

## **RAPPORTO ANNUALE AL CONSIGLIO REGIONALE - ANNO 2023**

*(Ai sensi dell'art. 46, comma 2 della Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16*

*“Disciplina regionale dei servizi abitativi”)*

# Sommario

<b>0. PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>1. DOMANDA E OFFERTA DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI</b>	<b>5</b>
<b>1.1 L'offerta di servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia</b>	<b>5</b>
<b>1.2 La domanda e le assegnazioni di servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia</b>	<b>8</b>
<b>1.3 La programmazione dell'offerta abitativa: piani triennali e piani annuali</b>	<b>14</b>
1.3.1 Ricognizione dei Piani triennali	14
1.3.2 Ricognizione dei piani annuali dell'anno 2023	15
<b>2. LO STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI PRECEDENTI AL PRSA</b>	<b>16</b>
<b>3. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI</b>	<b>21</b>
<b>3.1 SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA</b>	<b>21</b>
3.1.1 Regolazione e programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale	21
3.1.2 I programmi di alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo adibito a servizi abitativi pubblici	21
3.1.3 Compensazione della ridotta remuneratività dei canoni	26
<b>3.2 WELFARE ABITATIVO</b>	<b>26</b>
3.2.1 Misure di sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione	26
3.2.2 Contributo regionale di solidarietà	28
3.2.3 Misura premiale di abbuono temporaneo del canone di locazione per gli inquilini over 70 assegnatari di alloggi SAP di proprietà delle ALER	30
3.2.4 Programmi integrati di innovazione sociale e di welfare locale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica (SAP) di Milano	30
<b>3.3 CURA DEL PATRIMONIO</b>	<b>31</b>
3.3.1 Piani di manutenzione programmata delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale	31
3.3.2 Il contrasto all'abusivismo – Piano Operativo di Azione per la prevenzione ed il contrasto alle occupazioni abusive di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica nel comune di Milano	32
3.3.3 Programma Sicuro, verde e sociale – Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)	33
3.3.4 Riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare delle ALER tramite Superbonus 110% (L. 17 luglio 2020, n. 77) e fondi FESR 2021-27	34
<b>3.4 RIGENERAZIONE URBANA</b>	<b>35</b>
3.4.1 Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA)	35
3.4.2 Accordo di Programma per la realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale (AdP MIT) – Allegato 1	36
3.4.3 Programmi integrati di edilizia residenziale sociale (Delibera CIPE n. 127/2017)	37
3.4.4 Interventi sul quartiere di San Siro a Milano	38

3.4.5	Sostegno e rivitalizzazione degli spazi commerciali di proprietà delle Aler	39
<b>3.5</b>	<b>HOUSING SOCIALE</b>	<b>39</b>
3.5.1	Programma per la messa a disposizione, in locazione permanente e temporanea a canoni sostenibili, di patrimonio immobiliare pubblico e privato (d.g.r. n. 1090 del 09/10/2023)	39
3.5.2	Housing universitario (Legge n. 338/2000)	40
3.5.3	Accordo di Programma per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo e Colleoni	40
3.5.4	Il Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL)	41
<b>4.</b>	<b>LE PERFORMANCES GESTIONALI DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ALER) NELL'ESERCIZIO 2023</b>	<b>43</b>
<b>4.1</b>	<b>La gestione economica. Analisi bilanci di esercizio 2023</b>	<b>43</b>
4.1.1	Risultati di bilancio	43
4.1.2	La gestione caratteristica	44
4.1.3	Il patrimonio gestito	47
4.1.4	Il debito	51
4.1.5	I crediti e la morosità	52
4.1.6	La fiscalità	55
4.1.7	La componente finanziaria	56
<b>4.2</b>	<b>Le Direttive regionali e l'attuazione degli obiettivi per l'anno 2023</b>	<b>56</b>
4.2.1	Gli obiettivi fissati dalle Direttive regionali per il 2023	57
4.2.2	I costi standard – esercizio 2023	58
<b>4.3</b>	<b>Fondo permanente per il patrimonio</b>	<b>60</b>

## O. PREMESSA

Il presente Rapporto al Consiglio regionale è redatto ai sensi dell'art. 46 (*Clausola valutativa*) della Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "*Disciplina regionale dei servizi abitativi*".

Quando non espressamente indicato nel testo, i dati contenuti sono aggiornati al 31 dicembre 2023.

## 1. DOMANDA E OFFERTA DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

In continuità con i Rapporti al Consiglio Regionale degli anni precedenti, il presente capitolo illustra i dati risultanti dai sistemi informativi regionali con riferimento alla domanda e all'offerta di servizi abitativi pubblici.

In particolare, i dati relativi alla consistenza del patrimonio dei servizi abitativi pubblici (SAP) derivano dall'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza, realizzata nell'ambito della Piattaforma Informatica prevista dalla L.r. n. 16/2016; detti dati sono forniti dagli enti proprietari in ottemperanza al debito informativo istituito dall'art. 5, comma 5 della legge medesima.

I dati relativi alle domande e alle assegnazioni dei servizi abitativi pubblici derivano anch'essi dalla succitata Piattaforma informatica, con particolare riferimento alla sezione che consente ai cittadini di presentare online le domande per l'assegnazione degli alloggi e che supporta gli enti proprietari nelle fasi di emanazione degli avvisi, di gestione delle graduatorie, di istruttoria delle domande e di assegnazione degli alloggi ai sensi del Regolamento regionale n. 4/2017.

### 1.1 L'offerta di servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia

Il quadro dell'offerta dei servizi abitativi pubblici, come nei Rapporti annuali degli anni precedenti, viene fornito alla luce dell'articolazione del territorio lombardo in ambiti territoriali dei Piani di Zona, previsti dall'art. 6 della L.r. n. 16/2016 ai fini della programmazione dell'offerta abitativa. L'anno 2023 non ha visto ulteriori aggregazioni zonali fra ambiti territoriali; pertanto, il loro numero è rimasto di 91 ambiti che raggruppano la totalità dei comuni lombardi (1.502).

Nel primo semestre dell'anno 2024, è proseguito il lavoro di aggiornamento e allineamento dei dati dell'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza, essendo lo stesso funzionale anche per l'ammissione ai contributi regionali, come previsto dal succitato art.5 c. 5 della l.r. 16/2016.

Alla luce del lavoro effettuato, pertanto, si ritiene di fornire di seguito i dati del patrimonio lombardo **alla data del 5 luglio 2024**, in modo da presentare uno stato dell'arte il più possibile allineato con l'effettiva situazione territoriale.

Alla data di riferimento sopra indicata, il patrimonio SAP lombardo, inclusi gli alloggi valorizzati alternativamente alla vendita, risulta costituito da n. **161.385** unità abitative, di cui n. **96.249** di proprietà delle ALER e le restanti n. **65.136** di proprietà dei comuni lombardi. Dalla tabella seguente, che riporta l'articolazione territoriale per Piano di Zona, è possibile constatare che il 36,6% del patrimonio regionale è localizzato nella Città di Milano, dove sono ubicate n. **33.465** unità abitative di proprietà dell'ALER di Milano, n. **25.565** di proprietà del Comune di Milano e n. **1** di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo, per un totale di **59.031** unità abitative. Il numero dei servizi abitativi pubblici di proprietà del Comune di Milano registra anche quest'anno un significativo incremento, essendo proseguita l'attività, già inaugurata lo scorso anno, di riclassificazione del patrimonio comunale destinato ad "altri usi residenziali" che l'ente sta progressivamente riconvertendo a SAP; rimane, tuttavia, ancora molto elevata la quota del patrimonio comunale che continua ad essere adibita ad usi residenziali diversi dai servizi abitativi pubblici e sociali e che attualmente ammonta a 2.078 unità abitative, di cui 1.880 localizzate nel territorio del Comune di Milano.

Se consideriamo il territorio della città metropolitana (ex provincia di Milano), in esso è localizzato il **54,7 %** del patrimonio lombardo di servizi abitativi pubblici, costituito da n. **53.632** unità abitative di proprietà ALER e da n. **34.715** unità abitative di proprietà comunale, per un totale di n. **88.347** unità abitative.

Allargando l'analisi ai 91 ambiti dei piani di zona lombardi, si conferma che il 76,4 % circa del patrimonio di servizi abitativi pubblici è localizzato in 25 ambiti di piani di zona che superano la soglia di 1.500 servizi

abitativi pubblici; tali ambiti nel loro complesso assommano i territori di 420 comuni in cui sono localizzate unità abitative. Gli ambiti in cui sono localizzate più di 2000 unità abitative sono appena 17, mentre quelli in cui sono localizzate tra le 500 e le 2000 unità abitative sono 41; gli ambiti in cui sono localizzate meno di 500 unità abitative sono 33 e tra questi, quelli che contano sino a 200 unità abitative sono 11. Ad eccezione dell'ambito del piano di zona di Campione d'Italia, non vi sono altri ambiti nei quali non risultano presenti unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici.

**Servizi Abitativi Pubblici**  
**Unità Abitative di Proprietà Comunale e Aler al 5 luglio 2024**  
**Tabella riassuntiva per Ambito di Piano di Zona**

Numero Ambito	AMBITO	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI					
		Unità Abitative Proprietà Comunale	%	Unità Abitative Proprietà ALER	%	Totale	%
1	Abbiategrosso	455	40%	670	60%	1.125	0,7%
2	Albino Valle Seriana	230	44%	293	56%	523	0,3%
3	Alto e Basso Pavese	213	43%	279	57%	492	0,3%
4	Alto Milanese	978	35%	1.856	65%	2.834	1,8%
5	Alto Sebino	141	56%	110	44%	251	0,2%
6	Arcisate	68	53%	61	47%	129	0,1%
7	Asola	210	50%	209	50%	419	0,3%
8	Azzate	57	45%	69	55%	126	0,1%
9	Bassa Bresciana Centrale	582	53%	521	47%	1.103	0,7%
10	Bassa Bresciana Occidentale	429	69%	194	31%	623	0,4%
11	Bassa Bresciana Orientale	165	49%	174	51%	339	0,2%
12	Bellano	25	22%	91	78%	116	0,1%
13	Bergamo	1.098	26%	3.163	74%	4.261	2,6%
14	Bormio	10	8%	116	92%	126	0,1%
15	Brescia	2.172	44%	2.734	56%	4.906	3,0%
16	Brescia Est	303	58%	222	42%	525	0,3%
17	Brescia Ovest	421	61%	266	39%	687	0,4%
18	Broni e Casteggio	144	37%	245	63%	389	0,2%
19	Busto Arsizio	525	28%	1.371	72%	1.896	1,2%
20	Campione d'Italia	Assenza di patrimonio SAP					
21	Cantù	325	42%	440	58%	765	0,5%
22	Carate Brianza	803	58%	588	42%	1.391	0,9%
23	Castellanza	684	68%	328	32%	1.012	0,6%
24	Cernusco sul Naviglio	584	46%	688	54%	1.272	0,8%
25	Chiavenna	68	30%	160	70%	228	0,1%
26	Cinisello Balsamo	756	39%	1.185	61%	1.941	1,2%
27	Cittiglio	98	42%	137	58%	235	0,1%
28	Como	918	43%	1.202	57%	2.120	1,3%
29	Corsico	703	26%	1.957	74%	2.660	1,6%
30	Crema	694	41%	988	59%	1.682	1,0%
31	Cremona	1.462	38%	2.420	62%	3.882	2,4%
32	Dalmine	642	59%	446	41%	1.088	0,7%
33	Desio	815	53%	734	47%	1.549	1,0%

Numero Ambito	AMBITO	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI					
		Unità Abitative Proprietà Comunale	%	Unità Abitative Proprietà ALER	%	Totale	%
34	Dongo	25	61%	16	39%	41	0,0%
35	Erba	333	51%	320	49%	653	0,4%
36	Gallarate	693	46%	816	54%	1.509	0,9%
37	Garbagnate Milanese	908	40%	1.362	60%	2.270	1,4%
38	Garda - Salò	464	49%	483	51%	947	0,6%
39	Grumello	180	72%	69	28%	249	0,2%
40	Guidizzolo	145	46%	169	54%	314	0,2%
41	Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino	399	62%	245	38%	644	0,4%
42	Lecco	739	36%	1.309	64%	2.048	1,3%
43	Lodi	1.079	30%	2.461	70%	3.540	2,2%
44	Lomazzo - Fino Mornasco	353	48%	380	52%	733	0,5%
45	Lomellina	562	30%	1.300	70%	1.862	1,2%
46	Luino	235	63%	138	37%	373	0,2%
47	Magentino	478	40%	706	60%	1.184	0,7%
48	Mantova	836	28%	2.172	72%	3.008	1,9%
49	Mariano Comense	249	49%	255	51%	504	0,3%
50	Melzo	466	44%	603	56%	1.069	0,7%
51	Menaggio	38	32%	81	68%	119	0,1%
52	Merate	309	50%	306	50%	615	0,4%
53	Milano Città	25.566	43%	33.465	57%	59.031	36,6%
54	Monte Bronzone - Basso Sebino	15	35%	28	65%	43	0,0%
55	Monte Orfano	144	49%	149	51%	293	0,2%
56	Monza	1.595	60%	1.054	40%	2.649	1,6%
57	Morbegno	50	18%	224	82%	274	0,2%
58	Oglio Ovest	517	61%	328	39%	845	0,5%
59	Oglio Po	515	44%	667	56%	1.182	0,7%
60	Olgiate Comasco	289	58%	210	42%	499	0,3%
61	Ostiglia	343	50%	345	50%	688	0,4%
62	Paullo	189	33%	388	67%	577	0,4%
63	Pavia	864	29%	2.109	71%	2.973	1,8%
64	Pioltello	334	33%	685	67%	1.019	0,6%
65	Rho	1.005	49%	1.061	51%	2.066	1,3%
66	Romano di Lombardia	283	59%	197	41%	480	0,3%
67	San Giuliano Milanese	672	43%	906	57%	1.578	1,0%
68	Saronno	343	27%	933	73%	1.276	0,8%
69	Sebino	175	52%	160	48%	335	0,2%
70	Seregno	405	41%	592	59%	997	0,6%
71	Seriate	254	61%	165	39%	419	0,3%
72	Sesto Calende	113	32%	242	68%	355	0,2%
73	Sesto San Giovanni	1.103	37%	1.855	63%	2.958	1,8%
74	Somma Lombardo	172	38%	277	62%	449	0,3%
75	Sondrio	71	7%	899	93%	970	0,6%
76	Suzzara	245	46%	289	54%	534	0,3%

Numero Ambito	AMBITO	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI					
		Unità Abitative Proprietà Comunale	%	Unità Abitative Proprietà ALER	%	Totale	%
77	Tirano	16	12%	121	88%	137	0,1%
78	Tradate	237	43%	320	57%	557	0,3%
79	Treviglio	709	49%	743	51%	1.452	0,9%
80	Trezzo sull'Adda	168	41%	240	59%	408	0,3%
81	Valle Brembana	86	71%	35	29%	121	0,1%
82	Valle Cavallina	175	61%	112	39%	287	0,2%
83	Valle Imagna e Villa d'Almè	90	71%	37	29%	127	0,1%
84	Valle Sabbia	90	22%	313	78%	403	0,2%
85	Valle Seriana Superiore e Valle di Scalve	186	75%	63	25%	249	0,2%
86	Valle Trompia	405	42%	558	58%	963	0,6%
87	Vallecarnonica	364	50%	364	50%	728	0,5%
88	Varese	417	19%	1.761	81%	2.178	1,3%
89	Vimercate	900	53%	810	47%	1.710	1,1%
90	Visconteo Sud Milano	325	5%	5.914	95%	6.239	3,9%
91	Voghera e Comunità Montana Oltrepò Pavese	437	46%	522	54%	959	0,6%
	<b>TOTALE</b>	<b>65.136</b>	<b>40%</b>	<b>96.249</b>	<b>60%</b>	<b>161.385</b>	<b>100,0%</b>

## 1.2 La domanda e le assegnazioni di servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia

I dati presi in esame in questo paragrafo si riferiscono agli **avvisi pubblici emanati nell'anno 2023** dagli enti capofila degli ambiti territoriali dei piani di zona, in applicazione del Regolamento regionale n. 4/20017; per ciascun ambito territoriale, vengono considerati il numero di servizi abitativi pubblici complessivamente pubblicati in avviso, le domande presentate dai cittadini (contate una sola volta quando presentate per gli alloggi di enti diversi) e le **assegnazioni effettuate fino alla data del 9 luglio 2024**, sulla base delle registrazioni inserite dagli Enti proprietari nella Piattaforma informatica regionale. A questo riguardo, si ritiene di segnalare che, dai contatti intercorsi con gli Enti, è emerso che la registrazione delle assegnazioni in Piattaforma avviene, talvolta, in ritardo rispetto all'adozione dei relativi provvedimenti; potrebbe esservi, quindi, un lieve scostamento per difetto nei dati delle assegnazioni, rispetto a quelli reali.

Nell'anno 2023, sono stati emanati complessivamente n. **97** avvisi, mettendo a disposizione n. **3.455** alloggi, per la cui assegnazione i cittadini hanno presentato n. **51.869** domande.

Il confronto tra il numero delle domande e il numero degli alloggi pubblicati in avviso, conferma il dato storico per cui il numero di domande presentate è notevolmente più alto rispetto all'offerta disponibile.

Dal punto di vista territoriale, la tabella articolata per ambiti di piano di zona, riportata alla fine del paragrafo, consente di rilevare che nell'ambito di Milano Città si sono concentrate circa il 42,6% delle domande complessive trasmesse dai cittadini su scala regionale, per un totale di n. **22.080** domande, mentre, il restante 57,4% è distribuito sugli altri 82 ambiti territoriali che hanno emanato avvisi. Emerge, inoltre, che nell'anno 2023 l'ambito territoriale di Milano Città ha emanato due avvisi - il primo dei quali dedicato esclusivamente ad alloggi assegnabili allo stato di fatto, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento regionale n. 4/2017 -, mentre, nell'anno precedente ne aveva emanato anche un terzo; questo dato specifico incide sul calo complessivo del numero delle domande, sopra rilevato.



Oltre all'ambito di Milano Città, hanno emanato due avvisi anche i seguenti n. 12 ambiti: Asola, Cinisello Balsamo, Desio, Garbagnate Milanese, Magentino, Melzo, Monte Orfano, Rho, Seriate, Valle Sabbia, Vallecamonica, Visconteo Sud Milano; tra di essi, n. 9 ambiti avevano già emanato due avvisi anche nell'anno 2022 (Cinisello Balsamo, Desio, Garbagnate milanese, Melzo, Monte Orfano, Rho, Seriate, Vallecamonica, Visconteo Sud Milano), come emerge dal Rapporto al Consiglio Regionale dell'anno scorso.

Considerato che, probabilmente, negli ambiti territoriali che hanno emanato più di un avviso, i nuclei familiari hanno presentato la domanda più volte, la stima del numero effettivo delle domande dell'anno 2023 può ragionevolmente essere rideterminata a circa n. **40.000**, dato che non si discosta significativamente dal dato stimato per gli avvisi dell'anno 2022 (44.000), riportato nel Rapporto al Consiglio dell'anno scorso.

Fatti salvi gli ambiti territoriali sopra segnalati, la tendenza generale che emerge dai dati è quella ad emanare un solo avviso all'anno. A conferma di tale tendenza, si constata che n. 12 ambiti che nell'anno 2022 avevano emanato due avvisi, nell'anno 2023 ne hanno emanato soltanto uno (Alto Milanese, Bassa Bresciana Orientale, Brescia Est, Carate Brianza, Dalmine, Guidizzolo, Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino, Paullo, Sebino, Trezzo sull'Adda, Valle Trompia, Vimercate). È utile sottolineare, però, che l'emanazione di un solo avviso nell'anno non comporta, in generale, una perdita di opportunità per i cittadini; infatti, il periodo di vigenza delle graduatorie ne risulta prolungato, rimanendo salva per gli enti la possibilità di assegnare, con le stesse graduatorie, anche gli alloggi che si liberano successivamente all'emanazione dell'avviso, fino alla pubblicazione della graduatoria dell'avviso successivo, per effetto dell'applicazione della norma dell'art. 15 comma 4 bis del regolamento regionale n. 4/2017; conseguentemente, i cittadini che hanno presentato la domanda, possono contare su un periodo più lungo per ottenere l'assegnazione, prima di ripresentare la domanda per l'avviso dell'anno successivo. Di fatto, la riduzione del numero degli avvisi, si traduce in una semplificazione per i cittadini, con particolare riferimento agli ambiti territoriali in cui le disponibilità di alloggi non sono elevate, al punto da richiedere l'emanazione di un altro avviso nel corso dello stesso anno.

Soltanto n. 8 ambiti territoriali non hanno emanato alcun avviso: Arcisate, Azzate, Campione d'Italia, Cittiglio, Dongo, Tradate, Valle Brembana, Voghera e Comunità Montana Oltrepò Pavese; tra di essi, si noti che gli ambiti di Azzate, Cittiglio e Dongo, non avevano emanato avvisi neanche nell'anno 2022; l'ambito di Campione d'Italia si conferma invece come eccezione, essendo caratterizzato dall'assenza di patrimonio SAP (vedasi paragrafo precedente).

Venendo alle assegnazioni, il numero degli alloggi assegnati, rilevato alla data del 9 luglio 2024 sui soli avvisi pubblicati nel 2023, è pari a n. **2.456**, dato che corrisponde a circa il 71% degli alloggi pubblicati in avviso; tale percentuale non presenta scostamenti significativi rispetto a quella rilevata per gli avvisi dell'anno 2022 (75%), riportata nel Rapporto al Consiglio Regionale dello scorso anno. Considerato che gli avvisi dell'anno 2023 esplicano i loro effetti nell'arco dell'anno 2024, tale percentuale è destinata ad incrementarsi nel prosieguo dell'anno in corso, al progredire delle attività di assegnazione da parte degli enti proprietari.

Guardando ai nuclei indigenti, che la norma individua espressamente fissando la soglia economica massima di 3.000 euro di ISEE, il numero delle domande presentate è pari a n. **14.281** ed incide per circa il 28% sul totale delle domande; detta percentuale risulta in calo rispetto a quella rilevata lo scorso anno (36%). Tuttavia, il numero delle assegnazioni è pari a n. **716**, e si attesta su un'incidenza del 29% sul totale delle assegnazioni, dato che risulta pienamente allineato a quello registrato lo scorso anno e coerente col tetto fissato dalla norma (20%, superabile dai Comuni), tenuto conto degli incrementi che i comuni possono apportarvi entro i limiti consentiti dalla norma stessa.

**Avvisi SAP dell'anno 2023 e relative domande trasmesse dai cittadini,  
assegnazioni effettuate al 9 luglio 2024  
Tabella riassuntiva per Ambito di Piano di Zona**

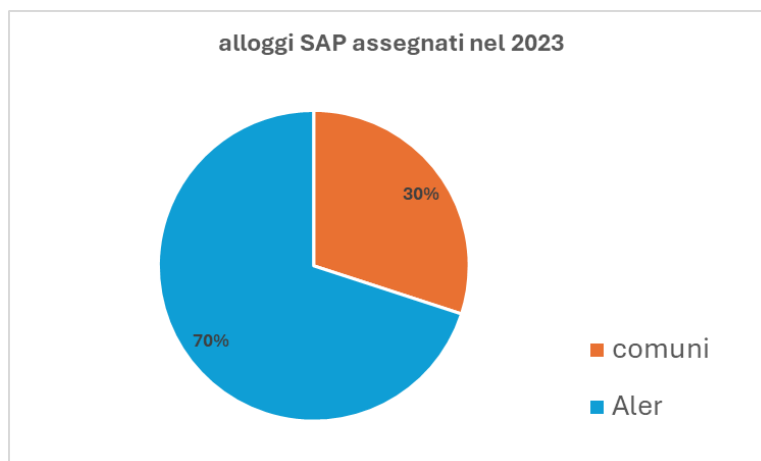
Num. Ambito	AMBITO	AVVISI			DOMANDE		ASSEGNAZIONI	
		Data Apertura	Data Chiusura	Alloggi pubblicati in Avviso	Domande trasmesse	Domande trasmesse da nuclei familiari indigenti con ISEE<=3000	Alloggi Assegnati	Alloggi assegnati a nuclei familiari indigenti con ISEE<=3000
1	Abbiategrasso	12-10-2023 00:00	17-12-2023 23:59	47	348	100	16	5
2	Albino Valle Seriana	23-10-2023 12:00	24-11-2023 12:00	20	275	74	9	5
3	Alto e Basso Pavese	19-06-2023 12:00	01-09-2023 12:00	5	91	10	2	-
4	Alto Milanese	04-10-2023 09:00	20-11-2023 12:00	93	689	225	52	24
5	Alto Sebino	27-11-2023 10:00	31-12-2023 23:59	9	59	16	3	1
6	Arcisate	Nessun avviso pubblicato nel corso del 2023						
7	Asola	05-05-2023 00:00	05-06-2023 00:00	2	23	3	2	1
		11-10-2023 07:00	13-11-2023 14:00	6	38	4	1	-
8	Azzate	Nessun avviso pubblicato nel corso del 2023						
9	Bassa Bresciana Centrale	02-05-2023 09:00	30-06-2023 16:00	36	363	66	25	6
10	Bassa Bresciana Occidentale	16-05-2023 10:00	23-06-2023 12:00	23	116	19	15	4
11	Bassa Bresciana Orientale	04-10-2023 08:00	09-11-2023 12:00	7	177	43	7	3
12	Bellano	26-09-2023 12:00	31-10-2023 12:00	7	39	6	2	1
13	Bergamo	03-04-2023 09:00	22-05-2023 12:00	108	952	257	73	22
14	Bormio	01-12-2023 00:00	31-12-2023 00:00	23	11	2	1	-
15	Brescia	07-03-2023 09:00	21-04-2023 12:00	120	1.483	390	119	34
16	Brescia Est	04-10-2023 12:00	07-11-2023 12:00	5	160	30	4	3
17	Brescia Ovest	20-03-2023 13:00	02-05-2023 13:00	28	369	86	21	9
18	Broni e Casteggio	09-05-2023 00:00	16-06-2023 00:00	15	136	36	10	7
19	Busto Arsizio	07-10-2023 00:00	06-11-2023 00:00	50	324	102	44	11
20	Campione d'Italia	Assenza di patrimonio SAP						
21	Cantù	02-10-2023 10:00	20-11-2023 23:59	22	271	68	9	6
22	Carate Brianza	18-09-2023 09:30	08-11-2023 18:00	23	456	145	22	7
23	Castellanza	18-10-2023 12:00	28-11-2023 12:00	17	180	50	10	4
24	Cernusco sul Naviglio	15-03-2023 10:00	07-05-2023 16:00	24	388	107	14	4
25	Chiavenna	03-11-2023 10:00	12-12-2023 12:00	5	48	14	1	-
26	Cinisello Balsamo	22-03-2023 09:00	02-05-2023 11:00	54	614	209	50	10

Num. Ambito	AMBITO	AVVISI			DOMANDE		ASSEGNAZIONI	
		Data Apertura	Data Chiusura	Alloggi pubblicati in Avviso	Domande trasmesse	Domande trasmesse da nuclei familiari indigenti con ISEE<=3000	Alloggi Assegnati	Alloggi assegnati a nuclei familiari indigenti con ISEE<=3000
		26-09-2023 10:00	30-10-2023 12:00	19	559	196	15	6
27	Cittiglio	Nessun avviso pubblicato nel corso del 2023						
28	Como	16-10-2023 09:00	20-11-2023 12:30	68	497	168	19	12
29	Corsico	14-03-2023 10:00	17-04-2023 16:00	28	702	194	27	9
30	Crema	16-10-2023 09:00	24-11-2023 12:00	53	349	93	30	7
31	Cremona	26-04-2023 09:00	30-06-2023 12:00	127	600	158	70	19
32	Dalmine	12-05-2023 14:00	23-06-2023 12:00	31	407	123	13	7
33	Desio	20-03-2023 10:00	03-05-2023 18:00	17	469	140	17	8
		23-10-2023 10:00	23-11-2023 18:00	28	416	139	26	6
34	Dongo	Nessun avviso pubblicato nel corso del 2023						
35	Erba	19-04-2023 08:00	30-06-2023 13:00	8	167	37	8	2
36	Gallarate	08-11-2023 09:00	11-12-2023 16:00	34	379	114	14	5
37	Garbagnate Milanese	29-03-2023 10:00	09-05-2023 12:00	20	644	194	18	12
		26-09-2023 10:00	26-10-2023 10:00	49	495	167	48	8
38	Garda - Salò	17-04-2023 09:00	31-05-2023 16:00	30	582	169	27	9
39	Grumello	15-06-2023 12:00	21-09-2023 12:00	8	110	15	3	2
40	Guidizzolo	20-04-2023 08:00	05-06-2023 13:00	5	84	17	2	1
41	Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino	27-10-2023 00:00	29-11-2023 23:59	11	235	78	-	-
42	Lecco	19-09-2023 14:00	31-10-2023 14:00	59	611	150	41	16
43	Lodi	13-03-2023 10:00	15-05-2023 15:00	129	805	225	106	27
44	Lomazzo - Fino Mornasco	16-10-2023 00:00	24-11-2023 23:59	9	212	66	4	2
45	Lomellina	14-02-2023 10:00	14-04-2023 10:00	29	304	106	17	5
46	Luino	26-06-2023 12:00	26-07-2023 12:00	7	75	35	4	2
47	Magentino	23-01-2023 10:00	06-03-2023 12:00	35	366	99	31	12
		16-10-2023 10:00	20-11-2023 12:00	33	339	93	14	6
48	Mantova	27-02-2023 09:00	07-04-2023 12:00	80	601	182	67	13
49	Mariano Comense	22-11-2023 09:00	31-12-2023 12:00	16	158	56	10	6
50	Melzo	31-03-2023 00:00	30-04-2023 00:00	16	240	67	16	9
		16-10-2023 00:00	17-11-2023 00:00	17	284	60	16	3

Num. Ambito	AMBITO	AVVISI			DOMANDE		ASSEGNAZIONI	
		Data Apertura	Data Chiusura	Alloggi pubblicati in Avviso	Domande trasmesse	Domande trasmesse da nuclei familiari indigenti con ISEE<=3000	Alloggi Assegnati	Alloggi assegnati a nuclei familiari indigenti con ISEE<=3000
51	Menaggio	21-06-2023 00:00	31-08-2023 23:59	6	48	14	4	1
52	Merate	27-09-2023 09:00	31-10-2023 14:00	14	223	77	5	5
53	Milano Città	11-05-2023 09:00	06-07-2023 12:00	242	8.678	1.422	207	-
		11-07-2023 09:00	02-11-2023 12:00	411	13.402	4.205	373	106
54	Monte Bronzone - Basso Sebino	01-12-2023 10:00	31-12-2023 18:00	1	6	-	1	-
55	Monte Orfano	06-04-2023 10:00	24-05-2023 10:00	8	94	20	3	3
		19-10-2023 10:00	06-12-2023 10:00	18	126	24	8	3
56	Monza	27-03-2023 00:00	07-05-2023 23:59	68	923	274	66	17
57	Morbegno	20-10-2023 14:00	30-11-2023 13:00	25	127	27	11	3
58	Oglio Ovest	08-02-2023 14:00	28-03-2023 14:00	20	286	68	18	6
59	Oglio Po	08-05-2023 16:00	20-07-2023 23:00	49	174	42	20	4
60	Olgiate Comasco	27-11-2023 00:00	31-12-2023 23:59	20	145	39	-	-
61	Ostiglia	03-11-2023 12:00	03-12-2023 12:00	6	37	13	6	2
62	Paullo	02-10-2023 12:00	06-11-2023 12:00	16	157	48	14	8
63	Pavia	20-03-2023 09:00	02-05-2023 23:59	132	634	212	127	29
64	Pioltello	04-07-2023 12:00	14-09-2023 12:00	21	408	122	16	6
65	Rho	06-03-2023 10:00	17-04-2023 13:00	27	501	152	23	10
		18-09-2023 10:00	22-10-2023 23:59	23	519	165	21	3
66	Romano di Lombardia	20-06-2023 09:00	21-07-2023 18:00	31	135	39	6	4
67	San Giuliano Milanese	15-09-2023 08:00	03-11-2023 13:00	26	523	179	8	6
68	Saronno	29-05-2023 09:00	14-07-2023 23:59	13	322	112	5	2
69	Sebino	28-11-2023 10:00	29-12-2023 12:00	9	104	28	8	3
70	Seregno	16-03-2023 12:00	08-05-2023 12:00	26	511	159	21	7
71	Seriate	04-05-2023 12:00	05-06-2023 12:00	11	186	48	11	3
		07-11-2023 12:00	07-12-2023 12:00	3	140	43	1	-
72	Sesto Calende	12-05-2023 12:00	20-06-2023 12:00	5	57	15	3	2
73	Sesto San Giovanni	26-06-2023 10:00	15-09-2023 16:00	72	779	265	52	15
74	Somma Lombardo	10-11-2023 00:00	31-12-2023 00:00	27	220	73	5	3
75	Sondrio	03-11-2023 09:00	11-12-2023 12:00	42	190	65	14	8

Num. Ambito	AMBITO	AVVISI			DOMANDE		ASSEGNAZIONI	
		Data Apertura	Data Chiusura	Alloggi pubblicati in Avviso	Domande trasmesse	Domande trasmesse da nuclei familiari indigenti con ISEE<=3000	Alloggi Assegnati	Alloggi assegnati a nuclei familiari indigenti con ISEE<=3000
76	Suzzara	01-03-2023 11:00	21-04-2023 13:00	18	192	41	14	5
77	Tirano	07-11-2023 15:00	11-12-2023 12:00	5	43	12	2	1
78	Tradate	Nessun avviso pubblicato nel corso del 2023						
79	Treviglio	19-06-2023 09:00	31-07-2023 12:00	57	427	113	15	9
80	Trezzo sull'Adda	02-10-2023 09:00	06-11-2023 18:00	16	166	51	7	4
81	Valle Brembana	Nessun avviso pubblicato nel corso del 2023						
82	Valle Cavallina	23-05-2023 00:00	26-07-2023 17:00	11	121	30	6	3
83	Valle Imagna e Villa d'Almè	18-09-2023 10:00	17-11-2023 12:00	6	75	19	3	2
84	Valle Sabbia	24-05-2023 12:00	30-06-2023 12:00	6	89	19	5	3
		14-11-2023 12:00	19-12-2023 12:00	5	64	20	5	2
85	Valle Seriana Superiore e Valle di Scalve	06-11-2023 09:00	07-12-2023 20:00	11	47	14	3	1
86	Valle Trompia	17-07-2023 09:00	22-09-2023 00:00	17	311	77	7	4
87	Vallecarnonica	21-02-2023 09:00	06-04-2023 16:00	17	114	28	7	2
		19-09-2023 09:00	24-10-2023 16:00	25	135	34	13	3
88	Varese	30-11-2023 09:00	31-12-2023 23:00	29	349	128	7	5
89	Vimercate	03-10-2023 09:00	10-11-2023 12:00	49	573	185	45	12
90	Visconteo Sud Milano	02-05-2023 10:00	19-06-2023 10:00	72	649	189	65	16
		11-10-2023 10:00	20-11-2023 10:00	24	559	168	20	4
91	Voghera e Comunità Montana Oltrepò Pavese	Nessun avviso pubblicato nel corso del 2023						
	TOTALE			3.455	51.869	14.281	2.456	716

Qualora si volesse considerare il numero di assegnazioni effettuate nell'anno solare, con riferimento a tutti gli avvisi (non solo a quelli aperti nel 2023), il dato rilevato dagli elaborati di ARIA all'8 dicembre 2023 è di 3.092 assegnazioni e/o contrattualizzazioni, di cui 928 (pari al 30%) da parte dei comuni e 2.164 (pari al 70%) da parte delle ALER.



### 1.3 La programmazione dell'offerta abitativa: piani triennali e piani annuali

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", e dal Titolo II del regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici".

L'Ambito territoriale di riferimento della programmazione è quello del Piano di zona (strumento di programmazione in ambito locale della rete d'offerta sociale) di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3 "Governare della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale".

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale si attua attraverso il Piano triennale e il Piano annuale.

Mentre il piano triennale persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'Ambito di riferimento (art. 3 del regolamento regionale n. 4/2017), l'adozione del Piano annuale è funzionale all'emanazione degli avvisi pubblici da parte del comune capofila per l'assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.

#### 1.3.1 Ricognizione dei Piani triennali

Con Dgr XI/7317 del 14 novembre 2022, sono state approvate le "Linee guida per la redazione del Piano triennale" al fine di supportare gli Ambiti nella prima predisposizione del Piano triennale.

Le linee guida contengono le indicazioni metodologiche e operative per la predisposizione del Piano, e una serie di tabelle organizzate per temi che, scomponendo e aggregando dati, permettono di approfondire il contesto dell'Ambito di riferimento, necessario alla predisposizione del Piano.

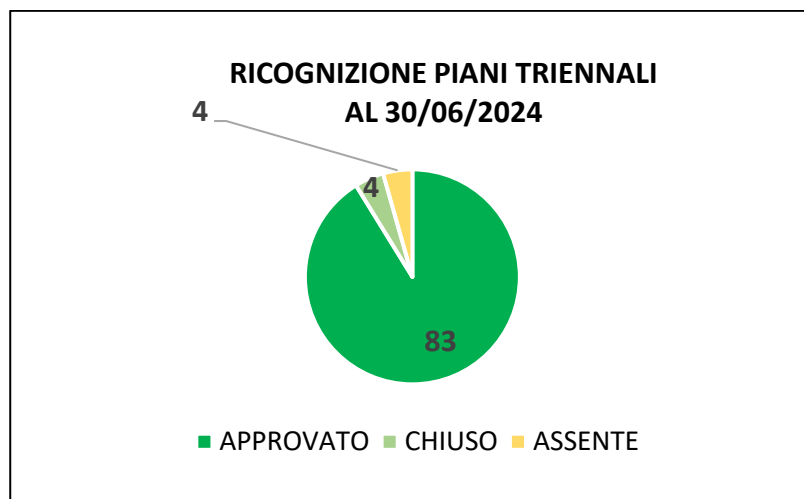
Gli approfondimenti per l'Ambito di riferimento, sintetizzati nelle tabelle proposte, riguardano sinteticamente i seguenti temi:

- analisi demografica in relazione alla composizione dei nuclei familiari, alla popolazione extra UE, di minore età, anziana e con disabilità, nonché alle condizioni socio-economiche, sia con riferimento alla totalità dei residenti nel Comune che ai soli assegnatari di Servizi Abitativi;
- approfondimento sul mercato immobiliare (titoli di godimento, valore medio di mercato e valore medio di locazione, offerta di alloggi sfitti o inutilizzati);
- ricognizione complessiva e analisi qualitativa dell'offerta abitativa presente nel proprio territorio, distinta in unità SAP, SAS e SAT, di proprietà dei Comuni e di Aler;

- dati essenziali in materia urbanistica, riferiti specificamente a obblighi e incentivi introdotti dalla legislazione nazionale e regionale (Finanziaria 2008, l.r. 12/2005, l.r. 16/2016, l.r. 18/2019).

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa, il Piano triennale deve quindi delineare le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione alternativa, e definire le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa attraverso i SAT.

Alla data del 30 giugno 2024 risultano approvati 83 piani triennali su un totale di 91 Ambiti, mentre 4 piani sono in fase di predisposizione o in corso di approvazione, e 4 Ambiti non hanno fornito alcun riscontro.



Nel mese di aprile del 2024 sono state inviate lettere di richiamo a tutti gli Ambiti che non avevano ancora completato le procedure di predisposizione e/o approvazione, o caricamento in piattaforma, dei rispettivi piani triennali, o che non avevano ancora aggiornato gli stessi nei casi dei piani triennali, ormai superati, relativi al triennio 2021-2023.

### 1.3.2 Ricognizione dei piani annuali dell'anno 2023

L'adozione del Piano annuale è, in linea di principio, funzionale all'emanazione degli avvisi pubblici da parte del comune capofila per l'assegnazione delle unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici.

Per quanto riguarda i Piani annuali 2023, dai dati caricati in Piattaforma al 31 dicembre 2023, risultavano approvati 81 piani su 91 ambiti; tuttavia, altri 8 piani sono stati approvati, anche se non trasmessi in piattaforma.

Conseguentemente, i piani complessivamente approvati sono 89 su 91: non hanno approvato il proprio piano annuale solo gli ambiti di Campione (che non ha patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici) e Cittiglio (che non ha pubblicato nemmeno l'Avviso annuale).

## 2. LO STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI PRECEDENTI AL PRSA

Il presente capitolo è dedicato a illustrare lo stato di avanzamento dei Contratti di Quartiere nazionali e degli interventi avviati a partire dall'ultimo Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016, approvato dal Consiglio regionale nella seduta del 30 luglio 2014 con deliberazione n. X/456.

### Programma nazionale Contratti di Quartiere II (CDQII)

Con l'Accordo Quadro del 31 marzo 2005 sono stati attivati 22 Contratti di quartiere, 15 dei quali cofinanziati con risorse ministeriali e regionali e 7 esclusivamente con risorse regionali.

Rispetto ai Contratti previsti dall'Accordo Quadro:

- n. 11 Contratti (Mantova, Seregno, Pavia Crosione, Sant'Angelo Lodigiano, Pavia Scala, Cremona, Pavia Pelizza, Limbiate, Bollate, Cinisello Balsamo e Cernusco sul Naviglio) sono stati ultimati e chiusi;
- n. 5 Contratti (Rho, Milano San Siro, Pioltello, Rozzano e Busto Arsizio) sono stati ultimati gli interventi edilizi e le azioni sociali e si sta completando la fase di rendicontazione delle spese;
- 6 Contratti (Sesto S. Giovanni, Saronno, ed i contratti di Milano, vale a dire Mazzini, Molise Calvairate, Gratosoglio e Ponte Lambro) si stanno ultimando le ultime opere

A seguito di rimodulazioni in fase attuativa, il cofinanziamento ministeriale e regionale si è attestato in euro 293.745.487,82, con un importo già erogato di euro 270.897.832,02 (92,22%).

Rispetto alle 319 opere edilizie previste, sono stati ultimate 307 opere (269 finanziati), 15 (10 finanziate) sono in corso di realizzazione e 1 da avviare.

A fronte di 128 azioni sociali previste (15 cofinanziate) ne sono state ultimate 107.

Gli alloggi oggetto di intervento sono complessivamente 10.950 (10.438 ultimati) di cui 9.465 interessati da interventi manutentivi (9.093 ultimati) e 1.485 incrementali (1.345 ultimati).

Nello specifico dei Contratti nel comune di **Milano**, l'ultimazione dell'intervento di riqualificazione dell'edificio ALER Milano di piazzale G. Rosa 9/11 è stata traslata al primo semestre 2024, a seguito di ritardi nello spostamento dei contatori, in capo alla società fornitrice. Le risoluzioni contrattuali per inadempienza delle imprese esecutrici hanno determinato la rimodulazione del cronoprogramma degli interventi di via Comacchio 4 e delle torri 52-53-54 di via Saponaro, la cui ultimazione è attualmente prevista entro il 2024.

Per quanto riguarda gli interventi di competenza del Comune di Milano:

- i nuovi uffici comunali di piazza Ferrara saranno ultimati dal Politecnico di Milano, a valle dell'ultimazione della residenza universitaria (opera non finanziata dal Contratto di quartiere) collocata ai piani superiori dello stesso edificio, entrata in esercizio a settembre 2023. L'avvio dei lavori è previsto entro il 2024, con ultimazione entro l'anno successivo;
- per l'opera infrastrutturale "laboratorio di quartiere" a Ponte Lambro, il Comune di Milano ha ricevuto nel novembre 2023 una proposta di partenariato pubblico-privato ritenuta, a seguito di verifiche tecniche, non congrua. Lo stesso Comune ha richiesto all'operatore un aggiornamento della proposta.

Con riferimento agli altri Contratti, si segnala quanto segue:

- Contratto di quartiere in comune di **Sesto S. Giovanni**, sono state concluse 29 opere (ERP e infrastrutture) e 8 azioni sociali. Resta da completare un'opera infrastrutturale in parte in capo al Comune e in parte in capo ad ALER Milano, rimodulata per il rinvenimento di sostanze inquinanti nel sottosuolo. I lavori sono programmati per il biennio 24-25.
- Contratto di Quartiere in comune di **Saronno**: concluse 22 opere (ERP e infrastrutture) e 3 azioni sociali (2 in corso). Restano da ultimare un intervento infrastrutturale, in carico al comune di Saronno, e la realizzazione di n. 70 nuovi alloggi, in capo ad ALER VA-CO-MB-BA, per i quali, a causa degli extracosti dovuti all'aggiornamento del progetto, è in corso una verifica per la copertura finanziaria dell'intervento.



- Contratto di Quartiere in comune di **Busto Arsizio**: concluse tutte le 10 opere (ERP e infrastrutture) e le 2 azioni sociali. Per la chiusura del Contratto si è in attesa degli esiti del contenzioso in corso tra l'impresa aggiudicataria dei lavori, ALER (stazione appaltante) e il Comune di Busto Arsizio (proprietario).

### **Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016**

A partire dalla ricognizione delle risorse disponibili, diminuite a seguito del progressivo azzeramento delle risorse statali specificatamente dedicate al settore residenziale pubblico, la scelta strategica del Programma è stata quella di concentrare l'azione sulla riqualificazione del patrimonio esistente, attraverso il recupero, la riqualificazione, la ristrutturazione e il frazionamento degli alloggi, in modo da incrementare lo stock di patrimonio immobiliare disponibile per le assegnazioni.

Il programma è stato attuato attraverso due successivi programmi annuali, approvati con d.g.r. 14 maggio 2015, n. 3577 (Primo programma) e con d.g.r. 8 ottobre 2015, n. 4142 (Secondo programma).

Il primo programma annuale, in attuazione del Piano nazionale d'intervento previsto dall'art.4 della Legge n. 80/2014, ha consentito di realizzare interventi su unità abitative di proprietà di Aler o di Comuni riconosciuti "ad alto fabbisogno abitativo", attraverso due linee di intervento: linea A) per interventi di non rilevante entità, finalizzati a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti mediante lavorazioni di manutenzione e di efficientamento, nel limite di 15.000 euro per alloggio; linea B) interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino di alloggi di risulta, nel limite di 50.000 euro per alloggio.

Con specifico riferimento alla linea A), al 31 dicembre 2023, risultano complessivamente ultimati e saldati 163 interventi, con conseguente recupero di 1.785 alloggi. Con riferimento alla linea B), invece, al 31 dicembre 2023 risultano ultimati 241 interventi, con conseguente ripristino di 4.325 alloggi.

Il **secondo programma annuale di attuazione** ha previsto diverse linee di intervento che spaziano dalla rimozione dell'amianto dagli immobili di edilizia residenziale pubblica delle Aler (Linea A, € 15.152.814,00, già conclusa), alla manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle Aler (Linea B, € 106.500.000,00), all'installazione di sistemi di videosorveglianza finalizzati in particolare a scoraggiare il fenomeno delle occupazioni abusive (Linea C, € 3.650.000,00, già conclusa), al completamento dei programmi di investimento già precedente previsti con strumenti di programmazione negoziata (Linea D, Linea E già conclusa, e Linea F, per complessivi € 15.500.000,00).

Con riferimento alla manutenzione straordinaria del patrimonio Aler, di cui alla linea B, sono stati conclusi oltre 170 interventi e sono in corso ulteriori 20 interventi, per risorse complessivamente erogate pari a circa 93 mln€ (87% dell'ammontare complessivo concesso alle Aziende).

I piani interverranno complessivamente su circa 600 immobili per complessivi 10.000 alloggi. Con d.g.r. n. 1388 del 20/11/2023, sono stati approvati i nuovi cronoprogrammi degli interventi, che prevedono la conclusione dei lavori al 31 dicembre 2024.

Con riferimento al completamento dei programmi di investimento già precedentemente previsti con strumenti di programmazione negoziata, di cui alla linea D, sono stati finanziati 4 interventi, con un contributo straordinario concesso di € 8.962.600,51. Gli interventi del "Programma recupero sottotetti" e dell'"Accordo di Programma Spaventa", entrambi a Milano, sono stati ultimati (112 alloggi), con contributo concesso di € 3.633.982,18; i restanti interventi del Contratto di Quartiere di Pioltello e dell'Accordo di Programma q.re Robino di Legnano, per complessivi 90 alloggi, sono stati completati nel corso del 2023.

### **I programmi successivi al PRERP 2014-16**

#### Interventi sulla riduzione degli alloggi sfitti destinati a Servizi Abitativi Pubblici

In continuità con il già citato primo programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016, e dei relativi fondi nazionali messi a disposizione dalla legge 80/2014, la Giunta regionale ha proseguito nell'impegno

connesso alla riduzione dello stock di patrimonio abitativo sfitto, con particolare riferimento agli alloggi di proprietà delle Aler, attraverso diversi successivi provvedimenti.

Le Dgr del 31 luglio 2017, n. 6956, Dgr del 13 novembre 2017, n. 7368 e Dgr 23 aprile 2018, n. 64 hanno determinato i criteri per l'attribuzione alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (Aler) del contributo regionale pari a euro 39.993.656 per la **riqualificazione di almeno 2.800 unità abitative sfitte** destinate a servizi abitativi pubblici. Al 31/12/2022, sono stati ristrutturati tutti gli alloggi minimi previsti, che sono stati resi disponibili per l'assegnazione, e sono in corso di attuazione gli interventi, finanziati a valere sulle economie derivanti dai lavori, finalizzati alla messa a disposizione di ulteriori circa 50 alloggi.

Nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto da Regione Lombardia e Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (MIMS) il 20 maggio 2019 ed approvato con Dprg 7 giugno 2019, n. 312, l'allegato 2 è finalizzato a realizzare un **"Programma per la riqualificazione e il recupero di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e non utilizzate per carenze manutentive (c.d. alloggi sfitti), localizzate nei comuni lombardi, ad esclusione di quelli classificati a fabbisogno acuto ai sensi della programmazione regionale"**. Le risorse finanziarie sono complessivamente pari a euro 30.000.099,87, di cui euro 12.000.039,95 destinati ai comuni ed euro 18.000.059,92 destinati alle ALER.

Il Programma ha finanziato 140 interventi per la messa a disposizione di 1.212 alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) a fronte di un finanziamento concesso di euro 28.138.010,56, oltre a 2 interventi per la realizzazione di 13 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori (SAT) ed un finanziamento di euro 420.000,00.

Tutti gli interventi sono stati avviati e, di questi, 70 già ultimati e saldati, con 696 alloggi resi disponibili; il contributo erogato è di euro 19.122.953,82.

#### Efficientamento energetico e manutenzione straordinaria del patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici

In continuità con il già citato secondo programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016, che andava a finanziare gli interventi classificati più urgenti di rimozione dell'amianto (interventi di grado immediato e interventi di priorità 1), a seguito di specifici aggiornamenti del censimento, sono stati stanziati con d.g.r. 21 giugno 2017, n. 6752 e d.g.r. 31 maggio 2021, n. XI/479 complessivi euro 22.104.049,13 per interventi su circa 320 edifici e 7.300 unità abitative di proprietà delle Aler.

A dicembre 2022 gli alloggi bonificati sono pari a circa 5.800.

Con specifico riferimento al patrimonio di proprietà di Aler Milano, è stato previsto un contributo straordinario, pari a circa euro 20.100.000,00, per interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento in materia di **prevenzione incendi** ai sensi del DPR n. 151/2011. Il programma mira a sostenere i necessari interventi di adeguamento alla normativa sugli immobili in proprietà.

Con d.g.r. 31 maggio 2021, n. 4793 e successivo d.d.s. 17 novembre 2021, n. 15602 sono stati destinati ulteriori 12 milioni di euro al completamento del citato programma, a cui saranno sommate le eventuali economie accertate. L'elenco complessivo degli interventi è di n. 160 e alla data del 31 dicembre 2023 sono stati conclusi i lavori relativi a 82 interventi.

Con d.g.r. n. 1388 del 20/11/2023, sono stati approvati i nuovi cronoprogrammi degli interventi, che prevedono la conclusione dei lavori al 31 dicembre 2025.

In attuazione del Green New Deal avviato dalla Commissione Europea, delle linee di intervento del Recovery Fund, della nuova programmazione POR FESR e dell'utilizzo del Superbonus 110%, il tema dell'**efficientamento energetico del patrimonio esistente e della produzione di energia da fonti rinnovabili** sarà un tema prioritario di lavoro con Aler e Comuni.

Dal 2019 al 2022, sono state attivate alcune importanti misure in collaborazione con la DG Ambiente e Clima:

- la prima riguarda l'efficientamento energetico degli edifici destinati a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle Aler e dei Comuni (d.g.r. n. 2286 del 21/10/2019 e n. 4020 del 14/12/2020), per complessivi € 17.610.226,39 per un totale di 36 progetti, a valere su risorse derivanti dal POR FESR

2014-2020 e da fondi autonomi regionali di cui alla legge regionale 9/2020 “Interventi per la ripresa economica”. Per tutti i progetti, i lavori sono stati aggiudicati ed avviati, e già conclusi in nove casi. Al 31/12/2023 è stato liquidato il 91% dell’importo della prima d.g.r ed l’88% dell’importo della seconda dgr.

- la seconda è connessa all’installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici adibiti a Servizi Abitativi Pubblici di proprietà delle Aler (d.g.r. n. 4172 del 30/12/2020 e d.g.r. n.6544 del 2022), per complessivi 12,5mln. Il termine per la rendicontazione conclusiva è fissato al 30/6/2023. Al 31/12/2023 risulta liquidato l’80% del contributo della prima d.g.r. ed il 70% del contributo della seconda d.g.r.

#### Programmi di rigenerazione urbana

In attuazione dell’Asse V “Sviluppo urbano Sostenibile” del POR FESR 2014-2020, il cui focus era la qualità dell’abitare e l’inclusione sociale, attraverso la sperimentale sinergia di azioni materiali finanziate dal FESR ed immateriali finanziate dall’FSE, sono stati approvati ed avviati due importanti Accordi di Programma.

**Il programma di rigenerazione urbana per il quartiere Lorenteggio**, avviato con l’approvazione con DPGR n. 428 del 26.05.2016 e ss.mm.ii di un Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Comune di Milano e ALER Milano, interessa un ambito territoriale particolarmente complesso della città di Milano, in cui si trovano circa 2.600 alloggi di proprietà di Aler Milano e dove l’avanzato degrado del patrimonio pubblico, sia abitativo che dei servizi collettivi (scolastici, culturali...) e degli spazi aperti, si associa a condizioni di povertà, disagio sociale e presenza di microcriminalità. Gli interventi di natura materiale e immateriale riguardano la riqualificazione attraverso demolizione e ricostruzione di edifici SAP, la riqualificazione della rete di illuminazione pubblica e l’installazione di servizi smart, l’eco-efficientamento della scuola dell’infanzia a servizio del quartiere, l’avvio di circa 24 imprese sociali, corsi di formazione per il reinserimento lavorativo con il riconoscimento di indennità di partecipazione, un servizio di accompagnamento ai residenti nel processo di trasformazione del quartiere, la realizzazione di una nuova biblioteca, piste ciclabili, riqualificazione e arredo urbano degli spazi pubblici, realizzazione di un hub di comunità, oltre alla mobilità delle famiglie presenti negli edifici da riqualificare, la riqualificazione di alloggi sfitti per carenze manutentive e opere di bonifica amianto. Le risorse attualmente stanziare sono pari a 122 milioni di euro ed il protrarsi della conclusione degli interventi a valere sul (FESR) ha reso necessario il passaggio ad altra fonte finanziaria (Accordo siglato 16/7/2020 tra Regione Lombardia e Ministero per il Sud e la Coesione Territoriale). L’incremento dei prezzi e gli interventi di bonifica hanno reso necessario nel corso dei lavori lo stanziamento di risorse regionali complessivamente pari a 27,9 mln. Si sono concluse tutte le azioni di natura immateriale, oltre alle opere relative alla scuola ed all’illuminazione pubblica.

La conclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici SAP è prevista per alcuni nel corso del presente anno e per la totalità al 31 dicembre 2026; lo slittamento della conclusione dei lavori è dovuto ai complessi interventi di bonifica dei terreni, in ragione anche delle interferenze con i cantieri della nuova linea metropolitana M4, alle difficoltà di coordinamento con i soggetti gestori dei sottoservizi e alle tempistiche di rilascio dei permessi di costruire da parte del Comune di Milano.

**Il programma di rigenerazione per il comune di Bollate**, concretizzatosi attraverso l’approvazione con D.p.g.r. n. 638 del 30 marzo 2017 e ss.mm.ii. di un Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Comune di Bollate e ALER Milano, è relativo all’area individuata territorialmente dalle vie Trento, Verdi, Vittorio Veneto e Repubblica. Anche in questo caso, le azioni previste hanno il duplice obiettivo di riqualificare il patrimonio edilizio SAP e di attivare un processo di integrazione sociale ed economica delle famiglie in difficoltà, in un ambito che per le criticità sociali rappresenta una frattura tra il tessuto del centro storico e un’ampia area a servizi contigua al Parco delle Groane. Le azioni da realizzare sono pressoché le medesime dell’intervento del q.re Lorenteggio sopradescritto, ad eccezione di un progetto sperimentale che prevede l’avvio di imprese sociali finalizzate ad offrire servizi di animazione culturale e momenti di aggregazione e socialità all’interno del teatro localizzato nell’ambito di intervento e parallelamente l’offerta di percorsi formativi utili all’inserimento delle nuove imprese costituite. Le risorse stanziare sono pari a € 10,47 mln€. Nel corso del

2022, tutti gli interventi si sono conclusi, ad eccezione del progetto sperimentale e delle opere relative agli edifici SAP la cui conclusione è prevista entro l'estate 2024.

#### Gli interventi relativi ai servizi abitativi sociali

In attuazione della legge 14 novembre 2000, n. 338, il Ministero dell'Università della ricerca ha pubblicato nel 2017 il **IV Bando per la riqualificazione o nuova realizzazione di residenze universitarie**; Regione Lombardia ha assegnato cofinanziamenti pari a euro circa 2,4 milioni di euro per 11 interventi che interessano complessivamente 1.662 posti alloggio, di cui 608 in incremento.

A dicembre 2023, tutte le convenzioni ministeriali relative agli interventi in Lombardia sono state sottoscritte. Inoltre, per quanto riguarda il cofinanziamento regionale, sono stati erogati gli acconti per 7 interventi (Politecnico, Università degli Studi, Fondazione Collegio università milanesi e Istituto Giuseppe Toniolo di studi superiori a Milano; EDISU di Pavia), la cui ultimazione è prevista entro il 2025, e saldati 4 interventi (Fondazione Collegio università milanesi e Fondazione RUI a Milano; Humanitas University a Pieve Emanuele e Fondazione Collegio S. Caterina da Siena a Pavia); questi ultimi, per complessivi 515 posti alloggio, di cui 258 in incremento. Complessivamente, le risorse regionali già erogate sono circa 1,8 milioni di euro.

Nel quadro dell'Accordo di Programma sottoscritto da Regione Lombardia e Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (MIMS) il 20 maggio 2019 ed approvato con Dpgr 7 giugno 2019, n. 312, l'Allegato 3 prevede la realizzazione di un **"Programma per la realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato"**.

La misura, finanziata con risorse inizialmente pari a euro 23.070.000,00, è finalizzata alla messa a disposizione di alloggi da destinare a servizi abitativi sociali, sia in locazione permanente che in locazione temporanea, da parte di soggetti privati (persone giuridiche) e pubblici (ad esclusione dei comuni e delle ALER.). I destinatari finali sono cittadini che, sulla base della propria situazione reddituale, non riescono ad accedere ai servizi abitativi pubblici e non sono in grado di sostenere i canoni di locazione del libero mercato.

La situazione congiunturale post pandemica, con particolare attenzione all'aumento dei prezzi dei materiali e alle controversie circa la cessione del credito d'imposta del Superbonus 110%, hanno influenzato la fattibilità economica delle 14 proposte progettuali inizialmente ammesse a finanziamento che, a seguito di rinunce, si sono ridotte a 9, con un importo di contributo assegnato pari a euro 8.827.850,41.

Al 31 dicembre 2023 sono stati ultimati 7 interventi, per complessivi 189 alloggi, e liquidato un importo di finanziamento pari a euro 7.608.202,09. Gli ultimi interventi saranno conclusi entro il 2024.

Le risorse disponibili e non utilizzate sono state riallocate per il nuovo "Programma per la messa a disposizione, in locazione permanente e temporanea a canoni sostenibili, di patrimonio immobiliare pubblico e privato" (d.g.r. n. 1090 del 09/10/2023), i cui dettagli sono riportati nel paragrafo "Stato di attuazione del Piano Regionale dei Servizi Abitativi – Housing sociale".

### 3. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI

Il Piano regionale dei servizi abitativi 2022-24, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 2568 del 22/11/2022, istituisce 5 assi fondamentali di intervento:

1. Sostenibilità del sistema
2. Welfare abitativo
3. Cura del patrimonio
4. Rigenerazione urbana
5. Housing sociale

I contenuti del Rapporto al Consiglio Regionale anno 2022 sono quindi riorganizzati, in modo da rendere più immediato il riscontro rispetto allo stato di attuazione degli indirizzi strategici definiti dal Consiglio Regionale (l.r. 16/2016, art. 46 Clausola valutativa, comma 2, lettera a)).

#### 3.1 SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA

##### 3.1.1 Regolazione e programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale

Nel 2023, con la legge di revisione normativa ordinamentale (Legge regionale n. 4 del 14 novembre 2023) sono state apportate alcune modifiche alla legge regionale n. 16/2016, al fine di assicurare la funzionalità del consiglio territoriale istituito presso ciascuna Aler. Lo scopo della novella è stato quello di semplificare l'iter di nomina dei componenti del consiglio e di assegnare al consiglio stesso compiti esclusivamente propositivi e consultivi. In tal modo sono state rese più efficienti tutte quelle attività funzionali alla predisposizione dei piani di attività delle ALER, con lo scopo di valorizzare le scelte operate in ambito locale e garantire la rappresentanza dei territori.

La stessa legge ha introdotto dei correttivi anche agli articoli 28 e 31. Per quanto riguarda l'art. 28, è stata ampliata la possibilità per i comuni di procedere alla alienazione e valorizzazione del proprio patrimonio abitativo, modulandone la percentuale in considerazione della popolazione.

Per quanto riguarda l'art. 31, l'introduzione del comma 4 bis ha inteso orientare anche lo strumento della valorizzazione del patrimonio verso le finalità sociali proprie delle politiche abitative regionali, promuovendo il c.d. housing sociale pubblico, in coerenza con le finalità presenti nel Piano regionale dei servizi abitativi.

Nel 2023 è stato anche avviato il confronto con gli stakeholder per giungere a una modifica delle disposizioni regolamentari relativamente al tema dell'impossidenza. La proposta di modifica al regolamento, che ha poi investito anche altri temi, è stata poi definita nel corso del 2024.

Al di là delle specifiche semplificazioni introdotte nel 2023, lo sforzo di adeguamento normativo è una costante dell'attività amministrativa, i cui scopi sono, da un lato, l'adeguamento della disciplina al mutare del contesto socio-economico; dall'altro, il perfezionamento del complesso procedimento di programmazione-avviso-assegnazione-gestione dei servizi abitativi.

##### 3.1.2 I programmi di alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo adibito a servizi abitativi pubblici

La legge regionale 8 luglio 2016, n. 16, disciplina al Tit. III, Capo II l'alienazione e la valorizzazione alternativa alla vendita del patrimonio abitativo pubblico adibito a Servizi abitativi pubblici (di seguito SAP). Con la DGR

n. X/6072 del 29 dicembre 2016 sono state, in seguito, definite le modalità attuative per la predisposizione dei programmi.

A fronte di un crescente fabbisogno abitativo sociale, la nuova disciplina regionale interviene per promuovere e realizzare il miglioramento qualitativo e quantitativo del patrimonio sociale; in questo senso, per massimizzare la conservazione del patrimonio SAP, la legge privilegia la promozione di forme di valorizzazione alternativa alla vendita.

### 3.1.2.1 I programmi di alienazione e di valorizzazione alternativa all'alienazione approvati nell'anno 2023, ai sensi della l.r. n. 16/2016

Nell'anno 2023, sono stati approvati 21 programmi di alienazione e valorizzazione alternativa alla vendita del patrimonio abitativo pubblico ai sensi della l.r. n. 16/2016, di cui: 6 programmi di alienazione; 14 programmi di valorizzazione alternativa all'alienazione; 1 programma di contestuale alienazione e valorizzazione alternativa all'alienazione.

Tra i programmi di alienazione, la d.g.r. n. 1087 del 09/10/2023 approva la mera sostituzione di 338 alloggi nel quadro dei piani di alienazioni già previsti da Aler Milano; tale delibera non viene, quindi, ricompresa nei successivi conteggi.

I programmi stimano la generazione teorica di un valore complessivo di euro 17.373.754,41, di cui:

- euro 3.224.359,87 generato dalle sole procedure di alienazione, di cui:
  - o euro 447.968,76 dalla vendita del patrimonio SAP di proprietà delle Aler;
  - o euro 2.776.391,11 dalla vendita del patrimonio SAP di proprietà dei Comuni;
- euro 14.149.394,54 generato dalle sole procedure di valorizzazione alternativa alla vendita, di cui:
  - o euro 1.755.775,18 derivante dalle attività di valorizzazione delle Aler;
  - o euro 12.393.619,36 derivante dalle attività di valorizzazione dei Comuni.

Il suddetto valore, al netto di € 1.273.444,74 che saranno utilizzati a copertura di oneri strettamente connessi alle procedure di alienazione e di valorizzazione alternativa, è destinato per € 16.100.309,67 ad opere di recupero e riqualificazione di unità abitative.

I soggetti beneficiari degli alloggi proposti in valorizzazione, prevalentemente attraverso la locazione a soggetti intermedi con finalità statuarie di carattere sociale, sono:

- nuclei familiari caratterizzati da un reddito che non permette l'accesso ai Servizi abitativi pubblici ma non sufficiente all'accesso al libero mercato;
- nuclei in condizioni di disagio abitativo e sociale;
- anziani parzialmente autosufficienti o non autosufficienti;
- persone con disabilità;
- personale delle Forze dell'Ordine;
- lavoratori dipendenti con la compartecipazione dei datori di lavoro.

*Programmi di alienazione del patrimonio SAP di proprietà delle Aler, approvati nell'anno 2023*

ENTE	PROV	DGR	DATA DGR	N. ALLOGGI	VALORE GENERATO	ONERI E TASSE	VALORE DISPONIBILE PER OPERE
ALER VA-CO-MB-BA	VA CO MB BA	726	24/07/2023	9	447.968,76	67.195,31	380.773,45
TOTALE				9	447.968,76	67.195,31	380.773,45

*Programmi di alienazione del patrimonio SAP di proprietà dei Comuni, approvati nell'anno 2023*

ENTE	PROV	DGR	DATA DGR	N. ALLOGGI	VALORE GENERATO	ONERI E TASSE	VALORE DISPONIBILE PER OPERE
SESTO SAN GIOVANNI	MI	1089	09/10/2023	7	869.500,00	0,00	869.500,00
QUISTELLO	MN	1037	02/10/2023	1	36.000,00	0,00	36.000,00
MELZO	MI	863	08/08/2023	10	353.251,50	0,00	353.251,50
RHO	MI	608	10/07/2023	19	1.375.979,61	18.300,00	1.357.679,61
PONTE NOSSA	BG	214	03/05/2023	3	141.660,00	15.000,00	126.660,00
<b>TOTALE</b>				<b>40</b>	<b>2.776.391,11</b>	<b>33.300,00</b>	<b>2.743.091,11</b>

*Programmi di valorizzazione del patrimonio SAP di proprietà delle Aler, approvati nell'anno 2023*

ENTE	PROV.	DGR	DATA DGR	DURATA N. ANNI	N. ALLOGGI	VALORE GENERATO	ONERI E TASSE	VALORE DISPONIBILE PER OPERE
ALER BS-CR-MN	BS CR MN	917	11/09/2023	15	8	52.227,00	5.863,23	46.363,77
ALER BG-LC-SO	BG LC SO	89	03/04/2023	15	97	1.703.548,18	0,00	1.703.548,18
<b>TOTALE</b>					<b>105</b>	<b>1.755.775,18</b>	<b>5.863,23</b>	<b>1.749.911,95</b>

*Programmi di valorizzazione del patrimonio SAP di proprietà dei Comuni, approvati nell'anno 2023*

ENTE	PROV.	DGR	DATA DGR	DURATA N. ANNI	N. ALLOGGI	VALORE GENERATO	ONERI E TASSE	VALORE DISPONIBILE PER OPERE
CERNUSCO LOMBARDONE	LC	1573	18/12/2023	20	8	379.906,00	0,00	379.906,00
BUSSERO	MI	1485	04/12/2023	10	1	112.691,40	0,00	112.691,40
MONZA	MB	1088	09/10/2023	25	5	1.056.400,00	0,00	1.056.400,00
GALBIATE	LC	1038	02/10/2023	2	1	7.800,00	0,00	7.800,00
ROVELLASCA	CO	1000	25/09/2023	3	1	4.043,40	0,00	4.043,40
BEDIZIOLE	BS	556	03/07/2023	15	1	87.948,00	0,00	87.948,00
BUSSERO	MI	475	19/06/2023	5	1	7.852,59	3.300,00	4.552,59
MILANO	MI	380	29/05/2023	12	316	9.320.892,48	1.162.600,00	8.158.292,48
ORZINUOVI	BS	215	03/05/2023	3	2	7.908,00	1.186,20	6.721,80
PONTE NOSSA	BG	214	03/05/2023	15	15	113.700,00	-	113.700,00
BRESCIA	BS	7849	31/01/2023	5	4	9.618,75	0,00	9.618,75
RHO	MI	7848	31/01/2023	10	4	135.214,65	0,00	135.214,65
VIGEVANO	PV	7847	31/01/2023	15	25	1.149.644,09	0,00	1.149.644,09
<b>TOTALE</b>					<b>384</b>	<b>12.393.619,36</b>	<b>1.167.086,20</b>	<b>11.226.533,16</b>

Una nota a parte riguarda il progetto "Casa ai lavoratori" del Comune di Milano che prevede la valorizzazione alternativa di 316 alloggi liberi e sfitti per carenze manutentive da destinare alla locazione nello stato di fatto a canone concordato, con scomputo dal canone dei costi di ristrutturazione. Gli alloggi sono stati suddivisi in 10 lotti di circa 30 alloggi ciascuno, con 9 lotti destinati a enti pubblici e privati di carattere sociale selezionati a seguito della presentazione di una proposta di welfare aziendale, per la sublocazione a lavoratori dipendenti coinvolti nel progetto, e 1 lotto direttamente locato ai dipendenti del Comune. Tutti i 316 alloggi saranno destinati a nuclei con un ISEE massimo di 26.000 euro, con priorità per gli under 35 e i nuclei con minori o persone con disabilità a carico.

Nel corso del 2023, è stato pubblicato un Avviso pubblico per la selezione degli enti a fronte del quale sono pervenute n. 6 domande di partecipazione; a seguito di valutazione da parte della Commissione appositamente costituita, sono stati assegnati 3 lotti, per complessivi 180 alloggi, a 3 differenti soggetti.

### 3.1.2.2 I programmi di valorizzazione alternativa alla vendita delle Aler, in corso di attuazione

Un approfondimento a parte riguarda i programmi di valorizzazione alternativa alla vendita sul patrimonio di proprietà delle Aler, attivi alla data del 31 dicembre 2023.

Rispetto ad **Aler Milano**, sono stati approvati 4 programmi per la generazione di un valore complessivo stimato in euro 50.038.866,38, e che coinvolgono 1.438 alloggi, esclusi temporaneamente dalle assegnazioni per un periodo di 15 anni; alla data del 31 dicembre 2023 il valore generato è pari a euro 3.463.200,01.

*Programmi di valorizzazione alternativa alla vendita approvati ai sensi della l.r. n. 16/2016 sul patrimonio di Aler Milano*

Ente proprietario	DGR	data DGR	Durata programma valorizzazione	N. alloggi in valorizzazione	Valore stimato generato dai programmi	Oneri e tasse	Valore disponibile per opere sul patrimonio
ALER MI	XI/2718	23/12/2019	15	609	18.249.629,86	2.737.444,48	15.512.185,38
ALER MI	XI/3858	17/11/2020	15	5	195.165,38	0,00	195.165,38
ALER MI	XI/5760	21/12/2021	15	823	31.550.305,88	4.732.545,88	26.817.760,00
ALER MI	XI/6032	01/03/2022	15	1	43.765,26	6.564,79	37.200,47
				<b>1.438</b>	<b>50.038.866,38</b>	<b>7.476.555,15</b>	<b>42.562.311,23</b>

La tabella successiva riporta il numero di alloggi contrattualizzati da Aler Milano, suddivisi per tipologia di utenza, al 31/12/2023.

Tipologia utenza	Alloggi contrattualizzati
Nuclei familiari con Isee superiore a 16.000€ (nuclei con sfratto per cessata locazione, genitori separati, anziani, famiglie di nuova formazione, emergenze abitative anche derivanti da eventi calamitosi, ...)	348
Milano, Q.re San Siro – nuclei familiari con ISEE 12-16.000€	59
Comune di Rozzano – nuclei familiari con ISEE superiore a 16.000€	27
Studenti universitari	39
ASST Gaetano Pini e Santi Paolo e Carlo	24
Polizia Penitenziaria e Vigili del Fuoco	15
Enti e Associazioni con finalità statutarie di carattere sociale	105
Emergenza umanitaria Ucraina	5
Attuazione Protocollo San Siro (progetto giovani)	1
Accordo con Comune di Sesto San Giovanni - Attuazione della mobilità per programmi di riqualificazione	9
Convenzione con il Comune di Cerro Maggiore – Nuclei in emergenza abitativa	5
Convenzione con il Comune di Rozzano, Servizio Housing sociale	4
Attuazione della mobilità per AdP Lorenteggio, Milano	10
<b>TOTALE</b>	<b>651</b>

Alla data del 31 dicembre 2023 sono attivi 6 programmi di valorizzazione alternativa di **Aler Brescia – Cremona – Mantova**, per la generazione di un valore complessivo stimato in euro 4.162.241,40.

I programmi di valorizzazione approvati coinvolgono 88 alloggi esclusi temporaneamente dalle assegnazioni SAP per un periodo di 4 o 15 anni.



Le Dgr 3696/2020 e 5689/2021 interessano entrambe la valorizzazione di un alloggio per 4 anni, rispettivamente a Castegnato (BS) per l'attuazione di un laboratorio sociale, e a Palazzolo Sull'Oglio (BS) per un progetto di portierato sociale. Entrambi gli alloggi sono contrattualizzati per le rispettive finalità.

La Dgr 7517 del 15 dicembre 2022 autorizza la valorizzazione di un totale di 59 alloggi liberi e sfitti, per la durata di 15 anni, da destinare a persone con ISEE compreso tra 12.000 e 22.000 €, in locazione a canone agevolato o in automanutenzione a enti, associazioni, istituzioni. Al 31/12/2023, sul totale degli alloggi autorizzati, quelli contrattualizzati sono 22.

La Dgr 7677 del 28 dicembre 2022 autorizza la valorizzazione di 16 alloggi del Complesso Bird di Brescia e di 3 alloggi del Comune di Gussago (BS), per la durata di 15 anni:

- per il Complesso Bird, 16 alloggi che saranno locati a soggetto intermedio per la realizzazione del progetto denominato "Servizio Abitare Leggero ed Accompagnato" che prevede la presa in carico di anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti in diverse situazioni di disagio/fragilità e la messa a disposizione di alloggi per le famiglie di supporto;
- per Il Comune di Gussago (BS), 3 alloggi liberi e sfitti che saranno locati al Comune e, attraverso l'utilizzo di fondi stanziati nel quadro del PNRR, destinati alla realizzazione di progetti di Housing first per nuclei familiari in situazioni di grave emergenza abitativa.

Tutti i 19 alloggi sono contrattualizzati alla data del 31/12/2023.

La Dgr 917 del 11 settembre 2023 autorizza la valorizzazione di 8 alloggi, per la durata di 15 anni, attualmente assegnati a personale delle Forze dell'Ordine che hanno cessato il servizio, da destinare agli stessi nuclei familiari, in locazione a canone agevolato, con contratti di 5 anni rinnovabili fino a 15 anni. Alla data del 31/12/2023, gli alloggi contrattualizzati sono 4.

I proventi complessivi di tutti i programmi autorizzati, pari a 3.776.297,01, al netto delle spese strettamente connesse alle procedure di valorizzazione, saranno utilizzati per la manutenzione del patrimonio SAP di proprietà dell'Azienda nelle province di Brescia, Cremona e Mantova; alla data del 31 dicembre il valore generato è pari a euro 54.224,09.

*Programmi di valorizzazione alternativa alla vendita approvati ai sensi della l.r. n. 16/2016 sul patrimonio di Aler Brescia – Cremona - Mantova*

ENTE PROPRIETARIO	DGR	data DGR	Durata programma valorizzazione	N. alloggi in valorizzazione	Valore stimato generato dai programmi	Oneri e tasse	Valore disponibile per opere sul patrimonio
ALER BS-CR-MN	XI/3696	19/10/2020	4	1	2.909,88	0,00	2.909,88
ALER BS-CR-MN	XI/5689	15/12/2021	4	1	5.358,52	0,00	5.358,52
ALER BS-CR-MN	XI/7517	15/12/2022	15	59	3.484.724,70	315.467,20	3.169.257,50
ALER BS-CR-MN	XI/7677	28/12/2022	15	3	251.415,90	23.382,08	228.033,82
ALER BS-CR-MN	XI/7677	28/12/2022	15	16	365.605,40	41.231,88	324.373,52
ALER BS-CR-MN	XII/917	11/09/2023	15	8	52.227,00	5.863,23	46.363,77
				<b>88</b>	<b>4.162.241,40</b>	<b>385.944,39</b>	<b>3.776.297,01</b>

**Aler Bergamo Lecco Sondrio** ha un programma attivo, approvato con Dgr XII/89 del 03 aprile 2023, che prevede la valorizzazione alternativa di un totale di 97 alloggi liberi e sfitti, da destinare, previa riattazione, a persone fisiche con ISEE compreso tra 10.000€ e 16.000€, in locazione a canone agevolato.

I proventi derivanti dalla valorizzazione alternativa alla vendita sono stimati in € 1.703.548,18, e saranno utilizzati per la manutenzione ordinaria del restante patrimonio SAP di proprietà dell'Azienda nelle province di Bergamo, Lecco e Sondrio.

Nel corso del 2023, è stato pubblicato l'avviso per l'assegnazione degli alloggi afferenti alla U.O.G. di Bergamo e sono state raccolte n. 63 domande di assegnazione; relativamente a tali domande, 17 nuclei sono stati convocati nel corso dei primi mesi del 2024 per la stipula dei contratti di locazione.

### 3.1.3 Compensazione della ridotta remuneratività dei canoni

La legge regionale 27 dicembre 2021, n. 25 “Legge di stabilità 2022-2024”, ha introdotto nella legge regionale n. 16/2016 l’art. 16bis “Misure di compensazione per la gestione delle unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico”, prevedendo una misura economica rivolta alle Aziende lombarde per l’edilizia residenziale, finalizzata alla compensazione della gestione dei servizi abitativi pubblici.

La misura costituisce un meccanismo strutturale di compensazione del livello insufficiente di remuneratività dei canoni di locazione per le ALER che manifestino una tensione finanziaria tale da determinare la conseguente limitazione della corretta funzionalità aziendale.

Con DGR 21 febbraio 2022, n. 5983, la Giunta ha provveduto a definire i criteri e le modalità di ripartizione delle risorse da destinare annualmente alle sole ALER in condizione di criticità finanziaria, nonché a quantificare i parametri economici per la definizione della compensazione spettante alle Aziende interessate, individuandone il limite nel canone medio dei SAP, riferito all’anno precedente, depurato dall’area di decadenza; tale valore non deve comunque essere superiore al canone minimo dell’area di permanenza pari a € 120.

Nell’anno 2023 è risultato disponibile a bilancio uno stanziamento di 12,3 mln€, superiore agli 8 mln€ del 2022; hanno presentato istanza di accesso alla misura ALER Milano e ALER Pavia Lodi, entrambe risultate ammissibili ai contributi e ciascuna beneficiaria complessivamente delle seguenti quote di riparto:

- ALER Milano: 10.492.003,05 €
- ALER Pavia Lodi: 1.807.996,95 €

La Giunta regionale, pur non vincolando le risorse a specifiche categorie di spesa, avendo la medesima natura dei canoni di locazione, e quindi di libero utilizzo per le ALER, indica quale possibile uso ottimale: il contenimento o la riduzione dell’esposizione finanziaria dell’Azienda verso il tesoriere per anticipazioni di cassa, fronteggiare i pagamenti necessari ad assicurare la continuità dell’approvvigionamento energetico per la stagione termica 2022/2023, ridurre i tempi di pagamento delle fatture, particolarmente se verso soggetti artigiani o di piccole dimensioni, al fine di tutelare il tessuto economico lombardo.

## 3.2 WELFARE ABITATIVO

### 3.2.1 Misure di sostegno all’accesso e al mantenimento dell’abitazione

Per il 2023, sono stati messi a disposizione complessivamente 16,7 mln/€ per le misure di welfare abitativo riferite al mercato privato, come dettagliato di seguito:

Misura	Risorse stanziare 2023 (€)	Destinatari
Misure contenimento emergenza abitativa e mantenimento abitazione in locazione - PERLAFFITTO	3,5 mln/€	2.200 Nuclei familiari in Emergenza Abitativa Su tutti Comuni ( <i>anno 2023</i> ) *
Contributi per eliminazione barriere architettoniche negli edifici privati	11,7 mln/€	n. 2907 disabili e loro famiglie Su tutti i Comuni ( <i>anno 2023</i> )
Canone concordato	1,5 mln/€	181 nuclei familiari Su 9 Comuni ( <i>dato cumulato fino all’anno 2023</i> )

Fonte: Regione Lombardia, aggiornamento 30 giugno 2024\*

Nell’ambito delle misure per il contrasto all’emergenza abitativa, Regione Lombardia ha promosso iniziative di welfare coinvolgendo i Piani di Zona e, tramite essi, i Comuni e altri soggetti presenti sul territorio

dell'ambito, al fine di individuare soluzioni abitative, anche temporanee, che possano ridurre l'emergenza abitativa di nuclei familiari in temporanea difficoltà. Le linee guida regionali hanno obiettivi specifici, monitorati attraverso indicatori di risultato, alimentati con periodicità semestrale dai Comuni o da altri Enti Capofila dei piani di zona.

#### 3.2.1.1 Misura unica di sostegno alla locazione (PERLAFFITTO)

Regione Lombardia, d'intesa con ANCI, ha proseguito il finanziamento della misura unica di sostegno alla locazione (PERLAFFITTO), con uno stanziamento di 3,5 milioni di euro di risorse regionali, al fine di:

1. Contrastare la morosità incolpevole in fase iniziale (in aggiunta al già consolidato Fondo statale morosità incolpevole) per nuclei che non hanno ancora lo sfratto in corso, in un'ottica di prevenzione;
2. Intervenire a sostegno di nuclei familiari che hanno subito un forte calo di reddito.

Con la DGR 1001/2023, sono state quindi assegnate le risorse agli Ambiti di Zona, in base al criterio della popolazione residente al 1° gennaio 2022.

Alla data del 31 dicembre 2023:

- Per quanto riguarda le risorse stanziare nel 2023, gli enti capofila di Ambito hanno rendicontato una spesa pari al 58%;
- Considerando i residui degli anni precedenti, ammontanti a 11,1 mln/€, gli enti capofila di Ambito hanno rendicontato una spesa superiore all'80%.

Nel 2022 e nel 2023, non è stato riproposto ai comuni il Fondo inquilini morosi incolpevoli, che non è più stato finanziato con risorse statali. Occorre comunque sottolineare che sono ancora disponibili (al 30.06.2024), nei 155 Comuni ATA, circa 11,6 milioni di risorse assegnate ai Comuni e non utilizzate; il ritardo nella spesa è imputabile al blocco degli sfratti, che ha avuto effetto dall'inizio del 2020 a gennaio 2022, e alla difficoltà di reperire nuovi alloggi sul mercato privato da destinare a nuclei che hanno avuto uno sfratto.

#### 3.2.1.2 Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Completano il quadro, le risorse statali per il finanziamento di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici privati, ai sensi della Legge n. 13/89; nel corso del 2023 sono stati liquidati ai Comuni 2907 contributi per un totale di 11,7 milioni di euro di risorse statali, riferiti a domande di contributo presentate dai cittadini nel periodo compreso tra il 2 marzo 2020 e 1° marzo 2022.

Nel 2023 il MIT ha finanziato il fabbisogno di Regione Lombardia, con due decreti per un totale di 10,3 milioni di euro, a totale copertura del fabbisogno espresso dai Comuni nel 2022 e nel 2023.

Alla data del 30/06/2024, i due fabbisogni 2022 e 2023 sono stati interamente liquidati.

#### 3.2.1.3 La locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato

Con la Dgr 9 dicembre 2019, n. 2608, è stata approvata la *Manifestazione di interesse per la sperimentazione di una misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato*, con uno stanziamento di euro 1.621.757,25.

La misura sperimentale era volta a favorire la diffusione e il consolidamento dei contratti di locazione a canone concordato a titolo di abitazione principale, come disciplinati dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, attraverso la stipula di nuovi contratti e la rinegoziazione dei contratti di locazione ad uso abitativo in essere in contratti di locazione a canone concordato, nonché a promuovere il consolidamento delle Agenzie per l'abitare.

Con il monitoraggio del 30 giugno 2024, i 9 Comuni beneficiari hanno fornito i seguenti risultati: sono state ricevute 422 domande, di cui ammesse 183, per la successiva registrazione di 181 contratti di locazione, con un contributo complessivamente erogato pari a circa 1.510.516,60 euro.

Comune	Contributo regionale Assegnato (euro)	Cofinanziamento comunale (euro)	Totale (euro)	Spesa sostenuta al 30 giugno 2024 (euro)	Residuo a disposizione
Milano*	600.000,00	100%	600.000,00	1.200.000,00	600.000,00
Cinisello Balsamo	150.000,00	100%	150.000,00	300.000,00	73.750,00
Bergamo	200.000,00	60%	120.000,00	320.000,00	320.000,00
Lecco	200.000,00	40%	80.000,00	280.000,00	91.330,00
Bovisio Masciago	100.000,00	100%	100.000,00	200.000,00	162.000,00
Rozzano	150.000,00	40%	60.000,00	210.000,00	59.875,00
Senago	100.000,00	60%	60.000,00	160.000,00	8.750,00
Desio	60.878,63	60%	36.527,18	97.405,81	97.405,81
Cesano Maderno	60.878,62	60%	36.527,17	97.405,79	97.405,79
<b>Totale</b>	<b>1.621.757,25</b>		<b>1.243.054,35</b>	<b>2.864.811,60</b>	<b>1.510.516,60</b>

Fonte: Regione Lombardia, aggiornamento 30 giugno 2024 \*per Milano dato aggiornato al 30/6/2023

Si rileva che i Comuni di Cesano Maderno e di Desio hanno esaurito i fondi nel corso del 2022, il Comune di Bergamo ha esaurito i fondi nel 2023.

### 3.2.2 Contributo regionale di solidarietà

La misura si configura come sostegno economico per i nuclei famigliari i cui redditi non sono sufficienti a sostenere i costi della locazione sociale; indirettamente, svolge un ruolo a favore della sostenibilità economica del servizio pubblico erogato dagli Enti proprietari (Comuni e ALER).

L'articolo 25 della l.r. n. 16/2016 regola due distinte misure di sostegno che sono rispettivamente destinate:

- ai nuclei familiari indigenti, cioè coloro che si trovano in una condizione di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale, che accedono ai servizi abitativi pubblici (SAP) (comma 2);
- ai nuclei familiari già assegnatari di SAP che si trovano in una condizione di comprovata difficoltà economica (comma 3).

Per i nuclei in condizioni di indigenza (comma 2), il contributo regionale di solidarietà è una misura accessoria che accompagna l'accesso al servizio abitativo nell'ambito di un piano personalizzato finalizzato al recupero dell'autonomia economica e sociale. Il contributo viene attribuito a tutti i nuclei familiari al momento dell'assegnazione del servizio abitativo, a seguito della stipula del contratto di locazione, ed è riconosciuto per un periodo di trentasei mesi. Il contributo è destinato alla copertura dei costi complessivi della locazione sociale (canone di locazione e spese per i servizi comuni) per un valore economico annuo pari a 1.850 euro.

Per la seconda tipologia di nuclei familiari (comma 3), ovvero i nuclei già assegnatari di un SAP servizio abitativo pubblico, che si trovano in condizioni di vulnerabilità e di comprovate difficoltà economiche, che può essere strutturale o sopravvenuta, legata cioè ad eventi specifici che comportano la contrazione, transitoria o permanente, del reddito familiare, al fine di contrastare tale condizione di difficoltà e sostenere il mantenimento dell'abitazione sociale, il contributo è riconosciuto previa presentazione di apposita domanda alle famiglie assegnatarie dell'alloggio sociale da almeno ventiquattro mesi e con ISEE fino a 9.360 per un importo fino a 2.700 euro annui. Il contributo regionale copre le spese per i servizi comuni erogati nell'anno di riferimento dell'avviso e l'eventuale debito pregresso.

Dall'anno 2020 il contributo regionale di solidarietà è disciplinato dal regolamento regionale 11/2019 "Disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici

in condizioni di indigenza o in comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'articolo 25, commi 2 e 3, della legge regionale 16/2016".

Nel corso del 2023, è stata approvata la DGR 298 del 15 maggio 2023 che ha assegnato 20 milioni, oltre a 3,9 milioni di residui di anni precedenti.

Di seguito un prospetto dei dati riepilogativi delle misure attuate nell'ultimo biennio:

	2022	2023
<b>Importo risorse trasferite nell'anno</b>	18,4 Mln € + 5,4 mln€ di residui anni precedenti	20 Mln € + 3,9 mln€ di residui anni precedenti
<b>Enti attuatori</b>	5 ALER + 132 Comuni	5 ALER + 310 Comuni
<b>Criterio di riparto delle risorse</b>	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale + esiti rendicontazioni Esclusi Comuni con meno di 3.000 € di contributo	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale + esiti rendicontazioni Esclusi Comuni con meno di 1.090 € di contributo
<b>Entità e variabilità del contributo</b>	Fino a 1.850 € per gli indigenti (comma 2) Fino a 2.700 € per gli assegnatari (comma 3), se hanno pagato il canone	
<b>Nuclei familiari beneficiari</b>	18.779	20.448

Si riportano di seguito gli esiti della rendicontazione in termini di risorse concesse agli Enti, di risorse assegnate ai nuclei familiari, di efficacia della misura, nonché alcuni dati relativi alla situazione economica dei nuclei beneficiari:

#### Attuazione della misura – Totali 2023

Enti Coinvolti	Nuclei beneficiari	Importo del contributo concesso nell'anno di riferimento	*Importo del contributo a disposizione (comprese le risorse residue degli anni precedenti)	Risorse assegnate ai beneficiari	Efficacia di spesa	Contributo medio/inquilino
469	20.448	€ 20.000.000	€ 23.900.000	€ 21.326.121	89%	€ 1042

(\*) Fonte: Regione Lombardia, Rendicontazioni pervenute sulla Piattaforma per la gestione dei servizi abitativi-aggiornamento 1 luglio 2024.

#### Attuazione della misura - Comuni – Anno 2023

Enti Coinvolti	Nuclei beneficiari	Importo del contributo concesso nell'anno di riferimento	*Importo del contributo a disposizione (comprese le risorse residue degli anni precedenti)	Risorse assegnate ai beneficiari	Efficacia di spesa	Contributo medio/inquilino
464	8.847	€ 6.050.005	€ 8.773.939	€ 6.846.223	78%	€ 773

(\*) Fonte: Regione Lombardia, Rendicontazioni pervenute sulla Piattaforma per la gestione dei servizi abitativi-aggiornamento 1 luglio 2024. Sono presi in considerazione SOLO gli enti che hanno assegnato almeno 1 contributo.

#### Attuazione della misura – 5 ALER – anno 2023

Nuclei beneficiari	Importo del contributo concesso nell'anno di riferimento	Importo del contributo a disposizione (comprese le risorse residue degli anni precedenti)	Risorse assegnate ai beneficiari	Efficacia di spesa	Contributo medio/inquilino
11.600	€ 13.845.078	€ 14.479.907	€ 14.479.907	100%	€ 1.248

(\*) Fonte: Regione Lombardia, Rendicontazioni pervenute sulla Piattaforma per la gestione dei servizi abitativi-aggiornamento 1 luglio 2024

La rendicontazione delle risorse assegnate nel 2023 e dei residui già in possesso degli enti, conclusa il 30 aprile 2024, ha evidenziato che l'importo complessivamente erogato agli inquilini nel 2023 (ALER + Comuni) ammonta a 21,3 mln/€.

La mancata erogazione della totalità delle risorse trasferite ai Comuni è prevalentemente connessa a criticità relative agli inquilini (mancata corresponsione del canone e/o mancata presentazione della domanda) e a problemi di ordine amministrativo dei Comuni.

### **3.2.3 Misura premiale di abbuono temporaneo del canone di locazione per gli inquilini over 70 assegnatari di alloggi SAP di proprietà delle ALER**

Con la Dgr 11 dicembre 2018, n. 985, è stata approvata in via sperimentale una misura premiale consistente nell'abbuono del canone di locazione a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) di proprietà delle ALER, di età pari o superiore a 70 anni, che si siano distinti per il regolare pagamento delle spese di locazione.

I beneficiari dovevano possedere i seguenti requisiti:

- risiedere da almeno dieci anni in un alloggio destinato a servizio abitativo pubblico (SAP) di proprietà delle ALER;
- aver compiuto il settantesimo anno di età;
- appartenere all'area della protezione ai sensi dell'art. 31 della Legge regionale n. 27/2009;
- essere in regola con il pagamento dei costi di locazione (assenza di morosità attuale e pregressa, sia con riferimento al pagamento del canone sociale di locazione, che al pagamento delle spese per i servizi dovute all'azienda).

La misura sperimentale, nel triennio 2019 – 2022, ha goduto di un finanziamento regionale complessivamente pari a 23 mln/€.

La misura è stata rifinanziata anche per tutto il 2023, con D.g.r. n.165 del 17 aprile 2023, per un importo pari a € 4.147.210,00. Nel 2023 l'agevolazione è stata assegnata a 4.447 inquilini di alloggi ALER.

### **3.2.4 Programmi integrati di innovazione sociale e di welfare locale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica (SAP) di Milano**

I Programmi integrati di innovazione sociale e di welfare locale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica (SAP) nella città di Milano, promossi nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto da Regione Lombardia e Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (MIMS) il 20 maggio 2019 ed approvato con D.p.g.r. 7 giugno 2019, n. 312, sono conclusi.

In particolare, le attività del Programma Reaction del Comune di Milano si sono concluse a dicembre 2022, mentre il Programma C.A.S.A di ALER Milano, nel corso del 2023 è stato ulteriormente finanziato per garantire che i progetti potessero realizzare i propri effetti e gli impatti sociali sui più importanti quartieri di Milano, assicurando la piena funzionalità dei 5 spazi C.A.S.A. in modo sinergico sul territorio. Le attività del Programma C.A.S.A si sono concluse a dicembre 2023. Sono in corso le attività di rendicontazione della spesa e di predisposizione degli esiti, dei risultati finali nonché degli impatti sociali, da parte dei due capofila (Aler Milano e comune di Milano).

L'elemento di forte innovazione che ha caratterizzato le iniziative dei due Programmi integrati sui 8 dei quartieri più degradati di Milano, è stata l'attivazione di modelli di presidio capillare di socialità e di

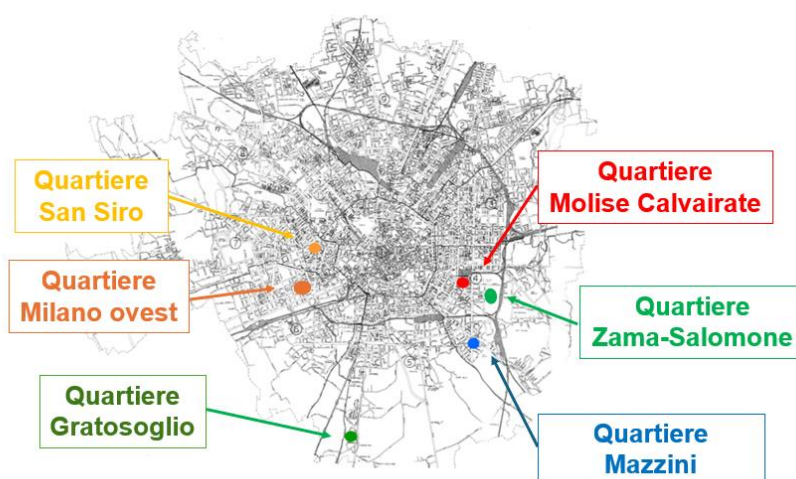
promozione della salute pubblica, per far fronte alle necessità delle persone più vulnerabili e fragili, intervenendo su più aree di intervento che operano in ambiti diversi e sinergici tra loro:

- rafforzamento del presidio territoriale mediante specifici operatori (community management);
- promozione della salute di comunità con servizi sociosanitari di prossimità;
- assicurare la presenza di associazioni del terzo settore impegnate a diverso livello sui territori.

Dal punto di vista dell'integrazione delle politiche abitative con il servizio sociosanitario territoriale, è stata approvata la d.g.r. 7674/2022 "Protocollo di intesa tra Regione Lombardia e Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale per iniziative congiunte per le integrazioni delle politiche abitative e il rafforzamento della sanità territoriale".

Nell'ottica di promuovere in altri quartieri ERP i modelli sperimentati a valere sul POR FSE 2014-2020 e in coerenza con il sopracitato Protocollo di intesa per il rafforzamento della sanità territoriale, con la d.g.r. 1304/2023 è stato concesso un ulteriore finanziamento a favore di ALER Milano, pari a euro 661.000, per la riqualificazione dello spazio di via Salomone 36, destinato ad un nuovo progetto C.A.S.A.

### Spazi C.A.S.A. ALER Milano



## 3.3 CURA DEL PATRIMONIO

### 3.3.1 Piani di manutenzione programmata delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale

I Piani di manutenzione programmata hanno lo scopo di efficientare la gestione delle misure di riqualificazione delle unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP), compresi gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sul patrimonio delle Aziende.

Al fine di fornire un indirizzo unitario, programmare le risorse disponibili e definire le specifiche priorità d'intervento da parte delle Aler, la Dgr 9 novembre 2020, n. 3814 ha approvato le Linee guida per la predisposizione dei Piani di manutenzione programmata delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) per il triennio 2021-2023 di proprietà delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (Aler) e ha stanziato risorse complessivamente pari a euro 74.600.000,00.

Con Dgr 31 maggio 2021, n. 4793, sono state aggiornate le linee guida regionali per la definizione e attuazione dei piani, con la destinazione di quota delle risorse (euro 12.000.000,00) all'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento in materia di prevenzione incendi sul patrimonio di Aler Milano.

Nel corso del 2022, la Giunta regionale ha approvato la Dgr 9 maggio 2022, n. XI/6356 e la Dgr 24 ottobre 2022, n. XI/7196, per complessivi euro 36.800.000,00 per il sostegno alla manutenzione programmata del patrimonio di Aler Milano, con particolare riferimento alla riattazione di alloggi sfitti, al recupero di alloggi completamente accessibili ai disabili e alla realizzazione di un'iniziativa sperimentale di comunità alloggio dotate di tecnologia domotica, all'efficientamento di impianti termici e all'adeguamento normativo degli immobili.

Con Dgr 31 luglio 2023, n. XII/798, sono stati stanziati, a favore delle 5 Aler, ulteriori euro 29.600.000,00 per la riattazione degli alloggi sfitti e euro 8.132.000,00 per interventi di rimozione delle barriere architettoniche.

Con i Piani, anche a seguito della riprogrammazione delle risorse assegnate, le Aziende prevedono complessivamente di:

- Recuperare circa 5.232 alloggi sfitti
- Mettere a disposizione 125 alloggi completamente accessibili ai disabili
- Rinnovare e installare 263 impianti elevatori, finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche dagli edifici.

A fine 2023, sono già stati ristrutturati oltre 2.888 alloggi sfitti, messi a disposizione 84 alloggi per disabili e rinnovati e installati 140 impianti elevatori, con la liquidazione di oltre 77,6 milioni di euro (78% delle risorse stanziate fino al 31/12/2022).

Infine, occorre dar conto del fatto che - in attuazione di quanto disposto dall'art. 4 della L.r. n. 4 del 2 aprile 2021 "Interventi a sostegno del tessuto economico lombardo" – e sulla base della D.G.R. del 24 maggio 2021, n. 4752, ALER Milano è impegnata a destinare annualmente, per dieci anni, un importo non inferiore a 3 milioni appostati su un apposito conto vincolato, a interventi di ristrutturazione, riqualificazione e conservazione del proprio patrimonio, compresi gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche, efficientamento energetico e sicurezza degli edifici e delle singole unità immobiliari.

In data 12 febbraio 2024, ALER ha trasmesso la rendicontazione annuale 2023, dalla quale risulta che euro 3.001.788,13 sono stati destinati all'attuazione di interventi di manutenzione e conservazione del patrimonio, riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, oltre a quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

### **3.3.2 Il contrasto all'abusivismo – Piano Operativo di Azione per la prevenzione ed il contrasto alle occupazioni abusive di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica nel comune di Milano**

Il problema abitativo ha assunto da diversi anni a Milano connotati significativi sia sotto l'aspetto dell'aumento esponenziale delle convalide di sfratti per morosità, sia per il fenomeno consistente delle occupazioni abusive degli alloggi sociali destinati a servizi abitativi pubblici, stante anche il progressivo impoverimento di fasce deboli della popolazione, spesso accompagnato da gravi condizioni di fragilità sociale.

Dette occupazioni, oltre ad aggravare la situazione di degrado generale e di disagio sociale nei quartieri, possono impedire di fatto l'avvio nonché la prosecuzione di importanti progetti di recupero e di riqualificazione, per i quali sono stati previsti ingenti finanziamenti pubblici, anche con fondi europei, dove il rispetto dei termini costituisce una condizione indispensabile per la conferma e l'erogazione delle risorse assegnate.

Al fine di ricordare le azioni delle Istituzioni per il contrasto alle occupazioni abusive, è stato sottoscritto nel 2014 il "Piano Operativo di Azione per la prevenzione ed il contrasto alle occupazioni abusive di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica", tra Prefettura, Regione Lombardia, Comune di Milano ed Aler Milano; il Protocollo è stato aggiornato nel 2020 e, nel corso dei successivi anni, sono proseguiti gli incontri connessi a specifici temi di rilevanza metropolitana, tra cui quello di via Bolla, oggetto di un programma di



riqualificazione in corso, dove le procedure di mobilità sono state ultimate a novembre 2022. Da ultimo, il Protocollo è stato aggiornato il 27 gennaio 2023.

Nelle due tabelle di seguito sono rappresentati gli andamenti annuali delle occupazioni abusive, aggiornati al dicembre 2023, rispettivamente, negli alloggi SAP di proprietà di ALER Milano ed in quelli SAP di proprietà del Comune di Milano.

*Alloggi sociali di proprietà di Aler Milano (anni 2021-2023)*

Anno	Occupazioni consolidate	Escomi in flagranza	Mancate estromissioni in flagranza	Totale interventi in flagranza	% Alloggi recuperati in flagranza	Escomi programmati	Escomi eseguiti
2021	3.194	350	71	421	83%	84	80
2022	2.995	685	175	860	80%	187	183
2023	2.859	369	35	404	91%	104	82

Fonte: ALER Milano – Settore Sicurezza abusivismo Milano

*Alloggi sociali di proprietà del Comune di Milano (anni 2021-2023)*

Anno	Occupazioni consolidate	Escomi in flagranza	Mancate estromissioni in flagranza	Totale interventi in flagranza	% Alloggi recuperati in flagranza	Escomi programmati	Escomi eseguiti
2021	648	11	7	18	61%	30	30
2022	589	30	4	34	88%	30	30
2023	543	50	2	52	96%	24	24

Fonte: Comune di Milano – MM, Divisione Casa

### 3.3.3 Programma Sicuro, verde e sociale – Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)

Il Fondo Complementare, istituito con il DL 59/2021, stanziava risorse aggiuntive a quelle del Next Generation EU, non provenienti dall'UE, e si affianca, per lo stesso periodo 2021/2026, al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, per sostenere riforme e investimenti in settori chiave per il rilancio del Paese.

Tra le misure indicate dal DL, il "Programma Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" interviene sul patrimonio e.r.p. di proprietà delle Regioni, dei Comuni e degli ex IACP con l'obiettivo di migliorarne l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici.

Il Programma, che ha reso disponibili risorse finanziarie per il territorio lombardo pari a euro 252.937.245,29, vede Regione Lombardia nel ruolo di soggetto responsabile.

A esito del bando regionale, i cui criteri sono stati approvati con la d.g.r. 11 ottobre 2021 n. XI/5355 e che è stato pubblicato con il d.d.u.o. 22 ottobre 2021 n. 14210 e successive modifiche, sono state individuate come ammissibili a finanziamento 99 proposte di intervento.

Ulteriori 208 proposte sono state ritenute ammissibili ma non finanziabili per esaurimento delle risorse disponibili e potrebbero essere finanziate con l'utilizzo delle eventuali economie di gara a conclusione degli interventi, oppure a seguito della disponibilità di ulteriori risorse finanziarie.

Nello specifico, anche a seguito di successive rimodulazioni, 32 proposte ammesse a contributo sono state candidate dalle ALER e interesseranno 1.477 alloggi, con un finanziamento ammissibile di euro 151.006.035,19; le restanti 67 proposte sono state candidate da comuni, in larghissima parte con popolazione inferiore ai 30mila abitanti, con finanziamento ammissibile di euro 101.751.543,03.

Al 31 dicembre 2023 Regione Lombardia ha erogato alle ALER ed ai Comuni attuatori degli interventi finanziati risorse pari a euro 71.950.993,96.

Il cronoprogramma procedurale, approvato dal Ministero dell'Economia e delle finanze, ha fissato per gli interventi finanziati il raggiungimento del target dell'avvio dei lavori entro il primo semestre 2023; per gli interventi finanziati in Regione Lombardia tale target è stato inizialmente raggiunto da 90 interventi, mentre per ulteriori 4 interventi i lavori sono stati avviati nel secondo semestre 2023. Nella maggior parte dei casi, il mancato avvio dei lavori entro le tempistiche stabilite è stato motivato da procedure di gara andate deserte e che, nel caso dei 5 interventi non avviati nel 2023, sono state nuovamente pubblicate.

I prossimi target fissati dal cronoprogramma procedurale prevedono il raggiungimento di un avanzamento lavori pari al 50% entro il 2024 e l'ultimazione e collaudo entro il 31 marzo 2026.

### 3.3.4 Riqualficazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare delle ALER tramite Superbonus 110% (L. 17 luglio 2020, n. 77) e fondi FESR 2021-27

Regione Lombardia ha ritenuto di incentivare e sostenere la realizzazione di interventi di efficientamento energetico sul patrimonio immobiliare delle ALER, anche mediante un contributo regionale per la copertura finanziaria dei costi non ammissibili dall'agevolazione fiscale Superbonus 110% di cui al DL 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni in L. 17 luglio 2020, n. 77, ma strettamente necessari e correlati al completamento degli interventi.

Con d.g.r. n. XI/6492 del 13 giugno 2022, Regione Lombardia ha approvato una prima ricognizione degli interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare delle ALER e conseguente riparto delle risorse (circa 8 mln€) per il sostegno finanziario dei costi non ammissibili dall'agevolazione fiscale Superbonus 110%.

Per la gestione della misura è stato, inoltre, attivato un nuovo modulo di "Monitoraggio Superbonus 110%" sulla Piattaforma informatica regionale dei servizi abitativi e sono state definite, con Decreto n. 11917 del 10 agosto 2022, le modalità di monitoraggio e rendicontazione delle risorse.

Su richiesta delle ALER, con le successive d.g.r. n. XI/7440 del 30 novembre 2022 e d.g.r. n. XII/1390 del 20 novembre 2023, sono stati approvati nuovi riparti delle risorse con un incremento delle stesse, al fine di dare copertura finanziaria ai maggiori costi non ammissibili derivanti da nuovi interventi.

Al 31 dicembre 2023 i lavori incentivabili dall'agevolazione fiscale Superbonus 110% risultano ultimati per gli interventi di ALER PV-LO, ALER VA-CO-MB-BA, ALER BS-CR-MN e per gli interventi di ALER MI per i quali l'Azienda è stazione appaltante (circa 4.300 alloggi), mentre per i fabbricati dove l'Azienda è condomino, sono in corso le opportune verifiche con gli amministratori di condominio.

Sul totale dei contributi concessi, le risorse liquidate ammontano a euro 9.505.045,36.

Contributi alle ALER per costi non ammissibili dall'agevolazione fiscale Superbonus 110%				
ALER	N. Alloggi *	N. Fabbricati	Costo totale interventi**	Risorse stanziato 2022-2023
ALER BS CR MN	98	2	30.420.621,09	424.419,61
ALER MI	5.155	384	261.621.852,99	14.118.983,07
ALER PV LO	224	10	7.741.640,26	1.479.453,06
ALER VA CO MB BA	546	29	28.702.159,15	2.501.541,86

<b>TOTALI</b>	6.023	425	328.486.273,49	18.446.477,99
---------------	-------	-----	----------------	---------------

\*alloggi di proprietà ALER

\*\* Costi generali dell'intervento compresi eventuali alloggi non di proprietà

A queste misure, si aggiunge la d.g.r. n.7711 del 28/12/2022, in attuazione del Programma regionale FESR 2021-2027, che ha stanziato un importo complessivo di € 25.000.000,00 per l'eco-efficientamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di cui € 15.000.000,00 destinati ad edifici di proprietà delle ALER e € 10.000.000,00 destinati ad edifici di proprietà dei Comuni appartenenti alle prime cinque classi di fabbisogno ex PRERP 2014-2016.

In data 29/05/2023, con DDUO n. 7931, è stato approvato il bando per la raccolta delle proposte progettuali che dovevano pervenire entro settembre 2023. Sono state presentate complessivamente 23 proposte da parte delle 5 ALER e di 6 Comuni, che sono state istruite, dal Nucleo di valutazione interdisciplinare, entro la fine dell'anno.

### 3.4 RIGENERAZIONE URBANA

#### 3.4.1 Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA)

Il Programma, collocato nella Missione 5 Componente 2 Investimento 2.3 del PNRR, prevede il raggiungimento del target a livello nazionale di 10.000 unità abitative, tra costruzione e riqualificazione, e la riqualificazione di almeno 800.000 metri quadrati di spazi pubblici.

In Regione Lombardia sono state ammesse a finanziamento 17 proposte di intervento, le cui convenzioni attuative con il Ministero delle Infrastrutture sono state tutte sottoscritte nel corso del 2022; il finanziamento concesso è complessivamente pari a euro 392.719.319,96 e interessa 2.499 alloggi e 581.871 metri quadrati di spazi pubblici. Ulteriori 5 proposte di intervento (tra cui la proposta di Regione Lombardia relativa al quartiere Mazzini a Milano) per euro 62.045.109,14, sono state valutate positivamente e inserite nell'elenco delle proposte ammissibili con riserva.

Si tratta perlopiù di interventi che hanno come filo conduttore l'efficientamento energetico e l'adeguamento strutturale e sismico degli edifici, ma che contribuiranno a dare un volto migliore ai quartieri delle città interessate. Tutti gli interventi dovranno essere conclusi entro il 31 marzo 2026.

A Regione Lombardia sono stati finanziati, in qualità di soggetto beneficiario (o attuatore di primo livello), due Programmi, la cui realizzazione è in capo alle ALER (soggetto attuatore di secondo livello) territorialmente competenti:

- **“Gratosoglio 2.0 – Strategie sostenibili per un grande quartiere pubblico (Milano)”**: per euro 52.326.675,00, prevede l'efficientamento energetico di 10 fabbricati (657 alloggi s.a.p.), l'installazione di impianti fotovoltaici e la creazione di una comunità energetica locale; i lavori sul primo edificio sono stati avviati a novembre 2022 e successivamente, sono stati avviati i lavori sugli ulteriori edifici; complessivamente, a seguito della rimodulazione dell'originario cronoprogramma, l'ultimazione degli interventi è prevista per il 2024. Sono previsti, inoltre, ulteriori interventi finanziati direttamente da ALER Milano di rifunzionalizzazione di spazi di coesione sociale (10 portinerie, alcuni spazi commerciali sfitti, 1 hub di Quartiere per servizi e coworking oltre al Progetto pilota per alloggi di supporto alla domiciliarità per anziani - Progetto CASA 2.0);
- **“Interventi Quartiere Montello, Varese; area ex Macello e Riqualificazione energetica edifici SAP, Pavia”**: per euro 14.505.000,80, prevedono progetti di riqualificazione di 4 complessi ERP a Varese, per complessivi 68 alloggi, avviati a giugno 2023 e con ultimazione prevista entro il 2025. A Pavia è previsto un intervento di nuova costruzione di 20 alloggi nell'area ex-macello e la riqualificazione di

n. 4 edifici SAP per complessivi 144 alloggi; questi ultimi sono stati avviati a settembre 2023, con ultimazione prevista entro il 2025.

Gli interventi di Milano e Pavia sono stati oggetto di rimodulazione, con aumento del target di alloggi interessati, nei primi mesi del 2024; a tal proposito si relazionerà nella prossima Relazione.

Regione Lombardia ha sottoscritto con il MIMS le Convenzioni per entrambi i Programmi finanziati. Le ALER coinvolte, cui è stato erogato l'anticipo del 10% del finanziamento concesso, hanno sottoscritto i rispettivi atti d'obbligo per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi ai singoli interventi.

### 3.4.2 Accordo di Programma per la realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale (AdP MIT) – Allegato 1

Oggetto dell'Accordo di Programma, che rende complessivamente disponibili risorse pari a euro 101.330.011,83, sottoscritto dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (MIMS) il 20 maggio 2019 ed approvato con D.p.g.r. 7 giugno 2019, n. 312, è la promozione e l'attuazione di tre linee d'intervento da realizzare anche attraverso il ricorso a strumenti finanziari immobiliari innovativi, in partenariato pubblico/privato, tra cui quella prevista dall'**Allegato 1. Programma per il recupero e la rigenerazione integrata di quartieri di edilizia residenziale pubblica, ora servizi abitativi pubblici, localizzati in comuni classificati a fabbisogno abitativo acuto ai sensi della programmazione regionale.**

Gli interventi interessano la riqualificazione urbana e sociale di quartieri destinati a servizi abitativi pubblici nel territorio del Comune di Milano, unico classificato a fabbisogno acuto, per un importo complessivo di euro 48.259.911,96, di cui:

- euro 6.000.000,00 destinati a progetti di gestione sociale su risorse del POR FSE, descritti nel precedente paragrafo;
- euro 42.259.911,96 destinati a interventi di rigenerazione urbana.

Con riferimento agli interventi di rigenerazione urbana, con D.g.r. 30 novembre 2020 n. XI/3042 è stata formalizzata l'individuazione degli edifici di ALER Milano di Via Bolla 26/42, di Via Gola e dei quartieri Mazzini e Gratosoglio quali ambiti che potranno essere oggetto di rigenerazione nel territorio del comune di Milano; gli ultimi due interventi sono successivamente stati candidati a finanziamento a valere sul Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, come descritto nel relativo paragrafo.

La D.g.r. 20 giugno 2022 n. XI/6536 ha successivamente approvato le "Linee di intervento per la rigenerazione urbana degli edifici di via Bolla n. 26/42", cui ha fatto seguito il provvedimento di definizione delle modalità di attuazione dell'intervento e delle operazioni di mobilità degli inquilini, stabilendo i rapporti tra Regione Lombardia e ALER Milano, proprietaria degli edifici e soggetto attuatore.

La proposta di intervento di via Bolla prevede la riqualificazione di circa 250 alloggi S.A.P. suddivisi in due complessi (Fabbricato A e B); il primo fabbricato è oggetto di una riqualificazione integrale, con la realizzazione di 155 unità immobiliari NZEB in classe energetica A3 o superiore, e beneficia del contributo di euro 20.798.030,47. Il fabbricato B è stato oggetto di Manutenzione Straordinaria nell'ambito dei benefici fiscali del Superbonus 110% e l'intervento è stato ultimato nel 2023.

Regione Lombardia ha stanziato ulteriori euro 800.000,00 come contributo ad ALER per i costi di mobilità degli inquilini, per le spese di riatto degli alloggi e per la messa in sicurezza degli stessi immobili al termine delle operazioni di mobilità.

Come da cronoprogramma, anche a seguito di rimodulazioni, per l'edificio A nel corso del 2023 sono state avviate le procedure di gara per l'affidamento dei lavori, la cui ultimazione è prevista entro la fine del 2026.

### 3.4.3 Programmi integrati di edilizia residenziale sociale (Delibera CIPE n. 127/2017)

La delibera CIPE n. 127 del 22 dicembre 2017 definisce gli indirizzi programmatici e quantifica le risorse da destinare all'attuazione di Programmi integrati di edilizia residenziale sociale che intendono promuovere azioni di rigenerazione urbana nei territori ad alta intensità di fabbisogno abitativo, attraverso il recupero di immobili esistenti e la previsione di un mix di residenze, funzioni e spazi collettivi complementari all'abitare, in un'ottica di incremento complessivo di qualità urbana e di coesione sociale.

Il Ministero delle Infrastrutture e delle Mobilità Sostenibili (MIMS) ha destinato a Regione Lombardia 47,7 milioni di euro, per la copertura finanziaria di 5 Programmi integrati di edilizia residenziale sociale (approvati con D.I. 193/2021):

- "Corvetto Universal City" del Comune di Milano, per euro € 13.865.652,75, che prevede la riqualificazione di due complessi ERP con un incremento di alloggi SAS, la messa a disposizione di servizi per la comunità attraverso la riqualificazione di un centro civico e la riqualificazione del Mercato comunale di Piazza Ferrara;
- "S. Erlembaldo-Villa Finzi Remix" del Comune di Milano, per euro 13.865.653,00, che prevede interventi sia sul patrimonio abitativo, mediante la riqualificazione di due complessi ERP, che sul sistema delle infrastrutture, attraverso la riprogettazione degli spazi esterni e la riqualificazione delle strutture del parco della Villa Finzi;
- "Quartiere Biumo inferiore" del Comune di Varese per euro 8.029.699,00 che prevede la conversione di due immobili storici in uno studentato (SAS), il recupero e l'incremento degli alloggi SAP esistenti e la valorizzazione dello spazio pubblico mediante la riqualificazione delle corti storiche e del Parco Calogero Marrone, da destinare a spazi aggregativi, e l'attivazione di servizi di prossimità nei piani terra degli edifici;
- "Ex Arici Sega loc. Casa San Polo" del Comune di Brescia per euro 5.916.012,00 che prevede un incremento di alloggi SAP e alloggi SAS mediante il restauro e il risanamento conservativo della Villa "Ex Arici Sega", la demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, l'incremento dei servizi e della dotazione di infrastrutture, ed un intervento sinergico finalizzato alla realizzazione di un centro polifunzionale per adolescenti affetti da disturbi mentali;
- "Q.re San Siro, Baracca – Milite Ignoto" di Aler Milano per euro 6.067.712,00 che prevede interventi mirati di riqualificazione del patrimonio edilizio e la riconversione dell'edificio ex OMNI a palazzina uffici di Aler Milano come centro di riferimento per gli abitanti del quartiere.

La sottoscrizione della Convenzione per il Programma Corvetto Universal City e l'avvio dei lavori sono previsti entro fine 2024. Per gli altri 4 Programmi, i lavori sono stati avviati nel 2023 e sono state erogate risorse pari al 13% del finanziamento complessivo. Gli interventi di tutti i Programmi saranno conclusi tra il 2026 e il 2028.

Il monitoraggio degli interventi è attuato attraverso un **cruscotto di monitoraggio**, approvato con d.g.r. 5621/2021, finalizzato a presidiare le evoluzioni dei Programmi, sia nel corso dell'iter progettuale che del processo attuativo, garantendo la conformità degli stessi agli obiettivi della delibera CIPE e l'effettiva capacità di generare impatti di rigenerazione sul territorio.

Di seguito, è rappresentata la prima rilevazione allo stato della Progettazione Definitiva dei 5 Programmi con la restituzione dei dati aggregati per ogni obiettivo:

9 Obiettivi programmatici	Parametri di conformità	Indicatori	Macro Dati a livello regionale (tempo t1)
Consumo di suolo zero	Superfici recuperate	Superfici di progetto oggetto di riutilizzo	87.166 mq
Valorizzazione del patrimonio	Articolazione degli interventi previsti	Interventi di recupero e ristrutturazione	30 edifici
		Interventi di demolizione e ricostruzione	4 edifici

9 Obiettivi programmatici	Parametri di conformità	Indicatori	Macro Dati a livello regionale (tempo t1)
Mix funzionale	Articolazione funzionale	Residenza	34.987 mq
		Funzioni e servizi complementari alla residenza	10.094 mq
Mix abitativo	Articolazione dei titoli di godimento degli alloggi	Alloggi SAP	300 alloggi
		Alloggi SAS	30 alloggi
		Alloggi e residenze per studenti universitari	70 posti letto
Sostenibilità economica	Cofinanziamento (minimo del 20%)	Cofinanziamento	52,08 mln €
Efficienza energetica	Livelli di efficienza energetica	Interventi di efficientamento energetico	26 edifici (di cui 14 in classe A1)
Adeguamento antisismico	Superfici oggetto di interventi di sicurezza sismica	Interventi di adeguamento sismico e miglioramento sismico	11 edifici
Qualità dell'abitare	Innovatività dell'offerta tipologica	Interventi per il superamento delle barriere architettoniche	283 alloggi
		Flessibilità compositiva e tipologica degli spazi	200 alloggi
Dotazione infrastrutturale	Urbanizzazioni secondarie	Urbanizzazioni secondarie	7.582 mq

### 3.4.4 Interventi sul quartiere di San Siro a Milano

La D.g.r. XI/5396 del 18 ottobre 2021 approva il Protocollo d'intesa tra Prefettura di Milano, Regione Lombardia, Comune di Milano e Aler Milano finalizzato alla rigenerazione del quartiere San Siro.

L'obiettivo condiviso dalle parti è la realizzazione di un intervento di sistema, attraverso lo sviluppo di sinergie con i soggetti privati e gli enti del terzo settore presenti sul territorio, per assicurare la rigenerazione del quartiere e rafforzare ulteriormente gli effetti delle numerose iniziative già in corso.

I Soggetti si impegnano a promuovere azioni integrate e progetti relativi ai seguenti 3 pilastri:

1. riqualificazione strutturale e recupero degli immobili dell'edilizia residenziale pubblica;
2. rivitalizzazione sociale con politiche sociali destinate ai residenti del quartiere;
3. contrasto dell'illegalità e diffusione di una cultura della legalità.

In attuazione del Protocollo d'intesa, con d.g.r. 26 settembre 2022, n. 7020, la Giunta Regionale, per attivare interventi volti alla riqualificazione urbanistica e sociale del quartiere San Siro in Milano, ha deliberato la riqualificazione edilizia degli stabili di proprietà di ALER Milano siti in viale Mar Jonio 9, piazza Selinunte 6 e via Morgantini 5, costituiti da 195 alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP).

Il contributo regionale è di euro 12.026.874,67, di cui euro 126.874,67 già nella disponibilità di ALER Milano, in quanto residui derivanti dalla chiusura del "Programma di recupero urbano quartiere San Siro in Milano". L'avvio dei lavori è avvenuto nel 2023 e la conclusione è prevista nel 2025.

Nell'ambito delle iniziative relative alla rivitalizzazione del quartiere San Siro, si rileva anche la sottoscrizione dell'Accordo di collaborazione tra Regione Lombardia, Politecnico di Milano e Aler di Milano con le seguenti finalità:

1. valorizzare lo spazio Off Campus San Siro, che consente il proseguimento delle attività di ricerca e di didattica, di coprogettazione con i soggetti locali e di promozione di un'offerta di servizi rivolti al quartiere e ai suoi abitanti;
2. promuovere, attraverso la realizzazione di iniziative educative e culturali congiunte, una maggiore conoscenza di temi relativi alle condizioni di vita nel quartiere e delle dinamiche urbane e sociali che lo attraversano;
3. attivare specifiche sinergie con le iniziative promosse da ALER Milano e Regione Lombardia, tra cui il programma C.A.S.A. (Centri Aler per i servizi abitativi).

### 3.4.5 Sostegno e rivitalizzazione degli spazi commerciali di proprietà delle Aler

Obiettivo prioritario è avviare il recupero dei numerosi spazi non residenziali che oggi risultano inutilizzati, in modo da rivitalizzare il territorio e i quartieri, attraverso l'insediamento di nuove attività e di imprese giovanili, lo sviluppo occupazionale e la rigenerazione del contesto urbano e l'incremento dell'offerta di servizi per i residenti.

Sulla base dell'esperienza positiva dei primi due bandi sperimentali nei quartieri di San Siro (Nuove Luci a San Siro) e Gratosoglio (Torri in Piazza), con d.g.r. n. 5082/2021, Regione Lombardia ha inteso proseguire il finanziamento a favore delle 5 ALER approvando una ulteriore "Misura di sostegno per il recupero degli spazi commerciali sfitti di proprietà delle ALER", per un importo complessivo pari a euro 534.105,00.

Misura per il recupero degli spazi commerciali sfitti (D.G.R. 5082/2021)			
ALER	Quartieri ALER	Risorse regionali erogate (euro)	N. spazi assegnati
Aler Milano	"Mazzini" di Milano	204.796,54	3
Aler Pv-Lo	"Campo di Marte" di Lodi	120.756,32	4
Aler Bg-Lc-So	"Monterosso" di Bergamo e "La Piastra" di Sondrio	127.855,33	2
Aler Bs-Cr-Mn	"Borgochiesanuova" di Mantova Borgo Pompilio	36.642,52	-
Aler Va-Co-Mb-Ba	"San Fermo" di Varese	42.755,83	1
Totale		534.105,00	10

## 3.5 HOUSING SOCIALE

L'obiettivo è promuovere interventi e azioni finalizzate ad incrementare l'offerta residenziale in affitto di servizi abitativi sociali 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 ad un servizio abitativo pubblico.

Il Piano destina all'asse Housing sociale risorse pari a circa 52 milioni di euro, di cui 3,5 milioni di euro sono stati destinati al finanziamento di interventi per la realizzazione di strutture residenziali universitarie (d.g.r. 14 marzo 2022 n. XI/6104); le restanti risorse, pari a 48,5 milioni di euro, sono state programmate con la d.g.r. 28 dicembre 2022 n. XI/7682, che ha individuato le diverse linee di indirizzo per l'attuazione dell'asse housing sociale.

### 3.5.1 Programma per la messa a disposizione, in locazione permanente e temporanea a canoni sostenibili, di patrimonio immobiliare pubblico e privato (d.g.r. n. 1090 del 09/10/2023)

Il Programma attua la prima delle linee di indirizzo dell'asse Housing sociale del Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024.

I nuovi alloggi, da locare a un canone più basso rispetto a quello di mercato, rappresenteranno una reale opportunità per le famiglie della cosiddetta "fascia grigia", ovvero con capacità economica che non consente di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato ma che, al tempo stesso, non hanno i requisiti per accedere a un servizio abitativo pubblico.

Con d.d.s. 24 gennaio 2024, n. 1531 è stato approvato il Bando per la selezione degli interventi, la cui dotazione finanziaria ammonta a complessivi euro 13.843.277,09, riservata al 50% a ALER/Comuni e al 50%

ad altri soggetti pubblici/soggetti privati (persone giuridiche), con la possibilità di essere ulteriormente incrementata fino a euro 18.543.924,44.

Gli esiti del bando, il cui termine per la presentazione delle proposte di intervento è stato fissato al 30/04/2024, saranno riportati nella prossima Relazione.

### 3.5.2 Housing universitario (Legge n. 338/2000)

Nell'ambito dell'housing sociale, Regione Lombardia sostiene la realizzazione di residenze universitarie per rispondere alla crescente domanda da parte di studenti, ricercatori, docenti universitari, italiani e stranieri che scelgono le università lombarde e, in particolare, quelle di Milano, attratti da un territorio che offre eccellenze in campo accademico.

Una specifica linea di finanziamento regionale contribuisce all'attuazione di interventi di edilizia universitaria a valere sulla Legge n. 338/2000.

In attuazione della stessa, il Ministero Università e Ricerca ha da ultimo approvato il V bando con D.M. 1257/2021, anche a valere sulle risorse del PNRR. A tal fine Regione Lombardia ha supportato il sistema universitario nella presentazione delle proprie proposte, cofinanziando gli interventi per la riqualificazione di edifici e alloggi, con una dotazione finanziaria di € 3.500.000,00 ed una riserva pari a euro 500.000,00 per interventi di efficientamento energetico, attraverso un bando regionale (DGR 6104/2022), finalizzato anche all'ottenimento di un punteggio incrementale nella valutazione ministeriale. Con decreto d.d.s. 9 maggio 2022, n. 6248 è stata approvata la graduatoria provvisoria dei ventinove interventi ammessi al cofinanziamento regionale.

Con il d.m. 2 novembre 2023, n. 1483 e il d.m. 6 novembre 2023, n. 1488 il MUR ha approvato le graduatorie degli interventi ammessi al finanziamento ministeriale a valere sul bando approvato con d.m. 1257/2021; nella successiva tabella si riporta l'esito delle proposte lombarde beneficiarie del finanziamento regionale e ministeriale:

Tipologia intervento	Numero proposte finanziate	Cofinanz. MUR	Cofinanz. RL
A1 (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, adeguamenti sismici, ecc.), B (demolizione e ricostruzione, trasformazione, ampliamento, ecc.), C (acquisto di edifici)	5	63.813.932,13	686.043,00
A2 (efficientamento energetico)	2	1.923.517,00	150.000,00
<b>Totali</b>	<b>7</b>	<b>65.737.449,13</b>	<b>836.043,00</b>

Le restanti proposte di intervento giudicate ammissibili potranno essere finanziate quando saranno rese disponibili le relative risorse ministeriali.

### 3.5.3 Accordo di Programma per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo e Colleoni

Con d.g.r. 23 giugno 2020, n. XI/3267, Regione Lombardia ha aderito all'Accordo di Programma per la riqualificazione e la riconversione funzionale delle ex Caserme Montelungo-Colleoni, sottoscritto il 29 luglio 2016 tra il Comune di Bergamo, l'Università degli Studi di Bergamo e, in adesione, CDP Investimenti SGR S.p.A. (ora CDP Real Asset SGR S.p.A.).

L'Accordo prevede interventi di recupero degli immobili esistenti per la loro destinazione a servizi universitari (residenze universitarie) nella porzione del compendio corrispondente alla ex Caserma Montelungo, ulteriori



servizi universitari (aule e spazi per la didattica) oltre all'insediamento di funzioni residenziali e terziario/commerciali nella porzione del compendio corrispondente alla ex Caserma Colleoni.

Gli oneri di natura finanziaria a carico di Regione Lombardia ammontano a complessivi euro 15 milioni, di cui euro 10 milioni per l'acquisto, da parte dell'Università degli Studi di Bergamo della residenza universitaria all'interno della ex Caserma Montelungo ed euro 5 milioni per l'acquisto, sempre da parte dell'Università, di aule e spazi per la didattica all'interno della ex caserma Colleoni.

Come previsto dal II atto integrativo all'AdP, il 5 gennaio 2023, CDP Real Asset SGR S.p.A. – anche per conto del Comune di Bergamo – ha pubblicato il bando ad evidenza pubblica per la selezione della Società di gestione del risparmio (Sgr) promotrice, con scadenza inizialmente prevista per il 7 aprile 2023 successivamente prorogata al 31 maggio 2023, conclusasi senza la presentazione di alcuna offerta.

Successivamente, la società Redo Sgr Spa Società Benefit ha presentato al Comune di Bergamo la proposta per l'istituzione e la gestione di un fondo immobiliare dedicato alla riqualificazione delle ex caserme, formulata secondo il modello del Partenariato pubblico privato (Ppp), ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, proponendosi quale promotore dell'operazione.

La proposta è stata formalizzata ai sottoscrittori dell'AdP nei primi mesi del 2024 ed i relativi esiti saranno oggetto della prossima Relazione.

#### **3.5.4 Il Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL)**

Il Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL) nasce con l'obiettivo di realizzare interventi abitativi nell'ambito del cosiddetto "abitare sociale", definito come insieme di appartamenti e servizi strutturati in modo da contribuire a risolvere il problema abitativo di famiglie e persone, con riguardo particolare alle situazioni di quella fascia intermedia di mercato "troppo ricca per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma troppo povera per permettersi un appartamento a condizioni di mercato".

Scopo del Fondo è di gestire professionalmente e valorizzare il patrimonio del comparto, realizzando i propri interventi immobiliari in conformità a quanto stabilito nelle politiche di investimento, al fine di contribuire ad incrementare la dotazione di appartamenti sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008, coniugando contenuti sociali ad obiettivi di redditività atti a realizzare condizioni di interesse, non solo economico, per potenziali investitori istituzionali con finalità etiche.

Il FIL, da giugno 2012, è costituito dal Comparto Uno, finalizzato alla realizzazione di unità abitative per housing sociale e dal Comparto Due, specializzato nella realizzazione e acquisizione di unità da destinare a edilizia universitaria.

I dati seguenti sono riportati in coerenza con le Relazioni annuali di Gestione al 31 dicembre 2022 del Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL) - Comparto Uno e Comparto Due.

##### **Comparto Uno**

Il Fondo, al 31 dicembre 2023, ha perfezionato sottoscrizioni per complessivi euro 560.600.658 da parte di n. 11 investitori istituzionali.

I risultati della gestione hanno consentito l'aumento del numero di appartamenti a disposizione pari a 1.983 a dicembre 2023 (al netto di 837 appartamenti realizzati e già ceduti), a cui va sommato il numero di appartamenti in corso di realizzazione nelle aree già acquisite, pari a circa 3.614 unità, per un totale di 5.597 unità.

Inoltre, è da considerare l'attività di investimento nel settore delle residenze universitarie dove si sommano i 284 posti letto di Campus Certosa, i 268 posti letto di Monneret de Villard, i 450 posti letto dell'immobile di Via Innovazione; sono inoltre in corso di realizzazione i ca. 400 posti letto dell'immobile di Via Innovazione per un totale di oltre 1.000 posti letto.

Al 31 dicembre 2023, è stato quindi creato un totale di c a. 2.800 appartamenti in edilizia convenzionata, oltre a 1.000 posti letto in residenza universitarie.

### **Comparto Due**

Il Fondo, al 31 dicembre 2023, ha perfezionato sottoscrizioni per complessivi euro 30.000.000.

Il Comparto Due del Fondo si è specializzato nell'acquisizione, edificazione e gestione di residenze nel Comune di Milano da destinare prioritariamente a soggetti che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio e, nello specifico, a studenti fuori sede iscritti presso le facoltà milanesi attraverso specifiche convenzioni con i principali atenei.

Il patrimonio immobiliare del comparto è ad oggi costituito da 3 iniziative a Milano (via Pompeo Leoni; via Cosenz; BSC Bicocca) che ricomprendono: n. 80 alloggi destinati a studenti fuori sede e assegnati per posto letto (n. 344 posti letto disponibili); n. 154 appartamenti destinati a social housing; servizi al quartiere correlati alle iniziative immobiliari.

## 4. LE PERFORMANCES GESTIONALI DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ALER) NELL'ESERCIZIO 2023

### 4.1 La gestione economica. Analisi bilanci di esercizio 2023

La Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 all'art. 18 "Bilancio e programmi di attività delle ALER" prevede che:

- Il Presidente trasmetta alla Giunta regionale il bilancio di previsione e di esercizio e semestralmente la relazione sull'andamento della gestione finanziaria e sull'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale;
- Su tali atti la Giunta regionale formuli osservazioni ed eventuali rilievi entro sessanta giorni dal ricevimento.

Si tenga presente che, in base all'impianto normativo esistente, ed in particolare all'art. 7 della Legge regionale 16/2016, le Aziende sono "enti pubblici di natura economica, dotati di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio statuto". Ne consegue che Regione Lombardia non ha il compito di approvare il bilancio di esercizio delle ALER, che anzi risulta pienamente approvato ed efficace quando viene trasmesso alla Giunta per le osservazioni sopra citate.

La Giunta regionale verifica le risultanze dei bilanci aziendali delle ALER al fine di trarre indicazione sullo stato del sistema delle Aziende.

Le Aziende hanno trasmesso i bilanci consuntivi inerenti all'annualità 2023 in coerenza con il ciclo di programmazione definito dalle Direttive regionali.

#### 4.1.1 Risultati di bilancio

L'esercizio 2023 ha evidenziato un risultato di utile per tutte le cinque Aziende lombarde, confermando in tal senso il quadro dei precedenti esercizi; la tabella sotto riportata evidenzia il risultato di bilancio delle aziende, nell'ultimo triennio:

Utile di esercizio	2023	2022	2021
<b>Bg-Lc-So</b>	€ 562.383	€ 246.724	€ 325.982
<b>Bs-Cr-Mn</b>	€ 73.995	€ 130.241	€ 113.053
<b>Mi</b>	€ 10.314.090	€ 20.611.655	€ 21.083.895
<b>Pv-Lo</b>	€ 64.555	€ 61.907	€ 84.800
<b>Va-BA-Co-MB</b>	€ 167.762	€ 102.598	€ 79.573

I risultati sono differenziati, ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio e, in misura assai minore, ALER Pavia Lodi, incrementano il risultato; all'opposto ALER Brescia Cremona Mantova lo dimezza, così come ALER Milano, per la quale il risultato si riduce di oltre 10 milioni euro.

Come richiamato anche in occasione dei precedenti rapporti annuali, la presenza di un risultato di utile è elemento sicuramente positivo, per quanto non particolarmente significativo per valutare lo stato di salute aziendale, specie ricordando come le maggiori criticità, laddove presenti, si evidenzino a livello finanziario più che economico/patrimoniale: in tal senso si rimanda in particolare al paragrafo dedicato alla morosità.

L'utile di esercizio, infatti, non corrisponde necessariamente ad una gestione che produce liquidità, trattandosi il primo di un risultato di competenza che non viene sempre bilanciato da un'effettiva movimentazione finanziaria.

#### 4.1.2 La gestione caratteristica

Dall'esame della gestione caratteristica si evidenzia la capacità dell'Azienda di generare reddito: il reddito operativo della gestione caratteristica (totale valore della produzione [A] – totale costi della produzione [B]); rappresenta, infatti, il risultato dell'azienda al netto della componente finanziaria (proventi ed oneri) e delle imposte sul reddito.

La tabella sotto riportata evidenzia il reddito operativo della gestione caratteristica delle cinque aziende nel 2022, operando un confronto con il precedente biennio.

Reddito Operativo	2023	2022	2021	Variazione 2023-2022	
Bg-Lc-So	€ 207.780	€ 1.488.958	€ 1.537.433	-€ 1.281.179	-86%
Bs-Cr-Mn	€ 1.862.719	€ 1.798.768	€ 2.232.180	€ 63.951	4%
Mi	€ 23.385.629	€ 34.071.968	€ 32.897.826	-€ 10.686.339	-31%
Pv-Lo	€ 1.483.053	€ 1.157.165	€ 940.227	€ 325.889	28%
Va-BA-Co-MB	€ 2.727.434	€ 2.354.322	€ 1.923.015	€ 373.112	16%

Generalmente la variazione tra reddito operativo 2023 e 2022 ricalca quella dell'utile tra il 2023 e il 2022: ALER Bergamo Lecco Sondrio mostra invece una dinamica di forte riduzione del reddito operativo (-1,3 mln €, pari all'86%) cui segue un significativo aumento dell'utile. Nello specifico, la dinamica deriva dall'incremento della voce proventi finanziari, attestata a € 1.375.715,35 contro 124.902,24 del 2022.

Le altre Aziende mostrano una dinamica, come detto, analoga a quella dell'utile; per Milano la forte riduzione di oltre 10 milioni euro si registra già a livello di reddito operativo.

I paragrafi successivi approfondiscono le dinamiche seguite da ricavi e costi.

##### 4.1.2.1 I ricavi

Le fonti di ricavo delle ALER sono essenzialmente costituite dai canoni di locazione delle unità abitative, nonché, in misura decisamente minore, del patrimonio di unità diverse quali unità commerciali ed uffici. Le ALER dispongono inoltre di box posti auto, la cui locazione è, in alcuni casi, correlata all'alloggio assegnato mentre in altri risulta a sé stante.

Le locazioni sono in larga parte effettuate nell'ambito dei servizi abitativi pubblici (SAP), la cui quantificazione è effettuata a norma di Legge e non è manovrabile liberamente dall'Azienda. Ne consegue che le ALER operano in un regime di ricavi per lo più rigido e non direttamente governabile, se non facendo leva su alienazioni, valorizzazioni patrimoniali e gestioni o sulla quota residuale di unità diverse, come sopra richiamato.

Si riporta di seguito l'evoluzione del valore della produzione dell'ultimo triennio:

Valore della Produzione	2023	2022	2021	Variazione 2023-2022	
Bg-Lc-So	€ 33.453.632	€ 35.154.911	€ 36.024.373	-€ 1.701.279	-5%
Bs-Cr-Mn	€ 48.315.790	€ 47.543.720	€ 53.042.603	€ 772.070	2%
Mi	€ 297.425.397	€ 320.900.898	€ 288.852.735	-€ 23.475.502	-7%
Pv-Lo	€ 21.556.085	€ 21.394.274	€ 18.065.252	€ 161.812	1%
Va-BA-Co-MB	€ 56.276.707	€ 55.751.055	€ 54.338.954	€ 525.652	1%

<b>TOTALE</b>	<b>€ 457.027.611</b>	<b>€ 480.744.858</b>	<b>€ 450.323.917</b>	<b>-€ 23.717.247</b>	<b>-5%</b>
---------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	------------

Il valore della produzione complessivo dell'intero sistema delle ALER si contrae, attestandosi a 457 milioni euro contro i 480,7 milioni euro del 2022; ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Milano riducono tale componente, che invece cresce nelle altre tre Aziende, sebbene non oltre il 2% di ALER Brescia Cremona Mantova.

La tabella sotto riportata scompone il valore della produzione tra le componenti principali, che per sintesi si è ritenuto di aggregare in:

- canoni di locazione;
- rimborsi dagli utenti, che aggregano i rimborsi a vario titolo introitati da ALER: la voce più rilevante è generalmente costituita dalle utenze delle unità abitative per riscaldamento, acqua, energia elettrica;
- altre componenti: tale voce residuale aggrega tutte le altre voci di ricavo, quali variazioni in aumento delle rimanenze, contributi in conto esercizio ed altro.

<b>2023</b>	<b>Valore della Produzione</b>	<b>Di cui: Canoni di Locazione</b>	<b>Di cui: Rimborsi dagli Utenti</b>	<b>Di cui: Altro</b>
Bg-Lc-So	€ 33.453.632	€ 19.119.836	€ 11.910.618	€ 2.423.179
Bs-Cr-Mn	€ 48.315.790	€ 25.982.481	€ 15.030.685	€ 7.302.625
Mi	€ 297.425.397	€ 100.066.612	€ 88.354.883	€ 109.003.902
Pv-Lo	€ 21.556.085	€ 9.840.695	€ 7.068.382	€ 4.647.008
Va-BA-Co-MB	€ 56.276.707	€ 25.125.677	€ 21.726.505	€ 9.424.526
<b>TOTALE</b>	<b>€ 457.027.611</b>	<b>€ 180.135.300</b>	<b>€ 144.091.072</b>	<b>€ 132.801.239</b>

La struttura dei ricavi delle ALER come negli esercizi precedenti risulta costituita per una quota preponderante da canoni di locazione e rimborsi, essenzialmente di utenze condominiali, anzi nel 2023 vede ulteriormente ridursi le altre componenti da 153 milioni euro a 132,8 milioni euro.

Diminuisce la componente dei rimborsi degli utenti, il cui ammontare aggregato tra le cinque Aziende risulta pari a 144 milioni euro a fronte di 150,3 milioni euro del 2022: resta tuttavia lontano il dato di 130,6 milioni euro registrato ne 2021 prima della crisi dei prezzi energetici (il tema viene più puntualmente rappresentato rispetto ai costi). Torna invece ad aumentare l'importo dei canoni di locazione, attestato a 180,1 milioni euro contro 177,4 milioni euro del 2022.

Si riporta di seguito un focus sui canoni di locazione degli alloggi SAP.

<b>Canoni SAP</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variazione 2023-2022</b>	
Bg-Lc-So	€ 13.778.929	€ 13.356.741	€ 422.188	3,2%
Bs-Cr-Mn	€ 21.187.048	€ 20.667.208	€ 519.840	2,5%
Mi	€ 80.665.218	€ 78.905.774	€ 1.759.444	2,2%
Pv-Lo	€ 8.199.137	€ 7.908.678	€ 290.459	3,7%
Va-BA-Co-MB	€ 21.074.124	€ 20.376.673	€ 697.451	3,4%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 144.904.456</b>	<b>€ 141.215.074</b>	<b>€ 3.689.383</b>	<b>2,6%</b>

Dopo una riduzione media complessiva del 9,9%, nel 2022, per 15,4 milioni euro totali, i canoni SAP crescono del 2,6%, pari a 3,7milioni euro.

#### 4.1.2.2 I costi

La rigidità delle ALER in tema di ricavi, che, come si è visto, sono per larga parte normati e non manovrabili dall'Azienda, o legati a partite a rimborso direttamente correlate alla corrispondente posta di costo, rende le ALER aziende particolarmente vulnerabili alle dinamiche e ai fattori esterni, non compensabili con aumenti dei ricavi.

La dinamica dei costi della produzione dell'esercizio nell'ultimo triennio è la seguente:

Costi della Produzione	2023	2022	2021	Variazione 2023-2022	
Bg-Lc-So	€ 33.245.852	€ 33.665.953	€ 34.486.939	-€ 420.100	-1,2%
Bs-Cr-Mn	€ 46.453.071	€ 45.744.952	€ 50.810.424	€ 708.119	1,5%
Mi	€ 274.039.767	€ 286.828.930	€ 255.954.910	-€ 12.789.163	-4,5%
Pv-Lo	€ 20.073.032	€ 20.237.109	€ 17.125.024	-€ 164.077	-0,8%
Va-BA-Co-MB	€ 53.549.273	€ 53.396.733	€ 52.415.938	€ 152.540	0,3%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 427.360.995</b>	<b>€ 439.873.676</b>	<b>€ 410.793.236</b>	<b>-€ 12.512.681</b>	<b>-3,0%</b>

La dinamica dei costi della produzione è speculare a quella tenuta dal valore della produzione, con una dinamica complessiva di riduzione, sebbene con una percentuale inferiore, pari al 3%, per 12,5 milioni euro. ALER Pavia Lodi è l'unica azienda con dinamiche divergenti tra ricavi e costi: la situazione è positiva con i primi in aumento, dell'1% come sopra indicato, e i secondi in riduzione dello 0,8%.

La composizione dei costi della produzione per ciascuna ALER è quella sotto riportata:

2023	Costi della Produzione	Di cui: Servizi		Di cui: Personale	
Bg-Lc-So	€ 33.245.852	€ 19.816.542	60%	€ 5.334.332	16%
Bs-Cr-Mn	€ 46.453.071	€ 23.929.634	52%	€ 9.037.034	19%
Mi	€ 274.039.767	€ 123.061.332	45%	€ 38.626.763	14%
Pv-Lo	€ 20.073.032	€ 11.134.388	55%	€ 3.701.416	18%
Va-BA-Co-MB	€ 53.549.273	€ 33.640.796	63%	€ 7.609.900	14%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 427.360.995</b>	<b>€ 211.582.692</b>	<b>50%</b>	<b>€ 64.309.444</b>	<b>15%</b>

L'esercizio 2023 mostra un rientro delle componenti energetiche su valori generalmente inferiori a quelli del 2022, anno nel quale si era registrata l'esplosione di tali voci. Si propone una vista sul triennio in modo da confrontare la situazione con quella precedente i rincari.

Costi energetici a rimborso	2023		2022		2021	
	di cui: energia elettrica	di cui: riscaldamento	di cui: energia elettrica	di cui: riscaldamento	di cui: energia elettrica	di cui: riscaldamento
Bg-Lc-So	€ 879.452	€ 5.227.386	€ 957.683	€ 6.847.781	€ 723.167	€ 4.644.609
Bs-Cr-Mn	€ 1.261.675	€ 4.673.124	€ 1.655.035	€ 5.489.692	€ 1.289.901	€ 4.079.410
Mi	€ 5.018.362	€ 29.791.120	€ 6.736.617	€ 36.003.141	€ 3.745.858	€ 27.704.595

Pv-Lo	€ 285.367	€ 1.289.220	€ 417.064	€ 2.166.218	€ 241.061	€ 925.714
Va-BA-Co-MB	€ 1.999.054	€ 8.050.259	€ 1.228.633	€ 7.902.116	€ 1.344.312	€ 5.525.487
<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.443.910</b>	<b>€ 49.031.108</b>	<b>€ 10.995.033</b>	<b>€ 58.408.948</b>	<b>€ 7.344.298</b>	<b>€ 42.879.815</b>

Come si vede, i costi si attenuano, tuttavia la situazione resta strutturalmente superiore a quella dei costi del 2021. Le variazioni 2023-'22 sono rappresentate nella seguente tabella.

