

D.g.r. 26 novembre 2019 - n. XI/2528**Criteri per la definizione della manifestazione di interesse finalizzata alla selezione dei soggetti attuatori (comuni e Aler) di programmi integrati di edilizia residenziale sociale, ai sensi della delibera CIPE 127/2017**

LA GIUNTA REGIONALE

Richiamate:

- la delibera CIPE 22 dicembre 2017, n. 127 «Edilizia residenziale pubblica: aggiornamento degli indirizzi per l'utilizzo delle risorse residue assegnate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lettera f) e 3, comma 1, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, «Norme per l'edilizia residenziale», che definisce gli indirizzi programmatici e quantifica le risorse da destinare all'attuazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale in 250.000.000,00 €, rinviando a successivi provvedimenti ministeriali il riparto ed il successivo trasferimento delle risorse alle regioni;
- la delibera CIPE 24 luglio 2019, n. 55 «Modifica integrativa della sopracitata delibera n. 127/2017» che:
 - include tra i soggetti proponenti delle proposte di intervento dei programmi di edilizia residenziale sociale, anche gli istituti delle case popolari comunque denominati;
 - stabilisce che le regioni, assegnatarie di risorse superiori ai 10 Mln €, possono individuare più di due proposte di intervento il cui contributo statale non deve essere inferiore a 5 Mln € per ciascuna proposta;
 - informa che con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, saranno definite le procedure, i tempi di realizzazione degli interventi e le modalità di erogazione del finanziamento statale, nonché il monitoraggio del programma;

Visti:

- il Programma Regionale di Sviluppo (PRS) della XI legislatura approvato con d.c.r. 10 luglio 2018, n. 64, che conferma la riqualificazione, il recupero e la rigenerazione del patrimonio abitativo pubblico, come la priorità tra le scelte d'investimento regionali, specificando nel contempo, che di tali risorse beneficeranno sia le aree ad alta tensione abitativa, che i restanti territori lombardi che non rientrano nelle zone di alta tensione, ma dove è presente un significativo patrimonio immobiliare pubblico di proprietà di ALER e comuni;
- la l.r. 8 luglio 2016 n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi», ed in particolare, l'art. 2, comma 1, lett. d), che individua tra le funzioni di competenza della Regione che richiedono un esercizio unitario a livello regionale, la realizzazione di piani e programmi d'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 l.r. 28 novembre 2014, n. 31 «Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato» che dispone che gli interventi edilizi siano prioritariamente orientati verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare;
- la l.c.r. 12 novembre 2019 n. 39, in corso di promulgazione, «Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente» che, in particolare, riconosce come prioritari gli interventi di rigenerazione urbana finalizzati a ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale dei territori e degli insediamenti e le condizioni socioeconomiche della popolazione, da attuarsi anche attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata previsti dalla normativa regionale;

Vista, altresì, la d.g.r. 896 del 11 dicembre 2018 «Linee di indirizzo per la definizione dei programmi regionali di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla rigenerazione del patrimonio residenziale destinato a servizi abitativi pubblici e sociali» che, in particolare:

- promuove l'obiettivo generale di intervenire sulle diverse dimensioni che caratterizzano la qualità dell'abitare sociale, quali la componente edilizia, sociale, dell'efficiamento energetico, dei servizi e funzioni complementari all'abitare, nonché la dimensione della sicurezza urbana;
- definisce un metodo statistico per l'allocazione delle scelte d'investimento basato sull'intensità del fabbisogno abita-

tivo, secondo la classificazione del PRERP 2014-2020, che identifica 8 classi di fabbisogno, sulla base di indicatori sociali, economici e demografici;

Considerato che:

- con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale il 27 agosto 2019, «Delibera CIPE 22 dicembre 2017. Programma integrato di edilizia residenziale sociale. Riparto 250 milioni di euro» è stato approvato il riparto delle risorse statali, pari a 250.000.000,00 €, tra le regioni e, in particolare, sono state concesse a regione Lombardia risorse pari a 47.744.728,75 €;
- Regione Lombardia, sulla base di indicatori coerenti con la propria programmazione regionale e indicativi del disagio abitativo, sociale ed economico, deve comunicare al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti i soggetti attuatori dei programmi integrati di edilizia residenziale sociale e i relativi importi da assegnare;

Vista la nota, prot. n. 22179 del 11 ottobre 2019, con la quale Regione Lombardia ha comunicato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che:

- sulla base di indicatori coerenti con la propria programmazione regionale e indicativi del disagio abitativo, sociale ed economico, ha operato una prima selezione dei potenziali proponenti individuando i 53 comuni, appartenenti alle prime 4 classi della classificazione PRERP 2014-2020 (acuto di Milano, da capoluogo, critico ed elevato) e le 5 Aziende lombarde per l'edilizia residenziale pubblica;
- avvierà una manifestazione di interesse al fine di individuare, sulla base di un ulteriore e specifico set di indicatori, i soggetti attuatori (comuni e Aler) con i relativi importi da finanziare per l'attuazione di programma integrati di edilizia residenziale sociale;

Vista, altresì, la nota prot. n. 9075 dello scorso 22 ottobre con la quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti chiede a Regione Lombardia di trasmettere per ogni proposta di intervento il soggetto attuatore, la localizzazione dell'intervento, l'importo da assegnare, nonché il soggetto co-finanziatore e l'entità dell'apporto finanziario aggiuntivo;

Ritenuto necessario selezionare i soggetti attuatori (comuni e Aler) dei programmi integrati di edilizia residenziale sociale con i relativi importi da finanziare, sulla base:

- di specifici indicatori di rilevanza regionale, rappresentativi della situazione abitativa, economica e sociale dei territori;
- della valutazione di coerenza delle proposte progettuali con gli indirizzi programmatici definiti dalla sopracitata delibera CIPE 127/2017;

Ritenuto, pertanto di approvare i criteri per la definizione della manifestazione di interesse al fine di formalizzare una graduatoria per la selezione dei soggetti attuatori (comuni e ALER) e dei relativi importi, fino alla concorrenza delle risorse complessivamente disponibili pari a 47.744.728,75 €, come specificato nell'Allegato 1, parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;

Dato atto che la copertura dei programmi integrati di edilizia residenziale sociale complessivamente pari a 47.744.728,75 € è garantita dalle risorse del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, a valere sul capitolo di spesa 8.02.203.14547 «Realizzazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale» istituito con PdL 102 «Proposta di progetto di legge Bilancio di previsione 2020-2022 e del relativo documento tecnico di accompagnamento» approvato con d.g.r. 2341 del 30 ottobre e, in particolare, sull'esercizio 2020 per 19.097.891,5 €, sull'esercizio 2021 per 14.323.418,63 €, sull'esercizio 2022 per 9.548.945,75 € e sull'esercizio 2023 per 4.774.472,88 €;

Viste:

- la Decisione della Commissione Europea n. 2012/21/UE del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione delle decisioni dell'art. 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione Europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (SIEG);
- la d.g.r. del 19 dicembre 2016 n. 6002 «Metodologia di valutazione della sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione degli interventi, ai sensi della legge regionale 30 marzo 2016, n. 8 «Legge Europea regionale 2016», art. 6 «Servizio di Interesse Economico Generale nell'ambito dei servizi abitativi»;

Serie Ordinaria n. 49 - Lunedì 02 dicembre 2019

Precisato che, restano fermi gli adempimenti da porre in attuazione della sopra citata d.g.r. del 19 dicembre 2016 n. 6002 in relazione sovracompensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione di interventi di Edilizia per evitare forme di aiuto di stato non permesse dalla citata Decisione;

Preso atto che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013 e che la relativa pubblicazione avverrà in sede di approvazione del decreto attuativo;

Vista la l.r. 20/2008 e i Provvedimenti Organizzativi della XI Legislatura;

All'unanimità di voti, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi della delibera CIPE 127/2017, l'Allegato 1 «Criteri per la definizione della manifestazione di interesse finalizzata alla selezione di soggetti (comuni e ALER) attuatori di programmi integrati di edilizia residenziale sociale;

2. che la copertura dei sopracitati programmi integrati di edilizia residenziale sociale, complessivamente pari a 47.744.728,75 €, è garantita dalle risorse del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, a valere sul capitolo di spesa 8.02.203.14547 «Realizzazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale» istituito con PdL 102 «Proposta di progetto di legge Bilancio di previsione 2020-2022 e del relativo documento tecnico di accompagnamento» approvato con d.g.r. 2341 del 30 ottobre 2019;

