

LINEE DI INDIRIZZO PER LA DEFINIZIONE DELLE MISURE IN ATTUAZIONE DELL'ASSE HOUSING SOCIALE DEL PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI 2022-2024

A. PREMESSA

Secondo la definizione fornita nel 2005 dal CECODHAS (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale), con il termine "**Social Housing**", si intende l'insieme delle attività utili a fornire alloggi e servizi con una forte connotazione sociale, adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per la loro incapacità di ottenere un credito, per l'assenza di un'offerta adeguata e perché esclusi dall'assegnazione degli alloggi appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, a causa di motivi reddituali.

La normativa italiana non contempla una definizione di "housing sociale", facendo rientrare tale categoria tra *"gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà"* (art. 1, comma 3 d.m. 22 aprile 2008); tale formulazione è stata recepita nella normativa regionale dalla l.r. 8 luglio 2016 n. 16 *"Disciplina regionale dei servizi abitativi"* che, ai servizi abitativi sociali (sas) dedica il Titolo IV

B. L'HOUSING SOCIALE NELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE

Con specifico riferimento al contesto lombardo, il **Programma Regionale di Sviluppo** (PRS) della XI Legislatura ha evidenziato come il problema dell'emergenza abitativa rappresenti ormai una componente stabile nella dinamica del fabbisogno abitativo delle aree urbane.

Inoltre, in un contesto caratterizzato da un consumo di suolo particolarmente accentuato come quello lombardo, stanno acquisendo importanza sempre maggiore i processi di riqualificazione, di rigenerazione urbana, di recupero e di rigenerazione del patrimonio abitativo con l'intento di connettere la riqualificazione dell'ambiente urbano esistente con la creazione di spazi di vita e di aggregazione.

Una delle strategie a supporto dei processi di rigenerazione consiste, tra l'altro, nella individuazione puntuale del patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato, per recuperarlo e ri-utilizzarlo a fini sociali ed istituzionali.

Con delibera del 22 novembre 2022 n. 2568 il Consiglio regionale ha approvato il **Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024**, che individua, quali indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative nel prossimo triennio, **cinque "assi" fondamentali** in termini di:

- Sostenibilità del sistema;
- Welfare abitativo;
- Cura del patrimonio;
- Rigenerazione urbana;

- Housing sociale.

In particolare, l'**asse Housing sociale** evidenzia che, al fine di rispondere alle esigenze di locazione espressa da significative fasce della popolazione della classe media, l'obiettivo è promuovere interventi e azioni finalizzate ad incrementare l'offerta residenziale in affitto a canoni sostenibili (sas) per ridurre significativamente il disagio abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere effettivamente ad un servizio abitativo pubblico (sap).

L'asse indica, inoltre, che l'azione regionale si deve concentrare su due macro-obiettivi:

- implementare le misure per l'offerta di alloggi s.a.s. da destinare in affitto a canoni sostenibili, anche consolidando la tipologia di contratti locali a canone concordato (ex legge n. 431/1998);
- promuovere misure specifiche per riqualificare e incrementare l'offerta di alloggi e posti letto da destinare a servizio abitativo temporaneo (lavoratori, studenti, etc.).

Con la d.g.r. 30 novembre 2022 n. XI/7466 la Giunta regionale, perseguendo gli obiettivi individuati dalla l.r. 8 luglio 2016 n. 16, dal P.R.S. e dal Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024, ha approvato la proposta di regolamento regionale "Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali", la cui approvazione definitiva avverrà con separato provvedimento della Giunta regionale, a seguito del parere reso dalla competente Commissione consiliare il 15 dicembre 2022.

Il sistema regionale di accreditamento potrà contribuire ad individuare soggetti in grado di offrire, insieme a comuni ed ALER, servizi abitativi che rispondano a standard di qualità, efficienza ed efficacia gestionale, oltre che di sostenibilità economica.

