Milano

Comune di Milano

Verbale di Intesa

Il giorno 6 novembre 2012, presso Palazzo Marino, al fine di completare le procedure di consultazione sul Piano di Governo del Territorio anche in relazione a quanto disposto dal Protocollo di Relazioni Sindacali del 24 ottobre 2011 si sono incontrati la Giunta del Comune di Milano nelle persone di:

Ada Lucia de Cesaris, Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata
Lucia Castellano, Assessore alla Casa, Demanio e Lavori Pubblici
Cristina Tajani, Assessore alle Politiche del lavoro, Sviluppo economico, Università e Ricerca

le Organizzazioni Sindacali CGIL, CISL, UIL nelle persone di:

Onorio Rosati Segretario Generale e **Giovanni Minali** Segretario - Cgil Milano
Danilo Galvagni, Segretario Generale e **Maria Grazia Bove** Segretaria - Cisl Milano
Walter Galbusera Segretario Generale Uil Milano e Lombardia

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini nelle persone di:

Stefano Chiappelli Segretario Generale Sunia Milano
Leo Spinelli Segretario Generale Sicet Milano
Giulio Nicosia Presidente UNIAT Milano e Lombardia

preso atto che

le Organizzazioni Sindacali in epigrafe hanno a suo tempo depositato una serie di osservazioni formali al PGT fra le quali a mero titolo esemplificativo, si richiamano quelle relative ai fabbisogni sociali dell'abitare e alle politiche di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché quelle relative a rendere disponibili aree idonee a conservare e reinsediare attività produttive nel contesto amministrativo della città di Milano.

La Giunta Comunale in carica ha deciso di procedere alla revisione del PGT adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13 e 14 luglio 2010 con delibera n. 25, attraverso la riconsiderazione delle Osservazioni e le relative controdeduzioni, e che le Osservazioni delle Organizzazioni Sindacali (OOSS) sono state un proficuo contributo ad articolare la proposta della politica dell'***Edilizia Residenziale a canone sociale*** della Giunta attraverso un insieme di azioni volte al miglior utilizzo del patrimonio edificato pubblico esistente, all'uso di tutte le risorse non ancora utilizzate, al completamento di tutte le iniziative in corso, alla realizzazione di una nuova offerta residenziale sociale, nonché di una politica di incentivi e disincentivi sulle aree produttive volta a mantenere le funzionalità preesistenti.
Il Consiglio Comunale ha approvato il PGT nella seduta del 22 maggio 2012 con Delibera n. 45.

Condiviso che

- una nuova fase di sviluppo urbano viene interpretata con la definizione di "città come bene comune" e la "condizione urbana" come requisito essenziale per rilanciare lo sviluppo civile ed economico;
- Milano è investita dalla stessa crisi economica globale per la quale molte città mondiali hanno colto l'occasione per un riposizionamento culturale e per un diverso orientamento della loro traiettoria di crescita, rafforzandone il profilo ambientale e sociale;
- la sfida che le parti hanno di fronte è quella di un'integrazione efficace tra qualità e sviluppo, per affrontare le nuove questioni urbane con un approccio in grado di coniugare politiche ambientali, infrastrutturali, abitative e di welfare, garantendone la fattibilità in un'epoca caratterizzata dalla scarsità di risorse, da profonde criticità ambientali e da forti mutamenti sociali, già in corso nella città;
- la crisi economica ha generato una pesante crisi abitativa della locazione che si manifesta con virulenza negli sfratti, in gran parte per morosità.
  Nella graduatoria "ordinaria" di bando per l'assegnazione di un alloggio popolare, alla data attuale sono circa 23.000 le famiglie in attesa, di queste circa la metà con un reddito ISEEerp inferiore 7.000 euro e le rimanenti con un reddito ISEEerp massimo fino a 16.000 euro;
- in tale contesto è necessario rimettere al centro dell'iniziativa politica e amministrativa la questione della casa, in particolare l'affitto, come problema irrisolto, partendo dalla reale connotazione sociale ed economica della domanda, assumendo la capacità reddituale e le condizioni sociali delle famiglie come discriminanti su cui costruire un modello di politica abitativa che ripristini un sistema di tutele e di diritti nei confronti dei soggetti deboli o in difficoltà;
- per dare una risposta appropriata alla reale domanda abitativa serve programmare e realizzare urgentemente un'offerta adeguata di alloggi a canone sociale, reperendo e mobilitando opportune risorse economiche, dotandosi di strumenti urbanistici adeguati, utilizzando pienamente il patrimonio abitativo pubblico esistente;
- costruire la città come "bene comune" significa, quindi, individuare prioritariamente, tra le questioni strategiche, i temi della casa a canone sociale, ma anche della conservazione delle attività produttive nella città e della produzione di nuovi spazi del lavoro sottraendoli alla mera speculazione edilizia.