3. di demandare alla competente Struttura della Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità, l'approvazione dell'Invito a manifestare l'interesse e a svolgere tutte le attività necessarie per l'attuazione della presente deliberazione nonché la cura dei successivi atti in materia di trasparenza e pubblicità ai sensi degli artt. 26 e 27 del d.lgs. 33/2013;

4. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Il segretario: Enrico Gasparini

— • —

ALLEGATO 1**CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI (COMUNI E ALER) DI PROGRAMMI INTEGRATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, AI SENSI DELLA DELIBERA CIPE 127/2017****PREMESSA**

Con delibera del 22 dicembre 2017, n.127, il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica, su proposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ha approvato la riprogrammazione delle risorse finanziarie residue destinate alle finalità di cui agli articoli 2, comma 1, lett. f) e 3, comma 1, lett. q), della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Tali risorse residue ammontano ad un totale di euro 350 milioni e, per quanto qui di interesse, fino a 250 milioni di euro potranno essere destinati all'attuazione di programmi integrati di edilizia residenziale sociale, omnicomprensivamente intesa quale sovvenzionata e agevolata.

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 4 luglio 2019, ha approvato la ripartizione delle risorse tra le Regioni e le Province autonome, sulla base degli indicatori di cui al punto 4.1 della delibera CIPE 127/2017; l'importo destinato a Regione Lombardia ammonta ad € 47.744.728,75.

Regione Lombardia, sulla base di indicatori coerenti con la programmazione regionale dell'edilizia residenziale sociale e rappresentativi del disagio abitativo, sociale ed economico definiti dal PRERP 2014-2016, ha individuato 53 Comuni e le 5 ALER, quali possibili candidati a presentare proposte di intervento, nell'ambito di una manifestazione di interesse.

Considerato quanto sancito in sede di Conferenza Unificata con intesa in data 20 giugno 2019, recepita dalla delibera CIPE 55/2019, le Regioni assegnatarie di importi superiori a 10 milioni di euro hanno la possibilità di presentare più di due proposte di intervento ai fini dell'assegnazione delle risorse. Regione Lombardia, stante quanto sopra, rientra tra le Regioni che accedono a questa possibilità.

FINALITA'

La presente iniziativa si pone in coerenza con i criteri generali previsti dalla Delibera CIPE 22 dicembre 2017, n.127 e la successiva Delibera modificativa CIPE 55/2019, con particolare riferimento ai *Considerato* a), b), c) e d); si intende quindi:

- affrontare la questione del disagio abitativo e dell'insufficiente offerta di alloggi da destinare a soggetti con disponibilità economica limitata, a fronte di una domanda in crescita;
- favorire l'adeguamento strutturale del patrimonio edilizio, anche in termini di interventi di miglioramento o adeguamento sismico;
- allineare Regione Lombardia con le *policy* europee in punto di ambiente e sicurezza nell'edilizia pubblica.

Con specifico riferimento al contesto lombardo, il Programma Regionale di Sviluppo della XI Legislatura ha evidenziato come il problema dell'emergenza abitativa rappresenti ormai una componente stabile della dinamica del fabbisogno abitativo nelle 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, il recupero e la rigenerazione del patrimonio abitativo e di rigenerazione urbana, categoria definita dall'art.2, co.1, lett. e), l.r. 31/2014: essa si contraddistingue per l'intento di connettere la riqualificazione dell'ambiente urbano esistente, tendendo all'obiettivo del consumo di suolo zero, 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. In questo senso la presente iniziativa si pone in coerenza con le politiche di Regione in termini di pianificazione urbanistica sostenibile e potenziamento dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Il riferimento va, in particolare, alle seguenti finalità e risultati attesi individuati dal Programma Regionale di Sviluppo della XI Legislatura:

- RA 168.Ter. 8.2 Incremento dell'offerta abitativa pubblica tramite il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo esistente;
- RA 169.Ter.8.2 Incremento dell'offerta abitativa sociale tramite programmi di housing sociale, di recupero e di riuso del patrimonio edilizio privato non utilizzato;
- RA 170.Ter. 8.2 Rigenerazione urbana delle periferie e delle aree urbane degradate
- RA 159. Soc.12.6 Promozione della coesione sociale e della legalità nei quartieri per contrastare il disagio abitativo e l'abusivismo;

Il presente allegato si propone di individuare i criteri in base ai quali effettuare la selezione delle proposte d'intervento presentate dai comuni e dalle Aler che parteciperanno alla manifestazione d'interesse, che sarà predisposta dalla competente Struttura della Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità.

TIPOLOGIA e REQUISITI DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO AMMISSIBILI

A seguito della pubblicazione della manifestazione di interesse i comuni e le Aler sono invitati a presentare proposte di intervento di edilizia residenziale sociale (sovvenzionata e agevolata), nel rispetto dei requisiti di seguito riportati, ovvero proposte che si configurano come interventi di rigenerazione urbana (art. 2, comma e) della legge regionale 31/2014) in contesti di edilizia residenziale sociale.

Le proposte devono:

- essere attuate dalle medesime amministrazioni comunali, dalle Aler, o da imprese e cooperative in modalità di edilizia convenzionata;
- essere cofinanziate da soggetti pubblici e/o privati per una quota pari ad almeno il 20 per cento del finanziamento statale assegnato.

L'importo minimo del contributo statale, ai sensi della sopracitata delibera CIPE 55/2019, è di almeno 5 milioni di euro per ciascuna proposta di intervento. Inoltre, per ciascuna proposta il contributo massimo è di 15 milioni di euro.

Comuni destinatari della manifestazione di interesse/Territori interessati

Sono ammissibili solo le proposte di intervento presentate dalle 5 Aler e dai 53 Comuni lombardi, ad alta tensione abitativa, appartenenti alle prime 4 classi di fabbisogno da PRERP 2014-2016 ("Acuto di Milano", "da Capoluogo", "Critico" ed "Elevato"), di cui alla seguente tabella:

1	Milano	MI	Acuto di Milano
2	Brescia	BS	Da Capoluogo
3	Como	CO	Da Capoluogo
4	Mantova	MN	Da Capoluogo
5	Bergamo	BG	Da Capoluogo
6	Pavia	PV	Da Capoluogo
7	Monza	MB	Da Capoluogo
8	Cremona	CR	Da Capoluogo
9	Lodi	LO	Da Capoluogo
10	Lecco	LC	Da Capoluogo
11	Sondrio	SO	Da Capoluogo
12	Varese	VA	Da Capoluogo
13	Bresso	MI	Critico
14	Sesto San Giovanni	MI	Critico
15	Cesano Boscone	MI	Critico
16	Corsico	MI	Critico
17	Cinisello Balsamo	MI	Critico
18	Rozzano	MI	Critico
19	Cologno Monzese	MI	Critico
20	Nova Milanese	MB	Critico
21	Baranzate	MI	Critico
22	Cusano Milanino	MI	Critico
23	Assago	MI	Critico
24	Lissone	MB	Elevato
25	Desenzano del Garda	BS	Elevato
26	Gallarate	VA	Elevato
27	Seregno	MB	Elevato
28	Saronno	VA	Elevato
29	Crema	CR	Elevato
30	Cantù	CO	Elevato
31	Cesano Maderno	MB	Elevato
32	Vigevano	PV	Elevato
33	Garbagnate Milanese	MI	Elevato
34	Rho	MI	Elevato
35	Limbrate	MB	Elevato
36	Bollate	MI	Elevato
37	Desio	MB	Elevato
38	Cernusco sul Naviglio	MI	Elevato
39	Treviglio	BG	Elevato
40	Legnano	MI	Elevato

41	Pioltello	MI	Elevato
42	Brugherio	MB	Elevato
43	Paderno Dugnano	MI	Elevato
44	Abbiategrasso	MI	Elevato
45	Vimercate	MB	Elevato
46	Voghera	PV	Elevato
47	San Giuliano Milanese	MI	Elevato
48	Parabiago	MI	Elevato
49	Busto Arsizio	VA	Elevato
50	San Donato Milanese	MI	Elevato
51	Segrate	MI	Elevato
52	Lainate	MI	Elevato
53	Buccinasco	MI	Elevato

Tipologie d'intervento ammissibili

Sono ammissibili proposte che, nel rispetto del principio «consumo di suolo zero», includano le seguenti tipologie di intervento:

- recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti;
- demolizione e ricostruzione;
- acquisto di immobili;
- nuove costruzioni, solo in misura residuale.

Requisiti orientati alla qualità urbana

Poiché le proposte devono essere in grado di innescare processi complessivi di qualità urbana e di coesione sociale in quartieri affetti da processi di degrado, gli interventi dovranno prevedere:

- un programma funzionale articolato, in cui oltre alla residenza siano presenti altre funzioni e i relativi spazi, ad esempio, per usi collettivi e per servizi di prima necessità;
- un incremento della dotazione infrastrutturale mediante interventi di recupero o realizzazione di urbanizzazioni secondarie (asili nido, scuole materne e primarie, attrezzature sportive, ecc.), per una quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato.

Requisiti orientati alla qualità edilizia, alla sicurezza e accessibilità

Gli interventi riguardanti sia gli immobili residenziali, che quelli destinati ad altre funzioni dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- **efficienza energetica**, da realizzare mediante interventi di efficientamento energetico, secondo i requisiti per gli «edifici a energia quasi zero» (di cui alla direttiva dell'Unione europea 2010/31/UE), garantendo una prestazione energetica dell'immobile (di cui alle Linee Guida del decreto interministeriale del 26 giugno 2015), pari a:
 - almeno classe di efficienza A1 per gli interventi di recupero e riuso;

- classe di efficienza A4 per gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione;
- **sicurezza sismica** delle componenti strutturali degli immobili, da realizzare mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico;
- **sicurezza nell'uso**, anche mediante interventi di rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo, etc.;
- **accessibilità** per le persone che hanno limitazioni di movimento, mediante interventi di superamento delle barriere architettoniche interne agli alloggi, degli interi immobili e degli spazi pubblici;
- **flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza** - utile a fornire risposte alle mutate esigenze che caratterizzano l'attuale domanda di accesso alla casa - da realizzare, ad esempio, mediante:
 - interventi di frazionamento di alloggi volti ad incrementare la disponibilità;
 - interventi di accorpamento di alloggi finalizzati al superamento delle dimensioni minime considerate sottosoglia dalla normativa;
- **autosostenibilità**, mediante l'introduzione di soluzioni tecnologiche innovative nel campo dell'edilizia.

Requisiti riferiti alla tipologia di edilizia residenziale sociale

Gli alloggi dovranno essere destinati:

- alla locazione permanente con canone sociale, per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico a copertura totale del costo di realizzazione;
- alla locazione permanente o con patto di futura vendita degli alloggi al termine del periodo di locazione a canone agevolato, per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico in quota parte del costo di realizzazione. Gli alloggi saranno assegnati alle categorie svantaggiate di cui all'art. 11, comma 2, lettere da a) a g), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133) nel rispetto dei limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata fissati da Regione Lombardia.

CRITERI DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE

Per quanto sopra esposto, Regione Lombardia promuove una manifestazione di interesse, per selezionare le proposte dei programmi di edilizia residenziale sociale sulla base:

- della intensità del fabbisogno abitativo dei territori comunali appartenenti alle prime 4 classi della classificazione di fabbisogno abitativo (PRERP 2014-2016): "Acuto di Milano", "Capoluogo", "Critico" ed "Elevato";
- della coerenza della proposta ad un set di indicatori dei bisogni effettivi del territorio. In particolare, si considererà il potere di affitto della popolazione residente rispetto ai valori di mercato e il fabbisogno di alloggi a basso costo o a canone sociale;
- della coerenza con gli indirizzi programmatici della delibera CIPE 127/2017 e della delibera modificativa CIPE 55/2019;

Le proposte saranno, inoltre, valutate sulla base dei seguenti criteri:

- la riqualificazione, il recupero dell'esistente e la sostituzione edilizia, saranno favoriti rispetto alle opere di nuova costruzione;
- quota di cofinanziamento di cui al punto 2.1, n. 5), Delibera CIPE 127/2017; saranno favorite le proposte con una quota superiore a quella fissata dal CIPE pari ad almeno il 20% del finanziamento;
- mix tra interventi a canone sociale e interventi a canone agevolato in grado di attivare modelli innovativi di convenzionamento tra le parti pubbliche e private;
- grado di cantierabilità, da intendere come sussistenza di elementi concreti per un avvio dei lavori nel breve termine;
- localizzazione degli interventi in aree individuate dal P.G.T. come aree di rigenerazione o interessate dalla presenza di edifici dismessi, abbandonati, degradati;
- la riconversione di edifici che rientrano nel patrimonio pubblico o privato sfitto, inutilizzato o sottoutilizzato.