



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XI / 5759

Seduta del 21/12/2021

Presidente **ATTILIO FONTANA**

Assessori regionali LETIZIA MORATTI *Vice Presidente*
STEFANO BOLOGNINI
DAVIDE CARLO CAPARINI
RAFFAELE CATTANEO
RICCARDO DE CORATO
MELANIA DE NICHILLO RIZZOLI
PIETRO FORONI
STEFANO BRUNO GALLI

GUIDO GUIDESI
ALESSANDRA LOCATELLI
LARA MAGONI
ALESSANDRO MATTINZOLI
FABIO ROLFI
FABRIZIO SALA
MASSIMO SERTORI
CLAUDIA MARIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Enrico Gasparini

Su proposta dell'Assessore Alessandro Mattinzoli

Oggetto

ATTUAZIONE DIRETTIVE ALLE ALER 2022: INDIRIZZI AD ALER MILANO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI DI PROPRIETÀ E APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA (L.R. 16/2016 E S.M.I. – TITOLO III – CAPO II – ARTT. 28, 29 E 30)

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Giuseppe Di Raimondo Metallo

Il Dirigente Paolo Andrea Boneschi

L'atto si compone di n. 16 pagine

di cui n. 9 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTE:

- la legge regionale (l.r.) 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e s.m.i.;
- la Delibera di Giunta Regionale (D.g.r.) 29 dicembre 2016, n. X/6072 "Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell'art. 28 comma 1 della sopracitata L.r. 16/2016;
- la D.g.r. 30 gennaio 2017, n. X/6163 "Determinazioni per l'aggiornamento dell'anagrafe regionale del patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi";
- la D.g.r. 31 luglio 2017, n. X/6955 "Approvazione del "Rapporto annuale al Consiglio Regionale - Anno 2017 (ai sensi dell'art. 46, comma 2 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 - Disciplina regionale dei servizi abitativi)";

VISTE, inoltre:

- la deliberazione presidenziale di Aler Milano del 14 novembre 2019 n. MI/224/19 con la quale l'Azienda ha approvato un programma complessivo di alienazione del patrimonio abitativo pubblico adibito a servizi abitativi pubblici (di seguito SAP) da attuarsi nel triennio 2020-2021, ai sensi della legge regionale n. 16/2016;
- la D.g.r. 23 dicembre 2019 n. XI/2718 "Approvazione del programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà di Aler Milano - (l.r. 16/2016 e s.m.i. – titolo III– capo II – artt. 28 e 31);
- la D.g.r. 18 febbraio 2020, n. XI/2855 "Approvazione del programma per l'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà di Aler Milano (l.r. 16/2016 e s.m.i. – titolo III – capo II – artt. 28 e 30)";
- la D.g.r. 11 novembre 2020, n. XI/3858 "Approvazione del programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà di Aler Milano situato nel territorio di Cerro Maggiore (MI) - (l.r. 16/2016 e s.m.i. – titolo III– capo II – artt. 28 e 31);
- la D.g.r. 17 marzo 2021, n. XI/4412 "Approvazione del programma per l'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà di Aler Milano (l.r. 16/2016 e s.m.i. – titolo III – capo II – artt. 28 e 29)";



Regione Lombardia

LA GIUNTA

RICHIAMATI:

- l'art. 28 della l.r. 16/2016, "Finalità e disposizioni comuni" che regola la disciplina generale dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo destinato a SAP;
- l'art. 29 della l.r. 16/2016, "Alloggi assegnati" che disciplina la vendita di alloggi assegnati;
- l'art. 30 della l.r. 16/2016, "Alloggi liberi" che disciplina la vendita di alloggi liberi;
- i contenuti della sopracitata D.g.r. 29 dicembre 2016, n. X/6072, relativamente alle modalità di presentazione del programma di alienazione e valorizzazione alternativa del patrimonio SAP;
- la tabella "Servizi Abitativi Pubblici - Unità Abitative di Proprietà Comunale e ALER al 13 luglio 2017", contenuta nel citato Rapporto al Consiglio 2017 e il relativo dettaglio pubblicato sul sito internet di Regione Lombardia;

RILEVATO che Aler Milano, al 27 luglio 2016, data di entrata in vigore della l.r. 16/2016, risultava proprietaria di n. 59.898 alloggi destinati a SAP;

DATO ATTO che Aler Milano, con E-mail del 4 novembre 2021, ha comunicato l'avvenuto aggiornamento dei dati certificati nell'anagrafe regionale del patrimonio, ai sensi della l.r. n. 16/2016 art. 5, c. 5;

VERIFICATO che Aler Milano ha rendicontato annualmente, al 31 dicembre, lo stato di avanzamento delle attività di alienazione e valorizzazione alternativa alla vendita previste dai programmi già approvati e dei relativi piani di reimpiego dei proventi incassati;

VISTA la deliberazione presidenziale di Aler Milano 3 novembre 2021 n. MI/216/21, sostitutiva della delibera presidenziale dell'1 ottobre 2021 n. MI/191/21, con la quale l'Azienda ha approvato un nuovo programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico adibito a servizi abitativi pubblici;

DATO ATTO che Aler Milano, da ultimo con nota protocollo regionale n. U1.2021.51448 del 5 novembre 2021, ha inoltrato la documentazione necessaria ai fini della richiesta di approvazione di un programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico SAP, che prevede l'alienazione di complessivi n. 505 alloggi (n. 111 alloggi assegnati e n. 394 alloggi liberi) situati nel territorio del Comune di Milano e della provincia, che non sono stati oggetto di investimento pubblico negli ultimi 8 anni;

RILEVATO che il programma di alienazione trasmesso prevede:

- l'alienazione di n. 505 alloggi (n. 111 alloggi assegnati e n. 394 alloggi liberi), ricompresi nella percentuale del 5% del patrimonio alienabile, stabilita dall'art. 28



Regione Lombardia

LA GIUNTA

della l.r. n. 16/2016, anche alla luce dei programmi di alienazione e valorizzazione alternativa alla vendita già approvati

- una stima di valore generato dalla vendita ammontante a complessivi € 45.009.298,35:
 - € 36.787.155,45 derivanti dalla vendita degli alloggi liberi, come dettagliato nell'allegato A1, Unità immobiliari in alienazione - liberi, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
 - € 8.222.142,90 derivanti dalla vendita degli alloggi assegnati, come dettagliato nell'allegato A1, Unità immobiliari in alienazione - assegnati, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- che il totale dei sopracitati proventi, stimato in complessivi € 38.257.903,60:
 - con riferimento alla vendita degli alloggi liberi, € 31.269.082,14 al netto di € 5.518.073,31 per oneri e tasse strettamente connessi alle procedure di alienazione, saranno destinati alla manutenzione ordinaria e programmata di n. 2.085 alloggi SAP di proprietà dell'Azienda, situati nel territorio di Milano e provincia, come dettagliato nell'allegato B, Piano di reimpiego - liberi, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
 - con riferimento alla vendita degli alloggi assegnati, € 6.988.821,46 al netto di € 1.233.321,44 per oneri e tasse strettamente connessi alle procedure di alienazione, saranno destinati alla manutenzione ordinaria e programmata di n. 466 alloggi SAP di proprietà dell'Azienda, situati nel territorio di Milano e provincia, come dettagliato nell'allegato B, Piano di reimpiego - liberi, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

CONSIDERATO che:

- Aler Milano determina il valore stimato dalla vendita degli alloggi sulla base dei criteri contenuti nella deliberazione Presidenziale n. MI/224/19 del 14/11/2019 e che il valore di mercato degli alloggi è determinato mediante perizia redatta sulla base dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2020 OMI;
- tali valori saranno aggiornati in fase di definizione delle singole procedure di vendita dei singoli alloggi e che, pertanto, il valore effettivo generato dal programma di alienazione sarà verificato in fase di rendicontazione quadrimestrale del programma, come previsto dalla DGR n. 5619 del 30/11/2021;

ATTESO che nel corso del 2021, ALER Milano è impegnata ad assegnare



Regione Lombardia

LA GIUNTA

complessivamente circa 550 alloggi SAP nel comune di Milano;

RITENUTO, sulla base dell'istruttoria effettuata dalla Direzione Generale Casa e Housing sociale, presso la quale sono depositati i relativi atti, che la proposta di un programma di alienazione del patrimonio SAP, presentata da Aler Milano, è coerente con quanto disposto dalle citate l.r. n. 16/2016 e s.m.i. e D.g.r. n. X/6072 del 29/12/2016;

RITENUTO, quindi, di approvare il programma di alienazione del patrimonio SAP precedentemente citato;

VISTA la D.g.r. 30 novembre 2021 "Direttive regionali alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (Aler) - Anno 2022", in base alla quale Aler Milano è tenuta a rendicontare quadrimestralmente l'attuazione dei programmi di alienazione e valorizzazione del patrimonio;

RITENUTO quindi di adottare indirizzi per la definizione e attuazione dei programmi di alienazione del patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici, come di seguito specificato:

- dare priorità alla riduzione delle proprietà inserite all'interno di condomini misti pubblico-privato, conseguendo una decisa riduzione dei costi di gestione del patrimonio;
- rendicontare quadrimestralmente l'attuazione dei programmi di alienazione e valorizzazione del patrimonio, in osservanza delle citate Direttive regionali alle Aler per l'anno 2022, di cui alla d.g.r. n. 5619/2021, al fine di permettere un monitoraggio periodico dello stato di utilizzo del patrimonio;

DATO ATTO che il presente provvedimento non è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 26 e 27 del Decreto legislativo n. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza;

DATO ATTO che il presente provvedimento di approvazione non comporta riflessi diretti o indiretti di qualsiasi natura, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio, a carico del bilancio dell'esercizio in corso e degli esercizi futuri di Regione Lombardia;

RILEVATO che il presente provvedimento conclude il procedimento nei termini previsti dalla legge;

VISTA la l.r. n. 20/08 "Testo Unico in materia di organizzazione e personale" nonché i provvedimenti Organizzativi della XI Legislatura;

All'unanimità dei voti, espressi nelle forme di legge;



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERA

per le ragioni indicate in premessa che qui s'intendono integralmente riportate:

1. di adottare con riferimento alla definizione e attuazione dei programmi di alienazione di Aler Milano i seguenti indirizzi:
 - 1.1. dare priorità alla riduzione delle proprietà inserite all'interno di condomini misti pubblico-privato, conseguendo una decisa riduzione dei costi di gestione del patrimonio;
 - 1.2. rendicontare quadrimestralmente l'attuazione dei programmi di alienazione del patrimonio, al fine di permettere un monitoraggio periodico dello stato di utilizzo del patrimonio;
2. di approvare quindi programma di alienazione del patrimonio abitativo pubblico SAP di proprietà di Aler Milano, con durata triennale, che prevede l'alienazione di n. 505 alloggi (n. 111 alloggi assegnati e n. 394 alloggi liberi) situati nel territorio del Comune di Milano e della provincia di Milano, il cui valore generato complessivo è stimato in complessivi € 45.009.298,35:
 - 2.1. € 36.787.155,45 derivanti dalla vendita degli alloggi liberi, come dettagliato nell'allegato A1, Unità immobiliari in alienazione - liberi, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
 - 2.2. € 8.222.142,90 derivanti dalla vendita degli alloggi assegnati, come dettagliato nell'allegato A1, Unità immobiliari in alienazione - assegnati, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. di approvare il piano di reimpiego dei proventi stimati complessivamente in € 38.257.903,60:
 - 3.1. € 31.269.082,14, al netto di € 5.518.073,31 per oneri e tasse strettamente connessi alle procedure di alienazione, destinati alla manutenzione ordinaria e programmata di n. 2.085 alloggi SAP di proprietà dell'Azienda, situati nel territorio di Milano e provincia, come dettagliato nell'allegato B, Piano di reimpiego - liberi, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
 - 3.2. € 6.988.821,46, al netto di € 1.233.321,44 per oneri e tasse strettamente connessi alle procedure di alienazione, destinati alla manutenzione ordinaria e programmata di n. 466 alloggi SAP di proprietà dell'Azienda, situati nel territorio di



Regione Lombardia

LA GIUNTA

Milano e provincia, come dettagliato nell'allegato B, Piano di reimpiego - liberi, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

4. di dare atto che Aler Milano determina il valore stimato dalla vendita degli alloggi sulla base dei criteri contenuti nella deliberazione Presidenziale n. MI/224/19 del 14/11/2019, e che il valore di mercato degli alloggi è determinato mediante perizia redatta sulla base dei valori nella quale sono considerati i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornati al secondo semestre 2020 OMI;
5. che i prezzi di vendita degli alloggi saranno aggiornati in fase di definizione delle singole procedure di vendita dei singoli alloggi e che, pertanto, il valore effettivo generato dal programma di alienazione sarà verificato in fase di rendicontazione annuale del programma;
6. di dare atto che il presente provvedimento di approvazione non comporta riflessi diretti o indiretti di qualsiasi natura, sulla situazione economico, finanziaria o sul patrimonio, a carico del bilancio dell'esercizio in corso e degli esercizi futuri di Regione Lombardia;
7. che il presente provvedimento non è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 26 e 27 del Decreto legislativo n. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza;
8. che Aler Milano aggiorni le informazioni contenute nell'anagrafe regionale del patrimonio e dell'utenza, debito informativo ai sensi della l.r. 16/2016, art. 5, c. 5;
9. di trasmettere copia del presente provvedimento ad Aler Milano.

IL SEGRETARIO
ENRICO GASPARINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge