



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XII / 2872

Seduta del 29/07/2024

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali MARCO ALPARONE *Vicepresidente*

ALESSANDRO BEDUSCHI

GUIDO BERTOLASO

FRANCESCA CARUSO

GIANLUCA COMAZZI

ALESSANDRO FERMI

PAOLO FRANCO

GUIDO GUIDESI

ROMANO MARIA LA RUSSA

ELENA LUCCHINI

FRANCO LUCENTE

GIORGIO MAIONE

BARBARA MAZZALI

MASSIMO SERTORI

CLAUDIA MARIA TERZI

SIMONA TIRONI

Con l'assistenza del Segretario Riccardo Perini

Su proposta dell'Assessore Paolo Franco

Oggetto

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)

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



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:

- le d.g.r. 18 febbraio 2020, n. XI/2855, 17 marzo 2021, n. XI/4412, 21 dicembre 2021, n. XI/5759, come integrate dalla D.g.r. 9 ottobre 2023, n. XII/1087 "Determinazioni in ordine al 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, 29 e 30)";
- 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. 17 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. 21 dicembre 2021, n. XI/5760 "Attuazione direttive alle Aler 2022: indirizzi ad Aler Milano per l'assegnazione degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici nell'anno 2022 e per la valorizzazione alternativa all'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 e 31);
- la D.g.r. 1 marzo 2022, n. XI/6032 "Attuazione del protocollo San Siro: 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



Regione Lombardia

LA GIUNTA

- 31)”;
- la Dgr 4 aprile 2022, n. XI/6222 “Attuazione Direttive alle Aler 2022: indirizzi ad Aler Milano a integrazione di quelli previsti nella d.g.r. 21 dicembre 2021 n. XI/5760 per la valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà”;
 - la D.g.r. 18 marzo 2024, n. XII/2051 “Approvazione del programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà di Aler Milano situato nel comune di Locate Triulzi (MI) (l.r. 16/2016 e s.m.i. – titolo iii – capo ii – artt. 28 e 31)”;
 - la Dgr 24 giugno 2024, n. XII/2617 “Programma sperimentale per l'individuazione di alloggi ALER in favore delle donne vittime di violenza ai sensi della d.g.r. 639/2023 – Ricognizione degli alloggi messi a disposizione e approvazione dei programmi di valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà delle aler, ai sensi della l.r. 16/2016, artt. 28 e 31”;
 - la Dgr 8 luglio 2024, n. XII/2717 “Approvazione del programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà di Aler Milano per la messa a disposizione di alloggi per la polizia penitenziaria in servizio all'istituto Penale Minorile Cesare Beccaria (l.r. 16/2016 e s.m.i. – titolo iii – capo ii – artt. 28 e 31)”;
 - la Dgr 15 luglio 2024, n. XII/2769 “Programma per la messa a disposizione di alloggi in locazione permanente e temporanea a canoni sostenibili di cui alla dgr 1090/2023 - Approvazione dei programmi di valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà delle ALER (l.r. 16/2016 e s.m.i. – titolo iii – capo ii – artt. 28 e 31);

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 servizi abitativi pubblici (di seguito SAP);
- l'art. 31 della l.r. 16/2016 che disciplina le modalità di valorizzazione alternativa all'alienazione;
- i contenuti della sopracitata D.g.r. 29 dicembre 2016, n. 6072, relativamente alle modalità di presentazione del programma di valorizzazione alternativa all'alienazione 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;



Regione Lombardia

LA GIUNTA

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 servizi abitativi pubblici;

VERIFICATO che Aler Milano ha rendicontato 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;

DATO ATTO che Aler Milano, con nota protocollo regionale n. U1.2024.29676 del 27/06/2024 ha inoltrato la documentazione necessaria ai fini della richiesta di approvazione di un programma di valorizzazione alternativa alla vendita di n. 527 alloggi SAP situati nei territori di Milano e provincia;

VISTA, quindi, la deliberazione presidenziale di Aler Milano n. 132/24 del 26 giugno 2024 "Autorizzazione parziale modifica e integrazione del primo programma di valorizzazione ex art. 31, comma 2, lett. A) e b) della l.r. 16/2016";

RILEVATO che il programma di valorizzazione alternativa trasmesso prevede:

- lo stralcio di 143 unità immobiliari precedentemente incluse in programmi di valorizzazione, come da allegato "Elenco alloggi rimossi" e il loro reinserimento nella gestione ordinaria dei Servizi Abitativi Pubblici;
- la locazione a canone concordato, per 15 anni, di n. 527 alloggi SAP, ricompresi nella percentuale del 15% del patrimonio valorizzabile alternativamente alla vendita, stabilita dall'art. 28 della l.r. n. 16/2016, anche alla luce dei precedenti programmi già approvati;
- una stima di proventi della valorizzazione alternativa ammontante a euro 23.675.820,51, come dettagliato dall'Allegato A2, Unità immobiliari in valorizzazione, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- che il totale dei proventi, stimati complessivamente in euro 20.124.447,43, al netto di euro 3.551.373,08 per spese strettamente connesse alle procedure di valorizzazione, sia destinato alla manutenzione ordinaria di alloggi SAP sfitti, siti a Milano e provincia, come dettagliato nell'Allegato B, Piano di reimpiego, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

CONSIDERATO che, sul totale dei 527 alloggi, il programma prevede che:

- 30 alloggi saranno ristrutturati e locati direttamente da ALER a studenti universitari fuori sede;
- 497 alloggi saranno proposti nello stato di fatto ai seguenti utenti finali:



Regione Lombardia

LA GIUNTA

Destinazione	Numero alloggi
Nuclei familiari con ISEE 10-16.000	200
Nuclei familiari con ISEE 16-45.600 (sfrattati per finita locazione; genitori separati con figli minori; anziani over65; lavoratori residenti al di fuori dei comuni confinanti della città metropolitana; persone sole anche con minore a carico; famiglie di nuova formazione)	40
Dipendenti dei comparti trasporti, sicurezza, sanità e istruzione, con ISEE 14-40.000	46
Enti, associazioni senza scopo di lucro ed istituzioni con finalità statutarie di carattere sociale	25
Convenzioni con Comuni e altri enti territoriali per progetti abitativi a carattere sociale	30
Personale delle Forze dell'Ordine cessato dal servizio	20
Altre iniziative	136

RITENUTO, sulla base dell'istruttoria effettuata dalla Direzione Generale Casa e Housing sociale, presso la quale sono depositati i relativi atti, che la proposta del programma di valorizzazione alternativa all'alienazione 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;

ATTESO che, ai sensi della l.r. 16/2016, art. 31, c. 4bis, gli alloggi destinati a nuclei familiari con ISEE 10-16.000 concorrono al soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei servizi abitativi pubblici e che, conseguentemente, non sono computati ai fini del rispetto dei limiti percentuali di cui alla l.r. 16/2016, art. 28, c. 2;

RITENUTO, pertanto, di prevedere che, in alternativa alla loro assegnazione nello stato di fatto, tali alloggi possano fruire dei fondi regionali dedicati alla manutenzione programmata degli sfiti, purché gli estremi degli alloggi siano preventivamente comunicati alla Direzione Generale Casa e Housing sociale;

VISTI:

- la prima legge di revisione ordinamentale approvata dal Consiglio regionale il 9 luglio u.s. con cui è stato modificato l'articolo 31 della l.r.



Regione Lombardia

LA GIUNTA

16/2016, prevedendo che nel caso in cui la locazione sia finalizzata a successiva sublocazione, il canone all'utente finale sia determinato ai sensi dell'art. 32 della l.r 16/2016, che rimanda ad apposito regolamento regionale i criteri generali di determinazione del canone di locazione;

- il Regolamento Regionale 29 dicembre 2022, n. 12 "Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali" e, in particolare, l'art. 13 "Criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione" che stabilisce che il canone deve corrispondere al canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo);

CONSIDERATO che il suddetto Regolamento e, in particolare, l'art. 11 "Requisiti di accesso ai servizi abitativi sociali" stabilisce che i beneficiari dei servizi abitativi sociali devono possedere un indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare compreso tra un valore minimo non inferiore a 14.000 euro ed un valore massimo di 40.000 euro;

RITENUTO, quindi, di fornire i seguenti indirizzi ad Aler Milano, con riferimento sia agli alloggi oggetto del presente provvedimento che a tutti gli alloggi precedentemente inclusi in programmi approvati dalla Giunta regionale e che non siano già inseriti in avvisi pubblicati:

- relativamente agli alloggi destinati a nuclei con ISEE 10-16.000, di prevedere che il relativo canone di locazione dovrà essere stabilito, come previsto dall'ordine del giorno approvato dal Consiglio regionale il 31 ottobre 2023, in modo tale da non essere eccessivamente disarmonico rispetto a quello previsto per i servizi abitativi pubblici e che la programmazione degli avvisi destinati a tali nuclei, precedentemente quindi alla loro pubblicazione, dovrà essere comunicata all'Assessorato alla Casa e Housing sociale;
- relativamente all'individuazione del canone di locazione, di avere come riferimento, ove previsto il canone concordato, i valori degli Accordi territoriali, di cui alla legge 431/1998, art. 2, c. 3, di più recente definizione;
- relativamente all'individuazione del canone di sublocazione applicato agli utenti finali degli alloggi, di prevedere espressamente che non possa superare il canone concordato;
- relativamente all'ISEE dei partecipanti, di prevedere che venga applicata la soglia di 40.000 euro e non di 45.600 euro, in attuazione di quanto previsto dal rr 12/2022;



Regione Lombardia

LA GIUNTA

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 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 regionale 16/2016;

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

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

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

1. di dare atto, dello stralcio di 143 unità immobiliari precedentemente incluse in programmi di valorizzazione, come da allegato "Elenco alloggi rimossi", e del loro reinserimento nella gestione ordinaria dei Servizi Abitativi Pubblici;
2. di approvare il programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione di n. 527 alloggi SAP, da proporre in locazione a canone concordato, per 15 anni, che prevede un introito complessivo stimato in euro 23.675.820,51, come dettagliato nell'Allegato A2, Unità immobiliari in valorizzazione, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. di approvare il piano di reimpiego dei proventi stimati complessivamente in euro 20.124.447,43, al netto di euro 3.551.373,08 per spese strettamente connesse alle procedure di valorizzazione, e destinati alla manutenzione ordinaria di alloggi SAP sfitti, siti a Milano e provincia, come dettagliato nell'Allegato B, Piano di reimpiego, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
4. di stabilire che gli alloggi destinati a nuclei familiari con ISEE 10-16.000, in quanto concorrono al soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei servizi



Regione Lombardia

LA GIUNTA

abitativi pubblici, possono fruire, in alternativa alla loro assegnazione nello stato di fatto, dei fondi regionali dedicati alla manutenzione programmata degli alloggi sfitti, purché gli estremi degli stessi siano preventivamente comunicati alla Direzione Generale Casa e Housing sociale;

5. di fornire i seguenti indirizzi ad Aler Milano, con riferimento sia agli alloggi oggetto del presente provvedimento che a tutti gli alloggi già precedentemente inclusi in programmi approvati dalla Giunta regionale e che non siano ancora stati inseriti in avvisi pubblicati:
 - a. relativamente agli alloggi destinati a nuclei con ISEE 10-16.000, di prevedere che il relativo canone di locazione dovrà essere stabilito in modo tale da non essere eccessivamente disarmonico rispetto a quello previsto per i servizi abitativi pubblici e che la programmazione degli avvisi destinati a tali nuclei, precedentemente quindi alla loro pubblicazione, dovrà essere comunicata all'Assessorato alla Casa e Housing sociale;
 - b. relativamente all'individuazione del canone di locazione, di avere come riferimento, ove previsto il canone concordato, i valori degli Accordi territoriali, di cui alla legge 431/1998, art. 2, c.3, di più recente definizione;
 - c. relativamente all'individuazione del canone di sublocazione applicato agli utenti finali degli alloggi, di prevedere espressamente che non possa superare il canone concordato;
 - d. relativamente all'ISEE dei partecipanti, di prevedere che venga applicata la soglia di 40.000 euro e non di 45.600 euro, in attuazione di quanto previsto dal rr 12/2022;
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 Aler Milano rendiconti quadrimestralmente l'attuazione del presente programma di valorizzazione alternativa all'alienazione e del relativo piano di reimpiego;
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;



Regione Lombardia
LA GIUNTA

9. di trasmettere copia del presente atto ad Aler Milano.

IL SEGRETARIO
RICCARDO PERINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge