

ALLEGATO A

LINEE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DELL'ASSE HOUSING SOCIALE DEL PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI

Il ruolo dell'housing sociale nelle politiche abitative della XII Legislatura regionale

Il Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS) della XII Legislatura ha dato un nuovo slancio agli indirizzi del Piano Regionale dei Servizi Abitativi (PRSA), approvato dal Consiglio regionale nel novembre 2022.

Il PRSS ha, inoltre, rilevato l'ampiezza e la complessità del fabbisogno abitativo, che oscilla tra un'area di disagio abitativo con nuclei familiari con un basso livello di ISEE, fino a casi di marginalità estrema più idoneamente affrontabili con percorsi di inclusione sociale, e un'area di difficoltà abitativa con nuclei familiari con un livello di ISEE che non permette, anche temporaneamente, di accedere al mercato privato, e che sono gestibili con misure di housing sociale più attentamente orientate.

Uno degli elementi cardine evidenziati riguarda l'importanza dei programmi di rigenerazione urbana, considerati un'occasione per favorire il mix abitativo nei quartieri popolari e offrire alloggi a canone calmierato: risulta fondamentale, infatti, rispondere ai bisogni abitativi di giovani coppie, studenti e lavoratori dei servizi essenziali, potenziando la valorizzazione e la funzione sociale del patrimonio pubblico esistente. Questo approccio mira a salvaguardare la vocazione sociale degli immobili e a promuovere la coesione nelle comunità urbane.

La proposta di "Documento di Economia e Finanza Regionale 2026-2028", approvato dalla Giunta regionale a luglio 2025, promuove l'housing sociale come leva di rigenerazione urbana. L'offerta di servizi abitativi integrati, basata sulla sostenibilità dei costi e rivolta in particolare a fasce di popolazione con redditi insufficienti per il mercato privato, consente di recuperare e valorizzare il patrimonio immobiliare esistente. Ciò favorisce la formazione di nuove comunità, contribuendo a contrastare l'emarginazione. L'attuazione di interventi di housing sociale rappresenta quindi un'opportunità concreta per sostenere lo sviluppo sociale, culturale ed economico in aree urbane marginali e degradate, colpite dalla perdita di popolazione e attività.

Inoltre, con la legge di Assestamento al Bilancio 2024-2026 sono stati approvati all'unanimità due Ordini del Giorno che impegnano la Giunta a sviluppare e replicare modelli di partenariato pubblico-privato e di housing sociale, partendo dal patrimonio edilizio pubblico inutilizzato. Un esempio significativo è il progetto denominato "4 corti di Stadera", dove per la gestione a canone concordato di edifici ALER è stata sperimentata in collaborazione con realtà del mondo cooperativo. Questo modello rappresenta una buona pratica da replicare, in quanto favorisce la riqualificazione urbana e l'inclusione sociale attraverso l'utilizzo efficiente del patrimonio pubblico.

L'housing sociale rappresenta, quindi, una sfida per tutti gli attori del sistema abitativo regionale: da un lato occorre consolidare il ruolo dell'housing sociale pubblico, soprattutto attraverso l'operato delle ALER; dall'altro è necessaria una

partecipazione attiva dei soggetti privati, sia mediante interventi di rigenerazione tradizionali che attraverso sinergie pubblico-privato. Queste ultime possono restituire valore al patrimonio residenziale pubblico, favorendo processi di riqualificazione e rigenerazione.

Il contesto urbano

Le città di grandi dimensioni presentano una concentrazione di situazioni di fragilità all'interno dei quartieri storici di edilizia residenziale pubblica. Questo fenomeno ha ripercussioni sia sulla sostenibilità sociale delle comunità sia sulla sostenibilità economica degli enti proprietari degli immobili. Spesso, tali enti si trovano a dover svolgere funzioni sociali che non sempre risultano coerenti con la loro missione statutaria, generando tensioni e difficoltà nella gestione del patrimonio pubblico.

Parallelamente, le amministrazioni locali devono affrontare la sfida di coniugare lo sviluppo urbano con la coesione sociale. Questa problematica non riguarda soltanto le fasce più bisognose della popolazione, ma si estende anche ai lavoratori che garantiscono il funzionamento delle attività cittadine. La crescente pressione della domanda di alloggi, causata dall'aumento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, acuisce l'emergenza abitativa e mette in evidenza le criticità del mercato immobiliare e l'importanza della regia pubblica locale nel fornire risposte efficaci a una platea di cittadini sempre più ampia.

Dal punto di vista territoriale, rimangono prioritari gli obiettivi strategici e programmatici regionali volti alla sostenibilità ambientale. In particolare, la riduzione del consumo di suolo si configura come una direttrice fondamentale, orientando le trasformazioni urbanistico-edilizie verso il recupero e la riqualificazione delle aree già urbanizzate. L'attività di rigenerazione urbana, concentrata sul patrimonio inutilizzato, si pone così come strumento essenziale per rispondere alle esigenze di sostenibilità e innovazione sociale nelle città contemporanee.

Le nuove linee di indirizzo 2025

In coerenza con le indicazioni del PRSS della XII legislatura regionale e dei suoi aggiornamenti, è necessario introdurre nuove linee di indirizzo per individuare e attuare interventi di rigenerazione urbana orientati alla sostenibilità, in grado di rispondere in tempi rapidi alla crescente e non più prorogabile domanda di abitazioni a canone calmierato.

Questa esigenza riguarda più categorie:

- Lavoratori dei servizi pubblici: molti di essi, non riuscendo a fronteggiare la questione abitativa, sono spesso costretti a rinunciare al proprio impiego nelle principali città lombarde.
- Nuclei familiari fragili: si rende necessario un approccio più integrato e strumenti innovativi per favorire l'inclusione sociale.
- Studenti, lavoratori temporanei e persone con esigenze particolari: vi è una crescente domanda di alloggi e posti letto per locazioni temporanee, ad

esempio per studenti, lavoratori temporanei, familiari di persone ricoverate, donne vittime di violenza, genitori separati.

La valorizzazione e la messa a disposizione del patrimonio pubblico – in particolare quello delle ALER non pienamente utilizzato – rappresenta una leva fondamentale per rispondere efficacemente a questi bisogni e promuovere processi di rigenerazione con impatto reale sui territori. Attraverso tali interventi si può favorire un mix abitativo e sostenere l'inclusione sociale, contrastando fenomeni di gentrificazione e promuovendo innovazione sociale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica lombarda.

Diventa quindi prioritario promuovere progetti di housing sociale coerenti con i fabbisogni specifici di ciascun territorio regionale, anche attraverso la collaborazione con soggetti privati. Tali progetti devono essere concepiti in modo da essere replicabili sia nel modello sia nei risultati in termini di sostenibilità, così da attrarre ulteriori risorse per la manutenzione straordinaria e l'eco-efficientamento del patrimonio edilizio. Questi progetti rappresentano inoltre un'opportunità per rafforzare la collaborazione tra pubblico e privato.

Un elemento di novità significativo è rappresentato dalla recente delega all'housing sociale istituita in ambito europeo, che ha dato nuovo slancio alle politiche abitative. Le indicazioni rivolte agli Stati membri prevedono un aumento dell'offerta abitativa a favore dei lavoratori. Questo rinnovato impulso europeo costituisce la base per un nuovo protagonismo sia degli attori istituzionali che di quelli privati, chiamati a sperimentare e promuovere nuove soluzioni per la disponibilità di alloggi a canone calmierato.

Regione Lombardia pertanto promuove l'attivazione di misure sulla base delle seguenti linee di indirizzo:

1. Incentivazione alla messa a disposizione, in locazione, di patrimonio immobiliare pubblico e privato;
2. Attivazione di un programma straordinario di riqualificazione dei quartieri di proprietà delle ALER, anche attraverso la collaborazione pubblico-privato;
3. Sostegno a progetti di housing sociale promossi da enti del privato sociale per incentivare l'autonomia abitativa e favorire servizi abitativi temporanei.

Le misure potranno essere implementate attraverso diversi **strumenti operativi**, tra cui manifestazioni di interesse, bandi pubblici, o accordi di programma. Questi strumenti consentiranno di selezionare e sostenere i progetti più efficaci e coerenti con gli obiettivi regionali.

Salvo diverse indicazioni specificate nei provvedimenti attuativi, e sulla base delle valutazioni dei dati disponibili, le misure sono destinate prevalentemente **ai 133 comuni lombardi** appartenenti alle prime cinque classi di intensità di fabbisogno abitativo, come individuato dal Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016 (d.c.r. 30 luglio 2014, n. 456).

Le risorse potranno essere destinate anche a interventi situati al di fuori di tali comuni, purché inseriti in contesti territoriali che, per le particolari caratteristiche di

attrattività economica e/o sociale, hanno registrato insediamenti produttivi o di servizi che hanno generato ricadute in termini di incremento del fabbisogno abitativo.

Per quanto riguarda i criteri generali di assegnazione e l'individuazione dei beneficiari dei servizi abitativi sociali che saranno resi disponibili tramite queste misure, si farà riferimento alle disposizioni già previste dal **Regolamento Regionale n.12/2022**.

Con successivi provvedimenti regionali saranno definiti i criteri operativi con le relative risorse finanziarie da destinare all'attuazione delle linee di indirizzo sopra descritte.

LINEA 1. INCENTIVAZIONE ALLA MESSA A DISPOSIZIONE, IN LOCAZIONE, DI PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E PRIVATO

La misura è finalizzata, nel solco del programma finanziato con la d.g.r. n. XII/1090/2023 in corso di attuazione, a incrementare l'offerta residenziale in affitto a canoni sostenibili, ed in particolare riferiti ai valori minimi del canone concordato ai sensi della L. 431/98.

Gli interventi finanziati, in quanto servizi abitativi sociali, dovranno favorire l'integrazione tra la gestione sociale e la gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare, includendo anche i servizi necessari al funzionamento, alla fruizione e alla valorizzazione dello stesso.

I progetti potranno essere presentati da imprese di costruzioni, cooperative di abitazione (comprese le cooperative a proprietà indivisa), altri soggetti privati (persone giuridiche), Comuni e altri soggetti pubblici diversi dalle ALER, che operano attraverso interventi diretti di riqualificazione di stock abitativo non utilizzato e nella propria disponibilità.

I programmi di intervento presentati dai Comuni potranno anche riguardare alloggi inseriti in programmi di valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, ai sensi dell'art. 31 della l.r. 8 luglio 2016 n. 16.

I programmi di intervento ammessi, potranno beneficiare del contributo regionale a fondo perduto, previa condivisione del Comune nel cui territorio sono ubicati, la cui entità sarà legata alla durata del servizio, declinabile in diverse annualità.

La dotazione finanziaria è pari a **euro 18.000.000,00**

LINEA 2. ATTIVAZIONE DI UN PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RIQUALIFICAZIONE DEI QUARTIERI DI PROPRIETÀ DELLE ALER, ANCHE ATTRAVERSO LA COLLABORAZIONE PUBBLICO-PRIVATO

La linea di indirizzo è finalizzata ad incrementare l'offerta di Servizi Abitativi Sociali attraverso interventi di housing sociale, attuati dalle ALER, a partire da alloggi non utilizzati, o con altra destinazione d'uso, del proprio patrimonio con lo scopo di:

- incentivare la razionalizzazione del patrimonio esistente;
- promuovere la rigenerazione urbana nei quartieri popolari;
- favorire il mix sociale.

Garantire un supporto abitativo ai lavoratori dei servizi pubblici significa investire nel capitale umano del sistema dei servizi e rappresenta una funzione a sostegno dell'intera collettività. Infatti, il tema della casa per i lavoratori del servizio pubblico intreccia tre sistemi fondamentali: il welfare abitativo, l'attrattività del lavoro nei servizi pubblici e la mobilità territoriale.

La linea di indirizzo promuove interventi di riqualificazione dei quartieri ERP attraverso la valorizzazione del patrimonio ALER già disponibile per dare una risposta concreta e in tempi brevi alla crescente domanda di alloggi a canone calmierato destinati alle esigenze abitative 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 (cd. "fascia grigia").

Infatti, in un contesto in cui molte città lombarde hanno costi abitativi elevati e difficoltà nel reperire personale qualificato nei settori della sanità, dei trasporti e dei servizi essenziali, la linea di indirizzo in argomento assume un ruolo strategico.

In quest'ottica, la Direzione Generale Casa e Housing Sociale e le ALER hanno già sottoscritto specifici Protocolli di intesa con le Direzioni Generali Trasporti e mobilità sostenibile e Welfare, oltre che con il Dipartimento dei Vigili del fuoco; gli alloggi interessati, inseriti in programmi di valorizzazione alternativa alla vendita approvati o da approvare, potranno essere locati in attuazione delle Convenzioni vigenti o da attivare a valere sui citati Protocolli di intesa sottoscritti.

Per sostenere tali processi di rigenerazione e di razionalizzazione del patrimonio esistente sarà necessario, tra l'altro, agire negli ambiti/quartieri di edilizia residenziale pubblica dove il patrimonio immobiliare delle ALER inutilizzato o sottoutilizzato è tale da poter costituire la "massa critica" necessaria ad avviare progetti di recupero che possano meglio rispondere ai nuovi bisogni sociali emergenti.

