi da Aler ammonterebbero a circa € 356.000,00;

- in relazione ai citati importi, fatti salvi eventuali aggiornamenti a seguito dell'analisi di dettaglio di ogni singola posizione che verrà effettuata entro il 31 dicembre, occorrerà con successivo provvedimento, prevedere l'adeguamento della programmazione economico-finanziaria dell'amministrazione comunale;

Ritenuto, pertanto,

1) di approvare lo schema di Convenzione, allegata al presente provvedimento sotto la lettera A), quale parte integrante e sostanziale, con il conseguente impegno successivo, da parte di tutti i settori comunali, a diverso titolo competenti, a porre in essere tutti gli adempimenti ed atti necessari per addivenire alla stipula della citata convenzione;

2) di rinviare a successivo provvedimento la definizione degli importi necessaria per consentire la variazione al bilancio pluriennale 2023/2025 relativamente alle annualità 2024/2025;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art.48 del T.U.EE.LL.;

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. n. 267/00, dal Direttore del Settore Patrimonio, Demanio, Politiche Abitative e Servizi a Rete, dal Direttore d'Aria e dal Direttore del Settore Servizi Finanziari;

Visto, altresì, il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 103, 2° comma, dello Statuto Comunale;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1) di recepire le premesse costituenti parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e che si intendono qui deliberate;

2) di approvare lo schema di convenzione tra il Comune di Como e ALER di Varese, Como Monza Brianza e Busto Arsizio per la gestione del patrimonio abitativo comunale (Sap), allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

3) di conferire un primo contingente di n. 297 alloggi ubicati nelle Vie Spartaco, San Bernardino da Siena, Fabio Filzi, Turati e Polano per la gestione degli stessi, con decorrenza della titolarità dell'emissione dei ratei del canone di locazione a partire dal 1.1.2024;

4) di rinviare a successivo provvedimento la definizione degli importi necessaria per consentire la variazione al bilancio pluriennale 2023/2025 relativamente alle annualità 2024/2025;

5) di impegnare tutti i settori comunali, a diverso titolo competenti, a porre in essere tutti gli adempimenti ed atti necessari per addivenire in tempi celeri alla stipula della convenzione;

6) di trasmettere all'Ufficio di Consiglio l'allegata proposta di deliberazione, corredata dei prescritti pareri, al Presidente del Consiglio per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale con procedura d'urgenza, nelle more dell'espressione del parere da parte della competente Commissione consiliare, ove i tempi tecnici lo dovessero consentire;

7) di dichiarare, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000, al fine di consentire agli uffici comunali il trasferimento della documentazione tecnica e amministrativa ad Aler Como, al fine di permettere ad ALER di porre in essere, con tempestività, tutte le azioni finalizzate alla concreta gestione del patrimonio abitativo preso in carico.

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Alessandro RAPINESE

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Maria Lamari

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

