



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

**Benefit
Cimarosa 1**

PROTOCOLLO

tra

- **Prefettura di Milano** rappresentata dal Prefetto Renato Saccone
- **Comune di Pioltello** rappresentato dal Sindaco Ivonne Cosciotti
(d'ora innanzi cumulativamente indicati anche come le "Istituzioni")
- **Società Benefit Cimarosa 1 S.p.A. in breve Società "Benefit Cimarosa 1"** rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, Franco Ceruti
- (d'ora innanzi tutte e tre cumulativamente indicate anche come "Parti")

PREMESSO CHE:

- a) in relazione alla grave situazione di degrado riscontrata nel quartiere Satellite del Comune di Pioltello (il "Quartiere"), in data 19 maggio 2016 è stato sottoscritto l'allegato Protocollo d'Intenti (il "Protocollo 2016" - all. A) tra le Istituzioni, il Tribunale di Milano e vari altri soggetti privati operanti nell'ambito sociale e comunque attenti alle dinamiche sociali coinvolgenti la rigenerazione delle periferie degradate;
- b) il Protocollo 2016, in particolare, prendeva atto che gli immobili del Quartiere erano in forte misura oggetto di procedure esecutive da parte delle banche mutuanti, procedure che non risultavano efficaci e che vedevano il manifestarsi anche di correlati fenomeni di occupazioni abusive. Il tutto in situazione di degrado che evidenziava la mancata cura delle parti comuni dei condomini e l'omesso pagamento delle utenze condominiali. Situazione questa che ulteriormente favoriva il diffondersi del degrado a discapito degli abitanti in regola e della comunità in genere;
- c) le Parti del Protocollo 2016, quindi, condividevano la necessità di individuare soluzioni che consentissero di garantire la sicurezza dei cittadini e riqualificare sotto il profilo urbano e sociale il Quartiere;
- d) in quest'ambito, in particolare:
 - la **Prefettura di Milano**, nelle sue funzioni di garanzia della sicurezza, assicurava la sua opera per l'interlocuzione con le strutture centrali dello Stato garantendo al contempo, con il lavoro delle forze dell'ordine, la massima attenzione per il ripristino ed il mantenimento di una vita sociale ordinata, contenendo i fenomeni di criminalità e devianza in genere;
 - il **Tribunale di Milano**, a sua volta, manifestava la propria disponibilità alla definizione delle procedure esecutive in una logica che ne efficientasse risultati e tempistiche;
 - il **Comune di Pioltello**, da parte sua, si dichiarava disponibile agli interventi urbani utili a facilitare una sana socialità nella comunità e a farsi coordinatore delle iniziative volte al miglioramento della situazione degli abitanti del Quartiere anche sul piano reddituale con specifiche politiche volte al loro inserimento nel mondo del lavoro;



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

Benefit Cimaraosa 1

- e) il Protocollo 2016, peraltro, avviava un percorso di studio per attuare una forma di *housing* sociale per la rigenerazione dei condomini e del Quartiere;
- f) nello stesso Quartiere è stato altresì attivato, ed è tuttora in fase di realizzazione, il progetto di ricerca *MOST of Pioltello' - Migration Over the Satellite Town of Pioltello* (valore progetto 45.000 euro) realizzato dal Politecnico di Milano per lo sviluppo di un modello di integrazione per giovani immigrati, orientato alla rigenerazione urbana e basato sull'attivazione di processi innovativi di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio abitativo dismesso o sottoutilizzato e degli spazi pubblici degradati del Quartiere. Il progetto è stato realizzato dal Politecnico di Milano nell'ambito del programma di impegno e responsabilità sociale «Polisocial», in collaborazione con il Comune di Pioltello, Servizi Sociali e Politiche Abitative, Urbanistica, Edilizia Privata; l'Università degli Studi di Milano Bicocca, Dipartimento di Scienze Umane per la Formazione "Riccardo Massa"; l'Università degli Studi di Siena, Dipartimento di Scienze Sociali; l'Università degli Studi di Milano, Dipartimento di Beni Culturali e Ambientali - Psicologia Sociale; la Città Metropolitana di Milano, Area Pianificazione territoriale e il Centro Studi PIM. In particolare, nell'ambito del progetto citato, l'Università degli Studi di Milano Bicocca e l'Università degli Studi di Milano hanno curato e generato azioni di *engagement* partecipativo rivolto alle fasce di popolazione più fragili, rispettivamente alle famiglie migranti con figli minori (in connessione con i servizi socio-educativi e la scuola) e ai giovani di seconda generazione, volto alla prevenzione del disagio e al loro potenziale sviluppo di persone, in relazione ai luoghi e al territorio;
- g) nello stesso Quartiere è stato avviato, ed è tuttora in fase di realizzazione il progetto "Periferie al Centro – Riqualficazione del Quartiere Satellite", da parte del Comune di Pioltello, (progetto) che costituisce uno degli interventi della proposta progettuale "*Welfare* metropolitano e rigenerazione urbana - superare le emergenze e costruire nuovi spazi di coesione e di accoglienza", presentata dalla Città metropolitana di Milano, finanziata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri con il Programma straordinario di intervento per la riqualficazione urbana e la sicurezza delle periferie. Il Progetto "Periferie al Centro" ha un valore di 1,2 milioni di euro e prevede iniziative sociali dedicate al Quartiere, di durata triennale sui temi dell'abitare, del lavoro e della coesione sociale;
- h) nell'ambito della programmazione nazionale FAMI (2014-2020) Obiettivo specifico 2. Integrazione/ Migrazione legale – Obiettivo nazionale ON3 "Capacity Building" ed in particolare con riferimento alla circolare 0003723 del 25/03/2019 il Ministero dell'Interno, in qualità di Autorità Responsabile del Fondo Asilo, Migrazione e Integrazione 2014 – 2020, ha emanato un avviso pubblico per invitare le Prefetture a presentare proposte progettuali mirate a migliorare, in termini di efficacia ed efficienza, i livelli di programmazione, gestione ed erogazione dei servizi pubblici ed amministrativi rivolti ai cittadini di Paesi terzi destinatari indiretti delle azioni attraverso il rafforzamento di reti per la promozione di un approccio integrato nella *governance* del fenomeno migratorio sul territorio. La Prefettura di Milano ha aderito al cennato avviso, presentando un progetto dal titolo "Abitare insieme" elaborato assieme ai partner di progetto (Politecnico di Milano, Università Bicocca, Università Statale di Milano, Consorzio Comunità Brianza Soc. Coop., CS&L Consorzio Sociale e Libera Compagnia Arti & Mestieri Sociali Cooperativa Sociale a R.L.) e chiedendo risorse per € 839.041,47, al fine di promuovere il rafforzamento della rete di *governance* del fenomeno migratorio nel territorio di Pioltello attraverso:



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

Benefit Cimarosa 1

- **il potenziamento della rete e del modello di governance di cooperazione tra servizi** (pubblico-privato sociale) per valorizzare le risorse territoriali in essere ed emergenti nei tre ambiti del progetto: casa, cittadinanza, lavoro con approccio di *inter-agency* che prevede l'attivazione e sistematizzazione di percorsi di lavoro in rete tra i servizi e verso gli *stakeholder* territoriali formali; co-costruzione di metodologie di raccolta e analisi dei dati; monitoraggio e valutazione condivisa delle nuove prassi adottate;
- **l'ampliamento delle competenze degli operatori** pubblico-privato sociale attraverso: capacitazione nella raccolta e analisi dei dati; valutazione *ex-ante* ed *ex-post* e monitoraggio degli esiti di azioni di miglioramento; potenziamento delle capacità operative dei servizi nella co-costruzione di forme avanzate di coesione sociale interdisciplinare, tramite la sperimentazione on the job negli ambiti multidisciplinari della psicologia e della pedagogia sociale e del welfare abitativo;
- **sperimentazione di azioni e procedure innovative** per l'implementazione delle capacità ideative, gestionali e di *problem solving* degli operatori attraverso: azioni di sistema per la gestione e la risoluzione delle problematiche nell'ambito dell'*housing* sociale; azioni per il coinvolgimento della cittadinanza e per lo sviluppo di opportunità lavorative e imprenditoriali; strategie di *social housing* per contrastare l'illegalità abitativa e l'emergenza presente sul territorio;