Inoltre, l'inserimento di servizi abitativi sociali in contesti prevalentemente destinati a servizi abitativi pubblici rappresenta uno strumento in grado di contrastare meccanismi di emarginazione e ghettizzazione di interi quartieri, favorendone la permeabilità all'esterno.

Alla luce di queste considerazioni, anche la messa a disposizione di alloggi in locazione permanente grazie a forme di collaborazione pubblico-privato assume un ruolo strategico nell'ambito delle politiche abitative, soprattutto nella prospettiva di valorizzare patrimonio inutilizzato delle ALER. Tale approccio permette non solo di incrementare le opportunità abitative, ma anche di attivare processi di rigenerazione urbana che incidano positivamente sulla qualità della vita nei quartieri popolari, promuovendo la coesione sociale e prevenendo fenomeni di isolamento.

L'attivazione di programmi mirati, sostenuti da risorse dedicate, offre quindi una risposta concreta alle nuove esigenze abitative, creando le condizioni per razionalizzare e ottimizzare il patrimonio esistente e favorire una maggiore integrazione tra diversi segmenti della popolazione, in un'ottica di sviluppo sostenibile e inclusivo. Tale modalità, in linea con gli ordini del giorno richiamati, si propone anche di consolidare il modello sperimentato delle "4 corti di Stadera". Questo modello promuove spazi abitativi ad alta qualità della vita e coesione sociale, elementi essenziali per l'inclusione, il dialogo intergenerazionale e l'autonomia. L'obiettivo è l'adattamento e la diffusione di questa pratica in contesti territoriali analoghi, per rafforzare la comunità e prevenire l'isolamento sociale.

La linea di indirizzo si tradurrà in agevolazioni regionali, la cui entità sarà commisurata alla durata del servizio prestato, con l'obiettivo di riqualificare parte del patrimonio delle ALER oggi inutilizzato o sottoutilizzato per carenze manutentive. Le agevolazioni, oltre che per le opere edilizie, potranno essere concesse anche a seguito della messa a disposizione per servizi abitativi sociali di alloggi che le ALER

hanno già nel proprio patrimonio, con destinazione ad altri usi, o derivanti da acquisti.

La dotazione finanziaria è pari a **euro 7.500.000,00**

LINEA 3. SOSTEGNO A PROGETTI DI HOUSING SOCIALE PROMOSSI DA ENTI DEL PRIVATO SOCIALE PER INCENTIVARE L'AUTONOMIA ABITATIVA E FAVORIRE SERVIZI ABITATIVI TEMPORANEI.

Il Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024 (PRSA) e gli strumenti previsti dalla XII Legislatura regionale pongono particolare attenzione all'individuazione di nuovi strumenti in grado di rispondere a un bisogno abitativo sempre più complesso e articolato. In tale ambito, risulta fondamentale il sostegno a progetti di housing sociale promossi da enti del privato sociale, con l'obiettivo di incentivare l'autonomia abitativa e di favorire la realizzazione di servizi abitativi temporanei.

L'azione si articola su più fronti, tra cui spicca la messa a disposizione di alloggi a canone calmierato, rivolti in particolare a quei nuclei familiari che non sono in grado di sostenere i canoni di mercato. Parallelamente, come evidenziato dal PRSA, è urgente proporre soluzioni abitative specificamente destinate a coprire bisogni, non solo di situazione di fragilità sociale, ma anche di determinati gruppi di popolazione, come studenti, lavoratori temporanei, parenti di familiari ricoverati presso strutture sanitarie, donne vittime di violenza e genitori separati.

Gli Enti privati operanti nel sociale, inclusi gli enti religiosi, assumono un ruolo centrale sia nel supporto alle situazioni di fragilità sociale, sia nella risposta alle esigenze abitative temporanee legate a studio, lavoro o necessità di cura. Tali enti possono promuovere interventi finalizzati a offrire soluzioni di accoglienza abitativa rivolte a soggetti particolarmente fragili, favorendo percorsi integrati di reinserimento che abbinino l'accesso a un alloggio ai servizi di accompagnamento e inclusione.

Inoltre, gli interventi possono prevedere il recupero funzionale di immobili da destinare a servizi abitativi temporanei. Questi possono riguardare sia il patrimonio degli enti stessi sia quello pubblico, messo a disposizione dalle ALER attraverso procedure di valorizzazione dedicate.

Destinatari di queste misure sono gli Enti privati operanti nel sociale, inclusi gli enti religiosi, che assumono un ruolo propulsore nell'ideazione, gestione e realizzazione degli interventi.

La dotazione finanziaria prevista è pari a **euro 7.000.000,00**