

RAPPORTO ANNUALE AL CONSIGLIO REGIONALE - ANNO 2022

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

“Disciplina regionale dei servizi abitativi”)

Sommario

0.	PREMESSA	4
1.	DOMANDA E OFFERTA DI SERVIZI ABITATIVI	5
1.1	L'offerta di servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia	5
1.2	La domanda e le assegnazioni di servizi abitativi pubblici (SAP) in Lombardia	8
1.3	La programmazione dell'offerta abitativa: piani triennali e piani annuali	13
1.3.1	Piani triennali dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali	14
1.3.1.1	Linee guida per la redazione del Piano triennale	14
1.3.1.2	I contenuti del Piano triennale	14
1.3.1.3	Ricognizione dei Piani triennali al 30 giugno 2023	15
1.3.2	Ricognizione dei piani annuali al 30 giugno 2023	15
2.	LO STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI PRECEDENTI AL PRSA	17
3.	LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI	22
3.1	<i>SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA</i>	22
3.1.1	Regolazione e programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale	22
3.1.2	I programmi di alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo adibito a servizi abitativi pubblici	23
3.1.2.1	Programmi di alienazione approvati ai sensi della Legge regionale n. 27/2009	23
3.1.2.2	I programmi di alienazione e di valorizzazione alternativa all'alienazione approvati nell'anno 2022, ai sensi della l.r. n. 16/2016	24
3.1.2.3	I programmi di alienazione e valorizzazione alternativa alla vendita cessati di validità nel corso del 2022	26
3.1.2.4	I programmi di valorizzazione alternativa alla vendita delle Aler, in corso di attuazione	27
3.1.3	Compensazione della ridotta remuneratività dei canoni	29
3.2	<i>WELFARE ABITATIVO</i>	30
3.2.1	Misure di sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione	30
3.2.2	La locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato	31
3.2.3	Contributo regionale di solidarietà	32
3.2.4	Contributo regionale di solidarietà straordinario	34
3.2.5	Misura premiale di abbuono temporaneo del canone di locazione per gli inquilini over 70 assegnatari di alloggi SAP di proprietà delle ALER	35
3.2.6	Programmi integrati di innovazione sociale e di welfare locale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica (SAP) di Milano	35
3.3	<i>CURA DEL PATRIMONIO</i>	37
3.3.1	Piani di manutenzione programmata 2021-2023 delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)	37
3.3.2	Il contrasto all'abusivismo	38

3.3.3	Programma Sicuro, verde e sociale – Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)	41
3.4	RIGENERAZIONE URBANA	42
3.4.1	Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare (PINQuA)	42
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	43
3.4.3	Programmi integrati di edilizia residenziale sociale (Delibera CIPE n. 127/2017)	44
3.4.4	Interventi sul quartiere di San Siro a Milano	46
3.4.5	Sostegno e rivitalizzazione degli spazi commerciali di proprietà delle Aler	46
3.5	HOUSING SOCIALE	47
3.5.1	Le linee di indirizzo per la definizione delle misure di housing sociale (D.g.r n. XI/7682 del 28/12/2022)	48
3.5.2	Housing universitario (Legge n. 338/2000)	48
3.5.3	Il Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL)	48
3.5.3.1	Comparto Uno	49
3.5.3.2	Comparto Due	50
4.	LE PERFORMANCES GESTIONALI DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ALER) NELL’ESERCIZIO 2022	52
4.1	L’analisi dei bilanci di esercizio 2022	52
4.1.1	I dati economici	52
4.1.2	I dati patrimoniali	58
4.1.3	I dati finanziari	64
4.2	Le Direttive regionali e l’attuazione degli obiettivi per l’anno 2022	67
4.2.1	Gli obiettivi fissati dalle Direttive regionali per il 2022	67
4.2.2	I costi standard – esercizio 2022	69
4.3	Fondo permanente per il patrimonio	72

0. 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 2022.

1. DOMANDA E OFFERTA DI SERVIZI ABITATIVI

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 derivano dall'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza, realizzata nell'ambito della Piattaforma Informatica prevista dalla L.r. n. 16/2016; si ricorda che i dati sono forniti dagli enti proprietari e che costituiscono debito informativo nei confronti di Regione ai sensi dell'art. 5, comma 5 della Legge medesima.

Per quanto concerne i dati relativi alle domande e alle assegnazioni dei servizi abitativi pubblici, anch'essi derivano dalla succitata Piattaforma informatica, strumento 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 nelle assegnazioni effettuate 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, come previsto dall'art. 6 della L.r. n. 16/2016. L'anno 2022 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 (1.504).

Nel primo semestre dell'anno 2023, in raccordo con i comuni capoluogo, è stato effettuato un lavoro di aggiornamento e allineamento dei dati dell'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza. Il caso più significativo è rappresentato dal Comune di Milano, i cui dati sono in progressivo allineamento rispetto a quelli riportati nei Piani annuale e triennale dell'offerta abitativa adottati dallo stesso ente, comportando il passaggio alla classe dei SAP di una significativa quota del patrimonio comunale storicamente adibito ad usi residenziali diversi dagli alloggi sociali e locato ad "equo canone" (si vedano anche i precedenti Rapporti annuali).

Alla luce del complesso lavoro effettuato, pertanto, si ritiene di fornire di seguito i dati del patrimonio lombardo **alla data del 30 giugno 2023**, al fine di presentare uno stato dell'arte più coerente con l'effettiva situazione territoriale.

Alla data di riferimento sopra indicata, il patrimonio SAP lombardo risulta costituito da n. **161.388** unità abitative, di cui n. **96.431** di proprietà delle ALER e le restanti n. **64.957** di proprietà dei comuni lombardi. Dalla tabella seguente, che riporta l'articolazione territoriale per Piano di Zona, è possibile constatare che il 36,5% del patrimonio regionale è localizzato nella Città di Milano, dove sono ubicate n. **33.576** unità abitative di proprietà dell'ALER di Milano, n. **25.409** di proprietà del Comune di Milano e n. **1** di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo, per un totale di **58.986** unità abitative. Il numero dei servizi abitativi pubblici di proprietà del Comune di Milano ha apparentemente registrato un significativo incremento rispetto allo scorso anno, esclusivamente in ragione della diversa classificazione adottata per la quota del patrimonio riconvertita da "altri usi residenziali" a SAP, cui si è già accennato precedentemente; rimane, tuttavia, un'ulteriore quota significativa del patrimonio comunale, che continua ad essere adibita ad usi residenziali diversi dai servizi abitativi pubblici e sociali e che attualmente ammonta a 2.337 unità abitative, di cui 2.106 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. **53.724** unità abitative di proprietà ALER e da n. **34.517** unità abitative di proprietà comunale, per un totale di n. **88.241** unità abitative.

Allargando l'analisi ai 91 ambiti dei piani di zona lombardi, possiamo riscontrare come 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 421 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 42; gli ambiti in cui sono localizzate meno di 500 unità abitative sono 32 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 30 giugno 2023
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%	292	56%	522	0,3%
3	Alto e Basso Pavese	213	43%	279	57%	492	0,3%
4	Alto Milanese	978	34%	1.869	66%	2.847	1,8%
5	Alto Sebino	140	56%	110	44%	250	0,2%
6	Arcisate	49	44%	62	56%	111	0,1%
7	Asola	209	50%	209	50%	418	0,3%
8	Azzate	57	45%	69	55%	126	0,1%
9	Bassa Bresciana Centrale	579	53%	521	47%	1.100	0,7%
10	Bassa Bresciana Occidentale	371	65%	197	35%	568	0,4%
11	Bassa Bresciana Orientale	165	49%	174	51%	339	0,2%
12	Bellano	26	22%	91	78%	117	0,1%
13	Bergamo	1.121	26%	3.171	74%	4.292	2,7%
14	Bormio	10	8%	116	92%	126	0,1%
15	Brescia	2.179	44%	2.743	56%	4.922	3,0%
16	Brescia Est	304	58%	223	42%	527	0,3%
17	Brescia Ovest	419	61%	267	39%	686	0,4%
18	Broni e Casteggio	144	37%	245	63%	389	0,2%
19	Busto Arsizio	525	28%	1.374	72%	1.899	1,2%
20	Campione d'Italia						
21	Cantù	325	42%	440	58%	765	0,5%
22	Carate Brianza	805	58%	589	42%	1.394	0,9%
23	Castellanza	759	70%	328	30%	1.087	0,7%
24	Cernusco sul Naviglio	579	46%	688	54%	1.267	0,8%
25	Chiavenna	68	30%	160	70%	228	0,1%
26	Cinisello Balsamo	753	39%	1.186	61%	1.939	1,2%
27	Cittiglio	146	44%	183	56%	329	0,2%
28	Como	915	43%	1.203	57%	2.118	1,3%
29	Corsico	679	26%	1.969	74%	2.648	1,6%
30	Crema	693	41%	993	59%	1.686	1,0%
31	Cremona	1.451	37%	2.422	63%	3.873	2,4%

Numero Ambito	AMBITO	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI					
		Unità Abitative Proprietà Comunale	%	Unità Abitative Proprietà ALER	%	Totale	%
32	Dalmine	643	59%	451	41%	1.094	0,7%
33	Desio	812	53%	732	47%	1.544	1,0%
34	Dongo	25	61%	16	39%	41	0,0%
35	Erba	341	52%	320	48%	661	0,4%
36	Gallarate	693	46%	818	54%	1.511	0,9%
37	Garbagnate Milanese	903	40%	1.349	60%	2.252	1,4%
38	Garda - Salò	461	49%	484	51%	945	0,6%
39	Grumello	183	73%	69	27%	252	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	767	37%	1.317	63%	2.084	1,3%
43	Lodi	1.071	30%	2.461	70%	3.532	2,2%
44	Lomazzo - Fino Mornasco	303	47%	335	53%	638	0,4%
45	Lomellina	559	30%	1.300	70%	1.859	1,2%
46	Luino	235	63%	139	37%	374	0,2%
47	Magentino	465	40%	706	60%	1.171	0,7%
48	Mantova	836	28%	2.180	72%	3.016	1,9%
49	Mariano Comense	252	50%	255	50%	507	0,3%
50	Melzo	476	44%	602	56%	1.078	0,7%
51	Menaggio	46	37%	80	63%	126	0,1%
52	Merate	309	50%	306	50%	615	0,4%
53	Milano Città	25.410	43%	33.576	57%	58.986	36,5%
54	Monte Bronzone - Basso Sebino	12	30%	28	70%	40	0,0%
55	Monte Orfano	135	47%	150	53%	285	0,2%
56	Monza	1.593	60%	1.052	40%	2.645	1,6%
57	Morbegno	49	18%	224	82%	273	0,2%
58	Oglio Ovest	513	61%	330	39%	843	0,5%
59	Oglio Po	515	44%	667	56%	1.182	0,7%
60	Olgiate Comasco	290	58%	210	42%	500	0,3%
61	Ostiglia	343	50%	346	50%	689	0,4%
62	Paullo	187	33%	388	67%	575	0,4%
63	Pavia	856	29%	2.109	71%	2.965	1,8%
64	Pioltello	336	34%	642	66%	978	0,6%
65	Rho	1.004	49%	1.065	51%	2.069	1,3%
66	Romano di Lombardia	283	59%	198	41%	481	0,3%
67	San Giuliano Milanese	667	42%	906	58%	1.573	1,0%
68	Saronno	343	27%	937	73%	1.280	0,8%
69	Sebino	174	52%	160	48%	334	0,2%
70	Seregno	404	41%	593	59%	997	0,6%
71	Seriate	251	60%	165	40%	416	0,3%
72	Sesto Calende	113	32%	243	68%	356	0,2%
73	Sesto San Giovanni	1.107	37%	1.862	63%	2.969	1,8%
74	Somma Lombardo	172	38%	278	62%	450	0,3%

Numero Ambito	AMBITO	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI					
		Unità Abitative Proprietà Comunale	%	Unità Abitative Proprietà ALER	%	Totale	%
75	Sondrio	71	7%	899	93%	970	0,6%
76	Suzzara	245	46%	290	54%	535	0,3%
77	Tirano	21	15%	121	85%	142	0,1%
78	Tradate	237	42%	321	58%	558	0,3%
79	Treviglio	710	49%	750	51%	1.460	0,9%
80	Trezzo sull'Adda	168	41%	240	59%	408	0,3%
81	Valle Brembana	84	71%	35	29%	119	0,1%
82	Valle Cavallina	175	61%	113	39%	288	0,2%
83	Valle Imagna e Villa d'Almè	88	70%	37	30%	125	0,1%
84	Valle Sabbia	90	22%	314	78%	404	0,3%
85	Valle Seriana Superiore e Valle di Scalve	186	75%	62	25%	248	0,2%
86	Valle Trompia	404	42%	560	58%	964	0,6%
87	Vallecamonica	365	50%	365	50%	730	0,5%
88	Varese	420	19%	1.763	81%	2.183	1,4%
89	Vimercate	903	53%	817	48%	1.720	1,1%
90	Visconteo Sud Milano	325	5%	5.915	95%	6.240	3,9%
91	Voghera e Comunità Montana Oltrepò Pavese	437	46%	523	54%	960	0,6%
	TOTALE	64.957	40%	96.431	60%	161.388	100,0%

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 2022** 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 30 giugno 2023**, data presa a riferimento per analogia con quella utilizzata per i dati del patrimonio riportati al paragrafo precedente.

Nell'anno 2022, sono stati emanati complessivamente n. **107** avvisi, mettendo a disposizione n. **4.640** alloggi, per la cui assegnazione i cittadini hanno presentato n. **65.646** domande. Se confrontati con i dati dell'anno 2021 riportati nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi (PRSA) - n. 93 avvisi, n. 3.939 alloggi pubblicati, n. 41.338 domande presentate - **si registra un incremento di tutti gli indicatori.**

Occorre sottolineare che anche il **numero delle assegnazioni effettuate dalle Aler**, come dettagliato nel capitolo relativo all'attuazione delle Direttive regionali alle aziende, è cresciuto nel 2022 in modo significativo, attestandosi su un aumento dell'84% rispetto al 2021.

Il dato complessivo delle domande presentate nell'anno 2022, inoltre, se confrontato con quello parziale relativo al primo semestre dello stesso anno, risultante dal succitato PRSA e pari a 34.169, risulta allineato con le previsioni, essendo quest'ultimo pari a circa la metà.

Rispetto alla normativa previgente, il numero delle domande rilevato è sensibilmente più elevato di quello relativo alle graduatorie che erano vigenti nell'anno 2019 (50.268), di cui al Rapporto annuale dello stesso

anno, a conferma che il nuovo meccanismo di presentazione della domanda online, attraverso la Piattaforma Informatica regionale dei servizi abitativi, non costituisce una criticità.

Il confronto tra il numero delle domande e il numero degli alloggi pubblicati in avviso, conferma comunque che la domanda è estremamente elevata rispetto all'offerta disponibile.

Dal punto di vista territoriale, dalla tabella articolata per ambito di piano di zona che segue, emerge che nell'ambito di Milano Città si sono concentrate circa il 56% delle domande complessive trasmesse dai cittadini su scala regionale, per un totale di n. **36.946** domande, mentre, il restante 44% è distribuito sugli altri 83 ambiti territoriali che hanno emanato avvisi.

Si evidenzia che l'ambito territoriale di Milano Città ha emanato n. 3 avvisi, di cui, il secondo è stato riservato esclusivamente ad alloggi assegnabili allo stato di fatto, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento regionale n. 4/2017; questo spiega perché il numero delle domande presentate dai cittadini per tale avviso, pari a n. 2.726, sia estremamente ridotto rispetto al numero di domande presentate negli altri due avvisi del medesimo ambito territoriale, rispettivamente pari a n. 17.758 e n. 16.462.

Ben 21 ambiti territoriali hanno emanato due avvisi: Alto Milanese, Bassa Bresciana Orientale, Brescia Est, Carate Brianza, Cinisello Balsamo, Dalmine, Desio, Garbagnate milanese, Guidizzolo, Isola Bergamasca e Val San Martino, Melzo, Monte Orfano, Paullo, Rho, Sebino, Seriate, Trezzo sull'Adda, Valle Trompia, Vallecarnonica, Vimercate, Visconteo Sud Milano.

Soltanto n. 7 ambiti territoriali non hanno emanato alcun avviso: Azzate, Broni e Casteggio, Campione d'Italia, Cittiglio, Dongo, Ostiglia e Somma Lombardo; si tratta prevalentemente di ambiti che avevano emanato avvisi nell'anno 2021, tranne l'ambito di Ostiglia, che non risulta aver mai emanato avvisi ai sensi del regolamento regionale n. 4/2017, e l'ambito di Campione d'Italia che fa eccezione in quanto non presenta patrimonio SAP (vedasi paragrafo precedente).

Valutato 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 2022 si riduce a circa n. **44.000**.

Venendo alle assegnazioni, il numero degli alloggi assegnati è pari a n. **3.471**, che ammonta a circa il 75% degli alloggi pubblicati in avviso; considerato che gli avvisi dell'anno 2022 esplicano i loro effetti nell'arco dell'anno successivo, 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. **23.475** ed incide per circa il 36% sul totale delle domande. Il numero delle assegnazioni è pari a n. **1.005**, attestandosi su una percentuale del 29% sul totale delle assegnazioni, in linea col tetto fissato dalla norma (20%) e tenuto conto degli incrementi che i comuni possono apportarvi entro i limiti consentiti dalla norma stessa.

