



COMUNE DI CREMA

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2011/00091 di Reg.

Seduta del 20/12/2011

N. Prog.

OGGETTO: APPROVAZIONE SECONDA PROPOSTA DI MODIFICA DELLA CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE IN VIA CAMPORELLE APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N.29 DEL 19.04.2007.

L'anno 2011, il giorno venti del mese di dicembre alle ore 17.30, convocato su determinazione del Presidente con avviso spedito nei modi e termini di legge, il Consiglio Comunale si è riunito presso la sede di Palazzo Comunale, nella sala delle adunanze aperta al pubblico. Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, risultano presenti ed assenti:

Il Sindaco BRUTTOMESSO BRUNO

e i Consiglieri:

N.	NOME E COGNOME	N.	NOME E COGNOME
01.	RISARI GIOVANNI	16.	BRANCHI ROBERTO
02.	AGAZZI ANTONIO	17.	GUERINI EMILIO
03.	MARTELLI FRANCESCO	18.	CAPPELLI VINCENZO
04.	DOLDI LODOVICO	19.	GUERCI AGOSTINO
05.	MADDEO LUCA	20.	BONALDI STEFANIA
06.	SALINI ANDREA	21.	PESADORI FEDERICO
07.	PERSICO ROBERTO	22.	AVALDI ELIA
08.	LORENZETTI FULVIO	A 23.	CAIZZI ALBERTO
09.	CARINI MASSIMO	24.	TOSONI FELICE
10.	PINI EMILIO	Ag 25.	SOCCINI MATTEO
11.	PALUMBO GIOVANNI	26.	DELLA FRERA WALTER
12.	PATRINI ANTONIO	27.	BORDO FRANCO
13.	PILONI MATTEO	28.	ARDIGÒ GIANEMILIO
14.	LOPOPOLO FELICE	29.	DOLDI LUIGI
15.	CERAVOLO CLAUDIO	30.	BOSCHIROLI MARTINO

e pertanto complessivamente presenti n. 27 e assenti n. 4 componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori:

PIAZZI MASSIMO
BORGHETTI MAURIZIO
MIGLIOLI MIA
MARIANI PAOLO

BERETTA SIMONE
CAPETTI LUCIANO
ZANIBELLI LAURA MARIA

Presiede: **Il Presidente del Consiglio** Antonio Agazzi.

Partecipa: **Il Segretario Generale** Giuseppe Cattaneo

La seduta è legale.

Sono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri signori:

1) Branchi Roberto

2) Salini Andrea

3) Doldi Lodovico

Il Presidente propone al consiglio comunale l'approvazione della seconda proposta di modifica della convenzione relativa all'intervento di Housing Sociale in Via Camporelle approvata con delibera consiliare n. 29 del 19.04.2007. Dà la parola all'assessore Piazzi.

L'Assessore all'Urbanistica Piazzi spiega che si tratta di una seconda proposta di modifica. Questo Consiglio Comunale ha già approvato una prima proposta che entrava nel merito dell'affitto con previsione di futuro acquisto.

Si rivolgeva a coloro che intendevano acquistare ma non riescono a contrarre un mutuo per carenza di un livello di risparmio sufficiente, in genere stimato pari ad almeno il 25% del prezzo di acquisto dell'appartamento; l'affitto con previsione di futuro acquisto offre ai nuclei familiari che dispongano di una base di risparmio da cui partire, almeno pari al 10% del prezzo di acquisto, un percorso accompagnato, della durata di 8 anni, durante i quali un affitto molto ridotto lascia spazio nel budget familiare per risparmiare e raggiungere la soglia del 25%, con l'ulteriore vantaggio di iniziare immediatamente a vivere nell'alloggio desiderato.

L'ulteriore modifica che si propone questa sera si rivolge ai nuclei familiari che sono in condizione, per disponibilità dirette o conseguite di contrarre un mutuo. In questo caso, l'affitto con previsione di futuro acquisto non risulta attrattivo in quanto obbliga a versare per 8 anni dei canoni di affitto, che vengono percepiti come un costo inutile ed eccessivamente oneroso.

L'Ing Carlozzo continuerà l'illustrazione del tema.

