



Regione Lombardia

---

**RAPPORTO  
AL CONSIGLIO REGIONALE  
2017**

---

DIREZIONE GENERALE CASA,  
HOUSING SOCIALE, EXPO 2015 E  
INTERNAZIONALIZZAZIONE DELLE IMPRESE

---

**LUGLIO 2017**

## **Indice**

### **Capitolo 1**

Andamento della domanda e dell'offerta dei servizi abitativi pubblici in Lombardia nel corso del 2016  
Pag. 4

Premessa  
Pag. 5

L'offerta di servizi abitativi pubblici in Lombardia  
Pag. 6

La domanda di servizi abitativi pubblici in Lombardia  
Pag. 12

Le assegnazioni  
Pag. 13

### **Capitolo 2**

Stato di attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014 -  
2016  
Pag. 20

Lo stato di attuazione degli interventi  
Pag. 21

Interventi di recupero alloggi sfitti – Primo programma regionale  
Pag. 23

Interventi di recupero alloggi sfitti – Secondo programma regionale  
Pag. 25

Programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 – Primo provvedimento  
Pag. 27

Programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 – Secondo provvedimento  
Pag. 29

### **Capitolo 3**

Performances gestionali delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ALER) anno 2016

Pag. 42

La gestione economica

Pag. 43

La gestione finanziaria

Pag. 53

L'attuazione degli obiettivi assegnati dalla Giunta Regionale

Pag. 63

I costi standard

Pag. 67

### **Capitolo 4**

Osservatorio regionale sulla condizione abitativa: esiti dell'attività di studio e ricerca anno 2016

Pag. 76

La condizione abitativa in Lombardia: analisi del fabbisogno abitativo (SOC16002)

Pag. 77

Analisi del fenomeno della morosità nei servizi abitativi pubblici, con specifico riferimento alla realtà delle ALER

Pag. 97

Sviluppo e consolidamento dei costi standard delle ALER (SOC16003)

Pag. 109

## **Capitolo 1**

### **Andamento della domanda e dell'offerta dei servizi abitativi pubblici in Lombardia nel corso del 2016**

## **Premessa**

La legge di riforma delle politiche abitative chiede alla Giunta regionale e per essa, all'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, di informare con cadenza annuale il Consiglio regionale sulle caratteristiche, le dimensioni e la distribuzione territoriale della domanda e dell'offerta di servizi abitativi. In proposito occorre rilevare che il precedente modello di riferimento ex Legge regionale n. 27/2009 faceva perno sul singolo comune e su un singolo strumento per la rilevazione ed il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario; il bando comunale. Un sistema altamente "polverizzato" dal punto di vista territoriale e funzionale cui sino alla legge di riforma era associato un debito informativo debole nei confronti dell'amministrazione regionale in quanto non caratterizzato da coerenza e conseguentemente, privo di qualsiasi apparato sanzionatorio.

La legge di riforma ha innovato completamente il paradigma di riferimento dei servizi abitativi, sotto diversi profili. Ha introdotto un modello programmatico - triennale ed annuale - su scala sovracomunale coordinato ed integrato con la rete dei servizi alla persona, che tiene distinti gli strumenti di rilevazione del fabbisogno abitativo (Piano triennale ed annuale) da quelli di assegnazione dei servizi abitativi (avvisi pubblici). Ha introdotto un debito informativo da parte di ALER, comuni e operatori privati nei confronti della Giunta regionale, accompagnato da un apparato sanzionatorio (art. 5, comma 5). Ha infine introdotto una piattaforma informatica regionale che gestisce l'intero procedimento di accesso, selezione ed assegnazione dei servizi abitativi pubblici nell'immediato e, nel giro di qualche anno, anche sociali.

Questo primo capitolo è da considerarsi un *work in progress* in quanto solo in parte alimentato dai dati della piattaforma informatica regionale. Esso infatti attinge alla nuova anagrafe regionale ex Legge regionale n. 16/2016, per quanto attiene i dati sul patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi pubblici, mentre attinge ai preesistenti applicativi regionali ex Legge regionale n. 27/2009 e Regolamento regionale n. 1/2004, per quanto concerne le domande e le assegnazioni risultanti dalle graduatorie comunali di edilizia residenziale pubblica.

