

Milano, dicembre 2025  
Prot. n. 2790/2025

## Contributi alle linee di indirizzo per l'attuazione dell'asse housing sociale del Piano Regionale dei Servizi Abitativi. Deliberazione N. XII/ 5248 del 03/11/2025<sup>1</sup>- allegato A

Esiti dell'incontro del gruppo di lavoro del 17 dicembre 2025

Gentilissime/i,

il presente documento raccoglie **osservazioni e note di carattere tecnico e strategico** sulle *Linee di indirizzo per l'attuazione dell'asse Housing sociale del Piano Regionale dei Servizi Abitativi - Allegato A* della deliberazione n. XII /5248 dello scorso 3 novembre 2025, con l'obiettivo di contribuire alla successiva fase attuativa.

Le considerazioni riportate muovono dall'analisi del quadro normativo e programmatico regionale, nonché dalle prime valutazioni espresse dal gruppo di lavoro di ANCI Lombardia (in rappresentanza dei territori lombardi) in relazione alla capacità delle misure proposte di rispondere in modo efficace e sostenibile ai bisogni abitativi emergenti. In particolare, le note intendono evidenziare alcuni elementi di attenzione riguardanti la dotazione finanziaria, la governance delle politiche abitative, il raccordo tra Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Servizi Abitativi Sociali (SAS), nonché le modalità operative previste per le singole linee di intervento.

Le osservazioni sono formulate in un'ottica collaborativa e propositiva, con la finalità di rafforzare il ruolo dei Comuni, valorizzare il patrimonio pubblico esistente e favorire l'effettiva cantierabilità degli interventi, tenendo conto delle differenze territoriali e della capacità attuativa dei soggetti coinvolti.

Il documento si propone infine come base di confronto istituzionale con Regione Lombardia, anche in relazione agli orientamenti europei in materia di housing sociale e alle prospettive di coordinamento tra livello regionale e nazionale, al fine di definire una strategia condivisa e coerente di sviluppo delle politiche abitative.

---

<sup>1</sup> Documenti disponibili al seguente [LINK](#).

## Considerazioni generali

La **dotazione finanziaria complessiva** prevista dalle misure risulta limitata e appare ridotta se confrontata con precedenti provvedimenti regionali in materia di housing sociale, quali la Delibera n. XII/1090 del 2023. Tale condizione rischia di incidere sulla reale capacità degli interventi di rispondere in modo adeguato e strutturale al fabbisogno abitativo espresso dai territori, in particolare nei contesti caratterizzati da maggiore pressione della domanda e da una ridotta disponibilità di patrimonio abitativo utilizzabile nel breve periodo.

L'articolazione delle linee di intervento in base alla **tipologia di soggetto attuatore** rappresenta un elemento di maggiore chiarezza rispetto a precedenti esperienze di programmazione regionale; tuttavia, permangono alcune criticità riconducibili alla frammentazione degli strumenti operativi e alla conseguente difficoltà di garantire un efficace coordinamento a livello di ambito territoriale. Tale **frammentazione** rischia di indebolire l'impatto complessivo delle misure e di rendere più complessa la loro integrazione con le politiche abitative già in essere.

Si evidenzia, infine, la necessità di mantenere un chiaro e coerente collegamento tra i Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e i Servizi Abitativi Sociali (SAS) e l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), evitando che l'attuazione delle nuove misure possa determinare una sottrazione strutturale di alloggi destinati all'ERP o un indebolimento dell'offerta di SAP. In tale prospettiva, appare fondamentale che gli interventi di housing sociale si inseriscano in modo complementare e integrato nel sistema complessivo delle politiche abitative, rafforzandone l'efficacia senza alterarne gli equilibri.

## Accesso ai servizi abitativi e criteri di assegnazione

In coerenza con il Regolamento regionale sui Servizi Abitativi Sociali del 2020 e con i successivi provvedimenti regionali adottati nel 2023, appare opportuno rafforzare il raccordo tra i Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e i Servizi Abitativi Sociali (SAS), al fine di garantire una maggiore continuità nei percorsi abitativi. In tale prospettiva, risulta rilevante prevedere criteri che valorizzino i nuclei familiari in uscita dal SAP, introducendo elementi premiali che facilitino l'accesso ai servizi abitativi sociali, **anche in un'ottica di costruzione di una filiera dell'offerta abitativa**. Contestualmente, le soglie economiche e i criteri di accesso dovrebbero essere calibrati tenendo conto delle specificità dei diversi contesti territoriali, così da riflettere in modo più aderente le reali condizioni del mercato abitativo locale. A ciò si affianca la necessità di prevedere meccanismi di accompagnamento verso l'autonomia abitativa, capaci di sostenere i nuclei nel percorso di transizione e di ridurre il rischio di ricadute in situazioni di fragilità.