C. PIANO FINANZIARIO

Per l'attuazione dell'asse Housing sociale, il Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024 ha reso disponibili risorse complessivamente pari a euro 52.043.860,44

Nell'ambito dell'asse Housing sociale rientra la promozione di misure volte alla riqualificazione e all'incremento dell'offerta dei posti alloggio per studenti, supportando il sistema universitario nella presentazione delle proprie proposte a valere sul V bando MIUR, approvato dal d.m. 30 novembre 2021 n. 1257. A tal fine, Regione Lombardia, con la d.g.r. 14 marzo 2022 n. XI/6104, ha approvato i criteri di ammissione e valutazione per l'assegnazione dei cofinanziamenti per la realizzazione di strutture residenziali universitarie, destinando risorse complessivamente pari a euro 3.500.000,00.

Con il presente documento si intende, pertanto, delineare le linee di indirizzo per la programmazione delle restanti risorse dell'asse Housing sociale rese disponibili dal Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024, **complessivamente pari a euro 48.543.924,44**, come di seguito dettagliate:

CAPITOLI	ANNO 2023 (euro)	ANNO 2024 (euro)	TOTALE (euro)
8.02.203.13531	440.653,00	186.317,80	626.970,80
8.02.203.14872	1.138.421,64	-	1.138.421,64
8.02.203.14873	703.095,00	-	703.095,00
8.02.203.14414	-	575.373,00	575.373,00
8.02.203.14559	10.000.000,00	-	10.000.000,00
8.02.203.14875	21.500.064,00	10.000.000,00	31.500.064,00
8.02.203.8195	500.000,00	500.000,00	1.000.000,00
8.02.203.15505	3.000.000,00	-	3.000.000,00
TOTALE			48.543.924,44

D. LINEE DI INDIRIZZO

Sulla base degli indirizzi strategici dell'asse Housing sociale, Regione Lombardia promuove l'attivazione di misure per favorire l'incremento dell'offerta di servizi abitativi sociali, destinata a soddisfare:

- il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che, di norma con un ISEE compreso tra i 16.000 ed i 40.000 euro, non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (cd "fascia grigia");
- esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura.

Le misure individuate, potranno essere di volta in volta attivate con diversi strumenti (a titolo esemplificativo: manifestazione di interesse, bando, accordo di programma), perseguendo le seguenti linee di indirizzo:

- 1) **incentivazione alla messa a disposizione**, in locazione permanente e transitoria, di patrimonio immobiliare pubblico e privato;
- 2) **abbattimento dei costi per la realizzazione** di alloggi nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata in locazione;
- 3) **promozione del partenariato pubblico privato** (PPP) per favorire interventi di rigenerazione urbana dei quartieri popolari;
- 4) **attivazione di percorsi finalizzati all'acquisto** della prima casa del nucleo familiare.

Salvo dove diversamente stabilito negli specifici provvedimenti attuativi, anche a fronte di valutazioni derivanti dai dati disponibili, le misure saranno destinate ai 133 comuni della Lombardia delle prime cinque classi di intensità di fabbisogno abitativo ai sensi del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016, approvato con d.c.r. 30 luglio 2014, n. 456.

Per i criteri generali di **assegnazione e per l'individuazione** dei beneficiari dei servizi abitativi sociali disponibili a seguito dell'attuazione delle diverse misure si farà riferimento alle

disposizioni della citata proposta di regolamento regionale approvata con la d.g.r. 30 novembre 2022 n. XI/7466.

Con successivo provvedimento saranno ulteriormente definiti i criteri e le relative risorse finanziarie per l'attuazione delle singole linee di indirizzo.

1) Incentivazione alla messa a disposizione, in locazione permanente e transitoria, di patrimonio immobiliare pubblico e privato.

Questa prima linea di indirizzo riprende, ampliandola, l'esperienza già avviata con la manifestazione di interesse (d.d.s. 6 agosto 2020 n. 9601) a valere sulle risorse rese disponibili dall'Allegato 3 all'Accordo di Programma sottoscritto tra il Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture e Regione Lombardia il 20 maggio 2019 (approvato con d.p.g.r. 7 giugno 2019 n. 312), ed è finalizzata a **incrementare l'offerta residenziale in affitto a canoni sostenibili**, ed in particolare riferiti ai valori minimi del canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. Saranno finanziati i progetti caratterizzati:

- dall'integrazione di interventi edilizi con componenti gestionali dei servizi abitativi sociali;
- da elementi che ne favoriscano la rapidità di messa a disposizione;
- da zero consumo di suolo, attraverso interventi volti a coinvolgere soggetti pubblici e privati già proprietari di stock abitativo non utilizzato;
- dall'integrazione della gestione sociale con la gestione dei servizi tecnico-amministrativi del patrimonio immobiliare e dei servizi per il funzionamento, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare;

Ulteriori aspetti che dovranno caratterizzare i progetti sono:

- attivare meccanismi virtuosi di sinergia tra funzioni residenziali, servizi integrativi alla residenza e altre funzioni in chiave di sviluppo del territorio;
- favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età compresa tra i 18 ed i 35 anni;
- favorire il cohousing di nuclei di anziani con nuclei di giovani.

La linea di indirizzo si concretizza in agevolazioni regionali, la cui entità sarà legata alla durata del servizio, destinate a soggetti privati (persone giuridiche, quali cooperative edilizie, fondazioni, fondi di investimento, ecc.) e soggetti pubblici (ampliando la possibilità di partecipazione alle ALER e ai Comuni) che siano proprietari o abbiano la piena disponibilità degli immobili da destinare a servizi abitativi sociali, anche a seguito di cambio di destinazione d'uso.

I programmi di intervento dovranno essere sviluppati d'intesa con il Comune sul cui territorio gli stessi sono localizzati, al fine di condividerne le finalità in risposta ad un effettivo e concreto fabbisogno abitativo.

Gli interventi finanziabili potranno anche riguardare alloggi:

- inseriti in programmi per la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, ai sensi dell'art. 31 della l.r. 8 luglio 2016 n. 16;
- di proprietà di cooperative a proprietà indivisa, concesse in godimento a nuclei familiari e cittadini fino al permanere dei requisiti.

Riferito ad interventi i cui lavori dovranno essere ancora avviati, il finanziamento concedibile potrà essere nella misura del 100% delle spese ammissibili rendicontate ed entro il limite massimo di costo convenzionale di seguito indicato, fatti salvi successivi aggiornamenti, definito per unità di superficie commerciale e dipendente dalla durata del vincolo di destinazione d'uso a servizi abitativi sociali:

- 300,00 euro/mq nel caso di vincolo per 8 anni;
- 600,00 euro/mq nel caso di vincolo per 16 anni;
- 862,50 euro/mq nel caso di vincolo per 24 anni.

In presenza di elementi sperimentali e/o di qualità aggiuntiva del progetto di natura gestionale cui si farà riferimento, che potranno essere ulteriormente specificati nei successivi provvedimenti, il limite massimo di costo convenzionale applicato potrà essere maggiorato fino al 20%.

I criteri di valutazione dell'istruttoria di merito riguarderanno a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- intensità del fabbisogno abitativo rilevato a livello territoriale del comune e la capacità di incrementare i servizi abitativi sociali rispetto al fabbisogno locale;
- le caratteristiche qualitative e quantitative del progetto e le ricadute in termini qualitativi sul contesto urbano;
- la rapidità di realizzazione degli interventi e di attivazione del servizio abitativo;
- la solidità/affidabilità del beneficiario e/o dei partner di progetto;
- la durata della destinazione d'uso a servizi abitativi sociali delle proposte di intervento.

I suddetti criteri verranno maggiormente specificati nei successivi provvedimenti.

Le risorse disponibili per l'attuazione della presente linea di indirizzo potranno ammontare fino ad un massimo di **euro 18.543.924,44**

2) Abbattimento dei costi per la realizzazione di alloggi nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata in locazione.

L'edilizia convenzionata in locazione offre alloggi i cui canoni sono fissati sulla scorta di accordi prestabiliti tra l'operatore e l'amministrazione comunale.

L'intento è di **ridurre i canoni di locazione** che, sulla base del Piano economico finanziario (PEF), si collocano al di sopra dei valori minimi del canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, attraverso il riconoscimento di un contributo

a fondo perduto volto all'abbattimento dei costi di realizzazione o di riqualificazione degli alloggi sostenuti dagli operatori privati.

