C) GIUNTA REGIONALE E ASSESSORI

D.g.r. 29 dicembre 2016 - n. X/6072
Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell'art. 28 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2016, N. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi»

LA GIUNTA REGIONALE

Visti:

- la legge 24 dicembre 1993, n. 560 «Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica»;
- la legge 6 agosto 2008, n. 133 «Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria» e in particolare gli articoli 13 *Misure per valorizzare il patrimonio residenziale pubblico* e 58 «*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali»;*
- la legge 23 maggio 2014, n. 80 (art. 3) in materia di alienazione e valorizzazione alternativa del patrimonio residenziale pubblico;
- la d.c.r. 30 luglio 2014 n. 456 di approvazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014-2016 con cui sono state individuate le priorità di intervento e gli obiettivi strategici tra cui lo sviluppo dell'offerta abitativa pubblica, anche attraverso la valorizzazione, la riqualificazione e il recupero del patrimonio abitativo pubblico;
- il «Rapporto al Consiglio 2015» approvato con d.g.r. 21 marzo 2016, n. 4949 nel quale sono riportate l'analisi dei risultati dell'attuazione dei programmi approvati ai sensi della l.r. 27/2009 e le ipotesi di riforma legislativa quali:
  - l'aggiornamento delle modalità di vendita del patrimonio;
  - l'introduzione di altre forme di valorizzazione, oltre alla vendita, anche al fine di differenziare le forme di utilizzo del patrimonio;
  - l'introduzione di indirizzi al fine di:
    - evitare situazioni di proprietà in minoranza;
    - contenere l'alienazione a favore di altre forme di valorizzazione;
    - promuovere la valorizzazione degli spazi non residenziali;
    - agevolare l'autosostentamento finanziario degli enti proprietari, in particolare delle Aler, con misure strutturali e continuative rispetto alle vendite;
    - incentivare il reimpiego dei proventi per la manutenzione del patrimonio rispetto alla nuova costruzione;

Richiamata la legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» e nello specifico il Titolo III, Capo II «Alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico», articoli da 28 a 31 con il quale, in coerenza con le ipotesi di riforma legislativa sopracitate, si è inteso massimizzare l'utilizzo del patrimonio abitativo pubblico attraverso :

- la promozione di forme di valorizzazione alternativa alle vendite in grado di favorire un autosostentamento finanziario degli enti proprietari più strutturale e durevole;
- l'orientamento dei proventi delle vendite e delle valorizzazioni verso il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico con priorità rispetto all'acquisto e alle nuove realizzazioni;
- l'introduzione del limite massimo del 5% dell'alienazione del patrimonio posseduto;
- l'introduzione del limite minimo del 10% della valorizzazione del patrimonio posseduto;

Considerato che l'art. 28 comma 1 della legge regionale 16/2016 prevede con delibera di giunta vengano emanate le modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del Patrimonio abitativo pubblico;

Considerato necessario avviare un percorso di partecipazione e condivisione sulla definizione delle modalità attuative con gli enti proprietari nonché con i rappresentanti del Terzo settore anche tenendo conto dell'esperienza accumulata nel corso dell'attuazione dei precedenti piani vendita, si sono tenuti incontri con le Aler (25 ottobre), i Comuni di piccola e media dimensione (8 novembre), i Comuni capoluogo (21 novembre) e il Terzo settore (24 novembre) e sono stati successivamente trasmessi gli allegati, parte integrante della presente D.g.r., al fine di arrivare alla condivisione dei contenuti;

Ritenuto pertanto necessario procedere con l'approvazione degli allegati, parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- Allegato 1 «Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico» finalizzate alla predisposizione del Programma per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici a cura degli enti proprietari, che contiene elementi vincolanti per la loro approvazione da parte della Giunta regionale. l'Allegato 1 comprende i sottoallegati:
  - Allegato A1 «Piano delle alienazioni e valorizzazioni - elenco unità immobiliari e dati di rendicontazione (Unità immobiliari in alienazione)»;
  - Allegato A2 «Piano delle alienazioni e valorizzazioni - Elenco unità immobiliari e dati di rendicontazione - (Unità immobiliari in valorizzazione alternativa)»;
  - Allegato B «Piano di reimpiego»;
- Allegato 2 «Guida per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico» che rappresenta una guida orientativa e non vincolante a disposizione delle Amministrazioni comunali e delle Aler nella predisposizione dei programmi di valorizzazione;

All'unanimità dei voti, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa,

1. di approvare i seguenti Allegati, parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- Allegato 1 «Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico» comprensivo dei sotto allegati:
  - Allegato A1 «Piano delle alienazioni e valorizzazioni - elenco unità immobiliari e dati di rendicontazione (Unità immobiliari in alienazione)»;
  - Allegato A2 «Piano delle alienazioni e valorizzazioni - Elenco unità immobiliari e dati di rendicontazione - (Unità immobiliari in valorizzazione alternativa)»;
  - Allegato B «Piano di reimpiego»;
- Allegato 2 «Guida per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico»;

2. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento e degli allegati, parte integrante e sostanziale, sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia e sul sito internet della direzione generale casa, housing sociale, expo 2015 e internazionalizzazione delle imprese.

Il segretario: Fabrizio De Vecchi

——— • ———

ALLEGATO 1

"MODALITÀ ATTUATIVE DELL'ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI AI SENSI DEL TITOLO III, CAPO II DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16 'DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI'"

Indice

1 OGGETTO E FINALITÀ
2 FORME DI VALORIZZAZIONE
3 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI
3.1 Relazione illustrativa
3.2 Piano delle alienazioni e valorizzazioni
3.3 Piano di reimpiego
4 RENDICONTAZIONE DELL'ANDAMENTO DEI PROGRAMMI APPROVATI
5 RIEPILOGO DELLE FASI DELLA PREDISPOSIZIONE, APPROVAZIONE, ATTUAZIONE E RENDICONTAZIONE DEI PROGRAMMI
6 NORME TRANSITORIE DELLA L.R. 16/2016
ALLEGATI:
Allegato A1 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni" - Unità immobiliari in alienazione
Allegato A2 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni" - Unità immobiliari in valorizzazione alternativa
Allegato B "Piano di reimpiego"
APPENDICE: ESTRATTI RILEVANTI DELLE NORME NAZIONALI

---

1 OGGETTO E FINALITÀ

Il presente documento illustra le modalità attuative finalizzate alla predisposizione del Programma per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici a cura degli enti proprietari e contiene elementi vincolanti per la loro approvazione da parte della Giunta Regionale. In particolare, il documento disciplina i Programmi finalizzati a:

- Conseguire razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio abitativo;
- Incrementare le risorse disponibili per la realizzazione e riqualificazione di alloggi sociali;
- Rispondere in modo più efficace al fabbisogno abitativo e sociale locale;
- Supportare lo sviluppo urbanistico e territoriale attraverso la riqualificazione e trasformazione di patrimonio sottoutilizzato.

2 FORME DI VALORIZZAZIONE[1]

Il Capo II della legge regola le forme di valorizzazione delle unità immobiliari utilizzati nel quadro del sistema dei "Servizi abitativi pubblici", di cui all'art. 21 della l.r. 16/2016.

Gli enti proprietari possono decidere di valorizzare fino a un massimo del 15% delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data del 27 luglio 2016, data di entrata in vigore della legge.

La valorizzazione prevede la trasformazione di parte delle unità immobiliari di proprietà dell'ente da beni strumentali (destinati ad offrire servizi abitativi pubblici) a beni non strumentali (destinati a generare un reddito) e può avvenire attraverso l'alienazione e le modalità alternative.

Per **alienazione** si intende la vendita di parte del patrimonio residenziale pubblico, comprese le pertinenze degli alloggi (box, posti auto e quote di superfici Comuni), ivi compreso il conferimento con passaggio di proprietà ai Fondi immobiliari, nel caso in cui non sia immaginato il ritorno in possesso dell'unità da parte dell'ente proprietario.

La legge prevede che possa essere alienato un numero di alloggi pari a un massimo del 5% del patrimonio di proprietà dell'Ente alla data del 27/7/2016.

Per **modalità alternative di valorizzazione** si intendono le forme di utilizzo del patrimonio previste dalla legge, così caratterizzate:

- devono produrre, come conseguenza principale e necessaria, un effettivo beneficio economico a favore dell'ente proprietario. In questo senso, il bene è sottratto, seppur temporaneamente, alla sua natura di servizio di interesse economico generale e diventa fonte di aumento e massimizzazione di rendita;
- la massimizzazione di rendita può essere conseguita:
  - nel corso del processo di valorizzazione, attraverso l'aumento dei canoni di locazione effettivamente incassati dall'ente proprietario, al netto dei costi di gestione;
  - al termine del processo di valorizzazione, attraverso l'aumento di valore attribuito al bene patrimoniale;
  - attraverso entrambi gli strumenti.

1 Articolo 28, comma 2 della legge.

Tali forme di utilizzo non prevedono comunque, come conseguenza finale, la cessione definitiva del bene immobiliare e devono avere una durata massima di 15 anni.

Le forme previste sono:

- **Locazione a canone agevolato**

  Qualunque tipologia di locazione per cui sia corrisposto un canone più elevato rispetto a quello applicato per i servizi abitativi pubblici. Tale canone non dovrebbe essere inferiore al 40% del canone di mercato abitualmente applicato nel contesto di riferimento.
- **Locazione nello stato di fatto**

  Locazione di alloggi che richiedono lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per poter essere utilizzati. Tali lavori sono effettuati a cura del soggetto locatario e i relativi costi sono scontati dal canone di locazione.
- **Locazione a usi non residenziali**

  Qualunque utilizzo alternativo alla residenza che sia compatibile con l'eventuale presenza residua di alloggi.

Può essere valorizzato in forme alternative, ai sensi dell'art.28 comma 2 della legge regionale 16/2016, un numero di alloggi pari a un massimo del 15% del patrimonio di proprietà dell'Ente alla data del 27/7/2016, a condizione che l'ente non abbia deciso di alienare parte del proprio patrimonio.

3 PREDISPOSIZIONE DEL PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI[2]

I Comuni, anche in forma associata, e le ALER predispongono un Programma per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici nella misura massima del 15% delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data del 27 luglio 2016, data di entrata in vigore della legge.

Il Programma, elaborato previa valutazione del fabbisogno di servizi abitativi pubblici e sociali sul territorio comunale, è approvato dalla Giunta Comunale o dal Presidente dell'Aler e trasferito a Regione Lombardia per l'approvazione.

Il Programma, una volta approvato, ha una durata triennale; trascorso il triennio, qualora l'ente proprietario intenda completarne l'attuazione, deve essere sottoposto a nuova approvazione.

Ogni ente proprietario, in fase di presentazione del Programma, deve individuare un responsabile del Programma stesso.

Il Programma di alienazione e valorizzazione del patrimonio pubblico abitativo è composto da:

- **Relazione illustrativa**
- **Piano delle alienazioni e valorizzazione**
- **Piano di reimpiego.**

3.1 Relazione illustrativa

La relazione illustrativa sintetica deve contenere gli elementi che consentono agli uffici regionali la valutazione dell'efficacia del Programma di alienazione e valorizzazione, quali: lo stato del patrimonio residenziale pubblico alla data di entrata in vigore della legge; la valutazione del fabbisogno abitativo e manutentivo, a livello locale e di ambito; le motivazioni alla base della scelta di valorizzare parte del proprio patrimonio e i risultati attesi nel periodo di validità del Programma; le ricadute economiche e l'eventuale presenza di altri contributi regionali concessi per le medesime finalità.

3.1.1 Quantificazione del patrimonio alla data di entrata in vigore della legge

La quantificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica è riferita alla data del 27/7/2016.

La determinazione del numero di alloggi destinati a servizi abitativi pubblici di proprietà dell'ente alla data del 27/7/2016 è rilevabile in via ordinaria attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici e, in caso di mancata trasmissione del dato, tale adempimento costituisce debito informativo per l'ente proprietario.

In relazione all'applicazione delle percentuali del 5 e del 15%, è applicabile un arrotondamento all'unità (1), nel caso in cui tale percentuale non consenta di alienare o valorizzare nemmeno una singola unità abitativa.

Nel caso di Programmi presentati in forma associata da più Comuni, la percentuale è calcolata sull'intero patrimonio di proprietà degli enti che presentano congiuntamente il piano.

3.1.2 Valutazione del fabbisogno abitativo

Regione Lombardia rileva, tramite il Piano regionale dei servizi abitativi, il fabbisogno abitativo primario per ambiti territoriali, in coerenza con i contenuti della programmazione nazionale, della programmazione economica, della pianificazione territoriale e urbanistica e delle politiche sociali perseguite.

Compete al Comune, in collaborazione con l'ALER territorialmente competente e con gli operatori accreditati, la ricognizione triennale dei fabbisogni abitativi e la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, in relazione all'ambito territoriale dei Piani di Zona di cui alla Legge Regionale 3/2008, attraverso il Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

La valutazione del fabbisogno abitativo deve essere quindi espressa dal Responsabile del Programma di alienazione e valorizzazione, sulla base dei contenuti della programmazione regionale e rispetto ai contenuti del Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Tale valutazione deve includere:

1. Analisi del fabbisogno di servizi abitativi;

2 Articolo 28, comma 4 della legge.

2. Approfondimento del fabbisogno connesso alle altre politiche settoriali del Comune o dell'ambito di riferimento (sfrattati, altre categorie fragili, ...) e ad esigenze di sviluppo locale (presenza di poli universitari e ospedalieri, turismo e fiere, …);
3. Ricognizione dello stato fisico del patrimonio e dei necessari interventi di riqualificazione delle unità immobiliari.

In relazione ai Programmi presentati dalle Aler dovranno essere necessariamente garantiti adeguati livelli di coordinamento con il Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, predisposto in relazione agli ambiti territoriali dei Piani di Zona.

3.1.3 Motivazioni della valorizzazione

La relazione deve indicare i motivi alla base della scelta di trasformare parte delle unità immobiliari da beni strumentali (destinati ad offrire servizi abitativi pubblici) a beni non strumentali (destinati a generare un reddito), in attuazione delle finalità citate nell'apposito paragrafo (razionalizzazione della gestione del patrimonio; incremento delle risorse disponibili per la realizzazione di alloggi sociali; risposta a fabbisogno abitativo e sociale locale; supporto dello sviluppo urbanistico e territoriale).

3.1.4 Descrizione delle modalità di valorizzazione alternativa

L'Art. 31 *"Modalità di valorizzazione alternative all'alienazione"* definisce le tipologie di locazione e di soggetti attuatori e la durata di uso alternativo.

La durata massima delle valorizzazioni è definita dalla legge in 15 anni; è comunque facoltà dell'ente proprietario determinare sia la durata che il numero dei rinnovi contrattuali intermedi.

La relazione del Programma, di cui all'apposito paragrafo, deve contenere alcuni elementi essenziali:

- Illustrazione delle iniziative di valorizzazione alternativa: tipologia ai sensi della legge, soggetti coinvolti, tempistica e durata, piano economico-finanziario di massima, finalità, valutazioni sull'incremento di valore del patrimonio generato dall'iniziativa;
- Strumenti (gara, manifestazione d'interesse, avviso pubblico, …) e criteri che saranno utilizzati per l'individuazione dei soggetti attuatori e dei destinatari finali, al fine di rispettare i principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità, uguaglianza e non discriminazione;
- Elementi essenziali della convenzione attuativa dell'iniziativa;
- In caso di opere scomputate dai canoni di locazione, individuazione delle modalità di certificazione della rispondenza alle norme delle opere effettuate.

Per alcuni esempi di valorizzazioni alternative, si rimanda all'allegato 2.

3.1.5 Altre informazioni

La relazione dovrà infine contenere:

- Dichiarazione di completo riutilizzo dei proventi derivanti da precedenti alienazioni autorizzate ai sensi delle l.r. 27/09;
- Presenza di eventuali altri finanziamenti regionali in essere per le finalità di valorizzazione/manutenzione Erp;
- Nel caso dei Comuni, estremi della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni.

3.2 Piano delle alienazioni e valorizzazioni

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni deve contenere l"individuazione precisa e puntuale degli alloggi da alienare/valorizzare. I dati identificativi degli alloggi devono contenere sia i riferimenti catastali sia i dati identificativi dell'anagrafe utenza e patrimonio.

In questa prima fase di attuazione della legge è stato predisposto un modello standard che gli enti proprietari del patrimonio dovranno compilare (Allegati A1 e A2 del presente documento).

Gli allegati sono provvisori fino alla conclusione del processo di revisione dell'Anagrafe utenza e patrimonio regionale e all'attivazione di apposito modulo all'interno del sistema informatico. Tale modulo renderà possibile la creazione di un elenco collegato all'Anagrafe che dovrà essere trasmesso in fase di presentazione del Programma.

3.2.1 Determinazione del prezzo[3]

Il prezzo di vendita è fissato dall'ente proprietario tenendo conto dello stato di conservazione e delle possibilità trasformative dell'immobile, in relazione al valore di mercato.

La responsabilità della determinazione del prezzo è in capo all'ente proprietario che individua un professionista interno o esterno alla propria organizzazione per la stesura della stima.

La scelta della tecnica di stima e delle fonti a cui riferirsi per il confronto del valore a metro quadro di vendita e locazione è libera e di piena responsabilità dell'ente proprietario, fermo restando il riferimento alla banca dati OMI, come valore di partenza.

La banca dati utilizzata deve essere riferita all'ultimo aggiornamento disponibile precedente alla data di predisposizione della stima.

A titolo di esempio, possono essere utilizzati le rilevazione dei prezzi degli immobili a cura della Camera di Commercio e basate sulle valutazioni di agenzie immobiliari operanti sul territorio di propria competenza.

Ogni scostamento dai valori massimi e minimi riportati dalle fonti ufficiali, opportunamente motivato, deve avere l'obiettivo di garantire la maggiore precisione possibile del valore definito dalla stima, anticipando il confronto con le condizioni effettive di mercato, al fine di evitare procedure di asta non efficaci.

Il prezzo di vendita può essere proporzionalmente ridotto nel caso in cui l'alienazione comporti per l'ente proprietario una significativa riduzione dei costi di gestione del patrimonio. Tale riduzione deve essere quantificata attraverso precise valutazioni quantitative e inserita all'interno della stima.

3 Articolo 28, comma 6 ed articolo 29, comma 2 della legge.

3.2.2 Alienazione di alloggi assegnati

L'articolo 29 "Alloggi assegnati" dettaglia le procedure che devono essere seguite in caso di alienazione agli inquilini.

Nel caso in cui l'assegnatario non accetti la proposta di acquisto entro sei mesi, l'ente proprietario ha la responsabilità di avviare le procedure di mobilità, in altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, preferibilmente in prossimità.

Al completamento delle procedure di mobilità, l'alloggio deve essere venduto come alloggio libero, attraverso asta pubblica, ponendo a base d'asta il valore di mercato dell'alloggio determinato mediante apposita stima.

Si rimanda all'allegato 2 per alcune indicazioni rispetto alla vendita in nuda proprietà con determinazione di usufrutto.

3.2.3 Alienazione di alloggi liberi

L'articolo 30 "Alloggi liberi" dettaglia le procedure che devono essere seguite in caso di alienazione di alloggi non assegnati agli inquilini, individuando le specifiche tipologie di immobili che possono essere interessate da queste alienazioni.

In caso di procedura d'asta deserta, il prezzo a base delle successive aste può essere ridotto fino a un massimo del 15%. In caso di necessità di ulteriori ribassi dovrà essere individuato il nuovo valore di base d'asta attraverso apposita procedura di stima e comunicato a Regione Lombardia in fase di rendicontazione annuale del Programma,

3.2.4 Diritto di prelazione[4]

Le unità abitative alienate non possono essere rivendute prima che siano decorsi dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, salvo il decesso dell'acquirente.

Nei contratti di vendita di unità abitative deve essere inserita, a pena di nullità, la previsione del diritto di prelazione a favore dell'ente alienante.

Scaduti i 10 anni, il soggetto che ha acquisito a qualunque titolo l'alloggio deve consultare l'ente alienante affinché valuti l'esercizio del diritto di prelazione.

A tale diritto di prelazione non è attribuibile nessun corrispettivo economico.

3.2.5 Valorizzazione di unità non residenziali[5]

Con riferimento a tale tipologia di unità immobiliari si evidenziano due casi, sia nel caso di alienazioni che di modalità alternative di valorizzazione:

1. Le unità non residenziali pertinenziali agli alloggi e graffati dal punto di vista catastale devono essere valorizzate contestualmente all'alloggio stesso. A tali unità si applica, quindi, la stessa procedura di valutazione e approvazione in Giunta Regionale. Il valore di stima è fissato autonomamente dall'ente proprietario e segue le stesse modalità di abbattimento finalizzate alla determinazione del prezzo di alienazione.

2. La valorizzazione delle unità non residenziali non pertinenziali agli alloggi e non graffati dal punto di vista catastale non deve essere approvata dalla Giunta Regionale. La legge invita esclusivamente ad utilizzare pienamente tali unità e a favorire l'alienazione ai destinatari del Programma di valorizzazione degli alloggi. Il prezzo di vendita è fissato autonomamente dall'ente proprietario.

3.2.6 Descrizione sintetica delle voci contenute negli allegati A1 e A2

Gli allegati possono essere compilati con riferimento al solo immobile o anche ai singoli alloggi che vi sono contenuti.

Sono successivamente illustrate alcune delle singole voci riferite alla fase di presentazione del Programma.

Allegato A1 relativo agli alloggi in alienazione

Riferimenti catastali	L'alloggio deve essere accatastato, prima della richiesta di approvazione del Programma.
Cod. immobile	Codice attribuito in sede di anagrafe del patrimonio.
Alloggi totale immobile e alloggi di proprietà privata	Numero di alloggi complessivamente esistenti e quota di alloggi che sono di proprietari di privati.
Metri quadri di superficie	È la "superficie commerciale" dell'immobile o dell'alloggio comprensiva della quota di unità non residenziali pertinenziali e graffate agli alloggi stessi. Nel caso in cui l'ente proprietario intenda vendere congiuntamente immobili/alloggi e pertinenze non graffate, occorre suddividere le superfici commerciali delle unità residenziali e non residenziali.
Cod. alloggio	Codice attribuito in sede di anagrafe del patrimonio.
Valore di stima	Prima dell'alienazione determinare il valore di mercato con apposita stima, differenziando per valore al metro quadro e valore complessivo.
Stato di utilizzo, adesione acquisto assegnatari e mobilità assegnatario	Dati necessari per determinare gli abbattimenti del valore di vendita.
Riduzione art. 29, c. 2/3	Il dato può indicare il solo 20%, in caso di alloggio occupato, o dell'ulteriore 20%, in caso di acquisto da parte dell'assegnatario.
Prezzo di messa in vendita	Il dato è ottenuto sottraendo dal valore di stima le riduzioni permesse dalla legge.

4 Articolo 28, comma 5 della legge.
5 Articolo 28, comma 6 della legge.

Riduzione dei costi di gestione	Con riferimento all'immobile o alla singola unità immobiliare, indicare la riduzione di costi complessivamente a carico dell'ente proprietario che potrebbe essere conseguita attraverso l'alienazione, ottenuta anche a prezzi inferiori a quelli di mercato. Tale riduzione deve essere quantificata attraverso precise valutazioni quantitative e inserita all'interno della stima. Il dato deve evidenziare quale sia l'introito per l'Azienda derivante da una gestione più efficiente del proprio patrimonio nell'arco del triennio di validità del Programma. I costi a carico del proprietario che possono essere inclusi, a titolo esemplificativo, sono: spese annuali; tassazione; eventuali quote di morosità di assegnatari e di altri condomini accumulate e previste; spese straordinarie deliberate; …
Valore generato	Il dato quantificato e identificato attraverso la stima è la somma del prezzo di messa in vendita e della riduzione dei costi di gestione e rappresenta il valore che è generato dal processo di valorizzazione.
Rateizzazione	Indicare se il pagamento del valore di vendita dell'immobile/u.i è rateizzato e in quanti anni è previsto l'intero incasso.

Allegato A2 relativo agli alloggi in valorizzazione alternativa

Tali dati devono essere riferiti alla durata complessiva del processo di valorizzazione alternativa.

Valore futuro	Valore ipotizzabile in seguito a eventuali opere di miglioria dell'unità immobiliare.
Canone	È da intendersi non comprensivo delle spese a carico dell'inquilino.
Costi di gestione	Tali costi devono essere rappresentati sotto forma di valore di riferimento e includono, a titolo esemplificativo: 1. La quota di spese fisse (personale, documentazione, …) connessa alla gestione dell'alloggio; 2. Ulteriori eventuali spese a carico dell'ente proprietario; 3. Una stima della quota di spese a carico dell'inquilino gravanti sul proprietario, a causa di morosità. Nel caso di intermediazione da parte di soggetti terzi, si dovrà ipotizzare una riduzione delle spese di gestione direttamente a carico dell'ente proprietario.

3.3 Piano di reimpiego[6]

Il Piano di reimpiego deve contenere l"individuazione precisa e puntuale degli interventi che si ipotizza di effettuare attraverso l'utilizzo dei proventi derivanti dai processi di valorizzazione.

In fase di presentazione del Programma, quindi, all'individuazione degli alloggi da alienare e valorizzare effettuata con gli allegati A1 e A2 deve corrispondere un piano di reimpiego dei proventi da attuare nel triennio di validità del Programma e, comunque, fino a completo reimpiego dei proventi incassati.

L'ente proprietario deve indicare eventuali altri contributi erogati da Regione Lombardia che saranno utilizzati a copertura degli interventi previsti.

È stato predisposto un modello standard che gli enti proprietari del patrimonio dovranno compilare (Allegato B del presente documento).

3.3.1 Utilizzo dei proventi

La destinazione dei proventi dei Programmi è puntualmente definita dall'art. 28, comma 3.

L'ammontare delle risorse da reimpiegare si intende al netto di tutti gli oneri connessi alle sole alienazioni e valorizzazioni quali, ad esempio: pubblicità, tasse, imposte e costi per il personale dedicato in via esclusiva a tali attività. Il reimpiego netto non può essere inferiore all'85% dei proventi incassati.

Non è consentito l'utilizzo dei proventi delle alienazioni ai fini dell'estinzione anticipata dei mutui resa obbligatoria dal Decreto-legge 19 giugno 2015, n. 78 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 125 - Art. 7, c. 5[7].

Il patrimonio di alloggi sociali, infatti, non è nelle disponibilità degli enti proprietari: il suo utilizzo e il reimpiego dei proventi derivanti da processi di valorizzazione è regolato da apposite norme nazionali e regionali.

3.3.2 Descrizione sintetica delle voci contenute nell'allegato B

Sono successivamente illustrate alcune delle singole voci riferite alla fase di presentazione del Programma.

Allegato B relativo agli alloggi in alienazione e in valorizzazione alternativa

Valore generato	L'importo deve coincidere con il totale riportato nella medesima colonna dell'allegato A1 o A2. Si tratta di una stima in fase di approvazione del Programma.
Totale non disponibile per opere	L'importo rappresenta la quota prevista di oneri e tassazione a carico delle valorizzazioni programmate.
Totale disponibile per opere	L'importo identifica le somme che si prevedono effettivamente reimpiegabili in opere sul patrimonio.
Altri contributi regionali	Indicare l'origine e l'ammontare dei finanziamenti regionali destinati alle medesime opere.

6 Articolo 28, comma 3 della legge.

7 "Al comma 11 dell'articolo 56-bis del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, dopo il primo periodo è aggiunto il seguente: "Per i Comuni la predetta quota del 10% e' destinata prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui e per la restante quota secondo quanto stabilito dal comma 443 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228."

4 RENDICONTAZIONE DELL'ANDAMENTO DEI PROGRAMMI APPROVATI[8]

I Programmi approvati devono essere rendicontati al 31 dicembre di ogni anno, anche in caso di andamento negativo, comunicando alla Giunta regionale le unità abitative alienate, l'ammontare dei proventi percepiti ed il relativo utilizzo.

Con riferimento alle valorizzazioni alternative, pur nel rispetto del periodo complessivo di attuazione, l'ente proprietario rendiconta a cadenza triennale l'andamento del progetto, con particolare riferimento alle valutazioni economico-finanziarie e allo stato di utilizzo delle unità immobiliari.

L'Ente proprietario è tenuto al completo reimpiego dei proventi, anche in caso di chiusura del Programma dovuta a superamento del termine triennale o a esplicita rinuncia dell'ente proprietario ad attuarlo, e tale condizione è vincolante per la concessione di finanziamenti connessi alle medesime finalità e per la richiesta di approvazione di un nuovo Programma di valorizzazione.

I proventi possono essere accantonati esclusivamente nell'arco triennale di validità del Programma. Decorsi i tre anni, tutti i proventi generati dal Programma e rendicontati dovranno essere immediatamente programmati per l'utilizzo.

Nelle rendicontazioni successive al triennio di validità del Programma dovrà essere dato atto degli interventi realizzati fino al loro completo esaurimento dei proventi.

È responsabilità dell'ente proprietario, in fase di aggiornamento periodico dell'anagrafe del patrimonio, eliminare ogni alloggio alienato e segnalare eventuali alloggi sottoposti a modalità alternative di valorizzazione.

Le Aler devono inviare la rendicontazione predisposta secondo le modalità definite nel presente documento anche al Centro Unico di Vigilanza e Controllo, ai sensi delle indicazioni previste nelle Direttive alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (Aler) dell'anno di riferimento. Si richiama altresì l'obbligo, connesso alla predisposizione dei documenti di Bilancio d'esercizio, di relazionare rispetto alla programmazione ed utilizzo delle giacenze derivanti dall'attuazione dei Programmi di alienazione e valorizzazione.

La rendicontazione deve essere effettuata utilizzando le apposite voci degli allegati A1, A2 e B; sono successivamente descritte alcune delle voci in essi contenute.

Regione Lombardia si riserva di effettuare controlli allo scopo di accertare lo stato d'attuazione dei programmi di reimpiego delle risorse ottenute attraverso i Programmi di alienazione e valorizzazione.

Allegato A1 relativo agli alloggi in alienazione

Ricavo di vendita	Importo complessivo determinato all'atto di compravendita.
Ricavo incassato	Importo effettivamente incassato dall'ente proprietario. In caso di vendita rateizzata, tale importo dovrà essere incrementato in occasione di ogni rendicontazione annuale.
Valore generato	Rappresenta il valore generato dal processo di valorizzazione. Deve essere identico al "Ricavo di vendita", in caso di vendita senza rateizzazione, oppure al ricavo effettivamente incassato fino al periodo di rendicontazione.

Allegato A2 relativo agli alloggi in valorizzazione alternativa

Incremento valore conseguito	Rivalutazione dell'immobile determinata in seguito ad avvenute opere di miglioria dell'unità immobiliare.
Incremento canone incassato	Maggiore quota di canone incassata rispetto alla media del canone applicato ai servizi abitativi pubblici.
Riduzione dei costi di gestione	Riduzione di costi complessivamente a carico dell'ente proprietario conseguita attraverso la valorizzazione alternativa.
Valore generato	Il dato è la somma dei tre valori precedenti e rappresenta il valore generato dal processo di valorizzazione.

In relazione al reimpiego, l'ente proprietario deve indicare eventuali altri contributi regionali che sono stati utilizzati a copertura degli interventi realizzati.

Allegato B relativo agli alloggi in alienazione e in valorizzazione alternativa

Valore generato	L'importo deve coincidere con il totale riportato nella medesima colonna dell'allegato A1 e A2.
Totale non reimpiegato per opere	L'importo rappresenta la quota utilizzata per la copertura di oneri e tassazione a carico delle valorizzazioni effettuate.
Totale reimpiegato per opere	L'importo rappresenta il riutilizzo effettivo dei proventi delle alienazioni alla data di rendicontazione.
Totale residui	L'importo da indicare è l'eventuale economia tra il "Valore generato" e le somme impiegate per opere ed oneri/tassazione. Ad esso si devono sommare i residui degli anni precedenti di rendicontazione, se non reimpiegati.

8 Articolo 28, comma 4 della legge.

5 RIEPILOGO DELLE FASI DELLA PREDISPOSIZIONE, APPROVAZIONE, ATTUAZIONE E RENDICONTAZIONE DEI PROGRAMMI

La successiva tabella riporta, a supporto degli Enti proprietari, il riepilogo delle fasi essenziali di un Programma di alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici.

	ENTE PROPRIETARIO	REGIONE LOMBARDIA
1	Determinazione del fabbisogno abitativo e manutentivo e individuazione delle necessità di razionalizzazione del patrimonio	
2	Predisposizione del Programma di alienazione e valorizzazione (con la valutazione preliminare di tutte le modalità alternative di valorizzazione)	
3	Approvazione in Consiglio Comunale del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione, predisposto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, così come convertito dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133	
4	Delibera di Giunta Comunale/Determinazione del Presidente dell'Aler di approvazione del Programma per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici, predisposto ai sensi della Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16	
5	Invio alla Giunta Regionale della richiesta di approvazione del Programma, corredato di tutta la necessaria documentazione, indicante gli estremi della Delibera di Giunta Comunale o della Determina del Presidente dell'Aler (tramite l'indirizzo PEC casa@pec.regione.lombardia.it)	
6		Analisi del Programma, sulla base dei contenuti vincolanti del presente documento e della "Guida per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici", ed eventuali richieste di modifica e integrazione
7		Approvazione in Giunta Regionale del Programma *(entro 60 giorni dal ricevimento della proposta)*
8		Invio della Delibera di Giunta Regionale di approvazione all'ente proprietario
9	Attuazione delle procedure di alienazione e valorizzazione alternativa, anche attraverso la pubblicizzazione degli eventuali bandi d'asta e della disponibilità di alloggi occupati acquistabili dagli inquilini assegnatari	
10	Conclusione delle eventuali alienazioni e conseguente aggiornamento della banca dati dell'anagrafe utenza e patrimonio	
11	Rendicontazione annuale del Programma ogni 31 dicembre. Le Aler devono trasmettere i documenti anche al Centro Unico di Vigilanza e Controllo, in attuazione delle Direttive	
12	Rendicontazione finale del Programma ed eventuale richiesta di nuova approvazione *(3 anni dopo l'approvazione della Delibera di Giunta Regionale)*	

6 NORME TRANSITORIE DELLA L.R. 16/2016[9]

In relazione ai Programmi approvati ai sensi della l.r. n. 27/09 e della l.r. n. 24/2014, si evidenziano le seguenti casistiche:

- Dal 27 luglio 2016 (data di entrata in vigore della l.r. 16/2016). I Programmi approvati ai sensi della l.r. n. 27/09, artt. 46 e 47, cessano di avere efficacia;
- Fino al 27 luglio 2017 restano validi ed efficaci i soli Programmi approvati dal 27 luglio 2011 al 26 luglio 2016;
- I Programmi connessi all'attuazione dei Piani di risanamento approvati ai sensi degli articoli 13 e 14 della legge regionale 5 agosto 2014, n. 24 restano validi ed efficaci fino alla scadenza stabilita dai medesimi piani di risanamento.

ALLEGATI:

Allegato A1 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni" – Unità immobiliari in alienazione

Allegato A2 "Piano delle alienazioni e valorizzazioni" – Unità immobiliari in valorizzazione alternativa

Allegato B "Piano di reimpiego"

9 Articolo 43, commi 6 e 7 della legge.

APPENDICE: ESTRATTI RILEVANTI DELLE NORME NAZIONALI

Lo scopo della presente sezione è evidenziare alcuni estratti della normativa nazionale significativi in relazione ai contenuti compresi nel presente allegato.

Legge 560/1993

Art. 1, comma 1: Definizione di alloggio Erp

"Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60 , e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale."

Art. 1, comma 5: Scopo dell'alienazione

"L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore."

Art. 1, comma 12 : Modalità di pagamento rateizzato

Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

- […]
- pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

Legge 133/2008

Art. 58, comma 1 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione

"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio."

Art. 58, comma 6 – Estensione della concessione di valorizzazione a tutti i beni immobili di proprietà pubblica suscettibili di valorizzazione

"La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al presente articolo. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 del suddetto articolo si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa e' rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

Art. 58 – comma 7 – Introduzione di modalità alternative di valorizzazione

"I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560."

Art. 58, comma 8 – Conferimento ai fondi Comuni di investimento immobiliare

"Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi Comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410."

Legge 80/2014

Art. 3, comma 1 – Reimpiego delle risorse derivanti da alienazione

"[…] Le risorse derivanti dalle alienazioni devono essere destinate esclusivamente a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente."

Art. 8: Riscatto a termine dell'alloggio sociale

1. Le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adottato in attuazione dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, possono contenere la clausola di riscatto dell'unità immobiliare e le relative condizioni economiche. La clausola comunque non può consentire il riscatto prima di sette anni dall'inizio della locazione. Il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei cinque anni.

2. Fino alla data del riscatto, il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto; ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e ad essi si applicano le disposizioni dell'articolo 6 ove ne ricorrano le condizioni.

3. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta.

4. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto, nonché le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta.

5. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Art. 9. Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato

1. Per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento.

Art. 10 - comma 3 – Definizione di "Alloggio sociale"

"Si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'articolo 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del presente articolo, si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni. Le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968."

—— • ——

Regione Lombardia
Serie Ordinaria n. 2 - Martedì 10 gennaio 2017

ALLEGATO A1

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
Elenco unità immobiliari e dati di rendicontazione
(Unità immobiliari in alienazione)
COMUNE / ALER DI _____

N. PROG.	*FASE DI APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA*																							*FASE DI RENDICONTAZIONE DEL PROGRAMMA*				
	LOCALIZZAZIONE			**IDENTIFICATIVI CATASTALI**			**DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE**				**DATI IDENTIFICATIVI UNITÀ IMMOBILIARI**		**VALORE STIMA IMMOBILE O DELLE SINGOLE U.I.**											**RENDICONTAZIONE ANNUALE (ANNO ____) D.G.R. n. ____ del _____**				
	LOCALITA'	VIA	N. CIV	FG	MAP	SUB	COD. IMMOBILE	ALLOGGI TOTALE IMMOBILE	ALLOGGI DI PROPRIETÀ PRIVATA	SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE	COD. ALLOGGIO	SUPERFICIE SINGOLO ALLOGGIO	VALORE AL METRO QUADRO	VALORE DI STIMA	STATO DI UTILIZZO	ADESIONE ACQUISTO ASSEGNATARIO	MOBILITA' ASSEGNATARIO	RIDUZIONE ART. 29, C. 2/3	RIDUZIONE DEI COSTI DI GESTIONE	PREZZO DI MESSA IN VENDITA	VALORE GENERATO	RATEIZZAZIONE		VENDUTO	ANNO VENDITA	RICAVO DI VENDITA	RICAVO INCASSATO	VALORE GENERATO
n.	testo	testo	testo	testo	testo	testo	testo	n.	n.	mq	testo	mq	€/mq	€	libero/occupato	sì/no	sì/no	€	€	€		sì/no	n° rate mensili	sì/no	data	€	€	€
																			A	B	A+B						C	C
1																												
2																												
3																												
4																												
5																												
6																												
7																												
8																												
9																												
10																												
...																												
																		TOTALI €	-	-	-					-	-	-

UNITA' ABITATIVE POSSEDUTE AL 27/7/2016 n°.....
(l.r. n. 16/2016 art. 28 c. 2)

———— • ————

ALLEGATO A2

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
Elenco unità immobiliari e dati di rendicontazione
(Unità immobiliari in valorizzazione alternativa)
COMUNE / ALER DI _____

N. PROG.	*FASE DI APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA*																											*FASE DI RENDICONTAZIONE DEL PROGRAMMA*					
	LOCALIZZAZIONE			**IDENTIFICATIVI CATASTALI**			**DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE**				**DATI IDENTIFICATIVI ALLOGGIO**		**MODALITÀ DI VALORIZZAZIONE**		**ATTUALE UTILIZZO**			**EFFETTI DI VALORIZZAZIONE**										**RENDICONTAZIONE ANNUALE D.G.R. n. ____ del _____**					
	LOCALITA'	VIA	N. CIV	FG	MAP	SUB	COD. IMMOBILE	ALLOGGI TOTALE IMMOBILE	ALLOGGI DI PROPRIETÀ PRIVATA	SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE	COD. ALLOGGIO	SUPERFICIE SINGOLO ALLOGGIO	TIPOLOGIA	DURATA	STATO DI UTILIZZO	ADESIONE ACQUISTO ASSEGNATARIO	MOBILITA' ASSEGNATARIO	VALORE DI STIMA	VALORE FUTURO	CANONE ATTUALE ANNUALE	CANONE FUTURO ANNUALE	CANONE ATTUALE COMPLESSIVO	CANONE FUTURO COMPLESSIVO	COSTI DI GESTIONE ATTUALI	COSTI DI GESTIONE FUTURI	INCREMENTO VALORE PREVISTO	INCREMENTO CANONE PREVISTO	RIDUZIONE DEI COSTI DI GESTIONE	VALORE GENERATO	VALORIZZAZIONE AVVENUTA	ANNO INIZIO VALORIZZAZIONE	INCREMENTO VALORE CONSEGUITO	INCREMENTO CANONE INCASSATO	RIDUZIONE DEI COSTI DI GESTIONE	VALORE GENERATO
	testo	testo	testo	testo	testo	testo	testo	n.	n.	mq	testo	mq	testo	n. anni	libero/occupato	sì/no	sì/no	€	€	€/mq/anno	€/mq/anno	€/anno*mq	€/anno*mq	€/anno	€/anno	€	€	€	€	sì/no	data	€	€	€	€
n.														*X*				*A*	*B*			*C*	*D*	*E*	*F*	*1 = (B-A)*	*2 = (D-C)*X*	*3 = (F-E)*X*	*1+2+3*			*4*	*5*	*6*	*4+5+6*
1																																			0,00
2																																			0,00
3																																			0,00
4																																			0,00
5																																			0,00
6																																			0,00
7																																			0,00
8																																			0,00
9																																			0,00
10																																			0,00
...																																			0,00
																	TOTALI €	**0**	**0**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**			**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00

UNITA' ABITATIVE POSSEDUTE AL 27/7/2016 n°.....
(l.r. n. 16/2016 art. 28 c. 2)

———— • ————

ALLEGATO B

PIANO DI REIMPIEGO
Opere previste e dati di rendicontazione

COMUNE/ALER DI……

FASE DI APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA

	UTILIZZO PROVENTI	IMPORTO PREVISIONALE (€)	REIMPIEGO PREVISTO (descrizione sintetica)	AMBITO TERRITORIALE D'INTERVENTO (città/quartiere/indirizzo)	ALLOGGI COINVOLTI (n.)	ALTRI CONTRIBUTI EROGATI DA REGIONE LOMBARDIA (descrizione ed €)
A	VALORE GENERATO					
	Stima di oneri					
	Stima di tasse					
B	TOTALE NON DISPONIBILE PER OPERE	0				
	Recupero e riqualificazione					
	Nuova costruzione					
	Acquisto					
C	TOTALE DISPONIBILE PER OPERE	0				

(A) L'importo deve coincidere con il totale riportato nella medesima colonna dell'allegato A. Si tratta di una stima in fase di approvazione del programma.

(B) L'importo rappresenta la quota prevista di oneri e tassazione a carico delle valorizzazioni programmate.

(C) L'importo identifica le somme che si prevedono effettivamente reimpiegabili in opere sul patrimonio.

FASE DI RENDICONTAZIONE DEL PROGRAMMA

RENDICONTAZIONE ANNUALE (ANNO ____)
D.G.R. n. _____ del _____

	UTILIZZO PROVENTI	IMPORTO EFFETTIVO (€)	REIMPIEGO EFFETTUATO (descrizione sintetica)	AMBITO TERRITORIALE INTERVENTO (città/quartiere/indirizzo)	ALLOGGI COINVOLTI (n.)	ALTRI CONTRIBUTI REGIONALI (descrizione ed €)
D	VALORE GENERATO					
	Oneri					
	Tasse					
E	TOTALE NON REIMPIEGATO PER OPERE	0				
	Recupero e riqualificazione					
	Nuova costruzione					
	Acquisto					
F	TOTALE REIMPIEGATO PER OPERE	0				
G	TOTALE RESIDUI	0				

(D) L'importo deve coincidere con il totale riportato nella medesima colonna dell'allegato A.

(E) L'importo rappresenta la quota utilizzata per la copertura di oneri e tassazione a carico delle valorizzazioni effettuate.

(F) L'importo rappresenta il riutilizzo effettivo dei proventi delle alienazioni alla data di rendicontazione.

(G) L'importo da indicare è l'eventuale economia tra il "Valore generato" (D) e le somme impiegate per opere (F) ed oneri e tassazione (E). Ad esso si devono sommare i residui degli anni precedenti di rendicontazione, se non reimpiegati.

_____ • _____

ALLEGATO 2

GUIDA PER L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Indice

1 OGGETTO E FINALITÀ
2 OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA
2.1 La domanda locale
2.2 Il patrimonio immobiliare
2.3 Prima della valorizzazione
3 TIPOLOGIE DI IMMOBILI E SCELTE DI VALORIZZAZIONE
3.1 Condomini misti
3.2 Alloggi occupati in vendita
3.3 Alloggi liberi in vendita
3.4 Immobili di pregio
4 VALORIZZAZIONE ATTRAVERSO L'ALIENAZIONE
4.1 Il valore di alienazione
4.2 La promozione delle vendite
5 VALORIZZAZIONE ATTRAVERSO LE MODALITÀ ALTERNATIVE
5.1 Criteri per l'identificazione delle iniziative di valorizzazione
5.2 Tipologie di valorizzazione alternativa
5.3 Strumenti di attuazione e attori rilevanti
6 FONTI LETTERATURA

1 OGGETTO E FINALITÀ

Il presente documento rappresenta una guida orientativa e non vincolante a disposizione delle Amministrazioni comunali e delle Aler nella predisposizione dei Programmi di alienazione e valorizzazione.

Rispetto all'allegato 1 *"Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi del titolo III, capo II della Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 'Disciplina regionale dei servizi abitativi'"*, rappresenta uno strumento flessibile che mira a intercettare e diffondere le migliori esperienze di valorizzazione e a suggerire possibili percorsi di lavoro innovativi.

2 OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA

L'analisi strutturata del fabbisogno abitativo è propedeutica alla definizione del Programma di valorizzazione e, come richiamato all'allegato 1, deve comprendere necessariamente tre componenti:

- domanda abitativa;
- stato fisico del patrimonio;
- esigenze locali.

Tale analisi ha lo scopo di individuare gli immobili non più coerenti con il servizio a cui sono dedicati e definire le migliori modalità attraverso cui possono diventare beni redditiali.

Gli immobili possono non essere più coerenti con il servizio abitativo per:

- Necessità di interventi di manutenzione o costi gestionali eccessivi e insostenibili;
- Inadeguatezza rispetto alla domanda abitativa emergente. Per esempio, presenza di immobili di grandi dimensioni rispetto a una domanda composta prevalentemente da nuclei familiari composti da singoli o coppie.

2.1 La domanda locale

Una ricognizione adeguata del fabbisogno abitativo può essere molto utile per individuare opportunità da cogliere al fine di valorizzare il patrimonio, nell'ipotesi che solo l'integrazione stretta tra le diverse politiche settoriali (casa, sociale, urbanistica, istruzione e sviluppo economico) può garantire il migliore utilizzo del patrimonio e delle risorse nelle disponibilità degli enti pubblici.

Tale ricognizione deve essere condotta sia a livello comunale che a livello di Ambito di zona: in alcune situazioni si potrebbero verificare necessità che non possono essere incrociate a livello comunale ma solo su un ambito territoriale più ampio (Comuni con emergenze abitative e senza patrimonio contermini a Comuni con disponibilità di patrimonio da valorizzare).

A titolo esemplificativo e non esaustivo si possono citare: criticità nel mercato della locazione privata con presenza di procedure di sfratto; individui con fragilità sociale (anziani e portatori di handicap non pienamente autosufficienti; genitori separati, donne vittime di violenza, donne sole con minori a carico; immigrati e rifugiati politici con necessità di prima e seconda accoglienza); individui con

particolari necessità abitative temporanee (poli universitari e/o ospedalieri; attrattività turistica; poli fieristici).

2.2 Il patrimonio immobiliare

Al fine di approfondire la conoscenza del proprio patrimonio immobiliare, la relazione illustrativa dovrebbe contenere indicazioni aggiuntive circa gli alloggi o gli immobili interessati dal Programma:

- Descrizione della tipologia di edificio (edificio a corte; edificio a torre; villetta indipendente; …);
- Stato di conservazione (ristrutturato/semi ristrutturato/da ristrutturare; …) ed agibilità;
- Situazione condominiale (piena proprietà dell'ente/maggioranza/minoranza);
- Destinazione urbanistica ed eventuale variante urbanistica prevista;
- Altre caratteristiche significative (anno di costruzione; tipologia di riscaldamento; presenza di ascensore; presenza di barriere architettoniche; …);
- Oneri gravanti sull'ente proprietario (importo spese annuali a carico del proprietario; morosità accumulata su singolo alloggio o su immobile; costo stimato di ristrutturazione;…)
- Eventuale vincolo storico o paesaggistico.

2.3 Prima della valorizzazione

Un'adeguata valorizzazione, sia attraverso l'alienazione che attraverso le forme alternative di utilizzo, dovrebbe includere una serie di azioni preliminari, quali:

- Interventi fisici sugli immobili da valorizzare: razionalizzazione degli spazi, manutenzione ordinaria e straordinaria, efficientamento energetico;
- Eventuale cambio di destinazione urbanistica ed esecuzione di opere di urbanizzazione.

Alcune di queste azioni chiamano in causa le competenze in materia di governo del territorio affidate agli Enti locali, in modo particolare ai Comuni dove i beni sono localizzati.

La pianificazione urbanistica rappresenta sicuramente una leva essenziale della valorizzazione dal momento che la domanda e il valore del bene dipendono dalle attività che in esso si potranno svolgere.

Gli interventi di ristrutturazione preliminari alle procedure di valorizzazione non possono essere coperti attraverso finanziamenti di provenienza regionale.

3 TIPOLOGIE DI IMMOBILI E SCELTE DI VALORIZZAZIONE

A seconda della tipologia di immobili è possibile individuare differenti percorsi di valorizzazione.

3.1 Condomini misti

Nel caso di immobili all'interno dei quali sia già presente una quota di proprietari privati, occorre distinguere tra:

1. Immobili di maggioranza condominiale dell'Ente:
   a) la vendita parziale non può essere autorizzata, essendo vietata dalla legge regionale;
   b) la vendita totale può essere autorizzata, nei casi previsti dalla legge. Il soggetto proprietario deve comunque raccogliere la maggioranza millesimale di adesioni, valutando l'opportunità di chiedere il contestuale versamento di un anticipo del 10% del valore stimato di vendita in modo da vincolare maggiormente i futuri acquirenti;

2. Immobili di minoranza condominiale dell'Ente per i quali è opportuno promuovere la vendita degli alloggi, al fine di uscire definitivamente dalla situazione di inefficienza gestionale.

Nel caso di immobili in cui l'ente sia in condizioni di ampia maggioranza condominiale, dovrebbe essere promosso il riacquisto degli alloggi, in modo da ricostituire l'intera proprietà condominiale.Tale possibilità deve essere particolarmente esplorata nei casi in cui sia ancora possibile l'esercizio del diritto di prelazione.

3.2 Alloggi occupati in vendita

Gli alloggi occupati da porre in vendita, come richiamato all'allegato 1, devono essere prioritariamente proposti ai locatari. Nel caso di mancata propensione all'acquisto e di difficoltà nell'attuazione dei processi di mobilità, è opportuno immaginare per l'alloggio forme alternative di valorizzazione, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti intermediari accreditati.

3.3 Alloggi liberi in vendita

Al fine di superare difficoltà di attuazione delle alienazioni, è opportuno promuovere la cessione degli alloggi a operatori immobiliari a fronte di lavori di riqualificazione sul restante patrimonio.Tale cessione dovrebbe avvenire attraverso procedure che integrino offerte al rialzo sul prezzo di acquisto e al ribasso sul costo dei lavori.

3.4 Immobili di pregio

In caso di immobili di pregio (per motivi storici, architettonici, di posizione), dovrebbe essere valutato il loro inserimento in processi di valorizzazione, privilegiando forme alternative di utilizzo e ricorrendo, solo in *extrema ratio*, a vendite in blocco.

4 VALORIZZAZIONE ATTRAVERSO L'ALIENAZIONE

4.1 Il valore di alienazione

4.1.1 Determinazione del prezzo

Fermo restando quanto segnalato all'allegato 1, si sottolinea che la vendita "a corpo" di interi immobili oppure delle volumetrie con-

nesse a processi di trasformazione urbanistica dovrebbe generare un aumento del valore della vendita.

Nel caso di immobili che siano in condizioni di forte degrado, infatti, si suggerisce l'alienazione sulla base del valore di trasformazione applicabile all'area, nel quadro di una revisione delle destinazioni funzionali e delle volumetrie insediabili.

Rispetto agli alloggi liberi, al fine di evitare continui ed eccessivi ribassi in seguito a procedure deserte, si suggerisce di promuovere maggiormente le procedure di rialzo, anche ricorrendo all'individuazione di valori di stima a base d'asta leggermente inferiori, fermo restando il confronto con le condizioni di mercato e la massima pubblicizzazione delle aste.

4.1.2 Modalità di pagamento rateale

E' facoltà dell'ente proprietario rateizzare il pagamento degli alloggi.

Al fine di individuare alcuni elementi essenziali che evitino il rischio per i soggetti proprietari di svolgere attività di intermediazione bancaria e individuare le condizioni che possono tutelare il soggetto proprietario fino alla conclusione della transazione, anche in relazione agli oneri residui (tassazione connessa alla proprietà p.e.), si segnalano successivamente alcune indicazioni puntuali.

Il soggetto proprietario dovrebbe richiedere un acconto immediato di una quota non inferiore al 15 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in minimo 10 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

Con riferimento al passaggio della proprietà, è ipotizzabile l'utilizzo di:

1. "Contratto di vendita con riserva della proprietà" descritto agli articoli 1523-1526 del Codice Civile;
2. "Contratto di locazione e di futuro riscatto" introdotto dalla legge 80/2014, art. 8 ed attualmente in fase di regolamentazione legale e fiscale attraverso apposito decreto ministeriale.

4.1.3 Assegnatari non acquirenti, mobilità e usufrutto

Fermo restando quanto già definito nell'allegato 1, qualora sia d'interesse dell'ente proprietario, anche alla luce delle valutazioni effettuate dai servizi sociali del Comune di localizzazione, l'alloggio occupato può essere comunque venduto al prezzo abbattuto del solo 20%.

In questo caso, il contratto di compravendita dovrà prevedere il trasferimento della sola nuda proprietà, garantendo il diritto di utilizzo del bene all'inquilino residente, previa determinazione dell'usufrutto.

Il valore di usufrutto dovrebbe essere parametrato ai valori di mercato ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentiti i servizi sociali, attuare forme di sostegno delle spese dell'inquilino usufruttuario.

L'ente proprietario può comunque, al fine di promuovere l'alienazione di alloggi assegnati, attuare forme di mobilità tra inquilini interessati all'acquisto e inquilini non interessati. Alla conclusione delle procedure di mobilità, l'alloggio deve essere venduto ad un prezzo abbattuto secondo le disposizioni di legge.

4.2 La promozione delle vendite

4.2.1 Pubblicizzazione delle vendite all'asta

È opportuna promuovere accordi stabili con i portali internet di ricerca immobili, un modello già ampiamente sperimentato con successo nel caso delle vendite immobiliari giudiziarie gestite per conto dei Tribunali.

Gli annunci possono rappresentare uno strumento utile a intercettare possibili acquirenti interessati a partecipare alle procedure di vendita all'asta.

4.2.2 Convenzione con gli Istituti bancari

Finlombarda ha attivato, per conto di Regione Lombardia, una convenzione con quattro istituti bancari che offrono condizioni agevolate per i potenziali acquirenti nella stipula di mutui.

I soggetti Beneficiari sono:

1) gli inquilini di alloggi di edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà di ALER Milano ed i loro familiari intenzionati ad acquistare l'alloggio in cui risiedono;
2) le altre persone fisiche intenzionate ad acquistare gli alloggi.

Attraverso l'adesione alla convenzione, gli Istituti si sono impegnati a concedere ai richiedenti, previa propria insindacabile valutazione del merito di credito, almeno le seguenti agevolazioni:

Categoria	Voce	Condizioni minime
Spese	Apertura nuovo conto corrente per gestione mutuo(*)	Zero spese ad eccezione bolli ed imposte di legge
	Costi di incasso rata mutuo	Zero
	Costi di istruttoria e perizia	Max 400 Euro
Tassi	Rapporto Importo Mutuo/Prezzo (LTC)	Spread applicato su mutuo 30 anni
	<50%	180 bps
	50-70%	200 bps
	71-80%	220 bps
	>80%(**)	230 bps
Durata massima		30 anni
Età massima mutuatario al termine del mutuo		75
Parere fattibilità non vincolante		8 gg lavorativi da consegna documentazione
Delibera mutuo		20 gg lavorativi

(*) se richiesta dal cliente

(**) e comunque entro il limite dell'80% del rapporto tra l'importo del mutuo e il valore dell'alloggio determinato dalla perizia (LTV)

Nell'ambito del convenzionamento ciascun istituto di credito ha avuto la facoltà di proporre alcune condizioni migliorative rispetto a quelle indicate nella precedente tabella.

Tale convenzione potrebbe essere rapidamente estesa a tutto il patrimonio di servizi abitativi pubblici.

5 VALORIZZAZIONE ATTRAVERSO LE MODALITÀ ALTERNATIVE

In termini generali, si ritiene che le modalità di valorizzazione alternativa siano da favorire in contesti nei quali il soggetto proprietario abbia la piena proprietà dell'immobile o sia in situazione di minoranza millesimale. La loro applicazione in altre situazioni di condominio misto potrebbe creare tensioni rispetto all'applicazione di canoni differenziati.

Per favorire l'attuazione di forme alternative di valorizzazione, occorre:

- Promuovere un'analisi approfondita del fabbisogno locale, al fine di individuare la migliore modalità consentita dalla legge;
- Coinvolgere soggetti gestori intermediari, attraverso avvisi pubblici e forme di convenzionamento stabile;
- Pubblicare manifestazioni d'interesse non vincolanti per il soggetto proprietario che mirino alla locazione di piccole quote di patrimonio, sulla base delle quali testare l'interesse del contesto locale sia di singoli che di soggetti intermediari.

5.1 Criteri per l'identificazione delle iniziative di valorizzazione

Il soggetto proprietario ha piena libertà nella scelta del progetto di valorizzazione alternativa e degli attori coinvolti.

Dovrà esclusivamente tenere in considerazione, al fine di individuare la migliore forma di valorizzazione, l'incremento di valore del patrimonio ottenibile e il valore sociale dell'offerta, dal punto di vista della capacità di rispondere alle necessità territoriali.

5.2 Tipologie di valorizzazione alternativa

La sottosezione riporta alcune indicazioni, anche a partire da iniziative già attuate nel passato e che possono essere capitalizzate come esperienze positive.

5.2.1 Locazione a canoni maggiorati

L'ente proprietario destina gli alloggi a canone diverso dall'Erp, non inferiori al 40% del canone di mercato, a specifiche tipologie di affittuari in grado di corrispondere affitti più elevati.

È possibile utilizzare, per esempio, il canone concordato ex Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

5.2.2 Locazione mediante soggetti terzi

L'ente proprietario, con apposita convenzione, affitta gli alloggi a un soggetto terzo che garantisce per tutta la durata della convenzione un canone annuale fisso (non affetto da morosità) e l'eventuale ristrutturazione degli alloggi.

Il soggetto terzo, a sua volta, affitta gli alloggi in modo totalmente libero o semi-vincolato in base alla convenzione. L'affitto a carico del soggetto terzo garantisce maggiormente sull'effettiva temporaneità dell'occupazione.

La manutenzione straordinaria può essere lasciata a carico del proprietario oppure può essere vincolato l'utilizzo del canone versato annualmente a tale destinazione.

5.2.3 Locazione nello stato di fatto

Le modalità già illustrate possono essere applicate anche agli alloggi nello stato di fatto, scomputando le necessarie opere di ristrutturazione dai canoni di affitto, sulla base di un programma pluriennale.

Tali iniziative richiedono in genere:

1. Individuazione di alloggi che non richiedano eccessive spese di ristrutturazione;
2. Fissazione di un tetto massimo alle spese riconoscibili;
3. Indicazione di requisiti individuali di reddito minimo dei futuri inquilini.
4. Utilizzo di un canone superiore a quello applicato ai servizi abitativi pubblici.

La sottoscrizione del contratto può essere preceduta da una scrittura privata che impegna il futuro inquilino a realizzare una serie di interventi concordati con l'ente proprietario in un sopralluogo congiunto. Tale scrittura privata è necessaria per garantire l'accesso all'unità immobiliare per i lavori ma non consente la possibilità di abitare fino all'effettiva firma del contratto che avverrà sulla base della presentazione delle fatture relative alle spese sostenute e delle certificazioni rilasciate a norma di legge.

5.2.4 Locazione per servizi sociali e territoriali

I Comuni, nell'ambito delle proprie attività istituzionali di offerta di diretta e indiretta servizi sociali, hanno spesso necessità di soluzioni abitative per particolari categorie svantaggiate. Occorre sottolineare che, nell'ambito dell'elaborazione dei Piani di Zona e della programmazione dell'offerta abitativa, la disponibilità di patrimonio può essere valorizzata attraverso al risposta a necessità assistenziali localizzate nell'intero ambito territoriale.

Alcuni esempi sono rappresentati da:

5.2.4.1 Criticità nel mercato della locazione privata con presenza di procedure di sfratto

I nuclei familiari soggetti a sfratto rappresentano spesso per le Amministrazioni locali un tema trattato in modo emergenziale, attraverso soluzioni alloggiative temporanee e spesso molto costose (alberghi, per esempio). Gli enti proprietari di servizi abitativi pubblici possono offrire, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti intermediari, un patrimonio disponibile temporaneo, ricavandone adeguata remunerazione, sicuramente inferiore ai prezzi correnti di mercato.

5.2.5 Individui con fragilità sociale

In affinità al tema degli sfrattati, esiste un panorama variegato di situazioni per le quali le strutture ad alto tasso di assistenza rappresentano l'unica alternativa percorribile, per offrire una soluzione alloggiativa. In questo senso, si tratta di un utilizzo non ottimale di risorse pubbliche. Solo a titolo di esempio si vogliono citare:

a) anziani e portatori di handicap non pienamente autosufficienti;
b) genitori separati, persone vittime di violenza, genitori soli con minori a carico;
c) immigrati e rifugiati politici con necessità di prima e seconda accoglienza.

Tali situazioni, con l'adeguato supporto e coinvolgimento di operatori specializzati e dei servizi sociali dei Comuni di riferimento, possono trovare nella disponibilità di alloggi sociali una soluzione adeguata.

5.2.6 Individui con particolari necessità abitative temporanee

La vicinanza di poli universitari e/o ospedalieri, l'attrattività turistica, la frequenza di manifestazioni fieristiche e di altri eventi di carattere economico può dare luogo alla richiesta di soluzioni abitative temporanee a prezzi ridotti rispetto a quelli del mercato privato.

5.2.7 Locazione a usi non residenziali

Uso degli alloggi per attività economiche compatibili con la residenza, consolidate o di nuova formazione (studi professionali), che affrontino problemi dei quartieri (imprenditoria femminile gestita da donne immigrate), finalizzate a scopi sociali (uffici di ONLUS, CAF, associazioni di categoria).

5.3 Strumenti di attuazione e attori rilevanti

5.3.1 Accreditamento ed Agenzie dell'Abitare

I soggetti pubblici, privati e del terzo settore, specializzati nella gestione immobiliare e sociale, potranno svolgere un ruolo rilevante e supportare gli enti proprietari nell'attuazione di processi alternativi di valorizzazione.

Regione Lombardia, sulla base dell'articolo 4 della l.r. 16/2016, sta definendo un processo di accreditamento di tali soggetti, attraverso un apposito Regolamento di prossima approvazione.

Tale processo ha l'obiettivo di qualificare gli operatori pubblici e privati e di standardizzare i modelli realizzativi e gestionali, attraverso la fissazione di "obblighi di servizio", oltre che promuovere l'integrazione tra la fase di realizzazione e quella gestione, in modo da conseguire maggiore sostenibilità degli investimenti.

D'altra parte, in molti contesti urbani e metropolitani è in atto un processo di costituzione di Agenzie dell'Abitare.

Tali soggetti si occupano prevalentemente di intermediazione nel mercato immobiliare privato, con lo scopo di facilitare l'incontro tra domanda e offerta di abitazioni attraverso la sottoscrizione di contratti a canoni calmierati (p.e. canone concordato) e spesso coperti da forme di garanzia sul pagamento di canoni e spese.

In alcuni casi, si configurano come punti di riferimento unici finalizzati a sviluppare forme di cooperazione con i comuni del Piano di Zona di riferimento, rafforzare la rete di collaborazione con le altre amministrazioni competenti sul territorio e con i soggetti pubblici e privati attivi nell'ambito degli interventi di accompagnamento alla casa (con particolare riferimento al fenomeno dell'emergenza abitativa), contrasto alla povertà e di inserimento lavorativo e sociale.

La collaborazione istituzionale e continuativa tra questi soggetti e gli enti proprietari può essere un volano importante per l'incremento di forme alternative di valorizzazione del patrimonio di servizi abitativi pubblici.

5.3.2 Concessione di valorizzazione

La concessione di valorizzazione, disciplinata dall'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001, è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di dare in concessione o locare, a seconda della natura patrimoniale del bene, a privati a titolo oneroso, con gare di evidenza pubblica, beni immobili di proprietà dello Stato per la loro riqualificazione e riconversione con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso per lo svolgimento di attività economiche.

L'utilizzo di questo strumento è stato esteso a tutti gli immobili inclusi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione di Regioni ed Enti Locali[1].

In riferimento ai vantaggi del privato investitore, la concessione di valorizzazione consente di avviare un'attività economica o un servizio, assicurando una gestione efficiente e remunerativa e senza in alcun modo gravare in fase iniziale il business plan con i costi per l'acquisto dell'immobile che rimane di proprietà pubblica e assicura un lungo periodo di gestione fino a 50 anni, per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione.

Dal punto di vista dell'interesse pubblico, invece, l'affidamento della concessione consente la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica del bene pubblico (e del relativo contesto urbano di riferimento) con costi interamente a carico del concessionario privato, la riduzione delle spese improduttive connesse alla conservazione passiva di un bene inutilizzato (presidio, custodia, vigilanza, manutenzione, messa in sicurezza, etc.), l'incasso di un canone per l'intera durata della concessione.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni.

Alla scadenza della concessione lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione apportata.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

5.3.3 Diritto di superficie

Il diritto di superficie con limitazione della durata, rappresentando un diritto reale vero e proprio, può favorire la bancabilità di iniziative di sviluppo degli immobili pubblici.

1 Art.58 del decreto legge 25 giugno 2008, n.112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n. 133.

6 FONTI LETTERATURA

- Orientamenti per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico a cura di Luca Gaeta e Paola Savoldi . Società Italiana degli urbanisti 2013
- Valorizzare ERP. Tra scopo sociale e sostenibilità economica. Tesi di master in urban planning. Tommaso Romagnoli (2016)
- "Strategie e strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico", studio realizzato con il cofinanziamento PON-GAS FSE 2007-2013 – Ob. 1 – Convergenza Obiettivo specifico 5.2 - PROGETTO EPAS "Empowerment delle Pubbliche Amministrazioni regionali e locali nella gestione e nell'utilizzo di strumenti innovativi e di ingegneria finanziaria per lo sviluppo economico locale"