



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XI / 7682

Seduta del 28/12/2022

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali FABRIZIO SALA *Vicepresidente*
GUIDO BERTOLASO
STEFANO BOLOGNINI
DAVIDE CARLO CAPARINI
RAFFAELE CATTANEO
MELANIA DE NICHILLO RIZZOLI
PIETRO FORONI
STEFANO BRUNO GALLI

GUIDO GUIDESI
ROMANO MARIA LA RUSSA
ELENA LUCCHINI
LARA MAGONI
ALAN CHRISTIAN RIZZI
FABIO ROLFI
MASSIMO SERTORI
CLAUDIA MARIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Enrico Gasparini

Su proposta dell'Assessore Alan Christian Rizzi di concerto con l'Assessore Elena Lucchini

Oggetto

APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO PER LA DEFINIZIONE DELLE MISURE IN ATTUAZIONE DELL'ASSE HOUSING SOCIALE DEL PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI 2022-2024 - (DI CONCERTO CON L'ASSESSORE LUCCHINI)

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

Il Direttore Generale Giuseppe Di Raimondo Metallo

La Dirigente Immacolata Vanacore

L'atto si compone di 14 pagine

di cui 7 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTI:

- la l.r. 8 luglio 2016, n. 16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” e, in particolare, l’art. 2, comma 1, che tra le funzioni che richiedono un esercizio unitario a livello regionale, annovera:
 - la realizzazione di piani e programmi di intervento a carattere regionale finalizzati ad incrementare l’offerta abitativa pubblica e sociale, la rigenerazione urbana e le misure per contrastare l’emergenza abitativa;
 - la promozione dell’integrazione e il coordinamento delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, nonché con le politiche relative all’istruzione e al lavoro previste dalla vigente normativa;
- il Programma Regionale di Sviluppo della XI Legislatura, approvato con d.c.r. 10 luglio 2018 n. XI/64, che individua l’orientamento della politica abitativa nella direzione del sostegno alla domanda, favorendo un approccio unitario e integrato dell’offerta, rinnovando per questa via l’attenzione dell’attore pubblico nello sviluppo di un importante segmento dell’offerta abitativa costituito dai servizi abitativi sociali;
- il d.p.g.r. 7 giugno 2019 n. 312 con il quale è stato approvato l’Accordo di Programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Lombardia finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale (di seguito Accordo di Programma), che prevedeva, tra le altre, le linee di indirizzo per l’attuazione di un programma di interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali (s.a.s.) del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato e per la copertura un importo complessivo di euro 23.070.000,00 (Allegato 3 dell’Accordo di Programma);
- la d.g.r. 14 marzo 2022 n. XI/6104 “Definizione di criteri per la presentazione di proposte di intervento volte alla riqualificazione e alla realizzazione di strutture residenziali universitarie finalizzate all’acquisizione di un contributo regionale ai fini della partecipazione al V bando MIUR – d.m. n. 1257/2021”;
- la d.c.r. 22 novembre 2022 n. XI/2568 “Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024 ai sensi dell’art. 2, comma 3 della l.r. 8 luglio 2016, n. 16 – Disciplina regionale dei servizi abitativi”;
- la d.g.r. 30 novembre 2022 n. XI/7466 Proposta di regolamento regionale



Regione Lombardia

LA GIUNTA

“Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali in attuazione dell’art. 4 c. 4 e dell’art. 32, della legge regionale 16/2016” – Richiesta di parere alla commissione consiliare, la cui approvazione definitiva avverrà con separato provvedimento della Giunta regionale, a seguito del parere reso dalla competente Commissione consiliare il 15 dicembre 2022;

VISTO il sopracitato Piano regionale dei servizi abitativi 2022–2024 che individua, quali indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative nel prossimo triennio, cinque assi fondamentali in termini di: Sostenibilità del sistema, Welfare abitativo, Cura del patrimonio, Rigenerazione urbana, Housing sociale;

RICHIAMATO in particolare l’asse Housing sociale che, al fine di rispondere alle esigenze di locazione espressa da significative fasce della popolazione della classe media, ha l’obiettivo di:

- promuovere interventi e azioni finalizzate a incrementare l’offerta residenziale in affitto a canoni sostenibili (s.a.s.) rivolta all’area della difficoltà per ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere effettivamente ad un servizio abitativo pubblico e aventi di norma un ISEE compreso tra 16.000 e 40.000 euro;
- concentrare in particolare, l’azione regionale su due macro-obiettivi:
 - implementare le misure per l’offerta di alloggi SAS da destinare in affitto a canoni sostenibili, anche consolidando la tipologia di contratti locali a canone concordato (ex legge n. 431/1998);
 - promuovere misure per riqualificare e incrementare l’offerta di alloggi e posti letto da destinare a servizio abitativo temporaneo (lavoratori, studenti, ecc.);

CONSIDERATO che, per l’attuazione dell’asse Housing sociale, le risorse rese disponibili dal Piano regionale dei servizi abitativi 2022–2024 ammontano complessivamente a euro 52.043.860,44, di cui euro 3.500.000,00 già destinate alla promozione di misure volte alla riqualificazione e all’incremento dell’offerta dei posti alloggio per studenti, supportando il sistema universitario nella presentazione delle proprie proposte a valere sul V bando MIUR (d.m. 30 novembre 2021 n. 1257) approvando, con la citata d.g.r. 14 marzo 2022 n. XI/6104, i criteri di ammissione e valutazione per l’assegnazione dei cofinanziamenti per la realizzazione di strutture



