



Comune di Lecco

Comune di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero 34 del 10.06.2013

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA RICHIESTA DI VOLTURAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA RILASCIATO AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.R. 12/05 IN DATA 21 DICEMBRE 2012 PROT. N. 59438 PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO DIURNO INTEGRATO PER ANZIANI E UNITÀ ABITATIVE, NONCHÉ FORMAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN VIA GORIZIA.

Il Consiglio Comunale si è riunito il giorno dieci del mese di giugno nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, in seduta di prima convocazione, per trattare l'argomento in oggetto.

Risultano presenti i signori Consiglieri:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
Virginio Brivio – Sindaco	X		Giorgio Gualzetti	X	
Alfredo Marelli – Pres. Consiglio	X		Alberto Invernizzi	X	
Stefano Citterio	X		Alessandro Magni	X	
Salvatore Rizzolino	X		Ezio Venturini	X	
Prashanth Cattaneo		X	Roberto Castelli		X
Stefano Angelibusi	X		Stefano Chirico		X
Andrea Frigerio	X		Giuseppe Fusi		X
Michaela Licini		X	Ivan Mauri	X	
Luigi Marchio	X		Filippo Boscagli	X	
Raffaella Cerrato	X		Antonio Pasquini		X
Marco Caccialanza	X		Angela Fortino	X	
Viviana Parisi		X	Dario Romeo	X	
Giorgio Buizza	X		Giacomo Zamperini		X
Alberto Colombo	X		Cinzia Bettega	X	
Jacopo Ghislanzoni	X		Lamberto Bodega	X	
Ernesto Palermo		X	Stefano Parolari	X	
Casto Pattarini	X		Giorgio Siani		X
Antonio Pattarini	X		Giulio De Capitani	X	
Irene Riva	X		Giovanni Colombo		X
Giuseppino Tiana	X		Pierino Locatelli	X	
Ciro Nigriello	X		TOTALE	30	11

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Comunale, Alfredo Marelli, assistito dal Segretario Generale, Paolo Codarri.

Il Presidente del Consiglio Comunale sceglie, quali Scrutatori, i Consiglieri Comunali:
Ghislanzoni. – Locatelli - Tiana

Il Presidente del Consiglio, per conto del Sindaco, propone all'Assemblea di anticipare la trattazione del punto 7 all'ordine del giorno "Presa d'atto della richiesta di volturazione del permesso di costruire in deroga rilasciato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/05 in data 21 dicembre 2012 Prot. n. 59438 per la realizzazione di un centro diurno integrato per anziani e unità abitative, nonché formazione di parcheggi pertinenziali in via Gorizia" e, dopo un intervento del Sindaco ed uno contrario all'anticipazione della trattazione (De Capitani) e uno a favore (Venturini), sottopone la proposta a votazione da parte del Consiglio, ottenendo il seguente risultato: con 23 voti favorevoli, 4 contrari (Bettega, De Capitani, Magni e Parolari) e 3 astenuti (Angelibusi, Bodega e Locatelli) la proposta è approvata.

Il Sindaco procede quindi all'illustrazione della proposta di deliberazione, illustrazione seguita da alcune precisazioni dell'Assessore Mazzoleni, il quale richiede che vengano acquisite agli atti le note già consegnate ai Consiglieri.

Il Presidente del Consiglio apre quindi la fase di dibattito, seguita dalle repliche del Sindaco e dell'Assessore Mazzoleni. Il Presidente Marelli pone quindi in votazione la proposta di deliberazione.

Sopraggiungono i Consiglieri Siani e Zamperini, rientra il consigliere Palermo, escono i consiglieri Fortino e Romeo. Presenti 31 assenti 10: Castelli, Cattaneo, Chirico, Colombo G., Fortino, Fusi, Licini, Parisi, Pasquini e Romeo

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la Deliberazione n. IX/3644 approvata dalla Giunta della Regione Lombardia in data 18 giugno 2012 avente per oggetto: "Promozione dell'accordo di programma finalizzato alla sperimentazione di nuovi modelli gestionali di unità d'offerta volti all'integrazione di servizi residenziali, semiresidenziali e territoriali", mediante l'azione integrata di: Regione Lombardia; Comune di Lecco; ASL di Lecco; e con l'adesione di: Fondazione Fratelli Frassoni; Fondazione Cariplo; Fondazione della Provincia di Lecco; Fondo Federale Immobiliare della Lombardia; Polaris sgr; Fondazione Housing Sociale; Consorzio Consolida e Istituti Airoidi e Muzzi;

Dato atto che, in attuazione di quanto sopra, in data 28 settembre 2012 è stato presentato al Comune di Lecco dalla Sig.ra Frassoni Giulia e dalla Fondazione Fratelli Frassoni, progetto edilizio per la realizzazione di fabbricati destinati a Centro Polifunzionale per Anziani, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 77 del 12 novembre 2012;

Vista la Convenzione stipulata tra la Fondazione Fratelli Frassoni e il Comune di Lecco in data 21 dicembre 2012 atto Rep. n. 83298/18508 Notaio Dott. Manetto Martino Fabroni, con la quale "la Fondazione Fratelli Frassoni intende realizzare una struttura a disposizione della Città di Lecco da destinarsi a Centro Socio Sanitario con specifica destinazione d'uso in parte destinata a Centro Diurno per Anziani ed in parte ad unità abitative per anziani e soggetti fragili", dichiarando che qualsiasi mutazione plani-volumetrica, di destinazione d'uso e di quant'altro previsto nell'atto, non potrà avvenire senza la preventiva stipula di nuova convenzione con il Comune di Lecco;