Le proposte presentate potranno ricevere un contributo parametrato alla percentuale di abbattimento del canone di locazione applicato.

Le risorse disponibili per l'attuazione della presente linea di indirizzo potranno ammontare fino ad un massimo di **euro 10.000.000,00**

3) *Promozione del partenariato pubblico privato (PPP) per favorire interventi di rigenerazione urbana dei quartieri popolari.*

Il Partenariato Pubblico Privato (PPP) si configura come la forma di collaborazione attraverso cui le esigenze del pubblico si attuano, oltre che con le competenze tecnico-gestionali, anche con l'apporto finanziario di operatori privati.

L'obiettivo che la linea di indirizzo intende conseguire è individuato nella **realizzazione di interventi di rigenerazione urbana dei quartieri popolari attraverso lo strumento del PPP**, teso al conseguimento del mix tipologico, funzionale e sociale.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, l'offerta di servizi abitativi sociali, inseriti in contesti prevalentemente destinati a servizi abitativi pubblici, si pone quale strumento in grado di interrompere meccanismi di emarginazione e ghettizzazione di interi quartieri, favorendone la permeabilità all'esterno, anche attraverso l'offerta di nuovi servizi ad uso pubblico. Pertanto, la misura sarà volta a promuovere proposte progettuali del partenariato pubblico privato in grado di innescare processi complessivi di qualità urbana e di coesione sociale in quartieri affetti da processi di degrado, anche riuscendo ad intercettare e massimizzare forme di finanziamento di diversa provenienza e finalità.

Una delle strategie a supporto dei processi di rigenerazione consisterà, tra l'altro, nella individuazione puntuale del patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato, per recuperarlo e ri-utilizzarlo a fini sociali ed istituzionali. In questo senso la misura si pone in coerenza con le politiche di Regione Lombardia in termini di pianificazione urbanistica sostenibile e potenziamento dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Tenuto conto della particolare tipologia di progetti, l'attuazione della linea di indirizzo potrà prevedere il concorso di ulteriori risorse pubbliche destinate alla realizzazione e/o riqualificazione di servizi abitativi pubblici.

Le risorse disponibili per l'attuazione della presente linea di indirizzo potranno ammontare fino ad un massimo di **euro 15.000.000,00**

4) *Attivazione di percorsi finalizzati all'acquisto della prima casa del nucleo familiare.*

Per **favorire l'autonomia abitativa dei giovani e di determinate categorie svantaggiate**, a livello nazionale sono stati introdotti diversi strumenti. Alcuni di essi favoriscono un miglior accesso al credito, grazie al ruolo di garante assunto dallo Stato nei confronti degli istituti di credito che hanno concesso il mutuo, mentre altre misure intervengono con agevolazioni di natura fiscale.

Proprio all'autonomia abitativa mira quest'ultima linea di indirizzo, finalizzata a favorire, nell'ambito di operazioni immobiliari realizzate da operatori pubblici e privati, l'acquisto della prima casa da parte di nuclei familiari che, in base alla propria situazione reddituale, non hanno la possibilità di accedere al libero mercato e non dispongono delle risorse finanziarie immediatamente necessarie, anche nel caso di acquisto con prezzo convenzionato.

Potranno essere attivate misure che favoriscono l'attivazione di diversi percorsi per l'acquisto della casa, quali ad esempio il patto di futura vendita o la proprietà differita.

In entrambi questi casi, i nuclei familiari aventi i requisiti potranno accedere all'alloggio concesso in locazione per un periodo massimo di otto anni, con la possibilità di acquisto ad un prezzo predeterminato. Nel caso del patto di futura vendita il versamento della quota in "acconto vendita" risulterà già compresa nel canone di locazione, diversamente, la vendita differita prevederà il versamento di una caparra iniziale.

Oltre al patto di futura vendita e alla proprietà differita, potranno essere individuate altre forme di incentivazione all'acquisto della prima casa anche, a titolo esemplificativo, in forma di contributi per sostenere parte della spesa tenuto conto delle citate misure nazionali.

Le risorse disponibili per l'attuazione della presente linea di indirizzo potranno ammontare fino ad un massimo di **euro 5.000.000,00**