## **L'offerta di servizi abitativi pubblici in Lombardia**

La Legge regionale 16/2016 (art. 6) di riforma delle politiche abitative, individua il Piano di zona (legge regionale n. 3/2008) come l'ambito territoriale di riferimento per la programmazione dei servizi abitativi. Il Piano di zona è lo strumento locale finalizzato a favorire il riordino, il potenziamento e la messa in rete degli interventi e dei servizi sociali, in modo da programmarli e realizzarli con una logica di sistema, al fine di disegnare il sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali, di definirne i livelli essenziali e di assicurarne la fruizione alle persone e alle famiglie. In tale contesto, la Legge regionale n. 3/2008 ha stabilito poi che l'ambito territoriale di riferimento per il Piano di zona è costituito, di norma, dal distretto sociosanitario delle ASL, attualmente oggetto di modifica per effetto degli accorpamenti delle ASL in ATS (Aziende di Tutela della Salute), introdotti dalla Legge n. 23/2015 di riforma del sistema sociosanitario lombardo<sup>1</sup>. I Piani di zona attualmente vigenti (sino al 31 dicembre 2017) sono 98 e raggruppano la totalità dei comuni lombardi (1.523).

Il patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi pubblici secondo la recente rilevazione dell'anagrafe regionale (2017), consta di 164.458 unità abitative di cui 98.527 di proprietà delle ALER e le restanti 65.931 di proprietà dei comuni lombardi.

Nella città di Milano (Piano di zona a se stante) si concentra il 39% dell'intero patrimonio abitativo pubblico lombardo, costituito da 35.001 unità di proprietà abitative di proprietà di ALER Milano e da 29.486 unità abitative di proprietà del Comune di Milano. Se consideriamo il territorio della città metropolitana (ex provincia di Milano), in esso è localizzato il 56% del patrimonio abitativo pubblico lombardo, a sua volta costituito da 55.369 unità abitative di proprietà di ALER Milano e da 37.094 unità abitative di proprietà comunale.

Se allarghiamo lo spettro dell'analisi ai 98 Piani di zona lombardi, possiamo riscontrare come il 74% circa del patrimonio abitativo pubblico è localizzato in 22 Piani di zona che nel loro complesso assommano i territori di 360 comuni lombardi. I Piani di zona dove sono localizzate più di 2000 unità abitative sono appena 15, mentre quelli dove sono localizzate tra le 500 e le 2000 unità abitative sono 46. I Piani di zona dove sono localizzate meno di 500 unità abitative sono 37 e tra questi quelli che contano sino a 200 unità abitative sono 14. Ad eccezione del Piano di zona di Campione d'Italia, non vi sono Piani di zona nei quali non risultano presenti unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici.

La programmazione regionale delle politiche abitative utilizza ormai da un certo numero di anni, un metodo statistico nell'allocazione delle scelte d'investimento, basato sull'intensità del fabbisogno abitativo. In base agli indicatori sociali, economici e demografici, tutti i comuni lombardi sono ripartiti in 8 classi di fabbisogno: 1) Acuto di Milano, 2) Da Capoluogo, 3) Critico, 4) Elevato, 5) In

---

<sup>1</sup> La Legge regionale n. 23/2015 ha accorpato le ASL, riducendole da 15 ad 8 ATS (Aziende di Tutela della Salute).

aumento, 6) In media, 7) Basso, 8) Comune turistico. Delle prime cinque categorie fanno parte 133 comuni. Il patrimonio abitativo pubblico di proprietà di ALER e comuni, localizzato nei 133 comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo, ammonta complessivamente a 130.802 unità abitative, pari a circa il 79% del patrimonio abitativo regionale.

**Servizi Abitativi Pubblici**  
**Unità Abitative di Proprietà Comunale e ALER al 13 luglio 2017**  
**Tabella riassuntiva per Ambito di Piano di Zona**