**Avvisi SAP dell'anno 2022 e relative domande trasmesse dai cittadini,
assegnazioni effettuate al 30 giugno 2023
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	Abbiategrosso	27-09-2022 09:30	02-11-2022 12:00	35	299	111	13	6
2	Albino Valle Seriana	05-04-2022 12:00	06-05-2022 12:00	31	223	77	20	9

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
3	Alto e Basso Pavese	22-06-2022 09:00	09-09-2022 12:00	13	153	63	10	5
4	Alto Milanese	18-01-2022 10:00	21-03-2022 12:00	53	639	247	51	16
		17-10-2022 10:00	12-12-2022 12:00	110	670	270	41	14
5	Alto Sebino	26-04-2022 08:00	05-06-2022 23:59	8	77	27	4	3
6	Arcisate	05-04-2022 12:00	20-07-2022 12:00	10	59	24	-	-
7	Asola	18-11-2022 07:00	19-12-2022 19:00	9	51	21	3	2
8	Azzate							
9	Bassa Bresciana Centrale	23-03-2022 09:00	15-05-2022 16:00	34	265	67	30	8
10	Bassa Bresciana Occidentale	07-10-2022 10:00	07-11-2022 12:00	44	152	39	27	9
11	Bassa Bresciana Orientale	17-02-2022 09:00	31-03-2022 16:00	14	174	51	9	4
		19-10-2022 08:00	25-11-2022 12:00	12	132	42	12	3
12	Bellano	04-05-2022 11:00	20-06-2022 12:00	11	24	4	2	1
13	Bergamo	11-04-2022 09:00	30-05-2022 12:00	99	836	328	91	20
14	Bormio	16-11-2022 14:00	19-12-2022 12:00	20	10	2	1	-
15	Brescia	16-03-2022 09:00	06-05-2022 12:00	136	1.466	530	132	36
16	Brescia Est	22-02-2022 10:00	25-03-2022 12:00	15	156	56	13	7
		04-10-2022 12:00	07-11-2022 12:00	9	172	54	7	3
17	Brescia Ovest	16-03-2022 09:00	01-05-2022 23:59	20	319	93	12	7
18	Broni e Casteggio							
19	Busto Arsizio	01-06-2022 12:00	01-07-2022 12:00	101	288	111	88	18
20	Campione d'Italia							
21	Cantù	03-10-2022 10:00	11-11-2022 18:00	19	230	83	7	4
22	Carate Brianza	24-01-2022 07:00	10-03-2022 23:59	15	305	120	10	4
		24-10-2022 09:30	02-12-2022 18:00	41	433	157	32	9
23	Castellanza	23-11-2022 14:00	23-12-2022 14:00	9	103	32	2	1
24	Cernusco sul Naviglio	15-02-2022 11:00	31-03-2022 14:00	28	413	142	20	11
25	Chiavenna	04-11-2022 09:00	15-12-2022 12:00	11	53	19	7	3
26	Cinisello Balsamo	02-03-2022 09:30	08-04-2022 16:00	18	578	217	17	9
		20-09-2022 09:30	24-10-2022 12:00	26	578	225	25	3
27	Cittiglio							

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
28	Como	19-09-2022 09:30	31-10-2022 12:30	61	441	165	8	8
29	Corsico	28-02-2022 10:00	04-04-2022 16:00	28	523	207	28	7
30	Crema	15-09-2022 09:00	31-10-2022 12:00	46	393	116	26	8
31	Cremona	24-03-2022 08:00	20-05-2022 12:00	110	412	116	69	14
32	Dalmine	10-05-2022 12:00	23-06-2022 12:00	38	475	169	22	9
		16-11-2022 14:00	19-12-2022 12:00	12	242	85	4	1
33	Desio	16-03-2022 10:00	26-04-2022 18:00	29	503	202	28	11
		24-10-2022 10:00	24-11-2022 18:00	16	321	140	13	3
34	Dongo							
35	Erba	19-04-2022 08:00	17-06-2022 13:00	11	123	31	11	5
36	Gallarate	22-11-2022 09:00	31-12-2022 12:00	16	349	147	2	2
37	Garbagnate Milanese	29-03-2022 10:00	05-05-2022 12:00	37	449	167	37	11
		28-09-2022 10:00	28-10-2022 12:00	71	440	167	71	16
38	Garda - Salò	19-04-2022 09:00	27-05-2022 16:00	28	400	153	24	8
39	Grumello	15-06-2022 12:00	21-09-2022 12:00	7	77	28	6	4
40	Guidizzolo	15-03-2022 09:00	02-05-2022 13:00	5	58	6	3	-
		04-10-2022 09:00	07-11-2022 16:00	4	72	24	4	4
41	Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino	07-03-2022 00:00	06-04-2022 00:00	9	109	33	2	-
		01-11-2022 00:00	01-12-2022 00:00	18	170	70	5	4
42	Lecco	04-05-2022 11:00	20-06-2022 12:00	65	478	124	31	17
43	Lodi	25-01-2022 15:00	25-03-2022 15:00	135	554	198	109	23
44	Lomazzo - Fino Mornasco	17-10-2022 10:00	25-11-2022 18:00	12	217	68	3	2
45	Lomellina	25-05-2022 10:00	30-06-2022 15:00	29	416	187	22	8
46	Luino	29-03-2022 09:00	05-05-2022 16:00	6	63	31	4	2
47	Magentino	17-01-2022 10:00	28-02-2022 12:00	23	355	122	23	9
48	Mantova	14-03-2022 09:00	20-05-2022 12:00	82	560	226	54	13
49	Mariano Comense	07-11-2022 09:00	16-12-2022 12:00	17	125	53	6	6
50	Melzo	24-01-2022 09:00	28-02-2022 16:00	23	275	88	22	7
		10-10-2022 09:00	11-11-2022 12:00	22	286	105	17	4
51	Menaggio	25-06-2022 00:00	31-08-2022 23:59	8	36	11	6	1

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
52	Merate	18-05-2022 09:00	30-06-2022 13:00	28	203	85	16	11
53	Milano Città	24-02-2022 09:00	09-05-2022 12:00	781	17.758	6.428	740	199
		06-06-2022 09:00	12-07-2022 12:00	226	2.726	421	222	-
		27-09-2022 09:00	30-12-2022 12:00	516	16.462	6.199	335	123
54	Monte Bronzone - Basso Sebino	07-11-2022 10:00	07-12-2022 18:00	7	28	10	1	1
55	Monte Orfano	06-04-2022 10:00	26-05-2022 10:00	6	76	23	5	2
		05-10-2022 10:00	22-11-2022 10:00	2	40	11	1	1
56	Monza	21-03-2022 08:00	29-04-2022 23:59	97	748	266	96	25
57	Morbegno	05-07-2022 10:00	29-08-2022 13:00	13	104	31	7	4
58	Oglio Ovest	02-03-2022 14:00	23-04-2022 14:00	30	230	68	27	9
59	Oglio Po	08-08-2022 16:00	23-09-2022 23:00	52	143	53	25	8
60	Olgiate Comasco	27-06-2022 00:00	26-09-2022 00:00	21	138	51	12	6
61	Ostiglia							
62	Paullo	14-03-2022 10:00	15-04-2022 15:00	24	199	71	20	8
		02-11-2022 00:00	02-12-2022 00:00	12	137	27	10	-
63	Pavia	20-04-2022 09:00	20-05-2022 12:00	128	456	172	114	24
64	Pioltello	20-09-2022 12:00	20-10-2022 12:00	20	359	149	16	5
65	Rho	14-03-2022 09:30	26-04-2022 17:00	16	417	154	14	6
		19-09-2022 09:30	31-10-2022 13:00	30	511	190	23	5
66	Romano di Lombardia	01-06-2022 00:00	01-07-2022 17:00	32	135	54	7	4
67	San Giuliano Milanese	08-11-2022 06:00	31-12-2022 00:00	37	592	245	18	8
68	Saronno	15-06-2022 10:00	14-08-2022 00:00	24	364	134	15	3
69	Sebino	11-04-2022 14:00	30-05-2022 12:00	8	77	18	5	2
		11-11-2022 10:00	16-12-2022 12:00	10	80	24	7	2
70	Seregno	22-04-2022 12:00	06-06-2022 16:00	25	410	167	21	7
71	Seriante	31-03-2022 09:00	02-05-2022 12:00	5	150	50	4	2
		13-10-2022 09:00	17-11-2022 11:00	16	205	65	10	3
72	Sesto Calende	25-03-2022 12:00	10-05-2022 12:00	12	101	34	8	3
73	Sesto San Giovanni	12-01-2022 10:00	24-02-2022 16:00	40	690	267	26	9
74	Somma Lombardo							

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
75	Sondrio	30-06-2022 00:00	12-09-2022 00:00	30	149	68	7	4
76	Suzzara	01-03-2022 09:00	31-03-2022 13:00	10	119	37	10	5
77	Tirano	16-06-2022 14:00	05-08-2022 12:00	10	56	15	5	3
78	Tradate	09-11-2022 12:00	16-12-2022 12:00	9	120	53	2	1
79	Treviglio	13-06-2022 09:00	22-07-2022 12:00	65	368	122	35	14
80	Trezzo sull'Adda	14-02-2022 09:00	21-03-2022 12:00	14	114	39	13	5
		03-10-2022 09:00	07-11-2022 12:00	19	111	34	5	3
81	Valle Brembana	22-11-2022 09:00	23-12-2022 17:00	6	6	-	1	-
82	Valle Cavallina	10-05-2022 12:00	24-06-2022 12:00	7	68	22	1	1
83	Valle Imagna e Villa d'Almè	15-09-2022 10:00	07-11-2022 12:00	12	56	20	4	1
84	Valle Sabbia	20-05-2022 12:00	30-06-2022 12:00	11	61	22	5	2
85	Valle Seriana Superiore e Valle di Scalve	01-10-2022 09:00	09-11-2022 14:00	9	47	15	2	1
86	Valle Trompia	04-04-2022 12:00	08-05-2022 12:00	19	163	62	13	3
		10-10-2022 09:00	10-11-2022 12:00	18	189	69	14	4
87	Vallecamonica	08-02-2022 09:00	08-04-2022 16:00	19	95	26	7	2
		06-09-2022 09:00	20-10-2022 16:00	27	139	37	13	4
88	Varese	08-11-2022 10:00	14-12-2022 12:00	34	383	176	17	7
89	Vimercate	20-04-2022 09:00	20-05-2022 12:00	22	362	126	19	9
		03-10-2022 09:00	07-11-2022 12:00	28	456	164	24	6
90	Visconteo Sud Milano	02-05-2022 10:00	15-06-2022 10:00	62	533	197	61	15
		12-10-2022 10:00	22-11-2022 10:00	32	513	173	31	7
91	Voghera e Comunità Montana Oltrepò Pavese	05-04-2022 09:00	06-05-2022 12:00	40	219	80	31	6
	TOTALE			4.640	65.646	23.475	3.471	1.005

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 "Governo 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 Piani triennali dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

1.3.1.1 Linee guida per la redazione del Piano triennale

Nell'anno 2022 per la prima volta gli Ambiti erano tenuti ad approvare il loro piano triennale, e per agevolare tale adempimento sono state redatte le Linee guida, alla cui redazione ha partecipato ANCI Lombardia.

Le Linee guida sono state approvate con Dgr XI / 7317 del 14 novembre 2022 e sono state pubblicate sul BURL n. 47 del 21 novembre 2022. In accordo con ANCI Lombardia si è stabilito che le Linee Guida avessero carattere sperimentale, e si sarebbero potute aggiornare, in caso di necessità, entro un anno dalla loro approvazione. Dato il carattere di novità che presentava la redazione del documento, si è ritenuto che - in sede di prima applicazione - l'approvazione del Piano Triennale potesse essere perfezionata a cura degli Ambiti Territoriali entro il 31 marzo 2023.

Il 2 dicembre 2022 è stata organizzata, dalla Direzione Generale Casa e housing sociale, una presentazione in modalità webinar delle Linee guida, per illustrarne i contenuti, le tempistiche e le modalità operative.

1.3.1.2 I contenuti 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.

In questo senso, la redazione del Piano triennale rappresenta una valida opportunità (e non un mero adempimento amministrativo) per mettere a confronto la situazione locale a livello demografico, territoriale e infrastrutturale con il patrimonio e l'offerta abitativa, per poter programmare le linee d'intervento più efficaci nel rispondere ai bisogni.

Il Piano può includere approfondimenti sulle dinamiche evolutive dell'Ambito di riferimento (ad es. nuovi insediamenti residenziali e produttivi, aree in declino, presenza di infrastrutture di trasporto, ospedali, università, ecc.) e alcune valutazioni rispetto all'andamento del mercato immobiliare privato.

La redazione del Piano triennale, concepito quindi come opportunità di analisi e riflessione e strumento di programmazione, richiede approfondimenti e ampiezza di contenuti che dovranno essere tarati sulle specifiche realtà territoriali, di fatto molto variegata all'interno della regione.

Per poter agevolare la redazione del Piano, le Linee guida, oltre ad esplicitare le tematiche di analisi e le conseguenti strategie di sviluppo dell'offerta abitativa, contengono tabelle che riportano i dati ritenuti essenziali al fine di predisporre la documentazione; ove opportuno, è stata indicata la fonte da cui poter ricavare il dato (censimento Istat, Agenzia delle Entrate, ecc.).

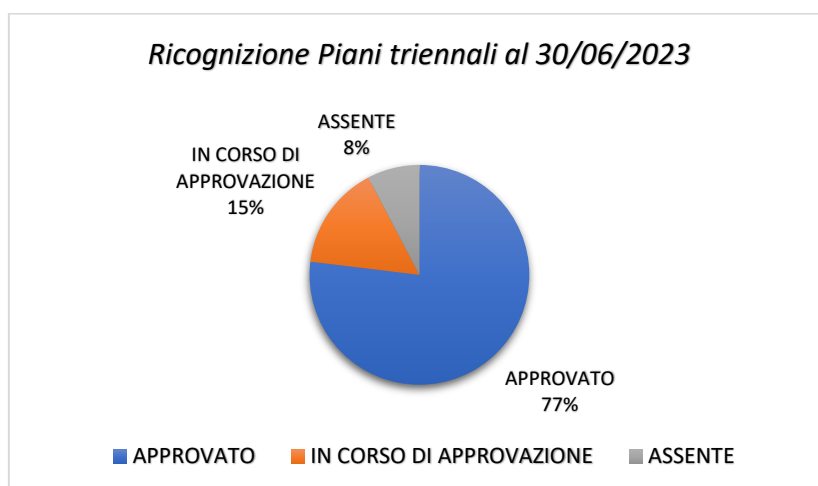
Gli approfondimenti per l'Ambito di riferimento, sintetizzati nelle tabelle proposte, riguardano sinteticamente i seguenti temi:

- 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.

1.3.1.3 Ricognizione dei Piani triennali al 30 giugno 2023

Alla data del 30 giugno 2023 risultano approvati 70 piani triennali su un totale di 91 Ambiti, mentre 14 piani sono in corso di approvazione o in fase di predisposizione, e 7 Ambiti non hanno fornito alcun riscontro.



I seguenti 7 Ambiti di Zona, alla data del 30 giugno 2023, non hanno ancora approvato il rispettivo Piano triennale:

- Campione (CO)
- Como (CO)
- Cittiglio (VA)
- Menaggio (CO)
- Saronno (VA)
- Somma Lombardo (VA)
- Luino (VA)

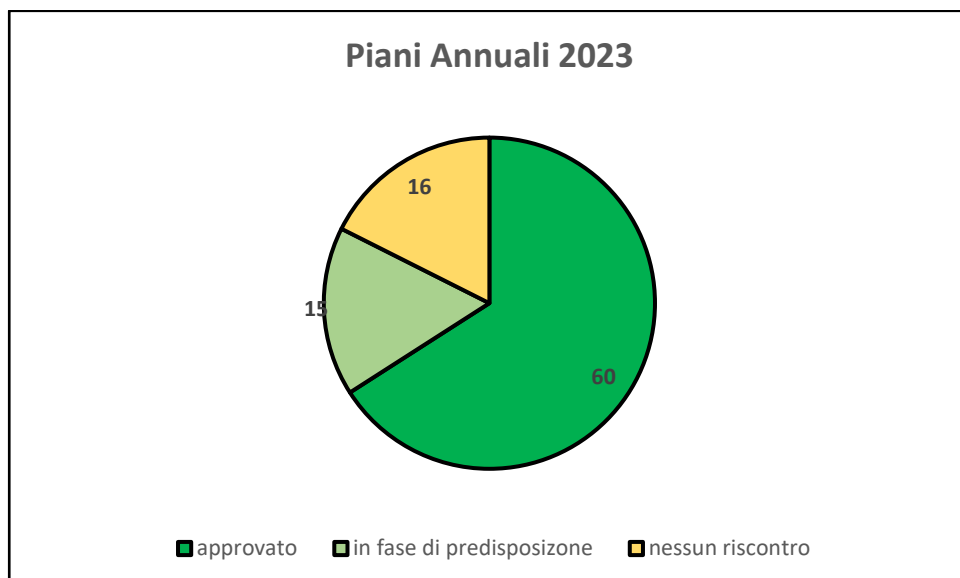
1.3.2 Ricognizione dei piani annuali al 30 giugno 2023

L'adozione del Piano annuale è, come detto, 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 2022, dai dati caricati in Piattaforma al 31 dicembre 2022, risultavano approvati 85 piani su 91 ambiti.



Per quanto riguarda i Piani annuali 2023, dai dati caricati in Piattaforma al 30 giugno 2023, risultano approvati 60 piani su 91 ambiti, mentre altri 15 sono in fase di predisposizione.



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:

- 9 Contratti (Pavia Crosione, S. Angelo Lodigiano, Pavia Scala, Cremona, Pavia Pelizza, Limbiate, Bollate, Mantova e Seregno) sono stati ultimati e chiusi;
- in 6 Contratti (Rho, Busto Arsizio, Milano S. Siro, Cinisello B., Rozzano e Cernusco S.N.) sono stati ultimati gli interventi edilizi e le azioni sociali e si sta completando la fase di rendicontazione delle spese;
- in 7 Contratti (quartieri Mazzini, Gratosoglio, Ponte Lambro e Molise Calvairate a Milano, oltre a Sesto S. Giovanni, Saronno e Pioltello) si stanno ultimando le opere edilizie.

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 267.574.486,48.

Rispetto alle 319 opere edilizie previste, sono stati ultimati 303 interventi (265 finanziati), 15 (14 finanziate) sono in corso di realizzazione e 1 da avviare.

A fronte di 128 azioni sociali previste (15 cofinanziate) ne sono state ultimate 106.

Gli alloggi oggetto di intervento sono complessivamente 10.935 (10.384 ultimati) di cui 9.485 interessati da interventi manutentivi (9.113 ultimati) e 1.450 incrementali (1.271 ultimati).

Nello specifico dei Contratti nel comune di **Milano**, gli interventi di riqualificazione degli edifici ALER Milano di piazzale G. Rosa 9/11, via Comacchio 4 e le torri 52-53-54 di via Saponaro, finanziati nel 2019 con il riutilizzo delle economie, saranno ultimati entro il 2023. Per quanto riguarda gli interventi di competenza del Comune di Milano:

- i nuovi uffici comunali di piazza Ferrara saranno ultimati entro il 2023, a valle dell'ultimazione della residenza universitaria (opera non finanziata dal Contratto di quartiere) collocata ai piani superiori dello stesso edificio, che il Politecnico di Milano sta ultimando e che entrerà in esercizio a settembre 2023;
- per l'opera infrastrutturale "laboratorio di quartiere" a Ponte Lambro, lo stesso Comune di Milano dovrà individuare le modalità con cui ultimare l'opera, i cui lavori sono bloccati, dopo che la manifestazione d'interesse per costituire un Partenariato pubblico privato, chiusa a novembre 2022, è stata dichiarata deserta.

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 **Pioltello**: concluse 3 opere (ERP) e la progettazione partecipata. Restano da ultimare 3 opere, la cui fine dei lavori è prevista entro ottobre 2023.
- Contratto di Quartiere in comune di **Saronno**: concluse 22 opere (ERP e infrastrutture) e 3 azioni sociali (2 in corso). Restano da ultimare gli interventi per la realizzazione di n. 70 nuovi alloggi, in capo ad ALER VA CO MB BA, e un intervento infrastrutturale, in carico al comune di Saronno, per cui si prevede l'ultimazione dei lavori entro novembre 2023.

- Contratto di Quartiere in comune di **Busto Arsizio**: concluse tutte le 10 opere (ERP e infrastrutture) e le 2 azioni sociali. Gli alloggi sono stati inseriti dal Comune (a seguito dell'ottenimento dell'Agibilità) nel Bando delle assegnazioni di giugno 2022 e sono in corso di assegnazione.

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 ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria, nel limite di 50.000 euro per alloggio.

Con specifico riferimento alla linea A), al 31 dicembre 2022, risultano complessivamente ultimati e saldati 123 interventi, con conseguente recupero di 1.633 alloggi. Con riferimento alla linea B), invece, al 31 dicembre 2022 risultano ultimati 219 interventi, con conseguente ripristino di 3.967 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 160 interventi e sono in corso ulteriori 27 interventi, per risorse complessivamente erogate pari a circa 91,88 mln€ (86% dell'ammontare complessivo concesso alle Aziende).

I termini di attuazione del piano sono stati prorogati fino al 31 dicembre 2023, anche in considerazione degli interventi che si sono progressivamente aggiunti, al fine di completare il riutilizzo delle economie. I piani interverranno complessivamente su circa 600 immobili per complessivi 10.000 alloggi.

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, saranno conclusi entro il 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 Dpr 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, 52 già ultimati e saldati, con 252 alloggi resi disponibili; il contributo erogato è di euro 12.427.946,49.

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 state aggiornate le linee guida regionali per la definizione dei piani di manutenzione programmata 2021-2023, destinando ulteriori 12 milioni di euro al completamento del citato programma, a cui saranno sommate le eventuali economie accertate.

A novembre 2021 è stato definito l'elenco puntuale dei complessivi n. 160 interventi. Alla data del 31 dicembre 2022 sono stati conclusi i lavori relativi a 72 interventi.

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

31/12/2022 è stato liquidato l'85% dell'importo della prima d.g.r ed il 79% 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 31/12/2022 risulta liquidato l'80% del contributo della prima d.g.r. ed il 50% 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 112 milioni di euro ed il protrarsi della conclusione degli interventi materiali (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 2022 lo stanziamento di una prima tranche di risorse aggiuntive pari a € 5 mln, oltre ad una seconda tranche quantificata dal RUP in ulteriori 4 mln. Nel corso del 2022 si sono concluse alcune azioni di natura immateriale, mentre la conclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici SAP per i quali si sono resi necessari interventi di bonifica dei terreni e di coordinamento con i cantieri della nuova linea metropolitana è prevista al 31 dicembre 2026.

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 rispettivamente a giugno e dicembre 2023.

Gli interventi relativi ai servizi abitativi sociali

Nel corso del 2017, a seguito della pubblicazione del IV Bando Ministero Istruzione Università e Ricerca, Regione Lombardia ha messo a disposizione 3,5 milioni di euro per sostenere iniziative di riqualificazione o nuova realizzazione di residenze universitarie. Al netto di alcune rinunce ed esclusioni, gli interventi coperti da finanziamento regionale sono 11, con un incremento complessivo previsto di 634 posti alloggio.

A dicembre 2022, risultano sottoscritte le convenzioni tra i Soggetti Attuatori ed il Ministero dell'Università e della Ricerca. Nel complesso risultano inoltre erogati gli acconti per 8 interventi e saldati due interventi, con la messa a disposizione di 358 posti alloggio.

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 10.

Tra questi, un intervento è giunto alla fine dei lavori di ristrutturazione previsti ed è iniziata la fase di messa a disposizione del servizio abitativo (5 alloggi); in quattro interventi sono state assegnati oltre il 50% degli alloggi per un totale di 58 alloggi; negli altri cinque interventi finanziati i lavori sono in corso.

Il contributo attualmente assegnato, pari a euro 9.226.722,91, renderà disponibili complessivamente 234 alloggi e 2 posti alloggio, con ultimazione del Programma prevista entro il 2024. Sono state trasferite risorse per 4.777.014,04 €, pari al 52% delle risorse concesse.

Le restanti risorse, pari a circa 14 mln€, saranno oggetto di specifici successivi provvedimenti, descritti più dettagliatamente nella sezione "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 2022 hanno trovato piena attuazione le modifiche normative introdotte partire dai primi mesi del 2021 (in primis, con le l.r. 19 maggio 2021, n. 7 e 25 maggio 2021, n. 8) al fine di accelerare le assegnazioni e aumentare le tutele per i cittadini.

Tali modifiche hanno prodotto un **significativo aumento delle assegnazioni effettuate**; come dettagliato nel paragrafo relativo agli obiettivi di cui alle Direttive regionali alle Aler per il 2022, infatti, il numero di assegnazioni di alloggi SAP effettuate nel corso del 2022 è cresciuto dell'84% rispetto all'anno 2021.

Con la prima legge di semplificazione 2022 (Legge Regionale 20 maggio 2022, n. 9) sono state apportate modifiche agli artt. 5, 6, 11 e 23 della l.r.16/2016, in modo da consentire ai comuni e agli ambiti una maggior flessibilità nei tempi di emanazione degli avvisi e rendere più semplici ed efficaci le modalità di compilazione delle domande di assegnazione; è stata, inoltre, introdotta la possibilità di indire avvisi specifici per le unità abitative con carenze manutentive, la cui sistemazione resta a carico dell'assegnatario.

A dicembre 2022, con la seconda legge di revisione ordinamentale (l.r. 13 dicembre 2022, n. 28) sono state apportate ulteriori modifiche alla l.r. 16/2016 (agli articoli 23, 25, 31 e 32), sempre ispirate alla finalità di massimizzare le assegnazioni e di tutelare le fragilità. In particolare, è stata prevista la possibilità di tener conto di variazioni dei componenti il nucleo, per nascita, morte o provvedimento dell'autorità giudiziaria, nel periodo intercorrente la presentazione della domanda e l'assegnazione, ed è stata introdotta la possibilità di subentrare nell'assegnazione non solo in caso di morte ma anche di uscita volontaria dell'assegnatario dal nucleo familiare.

Significativi sono, altresì, i due **regolamenti approvati a dicembre**.

Con il rr 29 dicembre 2022 n. 13 *"Modifiche al regolamento regionale 10 ottobre 2019, n. 11 - Disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'articolo 25, commi 2 e 3, della legge regionale 16/2016"* è stata ampliata l'attività dei nuclei di valutazione, in modo da tener conto anche di eventuali bonus sociali erogati direttamente all'assegnatario, introducendo al contempo la possibilità per i servizi sociali comunali di partecipare al nucleo di valutazione presso le ALER. È stata, altresì, introdotta, per il solo 2023, la facoltà per gli enti proprietari di assegnare, in via provvisoria e salvo conguaglio, in attesa del riparto del contributo regionale, un contributo ai nuclei familiari assegnatari, in possesso dei requisiti, volto a neutralizzare o ad alleviare gli effetti degli aumenti delle spese di riscaldamento.

Con il r.r. 29 dicembre 2022, n. 12 sono stati invece disciplinati, come previsto dalla l.r. 16/2016, sia il sistema di accreditamento regionale per i servizi abitativi che i Servizi Abitativi Sociali.

È chiaro, peraltro, che lo sforzo di adeguamento normativo deve accompagnare l'evoluzione di un ambito particolarmente complesso e sensibile al mutare delle condizioni di contesto sociale ed economico e che ulteriori misure, specie sul versante della semplificazione, potranno trovare spazio anche nel prossimo futuro, sempre al fine di accrescere l'efficacia degli strumenti a servizio dell'abitare.

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 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.

La legge stabilisce che gli enti proprietari possano procedere all'alienazione e alla valorizzazione alternativa alla vendita del patrimonio pubblico, previa autorizzazione della Giunta regionale, esclusivamente per esigenze di economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, e nel quadro di un limite definito nella quota massima del 15% del patrimonio posseduto dagli enti proprietari al 27 luglio 2016, data di entrata in vigore della l.r. n.16/2016, fermo restando il limite percentuale del 5% per la vendita degli alloggi.

Le risorse introitate dalle procedure di vendita sono vincolate al recupero e alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e, solo in via residuale, all'acquisto ed alla nuova realizzazione di alloggi sociali. I proventi delle valorizzazioni alternative alla vendita concorrono, insieme ai canoni di locazione dei servizi abitativi pubblici, a garantire la manutenzione ordinaria del patrimonio.

I programmi di alienazione e valorizzazione hanno durata triennale, salvo la possibilità di prevedere forme di valorizzazione alternative alla vendita per una durata variabile, a seconda dei casi, fino a un massimo di 25 anni.

La legge regionale n. 16/2016 consente tre modalità di valorizzazione alternative all'alienazione:

- Locazione a canone agevolato, di norma non inferiore al 40% del canone di mercato;
- Locazione nello stato di fatto a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale;
- Locazione a usi non residenziali, al fine di promuovere la diversificazione funzionale all'interno dei quartieri e l'insediamento di attività economiche di nuova formazione.

3.1.2.1 Programmi di alienazione approvati ai sensi della Legge regionale n. 27/2009

Prima dell'entrata in vigore della l.r. n. 16/2016, le procedure di alienazione e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica erano regolate dal Titolo IV *"Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio"*, articoli 45, 46 e 47, della Legge regionale n. 27/2009.

Con l'approvazione della l.r. n. 16 del 2016, ai sensi dell'art. 43, *"Disposizioni transitorie e finali"*, comma 6, *"I programmi e i piani approvati dalla Giunta regionale in base alle disposizioni contenute nel capo I, titolo IV, della Legge regionale n. 27/2009, cessano di avere efficacia alla data di entrata in vigore della presente Legge. [...] Il completo reimpiego dei proventi derivanti dai programmi e dai piani di cui al presente comma è*

condizione necessaria per l'approvazione dei nuovi programmi di alienazione e valorizzazione di cui all'articolo 28, nonché per accedere ai finanziamenti concessi dalla Regione per le medesime finalità”.

Al 31 dicembre 2022, le situazioni non ancora pienamente definite riguardano i seguenti comuni.

Comuni titolari di piani di alienazione cessati e con mancato reimpiego dei proventi

Comune	Provincia	n. d.g.r.	data d.g.r.	Proventi incassati e non riutilizzati
ALME'	BG	X/3575	14/05/2015	65.000,00
BRUSAPORTO	BG	IX/835	24/11/2010	77.750,03
CASSINA RIZZARDI	CO	X/2413	26/09/2014	92.562,69
COMO	CO	IX/2352	13/10/2011	73.303,00
SORESINA	CR	IX/2989	08/02/2012	56.000,00
SORESINA	CR	IX/3695	02/07/2012	86.500,00
CASATENOVIO	LC	IX/786	17/11/2010	337.348,00
ALBIATE	MB	IX/2166	04/08/2011	29.419,77
COLOGNO M.	MI	IX/2353	13/10/2011	1.173.482,08
CORMANO	MI	X/3910	24/07/2015	695.049,90
NOVATE MILANESE	MI	IX/3939	06/08/2012	109.240,00
ZIBIDO S. G.	MI	IX/2162	04/08/2011	145.697,55
QUINGENTOLE	MN	IX/11358	10/02/2010	15.676,47
SUZZARA	MN	IX/ 495	15/09/2010	74.693,50

3.1.2.2 I programmi di alienazione e di valorizzazione alternativa all'alienazione approvati nell'anno 2022, ai sensi della l.r. n. 16/2016

Nell'anno 2022, sono stati approvati 23 programmi di alienazione e valorizzazione alternativa alla vendita del patrimonio abitativo pubblico ai sensi della l.r. n. 16/2016, di cui: 4 programmi di alienazione; 17 programmi di valorizzazione alternativa all'alienazione; 2 programmi di contestuale alienazione e valorizzazione alternativa all'alienazione.

I programmi stimano la generazione di un valore complessivo di euro 16.365.453,67, di cui:

- euro 10.163.038,37 generato dalle sole procedure di alienazione, di cui:
 - o euro 6.899.211,10 dalla vendita del patrimonio SAP di proprietà delle Aler;
 - o euro 3.263.827,27 dalla vendita del patrimonio SAP di proprietà dei Comuni;
- euro 6.202.415,30¹ generato dalle sole procedure di valorizzazione alternativa alla vendita, di cui:
 - o euro 4.145.511,26 derivante dalle attività di valorizzazione delle Aler;
 - o euro 2.056.904,04 derivante dalle attività di valorizzazione dei Comuni.

Il suddetto valore generato, al netto di € 1.490.427,61 che saranno utilizzati a copertura di oneri strettamente connessi alle procedure di alienazione e di valorizzazione alternativa, è destinato per € 14.875.026,06 ad opere di recupero e riqualificazione di almeno 570 unità abitative.

¹ Il valore generato dalle sole attività di valorizzazione deriva:

- Euro 1.721.703,88 dall'incremento del valore degli alloggi a seguito di opere di ristrutturazione eseguite da soggetti intermedi con finalità statuarie di carattere sociale, senza oneri a carico dei soggetti proprietari;
- Euro 3.694.190,97 dall'incremento del canone di locazione applicato rispetto al canone applicato ai Servizi Abitativi Pubblici;
- Euro 786.519,92 derivante dalla riduzione dei costi di gestione degli alloggi a carico dei soggetti proprietari.

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;
- persone con disabilità.

Programmi di alienazione e valorizzazione alternativa alla vendita approvati nell'anno 2022

Ente proprietario	Pro v.	Tipologia programma	DGR	data DGR	Numero alloggi		Anni di durata del programma	Valore generato	Oneri e tasse	Valore disponibile per opere sul patrimonio
					Aliena z.	Valoriz z.				
SARONNO	VA	VALORIZZ.	7678	28/12/2022		4	10	225.700,00	0,00	225.700,00
ALER BS-CR-MN	BS	VALORIZZ.	7677	28/12/2022		19	15	617.021,30	64.613,96	552.407,34
SAREZZO	BS	VALORIZZ.	7676	28/12/2022		1	8	30.000,00	0,00	30.000,00
ALER BS-CR-MN	BS	VALORIZZ.	7517	15/12/2022		59	15	3.484.724,70	315.467,20	3.169.257,50
CAMERATA CORNELLO SEDRINA VAL BREMBILLA	BG	VALORIZZ.	7316	14/11/2022		5	10	37.000,00	0,00	37.000,00
ALER BS-CR-MN	BS	ALIENAZ.	7019	26/09/2022	176		3	6.899.211,10	1.034.881,66	5.864.329,44
PEGOGNAGA	MN	ALIENAZ.	7018	26/09/2022	2		3	90.000,00	1.600,00	88.400,00
GHEDI	BS	VALORIZZ.	7017	26/09/2022		4	10	156.380,00	0,00	156.380,00
CASTELMELLA	BS	VALORIZZ.	6969	19/09/2022		6	10	90.962,06	0,00	90.962,06
GONZAGA	MN	ALIENAZ. e VALORIZZ. AZ.	6896	05/09/2022	2	5	3 e 4	85.360,35	0,00	85.360,35
DALMINE	BG	VALORIZZ.	6895	05/09/2022		1	15	34.050,00	0,00	34.050,00
CASORATE PRIMO	PV	VALORIZZ.	6884	18/07/2022		2	3	65.100,00	0,00	65.100,00
VIGEVANO	PV	VALORIZZ.	6580	30/06/2022		3	4	59.622,00	0,00	59.622,00
SESTO SAN GIOVANNI	MI	VALORIZZ.	6535	20/06/2022		1	8	39.216,00	0,00	39.216,00
VARESE	VA	ALIENAZ.	6445	31/05/2022	6		3	448.277,77	67.000,00	381.277,77
OZZERO	MI	VALORIZZ.	6399	23/05/2022		1	15	15.228,00	0,00	15.228,00
CASTIONE ANDEVENN O	SO	VALORIZZ.	6357	09/05/2022		3	5	13.450,00	0,00	13.450,00

Ente proprietario	Pro v.	Tipologia programma	DG R	data DGR	Numero alloggi		Anni di durata del programma	Valore generato	Oneri e tasse	Valore disponibile per opere sul patrimonio
					Aliena z.	Valoriz z.				
ANNONE DI BRIANZA	LC	VALORIZZ.	6257	11/04/2022		3	2	6.000,00	0,00	6.000,00
CELLATICA	BS	ALIENAZ.	6176	28/03/2022	3		3	251.700,00	0,00	251.700,00
COMO	CO	ALIENAZ. e VALORIZZ. AZ.	6103	14/03/2022	28	26	3 e 15	3.638.040,18	300,00	3.637.740,18
BRESCIA	BS	VALORIZZ.	6102	14/03/2022		1	5	13.881,80	0,00	13.881,80
ALER MILANO	MI	VALORIZZ.	6032	01/03/2022		1	15	43.765,26	6.564,79	37.200,47
NOVEDRATE	CO	VALORIZZ.	5893	31/01/2022		2	3	20.763,15	0,00	20.763,15
TOTALE					217	147		16.365.453,67	1.490.427,61	14.875.026,06

3.1.2.3 I programmi di alienazione e valorizzazione alternativa alla vendita cessati di validità nel corso del 2022

L'art 28 della legge regionale n. 16/2016 stabilisce la durata triennale dei programmi di alienazione; decorso il triennio, il programma deve essere sottoposto a nuova approvazione, qualora l'ente proprietario intenda completarne l'attuazione.

La durata dei programmi di valorizzazione alternativa alla vendita non può essere superiore a quindici anni, prorogabili una sola volta per non più di dieci, trascorsi i quali il bene deve essere ridestinato a servizi abitativi pubblici o sociali. La proroga può essere concessa dalla Giunta regionale su motivata richiesta dell'ente proprietario presentata prima della scadenza del termine di quindici anni².

Nel corso del 2022, risultano cessati di validità 12 programmi di cui:

- 7 programmi di alienazione di cui 1 approvato sul patrimonio di proprietà delle Aler;
- 5 programmi di valorizzazione di cui 1 approvato sul patrimonio di proprietà delle Aler.

Dalla rendicontazione dei programmi di alienazione cessati nel corso del 2022, risulta generato il valore complessivo di euro 3.068.236,64, derivante dalla vendita di 220 alloggi sul totale di 240 alloggi stimati in fase di approvazione.

Dal punto di vista del reimpiego, sul valore disponibile per opere sul patrimonio, al netto delle spese strettamente connesse alle procedure di alienazione, risultano già effettuati interventi sul patrimonio SAP per euro 865.726,15; la quota restante di euro 2.202.510,49 è stata formalmente programmata per essere utilizzata nel triennio 2023-2025.

² Con legge regionale 13 dicembre 2022, n. 28 si è disposto che la Giunta regionale può stabilire una durata complessiva di uso alternativo pari a venticinque anni, non prorogabili, in presenza di una comprovata esigenza derivante dal piano economico finanziario di gestione o dal rispetto di un vincolo di destinazione necessario per fruire di un finanziamento pubblico.