Si conviene quanto segue

1) Successivamente all'approvazione del PGT le parti costituiranno un tavolo di confronto e verifica per costruire una politica complessiva della casa, che si ponga l'obiettivo centrale dell'incremento dell'offerta di alloggi a canone sociale. Il Comune condivide l'obiettivo di promuovere un accordo di programma per costruire un nuovo quartiere di edilizia economica e popolare o a prevalenza di edilizia economica e popolare che potrebbe essere accompagnato da una gara-progetto di carattere internazionale. In questo contesto, sulla base della determinazione del fabbisogno di cui sopra, saranno valutate le modalità di reperimento delle aree occorrenti a coprire il 40% del fabbisogno rilevato, anche con riferimento alle aree acquisite con gli strumenti del PGT.

2) Nella riformulazione del PGT sono stati ricompresi i contenuti dell'osservazione a suo tempo presentata dalle OO.SS. circa la composizione socio economica della domanda abitativa sul territorio comunale e la conseguente necessità di rispondervi attraverso una adeguata politica pubblica della casa, destinata prioritariamente alle famiglie in difficoltà o con basso reddito, realizzando anche interventi innovativi che integrino le diverse necessità della domanda abitativa con l'offerta di servizi adeguati.

3) All'interno dei meccanismi di cessione delle aree previsti dal PGT negli ATU e negli ARU, il Comune costituirà un patrimonio pubblico di suoli da destinare all'incremento dell'offerta residenziale pubblica. Tale **demanio comunale di aree,** avrà l'obbiettivo di creare le condizioni per rispondere, alla domanda di residenza pubblica, sulla base di un programma pubblico strategico per l'intera città. Per la costituzione delle dotazioni di aree acquisite al patrimonio pubblico da finalizzare alla formazione di residenza pubblica a canone sociale, l'Amministrazione predisporrà ogni anno un'apposita mappatura, evidenziando lo stato degli interventi avviati e programmati, da confrontare all'interno del tavolo di cui al precedente punto 1). L'Amministrazione conferma la destinazione e l'utilizzo delle residue aree a standard con vincolo decaduto per la realizzazione di interventi pubblici diretti di edilizia residenziale a canone sociale.
L'Assessorato alla Casa, Demanio e Lavori Pubblici ha avviato, inoltre, una ricognizione sui beni immobili di proprietà comunale da destinare a iniziative di edilizia residenziale pubblica.
Sulla base della ricognizione effettuata e dei lavori già avviati, è possibile stimare in 900 le nuove unità abitative a canone sociale che si renderanno disponibili entro la fine del 2013.
A questo proposito l'Assessorato Casa, Demanio e Lavori Pubblici è disponibile ad un confronto con le OO.SS..