Numero Ambito	AMBITO	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI					
		Unità Abitative di Proprietà Comunale	%	Unità Abitative di Proprietà ALER	%	Totale	%
1	Abbiategrosso	468	41%	673	59%	1.141	0,7%
2	Albino (Valle Seriana)	248	46%	292	54%	540	0,3%
3	Alto Sebino	154	58%	110	42%	264	0,2%
4	Arcisate	41	39%	63	61%	104	0,1%
5	Asola	168	45%	209	55%	377	0,2%
6	Azzate	59	46%	68	54%	127	0,1%
7	Bassa Bresciana Centrale	452	46%	522	54%	974	0,6%
8	Bassa Bresciana Occidentale	431	70%	185	30%	616	0,4%
9	Bassa Bresciana Orientale	162	48%	175	52%	337	0,2%
10	Bellano	8	8%	98	92%	106	0,1%
11	Bergamo	1.126	26%	3.150	74%	4.276	2,6%
12	Binasco	127	23%	430	77%	557	0,3%
13	Bormio	4	3%	116	97%	120	0,1%
14	Brescia	2.048	41%	2.906	59%	4.954	3,0%
15	Brescia Est	279	56%	223	44%	502	0,3%
16	Brescia Ovest	331	55%	267	45%	598	0,4%
17	Broni	32	15%	186	85%	218	0,1%
18	Busto Arsizio	529	28%	1.390	72%	1.919	1,2%
19	Campione d'Italia	-		-		-	
20	Cantù	346	44%	442	56%	788	0,5%
21	Carate Brianza	863	58%	616	42%	1.479	0,9%
22	Casalmaggiore	188	30%	429	70%	617	0,4%
23	Casalpusterlengo - Lodi - Sant'Angelo Lodigiano	894	27%	2.447	73%	3.341	2,0%
24	Castano Primo	109	27%	301	73%	410	0,2%
25	Casteggio	102	63%	59	37%	161	0,1%
26	Castellanza	746	69%	329	31%	1.075	0,7%
27	Cernusco sul Naviglio	569	47%	651	53%	1.220	0,7%
28	Certosa	114	34%	224	66%	338	0,2%
29	Chiavenna	64	29%	160	71%	224	0,1%
30	Cinisello Balsamo	743	38%	1.200	62%	1.943	1,2%
31	Como	902	43%	1.212	57%	2.114	1,3%
32	Corsico	521	20%	2.137	80%	2.658	1,6%
33	Corteolona	74	57%	56	43%	130	0,1%
34	Crema	645	40%	985	60%	1.630	1,0%
35	Cremona	1.378	37%	2.313	63%	3.691	2,2%
36	Dalmine	668	61%	428	39%	1.096	0,7%
37	Desio	468	38%	748	62%	1.216	0,7%
38	Dongo	26	60%	17	40%	43	0,0%
39	Erba	260	45%	321	55%	581	0,4%
40	Gallarate	197	19%	820	81%	1.017	0,6%
41	Garbagnate Milanese	718	34%	1.418	66%	2.136	1,3%
42	Garda - Salò	427	47%	484	53%	911	0,6%
43	Garlasco	187	62%	113	38%	300	0,2%
44	Grumello	164	70%	69	30%	233	0,1%
45	Guidizzolo	150	47%	169	53%	319	0,2%
46	Isola Bergamasca	439	64%	243	36%	682	0,4%
47	Laveno	78	36%	138	64%	216	0,1%
48	Lecco	676	34%	1.309	66%	1.985	1,2%
49	Legnano	816	33%	1.657	67%	2.473	1,5%
50	Lomazzo - Fino Mornasco	343	48%	379	52%	722	0,4%



**Servizi Abitativi Pubblici**  
**Unità Abitative di Proprietà Comunale e ALER al 13 luglio 2017**  
**Tabella riassuntiva per Ambito di Piano di Zona**

51	Luino	209	60%	139	40%	348	0,2%
52	Magenta	418	37%	718	63%	1.136	0,7%
53	Mantova	786	26%	2.254	74%	3.040	1,8%
54	Mariano Comense	246	49%	252	51%	498	0,3%
55	Melzo	480	44%	620	56%	1.100	0,7%
56	Menaggio	39	33%	79	67%	118	0,1%
57	Merate	243	44%	306	56%	549	0,3%
58	Milano Città	29.486	46%	35.001	54%	64.487	39,2%
59	Monte Bronzone - Basso Sebino	17	38%	28	62%	45	0,0%
60	Monte Orfano	122	45%	149	55%	271	0,2%
61	Monza	1.549	60%	1.046	40%	2.595	1,6%
62	Morbegno	52	21%	200	79%	252	0,2%
63	Mortara	148	46%	176	54%	324	0,2%
64	Oglio Ovest	532	62%	330	38%	862	0,5%
65	Olgiate Comasco	207	49%	216	51%	423	0,3%
66	Ostiglia	345	50%	345	50%	690	0,4%
67	Paullo	190	33%	390	67%	580	0,4%
68	Pavia	866	29%	2.121	71%	2.987	1,8%
69	Pioltello	235	26%	656	74%	891	0,5%
70	Rho	785	42%	1.086	58%	1.871	1,1%
71	Romano di Lombardia	275	58%	198	42%	473	0,3%
72	Rozzano	129	2%	5.572	98%	5.701	3,5%
73	San Giuliano Milanese	235	20%	920	80%	1.155	0,7%
74	Saronno	306	24%	954	76%	1.260	0,8%
75	Sebino	197	55%	161	45%	358	0,2%
76	Seregno	438	42%	597	58%	1.035	0,6%
77	Seriate	238	59%	165	41%	403	0,2%
78	Sesto Calende	138	36%	249	64%	387	0,2%
79	Sesto San Giovanni	1.065	35%	1.939	65%	3.004	1,8%
80	Somma Lombardo	140	33%	280	67%	420	0,3%
81	Sondrio	49	5%	885	95%	934	0,6%
82	Suzzara	221	43%	299	58%	520	0,3%
83	Tirano	16	12%	121	88%	137	0,1%
84	Tradate	252	46%	298	54%	550	0,3%
85	Treviglio	760	50%	750	50%	1.510	0,9%
86	Trezzo d'Adda	232	49%	242	51%	474	0,3%
87	Valle Brembana	81	70%	35	30%	116	0,1%
88	Valle Cavallina	193	63%	113	37%	306	0,2%
89	Valle Sabbia	84	21%	318	79%	402	0,2%
90	Valle Seriana Superiore e Valle di Scalve	185	76%	57	24%	242	0,1%
91	Valle Trompia	385	41%	547	59%	932	0,6%
92	Vallecamonica	356	50%	362	50%	718	0,4%
93	Varese	428	19%	1.781	81%	2.209	1,3%
94	Viadana	315	57%	235	43%	550	0,3%
95	Vigevano	203	17%	1.011	83%	1.214	0,7%
96	Villa Imagna e Villa d'Almè	84	69%	37	31%	121	0,1%
97	Vimercate	1.023	55%	830	45%	1.853	1,1%
98	Voghera	406	44%	522	56%	928	0,6%
	<b>TOTALE</b>	<b>65.931</b>	<b>40%</b>	<b>98.527</b>	<b>60%</b>	<b>164.458</b>	<b>100%</b>

**Servizi Abitativi Pubblici**  
**Unità Abitative di Proprietà Comunale e ALER al 13 luglio 2017**  
**Comuni per Classe di Fabbisogno Abitativo**  
**Classificazione PRERP 2014 - 2016**

COMUNE	CLASSE DI FABBISOGNO	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI		
		Unità Abitative di Proprietà Comunale	Unità Abitative di Proprietà ALER	Totale
COMUNE DI MILANO	Acuto di Milano	29.486	35.001	64.487
COMUNE DI BRESCIA	Da Capoluogo	2.048	2.903	4.951
COMUNE DI COMO	Da Capoluogo	757	1.115	1.872
COMUNE DI MANTOVA	Da Capoluogo	366	1.973	2.339
COMUNE DI BERGAMO	Da Capoluogo	967	3.096	4.063
COMUNE DI PAVIA	Da Capoluogo	825	2.040	2.865
COMUNE DI MONZA	Da Capoluogo	1.436	845	2.281
COMUNE DI CREMONA	Da Capoluogo	930	1.724	2.654
COMUNE DI LODI	Da Capoluogo	342	522	864
COMUNE DI LECCO	Da Capoluogo	345	631	976
COMUNE DI SONDRIO	Da Capoluogo	6	823	829
COMUNE DI VARESE	Da Capoluogo	357	1.734	2.091
COMUNE DI BRESCO	Critico	220	150	370
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI	Critico	890	1.469	2.359
COMUNE DI CESANO BOSCONI	Critico		1.007	1.007
COMUNE DI CORSICO	Critico	315	739	1.054
COMUNE DI CINISELLO BALSAMO	Critico	367	812	1.179
COMUNE DI ROZZANO	Critico	73	5.183	5.256
COMUNE DI COLOGNO MONZESE	Critico	175	470	645
COMUNE DI NOVA MILANESE	Critico	13	157	170
COMUNE DI BARANZATE	Critico	2		2
COMUNE DI CUSANO MILANINO	Critico	31	139	170
COMUNE DI ASSAGO	Critico	19	80	99
COMUNE DI LISSONE	Elevato	310	248	558
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA	Elevato	134	210	344
COMUNE DI GALLARATE	Elevato		518	518
COMUNE DI SEREGNO	Elevato	191	349	540
COMUNE DI SARONNO	Elevato	220	756	976
COMUNE DI CREMA	Elevato	355	519	874
COMUNE DI CANTU'	Elevato	168	298	466
COMUNE DI CESANO MADERNO	Elevato	53	82	135
COMUNE DI VIGEVANO	Elevato	175	986	1.161
COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE	Elevato	148	423	571
COMUNE DI RHO	Elevato	493	240	733
COMUNE DI LIMBIATE	Elevato	79	212	291
COMUNE DI BOLLATE	Elevato	204	423	627
COMUNE DI DESIO	Elevato		94	94
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO	Elevato	257	353	610
COMUNE DI TREVIGLIO	Elevato	384	560	944
COMUNE DI LEGNANO	Elevato	373	830	1.203
COMUNE DI PIOLTELLO	Elevato	101	308	409
COMUNE DI BRUGHERIO	Elevato	33	131	164
COMUNE DI PADERNO DUGNANO	Elevato	65	320	385
COMUNE DI ABBIATEGRASSO	Elevato	193	341	534
COMUNE DI VIMERCATE	Elevato	304	226	530
COMUNE DI VOGHERA	Elevato	357	498	855
COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE	Elevato		284	284
COMUNE DI PARABIAGO	Elevato	44	130	174
COMUNE DI BUSTO ARSIZIO	Elevato	529	1.390	1.919
COMUNE DI SAN DONATO MILANESE	Elevato	139	329	468
COMUNE DI SEGRATE	Elevato	116	89	205
COMUNE DI LAINATE	Elevato	53	145	198
COMUNE DI BUCCINASCO	Elevato	32	108	140
COMUNE DI ORIO AL SERIO	In aumento	48		48
COMUNE DI SALO'	In aumento	95	126	221
COMUNE DI MELEGNANO	In aumento	63	262	325
COMUNE DI ISEO	In aumento	25	79	104
COMUNE DI CORMANO	In aumento	125	99	224
COMUNE DI CASORATE PRIMO	In aumento	53	45	98
COMUNE DI PERO	In aumento		83	83
COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO	In aumento	136	203	339
COMUNE DI VIMODRONE	In aumento	4	250	254
COMUNE DI ALME'	In aumento	33	18	51
COMUNE DI MUGGIO'	In aumento	190	99	289
COMUNE DI OPERA	In aumento	41	179	220
COMUNE DI PIEVE EMANUELE	In aumento	45	180	225

**Servizi Abitativi Pubblici**  
**Unità Abitative di Proprietà Comunale e ALER al 13 luglio 2017**  
**Comuni per Classe di Fabbisogno Abitativo**  
**Classificazione PRERP 2014 - 2016**

COMUNE	CLASSE DI FABBISOGNO	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI		
		Unità Abitative di Proprietà Comunale	Unità Abitative di Proprietà ALER	Totale
COMUNE DI BRONI	In aumento		78	78
COMUNE DI NOVATE MILANESE	In aumento	35	26	61
COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO	In aumento	26	10	36
COMUNE DI LUINO	In aumento	111	103	214
COMUNE DI MELZO	In aumento	199	232	431
COMUNE DI MANERBIO	In aumento		104	104
COMUNE DI COCCAGLIO	In aumento	119		119
COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO	In aumento	30	36	66
COMUNE DI MARIANO COMENSE	In aumento	141	91	232
COMUNE DI SENAGO	In aumento	98	60	158
COMUNE DI GIUSSANO	In aumento	57	80	137
COMUNE DI CHIARI	In aumento	132	171	303
COMUNE DI VAREDO	In aumento	99	32	131
COMUNE DI OSPITALETTO	In aumento	62	25	87
COMUNE DI VOBARNO	In aumento		113	113
COMUNE DI MACLODIO	In aumento	14		14
COMUNE DI MOZZATE	In aumento	57	144	201
COMUNE DI TRAVAGLIATO	In aumento		55	55
COMUNE DI LONATO DEL GARDA	In aumento	54	85	139
COMUNE DI BOVISIO-MASCIAGO	In aumento	34	72	106
COMUNE DI CURNO	In aumento	80		80
COMUNE DI MEDA	In aumento	104	31	135
COMUNE DI PONTE SAN PIETRO	In aumento	96	62	158
COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA	In aumento	38	85	123
COMUNE DI SUZZARA	In aumento	104	213	317
COMUNE DI PANTIGLIATE	In aumento		42	42
COMUNE DI RONCADELLE	In aumento	45	37	82
COMUNE DI MONTICHIARI	In aumento	92	45	137
COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA	In aumento	89	33	122
COMUNE DI PREVALLE	In aumento		32	32
COMUNE DI ROVATO	In aumento	81	43	124
COMUNE DI CONCOREZZO	In aumento	55	231	286
COMUNE DI STRADELLA	In aumento	29	108	137
COMUNE DI ORZINUOVI	In aumento	103	92	195
COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA	In aumento	95	107	202
COMUNE DI REZZATO	In aumento	61	57	118
COMUNE DI MEDOLE	In aumento	13	20	33
COMUNE DI SIZIANO	In aumento	7	26	33
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	In aumento	34	69	103
COMUNE DI BINASCO	In aumento		108	108
COMUNE DI VERDELLINO	In aumento	14	106	120
COMUNE DI ERBA	In aumento	101	145	246
COMUNE DI CASTENEDOLO	In aumento	52	35	87
COMUNE DI CALCINATO	In aumento	31	84	115
COMUNE DI PARATICO	In aumento		23	23
COMUNE DI CORNAREDO	In aumento	69	144	213
COMUNE DI TORRE BOLDONE	In aumento	50	45	95
COMUNE DI BORGOSATOLLO	In aumento	33	55	88
COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO	In aumento	58	63	121
COMUNE DI GORGONZOLA	In aumento	110	77	187
COMUNE DI MALGRATE	In aumento	27	28	55
COMUNE DI SETTIMO MILANESE	In aumento	109	230	339
COMUNE DI BASSANO BRESCIANO	In aumento	36		36
COMUNE DI ARCORE	In aumento	239		239
COMUNE DI MORIMONDO	In aumento		12	12
COMUNE DI CARUGATE	In aumento	86		86
COMUNE DI PREGNANA MILANESE	In aumento		31	31
COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO	In aumento	59		59
COMUNE DI MORBEGNO	In aumento	13	97	110
COMUNE DI GAVARDO	In aumento	34	34	68
COMUNE DI SEVESO	In aumento	17	64	81
COMUNE DI CALUSCO D'ADDA	In aumento	20	79	99
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	In aumento	75		75
COMUNE DI SAN VITTORE OLONA	In aumento	54	41	95
COMUNE DI CARATE BRIANZA	In aumento	103	200	303
COMUNE DI SANT'ANGELO LODIGIANO	In aumento	49	419	468
COMUNE DI BELGIOIOSO	In aumento		25	25
<b>TOTALE</b>		<b>50.171</b>	<b>80.631</b>	<b>130.802</b>

## **La domanda di servizi abitativi pubblici in Lombardia**

I dati del presente rapporto sono riferiti alle domande in attesa di assegnazione risultanti dalle graduatorie comunali di edilizia residenziale pubblica, pubblicate fino alla data 31 marzo 2017. Nell'intento di focalizzare l'attenzione soltanto sulle domande ancora valide, sono state considerate soltanto le graduatorie pubblicate nei tre anni immediatamente precedenti a tale data (31 marzo 2017), in base a quanto stabilito dal Regolamento regionale n. 1/2004 che attribuisce alle domande una validità di tre anni, se non rinnovate.

Complessivamente il numero di domande in attesa di assegnazione a livello regionale risulta pari a 63.387. Alcuni comuni non riportano alcun dato relativamente al numero di domande attive perché l'ultima graduatoria comunale è stata pubblicata prima dei tre anni precedenti il 31 marzo 2017. Tuttavia, è utile rilevare che diversi di questi comuni hanno dei bandi in corso svolgimento, che probabilmente si concluderanno con la formulazione di una nuova graduatoria.

Le domande attive presso i 133 comuni ad alta intensità di fabbisogno abitativo ammontano complessivamente a 52.182, pari a circa l'82% del totale regionale. Questo dato testimonia che tali comuni intercettano la maggior parte della domanda regionale come si ripropone la classificazione in cui sono stati inseriti. Tuttavia, va notato che le domande attive presso i primi 23 comuni dell'elenco, corrispondenti alle prime tre classi di fabbisogno (Acuto di Milano, Da Capoluogo e Critico), sono pari a 38.178 e incidono già per il 60% sul totale regionale; spicca su di essi in particolar modo, il dato di 25.706 domande in attesa di assegnazione presso il comune di Milano, con un'incidenza di circa il 40% sul totale regionale.

Complessivamente se ne deduce che la domanda si concentra principalmente nel comune di Milano e nei restanti capoluoghi di provincia, con punte significative nei comuni della prima cintura dell'area metropolitana, quali Sesto San Giovanni, Rozzano, Cinisello Balsamo, Rho, Corsico, Garbagnate Milanese, Legnano, Abbiategrasso, Pioltello, Cesano Boscone, San Giuliano Milanese, Cologno Monzese, Bollate, Segrate, Cernusco sul Naviglio, Cormano, con valori che nei primi comuni elencati superano persino quelli di alcuni comuni capoluogo di provincia. Fuori dalla provincia di Milano, spiccano poi i valori di Crema, Saronno, Vigevano, Voghera, Treviglio, Seregno, Desio, Limbiate, Desenzano del Garda, Gallarate, Suzzara, Luino, Busto Arsizio e Muggiò. Va considerato comunque che la domanda è in parte condizionata anche dall'offerta, che può fungere da fattore di attrazione in alcuni dei comuni sopra citati.

## Le assegnazioni

I dati si riferiscono al numero di assegnazioni effettuate nell'ultimo anno solare, l'anno 2016. I dati delle assegnazioni e quelli delle domande, pur affiancati nelle rappresentazioni tabellari fornite di seguito, si riferiscono quindi a periodi temporali diversi; pertanto, non è possibile mettere in relazione i due dati determinando ad esempio, la percentuale di assegnazioni sul numero totale delle domande in graduatoria. Ciononostante, appare evidente che le assegnazioni effettuate sono esigue rispetto al numero di domande in attesa di assegnazione, effetto quest'ultimo legato all'esiguità del numero di unità abitative che si rendono man mano disponibili per le assegnazioni.

Nei prospetti allegati sono evidenziate le assegnazioni ordinarie, effettuate dai comuni attraverso il regolare scorrimento delle graduatorie comunali vigenti, pari complessivamente a 2.840, e quelle effettuate in deroga ai sensi degli art. 14 e 15 del regolamento regionale n. 1/2004, pari complessivamente a 489.

Quest'ultimo dato è particolarmente interessante in quanto dimostra che le assegnazioni effettuate in deroga alle procedure ordinarie incidono per il 15% sul totale delle assegnazioni. L'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa in un rapporto del 2015 aveva evidenziato come la totalità delle assegnazioni in deroga riguarda nuclei familiari sfrattati, categoria che, in base alla precedente normativa (legge regionale n. 27/2009 e Regolamento regionale n. 1/2004) fruisce di un doppio *favor*, dovuto al punteggio attribuito alla condizione di sfratto, da un lato, e al canale delle assegnazioni in deroga dall'altro, a svantaggio di nuclei familiari che versano in altre situazioni di forte disagio abitativo. La situazione comunque è destinata a mutare con l'entrata in vigore del nuovo regolamento attuativo della L.r. 16/2016 relativo all'accesso e alla permanenza nei servizi abitativi pubblici. Con la nuova legge infatti l'istituto delle assegnazioni in deroga scompare prevedendo invece che, al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali tra cui quelle soggette a procedure esecutive di rilascio dell'abitazione, i comuni destinino una quota del proprio patrimonio annualmente disponibile a servizi transitori, fino ad un massimo del 10% (art. 23, comma 13).

La legge di riforma delle politiche abitative riserva anche particolare attenzione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza (art. 23, comma 3). Si è ritenuto perciò utile evidenziare anche il dato di dettaglio relativo alle assegnazioni effettuate a nuclei familiari con ISEE-erp  $\leq$  4000. Queste ultime ammontano complessivamente a 1.353, con un'incidenza pari al 41% sul numero complessivo delle assegnazioni a livello regionale. Tale incidenza è evidentemente molto elevata e conferma l'insostenibilità economica e sociale del sistema di edilizia residenziale pubblica così come prefigurato e attuato dalla Legge regionale n. 27/2009 e dal suo regolamento attuativo (Regolamento regionale n. 1/2004).

I prospetti allegati evidenziano che i valori massimi della domanda abitativa primaria sono raggiunti negli ambiti territoriali di Milano e Brescia, seguiti da valori significativi degli ambiti che includono

i comuni capoluogo di provincia e quelli della cintura dell'area metropolitana milanese. I valori nulli sono limitati ai piani di zona n. 4, 19, 38 e 56, relativi rispettivamente agli ambiti di Arcisate, Campione d'Italia, Dongio e Menaggio, che risentono della particolare posizione geografica e della vocazione turistica di parte dei comuni che li compongono.

**Domande in graduatorie ERP attive al 31 marzo 2017 e  
Assegnazioni ERP effettuate nell'anno 2016  
Tabella riassuntiva per Ambito di Piano di Zona**