Il Progetto FAMI n. 3477 "Abitare Insieme" è stato ammesso al finanziamento per l'intera somma richiesta con decreto n. 3422 del 19 marzo 2020 dell'Autorità responsabile ed è già stata sottoscritta la Convenzione di Progetto, con le attività avviate a metà giugno 2020;

- i) la Società "Benefit Cimarosa 1", costituita con atto in data 3 settembre 2020, a rogito del Dottor Andrea De Costa, notaio in Milano, n. 10280 di rep. e n. 5459 di racc., si è ora dichiarata disponibile, in un'ottica *benefit* con una particolare attenzione agli aspetti sociali del Progetto Pilota (*infra* definito), ad effettuare uno studio di fattibilità del progetto pilota di rigenerazione urbana e sociale del Condominio di Via Cimarosa 1 (di seguito il "Condominio Cimarosa"), in sinergia con le Istituzioni;
- j) il Comune di Pioltello e la Prefettura di Milano aderiscono al presente protocollo per le evidenti finalità di interesse pubblico in esso considerate. Le stesse Istituzioni si riservano la facoltà di intraprendere analoghi progetti (eventualmente sinergici ma comunque non confliggenti con il Progetto Pilota) anche con altri soggetti pubblici o privati per il raggiungimento dei medesimi scopi di pubblico interesse.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

Articolo 1

Oggetto del Protocollo

Oggetto del presente protocollo ("Protocollo 2020") è la definizione delle attività di rispettiva competenza delle Parti per la realizzazione di un progetto pilota di rigenerazione urbana e sociale del "Condominio Cimarosa" e dell'area su cui insiste (di seguito il "Progetto Pilota").



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

Benefit Cimarosa 1

Articolo 2

Obiettivi

2.1 In considerazione della complessità del Progetto Pilota, le Parti concordano di individuare due fasi di azione e di interventi:

- **la prima fase prevede gli interventi di seguito descritti:**

- a) creazione di un tavolo di confronto tra le Parti che si riunirà con periodicità in linea di massima mensile in modo da verificare l'andamento del Progetto Pilota (di seguito "Tavolo di Progetto");
- b) trasmissione alla Società "Benefit Cimarosa 1" dei dati necessari allo sviluppo del Progetto Pilota da parte del Comune di Pioltello ed acquisizione dei dati pubblici sulle procedure esecutive concernenti il "Condominio Cimarosa", nel rispetto degli obblighi prescritti dalla normativa dei dati personali"; nel caso di trasmissione di dati personali, le Parti adotteranno, di comune intesa, le più idonee misure per garantire la conformità del relativo trattamento alla normativa sulla protezione dei dati personali, compresa l'eventuale sottoscrizione di atti/accordi disciplinanti i rispettivi obblighi, diritti e responsabilità in relazione a detto trattamento;
- c) prosecuzione delle misure per la cessazione dell'occupazione abusiva di immobili in procedura esecutiva del "Condominio Cimarosa" od altre occupazioni senza idoneo titolo giuridico;
- d) elaborazione di uno studio di fattibilità, che si comporrà di due parti:
 - (i) la prima, finalizzata all'analisi della sostenibilità di interventi volti all'acquisizione e ricollocazione delle unità immobiliari del "Condominio Cimarosa" che sono assoggettate a procedura esecutiva;
 - (ii) la seconda, avente ad oggetto l'individuazione di misure di risanamento socio-urbanistico dell'area interessata;