4) Per la realizzazione degli interventi sia di nuova costruzione sia di recupero del patrimonio esistente, a partire dall'anno 2012 e così per gli anni successivi, il Comune di Milano costituisce un **fondo per l'incremento della residenza a canone sociale**, alimentato:
   a) dall'attivazione e utilizzo di fondi speciali regionali e statali
   b) dall'acquisizione delle quote di monetizzazione derivanti dalla eventuale mancata realizzazione da parte del privato (0,05 mq/mq) della quota obbligatoria di ERP;, commutata in edilizia residenziale convenzionata agevolata;, calcolate in modo proporzionale al ricavo determinato con questa operazione;
   c) dall'**introduzione nel Bilancio Comunale** di una specifica voce dedicata alla realizzazione di nuovi alloggi ERP a canone sociale, nonché al sostegno degli interventi di recupero, ristrutturazione e potenziamento del patrimonio pubblico edilizio esistente. Questa azione è finalizzata a garantire soluzioni e risorse tese non solo ad incrementare il patrimonio abitativo sociale disponibile, ma anche ad accelerare le procedure occorrenti all'utilizzo dell'intero patrimonio già disponibile. Per il 2012 l'Amministrazione si impegna a garantire nel Bilancio una somma pari a **€ 20.000.000,** (euro ventimilioni) per gli interventi di ERP a canone sociale, nonché un ulteriore somma pari a **€ 5.000.000** (euro cinquemilioni) derivante da risorse esistenti rimaste inespresse o sottoutilizzate, da destinare al recupero e potenziamento del patrimonio residenziale pubblico esistente, anche in rapporto con i Contratti di Quartiere in corso e con la verifica dello stato dei quartieri stessi.
   L'importo di € 20.000.000 (euro ventimilioni) costituisce l'ammontare minimo da destinare nei bilanci comunali ed eventuali residui non utilizzati saranno portati sul bilancio successivo in aggiunta a tale importo.
   Tutti i futuri ricavi derivanti dalla vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica, di cui alla Delibera del Consiglio Comunale del 18 ottobre 2007 (PG 830940/2007) avente ad oggetto "Approvazione del piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano mediante costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare", dovranno essere destinati al Fondo per l'incremento della residenza a canone sociale.

5) Al fine di garantire l'incremento dell'offerta pubblica a canone sociale, oltre agli interventi di nuova edificazione, il Comune di Milano si impegna a proseguire con il processo in corso per:
   - conseguire il pieno utilizzo del proprio patrimonio residenziale attualmente sfitto, attraverso il costante aggiornamento dei dati riguardanti i bisogni manutentivi degli alloggi sfitti disponibili.

- diminuire il tempo di inutilizzo degli alloggi pubblici anche attraverso l'assegnazione degli alloggi nello stato di fatto o con lavori di ristrutturazione, concordando preventivamente con l'assegnatario la presa in carico dei lavori da eseguire e gli importi da compensare sui futuri canoni, come previsto dalla normativa regionale.
- mantenere lo standard di tempo medio di 15 giorni sui tempi di assegnazione degli alloggi comunali che si rendono disponibili;
- proseguire con gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla riqualificazione degli stabili di Erp, come previsto dal Piano Programmatico delle manutenzioni ordinarie e straordinarie
- mantenere l'attuale destinazione dei propri alloggi a canone sociale avviando un confronto con le OOSS per evitare ulteriori sottrazioni di quote dall'ERP, compresi piani di alienazione o utilizzo di patrimonio per segmenti di domanda con redditi diversi da quelli previsti per l'accesso a canone sociale.

Il Comune di Milano, all'interno degli interventi di manutenzione straordinaria o di riqualificazione edilizia del proprio patrimonio, presterà particolare attenzione agli aspetti riferiti al risparmio energetico anche in relazione alla possibile acquisizione di diritti volumetrici finalizzati all'incremento di edilizia residenziale a canone sociale.

Il Comune di Milano continuerà a sollecitare Aler Milano, in qualità non solo di gestore del patrimonio comunale ma anche di ente Pubblico con le medesime finalità sociali, a far fronte congiunto all'emergenza abitativa, a mettere a disposizione il proprio patrimonio insieme a quello comunale e a istituire tavoli per la pianificazione e la progettazione delle politiche abitative con la finalità, non solo di aumentare l'offerta, ma anche di restituire dignità abitativa ai quartieri di proprietà pubblica.

6) L'assessorato Casa, Demanio e Lavori Pubblici si impegna a introdurre, nell'ambito dei suoi uffici e competenze, anche la funzione di ricevere e organizzare il flusso degli alloggi derivante dalla risulta, dal recupero, dalla nuova costruzione o a qualunque titolo reperiti per le finalità d'offerta a canone sociale o, comunque, d'offerta pubblica e per far fronte all'emergenza sfratti e all'emergenza abitativa generale.
Per questo si propone di istituire un osservatorio permanente con le OO.SS..
Nell'ambito delle rispettive competenze, previste dalle norme e dalla convenzione con Aler, saranno poste in discussione le diverse fasi dell'assegnazione, dell'abbinamento dell'alloggio, del cambio alloggio e delle politiche di contrasto all'abusivismo.

7) Gli assessorati alla Casa, all'Urbanistica e ai Servizi Sociali costituiranno entro la fine dell'anno 2012 la "Agenzia per la Casa" avente per scopo precipuo l'incrocio fra la domanda e l'offerta di appartamenti privati in locazione. Ruolo, compiti, modalità di intervento e funzionamento dell'Agenzia saranno oggetto di un ulteriore confronto fra le parti.

8) Relativamente agli **spazi del lavoro** l'Amministrazione con il rimodulato PGT si impegna:
   a) a **sostenere le aree con le attività produttive esistenti** attraverso la disincentivazione delle azioni speculative sulle aree industriali in crisi, definendo un limite alla possibilità di trasformazione degli edifici produttivi esistenti. A fronte di aree produttive, nate in epoche precedenti, con indici edificatori di utilizzazione dei suoli intensivi, si prevede che le trasformazioni da funzione produttiva ad altre funzioni urbane possano avvenire fino ad un tetto massimo di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento;
   b) a **incentivare il recupero degli insediamenti produttivi esistenti** attraverso l'attribuzione di un premio volumetrico della misura del 20% della superficie lorda di pavimento oggetto di recupero, con la possibilità di utilizzarla in loco per ampliamenti dell'attività produttiva oppure commercializzare il diritto volumetrico acquisito per altre funzioni urbane in altre parti della città, con l'obbligo di mantenimento dell'attività

produttiva esistente. Se l'attività produttiva verrà dismessa successivamente, la proprietà dovrà restituire al Comune il diritto acquisito;

c) a prevedere nel Piano dei Servizi del PGT, attraverso il catalogo dei servizi, che gli spazi di lavoro, quali gli **incubatori d'impresa con imprese start-up e spin-off**, le attività legate alla **produzione culturale**, i **servizi alla persona** e il **volontariato sociale** che siano asserviti, convenzionati o accreditati con l'Ente pubblico, possano insediarsi in superfici edificatorie non comprese nell'indice di utilizzazione territoriale. Queste politiche per il lavoro saranno sostenute da un'apposita posta di bilancio (fondo sviluppo) in conto capitale.

Per la verifica degli impegni previsti dal presente punto, sarà costituito uno specifico tavolo di confronto tra le parti firmatarie dell'intesa.

9) Gli **strumenti per l'attuazione dell'intesa saranno:**
   a) la formazione dell'elenco dei costruttori qualificati per la realizzazione di edilizia sociale;
   b) l'aggiornamento della Delibera di Consiglio Comunale 42/2010;
   c) l'aggiornamento dei valori di monetizzazione per la mancata cessione delle aree per servizi e definizione dei valori di monetizzazione per la mancata realizzazione dell'edilizia a canone sociale;
   d) l'individuazione di aree di intervento destinate all'ERP a canone sociale;
   e) l'assunzione all'interno del regolamento edilizio delle azioni già pattuite con le parti sociali, in ordine a trasparenza e regolarità del mercato del mercato del lavoro dell'industria delle costruzioni;
   f) la ridefinizione, anche attraverso l'accordo con il Prefetto per la graduazione della concessione delle forza pubblica, del sistema di gestione dell'emergenza sfratti al fine di garantire il passaggio da casa a casa delle famiglie sfrattate
   g) gli interventi connessi alle politiche dell'abitare e alla rigenerazione dei quartieri di ERP, in particolare relative allo sviluppo dei Contratti di Quartiere II, di Abitare a Milano 1 e 2, degli Spazi Abitare.

Comune di Milano

Assessore Lucia De Cesaris **Assessore Lucia Castellano** **Assessore Cristina Tajani**

Cgil
Onorio Rosati
Giovanni Minali

Cisl
Danilo Galvagni
Maria Grazia Bove

Uil Milano
Walter Galbusera

Sunia Milano
Walter Chiappelli

Sicet Milano
Leo Spinelli

Uniat Milano
Giulio Nicosia