Rendicontazione dei programmi di alienazione approvati ai sensi della l.r. n. 16/2016 e cessati nel corso del 2022

Ente proprietario	Prov.	Tipologia programma	Dgr	Data dgr	Previsione DGR		Rendicontazione finale		
					Valore generato	N. alloggi	Valore generato	N. alloggi	Reimpiegato
CHIAVENNA	SO	ALIEN.	XI/2428	11/11/2019	97.000,00	2	97.100,00	2	10.007,08
ALER BS-CR-MN	BS	ALIEN.	X/2140	16/09/2019	1.350.000,00	195	1.355.000,00	195	0,00
CAVERNAGO	BG	ALIEN.	XI/2117	09/09/2019	470.840,00	8	470.840,00	8	470.840,00
DALMINE	BG	ALIEN.	XI/1733	10/06/2019	733.729,74	6	682.775,00	6	0,00
AZZANELLO	CR	ALIEN.	XI/1709	03/06/2019	175.272,00	5	110.946,00	3	33.303,43
RHO	MI	ALIEN.	XI/1621	15/05/2019	1.877.559,76	23	281.575,64	5	281.575,64
COCCAGLIO	BS	ALIEN.	XI/1309	25/02/2019	82.484,00	1	70.000,00	1	70.000,00
totale					4.786.885,50	240	3.068.236,64	220	865.726,15

Dalla rendicontazione dei programmi di valorizzazione alternativa alla vendita cessati nel corso del 2022, risulta la generazione di un valore complessivo di euro 9.072,00 derivante dalla valorizzazione di 2 alloggi. Il totale reimpiegato al 31/12/2022 è pari a € 1.320,00 ed è stato utilizzato per la manutenzione del patrimonio SAP dei rispettivi Comuni.

Rendicontazione dei programmi di valorizzazione alternativa alla vendita approvati ai sensi della l.r. n. 16/2016, cessati nel corso del 2022 e rendicontati

Ente proprietario	Pro v.	Tipologia programma	Dgr	Data dgr	Previsione DGR		Rendicontazione finale		
					Valore generato	N. alloggi	Valore generato	N. alloggi	Reimpiegato
CASTIONE DELLA PRESOLANA	BG	VALORIZ.	XI/2607	09/12/2019	20.675,00	1	0,00	0	0,00
GHEDI	BS	VALORIZ.	XI/1553	15/04/2019	186.380,00	4	0,00	0	0,00
ORZINUOVI	BS	VALORIZ.	XI/1472	01/04/2019	45.544,55	2	0,00	0	0,00
ALER BS-CR-MN	CR	VALORIZ.	XI/1367	11/03/2019	7.654,30	1	7.752,00	1	0,00
ANNICCO	CR	VALORIZ.	XI/1248	12/02/2019	4.720,00	1	1.320,00	1	1.320,00
totale					264.973,85	9	9.072,00	2	1.320,00

3.1.2.4 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 2022.

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.

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
				1.438	50.038.866,38	7.476.555,15	42.562.311,23

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

Tipologia utenza	Alloggi contrattualizzati
Nuclei familiari con Isee superiore a 16.000€ (<i>nuclei con sfratto per cessata locazione, genitori separati, anziani, famiglie di nuova formazione, emergenze abitative anche derivanti da eventi calamitosi, ...</i>)	338
Milano, Q.re San Siro – nuclei familiari con ISEE 12-16.000€	59
Comune di Rozzano – nuclei familiari con ISEE superiore a 16.000€	10
Studenti universitari	28
ASST Gaetano Pini e Santi Paolo e Carlo	20
Polizia Penitenziaria e Vigili del Fuoco	11
Enti e Associazioni con finalità statutarie di carattere sociale	89
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	4
TOTALE	583

Alla data del 31 dicembre 2022 sono attivi 5 programmi di valorizzazione alternativa di **Aler Brescia – Cremona – Mantova**, per la generazione di un valore complessivo stimato in euro 4.110.014,40.

I programmi di valorizzazione approvati coinvolgono 80 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.

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, distribuiti tra le U.O.G. di Brescia, Mantova e Cremona, da destinare a persone fisiche, con ISEE compreso tra 12.000 e 22.000 €, in locazione a canone agevolato o in automanutenzione a enti, associazioni, istituzioni.

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.

I proventi complessivi di tutti i programmi autorizzati, pari a 3.729.933,24 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.

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	5358,52	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
				80	4.110.014,40	380.081,16	3.729.933,24

Aler Bergamo Lecco Sondrio ha presentato nel dicembre 2022 un programma 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.

Tale programma è stato approvato con Dgr XII /89 del 03/04/2023. 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.

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 2022 hanno presentato istanza di accesso alla misura due Aziende, ALER Milano e ALER Pavia Lodi, entrambe risultate ammissibili ai contributi e ciascuna beneficiaria complessivamente delle seguenti quote di riparto:

- ALER Milano € 6.769.184,85;
- ALER Pavia Lodi € 1.230.815,15.

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 2022, sono stati messi a disposizione complessivamente 65,2 milioni di euro per le misure di welfare abitativo riferite al mercato privato, come dettagliato di seguito:

Misura	Risorse stanziare 2022 (€)	Destinatari
Misure contenimento emergenza abitativa e mantenimento abitazione in locazione	50,7 mln	n.17.236 Nuclei familiari in Emergenza Abitativa Su tutti Comuni (<i>anno 2022</i>) *
Contributi per eliminazione barriere architettoniche negli edifici privati	13,6 mln	n. 3.273 disabili e loro famiglie Su tutti i Comuni (<i>anno 2022</i>)
Canone concordato	875 mila euro	n. 145 nuclei familiari Su 9 Comuni (<i>dato cumulato fino all'anno 2022</i>)

Fonte: Regione Lombardia, aggiornamento 30 giugno 2023*

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 e hanno offerti interessanti spunti di riflessione.

Regione Lombardia, d'intesa con ANCI, ha proseguito il finanziamento della **misura unica di sostegno alla locazione**, già introdotta nel 2020, con uno stanziamento di 2,6 milioni di euro di risorse regionali e con risorse nazionali pari a 48,1 milioni di euro, 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, anche a causa degli effetti dell'emergenza sanitaria Covid.

Con le DGR 6491/2022 e 6970/2022, sono state quindi assegnate le risorse agli Ambiti di Zona, in base al criterio della popolazione residente al 1° gennaio 2021. La DGR 6491/2022 ha, inoltre, introdotto la Misura Complementare, una misura aggiuntiva di libera progettualità degli Ambiti, di cui solo 10 ambiti su 91 si sono avvalsi.

A settembre 2022, in occasione del riparto agli Ambiti dello stanziamento statale di 48,1 milioni che ha dato continuità alla misura unica già finanziata con risorse regionali, è stata rifinanziata la **misura complementare**.

All'attuazione di questa misura facoltativa, poteva essere destinato un massimo del 50% delle risorse assegnate all'Ambito. Le misure complementari sono state avviate da 31 ambiti su 91.

Per quanto riguarda l'avanzamento della spesa delle risorse 2022, a fronte di un'assegnazione complessiva di oltre 50 milioni di euro, gli enti capofila di Ambito hanno rendicontato una spesa di 23,7 milioni (pari al 34% dell'assegnato nel 2022, alla data del 30.06.2023), mentre le risorse erogate nel 2021 sono state quasi interamente spese (96,3%).

Nel 2022, 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, nei 155 Comuni ATA, circa 15 milioni di risorse assegnate e non utilizzate; il ritardo nella spesa è imputabile al blocco degli sfratti, che ha avuto effetto dall'inizio del 2020 a gennaio 2022.

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 2022 sono stati liquidati ai Comuni 3.273 contributi per un totale di 13,6 milioni di euro di risorse statali, riferiti a domande di contributo presentate dai cittadini nel periodo compreso tra il marzo 2018 e il marzo 2020.

Nel 2022 il MIT ha finanziato il fabbisogno di Regione Lombardia, con decreto n. 214 del 12 luglio 2022, per 6,8 milioni di euro, a copertura del fabbisogno espresso nel 2020 e nel 2021.

3.2.2 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 2023, i 9 Comuni beneficiari hanno fornito i seguenti risultati: sono state ricevute 380 domande, di cui ammesse 145, per la successiva registrazione di 72 contratti di locazione, con un contributo complessivamente erogato pari a circa 875.000 €.

Si rileva che i Comuni di Cesano Maderno e di Desio hanno esaurito i fondi nel corso del 2022.

Comune	Contributo regionale Assegnato (euro)	Cofinanziamento comunale (euro)		Totale (euro)	Spesa sostenuta al 30 giugno 2023	Residuo a disposizione
Milano	600.000,00	100%	600.000,00	1.200.000,00	138.500,00	1.061.500,00
Cinisello Balsamo	150.000,00	100%	150.000,00	300.000,00	17.525,00	282.475,00
Bergamo	200.000,00	60%	120.000,00	320.000,00	280.000,00	40.000,00
Lecco	200.000,00	40%	80.000,00	280.000,00	60.222,00	219.778,00
Bovisio Masciago	100.000,00	100%	100.000,00	200.000,00	120.000,00	80.000,00
Rozzano	150.000,00	40%	60.000,00	210.000,00	59.875,00	150.125,00
Senago	100.000,00	60%	60.000,00	160.000,00	3.750,00	156.250,00
Desio	60.878,63	60%	36.527,18	97.405,81	97.425,81	0
Cesano Maderno	60.878,62	60%	36.527,17	97.405,79	97.405,81	0
Totale	1.621.757,25		1.243.054,35	2.864.811,60	874.703,62	1.990.107,98

3.2.3 Contributo regionale di solidarietà

La misura si configura, da un lato, come sostegno economico per i nuclei familiari i cui redditi non sono sufficienti a sostenere i costi della locazione sociale e, dall'altro, come contributo finanziario 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.

Per il periodo 2016-2019 la misura è stata attuata in via sperimentale, 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 2022, è stata approvata una modifica del suddetto regolamento, anche a seguito della Dgr n. 6732 del 25 luglio 2022 - di riparto delle risorse annuali - con cui gli enti comunali sono stati sollecitati a individuare specifiche modalità di verifica e di determinazione del contributo, anche avvalendosi del nucleo di valutazione previsto dal r.r. 11/2019, al fine di conseguire un utilizzo efficace delle risorse.

Di seguito un prospetto dei dati riepilogativi delle misure attuate nel triennio 2019-2022:

	2019	2020	2021	2022	2023
Importo risorse trasferite nell'anno	23,750 Mln €	23,5 Mln €	23 Mln €	18,4 Mln € + 5,4 mln€ di residui anni precedenti	20 Mln € + 3,9 mln€ di residui anni precedenti
Enti attuatori	5 Aler + 795 Comuni	5 Aler + 801 Comuni	5 Aler + 813 Comuni	5 ALER + 132 Comuni	5 ALER + 310 Comuni
Criterio di riparto delle risorse	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale + esiti rendicontazioni		Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale +	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale +

	2019	2020	2021	2022	2023
				esiti rendicontazioni Esclusi Comuni con meno di 3.000 € di contributo	esiti rendicontazioni Esclusi Comuni con meno di 1.090 € di contributo
Entità e variabilità del contributo	Variabile da 1.500 € a 2.500 €	Fino a 1.850 € per gli indigenti (comma 2) Fino a 2.700 € per gli assegnatari (comma 3)		Fino a 1.850 € per gli indigenti (comma 2) Fino a 2.700 € per gli assegnatari (comma 3), se hanno pagato il canone	
Nuclei familiari beneficiari	17.520	20.624	20.675	Termine rendicontazione 30 aprile 2023	Termine rendicontazione 30 aprile 2024

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 2022

	Enti Coinvolti	Nuclei beneficiari	Importo del contributo concesso nell'anno di riferimento	*Importo del contributo a disposizione con residui anni precedenti	Risorse assegnate ai beneficiari	Efficacia di spesa	Contributo medio/inquilino
Totale su assegnato nel 2022	137	18.779	18.422.000	24.194.000	19.506.000	80%	€ 1.038

(*) Fonte: Regione Lombardia, Rendicontazioni pervenute sulla Piattaforma per la gestione dei servizi abitativi-aggiornamento 4 luglio 2023.

Attuazione della misura - Comuni – Anno 2022

	Enti Coinvolti	Nuclei beneficiari	Importo del contributo concesso nell'anno di riferimento	*Importo del contributo a disposizione con residui anni precedenti	Risorse assegnate ai beneficiari	Efficacia di spesa	Contributo medio/inquilino
Totale su assegnato nel 2022	132	8.984	5.951.433	10.431.260	7.170.874	69%	798

(*) Fonte: Regione Lombardia, Rendicontazioni pervenute sulla Piattaforma per la gestione dei servizi abitativi-aggiornamento 4 luglio 2023.

Attuazione della misura – ALER – anno 2022

Nome Ente	Nuclei beneficiari	Importo del contributo concesso nell'anno di riferimento/€	Importo del contributo a disposizione (assenza di risorse residue degli anni precedenti)	Risorse assegnate ai beneficiari /€	Efficacia dispesa	Contributo medio/inquilino /€
ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO	1028	1.284.813,64	1.284.813,64	1.284.813,64	100%	1.250
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	1612	1.595.127,10	1.595.127,10	1.523.192,88	95%	945
ALER MILANO	4675	6.760.893,68	6.760.893,68	6.760.893,68	100%	1.446
ALER PAVIA - LODI	799	1.465.931,70	1.465.931,70	903.037,00	61%	1.130

Nome Ente	Nuclei beneficiari	Importo del contributo concesso nell'anno di riferimento/€	Importo del contributo a disposizione (assenza di risorse residue degli anni precedenti)	Risorse assegnate ai beneficiari /€	Efficacia dispesa	Contributo medio/inquilino /€
ALER VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO	1681	1.863.673,39	1.863.673,39	1.863.673,39	100%	1.109
TOTALE	9.795	12.970.439,51	12.970.439,51	12.335.800,71	/	1260

(*) Fonte: Regione Lombardia, Rendicontazioni pervenute sulla Piattaforma per la gestione dei servizi abitativi-aggiornamento 4 luglio 2023.

La rendicontazione delle risorse assegnate nel 2022 e dei residui già in possesso degli enti, conclusa il 30 aprile 2023, ha evidenziato che l'importo complessivamente erogato agli inquilini nel 2022 (ALER + Comuni) ammonta a 19,5 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.

3.2.4 Contributo regionale di solidarietà straordinario

Si tratta di una misura complementare al contributo regionale di solidarietà, disciplinato dal regolamento regionale n. 11/2019, destinata ai nuclei familiari, con un ISEE ERP inferiore a 15.000 euro, beneficiari di un servizio abitativo pubblico (SAP) di proprietà delle ALER, caratterizzati da fragilità sociale ed economica e, pertanto, in difficoltà a sostenere i costi della locazione sociale in particolare a causa della pandemia.

Il contributo straordinario regionale è stato strettamente collegato al periodo di emergenza da COVID 19 (febbraio 2020 – 2021), per sostenere i costi della locazione sociale, con un massimo di 2.700 euro annui per nucleo familiare.

Il budget previsionale, pari a complessivi 16.000.000,00 euro, è stato assegnato con DGR 5083/2021, per gli anni 2020-2021-2022, alle 5 ALER, così come di seguito specificato:

- Aler BG-LC-SO: 1.255.555,57 €
- Aler BS-CR-MN: 1.747.066,56 €
- Aler Milano: 9.057.660,13 €
- Aler PV-LO: 1.766.128,46 €
- Aler VA-CO-MB: 2.173.589,28 €

La rendicontazione finale delle risorse è pervenuta entro il termine del 26/5/2023 e sono in corso le verifiche amministrative. Complessivamente, nel 2022 hanno beneficiato della misura n. 7.131 nuclei familiari:

ALER	DOMANDE ACCOLTE	CONTRIBUTO EROGATO
MI	3.241	4.541.065,12 €
BG-LC-SO	685	628.532,49 €
BS-CR-MN	730	754.184,05 €
VA-CO-MB-BA	1.681	1.086.794,64 €
PV-LO	794	883.064,23 €

Nel corso del 2022, tutti i fondi complessivamente stanziati sono stati definitivamente utilizzati.

3.2.5 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 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 devono 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 - 2021 ha goduto di un finanziamento regionale pari a 17,5 mln/€. Nel 2022, con due provvedimenti di Giunta sono stati assegnati alle ALER ulteriori 5,5 milioni di euro. Le agevolazioni sono state assegnate nel primo semestre a 4.928 inquilini e nel secondo semestre a 5.793 inquilini.

La misura è stata rifinanziata anche per il 2023 e le assegnazioni sono in corso.

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

La misura è inserita nell'ambito dell'Accordo di Programma tra Regione Lombardia e il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili, finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, approvato con D.g.p.r. 7 giugno 2019 n. 312. Con d.g.r. 2717/2019 e 5183/2021 sono stati definiti i criteri per la definizione di un avviso pubblico per l'attuazione di Programmi integrati di innovazione sociale e welfare locale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica (ERP) localizzati nella città di Milano e stanziati complessivamente 7,5 milioni di euro a valere su risorse del POR FSE 2014-2020, Asse II, Azione 9.4.2.

Nell'ambito del bando Programmi integrati di innovazione sociale e welfare locale a Milano, sono stati attivate 8 progettualità in 8 quartieri ERP di Milano:

- **5 Progetti C.A.S.A.** (Centri ALER per i servizi abitativi) nei quartieri di Gratosoglio, San Siro, Mazzini e Molise Calvaire e Milano Ovest per uno stanziamento complessivo di 5,2 milioni di euro, con un target già raggiunto di oltre 3.000 destinatari. Si tratta di strutture multifunzione che prevedono un nuovo modello di governance per la gestione sociale all'interno di realtà abitative caratterizzate da disagio sociale e vulnerabilità economica, con tre aree di intervento:
 - il presidio territoriale con l'inserimento della nuova figura del community manager a supporto della comunità locale per rispondere in modo ampio, integrato e proattivo ai bisogni dell'utenza;
 - promozione di servizi socio-sanitari di prossimità, attraverso l'azione diretta dell'ASST Fatebenefratelli Sacco sul quartiere; i servizi sociosanitari erogati si configurano come ambulatorio sociosanitario territoriale, ai sensi della l.r. n. 22/2021, e tali modelli costituiscono una struttura spoke della Casa di Comunità;

- il contrasto alla violenza domestica attraverso la presenza fissa nel quartiere di associazioni finalizzate a prevenire, attraverso l'ascolto delle donne e delle famiglie, le situazioni di violenza
- Il **programma REACTION! la città nelle case popolari** con uno stanziamento complessivo di 2,3 milioni di euro e un target già raggiunto di 750 destinatari, ha inteso sperimentare 3 progettualità nei quartieri Gorla Precotto (progetto RIVIVI), Lorenteggio (progetto RIATTIVA) e Gallarate (progetto RIMARGINA), che hanno l'obiettivo di affrontare problematiche emergenti di natura sociale, economica e spaziale nei quartieri popolari della città di Milano. Il programma in particolare ha identificato 3 aree di intervento: integrazione socio-spaziale, la salute pubblica e presidio sociale e la cura del quartiere.