Si segnala, inoltre, l'opportunità di riconoscere una maggiore flessibilità ai Comuni nella gestione dell'offerta di Servizi Abitativi Sociali, anche in relazione all'utilizzo di patrimonio abitativo diffuso e non necessariamente concentrato all'interno di un unico stabile. Tale approccio consentirebbe di valorizzare in modo più efficace le risorse disponibili nei territori e di adattare le soluzioni abitative alle diverse configurazioni del patrimonio pubblico e alle esigenze specifiche delle comunità locali.

## Osservazioni alle linee di finanziamento

### Linea 1 – Patrimonio pubblico e privato

- Per la Linea 1, la potenziale competizione tra soggetti pubblici e privati potrebbe penalizzare i Comuni con minore capacità progettuale o finanziaria. Andrebbe valutata una maggiore differenziazione dei criteri o una riserva di risorse per gli enti locali.
- Risulta necessario chiarire in modo puntuale le tipologie di intervento ammissibili, in particolare con riferimento a:
  - lavori di ristrutturazione edilizia;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - interventi non esclusivamente riconducibili all'efficientamento energetico.
- Alla luce dell'esperienza precedente, appare opportuno includere tra le spese ammissibili anche la **gestione sociale degli interventi**, quale componente funzionale alla realizzazione di progetti in grado di incidere sul **mix sociale** e di garantire una maggiore sostenibilità nel tempo, in coerenza e integrazione con le politiche abitative già attive a livello locale (es. misure di *salva affitto*).

### Linea 2 – Programma straordinario ALER

- La Linea 2 si fonda su un programma straordinario di riqualificazione. Tuttavia, l'effettiva cantierabilità degli interventi e il censimento del patrimonio inutilizzato rappresentano criticità operative rilevanti.
- In generale, il requisito minimo di concentrazione degli alloggi (es. almeno 10 unità nello stesso stabile) rischia di limitare l'accesso alle risorse, soprattutto nei contesti caratterizzati da patrimonio ERP diffuso. Si suggerisce una riflessione sull'eventuale superamento o rimodulazione di tale vincolo.

### Linea 3 – Progetti del privato sociale

- I vincoli di accesso alla Linea 3 necessitano di maggiore chiarezza, in particolare rispetto ai soggetti ammissibili.
- L'attuale formulazione sembra escludere i Comuni dalla possibilità di conferire patrimonio immobiliare nell'ambito della Linea 3, riservando tale facoltà alle sole ALER. Tale esclusione risulta limitante per gli enti locali e per lo sviluppo di strategie di collaborazione con il privato sociale nell'ambito dell'offerta abitativa rivolta a target fragili, anche alla luce delle criticità emerse nella precedente iniziativa, **con riferimento all'impossibilità di affidare a un soggetto attuatore sia la ristrutturazione sia la gestione degli alloggi.**

Si ritiene auspicabile estendere tali possibilità anche agli enti locali, al fine di ampliare la capacità di risposta ai bisogni abitativi temporanei.

- Le ultime disposizioni della Linea 3 appaiono suscettibili di interpretazione e potrebbero configurarsi come refuso normativo; si suggerisce pertanto un chiarimento esplicito in sede attuativa.

### Conclusioni

La **capacità di spesa e di attuazione dei territori** rappresenta un fattore determinante per l'efficacia delle misure e dovrebbe essere considerata nella fase di programmazione, anche alla luce delle esperienze maturate con precedenti bandi regionali. In tale ottica, appare altresì necessario prevedere **cronoprogrammi** (condivisi fin dalle fasi iniziali di programmazione) coerenti con le effettive capacità attuative degli enti coinvolti.

In tale contesto, appare opportuno accompagnare gli strumenti di finanziamento con mappature territoriali degli interventi già sostenuti, inclusi quelli finanziati tramite PNRR e programmi regionali, nonché con analisi aggiornate dei fabbisogni abitativi emergenti, in particolare nelle principali realtà urbane e nei territori a maggiore pressione abitativa.

Si rileva infine la necessità di definire e condividere una **strategia complessiva** che non si limiti alla sola dimensione finanziaria, ma che valorizzi il ruolo dei Comuni e degli Ambiti territoriali nella programmazione e attuazione delle politiche abitative.

In considerazione di quanto affermato, ANCI Lombardia ha presentato una richiesta di incontro con l'Assessore Franco e la sua Direzione Generale per illustrare una propria proposta strategica sul tema della casa al fine di condividere un'agenda dei lavori per i prossimi mesi.