Dato atto che in data 21 dicembre 2012 con protocollo n. 59438 è stato rilasciato alla Fondazione Fratelli Frassoni (a seguito di testamento olografo pubblicato con verbale del 6 dicembre 2012 Rep. 54084/16814 a rogito Notaio Dott. Manetto Martino Fabroni) il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/05, per la costruzione in via Gorizia di un Centro Diurno integrato per Anziani con soprastanti unità abitative da destinarsi ad una innovativa forma di residenzialità e la realizzazione di parcheggi pertinenziali;

Visto che in data 15 febbraio 2013 Rep. n. 14989 – Racc. n. 8524 dal Notaio Dott. Massimo Sottocornola, è stato stilato atto pubblico di “costituzione di diritti di superficie a titolo gratuito per la realizzazione di un centro polifunzionale per anziani – assunzione di impegni in ordine al suo futuro funzionamento”, con la quale la Fondazione Fratelli Frassoni costituisce a titolo gratuito *diritto di superficie* al Fondo Immobiliare di Lombardia – Comparto Uno gestito dalla Soc. Polaris Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., per la realizzazione dei fabbricati destinati a Centro Polifunzionale per Anziani, “ovvero degli interventi edilizi compatibili con la destinazione funzionale e con gli scopi indicati nel presente atto, che rimarrà per la durata di 99 anni di proprietà del Concessionario: scaduto tale termine il diritto di superficie si estinguerà e la costruzione diventerà di proprietà del proprietario del suolo senza obbligo di pagamento e/o indennizzo alcuno”;

Dato ora atto che a seguito del sopra citato atto pubblico del 15 febbraio 2013 Rep. n. 14989, in data 22 aprile 2013 prot. n. 24924 (All. 1) è stata presentata al Servizio Edilizia Privata richiesta di volturazione, ai sensi dell’art. 35, comma 2 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, del Permesso di Costruire in deroga n. 59438, come di seguito specificato:

- POLARIS REAL ESTATE SRG SpA – Fondo Immobiliare di Lombardia – Realizzazione Lotto 01, Centro Diurno per Anziani con soprastanti unità abitative;
- FONDAZIONE FRATELLI FRASSONI – Realizzazione Lotto 02, Autorimesse interrato con soprastante parcheggio pertinenziale;

Preso altresì atto della nota in data 31.05.2013 (prot. n. 31653) (All. 2) trasmessa dalla Fondazione Fratelli Frassoni contenente documentazione integrativa alla istanza di voltura sopra citata;

Ritenuto, pertanto, di dover prendere atto di quanto sopra;

Vista la L.R. 11 marzo 2005 n. 12;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto l’art. 42 del decreto legislativo 267/2000;

Visto il parere tecnico, espresso ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000

Con n 22 voti favorevoli, 1 contrario (Magni) e 8 astenuti (Angelibusì, Bettega, Bodega, De Capitani, Locatelli, Parolari, Rizzolino e Siani)

DELIBERA

- 1) di prendere atto della richiesta di volturazione del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell’art. 40 della L.R. 12/05, rilasciato alla Fondazione Fratelli Frassoni in data 21 dicembre 2012 prot. n. 59438, per la realizzazione di un Centro Diurno Integrato per Anziani e unità abitative, nonché formazione di parcheggi pertinenziali in via Gorizia;
- 2) di dare mandato al Direttore del Settore Pianificazione e Territorio del Comune di Lecco, di predisporre il relativo provvedimento di volturazione dell’intestazione del sopra citato permesso di costruire in deroga n. prot. 59438 del 21 dicembre 2012, che pertanto risulterà così intestato:
 - POLARIS REAL ESTATE SRG SpA – Fondo Immobiliare di Lombardia – Realizzazione Lotto 01, Centro Diurno per Anziani con soprastanti unità abitative;
 - FONDAZIONE FRATELLI FRASSONI – Realizzazione Lotto 02, Autorimesse interrato con soprastante parcheggio pertinenziale;

Stante l'urgenza, con separata votazione, con n 22 voti favorevoli, 2 contrari (Magni e Siani) e 7 astenuti (Angelibusi, Bettega, Bodega, De Capitani, Locatelli, Parolari e Rizzolino)

DELIBERA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

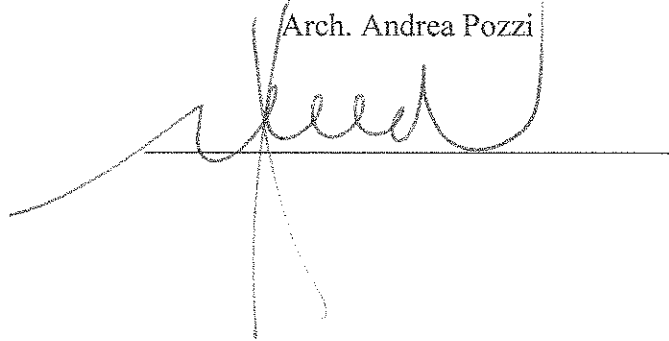
PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 D.Lgs. 267/2000

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Preso d'atto della richiesta di volturazione del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/05, rilasciato alla FONDAZIONE FRATELLI FRASSONI in data 21 dicembre 2012 prot. n. 59438, per la realizzazione di un Centro Diurno Integrato per Anziani e unità abitative, nonché formazione di parcheggi pertinenziali in via Gorizia" Prot. Int. n. 31683 del 31.05.2013

Lecco, 31.05.2013

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Arch. Andrea Pozzi

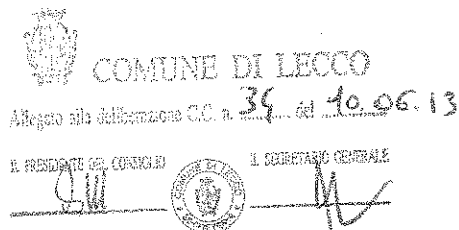
A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'A. Pozzi', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the left and a vertical stroke extending downwards.



COMUNE DI LECCO
22 APR. 2013
C.A.T. 6 CL. 3 FASC.

COMUNE DI LECCO
22 APR. 2013
ASSEGN. EP

PROTOCOLLO COMUNALE



Spett.
COMUNE DI
LECCO
Settore Pianificazione e Sviluppo
Territoriale
Sezione EDILIZIA PRIVATA

PRATICA EDILIZIA N.	PROTOCOLLO INTERNO
--------------------------	--------------------

OGGETTO: **RICHIESTA DI VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

art. 35.2 della Legge Regionale n. 12/2005

La sottoscritta

Fondazione Fratelli Frassoni, con sede in Lecco, Piazza XXV aprile n.4, codice fiscale 92012380132, rappresentata dal Presidente pro-tempore, **Dr. FABRONI MANETTO**, nato a Lecco il giorno 31.01.1940 codice fiscale FBR MTT 40A31 E507K, domiciliato ai fini della presente presso la sede sopra indicata, titolare del **Permesso di Costruire in deroga** (ai sensi art. 14 del D.P.R. 380/2011 e art. 40 della Legge Regionale n. 12/2005) rilasciato in data **21.12.2012 al numero 59483 P.G.**, con la presente

CHIEDE

ai sensi dell'art. 35.2 della Legge Regionale n. 12/2005, che il citato **Permesso di Costruire in deroga**, numero **59483 P.G.** del **21.12.2012**, inerente la realizzazione di un **Centro Diurno Integrato per anziani con soprastanti unità abitative da destinarsi ad una innovativa forma di residenzialità integrata per anziani e di autorimesse interrato con soprastante parcheggio pertinenziale** venga volturato e cointestato a:

Lotto_01 – REALIZZAZIONE CENTRO DIURNO PER ANZIANI CON SOPRASTANTI UNITA' ABITATIVE:

- **POLARIS REAL ESTATE SGR S.p.A.** – Fondo Immobiliare di Lombardia - con sede a Milano, Largo Donegani n. 2, Codice fiscale/ Partita I.V.A. 05741560964, 02/00662511, in qualità di titolare del diritto di superficie sui mappali identificati catastalmente con i mappali 76, 2635, 2633, rappresentata ai fini della presente dal Direttore Sviluppo Immobiliare, Arch. Andrea Sica;

Lotto_02 – REALIZZAZIONE AUTORIMESSE INTERRATE CON SOPRASTANTE PARCHEGGIO PERTINENZIALE:

- **Fondazione Fratelli Frassoni**, con sede in Lecco, Piazza XXV Aprile n. 4, codice fiscale 92012380132, in qualità di titolare del diritto di proprietà dell'area identificata catastalmente con il mappale 732, rappresentata dal Presidente pro-tempore, **Dr. Fabroni Manetto**,.

Si allega alla presente copia dell'atto di cessione del diritto di superficie da Fondazione F.lli Frassoni a Polaris Real Estate SGR S.p.A., da cui deriva la presente richiesta.

Lecco, li 15 aprile 2013

I RICHIEDENTI


.....
Arch. Andrea Sica
Polaris Real Estate SGR Spa


.....
Don Manetto Fabroni
Fondazione Fratelli Frassoni

10

Lecco 31/05/2013

COMUNE DI LECCO
Adempimento CC n. 34 del 10.06.13

COMUNE DI LECCO ARRIVO DEL	31 MAG. 2013
ASSEGN.	

COMUNE DI LECCO
PROT. N. 31653
31 MAG. 2013
CAT. 63 CL. 3 FASC. 3

Spett. Allm2
Comune di
Lecco

Settore Pianificazione
e Sviluppo Territoriale
Sezione Edilizia
Privata

Oggetto: Istanza di Voltura di Permesso di
Costruire in Deroga n. 51483 del 21.12.2012
depositata in data 22/04/2013
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Con riferimento all'istanza indicata
in oggetto, e completamento di quanto pre-
depositato presso codesto Spett. Ufficio, in
allegato si trasmette relazione di Fondazione
Franchi atta ad espletare le motivazioni
per la citata istanza ed il relativo percorso
formale.

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento
si porgono distinti saluti

Per Fondazione Franchi:

Arch. Alessio Alessandrini

FONDAZIONE F.LLI FRASSONI

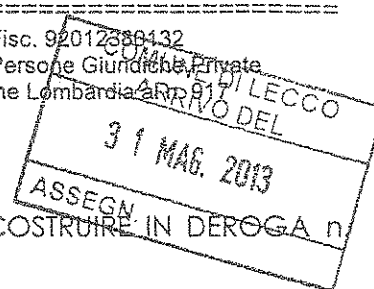
P.zza XXV Aprile n. 4

23900 LECCO LC

Tel/: 0341 498202

e mail: fondazione.frassoni@libero.it

Cod. Fisc. 92012380132
Reg. Persone Giuridiche Private
Regione Lombardia Art. 917



ALLEGATO ALL'ISTANZA DI VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA n.
59483 P.G. DEL 21/12/2012

Fondazione Fratelli Frassoni, titolare del Permesso di costruire in deroga num. 59483 del 21/12/2012, in data 22/04/2013 ha depositato istanza di voltura del citato Atto Autorizzativo, chiedendo che lo stesso venga cointestato oltre che alla medesima Fondazione Fratelli Frassoni, anche alla Società Polaris Real Estate S.p.A.; di seguito si riassumono sinteticamente il percorso e le motivazioni su cui è fondata l'istanza di voltura ed una scheda di presentazione della Società Polaris.

Fondazione Fratelli Frassoni è un Ente senza scopo di lucro i cui interventi in ambito sociale sono ben noti ad Istituzioni, Enti locali e mondo dell'associazionismo. Sin dall'epoca di costituzione della Fondazione, i fratelli Frassoni hanno manifestato l'intenzione di realizzare una struttura per la Città, con lo specifico obiettivo di essere di supporto ad anziani e soggetti fragili, essendo questo anche il fine principale dello statuto della Fondazione stessa.

Nell'intento di riqualificare un'area di proprietà sita in Lecco, via Gorizia, nel 2010 Fondazione Frassoni ha formalizzato al Comune di Lecco una proposta progettuale che prevedeva la demolizione di fabbricati esistenti ad uso artigianale e residenziale ormai dismessi e la costruzione di fabbricato residenziale contenente unità abitative da porre in locazione calmierata e, come consuetudine, i cui proventi sarebbero poi stati utilizzati per opere di beneficenza e per il mantenimento del patrimonio immobiliare. Il progetto è stato successivamente approvato; tuttavia, prima del ritiro del Permesso di Costruire la Sig.ra Giulia Frassoni, all'epoca Presidente della Fondazione, ha rinnovato la volontà propria e dei fratelli Bernardo e Caterina, di realizzare una struttura a servizio della collettività e, in conseguenza a questo nuovo impulso, dopo avere interpellato il Comune di Lecco per definire l'effettivo bisogno in ambito sociale, è nata l'iniziativa per la realizzazione di un Centro Diurno per Anziani con spazi ed

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giulia Frassoni'.

unità abitative "protette", che fornissero assistenza in un'ottica nuova, di piena sinergia con la rete dei servizi territoriali esistenti.

Nella fase iniziale dell'iniziativa, Fondazione Frassoni si è quindi rivolta al Comune di Lecco, nell'intento di cedere l'area sulla quale l'Amministrazione Pubblica avrebbe successivamente dovuto dare riscontro alla volontà dei Sig.ri Frassoni.

Il Comune di Lecco non essendo in grado di fare fronte in proprio, ha invitato la Fondazione F.lli Frassoni a rivolgersi alla Fondazione della Provincia di Lecco Onlus, stanti le sue finalità e la pluriennale riconosciuta esperienza, competenza e fattiva capacità in

materia. Inoltre il medesimo Ente è interlocutore abituale di Fondazione Frassoni nell'individuare i soggetti cui destinare le elargizioni benefiche.

La Fondazione della Provincia di Lecco Onlus per parte sua ha indicato il Fondo Comune Chiuso di Investimento Immobiliare Etico Multicomparto riservato ad investitori qualificati, destinato all'housing sociale denominato Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno gestito da **Polaris Real Estate** Società di Gestione del Risparmio - S.p.A. quale soggetto di indubbia affidabilità e disponibile a prendere in carico, quale strumento operativo, la costruzione del Centro Polifunzionale e la realizzazione del Progetto, anche dal punto di vista gestionale.

Inoltre la Fondazione della Provincia di Lecco Onlus, pienamente concordando nella positiva valutazione della progettata iniziativa, ha dato la sua disponibilità a impegnarsi a promuovere lo sviluppo del Progetto catalizzando le realtà e le risorse del territorio, così da contribuire a conformare l'iniziativa agli indirizzi sociali della Fondazione F.lli Frassoni;

Stante quanto sopra, la Fondazione F.lli Frassoni ha ritenuto di dare seguito alla concretizzazione del suo progetto destinato alle popolazioni bisognose del territorio di Lecco per il tramite e con la collaborazione degli Enti sopramenzionati. Inoltre il Comune di Lecco ha manifestato la disponibilità, una volta realizzato il Centro, a cooperare per il suo buon funzionamento, come risulta dalla lettera del Sindaco di Lecco in data 26 luglio 2011 protocollo 34027 VB/sr e dal testo del progetto sociale approvato dalla Giunta Comunale di Lecco nella seduta del 5 aprile 2012, delibera n° 49, nonché da ultimo, dall'adesione del medesimo Comune di Lecco all'Accordo di Programma promosso da Regione Lombardia, in particolare impegnandosi ad assicurare che l'identificazione dei destinatari dell'iniziativa e la qualità dei servizi offerti corrispondano agli obiettivi sociali che il progetto persegue e ad effettuare un monitoraggio periodico sull'andamento

gestionale delle attività previste dal Progetto, in particolare verso le modalità di determinazione delle tariffe dei servizi posti a carico degli utenti e delle famiglie, a garanzia dell'accessibilità delle fasce più deboli della popolazione.

Anche Regione Lombardia e ASL di Lecco hanno manifestato interesse ed apprezzamento per l'opportunità del progettato intervento che presenta caratteri di emblematicità e di innovazione, per cui a seguito di apposita deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n° 3644 del 18 giugno 2012 è stata promossa la procedura per addivenire alla stipula dell'Accordo di Programma. Detto Accordo di Programma è stato sottoscritto da tutte le parti interessate in data 19-20 dicembre 2012 e ad esso è in particolare allegata una *"Descrizione del Progetto"* che riprende, integra e perfeziona il progetto sociale già approvato dalla Giunta Comunale di Lecco.