Il Programma REACTION del Comune si è concluso a settembre 2022, mentre il Programma C.A.S.A di ALER Milano è stato prorogato a dicembre 2023, con un ulteriore stanziamento di risorse per garantire che tutti i progetti possano 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 ed omogeneo.

L'elemento di forte innovazione, che caratterizza tutte le iniziative sui quartieri più degradati di Milano, è 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 impegnate sui territori;

Nel corso degli ultimi anni, Regione Lombardia ha promosso un processo innovativo sulle politiche abitative, affiancando al tema della riqualificazione dei quartieri di edilizia pubblica, percorsi di accompagnamento sociale delle famiglie presenti mediante i "laboratori sociali di quartiere": uno spazio (fisico) aperto alla partecipazione di diversi attori sia pubblici che privati che, a vario titolo, in base alle proprie competenze e ai propri compiti istituzionali, si alleano all'interno del quartiere stesso e affrontano le esigenze delle famiglie che vi abitano, agendo in modo coordinato e sinergico.

Occorre evidenziare, d'altra parte, gli esiti dell'esperienza all'interno degli Accordi di Programma relativi alla rigenerazione del quartiere Lorenteggio e dell'ambito SAP di Bollate dove, in una logica di intervento multidisciplinare di rigenerazione, si sono avviati percorsi di formazione per offrire occasioni di inserimento o reinserimento nel mercato del lavoro delle persone occupanti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'impossibilità di assicurare la continuità di presenza legata a molteplici fattori (necessità di garantirsi un minimo reddito con lavori occasionali non programmabili, scarsa partecipazione delle donne di cultura musulmana, ecc.) hanno fatto emergere la necessità di riflettere su approcci e modalità diverse da proporre.

Il PRSA, a partire dalle esperienze pregresse, prevede di implementare tutte le sinergie con le necessarie Istituzioni per utilizzare in modo ottimale spazi per servizi sociali, per la formazione e lavoro.

Il laboratorio sociale, pur continuando a costituire un punto di riferimento per il quartiere, deve quindi essere affiancato da strumenti ordinari di sostegno pubblico: i servizi sociali, i centri di formazione professionale, le sedi, pubbliche o private, per avviare percorsi di inserimento lavorativo e sinergie costanti con il sistema sociosanitario.

Dal punto di vista della formazione lavorativa, è stata quindi approvata la DGR XI/7673 del 28/12/2022 "Protocollo di intesa tra Regione Lombardia e Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Milano e Città metropolitana di Milano per lo sviluppo dell'offerta di servizi territoriali per il lavoro nei quartieri ad elevata densità di edilizia residenziale".

Di fondamentale importanza è anche l'integrazione tra i servizi territoriali socio-sanitari presenti nell'ambito delle sedi del Programma C.A.S.A. con lo sviluppo della rete territoriale della riforma sanitaria regionale, prevedendo non solo alcuni servizi domiciliari in sinergia con le Casa di Comunità ma anche adeguati spazi per Medici di Medicina Generale. In questo senso, è stata approvata la DGR XI/7674 del 28/12/2022 "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".

Pertanto, in considerazione dell'innovatività delle sperimentazioni finanziate a valere sulle risorse del POR FSE 2014-2020, con la Programmazione comunitaria 2021-2027 si intendono proseguire le progettualità di gestione sociale e welfare locale nei quartieri ERP caratterizzati da maggiori fragilità. Sono state, infatti, avviate le attività per la definizione di una misura integrata "Modelli di gestione sociale integrati a percorsi di accompagnamento agli inquilini dei servizi abitativi pubblici (SAP) a rischio di povertà ed esclusione sociale". La nuova iniziativa è finalizzata a promuovere lo sviluppo della gestione integrata dei servizi abitativi pubblici, in coerenza con gli indirizzi della legge regionale n. 16/2016 (art. 4, c.5), attraverso progetti in grado di integrare un set minimo di servizi di gestione sociale con misure di accompagnamento e contrasto alla povertà ed esclusione sociale, con particolare attenzione al tema dell'aumento dei costi energetici.

3.3 CURA DEL PATRIMONIO

3.3.1 Piani di manutenzione programmata 2021-2023 delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)

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

Lo spettro temporale dei Piani di manutenzione programmata, promossi dalla Giunta a fine 2020, è il triennio - dal 2021 al 2023 - e l'obiettivo regionale assegnato a ciascuna Azienda è quello di incidere significativamente, in questo arco temporale, sullo stock di patrimonio abitativo sfitto accumulatosi nel corso del tempo.

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 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 due provvedimenti focalizzati sul sostegno alla manutenzione programmata del patrimonio di Aler Milano:

- Con Dgr 9 maggio 2022, n. XI/6356, sono stati stanziati 8.800.000,00 finalizzati alla riattazione di circa 450 alloggi sfitti e 4 milioni di euro, finalizzati al recupero di almeno 50 alloggi completamente accessibili ai disabili e alla realizzazione di un'iniziativa sperimentale di 18 comunità alloggio dotate di tecnologia domotica;
- Con Dgr 24 ottobre 2022, n. XI/7196, sono stati stanziati ulteriori 24 milioni di euro a favore di Aler Milano, finalizzati a efficientare oltre 170 impianti termici ed effettuare opere di messa in sicurezza e adeguamento normativo urgente e inderogabile in oltre 120 immobili.

Con i Piani, anche a seguito della riprogrammazione delle risorse assegnate, le Aziende prevedono complessivamente di recuperare circa 3.500 alloggi.

A fine 2022, sono già stati ristrutturati oltre 1.280 alloggi sfitti destinati a Servizi Abitativi Pubblici ed è previsto che, nel corso del 2023, le Aziende renderanno disponibili almeno ulteriori 750 alloggi sfitti, con le risorse messe a disposizione per i Piani, per arrivare a conclusione dei recuperi nel corso del 2024.

Nell'ambito delle attività di manutenzione programmata, è inoltre posta un'attenzione particolare sulla messa a disposizione di uno stock costante di alloggi per rispondere alle esigenze abitative dei cittadini con disabilità, sia attraverso l'attuazione di interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche afferenti gli interi immobili che attraverso la realizzazione di alloggi completamente accessibili, con la progettazione di impianti e servizi costruiti sulle effettive necessità dei disabili.

Al fine di realizzare questo obiettivo, sono stati stanziati complessivi 12 milioni di euro, con l'obiettivo di rendere disponibili almeno 200 alloggi accessibili ai disabili e intervenire su ulteriori 170 impianti elevatori.

A fine 2022, sono stati resi visitabili e/o accessibili oltre 150 alloggi per disabili, anche attraverso la riqualificazione integrale di 7 impianti elevatori e 8 montascale; è previsto che, nel corso del 2023, le Aziende renderanno visitabili e/o accessibili almeno ulteriori 150 alloggi.

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" con cui Regione ha rinunciato al credito di euro 30.000.000,00 nei confronti di ALER Milano - con D.G.R. del 24 maggio 2021, n. 4752, ALER Milano destina annualmente, per dieci anni, l'importo di 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 15 febbraio 2023, ALER ha trasmesso la rendicontazione annuale 2022, dalla quale risulta che euro 3.036.260,84 sono stati destinati all'attuazione di interventi di manutenzione a difesa degli immobili dalle occupazioni illecite, di manutenzione di caldaie e impianti elettrici, di manutenzione edile su parti comuni e singoli alloggi.

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.

Nelle due tabelle di seguito sono rappresentati gli andamenti annuali delle occupazioni abusive, aggiornati al giugno 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 2014-2023)

Anno	Occupazioni consolidate	Escomi in flagranza	Mancate estromissioni in flagranza	Totale interventi in flagranza	% Alloggi recuperati in flagranza	Escomi programmati	Escomi eseguiti
2014	2589	402	753	1155	35%	111	101
2015	3010	400	234	634	63%	205	194
2016	3263	440	274	714	62%	132	103
2017	3466	562	308	870	65%	119	115
2018	3467	648	194	842	77%	129	122
2019	3145	740	177	917	81%	148	137
2020	3214	365	113	478	76%	34	33
2021	3.194	350	71	421	83%	84	80
2022	2.995	685	175	860	80%	187	183
2023	2.897	369	35	404	91%	104	82
		4961	2334	7295	7,13	1253	1150

Fonte: ALER Milano – Settore Sicurezza abusivismo Milano

Alloggi sociali di proprietà del Comune di Milano (anni 2014-2023)

Anno	Occupazioni consolidate	Escomi in flagranza	Mancate estromissioni in flagranza	Totale interventi in flagranza	% Alloggi recuperati in flagranza	Escomi programmati	Escomi eseguiti
2014	1740	42	6	48	87,50%	7	7
2015	1619	547	94	641	85,35%	102	104
2016	1313	455	43	498	91,40%	72	75
2017	1172	243	25	268	90,10%	62	65
2018	1024	88	17	105	83,80%	85	86
2019	788	50	0	50	100,00%	86	89
2020	662	21	4	25	84,00%	12	1
2021	648	11	7	18	61,00%	30	30
2022	589	30	4	34	88,00%	30	30
2023	543	50	2	52	96,20%	24	24
		1.537	202	1.739		510	511

Fonte: Comune di Milano – MM, Divisione Casa

Sostegno al portierato sociale

La presenza di un efficace servizio di portierato – oggi pari a circa 120 per Aler Milano -, è essenziale per il rafforzamento di modelli di sostegno capillare delle persone più vulnerabili e fragili, in quanto primo presidio della vivibilità della struttura e degli spazi comuni dei fabbricati destinati a servizi abitativi pubblici.

Regione Lombardia, con D.g.r. n. XI/7361 del 21/11/2022, ha quindi sostenuto Aler Milano, attraverso lo stanziamento di un contributo straordinario pari a 330.000 euro, a garanzia dell'effettivo mantenimento del servizio e del suo sviluppo, anche nell'ottica di favorire la diffusione del community manager, che riveste un ruolo professionale innovativo, basato sulla capacità di rispondere in modo ampio, integrato e proattivo agli inquilini con attenzione alla dimensione personale e sociale, oltre che alle esigenze prettamente legate ai temi amministrativi e tecnici dei servizi abitativi pubblici.

Videosorveglianza e attività di vigilanza

Con l'obiettivo di prevenire e contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive ed eventuali altri reati, la Dgr 6044/2022 "Criteri e modalità per l'accesso al contributo previsto all'articolo 27 bis della l.r. n. 6/2015: progetti per la sicurezza dei quartieri di servizi abitativi pubblici (SAP) – Annualità 2022" approva, per una spesa complessiva di € 1.100.000,00, la misura per l'installazione di impianti di videosorveglianza nelle aree pubbliche o pertinenti agli edifici ALER (€ 800.000) e lo svolgimento di attività di vigilanza da parte di soggetti di vigilanza privata (€ 300.000).

Le Aler, al netto di Aler BG-LC-SO, hanno presentato i seguenti progetti:

- Aler Milano, con un finanziamento riconoscibile di € 653.402,00 per impianti e in € 284.653,30 per vigilanza, ha previsto l'installazione di telecamere a Milano nei quartieri di Argonne, Calvairate, Filzi, Mazzini e San Siro, oltre che nei comuni di Cernusco sul Naviglio, Cinisello Balsamo e Garbagnate Milanese. Dal punto di vista della vigilanza privata, è stato richiesto un contributo per rendere attiva 7 giorni su 7 la sala operativa di videosorveglianza presso Aler, oltre che per avviare un servizio di ronda ispettiva veicolomontata presso i quartieri più critici, durante le ore notturne. L'Azienda ha inoltre individuato, tramite avviso pubblico, anche un servizio parallelo da parte di associazioni di dipendenti ex appartenenti alle FF.OO. e alle FF.AA., in affiancamento al servizio di ronda.
- Aler Brescia–Cremona–Mantova, con un finanziamento riconoscibile di € 58.639,00 per impianti, prevede l'installazione di 6 telecamere a Cremona nel quartiere Cambonino, finalizzate a evitare gli irregolari scarichi di rifiuti da parte di persone non residenti, a seguito di numerose segnalazioni provenienti dagli inquilini Aler.
- Aler Pavia–Lodi, con un finanziamento riconoscibile di € 29.320,00 per impianti e in € 12.200,00 per vigilanza, prevede l'installazione di ulteriori impianti di videosorveglianza a Sant'Angelo Lodigiano e l'invio delle immagini ad una postazione operativa dislocata e gestita da personale qualificato appartenente a Istituto di Vigilanza Privata, in modo da contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive ed eventuali altri reati.
- Aler Varese–Como–Monza e Brianza–Busto Arsizio, con un finanziamento riconoscibile di € 58.639,00 per impianti, prevede l'installazione di 6 telecamere a Cremona nel quartiere Poliziano, finalizzate a prevenire occupazioni abusive, anche attraverso la trasmissione delle immagini alla centrale della Polizia locale.

Il 19 maggio 2022 la Commissione di valutazione composta dalla DG Sicurezza e dalla DG Casa e housing sociale si è riunita e ha validato i progetti delle 4 Aler, e con il successivo decreto n. 7523 del 30 maggio sono stati approvati i progetti per l'accesso al contributo e determinati gli impegni di spesa relativi.

Tutti gli interventi previsti e sopra descritti sono stati ultimati e rendicontati, come da progetto presentato.

In particolare, per Aler Milano, attraverso il più importante investimento, è stato realizzato l'ampio progetto di videosorveglianza per 23 impianti, ognuno composto da 7/8 telecamere con armadio blindato e protetto, sensori di allarme e sirene, illuminazione di sicurezza e trasmettitore dei dati.

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 (e.r.p.)" 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; di queste, 32 proposte sono state candidate dalle ALER e interesseranno 1.500 alloggi SAP, a fronte di 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, e riguardano interventi di efficientamento e/o messa in sicurezza sismica di ulteriori 833 alloggi; il finanziamento ammissibile è di euro 101.931.210,10.

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.

Il cronoprogramma procedurale, approvato dal Ministero dell'Economia e delle finanze, ha fissato per gli interventi finanziati il raggiungimento del target della pubblicazione del bando di gara per l'esecuzione dei lavori entro il 31 dicembre 2022 (target raggiunto da 96 interventi), con avvio dei lavori entro il 30 giugno 2023 e l'ultimazione entro il 31 marzo 2026, termine ultimo previsto per l'attuazione del PNRR.

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

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.

Con d.g.r. XI/7440 del 30 novembre 2022, è stata approvata l'integrazione alla prima ricognizione degli interventi e un nuovo riparto delle risorse con incremento delle stesse, sull'annualità 2023, pari a 3.774.520,12, al fine di dare copertura finanziaria ai maggiori costi non ammissibili derivanti da nuovi interventi.

Al 30 dicembre 2022, tutti i lavori sono stati avviati, il numero di alloggi di proprietà ALER oggetto di interventi era di 5.150, mentre le risorse stanziare ammontavano complessivamente a euro 9.578.307,59, di cui euro 2.578.307,59 già liquidati alle ALER per rate di acconto.

Contributi alle ALER per costi non ammissibili dall'agevolazione fiscale Superbonus 110%				
ALER	N. Alloggi *	N. Fabbricati	Costo totale interventi**	Risorse stanziare 2022-2023
ALER MI	4.944	344	192.182.142,48	7.849.937,98
ALER BS CR MN	98	2	30.420.621,09	424.419,61
ALER PV LO	84	6	2.937.438,00	603.950,00
ALER VA CO MB BA	24	1	1.171.193,60	700.000,00
TOTALI	5.150	353	226.711.395,17	9.578.307,59

*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.

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, concorre al raggiungimento del target europeo: 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 I 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, complessivamente, saranno ultimati entro 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, da avviare entro il 2023 e ultimare 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; i due interventi saranno avviati entro il 2023 e ultimati entro il 2025.

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 Dpgr 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;
- euro 42.259.911,96 destinati a interventi di rigenerazione urbana.

La linea di intervento, sulla scorta delle fonti di finanziamento disponibili (Fondo Globale Regioni presso Cassa Depositi e Prestiti euro 42.259.911,96; Fondi POR-FSE euro 6.000.000,00) ha dato luogo a due diverse misure:

A. 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 sarà oggetto di una riqualificazione integrale, con la realizzazione di 155 unità immobiliari NZEB in classe energetica A3 o superiore, il cui contributo concedibile sarà definito a seguito della presentazione da parte di ALER del progetto definitivo. Sul fabbricato B si interverrà con una Manutenzione Straordinaria, volta all’efficientamento energetico dell’involucro, accedendo ai benefici fiscali del Superbonus 110%.

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.

Il cronoprogramma per l’edificio A, in cui le operazioni di mobilità degli inquilini sono state ultimate a novembre 2022, prevede che gli interventi dovranno essere conclusi entro la fine del 2025; per l’edificio B, le tempistiche sono dettate dall’agevolazione fiscale del 110%, con ultimazione prevista entro il 2023.

B. Programmi di rigenerazione sociale.

I programmi di rigenerazione sociale intendono promuovere interventi integrati e progetti sperimentali di innovazione sociale e welfare locale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica (SAP) in grado di promuovere un sistema integrato di azioni e servizi finalizzato a coniugare la gestione della dimensione sociale dell’abitare con quella dello spazio fisico e dei rapporti tra la proprietà e gli inquilini.

Con Dgr 23 dicembre 2019, n. 2717 sono state approvati i criteri per l’attuazione di programmi integrati di innovazione sociale e di welfare locale nella città di Milano, descritti nel relativo paragrafo del presente Rapporto.

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, 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.

A dicembre 2022, a seguito della verifica della coerenza dei Progetti Definitivi con la programmazione dell'edilizia residenziale sociale, sono state sottoscritte le Convenzioni da Regione Lombardia con i soggetti attuatori di 4 Programmi integrati. Per il programma Corvetto Universal City, vista la specificità e la complessità della procedura dell'intervento di Via Barzoni, Regione Lombardia ha prorogato il termine della Convenzione.

L'avvio dei lavori è previsto a partire dal 2023 e tutti gli interventi dei 5 Programmi saranno conclusi tra il 2025 e il 2027.

Per quanto riguarda, invece, le modalità di perseguimento dei 9 indirizzi programmatici³ della delibera CIPE, Regione Lombardia ha sviluppato uno specifico **cruscotto di monitoraggio**, finalizzato a presidiare le evoluzioni dei contenuti 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 urbana e sociale nei comuni interessati dagli interventi.

Per ciascuno dei 9 obiettivi programmatici sono stati individuati almeno un **parametro di conformità** (C) che dà conto sul piano quantitativo dei contenuti del programma, e almeno un **parametro di impatto** (I) che descrive gli effetti positivi generati dal programma nel tempo, sia nel comparto di progetto che nel contesto più allargato.

È stata svolta una prima rilevazione allo stato della Progettazione Definitiva con la restituzione dei dati aggregati per ogni obiettivo che evidenzia i dati di cui alla seguente tabella:

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
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)

³ I 9 obiettivi programmatici sono: consumo di suolo zero/qualità e coesione sociale; valorizzazione del patrimonio; mix funzionale; mix abitativo; sostenibilità economica; efficienza energetica; adeguamento antisismico; qualità dell'abitare; dotazione infrastrutturale

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 avverrà nel 2023 e la conclusione è prevista nel 2024.

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, 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. XI/5082 del 26 luglio 2021, Regione Lombardia ha inteso proseguire il finanziamento a favore delle 5 ALER approvando due misure:

1. Linea A: "Misura di sostegno agli assegnatari di spazi commerciali di proprietà delle ALER, in difficoltà economiche a seguito all'emergenza pandemica" COVID19, attraverso un contributo, complessivamente pari a euro 1.000.000,00, destinato a sostenere i costi della locazione per la ripresa delle attività.
2. Linea B "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 di sostegno agli assegnatari in difficoltà economica (D.G.R. 5082/2021)				
ALER	Risorse regionali erogate 2021 (euro)	Risorse regionali erogate 2022 (euro)	N. beneficiari	Tot. risorse utilizzate (euro)
Aler Milano	400.937,37	400.937,37	128	801.874,74
Aler Pv-Lo	23.434,17	23.434,17	-	-
Aler Bg-Lc-So	18.108,22	18.108,22	5	14.461,09
Aler Bs-Cr-Mn	36.642,52	36.642,52	13	73.285,04
Aler Va-Co-Mb-Ba	20.877,72	20.877,72	-	-
Totale	500.000,00	500.000,00	146	889.620,87

Monitoraggio linea A (d.g.r. 5082/2021)

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	-
Aler Bg-Lc-So	"Monterosso" di Bergamo e "La Piastra" di Sondrio	127.855,33	2
Aler Bs-Cr-Mn	"Borgochiesanuova" di Mantova	36.642,52	-
Aler Va-Co-Mb-Ba	"San Fermo" di Varese	42.755,83	1
Totale		534.105,00	6

Monitoraggio linea B (d.g.r. 5082/2021)

Tutte le ALER promuoveranno, a valere sulle risorse ancora disponibili, nuovi bandi con la stessa finalità nei seguenti quartieri ERP: Stadera (Milano), Campo di Marte (Lodi), Monterosso (Bergamo), Borgo Pompilio (Mantova).

Al fine di ottimizzare i risultati, è stata inserita un'azione specifica nell'Accordo per lo Sviluppo Economico e la Competitività del Sistema lombardo 2019-2023, finalizzata a informare e sensibilizzare le imprese, in collaborazione con le Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA).

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 euro 52.043.860,44, di cui euro 3.500.000,00 sono state destinate al finanziamento di interventi per la realizzazione di strutture residenziali universitarie (d.g.r. 14 marzo 2022 n. XI/6104), di cui al successivo paragrafo.

3.5.1 Le linee di indirizzo per la definizione delle misure di housing sociale (D.g.r n. XI/7682 del 28/12/2022)

La d.g.r. 28 dicembre 2022 n. XI/7682 ha programmato le restanti risorse, pari a euro 48.543.924,44, individuando le seguenti linee di indirizzo:

1. incentivazione alla messa a disposizione, in locazione permanente e transitoria, di patrimonio immobiliare pubblico e privato (risorse disponibili fino ad un massimo di euro 18.543.924,44);
2. abbattimento dei costi per la realizzazione di alloggi nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata in locazione (risorse disponibili fino ad un massimo di euro 10.000.000,00);
3. promozione del partenariato pubblico privato (PPP) per favorire interventi di rigenerazione urbana dei quartieri popolari (risorse disponibili fino ad un massimo di euro 15.000.000,00);
4. attivazione di percorsi finalizzati all'acquisto della prima casa del nucleo familiare (risorse disponibili fino ad un massimo di euro 5.000.000,00).

I criteri per l'attuazione delle singole linee di indirizzo verranno maggiormente specificati con i successivi provvedimenti attuativi delle misure.

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.

Ad oggi non si è ancora concluso l'iter di approvazione della graduatoria da parte del Ministero, che costituisce condizione necessaria per la concessione definitiva del cofinanziamento regionale.

3.5.3 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.

3.5.3.1 Comparto Uno

Inizialmente l'operatività del Comparto Uno del FIL si è basata su una raccolta di capitale di 85 milioni di euro messa a disposizione in primis da Fondazione Cariplo e Regione Lombardia, oltre a Banca Popolare di Milano, Intesa Sanpaolo, Cassa dei Geometri, Assicurazioni Generali, Cassa Depositi e Prestiti. I risultati ottenuti con le prime operazioni hanno spinto, nel 2012, per un rilancio dell'azione del FIL anche mediante un rinnovato allineamento con le politiche abitative di Regione Lombardia e il conseguente nuovo impegno finanziario; allo stesso tempo, l'ingresso di altri investitori istituzionali quali Unicredit e, soprattutto, del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) hanno permesso di aumentare la disponibilità di capitale, alla data del 31 dicembre 2022 confermata per un totale di sottoscrizioni raccolte pari a 561 milioni di euro.

In collaborazione con Fondazione Housing Sociale, è orientato allo sviluppo congiunto di progetti immobiliari e concept di gestione sociale degli interventi, in modo da offrire una risposta al bisogno di amministrare in maniera innovativa e integrata gli interventi di edilizia privata sociale, combinando le attività relative all'amministrazione degli immobili alla valorizzazione delle relazioni tra gli abitanti.

Dal 2012 ad oggi, l'attività di gestione del Fondo è stata incentrata, da un lato, sulla valutazione di iniziative da fare rientrare nel perimetro di investimento del comparto e, dall'altro, sull'attività di gestione delle iniziative già acquisite.

I risultati della gestione hanno consentito l'aumento del numero di appartamenti a disposizione da circa 90 del 2012 ai 2.025 a dicembre 2022 (al netto di 797 appartamenti realizzati e già ceduti alla data del presente documento), a cui va sommato il numero di appartamenti in corso di realizzazione nelle aree già acquisite, pari a circa 2.710 unità, per un totale di 5.532 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 di Ferrovie Greco e i ca. 400 di Ferrovie Rogaredo.

Gli investimenti del Fondo concretizzati ad oggi sono 31 di cui 10 in corso di sviluppo e 1 iniziativa già ceduta in blocco. Nel corso del primo semestre 2022, è stato acquisito un immobile sito in Milano, Via Medici del Vascello, 26. In data 15 novembre 2022 è stata acquistata un'area nelle immediate vicinanze dell'immobile di Via Medici del Vascello, 26 di completamento e viabilità di raccordo, in un'ottica di miglioramento dell'intero progetto di sviluppo.

Le tabelle di seguito riepilogano il portafoglio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2022.

Appartamenti realizzati al 31/12/2022

Iniziativa	Date in	Tipologia	Status	Appartamenti realizzati	Appartamenti in portafogli residui	Residenza Universitaria	MIX % unità in gestione			SV iniziativa	SV solo residenziale	Investimento totale*	Totale investimento €
						Posti letto	LT	PFV	Vendita				
				N°	N°	N°	%	%	%	mq	mq	€ Mln	
Abit@giovani	2013	Riuso	Ultimato	204	64	0	14%	86%	0%	5.227	5.227	25,6	25.580.348
Bergamo Molini Riuniti	2015	Riuso	Ultimato	59	59	0	100%	0%	0%	4.821	4.821	5,6	5.604.382
Busto Arsizio - Giardino in Borsano	2015	Riuso	Ultimato	40	40	0	100%	0%	0%	3.939	3.939	4,5	4.523.358
Crema - Località Sabbioni	2007	Greenfield	Ultimato	90	90	0	100%	0%	0%	10.180	9.650	13,7	13.705.572
Cremona - Via della Vecchia Dogana	2012	Brownfield	Ultimato	101	101	0	99%	1%	0%	11.199	10.577	16,9	16.906.144
Limite di Pioltello	2014	Riuso	Ultimato	32	7	0	0%	100%	0%	776	705	5,4	5.379.361
Milano - Via Cenni	2011	Greenfield	Ultimato	122	77	0	96%	4%	0%	10.086	7.569	24,8	24.824.810
Milano - Via Padova	2011	Riuso	Ultimato	43	22	0	100%	0%	0%	1.791	1.791	11,4	11.378.230
Milano - Via Rasario (Loc. Figino)	2012	Greenfield	Ultimato	321	320	0	85%	15%	0%	39.402	35.161	55,7	55.660.986
Milano - via Breda	2015	Brownfield	Ultimato	66	15	0	100%	0%	0%	1.285	1.285	11,9	11.866.152
Senago	2013	Brownfield	Ultimato	54	54	0	0%	100%	0%	6.131	6.131	11,3	11.257.591
Lecco	2012	Riuso	Ultimato	22	0	0	0%	0%	0%	0	0	0,0	
Milano - Via del Monaco 4 (Campus Certosa)	2014	Riuso	Ultimato	0	0	284	n.a.	n.a.	n.a.	7.700	7.700	10,0	10.018.168
Milano - Via Monneret de Villard	2016	Riuso	Acquisito	0	0	268	n.a.	n.a.	n.a.	6.144	6.144	11,0	11.012.778
Milano - Via Innovazione	2015	Brownfield	Ultimato	0	0	450	n.a.	n.a.	n.a.	12.030	12.030	17,6	17.553.836
Milano - via Rizzoli	2016	Greenfield	Ultimato	137	87	0	100%	0%	0%	8.642	7.545	18,7	18.690.708
Milano - Via Quintiliano	2015	Riuso	Ultimato	89	89	0	100%	0%	0%	6.938	6.938	10,1	10.138.556
Milano - via Moneta	2015	Brownfield	Ultimato	310	219	0	100%	0%	0%	21.021	19.568	45,8	45.812.822
Milano - Merezate	2015	Greenfield	Ultimato	615	404	0	100%	0%	0%	39.146	34.871	79,2	79.195.073
Bergamo Molini Riuniti II	2021	Riuso	Ultimato	49	49		100%	0%	0%	5.876	5.493	7,2	7.197.434
Milano - via Antegnati/Residenze Visconti	2017	Riuso	Acquisito	468	328	0	93%	0%	7%	36.222	32.035	66,8	66.768.659
TOTALE PORTAFOGLIO				2.822	2.025	1.002	90%	8%	1%	238.555	219.180	453	453.074.969

* (costo storico al lordo di vendite e contributi)

Appartamenti in corso di realizzazione al 31/12/2022

Iniziativa	Date in	Tipologia	Status	Appartamenti realizzati	Appartamenti in realizzazione	Residenza Universitaria	MIX %			SV iniziativa	SV solo residenziale	Investimento totale previsto*	Totale investimento €
						Posti letto	LT	PFV	Vendita				
				N°	N°	N°	%	%	%		mq	€ Mln	
Brescia - Wuhrrer	2017	Riuso	Acquisito	0	130	0	0%	0%	100%	10.516	10.516	21,7	21.650.801
Milano - via Novate	2015	Greenfield	Acquisito	0	354	0	100%	0%	0%	30.308	29.208	53,8	53.828.084
Pieve Emanuele	2019	Brownfield	Acquisito	0	198	0	65%	35%	0%	19.750	19.150	30,9	30.914.152
Ferrovie Greco	2020	Brownfield	Acquisito	0	350	400	60%	0%	40%	44.236	30.450	87,5	87.453.840
Amidani	2020	Brownfield	Acquisito	0	232		0%	0%	100%	24.505	24.505	50,3	50.258.547
Ferrovie Rogoredo	2020	Brownfield	Acquisito	0	233	400	70%	0%	30%	33.686	20.300	68,6	68.641.006
Segrate	2020	Brownfield	Acquisito	0	357		0%	0%	100%	32.329	29.518	72,1	72.140.501
Milano Via Toffetti	2021	Brownfield	Acquisito	0	133	0	0%	0%	100%	13.015	13.015	24,4	24.373.013
B5 - Torre Tintoretto	2021	Brownfield	Acquisito	0	321		100%	0%	0%	30.242	27.877	53,7	53.740.347
Milano - Medici del Vascello, 26	2022	Riuso	Acquisito	0	402	0	22%	0%	78%	49.576	49.576	71,1	71.119.537
TOTALE PORTAFOGLIO				-	2.710	800	47%	3%	51%	288.163	254.115	534	534.119.827

* (costo storico al lordo di vendite e contributi)

3.5.3.2 Comparto Due

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 dalle seguenti iniziative in portafoglio al 31 dicembre 2022, come dettagliato alla successiva tabella:

- Milano – via Pompeo Leoni. L'immobile è stato acquisito in diritto di superficie per 70 anni nel corso del 2012. Sono stati realizzati complessivamente n. 79 appartamenti, n. 36 dei quali sono destinati a studenti fuori sede e vengono assegnati per posto letto (n. 188 posti letto disponibili) mentre n. 43 appartamenti sono destinati a social housing, per un totale di circa 6.646 mq.
- Milano – Bovisa – via Cosenz. Il progetto ha riguardato la realizzazione, in regime di diritto di superficie per novanta anni, di un fabbricato destinato a: Residenza temporanea per studenti, Social Housing, servizi al quartiere. Sono stati realizzati n. 55 appartamenti, di varia tipologia disposti su 5

livelli, per una superficie commerciale pari a circa 3.953 mq. I servizi per complessivi 1.025 mq sono stati realizzati al piano seminterrato insieme ad una autorimessa interrata per n. 35 posti auto.

- Milano – BSC Bicocca. L'area è stata acquisita in data 3 agosto 2018 e contestualmente sono stati sottoscritti dei contratti preliminari di locazione con le Società La Ringhiera e Habitare Service tipologia "vuoto per pieno". Il progetto Bicocca Social Campus prevede la costruzione di una torre in cemento armato con 14 piani fuori terra. Sono stati realizzati n. 100 appartamenti, di cui n. 56 appartamenti in social housing e n. 44 appartamenti per studenti che dispongono di n. 156 posti letto.

Iniziativa	TOT Appartamenti	Posti letto	Totale investimento
	N°	N°	Mln
Milano - Via Pompeo Leoni	79	188	9,6
	<i>di cui affidati a FSU</i>		
	36	188	
	<i>di cui affidati ad Habitare Service</i>		
	43		
Milano - Via Cosenz	55	114	7,8
	<i>di cui affidati a FSU</i>		
	26	114	
	<i>di cui affidati ad Habitare Service</i>		
	29		
Milano - Via Chiese (Bicocca)	100	156	11,2
	<i>di cui affidati a FSU</i>		
	44	156	
	<i>di cui affidati ad Habitare Service</i>		
	56		
TOTALI	234	458	28,6

4. LE PERFORMANCES GESTIONALI DELLE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ALER) NELL'ESERCIZIO 2022

4.1 L'analisi dei bilanci di esercizio 2022

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 2022 in coerenza con il ciclo di programmazione definito dalle Direttive regionali.

4.1.1 I dati economici

I risultati di bilancio

L'esercizio 2022 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	2022	2021	2020
Bg-Lc-So	€ 246.724	€ 325.982	€ 155.025
Bs-Cr-Mn	€ 130.241	€ 113.053	€ 187.407
Pv-Lo	€ 61.907	€ 84.800	€ 857.413
Mi	€ 20.611.655	€ 21.083.895	€ 5.489.479
Va-BA-Co-MB	€ 102.598	€ 79.573	€ 62.459

Non pare emergere una dinamica unitaria tra le varie Aziende; si spazia infatti da situazioni che registrano contrazioni intorno al 25% (ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Brescia Cremona Mantova), mentre l'incremento maggiore si registra per ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio (+29%).

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 di un risultato di competenza che non viene sempre bilanciato da un'effettiva movimentazione finanziaria.

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 2021, operando un confronto con il precedente biennio.

Reddito Operativo	2022	2021	2020	Variazione 2022-2021	
Bg-Lc-So	€ 1.488.958	€ 1.537.433	€ 1.322.103	-€ 48.475	-3%
Bs-Cr-Mn	€ 1.798.768	€ 2.232.180	€ 2.358.692	-€ 433.412	-19%
Pv-Lo	€ 1.157.165	€ 940.227	€ 1.857.058	€ 216.937	23%
Mi	€ 34.071.968	€ 32.897.826	€ 16.818.558	€ 1.174.143	4%
Va-BA-Co-MB	€ 2.354.322	€ 1.923.015	€ 1.633.434	€ 431.307	22%

La precedente tabella registra una situazione diversificata, con ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Brescia Cremona Mantova che mostrano una contrazione del reddito operativo, particolarmente per la seconda Azienda (-19%); detta componente cresce del 4% per ALER Milano, e nell'ordine del 22% e 23% per ALER Pavia Lodi e ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio.

Ad esclusione di ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio nessuna azienda si è riportata sui livelli di reddito operativo precedenti il periodo pandemico (2019), come mostra il successivo confronto:

Reddito Operativo	2022	2019	Variazione 2022-2021	
Bg-Lc-So	€ 1.488.958	€ 1.902.850	-€ 413.892	-22%
Bs-Cr-Mn	€ 1.798.768	€ 2.816.486	-€ 1.017.718	-36%
Pv-Lo	€ 1.157.165	€ 2.833.277	-€ 1.676.112	-59%
Mi	€ 34.071.968	€ 39.690.914	-€ 5.618.946	-14%
Va-BA-Co-MB	€ 2.354.322	€ 1.430.832	€ 923.490	65%

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

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	2022	2021	2020	Variazione 2022-2021	
Bg-Lc-So	€ 35.154.911	€ 36.024.373	€ 32.415.296	-€ 869.462	-2,4%
Bs-Cr-Mn	€ 47.543.720	€ 53.042.603	€ 48.501.068	-€ 5.498.884	-10,4%
Pv-Lo	€ 21.394.274	€ 18.065.252	€ 17.118.610	€ 3.329.022	18,4%
Mi	€ 320.900.898	€ 288.852.735	€ 250.189.984	€ 32.048.163	11,1%
Va-BA-Co-MB	€ 55.751.055	€ 54.338.954	€ 55.914.971	€ 1.412.101	2,6%
TOTALE	€ 480.744.858	€ 450.323.917	€ 404.139.929	€ 30.420.941	6,8%

Il valore della produzione complessivo dell'intero sistema delle ALER cresce, attestandosi a 480,7 mln€ contro i 450,3 mln€ del 2021; come per il reddito operativo sopra riportato, e del quale il valore della produzione costituisce la componente positiva, ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Brescia Cremona Mantova mostrano una riduzione, a fronte di una crescita delle altre tre Aziende.

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.