Variazione spese energetiche a rimborso	Variazione energia elettrica 2023-'22		Variazione riscaldamento 2023-'22	
Bg-Lc-So	-€ 78.231	-8,2%	-€ 1.620.395	-23,7%
Bs-Cr-Mn	-€ 393.361	-23,8%	-€ 816.568	-14,9%
Mi	-€ 1.718.255	-25,5%	-€ 6.212.021	-17,3%
Pv-Lo	-€ 131.697	-31,6%	-€ 876.998	-40,5%
Va-BA-Co-MB	€ 770.421	62,7%	€ 148.143	1,9%
<b>TOTALE/MEDIA</b>	<b>-€ 1.551.123</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-€ 9.377.840</b>	<b>-16,1%</b>

Come si vede la contrazione di energia elettrica e riscaldamento è pressoché generalizzata, con la sola ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio in controtendenza, con un aumento molto marcato sull'energia elettrica (riprendendo la precedente tabella si può vedere che, caso unico tra le ALER, nel 2022 tale costo era diminuito, situazione anomala ma evidentemente legata a singole dinamiche contrattuali di tale Azienda).

#### Il personale

Una delle voci di costo più rilevanti, come emerge anche dalla tabella sopra mostrata, è il costo del personale; si tratta di una voce di forte rigidità e difficilmente comprimibile.

L'evoluzione seguita nel 2023 viene riportata nella tabella successiva.

Personale	2023	2022	2021	Variazione 2022-2021	
Bg-Lc-So	€ 5.334.332	€ 5.230.000	€ 4.946.948	€ 104.331	2,0%
Bs-Cr-Mn	€ 9.037.034	€ 9.161.061	€ 8.989.831	-€ 124.027	-1,4%
Mi	€ 38.626.763	€ 37.215.553	€ 36.597.359	€ 1.411.209	3,8%
Pv-Lo	€ 3.701.416	€ 3.577.542	€ 3.378.395	€ 123.874	3,5%
Va-BA-Co-MB	€ 7.609.900	€ 7.778.439	€ 7.520.966	-€ 168.539	-2,2%
<b>TOTALE/MEDIA</b>	<b>€ 64.309.444</b>	<b>€ 62.962.595</b>	<b>€ 61.433.499</b>	<b>€ 1.346.849</b>	<b>2,2%</b>

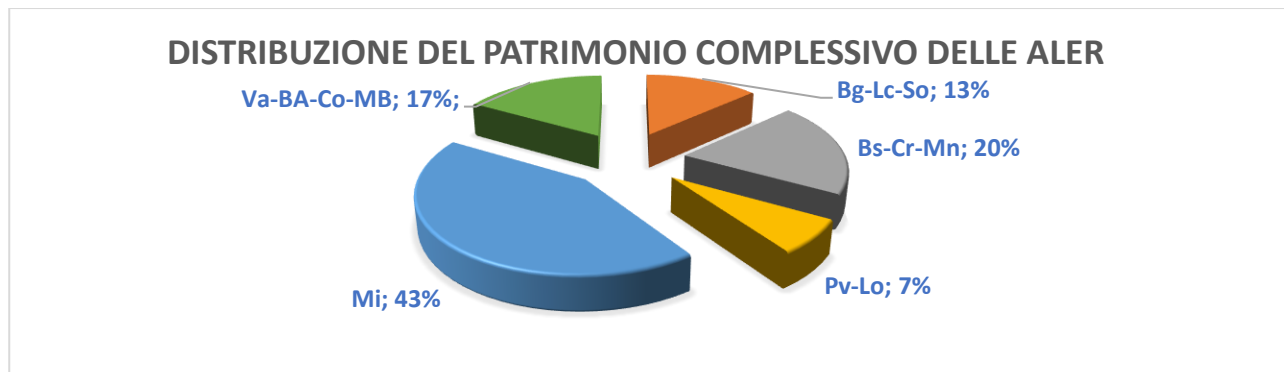
Tutte le Aziende lombarde mostrano un incremento del costo del personale, mediamente del 2,2%, dando seguito al 2,4% del 2021; purtroppo la dotazione organica complessiva diminuisce da 1.319 unità a 1.291, compresi i Direttori Generali.

#### 4.1.3 Il patrimonio gestito

Le ALER gestiscono in Lombardia un vasto patrimonio immobiliare pubblico, rappresentato sia da unità abitative di loro proprietà che da unità abitative comunali a loro affidati; esse gestiscono inoltre negozi, uffici, box e posti auto.

#### 4.1.3.1 Le unità immobiliari di proprietà dell'Azienda

Il grafico sotto riportato consente di apprezzare la distribuzione del patrimonio tra le 5 Aziende lombarde, che anche per l'esercizio 2023 non mostra sostanziali variazioni rispetto al rapporto precedente, con ALER Milano che gestisce il 43% del patrimonio complessivo delle ALER.



Si precisa che il grafico riporta tutte le unità che ricadono sotto la gestione di ALER, sia in proprietà sia gestite per conto di terzi soggetti (le Amministrazioni Comunali), e indipendentemente dalla tipologia funzionale o contrattuale.

Le occupazioni abusive rappresentano in generale il 3,4% del patrimonio di alloggi SAP, dato che sale al 6,2% se si osserva la sola ALER Milano.

La tabella seguente mostra il valore contabile delle immobilizzazioni materiali delle ALER.

2023	Immobilizzazioni	di cui: terreni e fabbricati	Totale attivo	Incidenza terreni e fabbricati sul totale dell'attivo
Bg-Lc-So	€ 298.966.556	€ 282.921.428	€ 363.966.625	78%
Bs-Cr-Mn	€ 420.592.873	€ 390.421.922	€ 489.844.813	80%
Mi	€ 1.478.433.665	€ 1.431.844.348	€ 1.957.726.964	73%
Pv-Lo	€ 198.732.707	€ 188.368.054	€ 216.684.436	87%
Va-BA-Co-MB	€ 398.819.873	€ 381.150.125	€ 486.618.595	78%
TOTALE	€ 2.795.545.674	€ 2.674.705.876	€ 3.514.841.433	76%

Come di consueto per le ALER, stante la natura di operatore immobiliare, ancorché con finalità sociali, le immobilizzazioni materiali, e in particolare terreni e fabbricati, in larghissima parte costituiti dagli edifici di proprietà, coprono in larghissima parte il totale dell'attivo, con percentuali superiori all'80%; ALER Milano risulta il soggetto dove tale percentuale risulta minore, sebbene assolutamente preponderante (73%).

Una somma del valore contabile di terreni e fabbricati delle ALER lombarde è prossimo ai 2,7 miliardi €, in aumento rispetto al 2022 nel quale superava i 2,4 miliardi €: tale balzo è dovuto principalmente all'imponente quota di interventi capitalizzati nel 2023 e in buona parte legati al superbonus 110%.

#### 4.1.3.2 Il canone medio

Un elemento necessario per valutare il livello di sostenibilità delle ALER è rappresentato dal canone medio applicato dalle varie Aziende: esso differisce a seconda della composizione dell'utenza e di come essa si distribuisce tra le varie aree di canone (accesso, permanenza, protezione, decadenza).



Si riporta di seguito il dato, confrontato con l'esercizio precedente; si ricorda che il valore espresso è indicato per competenza annua: l'effettivo incasso va depurato della componente di morosità (si veda il paragrafo dedicato). Il dato indicato rapporta il fatturato da canoni SAP con gli alloggi regolarmente assegnati, escludendo unità sfitte ed abusivamente occupate.

L'importo risulta al lordo della morosità, ne consegue che il canone effettivamente introitato dalle ALER è inferiore a quanto di seguito indicato.

	Canone Medio 2023			Canone Medio 2022		
	Canone Annuale	Canone Mensile	divario dalla media	Canone Annuale	Canone Mensile	divario dalla media
Bg-Lc-So	€ 1.768	€ 147	-€ 4	€ 1.743	€ 145	-€ 2
Bs-Cr-Mn	€ 1.910	€ 159	€ 8	€ 1.845	€ 154	€ 7
Mi	€ 1.830	€ 152	€ 1	€ 1.785	€ 149	€ 2
Pv-Lo	€ 1.525	€ 127	-€ 24	€ 1.473	€ 123	-€ 24
Va-BA-Co-MB	€ 1.845	€ 154	€ 2	€ 1.746	€ 145	-€ 1
<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.817</b>	<b>€ 151</b>	<b>/</b>	<b>€ 1.763</b>	<b>€ 147</b>	<b>/</b>

Il canone di locazione medio registra nel 2023 un aumento da € 147 a € 151, sebbene non recuperi la contrazione tra il 2022 e il 2021, in cui risultava di € 166 €: tale dinamica è generalizzata, tutte le Aziende, seppure in misura diversa, vedono l'importo aumentare.

ALER Pavia-Lodi si conferma l'Azienda con il canone medio più basso, elemento che storicamente contribuisce a ridurre il grado di sostenibilità aziendale in modo strutturale; la distanza dalla media si mantiene di € 24 ad alloggio al mese (tale elemento determina un minor fatturato di oltre 0,4 milioni € annui).

#### 4.1.3.3 Il patrimonio gestito per conto terzi

Le ALER, oltre che gestori del proprio patrimonio, possono gestire i patrimoni di soggetti terzi, generalmente costituiti da amministrazioni comunali, con i quali vengono stipulate apposite convenzioni. Le tipologie di gestione delle unità abitative, pur potendosi modellare i contenuti convenzionali sulla base delle specifiche esigenze, sono sostanzialmente due:

- Gestione completa: in cui ALER assolve all'intera gamma delle attività, sostanzialmente in analogia con i compiti svolti per la gestione ordinaria del proprio patrimonio;
- Gestione amministrativa: in cui ALER assolve di norma ai compiti di natura amministrativa, escludendo le attività di manutenzione o di gestione operativa del patrimonio.

ALER	2023		2022		Variazione 2023-2022	
	Unità abitative in gestione completa	Unità abitative in gestione amministrativa	Unità abitative in gestione completa	Unità abitative in gestione amministrativa	Unità abitative in gestione completa	Unità abitative in gestione amministrativa
Bg-Lc-So	2.238	2.760	3.334	2.879	-1.096	-119
Bs-Cr-Mn	6.440	1.760	6.385	1.783	55	-23
Mi	1.093	1.516	1.134	1.525	-41	-9
Pv-Lo	471	1830	479	849	-8	981
Va-BA-Co-MB	5.349	71	5.334	53	15	18
<b>Totale</b>	<b>15.591</b>	<b>7.937</b>	<b>16.666</b>	<b>7.089</b>	<b>-1.075</b>	<b>848</b>

Il dato complessivo delle unità abitative in gestione completa è diminuito, arrivando ad un totale di 15.591 nel 2023 a fronte di 16.666 unità nel '22; tale dinamica dipende sostanzialmente da ALER Bergamo Lecco Sondrio che registra una diminuzione di quasi 1.100 alloggi in gestione completa frutto del termine della convenzione con il Comune di Bergamo.

Aumentano invece, le unità in gestione amministrativa, con quasi 1.000 unità in più gestite da ALER Pavia Lodi.

#### 4.1.3.4 Gli interventi sul patrimonio

Uno degli aspetti più rilevanti nella gestione delle ALER è quello inerente la conservazione del patrimonio; il fabbisogno non sempre è analogo tra le varie Aziende, ed è direttamente proporzionale alla vetustà media degli edifici.

Nella tabella che segue si riporta il dato relativo a manutenzioni ordinarie e straordinarie delle varie Aziende; in buona parte quest'ultima categoria risulta assistita da linee di finanziamento e co-finanziamento regionale dedicate.

2023	Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Totale SAP	Manutenzione unità immobiliari diverse
Bg-Lc-So	€ 5.500.032	€ 4.409.011	<b>€ 9.909.043</b>	€ 0
Bs-Cr-Mn	€ 6.098.414	€ 20.216.757	<b>€ 26.315.171</b>	€ 287.113
Pv-Lo	€ 4.451.829	€ 11.115.568	<b>€ 15.567.397</b>	€ 0
Mi	€ 25.247.630	€ 222.971.403	<b>€ 248.219.033</b>	€ 928.641
Va-BA-Co-MB	€ 9.719.711	€ 8.953.561	<b>€ 18.673.272</b>	€ 361.796
<b>Totale</b>	<b>€ 51.017.616</b>	<b>€ 267.666.300</b>	<b>€ 318.683.915</b>	<b>€ 1.577.550</b>

Le manutenzioni complessive riferite ad alloggi SAP aumentano da 125 milioni euro nel 2022 a 318,7,7 milioni euro nel 2023. Le manutenzioni straordinarie prevalgono su quelle ordinarie per 267,7 milioni euro contro 51 mln.

Si tratta di un risultato senza precedenti e in larghissima parte determinato dagli interventi operati dalle ALER mediante il meccanismo del superbonus 110%, tra i quali spicca ALER Milano con quasi 223 milioni euro di manutenzioni straordinarie.

Si riporta di seguito la variazione 2022-2023 rispetto al dato complessivo.

Manutenzione SAP	2023	2022	2021	Variazione 2023-'22	
Bg-Lc-So	€ 9.909.043	€ 4.643.114	€ 11.299.443	€ 5.265.929	113%
Bs-Cr-Mn	€ 26.315.171	€ 12.330.587	€ 9.969.238	€ 13.984.584	113%
Pv-Lo	€ 15.567.397	€ 8.770.690	€ 9.979.804	€ 6.796.707	77%
Mi	€ 248.219.033	€ 86.977.545	€ 67.072.084	€ 161.241.488	185%
Va-BA-Co-MB	€ 18.673.272	€ 12.323.918	€ 11.812.981	€ 6.349.354	52%
<b>Totale</b>	<b>€ 318.683.915</b>	<b>€ 125.045.853</b>	<b>€ 110.133.550</b>	<b>€ 193.638.062</b>	<b>155%</b>

#### 4.1.4 Il debito

Anche per le ALER, come per qualsiasi altra Azienda, il debito rappresenta uno degli elementi primari per valutare le condizioni di sostenibilità; a un livello elevato di indebitamento corrispondono infatti maggiori costi (oneri finanziari), oltre che esborsi di cassa per il rimborso delle rate di competenza.

Il totale di passività e netto dà la misura della dimensione del bilancio delle ALER, con ALER Milano che supera 1,9 miliardi €, per oltre 3,5 miliardi € complessivi.

2023	Totale debiti	Patrimonio netto	Rapporto debito/patrimonio netto	Totale passività e netto
Bg-Lc-So	€ 30.511.584	€ 213.291.905	14%	€ 363.966.625
Bs-Cr-Mn	€ 57.250.287	€ 299.119.651	19%	€ 489.844.813
Pv-Lo	€ 30.548.519	€ 94.591.909	32%	€ 216.684.436
Mi	€ 391.503.042	€ 613.395.239	64%	€ 1.957.726.964
Va-BA-Co-MB	€ 74.973.547	€ 201.091.166	37%	€ 486.618.595
<b>TOTALE</b>	<b>€ 584.786.980</b>	<b>€ 1.421.489.871</b>	<b>41%</b>	<b>€ 3.514.841.433</b>

La tabella sopra riportata evidenzia il debito complessivo, indipendentemente dalla natura, e lo pone in rapporto con il patrimonio netto; complessivamente la massa debitoria aumenta e passa da 547,1 milioni € a 584,8 milioni €.

Totale debiti	2023	2022	Variazione 2023-'22	
Bg-Lc-So	30.511.584,26	€ 37.753.010	-€ 7.241.426	-24%
Bs-Cr-Mn	57.250.287,00	€ 54.680.234	€ 2.570.053	4%
Pv-Lo	30.548.519,26	€ 27.489.504	€ 3.059.015	10%
Mi	391.503.042,00	€ 369.093.935	€ 22.409.107	6%
Va-BA-Co-MB	74.973.547,40	€ 58.121.053	€ 16.852.495	22%
<b>TOTALE</b>	<b>€ 584.786.980</b>	<b>€ 547.137.736</b>	<b>€ 37.649.244</b>	<b>7%</b>

La dinamica registra un incremento del debito per oltre 37,6 milioni € complessivi, ad eccezione di ALER Bergamo Lecco Sondrio che lo riduce significativamente (-24%); percentualmente il maggiore aumento è in ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio col 22%.

##### 4.1.4.1 Il debito verso gli istituti di credito

Il debito verso gli istituti di credito è rappresentato dai mutui che le Aziende hanno assunto per l'attuazione di interventi sul patrimonio o di nuovi investimenti, con riferimento a quelle casistiche non integralmente coperte da contribuzione pubblica.

Altro elemento sono i debiti verso il tesoriere o le anticipazioni di cassa volte a sostenere la gestione ordinaria, situazione che risulta esclusivamente presente nelle ALER di Pavia-Lodi e Milano.

La tabella di seguito riporta il debito per mutui nonché gli interessi passivi di competenza dell'esercizio.

2023	Debito per mutui residuo	Interessi ed altri Oneri Finanziari
Bg-Lc-So	€ 7.922.389	€ 95.567

2023	Debito per mutui residuo	Interessi ed altri Oneri Finanziari
Bs-Cr-Mn	€ 11.328.081	€ 617.511
Mi	€ 103.641.671	€ 8.654.672
Pv-Lo	€ 11.777.758	€ 703.853
Va-BA-Co-MB	€ 11.381.573	€ 1.185.534
<b>Totale</b>	<b>€ 146.051.472</b>	<b>€ 11.257.136</b>

Il debito per mutui complessivamente gravante sul sistema prosegue il percorso di riduzione: si è passati da 175,5 milioni euro nel 2022 a 146 milioni euro nel 2023.

Su tale punto si ricorda lo stringente vincolo posto dalle Direttive regionali alle Aziende negli ultimi anni, le quali ad un valore eccessivo di indebitamento fanno corrispondere un blocco alla capacità di accendere nuovi mutui; tale divieto a nuovo debito vige per ALER Milano e ALER Pavia Lodi.

Si evidenzia il forte aumento degli interessi passivi: particolarmente in ALER Milano si registra un aumento significativo rispetto al dato 2022 di 3 milioni euro, guidato dal rialzo dei tassi di interesse. Anche per l'incidenza di tale componente, va dato atto, positivamente, del fatto che nel corso del 2023 ALER Milano ha concluso una rilevante operazione di estinzione anticipata di tre contratti di mutuo per complessivi 13,3 milioni euro.

#### 4.1.4.2 Il debito verso i fornitori

Il debito verso i fornitori rappresenta a sua volta un elemento di forte incidenza sulla gestione, sebbene in misura inferiore di quello per mutui ed anticipazioni, non essendo di norma gravato da interessi passivi (si eccettuano eventuali penali per lo sfornamento dei termini previsti).

La tabella segue l'evoluzione di tale posta tra gli esercizi 2022 e 2023:

Debito verso Fornitori	2023	2022	Variazione 2023-'22	
Bg-Lc-So	€ 10.268.281	€ 12.504.905	-€ 2.236.624	-18%
Bs-Cr-Mn	€ 11.157.877	€ 6.542.802	€ 4.615.075	71%
Mi	€ 102.841.010	€ 87.953.819	€ 14.887.191	17%
Pv-Lo	€ 7.300.402	€ 6.770.478	€ 529.924	8%
Va-BA-Co-MB	€ 6.362.676	€ 9.099.757	-€ 2.737.081	-30%
<b>Totale</b>	<b>€ 137.930.247</b>	<b>€ 122.871.761</b>	€ 15.058.486	12%

ALER Milano si conferma detentrica della maggior parte del debito lombardo verso i fornitori, con 102,8 milioni euro su 137,9 milioni euro complessivi; la dinamica tra il 2022 e il 2023 è polarizzata, con ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio che registrano una riduzione rispettivamente del 18% e del 30%, mentre nelle altre il valore aumenta, con un picco del 71% in ALER Brescia Cremona Mantova.

La situazione di ALER Milano si conferma complessa e in costante aumento.

#### 4.1.5 I crediti e la morosità

I crediti delle ALER sono così sintetizzabili:

2023	Crediti netti (utenti e clienti)	Crediti Tributari	Crediti per imposte anticipate	Crediti verso Altri	Totale Crediti
Bg-Lc-So	9.657.923 €	536.830 €	2.229.529 €	17.600.679 €	<b>30.024.962 €</b>
Bs-Cr-Mn	41.421.226 €	236.466 €	126.462 €	5.242.736 €	<b>47.026.890 €</b>
Mi	176.533.631 €	29.688.014 €	0 €	15.811.683 €	<b>222.033.328 €</b>
Pv-Lo	7.563.834 €	741.827 €	1.906.008 €	3.093.420 €	<b>13.305.088 €</b>
Va-BA-Co-MB	11.726.401 €	7.947.623 €	1.825.223 €	41.318.149 €	<b>62.817.395 €</b>
<b>Totale</b>	<b>246.903.015 €</b>	<b>39.150.760 €</b>	<b>6.087.222 €</b>	<b>83.066.666 €</b>	<b>375.207.664 €</b>

Il montante creditorio complessivo aumenta da 310,9 milioni euro a oltre 375,2 milioni euro. La voce più rilevante concerne i crediti verso utenti e clienti, più sotto dettagliata anche rispetto alla componente del Fondo svalutazione crediti (l'importo sopra espresso è al netto di tale voce); la posta crediti verso altri include, tra le altre, anche quota di contributi regionali di cui l'Azienda risulta creditrice nell'ambito di piani di intervento finanziati.

Tra le voci che mostrano il maggiore aumento i crediti tributari, inferiori al milione euro nel 2022 e attestati a 39,1 milioni euro, di cui 29,6 milioni euro in ALER Milano, e i crediti verso altri.

2023	Crediti netti (utenti e clienti)	Fondo svalutazione crediti	Importo lordo crediti	Incidenza F.do svalutazione	Accantonamento al fondo svalutazione crediti nel 2023
Bg-Lc-So	€ 9.657.923	€ 15.774.923	€ 25.432.847	62%	€ 718.313
Bs-Cr-Mn	€ 41.421.226	€ 27.754.607	€ 69.175.833	40%	€ 3.546.001
Mi	€ 176.533.631	€ 285.411.800	€ 461.945.431	62%	€ 30.376.402
Pv-Lo	€ 7.563.834	€ 11.877.095	€ 19.440.929	61%	€ 352.220
Va-BA-Co-MB	€ 11.726.401	€ 17.300.000	€ 29.026.401	60%	€ 392.562
<b>Totale</b>	<b>€ 246.903.015</b>	<b>€ 358.118.425</b>	<b>€ 605.021.441</b>	<b>59%</b>	<b>€ 35.385.498</b>

Come si vede dalla tabella il fondo svalutazione crediti riduce l'importo lordo complessivo del credito del 59% dato analogo al 2022, riducendo i crediti netti complessivi a 246,9 milioni euro contro un importo lordo di 605 milioni euro.

#### 4.1.5.1 La morosità corrente

Uno degli aspetti che incidono maggiormente sulla sostenibilità del sistema delle ALER è infatti rappresentato dalla morosità sui canoni di locazione: la quota di affitti non pagata da parte degli utenti è, infatti, significativamente superiore a quella usualmente gravante su di un operatore immobiliare privato, operante sul mercato libero.

Per tale ragione il montante dei crediti sopra riportato risulta così significativo; una parte rilevante dei crediti verso l'utenza è di fatto morosità, al netto di più o meno fisiologici ritardi nel pagamento; le due principali tipologie di morosità afferiscono a:

- Canoni di locazione, all'interno dei quali la quota preponderante è rappresentata dal canone sociale;
- Spese per utenze, quali gas, acqua, luce, etc..<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tali utenze sono generalmente intestate all'Ente proprietario, ovvero ALER, il quale provvede a pagare quanto dovuto; successivamente l'inquilino è tenuto a rimborsare ALER (per tale ragione si parla di spese a rimborso). Si tratta di una modalità operativa che penalizza ALER, la quale è chiamata, nel migliore dei casi ad anticipare le spese, con necessità finanziarie evidentemente

La morosità si può suddividere tra corrente<sup>2</sup>, ovvero riferita all'esercizio in considerazione, e consolidata, costituita dall'importo complessivo dei crediti per canoni e utenze sommatosi negli anni e non ancora recuperati dalle Aziende.

La tabella seguente indica importo e percentuale rispetto all'emesso della morosità corrente delle varie Aziende, con un confronto tra il 2022 e il 2023, dal quale emerge un complessivo miglioramento.