L'Ing. Carlozzo procede all'illustrazione con l'ausilio di slides.

Il Presidente Agazzi ringrazia l'Ing. Carlozzo per l'esposizione.

Il Consigliere Bordo chiede quanti sono gli appartamenti realizzati.

L'Ing. Carlozzo risponde che attualmente l'edificio che è destinato alla locazione prevede n°45 appartamenti. C'è la disponibilità ancora ora di 16 appartamenti.

Comunque gli edifici sono due, con un totale di 90 appartamenti.

Il Consigliere Bordo afferma che i titolari del progetto sono più titolati del sottoscritto ad avere il polso della situazione circa questa offerta fatta ai cittadini di Crema e del cremasco.

La cosa che più l'ha stupito è l'introduzione dell'acquisto diretto.

Chiede perché l'affitto con riscatto non può essere un meccanismo introducibile preso a riferimento.

Spera che si arrivi al completo utilizzo dell'edificio.

Il Consigliere Risari, rispetto alla decisione che dobbiamo prendere, reputa che si vada nell'interesse dei cittadini.

E' un po' una novità questo modello dell'Housing Sociale. Ben venga quindi la possibilità di correggere in itinere con modifiche, nell'interesse dei cittadini.

Da quando è partito il progetto ad oggi, la situazione del mercato edilizio si è di molto modificata. Lì sono previste due tipologie: ad affitto e ad acquisto. Per ora è apparsa più appetibile la soluzione in affitto.

Non va dimenticato che questi appartamenti sono in classe A+. Quindi l'inquilino avrà meno spese di gestione del proprio appartamento. E' davvero un bell'intervento edilizio.

Per il mercato di Crema l'affitto con riscatto non incontra l'interesse dell'utenza.

Occorre trovare qualche accordo interessante con le banche. Infatti questa nuova proposta dell'acquisto immediato è interessante però una fascia della popolazione dovrebbe accedere a un mutuo.

Questa realizzazione ha inaugurato la scuola materna che è la più bella che abbiamo nel territorio. Tutta questa realizzazione è molto bella ed interessante per la nostra città. Si complimenta con il soggetto attuatore "Polaris".

Il Consigliere Boschioli esprime apprezzamento per l'iniziativa.

Precisa che non è solo il mercato immobiliare che è fermo, ma anche la situazione delle famiglie è cambiata.

Circa il ruolo delle banche, raccomanda prudenza e oculatezza.

Anche l'istituzione dell'IMU fa da detonatore in negativo verso l'acquisto, accanto ai tassi fortemente lievitati grazie alle banche.

Il Consigliere Guerini afferma che questo progetto è da ritenersi uno tra i più importanti progetti che sono stati fatti nella nostra città.

Il progetto complessivo ha fatto fare un passo avanti alla città con la realizzazione di quello splendido asilo. Il progetto è molto valido, purtroppo realizzato in questo periodo di crisi economica. La difficoltà per le famiglie, sia proprietarie che affittuarie, con l'IMU sarà ancora maggiore.

Esprime la convinzione che la formula dell'affitto e riscatto potrebbe essere presa in considerazione dalla giovani coppie.

E' favorevole alla proposta.

La Consigliera Bonaldi annuncia il voto favorevole per questo intervento dovuto.

Illustra due sue riflessioni sul tema. Abbiamo, con questo tipo di investimento, la possibilità di avere un polmone importante per la città per situazioni che sono al limite della vulnerabilità sociale (emergenza abitativa, verifica dei requisiti su beneficiari di case Aler).

In una situazione di emergenza, con tanto di lista d'attesa, è dovere di un amministratore mettere in atto tutte quelle azioni finalizzate alla verifica rispetto alla sussistenza dei reali requisiti di diritto della casa popolare, ed eventualmente veicolare chi non ne avesse più diritto alle soluzioni dell'Housing sociale.

La bontà dell'intervento non è in discussione.

Il secondo aspetto è la preoccupazione legittima degli abitanti del quartiere rispetto all'impatto che un insediamento di 90 abitazioni ha sulla viabilità. In questi anni si è fatto poco o nulla per mitigare l'effetto di queste 90 abitazioni. Ciò è un elemento grave che deve farci riflettere per il futuro.

Il Consigliere Bordo chiede se è possibile avere la risposta alla sua domanda.

L'Ing. Carlozzo chiarisce che l'affitto con previsione di futuro acquisto è lo schema attualmente esistente per 42 alloggi.

La situazione di mercato chiaramente non aiuta a prendere impegni a lungo termine. Stiamo cercando di allargare le opportunità che già ci sono.

Il Consigliere Bordo annuncia voto favorevole alla proposta di modifica della convenzione.

Sottolinea la necessità di attenzione da parte dell'Amministrazione su quell'area e sull'asse viabilistico, soprattutto la Via Camporelle che nell'ultimo tratto necessita di manutenzione urgente e non più procrastinabile.

Il Consigliere Patrini esprime parere favorevole alla delibera che consideriamo utile ed indispensabile per la città.

La viabilità di quel quartiere è un problema serio che però si sapeva fin dall'inizio.

Altrettanto importante è l'intervento sul sistema idrico che necessita in zona della costruzione di un pozzo.

Il Consigliere Risari concorda che il problema viabilistico nel quartiere c'era anche prima dell'Housing Sociale. Nel PGT ci sono soluzioni previste. Una però è particolarmente urgente: l'incrocio tra Via Camporelle e Via Cappuccini è particolarmente pericoloso. Non capisce perché questo intervento non è ancora stato realizzato.

Per quanto riguarda la proposta che stiamo approvando, dovremmo essere realisticamente ottimisti. Infatti lì si è realizzato un quartiere di qualità urbanistica e sarà anche un quartiere di buona vivibilità sociale, un quartiere aperto e non un ghetto.

Dobbiamo avere la consapevolezza che occorre anche fare un accompagnamento, da parte del Comune e della Fondazione.

Ricorda che l'intervento non ha scopo di lucro. Certamente va recuperato il capitale che è stato impiegato, ma senza finalità di lucro.

Due sono le cause che hanno reso possibile questa realizzazione. Uno, la messa a disposizione dell'area da parte del Comune a prezzo calmierato. Due, l'investimento di un capitale che non cerca la speculazione. Con queste due caratteristiche, questa realizzazione avrà sicuramente successo.

Il Consigliere Boschirolì conferma il voto favorevole.

Ritiene che quando si debbano affrontare sotto l'aspetto urbanistico discorsi di insediamento, per il futuro sarà necessario acquisire in delibera uno studio di viabilità sull'impatto dell'aspetto urbanistico che si vuole dare a ciascuna area. Lo studio di viabilità sta diventando sempre più pregiudiziale per l'impostazione di una corretta soluzione urbanistica e gestione del nostro territorio.

Nessun altro consigliere avendo chiesto la parola il Presidente pone in votazione la seguente proposta di delibera;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- con deliberazione n. 29 del 19 aprile 2007 il Consiglio Comunale ha deliberato di procedere alla concessione in diritto di superficie della durata di novantanove anni eventualmente rinnovabili al veicolo attuatore fondo immobiliare etico "Fondo Federale Immobiliare di Lombardia" (già "Abitare Sociale 1"), le aree individuate nel Piano Attuativo residenziale denominato "Via Camporelle" – Zona C1 – Unità Minima di Intervento n.2, destinate ad interventi di edilizia sociale del Comune di Crema, una volta acquisite al patrimonio comunale, per la realizzazione dell'intervento di edilizia sociale di cui al progetto sperimentale predisposto dal Gruppo di lavoro integrato, ed approvato il relativo schema di convenzione, ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971;
- dette aree sono state cedute gratuitamente al Comune dalla società Attiva s.r.l. giusta convenzione stipulata il 2 agosto 2007, per l'attuazione del piano attuativo residenziale denominato "Via Camporelle-Zona C1";
- la convenzione è stata stipulata in data 21 dicembre 2007, con atto a rogito notaio Mario Notari di Milano, rep. 18454 racc. 10358;
- in esecuzione della stessa sono stati rilasciati i permessi di costruire convenzionati con apposito atto a rogito notaio Becelli Stefania del 22 luglio 2008, rep. 51839 racc. 3678;
- in data 17 febbraio 2011, a seguito del parere favorevole espresso dal Comune con la deliberazione n. 4/2011 del 26 gennaio 2011, è stata sottoscritta la modifica della Convenzione del 2007, al fine di prevedere, per n. 42 alloggi, la locazione a canone moderato ridotto con previsione di futuro acquisto dell'alloggio a prezzi convenzionati a partire dal 5° anno e sino all'8° anno di locazione ;
- in data 12 agosto 2011 i locali facenti parte dell'edificio blocco nord e dell'edificio blocco sud sono stati dichiarati agibili per l'uso residenziale;
- il 1° ottobre 2011 i primi alloggi del blocco sud sono stati occupati dai nuovi assegnatari;
- ad oggi, sono stati sottoscritti 26 contratti di locazione relativi ad alloggi posti nel blocco sud;

VISTI

- la nota con la quale POLARIS SGR S.p.A., quale gestore del "Fondo Federale Immobiliare di Lombardia" (già "Abitare Sociale" 1), a seguito degli incontri svoltisi nel novembre 2011, ha proposto alcune modifiche e integrazioni della convenzione del 2007, chiedendo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dello schema di atto modificativo ed integrativo presentato, secondo le linee ed i contenuti in precedenza discussi con i competenti uffici comunali;
- il nuovo schema di atto modificativo della convenzione stipulata in data 21 dicembre 2007, con atto a rogito notaio Mario Notari di Milano, rep. 18454 racc. 10358, già modificata con atto modificativo e integrativo a rogito dott.ssa Stefania Becelli, notaio in Milano, rep.n. 57.191 – raccolta n. 5367 in data 17.02.2011 – predisposto ed allegato;

RITENUTO

- che le modifiche ed integrazioni della convenzione in vigore *inter partes* appaiono coerenti con l'obiettivo di agevolare, ulteriormente, l'accesso alla casa alle fasce deboli della popolazione;
- che l'inserimento della previsione di cessione immediata a prezzo convenzionato per i 42 alloggi del c.d. "blocco nord" (che si aggiunge alla possibilità della locazione a canone moderato ridotto con previsione di futuro acquisto già introdotta con la modifica del febbraio 2011) potrà consentire ai nuclei familiari che ne facciano richiesta, in quanto già in possesso della sufficiente liquidità, di procedere all'acquisto immediato della abitazione al prezzo calmierato previsto dalla Convenzione;

Preso atto dei pareri riportati in calce espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs.18.08.2000 n.267;

DELIBERA

- a) di approvare l'allegato nuovo schema di atto modificativo della convenzione stipulata in data 21 dicembre 2007, con atto a rogito notaio Mario Notari di Milano, rep. 18454 racc. 10358, già modificata con atto modificativo e integrativo a rogito dott.ssa Stefania Becelli, notaio in Milano, rep.n. 57.191 – raccolta n. 5367 in data 17.02.2011;
- b) di autorizzare il Dirigente dell'Area Affari Generali a sottoscrivere lo schema di atto di cui alla lett. a) approvato con la presente, con le modifiche eventualmente richieste dal notaio rogante ai fini della ricezione e trascrizione dell'atto medesimo, a condizione che non contrastino o siano incompatibili con quanto previsto dallo schema approvato con la presente delibera.

La proposta sopra riportata a seguito di votazione palese per alzata di mano che ha dato il seguente risultato:

Voti favorevoli n.27

E' APPROVATA

(*)PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

- 1) Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione

12/12/2011

Il Dirigente
Maurizio Redondi

- 2) La presente proposta contiene riflessi finanziari che riguardano aspetti di carattere patrimoniale del Bilancio comunale le cui registrazioni verranno effettuate in sede di Rendiconto di Gestione 2011. Parere favorevole.

12/12/2011

Il Ragioniere Capo
Mario Ficarelli

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Antonio Agazzi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Giuseppe Cattaneo

La presente deliberazione, viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio il giorno 22/12/2011 rimanendovi per 15 gg. consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, e cioè a tutto il 06/01/2012

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Giuseppe Cattaneo

Copia conforme all'originale.