La concretizzazione del progetto è stata definitivamente sancita con la stipula di atto di costituzione di diritto di superficie a titolo gratuito da Fondazione Fratelli Frassoni a favore del FONDO IMMOBILIARE DI LOMBARDIA – COMPARTO UNO gestito dalla società Polaris Real Estate, Società di Gestione del Risparmio - S.p.A., in data 15.02.2013.

Si allega una scheda di presentazione dell'Ente acquirente al fine di esplicitarne gli aspetti e le finalità.

La costituzione gratuita di diritto di superficie è stata effettuata con l'onere a carico del concessionario e suoi eventuali futuri aventi causa della realizzazione a sua cura e spesa dello stabile destinato ad housing sociale entro il più breve termine tecnicamente possibile e del suo esclusivo utilizzo per le finalità di struttura socio-assistenziale e socio-sanitaria destinata ad anziani in condizioni di necessità ed a soggetti fragili, con costi calmierati e di maggiore qualità rispetto a quelli offerti dal mercato, secondo parametri monitorati dal Comune di Lecco. Al riguardo l'atto di costituzione del diritto di superficie fa esplicito riferimento al progetto sociale approvato dalla Giunta Comunale di Lecco nella seduta del 5 aprile 2012 ed alle risultanze dell'Accordo di Programma promosso da Regione Lombardia sottoscritto in data 19-20 dicembre 2012.

A seguito dell'atto di costituzione del diritto di superficie sopra richiamato l'intervento edilizio autorizzato con il Permesso di Costruire n. 59483 P.G. del 21/12/2012 prevede quindi il coinvolgimento di Fondazione Fratelli Frassoni per quanto attiene alla realizzazione del parcheggio pertinenziale da realizzarsi sul mappale 732 e di Polaris Real Estate S.p.A. per quanto riguarda la realizzazione del

Centro Diurno per Anziani con soprastanti unità abitative sui mappali 76 - 78 - 2635 - 2633 - 2637 - 2639 - 2640.

La richiesta di modifica della voltura è motivato dalla necessità di dare immediata e doverosa concretizzazione al progetto approvato, prima dalla Giunta Comunale con atto n. 49 del 5 aprile 2012 ove, nel progetto allegato, già si dichiarava che sarebbe stato compito della Società Polaris demolire gli immobili esistenti ed in disuso e riedificare l'edificio destinato a residenzialità protette e a Centro Diurno Integrato, secondo le finalità della Fondazione Frassoni.

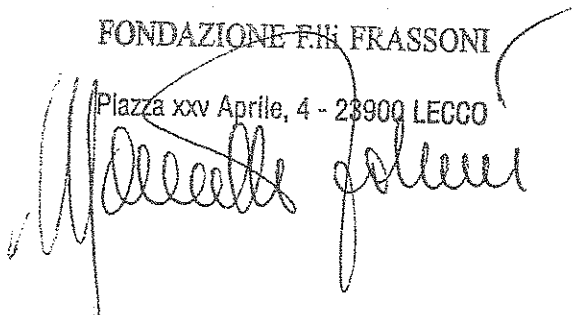
Inoltre si ricorda che la Regione Lombardia con D.p.g.r. del 3 gennaio 2013 n. 3 ha approvato l'Accordo di Programma, sottoscritto oltre che dalla Regione stessa, dal Comune di Lecco, ASL di Lecco e con l'adesione di diversi soggetti ed Enti la cui presenza è stata fondamentale per la realizzazione del progetto, tra cui la stessa Fondazione fratelli Frassoni e la Società Polaris s.g.r. S.p.A.

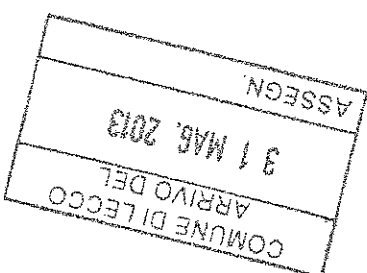
Nello stesso Accordo di Programma si definiva, all'art. 5 – Modalità di attuazione - che Polaris, in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare di Lombardia – Comparto Uno, si sarebbe impegnata a seguire le diverse fasi che avrebbero portato alla realizzazione del nuovo immobile e alla sua successiva locazione all'ente gestore per un periodo massimo di anni 15.

La scrivente Fondazione Fratelli Frassoni ha formalizzato con apposito Atto notarile la cessione del diritto di superficie a Polaris S.p.A. nel quale vengono altresì definiti i rapporti con la medesima società Polaris al fine di garantire la coerenza del progetto e soprattutto che siano confermati e salvaguardati tutti i rapporti convenzionali presi con l'Ente Comune di Lecco posti alla base delle autorizzazioni rilasciate.

Dovendo ora, doverosamente dare attuazione all'Accordo stabilito dal Comune stesso, e per le ragioni sopra esposte, si chiede la voltura dell'Atto Autorizzativo con la cointestazione di Fondazione Fratelli Frassoni per quanto attiene alla realizzazione del parcheggio pertinenziale da realizzarsi sul mappale 732 e di Polaris Real Estate S.p.A. per quanto riguarda la realizzazione del Centro Diurno per Anziani con soprastanti unità abitative sui mappali 76 - 78 - 2635 - 2633 - 2637 - 2639 - 2640.