2022	Valore della Produzione	Di cui: Canoni di Locazione	Di cui: Rimborsi dagli Utenti	Di cui: Altro
Bg-Lc-So	€ 35.154.911	€ 18.505.596	€ 13.527.110	€ 3.122.205
Bs-Cr-Mn	€ 47.543.720	€ 25.338.301	€ 15.890.308	€ 6.315.110
Pv-Lo	€ 21.394.274	€ 9.449.375	€ 6.272.708	€ 5.672.190
Mi	€ 320.900.898	€ 99.721.540	€ 94.997.020	€ 126.182.338
Va-BA-Co-MB	€ 55.751.055	€ 24.385.530	€ 19.574.396	€ 11.791.129
TOTALE	€ 480.744.858	€ 177.400.343	€ 150.261.542	€ 153.082.973

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. Si segnala tuttavia il forte incremento della componente dei rimborsi degli utenti, il cui ammontare aggregato tra le cinque Aziende è pari a 150,3 mln€, a fronte di 130,6 mln€ registrati nel 2021: tale dinamica è determinata dal rincaro dei prezzi energetici, che viene più puntualmente rappresentato rispetto ai costi.

A tale dinamica fa da contraltare una contrazione dei canoni di locazione, rappresentata nella tabella sotto riportata.

	Canoni di locazione 2022	di cui: canoni SAP 2022	Canoni di locazione 2021	di cui: canoni SAP 2021
Bg-Lc-So	€ 18.505.596	€ 13.356.741	€ 19.422.374	€ 14.449.731
Bs-Cr-Mn	€ 25.338.301	€ 20.667.208	€ 26.723.233	€ 21.983.040
Pv-Lo	€ 9.449.375	€ 7.908.678	€ 9.645.021	€ 8.076.295
Mi	€ 99.721.540	€ 78.905.774	€ 112.364.497	€ 90.968.669
Va-BA-Co-MB	€ 24.385.530	€ 20.376.673	€ 25.075.878	€ 21.170.812
TOTALE	€ 177.400.343	€ 141.215.074	€ 193.231.003	€ 156.648.548

La riduzione è significativa e sostanzialmente concentrata sui canoni SAP, che si contraggono in modo generalizzato; la media complessiva è del 9,9%, per 15,4 mln€ totali, con un picco in ALER Milano del 13,3% per 12 mln€.

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 2022			Canone Medio 2021		
	Canone Annuale	Canone Mensile	divario dalla media	Canone Annuale	Canone Mensile	divario dalla media
Bg-Lc-So	€ 1.743	€ 145	-€ 2	€ 1.880	€ 157	-€ 10
Bs-Cr-Mn	€ 1.845	€ 154	€ 7	€ 1.948	€ 162	-€ 4
Pv-Lo	€ 1.473	€ 123	-€ 24	€ 1.503	€ 125	-€ 41
Mi	€ 1.785	€ 149	€ 2	€ 2.143	€ 179	€ 12
Va-BA-Co-MB	€ 1.746	€ 145	-€ 1	€ 1.813	€ 151	-€ 15
MEDIA	€ 1.763	€ 147	/	€ 1.996	€ 166	/

Il canone di locazione medio registra nel 2022 una significativa contrazione, da € 166 € mensili nel 2021 a € 147, valore inferiore anche al 2020 (€ 150); tale dinamica è generalizzata: tutte le Aziende, seppure in misura diversa, vedono l'importo ridursi.

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.

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	2022	2021	2020	Variazione 2022-2021	
Bg-Lc-So	€ 33.665.953	€ 34.486.939	€ 31.093.193	-€ 820.987	-2,4%
Bs-Cr-Mn	€ 45.744.952	€ 50.810.424	€ 46.142.376	-€ 5.065.472	-10,0%
Pv-Lo	€ 20.237.109	€ 17.125.024	€ 15.261.553	€ 3.112.085	18,2%
Mi	€ 286.828.930	€ 255.954.910	€ 233.371.426	€ 30.874.020	12,1%
Va-BA-Co-MB	€ 53.396.733	€ 52.415.938	€ 54.281.537	€ 980.794	1,9%
TOTALE	€ 439.873.676	€ 410.793.236	€ 380.150.085	€ 29.080.441	7,1%

La dinamica dei costi della produzione è speculare a quella tenuta dal valore della produzione, con un complessivo aumento, pari a 29,6 mln€, il 7,1%, superiore a quello del valore della produzione, incrementato mediamente del 6,8%. Anche in questo caso, ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Brescia Cremona Mantova mostrano una riduzione.

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

2022	Costi della Produzione	Di cui: Servizi		Di cui: Personale	
Bg-Lc-So	€ 33.665.953	€ 19.328.417	57%	€ 5.230.000	16%
Bs-Cr-Mn	€ 45.744.952	€ 24.856.631	54%	€ 9.161.061	20%
Pv-Lo	€ 20.237.109	€ 12.083.671	60%	€ 3.577.542	18%
Mi	€ 286.828.930	€ 120.780.353	42%	€ 37.215.553	13%
Va-BA-Co-MB	€ 53.396.733	€ 31.635.788	59%	€ 7.778.439	15%
TOTALE	€ 439.873.676	€ 208.684.859	47%	€ 62.962.595	14%

L'esercizio 2022 tuttavia mostra in particolare significativi rincari sotto il profilo dei costi dell'approvvigionamento energetico, e se complessivamente l'aumento dei costi della produzione non è generalizzato, lo è quello dei costi di natura energetica. Si propone di seguito un confronto con il 2021.

Costi energetici a rimborso	2022		2021	
	di cui: energia elettrica	di cui: combustibile/gas/riscaldamento	di cui: energia elettrica	di cui: combustibile/gas/riscaldamento
Bg-Lc-So	€ 957.683	€ 6.847.781	€ 723.167	€ 4.644.609
Bs-Cr-Mn	€ 1.655.035	€ 5.489.692	€ 1.289.901	€ 4.079.410
Pv-Lo	€ 417.064	€ 2.166.218	€ 241.061	€ 925.714
Mi	€ 6.736.617	€ 36.003.141	€ 3.745.858	€ 27.704.595
Va-BA-Co-MB	€ 1.228.633	€ 7.902.116	€ 1.344.312	€ 5.525.487
TOTALE/MEDIA	€ 10.995.033	€ 58.408.948	€ 7.344.298	€ 42.879.815

Le dimensioni dei rincari sono rappresentate nella seguente tabella:

Variazione spese energetiche a rimborso	Variazione energia elettrica 2022-'21		Variazione riscaldamento 2022-'21	
Bg-Lc-So	€ 234.516	32,4%	€ 2.203.172	47,4%
Bs-Cr-Mn	€ 365.135	28,3%	€ 1.410.283	34,6%
Pv-Lo	€ 176.003	73,0%	€ 1.240.504	134,0%
Mi	€ 2.990.759	79,8%	€ 8.298.546	30,0%
Va-BA-Co-MB	-€ 115.678	-8,6%	€ 2.376.629	43,0%
TOTALE/MEDIA	€ 3.650.735	49,7%	€ 15.529.134	36,2%

Per l'energia elettrica si registrano 3,6 mln€ di rincari, mediamente del 49,7% ed in controtendenza per la sola ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio; generale è invece l'aumento dei costi di riscaldamento, mediamente del 36,2%, pari a 15,5 mln€, ma con punte del 134% per ALER Pavia Lodi.

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 2022 viene riportata nella tabella successiva.

Personale	2022	2021	Variazione 2022-2021	
Bg-Lc-So	€ 5.230.000	€ 4.946.948	€ 283.052	5,4%
Bs-Cr-Mn	€ 9.161.061	€ 8.989.831	€ 171.230	1,9%
Pv-Lo	€ 3.577.542	€ 3.378.395	€ 199.147	5,6%
Mi	€ 37.215.553	€ 36.597.359	€ 618.194	1,7%

Personale	2022	2021	Variazione 2022-2021	
Va-BA-Co-MB	€ 7.778.439	€ 7.520.966	€ 257.472	3,3%
TOTALE/MEDIA	€ 62.962.595	€ 61.433.499	€ 1.529.096	2,4%

Tutte le Aziende lombarde mostrano un incremento del costo del personale, mediamente del 2,4%; le direttive regionali hanno fornito spazi assunzionali alle ALER, e la dotazione organica complessiva passa da 1.315 addetti a 1.319, compresi i Direttori Generali. Tale dinamica non è generalizzata, si passa dall'incremento di n. 7 unità di ALER Milano alla riduzione di n. 5 persone in ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio.

Si fa, inoltre, presente che nel 2022 sul costo del personale si riverberano gli effetti economici del rinnovo CCNL Federcasa 2019-2021 (al personale delle ALER si applica, infatti, il CCNL Federcasa in base all'art. 19, L.r. n. 16/2016).

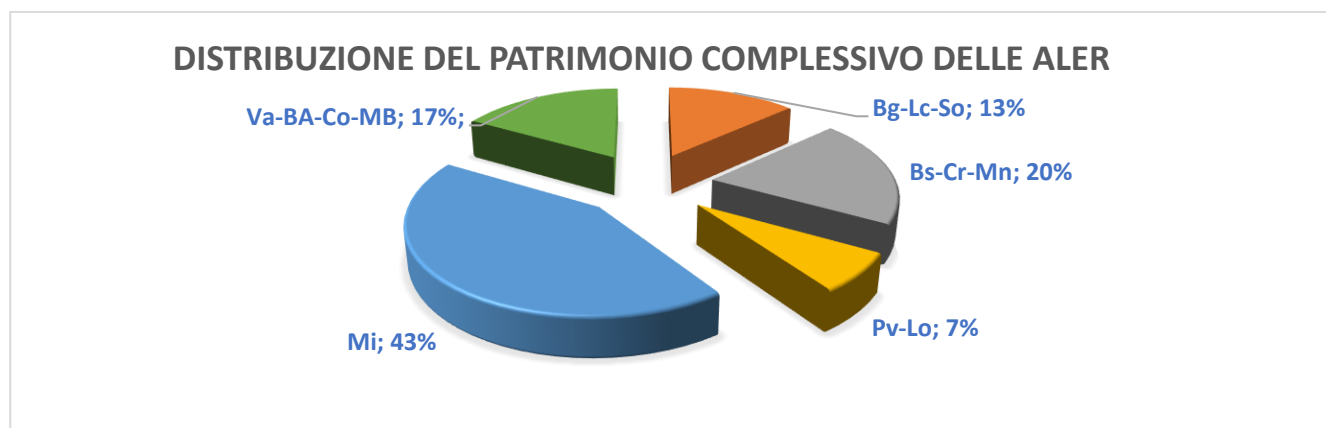
4.1.2 I dati patrimoniali

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.

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 2022 non mostra variazioni rispetto al Rapporto precedente.



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 3,8% del patrimonio di alloggi SAP, dato che sale al 6,8% se si osserva la sola ALER Milano.

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

2022	Immobilizzazioni	di cui: terreni e fabbricati	Totale attivo	Incidenza terreni e fabbricati sul totale dell'attivo
Bg-Lc-So	€ 297.654.399	€ 280.695.731	€ 363.524.928	77%
Bs-Cr-Mn	€ 407.680.932	€ 387.774.015	€ 476.598.438	81%
Pv-Lo	€ 186.155.645	€ 179.453.362	€ 208.920.479	86%
Mi	€ 1.302.913.912	€ 1.238.648.591	€ 1.742.863.172	71%
Va-BA-Co-MB	€ 394.060.849	€ 378.434.073	€ 466.123.940	81%

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 (71%). Una somma del valore contabile di terreni e fabbricati delle ALER lombarde supera i 2,4 miliardi € nel 2022.

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.

	2022		2021		Variazione 2021-2020	
	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	3.334	2.879	3.555	2.723	-221	156
Bs-Cr-Mn	6.385	1.783	6.498	1.966	-113	-183
Pv-Lo	479	849	479	849	0	0
Mi	1.134	1.525	1.134	1.534	0	-9
Va-BA-Co-MB	5.334	53	4.973	80	361	-27
Totale	16.666	7.089	16.639	7.152	27	-63

Il dato complessivo delle unità abitative in gestione completa è leggermente aumentato, arrivando ad un totale di 16.666 unità; da notare come tale dinamica dipenda da un significativo aumento di ALER Varese

Como Monza e Brianza Busto Arsizio (361 unità. +7,3%%), mentre si riducono ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Brescia Cremona Mantova.

Risultano invece in leggera diminuzione le unità in gestione amministrativa, queste ultime contratte di n. 63 unità nell'ultimo esercizio.

Gli interventi sul patrimonio

Uno degli aspetti più rilevanti nella gestione delle ALER è quello inerente alla 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.

2022	Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Totale SAP	Manutenzione unità immobiliari diverse
Bg-Lc-So	€ 3.690.368	€ 952.746	€ 4.643.114	€ 0
Bs-Cr-Mn	€ 4.434.084	€ 7.896.503	€ 12.330.587	€ 383.021
Pv-Lo	€ 4.298.020	€ 4.472.670	€ 8.770.690	€ 201.139
Mi	€ 22.642.500	€ 64.335.045	€ 86.977.545	€ 896.636
Va-BA-Co-MB	€ 8.567.212	€ 3.756.706	€ 12.323.918	€ 745.401
Totale	€ 43.632.183	€ 81.413.670	€ 125.045.853	€ 2.226.197

Le manutenzioni complessive riferite ad alloggi SAP si attestano a poco più di 125 mln€, a fronte di 110,1 mln€ del 2021; 2,7 mln € complessivi sono invece destinati alle unità immobiliari diverse, confermando il dato del precedente esercizio. Le manutenzioni straordinarie prevalgono su quelle ordinarie per 81,4 mln€ contro 43,6 mln.

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.

La tabella successiva mostra il totale del debito nel 2022 e lo pone in raffronto con il patrimonio netto che emerge dallo stato patrimoniale, al fine di mostrarne la maggiore o minore incidenza, che risulta maggiore per ALER Milano (61%), mentre in media è pari al 39%.

2022	Totale debiti	Patrimonio netto	Rapporto debito/patrimonio netto
Bg-Lc-So	€ 37.753.010	€ 204.589.563	18%
Bs-Cr-Mn	€ 54.680.234	€ 291.497.305	19%
Pv-Lo	€ 27.489.504	€ 90.324.807	30%
Mi	€ 369.093.935	€ 603.255.445	61%
Va-BA-Co-MB	€ 58.121.053	€ 200.870.503	29%
TOTALE	€ 547.137.736	€ 1.390.537.623	39%

La tabella successiva mostra invece le singole variazioni intervenute alla voce “debiti” nel 2022: ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio mostra il maggiore incremento, pari al 7%.

Totale debiti	2022	2021	Variazione 2022-'21	
Bg-Lc-So	€ 37.753.010	€ 37.169.679	€ 583.331	2%
Bs-Cr-Mn	€ 54.680.234	€ 58.431.656	-€ 3.751.422	-6%
Pv-Lo	€ 27.489.504	€ 26.421.667	€ 1.067.837	4%
Mi	€ 369.093.935	€ 374.641.051	-€ 5.547.116	-1%
Va-BA-Co-MB	€ 58.121.053	€ 54.562.278	€ 3.558.775	7%
TOTALE	€ 547.137.736	€ 551.226.331	-€ 4.088.595	-1%

Il debito verso gli istituti di credito

Il debito verso gli istituti di credito si può essenzialmente ricondurre a due filoni principali: il primo 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; il secondo filone è invece riferibile ad anticipazioni di cassa volte a finanziare la gestione ordinaria, situazione che risulta esclusivamente presente nelle ALER in crisi finanziaria, Pavia-Lodi e Milano.

La tabella riportata di seguito proposta mostra, nelle varie ALER, gli importi delle due componenti del debito verso le banche, unitamente a quelli degli interessi passivi di competenza dell’esercizio.

2022	Debito per Mutui	Debiti verso tesoriere	Interessi ed altri Oneri Finanziari
Bg-Lc-So	€ 5.722.962	€ 0	€ 102.137
Bs-Cr-Mn	€ 12.716.512	€ 0	€ 653.124
Pv-Lo	€ 11.693.500	€ 1.519.687	€ 293.317
Mi	€ 133.342.247	€ 43.877.958	€ 3.001.639
Va-BA-Co-MB	€ 11.999.775	€ 0	€ 302.628
Totale	€ 175.474.997	€ 45.397.645	€ 4.352.845

Il debito per mutui complessivamente gravante sul sistema prosegue il percorso di riduzione: si è passati da 223,1 mln€ nel 2020 a 198 mln€ nel 2021, e infine a 175,5 mln€ nel 2022.

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.

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 2021 e 2022:

Debito verso Fornitori	2022	2021	Variazione 2022-21	
Bg-Lc-So	€ 12.504.905	€ 9.017.825	€ 3.487.080	39%
Bs-Cr-Mn	€ 6.542.802	€ 6.611.112	-€ 68.310	-1%
Pv-Lo	€ 6.770.478	€ 4.096.539	€ 2.673.939	65%
Mi	€ 87.953.819	€ 80.467.542	€ 7.486.278	9%
Va-BA-Co-MB	€ 9.099.757	€ 5.119.256	€ 3.980.501	78%
Totale	€ 122.871.761	€ 105.312.273	€ 17.559.488	17%

ALER Milano si conferma detentrica di più di metà del debito lombardo, con 87,9 mln€ su 122,9 mln€ complessivi; la dinamica tra il 2021 e il 2022 è pressoché generalizzata, ad eccezione della sola ALER Brescia Cremona Mantova quasi invariata.

Se la media di aumento è del 17%, ALER Pavia Lodi con il 65% e ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio con il 78% registrano percentuali ben più significative, che corrispondono per la prima a 2,7 mln€ e per la seconda a poco meno di 4 mln€.

La situazione di ALER Milano si conferma in costante aumento dal 2019, anno in cui aveva chiuso con 65,5 mln€ di debiti verso i fornitori, e denota un affanno crescente nel fare fronte ai propri impegni finanziari.

I crediti e la morosità

I crediti delle ALER sono così sintetizzabili:

2022	Crediti netti (utenti e clienti)	Crediti Tributari	Crediti per imposte anticipate	Crediti verso Altri	Totale Crediti
Bg-Lc-So	8.271.947 €	47.706 €	1.891.135 €	10.309.382 €	20.520.170 €
Bs-Cr-Mn	40.422.769 €	87.444 €	126.435 €	3.143.589 €	43.780.237 €
Pv-Lo	6.736.577 €	227.892 €	1.877.569 €	3.382.828 €	12.224.866 €
Mi	172.720.626 €	210.789 €	0 €	28.631.151 €	201.562.566 €
Va-BA-Co-MB	6.762.902 €	321.391 €	2.115.759 €	23.679.075 €	32.879.127 €
Totale	234.914.821 €	895.222 €	6.010.898 €	69.146.025 €	310.966.966 €

Il montante creditorio complessivo aumenta da 300,3 milioni euro a poco meno di 311 milioni euro. Come prevedibile, 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.