Regione Lombardia

LA GIUNTA

residenziali universitarie;

DATO ATTO, pertanto, che per la parte dell'asse Housing sociale del Piano regionale dei servizi abitativi 2022–2024 da attuare sono previste risorse complessivamente pari a euro 48.543.924,44, che trovano copertura sul bilancio regionale a valere sui capitoli e annualità di seguito riportati, ai sensi della d.g.r. 28 ottobre 2022 n. XI/7235 "Approvazione della proposta del progetto di legge Bilancio di previsione 2023 - 2025" e del relativo documento tecnico di accompagnamento:

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

DATO ATTO, altresì, che, al fine di attuare quanto previsto nell'asse Housing sociale e definire gli indirizzi delle misure in coerenza con gli indirizzi stabiliti nel Piano, si è tenuto un Tavolo tecnico con alcuni stakeholder per discutere sul tema dei servizi abitativi sociali e sui punti di forza e di debolezza della manifestazione di interesse promossa da Regione Lombardia con il citato d.d.s. 6 agosto 2020 n. 9601, nonché del particolare contesto che ha portato, tra l'altro, ad un notevole incremento dei costi di costruzione e a insostenibili ritardi nella consegna dei materiali che in diversi casi ha determinato l'interruzione dei lavori;

CONSIDERATO che, sulla base degli indirizzi dettati dal Piano e degli esiti del Tavolo tecnico sono state individuate le seguenti linee di indirizzo per la definizione delle misure finalizzate ad incrementare l'offerta di servizi abitativi sociali:

1. incentivazione alla messa a disposizione, in locazione permanente e transitoria, di patrimonio immobiliare pubblico e privato;
2. abbattimento dei costi per la realizzazione di alloggi nell'ambito degli



Regione Lombardia

LA GIUNTA

- interventi di edilizia convenzionata in locazione;
3. promozione del partenariato pubblico privato (PPP) per favorire interventi di rigenerazione urbana dei quartieri popolari;
 4. attivazione di percorsi finalizzati all'acquisto della prima casa del nucleo familiare;

VISTO l'Allegato A "Linee di indirizzo per la definizione delle misure in attuazione dell'asse Housing sociale del Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024";

RITENUTO, pertanto, di:

- approvare, l'Allegato A "Linee di indirizzo per la definizione delle misure in attuazione dell'asse Housing sociale del Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024", allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- rinviare a successivi provvedimenti:
 - l'approvazione dei criteri per la promozione delle singole misure e la determinazione del riparto delle risorse con la relativa copertura finanziaria;
 - la definizione dell'inquadramento in materia di aiuti di Stato e della conseguente disciplina;

PRESO ATTO che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 26 e 27 del d.lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

RITENUTO di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e sul portale istituzionale di Regione Lombardia;

VISTA la l.r. 31 marzo 1978 n. 34 "Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione", nonché il regolamento di contabilità della Giunta regionale 2 aprile 2001, n. 1;

VISTA la l.r. 7 luglio 2008 n. 20 "Testo unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale" e i Provvedimenti Organizzativi della XI Legislatura;

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;



Regione Lombardia

LA GIUNTA

per le motivazioni espresse nelle premesse del presente provvedimento, che si intendono integralmente riportate

DELIBERA

1. di approvare l'Allegato A "Linee di indirizzo per la definizione delle misure in attuazione dell'asse Housing sociale del Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024", allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di rinviare a successivi provvedimenti:
 - l'approvazione dei criteri per la promozione delle singole misure e la determinazione del riparto delle risorse con la relativa copertura finanziaria;
 - la definizione dell'inquadramento in materia di aiuti di Stato e della conseguente disciplina;
3. di dare atto che, per la parte dell'asse Housing sociale del Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024 da attuare, sono previste risorse complessivamente pari a euro 48.543.924,44, che trovano copertura sul bilancio regionale a valere sui capitoli e annualità di seguito riportati, ai sensi della d.g.r. 28 ottobre 2022 n. XI/7235 "Approvazione della proposta del progetto di legge Bilancio di previsione 2023 - 2025" e del relativo documento tecnico di accompagnamento:

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



Regione Lombardia

LA GIUNTA

4. di prendere atto che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 26 e 27 del d. lgs. 14 marzo 2013 n. 33 “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;
5. di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e sul portale istituzionale di Regione Lombardia.

IL SEGRETARIO

ENRICO GASPARINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

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

A. PREMESSA

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

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

B. L'HOUSING SOCIALE NELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE

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

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

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

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

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

- Housing sociale.

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

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

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

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

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

C. PIANO FINANZIARIO

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

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

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

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

D. LINEE DI INDIRIZZO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ulteriori aspetti che dovranno caratterizzare i progetti sono:

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

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

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

Gli interventi finanziabili potranno anche riguardare alloggi:

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

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

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

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

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

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

I suddetti criteri verranno maggiormente specificati nei successivi provvedimenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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