Lecco, lì 30 maggio 2013

FONDAZIONE FRI FRASSONI
Piazza xxv Aprile, 4 - 23900 LECCO




Polaris Real Estate SGR S.p.A.
Fondo Immobiliare di Lombardia – Comparto Uno
30 maggio 2013

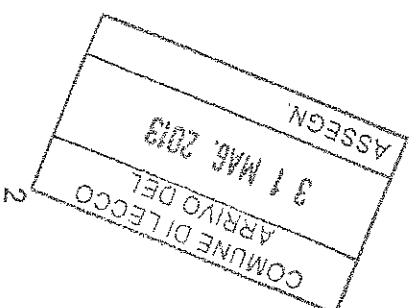
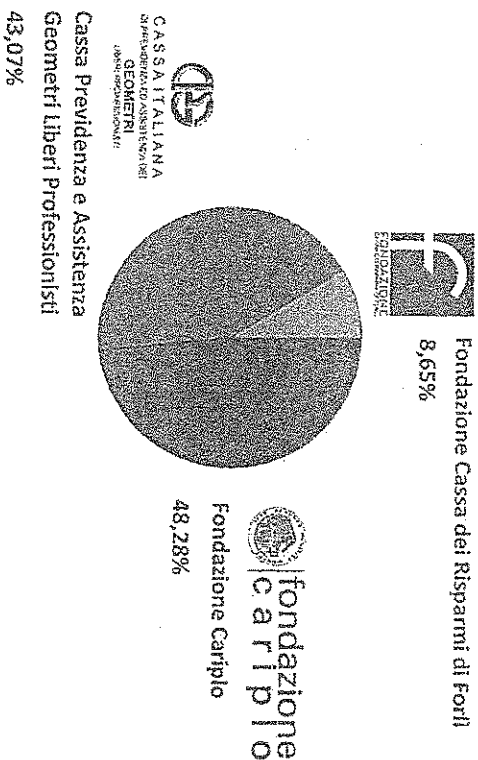
Polaris Real Estate è una Società di Gestione del Risparmio dedicata ad investitori istituzionali; la strategia si basa sulla costruzione di soluzioni di investimento su misura in campo immobiliare, anche tramite attività di consulenza, focalizzate principalmente nei settori del *social housing*, o edilizia privata sociale, della rigenerazione urbana e della gestione attiva degli investimenti immobiliari, anche mediante la costituzione di fondi ad apporto.

Grazie ai sui 43 clienti qualificati, in gran parte istituzionali, e 720 milioni di euro di sottoscrizioni perfezionate, Polaris è divenuto un operatore di riferimento nel panorama del *social housing* italiano.

Polaris, i cui soci sono Fondazione Cariplo (48,28%), Cassa dei Geometri (43,07%) e Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì (8,65%), è soggetta al controllo di vigilanza operato da Banca d'Italia e dalla Consob.

Polaris, al fine di assicurare il massimo controllo di tempi, costi e qualità dei progetti, si è dotata di un team interno dedicato allo sviluppo immobiliare di comprovata esperienza professionale.

Società



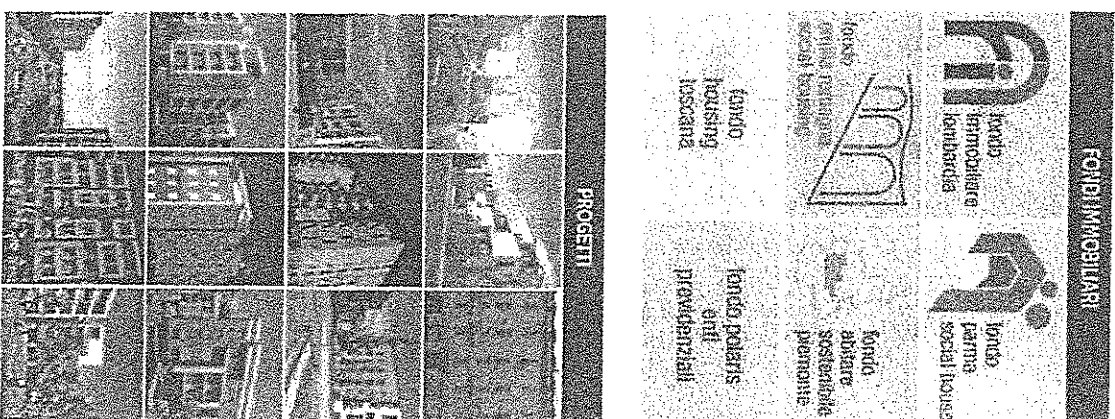
La vocazione dei fondi di *social housing* gestiti da Polaris è quella di realizzare, attraverso la collaborazione con le pubbliche amministrazioni e con il settore non profit, interventi abitativi nell'ambito dell'edilizia privata sociale operando in modo da valorizzare il patrimonio immobiliare.

Polaris gestisce oggi cinque fondi dedicati al *social housing* attivi sui territori della Lombardia, del Piemonte, dell'Emilia Romagna e della Toscana ed un fondo ad apporto dedicato ad investitori qualificati; è inoltre in fase di sottoscrizione, con la collaborazione di Fondazione Housing Sociale e Finabit/Legacoop, un altro fondo, dedicato al territorio della Provincia di Roma.

Gli interventi realizzati da Polaris puntano a risolvere l'emergenza abitativa ponendo sul mercato appartamenti in locazione a canoni calmierati, eventualmente con meccanismi di accumulo del risparmio destinato al futuro acquisto dell'immobile da parte degli inquilini, ed in subordine anche in vendita convenzionata a prezzi significativamente inferiori a quelli del mercato libero.

Attraverso un'attenta gestione del processo di sviluppo e valorizzazione, ogni intervento realizzato da Polaris consente di massimizzare questi risultati.

Mission



La domanda di *social housing* riguarda sempre di più, oltre a utenti come giovani coppie e famiglie monoreddito, anche nuove fasce sociali con esigenze specifiche come studenti fuori sede, immigrati, pendolari, persone con contratti di lavoro temporanei e anziani

Giovani coppie

necessitano di strutture modulari, in considerazione di un potenziale ampliamento futuro dello spazio abitabile. L'obiettivo è tipicamente quello dell'acquisizione della proprietà nel medio-lungo termine, da programmare attraverso anche formule di affitto con riscatto

Anziani

necessitano di adeguati servizi di assistenza e supporto, e preferibilmente la localizzazione in aree cittadine ricche di servizi facilmente raggiungibili

Studenti

soggetti generalmente caratterizzati da un'elevata mobilità che necessitano dunque di strutture essenziali, di facile gestione e a basso costo in considerazione anche di un elevato turn-over

Immigrati

presentano caratteristiche demografiche variegata (lavoratori soli, famiglie numerose, ricongiungimenti familiari ecc) ed è quindi opportuno pensare a soluzioni abitative modulari che possano adattarsi alle diverse esigenze nel tempo (prima accoglienza, convivenza, radicamento familiare ecc..)

Mix Abitativo

Va presidiato il mix abitativo con un processo di selezione che assicuri rapporti di incidenza non ghettizzanti sia al momento dell'entrata che nelle fasi successive dei progetti

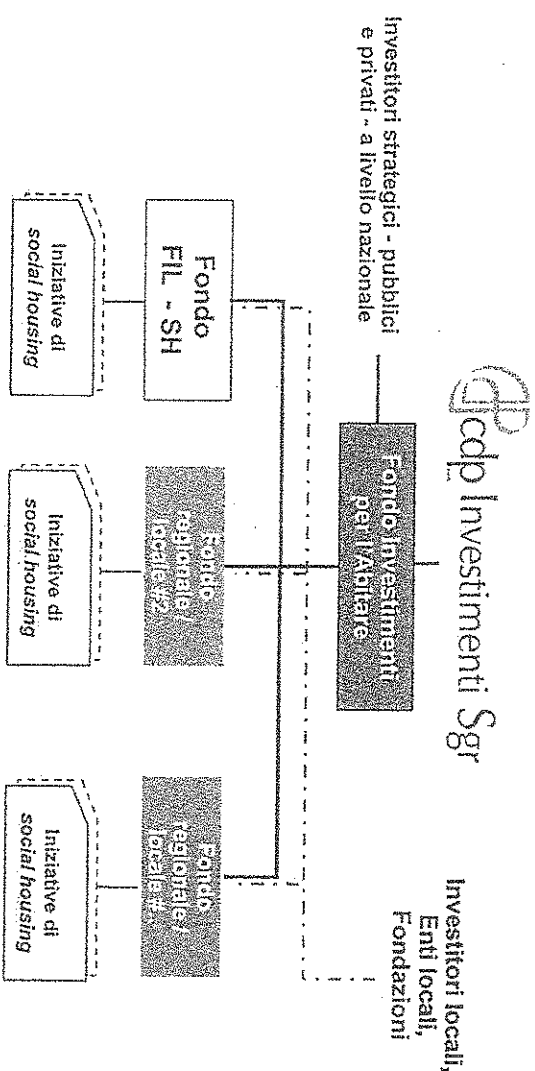
Target Social

Il Sistema Integrato dei Fondi (SIF)

POLARIS
Real Estate

Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al DPCM del 16 luglio 2009, all'art. 1 comma a) ha previsto l'attivazione di un Sistema Integrato nazionale e locale di Fondi immobiliari ("SIF") che si articola su due livelli:

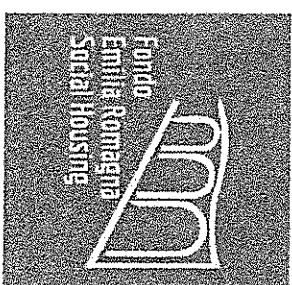
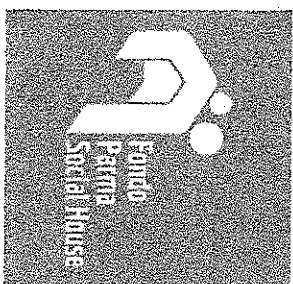
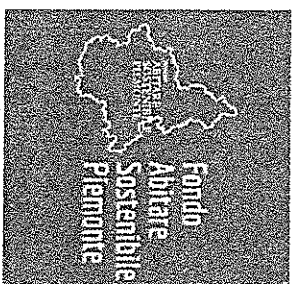
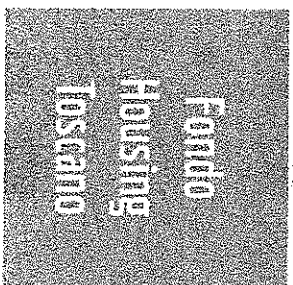
- **fondi immobiliari regionali e/o locali** impegnati nella promozione e attuazione interventi di edilizia privata sociale.
- **un fondo nazionale**, il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDPI SGR, che investe nei Fondi locali. Il tetto massimo del 40%, inizialmente previsto per tali investimenti, è stato eliminato per effetto della pubblicazione di specifico DPCM sulla Gazzetta Ufficiale. Pertanto, il FIA può investire anche in partecipazioni di maggioranza (sino al 60% e in particolari condizioni sino al 80%) qualificata nei Fondi locali.