- **la seconda fase di interventi che si avvierà al superamento della prima:**

- a) individuazione e avvio di percorsi di inserimento alloggiativo alternativo per le persone occupanti senza titolo, in particolare in situazioni di fragilità, immobili all'interno del "Condominio Cimarosa" e individuazione e avvio di percorsi di inserimento lavorativo e inclusione sociale, ove ne sussistano i presupposti, per gli abitanti del "Condominio Cimarosa" secondo quanto più specificatamente riportato all'art. 4;
- b) prosecuzione delle iniziative per la cessazione dell'occupazione abusiva di immobili in procedura esecutiva del "Condominio Cimarosa";
- c) partecipazione all'asta per l'acquisto delle unità immobiliari del "Condominio Cimarosa" oggetto di procedure esecutive e progressiva loro ristrutturazione e ricollocazione come infra;
- d) continuo monitoraggio delle attività parallele e complementari descritte sopra.



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

Benefit Cimaraosa 1

Articolo 3

Tavolo e Manager di progetto

- 3.1 Per facilitare l'attuazione del Progetto Pilota viene istituito un Tavolo di Progetto e viene nominato un Manager di Progetto dalla Prefettura di Milano, come indicato al successivo art. 3.3.
- 3.2 Il Tavolo di Progetto è organismo composto da un referente per ognuna delle Parti (il "Referente") e ha lo scopo di facilitare l'ordinato evolvere delle attività del Progetto Pilota. La nomina del Referente avviene per iscritto con facoltà di subdelega, sempre per iscritto. La nomina del Referente è comunicata alle altre Parti.
- 3.3 Per rispondere al meglio alla funzione sociale del Progetto Pilota, le Parti concordano che la Prefettura di Milano debba svolgere un ruolo di coordinamento. A tal fine, il Referente della Prefettura di Milano coordinerà i lavori del Tavolo di Progetto e la verbalizzazione delle relative riunioni. La Prefettura di Milano avrà, altresì, il compito di individuare un Manager di Progetto, scegliendo tra i candidati compresi in una rosa di nominativi disponibili a svolgere tale incarico gratuitamente che la stessa Prefettura di Milano avrà cura di richiedere alla Fondazione Cariplo, ente con grande competenza in tema di progetti sociali. Tale Manager di Progetto avrà compiti di verifica, anche in loco, delle attività in corso nonché il compito di relazionare al Tavolo di Progetto le criticità riscontrate e le possibili soluzioni operative da realizzare in fase esecutiva. La nomina del Referente e del Manager di Progetto viene comunicata alle altre Parti. La Prefettura di Milano valuterà, altresì, l'opportunità di coinvolgere anche gli amministratori di condominio pro-tempore.
- 3.4 Le decisioni del Tavolo di Progetto vengono prese con il voto unanime dei Referenti di tutte le Parti.
- 3.5 Le Parti concordano sulla possibile partecipazione ai lavori del Tavolo di Progetto, senza diritto di voto, di soggetti particolarmente qualificati quali, ad esempio, i c.d. Gestori sociali individuati dalla Società "Benefit Cimaraosa 1" per la realizzazione degli obiettivi sociali individuati nell'art. 2, in raccordo con il Comune di Pioltello, o altri operatori sociali già attivi nel Quartiere in forza di progetti già in corso, come descritti in premessa.

Potrà essere invitato a partecipare ai lavori del Tavolo di Progetto, senza diritto di voto, ogni altro soggetto che sulla base delle specifiche competenze e professionalità possa fornire un utile contributo per la realizzazione del Progetto Pilota e il perseguimento degli obiettivi del presente Protocollo 2020.

Articolo 4

Impegni delle Parti

- 4.1 Le Parti collaboreranno alla realizzazione del Progetto Pilota ponendo in essere, per quanto di rispettiva competenza e nei limiti dei propri poteri, le attività di cui al presente Protocollo 2020 ed ogni ulteriore attività che, sebbene non sia espressamente prevista nel presente Protocollo 2020, risulti opportuna secondo criteri di correttezza e buona fede in relazione all'importanza e al valore sociale del Progetto Pilota.



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

Benefit Cimarosa 1

4.2 Le Parti si impegnano a procedere ad attività di comunicazione legate al Progetto Pilota solo previo accordo in seno al Tavolo di Progetto.

4.3 Il Comune di Pioltello:

- a) metterà a disposizione della Società “Benefit Cimarosa 1” i dati e tutti gli elementi necessari per lo studio di fattibilità, collaborando, occorrendo, alla preparazione di detto studio;
- b) gestirà, occorrendo, l’interlocuzione diretta con gli abitanti del “Condominio Cimarosa” e, in generale, con tutti i soggetti con i quali si renderà necessario intrattenere e concludere rapporti formalizzati;
- c) nei limiti degli specifici capitoli di bilancio previsti nei singoli esercizi finanziari assicurerà la collocazione per i residenti nell’anagrafe del Comune di Pioltello alla data di effettuazione delle procedure di sgombero esclusivamente appartenenti alle seguenti categorie: soggetti fragili, quali mamme con minori, persone affette da *handicap*, soggetti anziani, ove non supportati da reti familiari o altre forme di sostegno abitativo. L’impegno viene assunto sia in caso di sgombero per occupazione abusiva sia, nei limiti del possibile ed in via emergenziale, per consentire l’avvio delle fasi di lavorazione, di ristrutturazione e ripristino dei locali;
- d) si adopererà a supportare i nuclei familiari con fragilità ove il capofamiglia sia privo di lavoro, promuovendo ogni azione possibile, anche attraverso le reti sociali del territorio, per favorire l’impiego stabile dello stesso e favorirne l’autonomia economica;
- e) provvederà alle attività amministrative di propria competenza necessarie all’avvio e alla realizzazione delle azioni previste dal Progetto Pilota;
- f) attiverà e proseguirà l’attivazione da parte di realtà terze di servizi e progetti su tematiche di inclusione abitativa, sociale, educativa e lavorativa quali ad esempio: orientamento ai servizi, servizi di integrazione socio-culturale, percorsi di apprendimento della lingua italiana, accompagnamento all’inserimento lavorativo e altri progetti che potranno essere individuati, anche in collaborazione con i Gestori sociali;
- g) nominerà il proprio Referente nel Tavolo di Progetto e ne darà comunicazione alle altre Parti;
- h) fungerà da coordinatore e soggetto di riferimento per le diverse organizzazioni del terzo settore interessate a contribuire alla realizzazione del Progetto Pilota;
- i) promuoverà interventi urbanistici utili al miglioramento del contesto sociale del Quartiere;
- l) supporterà per i profili di competenza, le attività di sgombero delle occupazioni abusive di immobili oggetto di procedura esecutiva, coordinate e dirette dalla Prefettura di Milano;
- j) metterà a disposizione della Società “Benefit Cimarosa 1” i dati pubblici sugli immobili esecutati, noti in forza del Protocollo 2016, necessari per lo studio di fattibilità.



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

Benefit Cimarosa 1

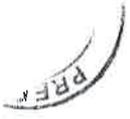
4.4 La Prefettura di Milano:

- a) faciliterà le interazioni tra le restanti Parti, il Governo centrale e le Amministrazioni locali al fine di agevolare la buona riuscita del Progetto Pilota;
- b) coordinerà nel tempo l'intero Progetto Pilota assicurando ogni azione utile per sgomberare gli immobili oggetto di procedura esecutiva occupati abusivamente e promuovere la prevenzione e la tutela della sicurezza;
- c) promuoverà e sosterrà azioni di *capacity building* per favorire l'acquisizione di risorse da fondi europei e nazionali al fine di raggiungere gli obiettivi del Progetto Pilota individuati all'art 2;
- d) nominerà il proprio Referente e il Manager di Progetto secondo quanto previsto all'articolo 3.