Morosità corrente totale	2023		2022		variazione 2023-2022	
Bg-Lc-So	€ 5.194.589	16,5%	€ 4.291.002	14,3%	€ 903.587	21,06%
Bs-Cr-Mn	€ 10.479.671	28,7%	€ 8.948.723	25,3%	€ 1.530.948	17,11%
Mi	€ 40.176.447	20,5%	€ 52.207.375	30,5%	-€ 12.030.928	-23,04%
Pv-Lo	€ 3.745.485	22,9%	€ 3.607.513	25,4%	€ 137.972	3,82%
Va-BA-Co-MB	€ 5.603.089	13,9%	€ 6.093.852	15,8%	-€ 490.763	-8,05%
<b>Totale / Media</b>	<b>€ 65.199.280</b>	<b>20,51%</b>	<b>€ 75.148.464</b>	<b>22,26%</b>	<b>-€ 9.949.184</b>	<b>-13,24%</b>

La morosità corrente complessiva del sistema delle ALER nel 2023, sommando i dati delle cinque aziende, scende a 65,2 milioni euro, contro 75,1 milioni euro del 2022 e 86,7 milioni euro del 2021: si registra pertanto un progressivo attenuarsi del fenomeno dal 2020, anno in cui si era manifestata la pandemia da COVID 19.

Va tuttavia precisato che il dato risente del contributo straordinario concesso una tantum da ALER Milano per il riscaldamento a tutela dell'utenza fragile pari a 11,5 milioni euro, in linea con le indicazioni contenute nelle direttive alle ALER per il 2023, che assorbe in buona parte i forti aumenti tariffari registrati sulla stagione termica 2022 – 2023. Se sommata alla morosità sopra indicata il valore complessivo del sistema si attesterebbe a 76,7 milioni euro, superiore di 1,5 milioni euro al dato del 2022.

La tabella successiva illustra la ripartizione dell'esercizio 2023 tra canoni di locazione e spese.

2023	Morosità corrente per canoni di locazione		Morosità corrente per utenze	
Bg-Lc-So	€ 3.044.251	16,18%	€ 1.833.937	17,21%
Bs-Cr-Mn	€ 6.121.272	23,56%	€ 3.851.726	45,20%
Mi	€ 24.145.305	24,59%	€ 11.751.946	14,06%
Pv-Lo	€ 1.895.214	19,26%	€ 1.850.271	28,41%
Va-BA-Co-MB	€ 4.171.095	16,60%	€ 1.253.083	9,38%
<b>Totale / Media</b>	<b>€ 39.377.137</b>	<b>20,04%</b>	<b>€ 20.540.962</b>	<b>22,85%</b>

Come si vede il dato delle spese è percentualmente maggiore, con un picco di morosità significativo per ALER Brescia Cremona Mantova; in ALER Milano incide senz'altro il già richiamato contributo il riscaldamento a tutela dell'utenza fragile. All'opposto ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio mostra un valore basso, inferiore al 10%.

---

importanti, e nel peggiore, ovvero nel caso in cui si verifichi morosità, a non subire il solo mancato introito, come avviene per i canoni, bensì a sopportare il costo.

<sup>2</sup> La morosità corrente riferita all'esercizio 2021 è determinata dal differenziale tra i bollettini emessi di competenza dell'annualità 2021 e l'incassato su tali bollettini, generalmente entro il primo trimestre del 2022.

#### 4.1.5.2 La morosità consolidata

Mentre una parte di morosità dell'anno viene, con maggiore o minore ritardo, recuperata, una quota necessita dell'attivazione di procedure per il recupero. Tale morosità consolidata può avere un'anzianità anche di diversi anni, diventando sempre più problematica da recuperare, e comportando costi per le procedure attivate; la tabella seguente riporta il dato complessivo per ciascuna Azienda:

Morosità consolidata	2023	2022	Variazione 2023-'22	
Bg-Lc-So	€ 20.023.170	€ 19.230.707	€ 792.463	4,1%
Bs-Cr-Mn	€ 41.654.320	€ 38.801.935	€ 2.852.385	7,4%
Pv-Lo	€ 18.898.686	€ 18.001.930	€ 896.756	5,0%
Mi	€ 353.362.686	€ 341.239.030	€ 12.123.656	3,6%
Va-BA-Co-MB	€ 20.173.533	€ 19.099.058	€ 1.074.475	5,6%
<b>Totale / Media</b>	<b>€ 454.112.395</b>	<b>€ 436.372.661</b>	<b>€ 17.739.734</b>	<b>4,1%</b>

L'importo della morosità consolidata mostra una crescita anche nel 2023, con un importo complessivo che passa da 436,4 milioni euro nel 2022 a 454,1 milioni euro.

#### 4.1.6 La fiscalità

L'impatto della fiscalità sia nazionale che locale sulle ALER registra un arretramento, e si attesta a 57,8 milioni euro contro 61,6 milioni euro del 2022.

L'impatto sul valore della produzione si conferma analogo a quello dei precedenti esercizi (12,6% contro 12,8% nel 2022), mentre limitando il rapporto ai soli canoni di locazione l'incidenza è di quasi il 40%, con un picco del 47% in ALER Pavia Lodi.

Si conferma purtroppo quanto più volte ricordato, ovvero come il livello di tassazione risulti insostenibile e sottragga alle ALER risorse che potrebbero essere destinate alla conservazione del patrimonio. Un aspetto che, purtroppo, influenza negativamente la tassazione è quello dell'IMU che colpisce gli alloggi sfitti.

Il dato complessivo dell'IMU scende, sebbene non di molto, da 19,1 milioni euro a 18,4 milioni euro.

Nella tabella che segue vengono riportati i valori della fiscalità complessiva per ciascuna ALER (dove per fiscalità complessiva si intende la somma di IRES, IMU/Tasi, IVA indetraibile pro-rata e Altre imposte e tasse, quali imposta di bollo e di registro); viene inoltre proposta la percentuale della fiscalità sul valore della produzione.

Anche per l'esercizio 2023 l'IRAP per le ALER è azzerata, come disposto dalla Legge regionale n. 36/2015.

2023	Ires	Imposte sul patrimonio	Iva indetraibile pro-rata	Altro	Totale
Bg-Lc-So	€ 925.815	€ 1.450.271	€ 2.839.216	€ 421.684	<b>€ 5.636.986</b>
Bs-Cr-Mn	€ 1.527.209	€ 2.038.784	€ 3.357.914	€ 460.702	<b>€ 7.384.609</b>
Mi	€ 8.093.136	€ 12.037.075	€ 12.537.177	€ 1.150.439	<b>€ 33.817.827</b>
Pv-Lo	€ 777.694	€ 931.179	€ 1.718.786	€ 416.208	<b>€ 3.843.867</b>
Va-BA-Co-MB	€ 2.096.749	€ 1.962.904	€ 3.083.267	€ 13.767	<b>€ 7.156.687</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 13.420.603</b>	<b>€ 18.420.213</b>	<b>€ 23.536.360</b>	<b>€ 2.462.800</b>	<b>€ 57.839.976</b>

Si riporta di seguito l'incidenza della tassazione rispetto al valore della produzione e, in particolare, rispetto ai canoni dei SAP.

2023	Incidenza rispetto al valore della produzione	Incidenza rispetto ai canoni SAP
Bg-Lc-So	16,85%	40,91%
Bs-Cr-Mn	15,28%	34,85%
Pv-Lo	17,83%	46,88%
Mi	11,37%	41,92%
Va-BA-Co-MB	12,72%	33,96%
<b>Totale</b>	<b>12,66%</b>	<b>39,92%</b>

#### 4.1.7 La componente finanziaria

Una componente particolarmente importante per apprezzare lo stato di salute delle ALER è quella finanziaria, ovvero non determinata da valori di competenza bensì reali, di cassa, che danno quindi la misura delle reali disponibilità aziendali.

Una delle ragioni principali di tale divergenza, per le ALER molto più incidente di quanto non avvenga per altre tipologie di Aziende, anche pubbliche, è dato dalla morosità, ovvero dagli affitti o dalle spese fatturate e non rimosse: per una trattazione più puntuale si rimanda al paragrafo dedicato.

Disponibilità liquide	2023	2022	Variazione 2023-'22
Bg-Lc-So	€ 17.739.052	€ 28.553.350	-€ 10.814.298
Bs-Cr-Mn	€ 16.004.563	€ 22.230.235	-€ 6.225.672
Pv-Lo	-€ 385.543	€ 7.853.696	-€ 8.239.239
Mi	€ 87.754.898	€ 110.175.804	-€ 22.420.906
Va-BA-Co-MB	€ 23.319.906	€ 37.063.543	-€ 13.743.637

Le disponibilità liquide comprendono quota, maggiore o minore a seconda delle varie situazioni, di risorse che non sono in realtà liberamente utilizzabili dall'Azienda: si tratta di contributi, generalmente trasferiti da Regione Lombardia, e destinati all'attuazione di specifici programmi di investimento, o comunque di risorse sulle quali grava un vincolo di destinazione preciso, come i proventi da alienazione di patrimonio SAP, soggette ad autorizzazione regionale e il cui reimpiego avviene nel quadro delle L.r. 16/2016 la quale, agli artt. 28 e seguenti, ne prevede l'investimento sul patrimonio.

Dalla tabella sopra riportata emerge un generalizzato decremento delle liquidità delle ALER; in ALER Pavia si registra un risultato negativo in quanto la componente negativa dell'anticipazione di tesoreria supera le liquidità date dalle disponibilità sui conti vincolati per programmi o finalità specifiche. L'anticipazione di tesoreria è presente anche in ALER Milano, e si confermano pertanto le criticità finanziarie di queste due Aziende.

Nelle altre Aziende l'anticipazione a sostegno della gestione corrente non è presente, mentre risulta, in ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio con il fine di sostenere il meccanismo di attuazione di interventi in ambito di superbonus 110%.

#### 4.2 Le Direttive regionali e l'attuazione degli obiettivi per l'anno 2023

La Legge regionale n. 16/2016 prevede che spetti a Regione Lombardia "il coordinamento, l'indirizzo e la vigilanza delle ALER (...)" (art. 2. Funzioni della Regione); tale funzione si espleta in particolare mediante lo strumento delle Direttive regionali. I Presidenti delle aziende, nei tempi previsti dal ciclo di programmazione, adottano specifici provvedimenti con i quali prendono atto di quanto definito dalla Giunta Regionale e



assegnano ai Direttori Generali gli obiettivi aziendali annuali, dandone precisa descrizione e quantificando i risultati attesi, laddove possibile, ai fini della successiva verifica del grado di raggiungimento degli stessi. Le direttive regionali per l'anno 2023, approvate con D.g.r. n. 7439 del 30 novembre 2023 hanno confermato la struttura già consolidata negli anni passati:

- Il ciclo annuale di programmazione assicura il coordinamento delle tempistiche dell'attività di indirizzo e controllo regionale con le attività di programmazione annuale delle aziende;
- Gli standard dei servizi abitativi pubblici costituiscono un nucleo di standard da applicare alle cinque ALER allo scopo di mantenere il sistema aziendale entro parametri che ne assicurino l'efficienza e l'economicità della gestione.
- Gli indirizzi regionali annuali dettagliano gli obiettivi comuni alle cinque Aziende e che il Presidente di ogni ALER attribuisce con atto espresso a ciascun Direttore generale.
- Le regole di gestione, articolate per aree tematiche, definiscono le modalità e i tempi con cui le quali le cinque ALER sono tenute obbligatoriamente ad uniformarsi.

#### 4.2.1 Gli obiettivi fissati dalle Direttive regionali per il 2023

Si riassumono di seguito i risultati delle varie ALER rispetto agli obiettivi assegnati con le direttive 2023 sulla base di quanto rappresentato dalle Aziende stesse in sede di relazione semestrale.

##### Riduzione alloggi sfitti

Le direttive regionali annuali 2023, in continuità con l'esercizio precedente, fissano un obiettivo di contenimento del numero di alloggi sfitti e stabiliscono una riduzione del 15% rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2020: tale obiettivo risulta raggiunto.<sup>3</sup>

##### Lotta all'abusivismo

Le direttive regionali 2023 stabiliscono che ALER Milano adotta entro i limiti delle proprie facoltà tutte le iniziative utili a riportare nella piena disponibilità dell'Azienda gli alloggi occupati senza titolo. Le restanti Aziende monitorano la situazione al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di abusivismo.

I dati successivi sono riferiti all'intero territorio della città metropolitana di Milano.

ALER Milano, in sede di relazione annuale sugli obiettivi, indica n. 3.320 occupazioni abusive al 31 dicembre 2023, dato in flessione rispetto al 31 dicembre 2022 che risultava essere di n. 3.487, con una percentuale del 5%.

L'Azienda ha ultimato gli interventi di installazione di nuove 137 telecamere sul territorio, per un importo complessivo pari a € 333.516,37. Gli interventi hanno, inoltre, riguardato il potenziamento e ammodernamento della control room sita in viale Romagna 26 presso la sede di ALER Milano, con rinnovo dei componenti hardware, upgrade del software di centralizzazione e miglioramento della velocità delle connessioni dati.

Nelle altre ALER il fenomeno non presenta dimensioni in alcun modo comparabili, pur dovendo prendere atto che, se in passato il fenomeno era completamente assente, oggi si calcolano alcune occupazioni, seppur nel numero di poche unità per ciascuna ALER.

---

<sup>3</sup> Sono escluse dal conteggio del numero di alloggi sfitti al 31 dicembre 2023, le unità abitative SAP sfitte non inseribili nel circuito delle assegnazioni a causa di situazioni contingenti o se riconducibili ad una delle seguenti condizioni:

- alloggi indisponibili al circuito delle assegnazioni in quanto rientranti nell'ambito di programmi di intervento complessi, quali ad esempio PINQUA, PNRR, etc.;
- alloggi rilasciati nel terzo quadrimestre dell'anno 2023 che richiedono interventi di manutenzione straordinaria;
- alloggi inseriti in avvisi che si chiudono nel terzo quadrimestre dell'anno 2023;
- alloggi destinati a piani di alienazione ex artt. 28 e seguenti o di valorizzazione ex art. 31, L.r. 16/2016 autorizzati con delibera di Giunta Regionale entro il 30 novembre 2023.

### Il pronto intervento

Le ALER hanno dato conto, nelle proprie relazioni periodiche, di avere previsto soluzioni organizzative al fine di garantire interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti, a fronte di segnalazioni puntuali da parte degli inquilini o dagli organi istituzionali. Per tali interventi le Direttive hanno consentito di utilizzare prioritariamente anche le risorse accantonate sul Fondo permanente per il patrimonio.

### **4.2.2 I costi standard – esercizio 2023**

La Legge regionale n. 16/2016 ha indicato tra le funzioni regionali concernenti le ALER la “definizione e lo sviluppo di un sistema di standard di gestione cui le aziende uniformano la propria attività” (art. 2).

Riprendendo quanto già definito nelle Direttive alle ALER 2016, *“la logica dei ‘costi standard’ dovrebbe essere interpretata più propriamente come necessità di definire un meccanismo operativo da parte della Regione finalizzato da un lato, a definire il livello “standard” delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale (es. qualità degli unità abitative, dei livelli di manutenzione, dei servizi agli utenti, etc.), dall’altro a rafforzare la responsabilizzazione delle ALER sul raggiungimento dell’equilibrio economico complessivo della propria gestione.”*

Nelle Direttive 2016 sono stati introdotti gli standard, specificando la metodologia che ha portato alla loro individuazione e proponendo un primo nucleo di indicatori, precisandone le modalità di calcolo sulla base dell’esperienza in sede di annualità 2017. Dal 2018 il percorso, per quanto concerne il primo nucleo di standard può dirsi maggiormente consolidato.

### Gli standard regionali ed i risultati raggiunti

Si riporta di seguito la composizione di ogni standard regionale, illustrando i risultati registrati con il bilancio consuntivo 2023.

### Equilibrio economico generale

Il rapporto espresso da tale indicatore sintetizza in generale il grado di sostenibilità che emerge dal bilancio aziendale, e fornisce indicazione circa il valore residuo di ricavo a disposizione di ciascuna ALER per la copertura dei costi del personale, degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio.

Il rapporto è così formulato:

$$- \frac{\begin{array}{l} \text{Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni} \\ \text{(Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni} \\ \text{– Costi per servizi al netto dei costi per manutenzioni)} \end{array}}{\text{Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni}}$$

L’indicatore, rispetto alla prima formulazione inserita nelle Direttive 2016, è stato sterilizzato della componente inerente alle manutenzioni, il cui aumento presenta una ricaduta peggiorativa sull’indicatore, come per qualunque altro costo. Dal momento che il ruolo specifico delle ALER prevede, tra le funzioni primarie dell’Azienda, proprio quella di mantenere il proprio patrimonio immobiliare in uno stato compatibile con la pubblica sicurezza e con la funzione di servizio verso il cittadino, si è valutato di espungere le spese per manutenzione dalla voce dei costi per servizi; diversamente l’applicazione dello standard avrebbe potuto incentivare comportamenti contrari all’interesse al perseguimento degli obiettivi regionali, laddove, per migliorare il livello di conseguimento dello standard, si fossero scientemente ridotti gli interventi manutentivi.

I risultati che emergono dai bilanci aziendali sono i seguenti:

Equilibrio Economico Generale	Risultato 2023	Obiettivo 2023
Bg-Lc-So	56%	MIN 60%
Bs-Cr-Mn	60%	MIN 60%
Mi	57%	MIN 50%
Pv-Lo	58%	MIN 55%
Va-BA-Co-MB	49%	MIN 60%

Il quadro di sintesi mostra, come nel 2022, il rispetto dello standard da parte di ALER Brescia-Cremona-Mantova, ALER Pavia ed ALER Milano; ALER Bergamo-Lecco-Sondrio e ALER Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio, mostrano invece un risultato inferiore all'obiettivo, sul quale continuano a pesare i rincari della componente energetica illustrati nel paragrafo dedicato ai costi emergenti dal bilancio 2022.

Si tratta di un indicatore di natura economica e non finanziaria, e il risultato non va quindi sovrapposto ad una valutazione di sostenibilità, molto dipendente, per le ALER, dal livello di morosità in essere; allo stesso tempo risulta influenzato positivamente dal livello di ricavi da alienazioni, e né ALER Bergamo-Lecco-Sondrio né ALER Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio ne registrano nel 2023.

#### Personale

Rispetto alla definizione di un parametro standard di sostenibilità dell'organico, si è ritenuto di affrontare la tematica sotto due aspetti distinti, sebbene complementari.

Il primo aspetto è rappresentato dall'onerosità dell'organico, ed è espresso mediante il seguente rapporto:

$$\frac{\text{Costo del personale}^4}{\text{Numero di unità immobiliari gestite}}$$

I risultati ottenuti dalle ALER sono i seguenti:

Costo di Personale per Unità Abitativa	Risultato 2023	Obiettivo 2023
Bg-Lc-So	€ 269	massimo € 280
Bs-Cr-Mn	€ 276	massimo € 280
Pv-Lo	€ 258	massimo € 290
Va-BA-Co-MB	€ 268	massimo € 280

Anche nel 2023, tutte le ALER interessate mostrano un allineamento agli standard obiettivo fissati con le Direttive; anche ALER Pavia Lodi cui era stato attribuito un limite maggiore in considerazione sia delle peculiari dimensioni (su una scala minore le funzioni centrali, non comprimibili oltre certi limiti, pesano maggiormente), presenta un risultato sostanzialmente analogo alle altre ALER, eccettuata ALER Bergamo Lecco Sondrio che presenta un livello minore.

Come definito anche dalle direttive 2024, *“da tali indicazioni resta esclusa ALER Milano, la quale, in considerazione delle proprie peculiarità legate alla dimensione operativa, al patrimonio gestito e alle specificità dell'area metropolitana, non può essere al momento sottoposta a standard compatibili con quelli delle altre Aziende.”*.

<sup>4</sup> Con le Direttive 2017 è stato precisato di inserire nel conteggio del costo del personale tutte le componenti non legate ad attività straordinarie o ulteriori rispetto a quanto normalmente viene svolto dal personale: in tal senso, ad esempio, i compensi ex “Legge Merloni” sono esclusi dal costo del personale in quanto indice di una attività costruttiva variabile da anno ad anno.

Un secondo aspetto riguardante la dotazione organica dell'Azienda è rappresentato dal numero di unità abitative gestite da ciascun dipendente, espresso dalla seguente frazione:

$$\frac{\text{Numero di unità immobiliari gestite}}{\text{Numero di dipendenti}} \geq 200 \text{ unità}$$

Tale indice, contrariamente al precedente, presenta una situazione migliore al crescere del rapporto, dal momento che un valore maggiore indica che a parità di dipendenti vengono gestiti più unità abitative, elemento al quale può essere associato un maggiore grado di efficienza.

I risultati ottenuti dalle ALER sono i seguenti:

Unità Abitative gestite medie per dipendente	Risultato 2023	Obiettivo 2023
Bg-Lc-So	202	minimo 190
Bs-Cr-Mn	226	minimo 205
Pv-Lo	277	minimo 200
Va-BA-Co-MB	216	Minimo 190

Come per il precedente indicatore, e come anche nel 2022, anche questo standard di personale mostra un rispetto integrale da parte delle ALER.

#### Indebitamento

L'indebitamento viene considerato in rapporto ai ricavi dei canoni di locazione, che rappresentano l'introito principale dell'Azienda; il rapporto è così espresso:

$$\frac{\text{Debiti per finanziamenti}}{\text{Ricavi da canoni}} \leq 100\%$$

Sostanzialmente il debito per finanziamenti gravante su ALER (comprensivo di quota corrente, quota a medio/lungo termine e debito derivante da anticipazioni di tesoreria) non deve eccedere ricavi da canoni di locazione; qualora ciò avvenga le Aziende non potranno accendere nuovo debito sino al rientro al di sotto di tale soglia standard, al fine di preservare la sostenibilità finanziaria.

ALER Milano ed ALER Pavia Lodi confermano un quadro di indebitamento per il quale continuano a non poter accendere nuovo debito per mutui, proseguendo il percorso di riduzione dell'indebitamento; le altre ALER si mantengono su livelli di basso indebitamento. ALER Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio ha usufruito nel '23 di rilevanti anticipazioni bancarie unicamente finalizzate allo sviluppo di interventi di cui alla normativa sull'efficientamento energetico (DL. 34/2020 cosiddetto "superbonus") e dalle quali risulta quasi completamente rientrata nell'anno in corso.

### 4.3 Fondo permanente per il patrimonio

A partire dall'anno 2016, le ALER costituiscono annualmente in un apposito conto corrente vincolato, un Fondo permanente per il patrimonio destinato a finanziare interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo dei servizi abitativi pubblici (SAP).

Le risorse conferite al Fondo comprendono:

- almeno il 5% dei ricavi delle vendite e delle prestazioni (voce A1 del conto economico), ad esclusione dei corrispettivi per servizi a rimborso e dei ricavi da vendite immobiliari, se effettuate in base a piani di alienazione di patrimonio SAP;
- il mancato onere per IRAP, imposta azzerata con la l.r. n. 30.12.2014, "Legge di stabilità 2015". Aler Milano ed ALER Pavia – Lodi, in ragione della propria situazione finanziaria, hanno facoltà di limitare tale quota al mancato onere per IRAP.

La consistenza del Fondo e le relative movimentazioni sono relazionate annualmente alla competente Struttura regionale entro il 30 settembre, mediante una relazione del Direttore generale che attesti:

- il saldo delle risorse giacenti sul conto corrente vincolato alla data del 30/09/2022;
- le movimentazioni effettuate sul conto corrente;
- la programmazione degli interventi fino ad esaurimento delle somme residue.

Le direttive regionali per l'anno 2023 (DGR n. XI/7439 del 30/11/2022), così come per l'anno 2022, considerato l'impatto economico generato dalla crisi energetica e dall'aumento dei prezzi dell'energia, hanno dato facoltà alle ALER di svincolare le risorse non programmate sul fondo permanente per il patrimonio nel 2022, nonché della quota da destinarsi nel 2023, a copertura dei costi dei servizi a rimborso, attesa la necessità di assicurare il soddisfacimento del servizio di riscaldamento riferito all'anno termico 2022-2023.

Nell'anno 2023 le ALER hanno destinato al Fondo vincolato € 6.520.439,89 complessivi e alla data del 30/09/2023 risultano giacenti € 9.937.725,32.

**Composizione del Fondo permanente per il patrimonio al 30/09/2023**

ALER	Somme destinate nel 2023 al Fondo permanente per il patrimonio (su valori 2022)	Somme giacenti sul Fondo permanente per il patrimonio alla data del 30/09/2023
Bg-Lc-So	925.134,00 €	1.901.082,00 €
Bs-Cr-Mn	1.481.000,00 €	3.029.061,13 €
Mi	2.599.502,00 €	187.911,05 €
Pv-Lo	178.347,00 €	367.942,00 €
Va-BA-Co-MB	1.336.456,89 €	4.451.728,98 €
<b>Totale</b>	<b>6.520.439,89 €</b>	<b>9.937.725,18 €</b>

Le ALER hanno rendicontato l'utilizzo di complessivi € 5.027.730,41 per opere di manutenzione del patrimonio. La quota parte di € 5.932.716,19, rispetto ai 9.937.725,18 € complessivamente giacenti, risulta programmata per interventi di manutenzione.

ALER Milano e ALER Brescia Cremona Mantova hanno destinato rispettivamente € 4.330.050,55 e € 2.538.438,36 a copertura dei costi della stagione termica 2022/2023, per un totale complessivo di € 6.868.488,91.