Il Piano Nazionale
di
Edilizia Abitativa

I Fondi di social housing gestiti da Polaris

Fondo Immobiliare di Lombardia – Comparto Uno (FIL – C1):	€ 262.400.000
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (FASP):	€ 71.700.000
Fondo Parma Social House (FPSH):	€ 52.900.000
Fondo Emilia Romagna Social Housing (FERSH):	€ 36.000.000
Fondo Housing Toscano (FHT):	€ 24.375.000
Fondo Housing Cooperativo Roma (FHCR):	In strutturazione



I Fondi

- Portafoglio investimenti di circa 2 mila appartamenti e 600 posti letto, oltre il 70% dedicati alla locazione
- 330 appartamenti locali apportati, 270 realizzati locali/in assegnazione
- 222 appartamenti in fase di assegnazione su un totale di 945 in fase di avanzata realizzazione
- 19 cantieri completati/in corso, per 180 mila mq di superficie vendibile e 190 milioni di lavori appaltati

Mix abitativo

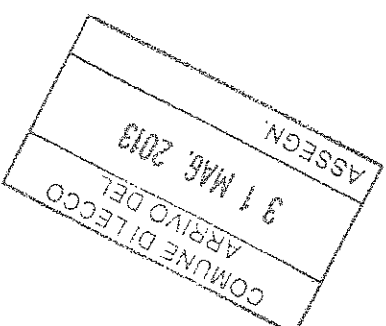
Fondo	Tipologia	Vendita	Locazione	Locazione con Riscatto	TOT	Posti Letto
FIL-CI	Totale	65	387	280	732	252
	Greenfield	65	346	226	637	230
	Riuso		41	54	95	22
FASP	Totale	15	42	0	56	371
	Greenfield					
	Riuso	15	42	0	56	371
FPSH	Totale	260	318	118	696	
	Greenfield	260	318	118	696	
	Riuso					
FERSH	Totale	-	-	-	-	-
	Greenfield	-	-	-	-	-
	Riuso	-	-	-	-	-
FHT	Totale	107	352	28	487	-
	Greenfield	107	22	28	157	-
	Riuso		330		330	-
TOTALE		447	1.099	426	1.971	623

Portafoglio



Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno

Aspetti Generali



Il Fondo

Il Fondo Immobiliare di Lombardia, che ha avviato la propria operatività il 7 marzo 2007, è un Fondo chiuso immobiliare riservato ad investitori qualificati destinato all'investimento sul mercato domestico, con una prevalenza nell'ambito territoriale della Regione Lombardia.

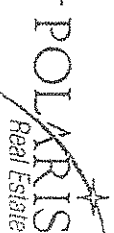
Polaris Real Estate SGR (in qualità di società di gestione), individua ed effettua per conto del Fondo gli investimenti che, per natura e caratteristiche intrinseche, si presentano idonei a realizzare gli scopi del Fondo stesso, valutando i rischi ed il rendimento complessivi a livello di portafoglio.

Il Fondo ha una politica di investimento che prevede vincoli alla selezione degli investimenti sulla base di criteri etici e di finanza sostenibile. Polaris ha identificato ulteriori linee guida e criteri utili per la selezione di futuri investimenti immobiliari, ovvero:

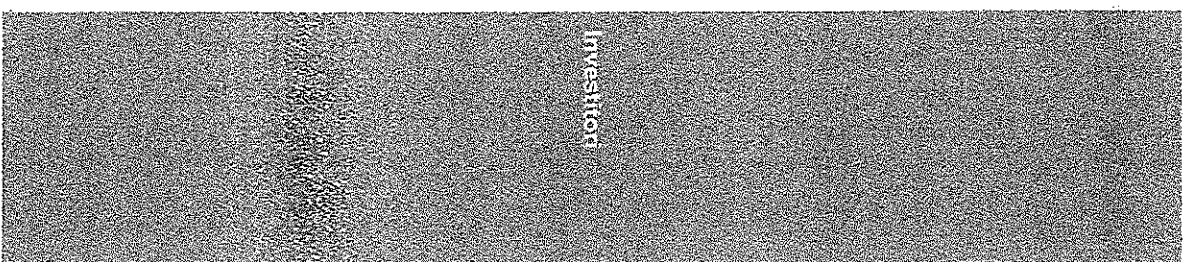
- risposta alle esigenze abitative, in linea con le politiche del "Piano casa";
- capillarità degli investimenti, in particolare sul territorio della Regione Lombardia;
- sviluppo di iniziative immobiliari in aree in edilizia convenzionata e/o agevolata;
- sviluppo di interventi di edilizia universitaria, locazione temporanea, residenze per anziani;
- operazioni di ritiro del cosiddetto "inwenduto" residenziale a prezzi agevolati;
- mix equilibrato tra sviluppi, immobili a reddito, riqualificazioni funzionali.

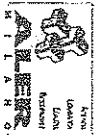
Criteri e linee guida per gli investimenti

Fondo Immobiliare di Lombardia



Il fondo è riservato ad investitori Istituzionali. Di Seguito si riporta l'elenco dei quotisti del FIL

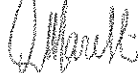


	Investimenti Sgr	Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR S.p.a. (FIA)
	Fondazione Cariplo	
	SNIPAOLO	Intesa San Paolo S.p.a.
	Cassa depositi e prestiti	Cassa Depositi e Prestiti S.p.a.
	Unicredit S.p.a.	
	Regionel Lombardia	
	Cassa Italiana di previdenza dei Geometri	
	Assicurazioni Generali S.p.a.	
	Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l.	
	ALER	
	Prelios SGR S.p.a.	
	Telecom Italia S.p.a.	

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Alfredo Marelli



IL SEGRETARIO GENERALE

Paolo Codarri



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 14.06.13 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 02.07.13 ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Li, 14.06.13



IL SEGRETARIO COMUNALE

Paolo Codarri

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE

Paolo Codarri