4.5 La Società "Benefit Cimarosa 1":

- a) nominerà il proprio Referente nel Tavolo di Progetto;
- b) tenuto anche conto dei dati e delle informazioni forniti dal Comune di Pioltello ai sensi del presente Protocollo 2020 effettuerà lo studio di fattibilità del Progetto Pilota, in linea di massima entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo 2020, finalizzato a quantificare le risorse economiche necessarie e a verificare la sostenibilità del Progetto Pilota nel suo complesso, tenuto conto delle logiche sociali dello stesso, studio che sarà illustrato ai componenti del Tavolo di Progetto.
- c) condiviso lo studio di fattibilità in seno al Tavolo di Progetto:
 - parteciperà alle gare per l'acquisizione delle unità immobiliari eseguite nel "Condominio Cimarosa", limitatamente alla propria dotazione patrimoniale e sempreché nel corso delle gare non intervengano eventi tali da pregiudicare la realizzazione e/o la sostenibilità del Progetto Pilota secondo quanto previsto nello studio di fattibilità;
 - effettuerà interventi di ristrutturazione delle unità immobiliari acquisite avvalendosi di idonee imprese edili;
 - realizzerà interventi di ristrutturazione delle parti comuni condominiali, avvalendosi di idonee imprese edili, per la quota di spettanza, subordinatamente alla previa assunzione delle necessarie delibere assembleari;

il tutto in vista della successiva vendita delle unità immobiliari a privati in una logica di beneficio sociale ovvero a enti del terzo settore o assimilati, che li acquistino (i) nell'ambito di propri progetti di *housing* sociale e/o (ii) per la locazione con patto di futura vendita degli stessi immobili. Per tutte le unità immobiliari che non fossero vendute a tali soggetti, la Società "Benefit Cimarosa 1" potrà procedere alla vendita degli immobili sul libero mercato rispettando, per quanto possibile, la logica del beneficio sociale con cui ha aderito al Progetto Pilota.



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

Benefit Cimarosa 1

La Società “Benefit Cimarosa 1” si adopererà per promuovere, apposite convenzioni con Istituti di credito per l’offerta di mutui a condizioni agevolate, nei limiti del possibile, per favorire l’acquisto di dette unità da parte di famiglie/giovani coppie. Lo scopo è, inoltre, promuovere finanziamenti a condizioni agevolate ai proprietari delle unità immobiliari per facilitare interventi di ristrutturazione, il tutto tenuto conto della logica sociale che informa l’iniziativa e della sostenibilità economico/finanziaria dei singoli richiedenti il finanziamento.

Articolo 5

Costi di funzionamento

Il Progetto non presenta costi di funzionamento per le Istituzioni Pubbliche. Gli eventuali costi relativi all’attività del Manager di Progetto non sono a carico delle Istituzioni Pubbliche firmatarie.

Articolo 6

Comunicazioni

Le Parti nel nominare il proprio Referente forniranno anche i relativi contatti, assicurando la tempestiva comunicazione di eventuali variazioni.

Articolo 7

Durata

- 7.1 Il presente Protocollo 2020 avrà durata sino al 31.12.2025, eventualmente prorogabile.
- 7.2 Se alla cessazione del presente Protocollo 2020 per qualsiasi causa la Società “Benefit Cimarosa 1” dovesse avere ancora in carico unità immobiliari acquisite ai sensi dell’articolo 4.5. c), le Parti continueranno a collaborare secondo criteri di correttezza e buona fede per rendere possibile la cessione di dette unità immobiliari in coerenza agli obiettivi del Progetto Pilota.

Allegati:

- Protocollo 2016



PREFETTURA di MILANO



Città di Pioltello

**Benefit
Cimarosa 1**

Il Prefetto di Milano
(Renato Saccone)

Il Sindaco del Comune di Pioltello
(Ivonne Cosciotti)

Società Benefit Cimarosa 1 S.p.A.
Il Presidente del C.d.A.

Milano, 22 DIC 2020