cooperativa edificatrice
la benefica di novate milanese
Società Cooperativa - Via XXV Aprile, 37 - 20026 NOVATE MILANESE (MI)
Tel. 02 3544913 - Fax 02 33240152 - e-mail: info@labenefica.it - www.labenefica.it

Novate Milanese, 7 giugno 2021
Prot. n. 145-21/EB-mb

Gentili Soci,

con riferimento alla mancata aggiudicazione del Bando Regionale vorremmo fare chiarezza sulla vicenda ripercorrendo i vari passaggi intrapresi dal CdA per portare avanti l'iniziativa in un particolare momento storico che la cooperativa e il mondo intero hanno vissuto e stanno tuttora vivendo.

Come più volte sostenuto il CdA, per il mantenimento del nostro patrimonio e per non gravare sul bilancio della cooperativa e dei soci, presta attenzione ai progetti finanziati dalle istituzioni.

In aprile del 2019 è stato pubblicato sul BURL **l'Ipotesi di accordo di programma** finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana e alla riqualificazione del patrimonio pubblico e privato.

Tale Ipotesi di accordo di programma prevedeva – tra l'altro – la possibilità per la Cooperativa (appena si fossero palesate le condizioni) di partecipare al bando regionale di prossima pubblicazione. Era prevista una graduatoria di ammissione valutata in funzione del numero massimo di alloggi messi ripristinati ed agibili nel più breve tempo possibile.

Il CDA vedeva in tale circostanza la concreta possibilità, **prima volta nella storia della Cooperativa,** di attingere a risorse pubbliche per ammodernamento degli alloggi a **fondo perduto.**

Sulla scia delle linee guida pubblicate dalla Regione, e sulla base di **interventi urgenti**, già identificati dal CdA nel recente passato, per il quartiere Garibaldi, di consolidamento statico e di riqualificazione edilizia non più rimandabile, nel luglio del 2019 Benefica ha dato un incarico professionale per lo studio di fattibilità dell'intervento e di presentazione di un progetto preliminare. Tale decisione rispondeva alla necessità di coniugare le due esigenze di riqualificazione edilizia da un lato, con l'obiettivo di accedere al finanziamento appena sarebbe stato pubblicato il bando regionale dall'altro.

Si ricorda ai soci che la Cooperativa aveva già da tempo (**febbraio 2013 e maggio 2013)** preso coscienza con relazioni strutturali delle criticità presenti nei fabbricati di via Garibaldi, con l'elevato stato di degrado delle strutture che per mancanza di fondi non si è potuto intervenire per tempo; inoltre la soluzione all'epoca intrapresa di non assegnare ulteriori alloggi inagibili non poteva certo essere considerata una soluzione a lungo termine.
Per una migliore e trasparente informativa sono comunque disponibili le relazioni di indagine strutturale realizzate nello scorso decennio riferite al quartiere di Garibaldi.

Nel luglio del 2020 vengono approvati i criteri per la manifestazione di interesse e in questa delibera si evidenziano le fasi di istruttoria nonché i criteri di valutazione, ovvero: intensità del fabbisogno abitativo, caratteristiche dell'intervento, rapidità di esecuzione. Nello stesso documento viene indicato come unica condizione necessaria per l'ammissibilità è la sottoscrizione di apposita convenzione Regione-Comune-Soggetto attuatore.
Nell'agosto 2020 è stato finalmente pubblicato il bando regionale con allegata la modulistica di riferimento e scadenza partecipativa al 30 novembre 2020, mentre il progetto preliminare con intervento di consolidamento statico e recupero del sottotetto era **approvato dal CdA nell'ottobre 2019**.
In quest'ultimo dispositivo (agosto 2020) la delibera DDS di Regione Lombardia cita tra gli elementi vincolanti che il tempo massimo per realizzare gli interventi è di **24 mesi.**
Appare che **requisito fondamentale** per partecipare al Bando è quello – tra l'altro – della disponibilità giuridica degli alloggi che **non dovevano risultare "assegnati" alla data di presentazione della domanda.**
Ovvero gli alloggi sarebbero dovuti essere già vuoti al 30 novembre 2020.

Da qui l'impellente necessità – se si voleva partecipare al bando regionale pubblicato - di **vuotare gli immobili,** operazione che sarebbe stata comunque necessaria per le opere di consolidamento strutturale da effettuare.

Lo svuotamento degli alloggi si è concluso alla fine di gennaio per rispondere positivamente alle esigenze dei soci del quartiere Garibaldi.
Per la partecipazione al bando, oltre al requisito di cui sopra, vi era anche quella della necessaria **adesione dell'amministrazione comunale al progetto,** per rispettare i tempi delle delibere dell'amministrazione comunale, il progetto preliminare venne inoltrato a settembre del 2020. La adesione del Comune di Novate sul nostro progetto Garibaldi è pervenuta a metà novembre a ridosso della prima scadenza di partecipazione al bando fissata al 30 novembre 2020.

Nel bel mezzo della pandemia mondiale e dell'iniziativa del superbonus che contemporaneamente prendeva forma.
Benefica decide comunque di presentare il progetto già predisposto sulla ristrutturazione del Quartiere Garibaldi, provando l'ammissione in graduatoria in quanto sul prospetto del cronoprogramma si citava cumulativamente - come fasi - **l'aggiudicazione e la realizzazione dell'intervento.**
Grazie **all'estensione dei termini di presentazione** delle domande al bando di partecipazione di 60 giorni al **2 febbraio 2021** e per evitare di trascurare qualsiasi ulteriore iniziativa favorevole il CdA decide di affiancare tale progetto con una seconda iniziativa denominata **"Progetto Case Sparse",** per la ristrutturazione di 28 alloggi dei quartieri Cadorna, Bonfanti e Scala N di XXV aprile, con tempi di realizzazione sicuramente più brevi ed avere così la certezza di conseguire almeno un risultato positivo.

Venerdì 14 maggio è arrivata la comunicazione che per il "Progetto Garibaldi" non siamo stati ammessi, perché i tempi di esecuzione dei lavori sono troppo lunghi rispetto ai criteri introdotti dal D.d.s del 6 agosto 2020, che ponevano in 24 mesi il tempo massimo per la realizzazione degli interventi.
In collaborazione con la Lega delle cooperative è in fase di verifica la possibilità di presentare in regione una richiesta di approfondimento della non ammissibilità contenuta nella loro determinazione.
Sempre in data 14 maggio la Regione ci ha comunicato che **siamo stati ammessi** per il Progetto "Case sparse" con un finanziamento a fondo perduto **di circa 960.oo0 euro** condividiamo con voi questo risultato positivo**.**
Il progetto di riqualificazione del quartiere Garibaldi con la sistemazione dei 36 alloggi comunque procederà ridimensionando il progetto iniziale; i lavori di efficientamento energetico al momento in progress saranno finanziati dal **Superbonus 110**% mentre il consolidamento statico e la ristrutturazione edilizia degli alloggi sarà conseguita con altre risorse.
Queste iniziative faranno sì che tutti gli alloggi, fino ad ora inutilizzabili per ragioni strutturali, saranno progressivamente messi in pristino e quindi resi disponibili ai soci ridando vita ai nostri quartieri storici.
Cordiali saluti.

Per il C.d.A
Enrico Bruschi