

AdP Regione-MIT per la rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo

5 Luglio 2019

È stato pubblicato sul BURL n. 24, Serie Ordinaria, del 12 giugno 2019 il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 312 del 7 giugno 2019 recante: *“Approvazione ai sensi dell’art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell’art. 6, comma 8, della l.r. 14 marzo 2003, n. 2, dell’accordo di programma finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale”*.

Il provvedimento costituisce l’approvazione dell’accordo di programma tra Regione Lombardia e Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, per la realizzazione di **programmi innovativi** di **rigenerazione urbana**, di **recupero** e **riqualificazione** del **patrimonio abitativo pubblico e sociale**, finalizzato all’incremento dello *stock* di patrimonio destinato a soddisfare il **fabbisogno abitativo primario** di nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo di nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.

L’Accordo di Programma è finanziato a valere sulle **risorse regionali, nazionali e comunitarie**, per un consistente importo complessivo pari a **€ 101.330.011,83**.

L’Accordo si sviluppa secondo tre linee di intervento, declinate con apposite:

- linee guida per il **recupero** e la **rigenerazione integrata di quartieri** di edilizia residenziale **pubblica**, localizzati in Comuni classificati a fabbisogno abitativo **acuto** ai sensi della programmazione regionale - **Allegato 1 all’AdP**;
- linee guida per la **riqualificazione** e il **recupero** di unità abitative destinate a **servizi abitativi pubblici** e non utilizzate per carenze manutentive (c.d. sfitte), localizzate **nei comuni lombardi**, ad esclusione di quelli classificati a fabbisogno acuto ai sensi della programmazione regionale - **Allegato 2 all’AdP**;
- linee guida per la realizzazione di **nuova edilizia residenziale sociale**, il

recupero e la **destinazione a servizi abitativi sociali** del patrimonio **immobiliare pubblico e privato** non utilizzato (sfitto o invenduto) o sottoutilizzato - **Allegato 3 all'AdP**.

Con riferimento alla **prima linea di intervento**, è prevista la definizione di un avviso pubblico regionale per la presentazione di progetti innovativi di rigenerazione integrata di quartieri di edilizia residenziale pubblica, localizzati in **Comuni classificati a fabbisogno abitativo acuto**, con la finalità di rispondere in modo più appropriato alle mutate caratteristiche della domanda abitativa e di promuovere la qualità sociale e dello spazio urbano, attraverso l'integrazione e la valorizzazione di funzioni e servizi in ambito sociale-culturale, nonché con la ricomposizione dei tessuti urbani da perseguire mediante mix sociale, tipologico e funzionale". In particolare, il provvedimento prospetta:

- il **riuso del patrimonio immobiliare esistente** e la sua riqualificazione per rendere più appropriate le risposte ai bisogni abitativi attuali e futuri, sperimentando concrete integrazioni tra politiche sociali e politiche edilizie (in termini progettuali, di strumenti e di risorse);
- l'intervento di **rigenerazione** per affrontare situazioni di degrado e di disagio anche sociale presente in particolari ambiti territoriali delle grandi città; l'ampliamento della platea degli operatori destinatari delle risorse,
- attraverso l'attivazione ove è possibile di *partnership* tra pubblico, privato e privato sociale, al fine di mobilitare risorse, nonché una migliore articolazione dell'azione sui tre campi di attività indicati dalla L.R. 16/2016 (*property, facility, gestione sociale*), combinando una pluralità di obiettivi, graduati tra servizi abitativi pubblici e sociali, verso un sistema unitario e coerente di offerta.

Le finalità che la Regione si è data con questa prima linea dell'AdP sono le seguenti:

- **Recupero e rigenerazione integrata di quartieri SAP**: rispondere a una nuova domanda abitativa;
- **Rimodulazione, manutenzione e piena occupazione degli alloggi**: aprire a un'interpretazione più ampia dello stock residenziale disponibile e al riuso dell'esistente;

- **Qualità sociale**, sperimentazioni tipologiche e funzionali volte anche a processi di rigenerazione sociale dei quartieri;
- **Qualità progettuale**: ampliare e comporre le diverse dimensioni su cui può agire la rigenerazione integrata;
- **Progettazione e gestione**: articolare e differenziare le diverse dimensioni di intervento.

Le risorse complessivamente disponibili per questa prima linea ammontano a € **48.259.911,96**.

Obiettivo della **seconda linea di azione** è lo sviluppo dell'offerta abitativa pubblica attraverso la riqualificazione e il recupero del patrimonio abitativo non utilizzato per carenze manutentive nei Comuni lombardi, ad esclusione di quelli classificati a fabbisogno acuto, da rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli. Gli interventi dovranno rispondere ai seguenti criteri generali:

- a) **rapida assegnazione** degli alloggi sfitti non utilizzati per assenza di interventi di manutenzione;
- b) **riduzione dei costi di conduzione** degli alloggi attraverso l'adeguamento e il miglioramento impiantistico e tecnologico, con particolare riferimento alla prestazione energetica, per ridurre i costi manutentivi a carico degli assegnatari e degli enti gestori;
- c) **trasformazione tipologica degli alloggi**, per tener conto degli aspetti legati alle articolazioni della nuova domanda abitativa conseguente alle trasformazioni delle strutture familiari, ai fenomeni migratori, alla povertà e marginalità urbana.

Possono essere presentati interventi finalizzati a rendere prontamente disponibili alloggi sfitti inutilizzabili, mediante opere di manutenzione, efficientamento, riqualificazione e recupero. Tra gli interventi di manutenzione sono ammessi i lavori di frazionamento e accorpamento di alloggi. Detti interventi potranno comprendere anche lavori di ripristino e di manutenzione delle eventuali parti comuni, unicamente se connessi e necessari a rendere assegnabili gli alloggi sfitti inutilizzabili. A titolo puramente esemplificativo, gli interventi ammissibili saranno:

ripristino della copertura/impermeabilizzazione; messa in sicurezza delle componenti strutturali mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico; rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.; interventi per il superamento di barriere architettoniche.

Le risorse per la copertura del programma sono pari a **€ 30.000.099,87**, così ripartite: quota massima del **40%** (€ 12.000.039,95) ai **Comuni**; quota massima del **60%** (€ 18.000.059,92) alle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (**ALER**).

Le quote massime indicate potranno essere superate qualora non vengano presentate proposte sufficienti a coprire la disponibilità.

Infine, relativamente alla **terza linea di intervento**, considerata la rilevante consistenza di patrimonio immobiliare non utilizzato, e una domanda abitativa proveniente in particolare da cittadini della così detta "**fascia grigia**", non in grado di rivolgersi al mercato privato e non rientranti nei servizi abitativi pubblici, Regione rileva come necessario attuare interventi in grado di rispondere da un lato ai bisogni di cittadini, e dall'altro alla necessità di **rimettere in gioco uno stock immobiliare non valorizzato e a rischio di degrado**.

L'iniziativa intende coinvolgere il **patrimonio immobiliare sottoutilizzato** costituito da **interi edifici** o **porzioni** di essi. Possono essere ammessi a finanziamento **progetti integrati** che comprendano **interventi di riuso** volti alla realizzazione di **nuovi servizi abitativi sociali** che interessino interi edifici o singole unità immobiliari.

Tali progetti devono contemplare necessariamente entrambe le seguenti componenti:

- 1) interventi finalizzati a **contenere le spese di locazione e gestione** degli alloggi sostenendo **l'accesso** e la **permanenza** nel servizio abitativo;
- 2) interventi di **natura edilizia** finalizzati alla messa in funzione del servizio abitativo, ad eventuale **frazionamento**, **l'efficientamento** energetico nonché **l'adeguamento** alla normativa vigente.

Tali interventi possono pertanto comprendere il cambio di destinazione d'uso

purché conforme allo strumento urbanistico. Nel caso di interventi relativi ad interi edifici, la realizzazione di nuovi servizi abitativi non esclude la possibilità di realizzare unità immobiliari destinate a funzioni residenziali **o altre funzioni compatibili**, destinate al libero mercato (vendita/locazione), che tuttavia non potranno usufruire del finanziamento previsto dall'Accordo di Programma.

Le risorse per la copertura del programma sono pari a **€ 23.070.000,00**.

Entro 6 mesi dall'approvazione, quindi **entro la fine del 2019**, Regione Lombardia darà attuazione alle tre linee di intervento, approvando tre diversi programmi regionali, finalizzati a rendere operativi gli interventi prevista dal provvedimento.

ANCE Lombardia monitorerà l'evoluzione della redazione di tali misure, organizzando anche un incontro di approfondimento del provvedimento con la Direzione generale Politiche Sociali, abitative e Disabilità di Regione Lombardia.

[36541-662_ALLEGATO-ADP REGIONE MIT CASA.pdf](#)[Apri](#)