2022	Crediti netti (utenti e clienti)	Fondo svalutazione crediti	Importo lordo crediti	Incidenza F.do svalutazione	Accantonamento al fondo svalutazione crediti nel 2022	Incidenza accantonamento sul totale f.do svalutazione
Bg-Lc-So	8.271.947,02	€ 15.056.535	€ 23.328.482	65%	€ 96.207	1%

2022	Crediti netti (utenti e clienti)	Fondo svalutazione crediti	Importo lordo crediti	Incidenza F.do svalutazione	Accantonamento al fondo svalutazione crediti nel 2022	Incidenza accantonamento sul totale f.do svalutazione
Bs-Cr-Mn	40.422.769,00	€ 26.429.991	€ 66.852.760	40%	€ 3.257.450	12%
Pv-Lo	6.736.577,00	€ 11.880.476	€ 18.617.053	64%	€ 50.838	0%
Mi	172.720.626,00	€ 272.610.000	€ 445.330.626	61%	€ 37.935.988	14%
Va-BA-Co-MB	6.762.901,66	€ 18.000.000	€ 24.762.902	73%	€ 1.172.424	7%
Totale	234.914.820,68	€ 343.977.002	€ 578.891.822	59%	€ 42.512.907	12%

Come si vede dalla tabella il fondo svalutazione crediti riduce l'importo lordo complessivo del credito del 59% (l'anno precedente tale percentuale era del 63%), riducendo i crediti netti complessivi a 234,9 milioni euro contro un importo lordo di 578,9 mln€.

La fiscalità

L'impatto della fiscalità sia nazionale che locale sulle ALER non accenna a diminuire: se nel 2021 aveva registrato un importo complessivo di 57,4 mln€ nel 2022 tale ammontare si attesta a 61,6 mln€, ulteriormente incrementato.

L'impatto sul valore della produzione si conferma analogo a quello dei precedenti esercizi (12,8% nel 2022 contro 12,7% nel 2021), e la dinamica di crescita, legata in particolare all'IRES, segue la dinamica di aumento dello stesso valore della produzione.

Si è più volte ricordato 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, o comunque non regolarmente assegnati: questa distinzione è rilevante per Milano, che vede colpite anche le unità oggetto di occupazione abusiva. Il dato complessivo dell'IMU sale da 18,6 mln€ a 19,1 mln€

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 il 2022 l'IRAP per le ALER è azzerata, come disposto dalla Legge regionale n. 36/2015.

2022	Ires	Imposte sul patrimonio	Iva indetraibile pro-rata	Altro	Totale
Bg-Lc-So	€ 1.367.136	€ 1.592.191	€ 2.489.332	€ 466.722	€ 5.915.382
Bs-Cr-Mn	€ 1.272.760	€ 1.991.711	€ 2.263.771	€ 503.321	€ 6.031.563
Pv-Lo	€ 839.539	€ 921.524	€ 1.271.747	€ 322.007	€ 3.354.817
Mi	€ 11.386.041	€ 12.788.129	€ 13.510.384	€ 1.698.726	€ 39.383.280
Va-BA-Co-MB	€ 2.120.126	€ 1.862.228	€ 2.409.154	€ 537.093	€ 6.928.601
Totale	€ 16.985.602	€ 19.155.783	€ 21.944.388	€ 3.527.869	€ 61.613.642

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

2022	Incidenza rispetto al valore della produzione	Incidenza rispetto ai canoni SAP
Bg-Lc-So	16,83%	44,29%
Bs-Cr-Mn	12,69%	29,18%
Pv-Lo	15,68%	42,42%
Mi	12,27%	49,91%
Va-BA-Co-MB	12,43%	34,00%
Totale	12,82%	43,63%

4.1.3 I dati finanziari

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, tematica già anticipata nel paragrafo relativo al tema dei crediti delle ALER.

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.⁴

La morosità si può suddividere tra corrente⁵, 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.

⁴ 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 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.

⁵ 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.

La tabella seguente indica importo e percentuale rispetto all'emesso della morosità corrente delle varie Aziende, con un confronto tra il 2022 e il 2021, dal quale emerge un generalizzato miglioramento.

Morosità corrente totale	2022		2021		variazione 2022-2021	
Bg-Lc-So	€ 4.291.002	14,32%	€ 4.884.153	16,02%	-€ 593.151	-1,70%
Bs-Cr-Mn	€ 8.948.723	25,32%	€ 11.186.788	30,74%	-€ 2.238.065	-5,42%
Pv-Lo	€ 3.607.513	25,43%	€ 3.958.515	26,75%	-€ 351.003	-1,32%
Mi	€ 52.207.375	30,47%	€ 59.616.222	32,61%	-€ 7.408.848	-2,14%
Va-BA-Co-MB	€ 6.093.852	15,79%	€ 7.011.397	17,42%	-€ 917.545	-1,63%
Totale / Media	€ 75.148.464	22,26%	€ 86.657.076	24,71%	-€ 11.508.612	-2,44%

Il dato aggregato registra infatti nel corso del 2022 una riduzione di 11,5 milioni euro, passando da 86,7 mln€ a 75,5 mln€, con una riduzione sulla percentuale di morosità corrente del 2,4%, attestata al 22,3%.

Come si può notare, la situazione lombarda registra la contrazione più significativa per ALER Brescia Cremona Mantova, con 2,2 mln€ di minore morosità.

La tabella successiva illustra la ripartizione della morosità sull'esercizio 2022 tra canoni di locazione e spese.

2022	Morosità corrente per canoni di locazione		Morosità corrente per utenze	
Bg-Lc-So	€ 2.386.459	13,35%	€ 1.741.786	17,24%
Bs-Cr-Mn	€ 6.404.657	25,28%	€ 2.014.319	33,66%
Pv-Lo	€ 1.200.061	12,71%	€ 2.310.670	55,39%
Mi	€ 29.377.325	30,70%	€ 20.744.427	34,29%
Va-BA-Co-MB	€ 3.357.736	13,83%	€ 2.489.473	18,91%
Totale / Media	€ 42.726.238	19,17%	€ 29.300.675	31,90%

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	2022	2021	2020	Variazione 2022-'21	
Bg-Lc-So	€ 19.230.707	€ 18.696.436	€ 17.624.767	€ 534.271	3%

Morosità consolidata	2022	2021	2020	Variazione 2022-'21	
Bs-Cr-Mn	€ 38.801.935	€ 36.693.031	€ 37.309.315	€ 2.108.904	6%
Pv-Lo	€ 18.001.930	€ 18.590.486	€ 17.327.696	-€ 588.555	-3%
Mi	€ 341.239.030	€ 335.076.695	€ 320.972.135	€ 6.162.335	2%
Va-BA-Co-MB	€ 19.099.058	€ 20.387.937	€ 25.785.517	-€ 1.288.879	-6%
Totale / Media	€ 436.372.661	€ 429.444.585	€ 419.019.430	€ 6.928.076	2%

L'importo della morosità consolidata nel triennio 2022-2020 mostra una crescita costante, con un importo complessivo che passa da 419 mln€ nel 2020 a 429,4 mln€ nel 2021 e, infine, a 436,4 milioni euro nel 2022; da segnalare il recupero di ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio, unica Azienda che riduce la morosità consolidata rispetto all'esercizio precedente.

Disponibilità liquide e anticipazione di tesoreria

La tabella successiva illustra le liquidità complessive delle ALER, indipendentemente dalla loro natura di risorse vincolate o di libero utilizzo per l'Azienda.

Disponibilità liquide totali	2022	2021	Variazione 2022-21	
Bg-Lc-So	€ 28.553.350	€ 24.493.801	€ 4.059.549	16,57%
Bs-Cr-Mn	€ 22.230.235	€ 17.459.595	€ 4.770.640	27,32%
Pv-Lo	€ 7.853.696	€ 3.824.642	€ 4.029.054	105,34%
Mi	€ 110.175.804	€ 65.328.719	€ 44.847.085	68,65%
Va-BA-Co-MB	€ 37.063.543	€ 22.456.989	€ 14.606.554	65,04%

Dalla tabella sopra riportata emerge un generale incremento delle liquidità delle ALER, che parrebbe indicare condizioni finanziarie positive per tutti; come per lo scorso esercizio, tuttavia, la situazione finanziaria risulta polarizzata tra le ALER di Milano e Pavia Lodi da un lato, con criticità finanziarie, e le altre tre Aziende che, seppur in condizioni differenti, al momento risultano in condizioni di sostenibilità.

Le disponibilità liquide infatti comprendono anche 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.

Per quanto sopra esposto, occorre precisare che il dato delle due ALER di Milano e Pavia Lodi inerente alle liquidità, riportato in tabella, comprende risorse poste sul conto di gestione ordinaria solo mediante il corrispondente aumento del debito verso il Tesoriere oppure risorse vincolate ad un preciso utilizzo.

Si riporta quindi il dettaglio delle risorse libere di cui dispongono le tre Aziende (Bg-Lc-So, Bs-Cr-Mn e Va-BA-Co-MB) e dell'anticipazione di tesoreria ordinariamente utilizzata (Mi e Pv-Lo) che mostra comunque, in entrambi i casi, una positiva riduzione delle esposizioni per anticipazione di tesoreria, denotando quindi un miglioramento della situazione.

Si segnala che ALER Brescia Cremona Mantova, se nel periodo 2021-2020 presenta una situazione di fatto che vede una leggera contrazione delle disponibilità liquide liberamente utilizzabili, un confronto con i precedenti esercizi denota un percorso di progressiva riduzione (tale valore si attestava infatti a 6,9 milioni euro nel 2019 e 8,9 milioni euro nel 2018).

ALER	Disponibilità liquide di utilizzo libero/Anticipazioni – Anno 2022	Disponibilità liquide di utilizzo libero/Anticipazioni – Anno 2021
Bg-Lc-So	€ 12.199.514	€ 22.779.460
Bs-Cr-Mn	€ 3.119.563	€ 3.780.085
Mi	-€ 19.057.824	-€ 21.013.776
Pv-Lo	-€ 1.953.661	-€ 3.301.961
Va-BA-Co-MB	€ 7.377.518	€ 9.722.494

4.2 Le Direttive regionali e l'attuazione degli obiettivi per l'anno 2022

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 2022, approvate con D.g.r. n. 5619 del 30 novembre 2021, 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 2022

Si riassumono di seguito i risultati delle varie ALER rispetto agli obiettivi assegnati con le direttive 2022, sulla base di quanto rappresentato dalle Aziende stesse in sede di relazione semestrale.

Assegnazioni e riduzione degli alloggi sfitti

Le direttive regionali annuali 2022, in continuità con l'esercizio precedente, fissano l'obiettivo di riduzione del numero di alloggi sfitti rilevato e stabiliscono l'obiettivo di ridurre del 5% il numero di alloggi sfitti conteggiati al 31 dicembre 2022, rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2020.

Per perseguire tale obiettivo le ALER possono utilizzare tutte le leve disponibili per reinserire gli alloggi nel circuito delle assegnazioni e della locazione, tra cui, ad esempio: ridurre i tempi delle assegnazioni, assegnazioni nello stato di fatto, tempestiva programmazione e svolgimento dei normali interventi manutentivi, piani di valorizzazione ex art. 28, L.r. 16/2016. Inoltre, la Legge regionale n. 8 del 25 maggio 2021, che ha modificato l'articolo 43 comma 11 quinquies della Legge regionale 16/2016, consente di assegnare gli alloggi che a qualunque titolo si rendono disponibili, anche dopo la pubblicazione dell'avviso, al fine di non lasciare gli alloggi sfitti ed evitare fenomeni di abusivismo.

Nella determinazione del grado di raggiungimento dell'obiettivo delle direttive regionali, sono escluse dal conteggio del numero di alloggi sfitti al 31 dicembre 2022, 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 rientranti nell'ambito di programmi di intervento complessi, quali ad esempio PINQUA, PNRR, o inserite nei piani di manutenzione complessa;
- alloggi destinati a programmi di valorizzazione alternativa alla vendita ai sensi della L.r. n. 16/2016 art. 28-31;
- alloggi inseriti negli avvisi pubblicati dagli ambiti nell'ultimo periodo dell'anno.

Al 31 dicembre 2022 le ALER hanno raggiunto l'obiettivo atteso e hanno ridotto il numero di alloggi SAP di una quota corrispondente al 13% del numero di alloggi sfitti rilevati complessivamente al 31/12/2020.

Per quanto concerne il numero di assegnazioni di alloggi SAP effettuate nel corso del 2022, si registra un **incremento di circa l'84% rispetto all'anno 2021**, calcolato sul totale di tutte le assegnazioni effettuate dalle 5 Aler; il dettaglio viene rappresentato nella tabella seguente:

ALER	Incremento % assegnazioni alloggi SAP 2021-2022
BG LC SO	55%
BS CR MN	181%
MILANO	68%
PV LO	24%
VA CO MB BA	218%

Pronto intervento

Le ALER hanno messo in atto 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.

Rispetto all'obiettivo del pronto intervento, in seguito alle relazioni semestrali e alla periodica relazione di aggiornamento sul Fondo permanente per il patrimonio, si riportano i seguenti dati:

ALER	N. chiamate ricevute	N. interventi effettuati	Tempi medi di risposta
Bg-Lc-So	9.965	3.834	17,35 *
Bs-Cr-Mn	20.848	16.186	4,7

ALER	N. chiamate ricevute	N. interventi effettuati	Tempi medi di risposta
Mi	19.752	7.805	9,2**
Pv-Lo	6.388	2.653	2
Va-BA-Co-MB	24.000	9.600	7

* la rilevazione si basa sui dati della sola UOG di Bergamo

** Il tempo medio si riduce a 1,9 per situazioni di pericolo e a 2,5 gg. Per interventi urgentissimi

Lotta all'abusivismo

I dati relativi ad Aler Milano, per cui il fenomeno è particolarmente rilevante, sono dettagliati nel precedente paragrafo nella sezione "Cura del patrimonio".

Guardando alle restanti 4 Aziende, sono stati comunicati i seguenti dati: ALER Bergamo Lecco Sondrio, n. 4 nuove occupazioni abusive con effrazione e n. 3 alloggi abusivamente occupati recuperati a fine periodo; ALER Brescia Cremona Mantova, n.3 occupazioni abusive; Aler Pavia Lodi, n. 3 occupazioni abusive e n. 1 in via di risoluzione; ALER Varese Como Monza e Brianza Busto Arsizio, n.1 nuova occupazione abusiva.

Si può quindi affermare che la problematica è sostanzialmente limitata all'area della città metropolitana.

4.2.2 I costi standard – esercizio 2022

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 2022.

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:

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

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 2022	Obiettivo 2022
Bg-Lc-So	49%	MIN 60%
Bs-Cr-Mn	60%	MIN 60%
Pv-Lo	63%	MIN 55%
Mi	58%	MIN 50%
Va-BA-Co-MB	51%	MIN 60%

Il quadro di sintesi mostra 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 distante dall'obiettivo, sul quale pesano i rincari della componente energetica illustrati nel paragrafo dedicato ai costi emergenti dal bilancio 2022.

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:

$$\frac{\text{Costo del personale}^6}{\text{Numero di unità immobiliari gestite}}$$

I risultati ottenuti dalle ALER sono i seguenti:

Costo di Personale per Unità Abitativa	Risultato 2022	Obiettivo 2022
Bg-Lc-So	€ 249	MAX € 280
Bs-Cr-Mn	€ 280	MAX € 280
Pv-Lo	€ 273	MAX € 300
Va-BA-Co-MB	€ 272	MAX € 280

Nel 2022 tutte le quattro ALER interessate mostrano sotto questo profilo 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

⁶ 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.

certi limiti, pesano maggiormente), presenta un risultato sostanzialmente analogo alle altre ALER, eccettuata ALER Bergamo Lecco Sondrio che presenta un livello minore.

Un secondo aspetto riguardante la dotazione organica dell'Azienda è rappresentato dal numero di unità abitative gestiti 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 2022	Obiettivo 2022
Bg-Lc-So	209	MIN 190
Bs-Cr-Mn	224	MIN 205
Pv-Lo	220	MIN 200
Va-BA-Co-MB	224	MIN 190

Come per il precedente indicatore, 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.

I valori registrati sono:

Indebitamento	Risultato 2021	Obiettivo 2021
Bg-Lc-So	3%	< 100%
Bs-Cr-Mn	49%	< 100%
Pv-Lo	124%	< 100%
Mi	178%	< 100%
Va-BA-Co-MB	49%	< 100%

Tutte le Aziende, ad eccezione di ALER Milano ed ALER Pavia Lodi, presentano un dato inferiore al 100%, confermando il quadro in base al quale queste ultime denotano forti criticità finanziarie, mentre le altre

Aziende si mantengono per ora in condizioni di sicurezza, anche in relazione al livello di debito bancario su esse gravante.

Per tale ragione, ad oggi, ALER Milano e ALER Pavia Lodi continuano a non poter accendere nuovo debito per mutui, proseguendo il percorso di riduzione dell'indebitamento.

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 2022 (DGR n. 5619 del 30/11/2021) hanno stabilito che le ALER utilizzino in via prioritaria risorse accantonate sul Fondo permanente per il patrimonio per le attività del Pronto intervento manutentivo, servizio finalizzato all'attuazione di interventi manutentivi e/o di messa in sicurezza urgenti, a fronte di segnalazioni puntuali degli inquilini.

Nell'anno 2022 le cinque ALER hanno destinato al Fondo vincolato € 5.896.030,32 complessivi e, alla data del 30/09/2022, risultano giacenti € 13.940.614,57; importo comprensivo delle somme destinate nell'anno e i residui precedenti.

Composizione del Fondo permanente per il patrimonio al 30/09/2022

ALER	Somme destinate nel 2022 al Fondo permanente per il patrimonio (su valori 2021)	Somme giacenti sul Fondo permanente per il patrimonio alla data del 30/09/2022
Bg-Lc-So	€ 970.979,00	€ 2.415.355,97
Bs-Cr-Mn	€ 1.482.500,00	€ 4.248.514,87
Mi	€ 1.898.604,00	€ 2.316.647,37
Pv-Lo	€ 189.594,76	€ 508.600,69
Va-BA-Co-MB	€ 1.354.352,56	€ 4.451.495,67
Totale	€ 5.896.030,32	€ 13.940.614,57

Le ALER hanno rendicontato l'utilizzo di complessivi € 3.438.902,29 allocati sul Fondo, per opere di manutenzione del patrimonio. La quota parte di € 11.623.967,20 giacenti sul Fondo al 30 settembre 2022 è programmata per interventi sul patrimonio.

La Giunta regionale, a fine ottobre 2022, con la comunicazione dell'Assessore alle politiche abitative alla Giunta, del 10 ottobre 2022, avente ad oggetto *"Misure di semplificazione al fine di favorire l'assegnazione degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)"*, ha invitato le ALER ad utilizzare le risorse disponibili sul Fondo permanente per il patrimonio a copertura dei costi dei servizi a rimborso, atteso la necessità di assicurare il soddisfacimento del servizio di riscaldamento riferito all'anno termico 2022-2023. Si tratta di elementi che mostreranno i propri effetti per l'annualità 2023.