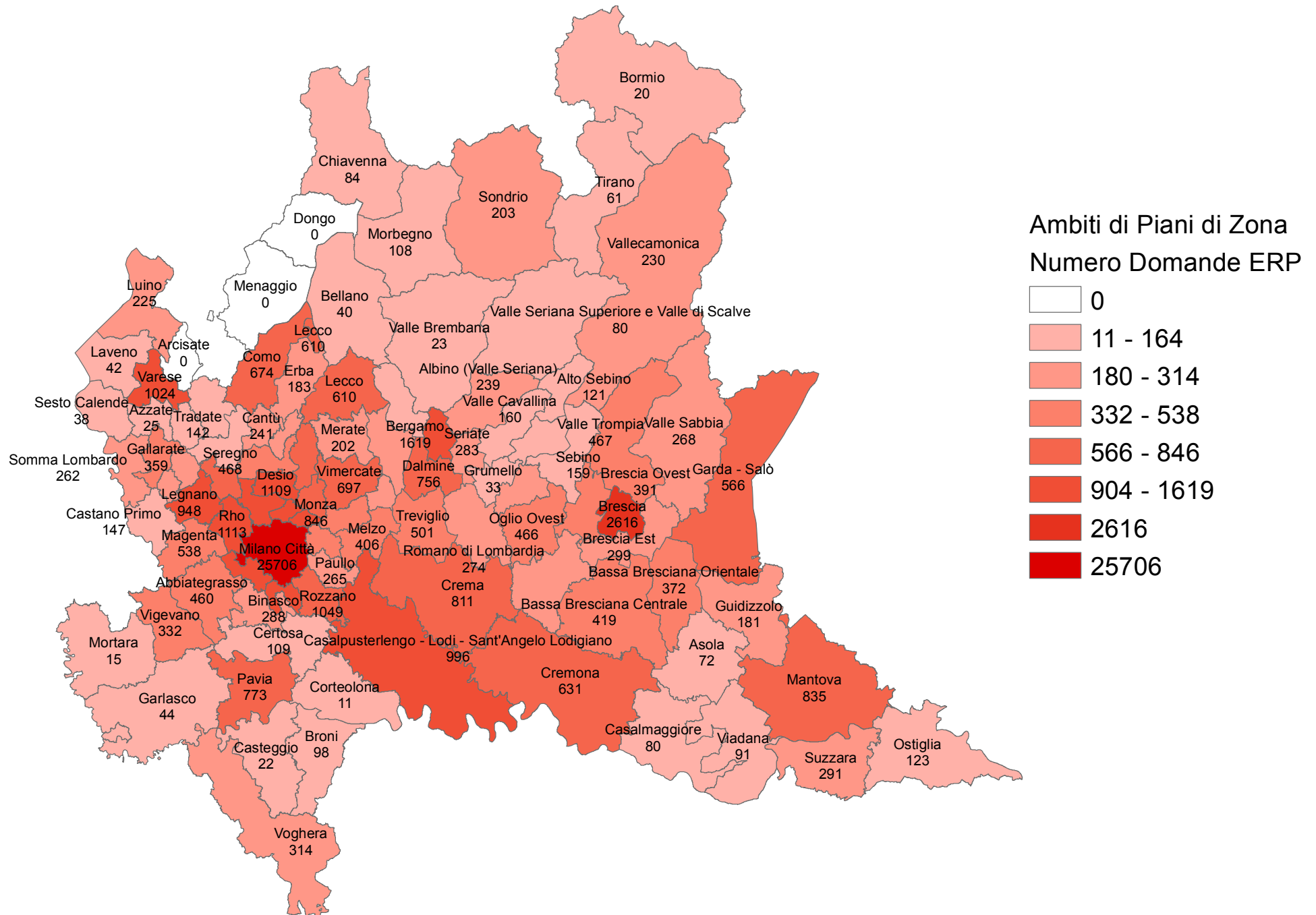
Numero Ambito	AMBITO	DOMANDE ERP		ASSEGNAZIONI ERP 2016						ASSEGNAZIONI ERP 2016 A NUCLEI CON ISEE-ERP<=4000						
		Domande in Graduatoria	%	Assegnazioni Regolari	%	Assegnazioni in Deroga	%	Totale Assegnazioni (A)	%	Assegnazioni Regolari a nuclei con ISEE-ERP<=4000	%	Assegnazioni in Deroga a nuclei con ISEE-ERP<=4000	%	Totale Assegnazioni a nuclei con ISEE-ERP<=4000 (B)	%	% (B/A)
1	Abbiategrosso	460	0,7%	12	100%	-	0%	12	0,4%	3	100%	-	0%	3	0,2%	25%
2	Albino (Valle Seriana)	239	0,4%	16	100%	-	0%	16	0,5%	8	100%	-	0%	8	0,6%	50%
3	Alto Sebino	121	0,2%	5	83%	1	17%	6	0,2%	3	75%	1	25%	4	0,3%	67%
4	Arcisate	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
5	Asola	72	0,1%	4	80%	1	20%	5	0,2%	4	100%	-	0%	4	0,3%	80%
6	Azzate	25	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
7	Bassa Bresciana Centrale	419	0,7%	92	96%	4	4%	96	2,9%	26	96%	1	4%	27	2,0%	28%
8	Bassa Bresciana Occidentale	164	0,3%	12	100%	-	0%	12	0,4%	5	100%	-	0%	5	0,4%	42%
9	Bassa Bresciana Orientale	372	0,6%	15	100%	-	0%	15	0,5%	6	100%	-	0%	6	0,4%	40%
10	Bellano	40	0,1%	3	100%	-	0%	3	0,1%	1	100%	-	0%	1	0,1%	33%
11	Bergamo	1.619	2,6%	122	87%	19	13%	141	4,2%	54	92%	5	8%	59	4,4%	42%
12	Binasco	288	0,5%	9	100%	-	0%	9	0,3%	3	100%	-	0%	3	0,2%	33%
13	Bormio	20	0,0%	4	100%	-	0%	4	0,1%	-	-	-	-	-	0,0%	0%
14	Brescia	2.616	4,1%	194	84%	36	16%	230	6,9%	62	84%	12	16%	74	5,5%	32%
15	Brescia Est	299	0,5%	19	79%	5	21%	24	0,7%	7	88%	1	13%	8	0,6%	33%
16	Brescia Ovest	391	0,6%	7	100%	-	0%	7	0,2%	2	100%	-	0%	2	0,1%	29%
17	Broni	98	0,2%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
18	Busto Arsizio	209	0,3%	1	100%	-	0%	1	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	0%
19	Campione d'Italia	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
20	Cantù	241	0,4%	32	100%	-	0%	32	1,0%	13	100%	-	0%	13	1,0%	41%
21	Carate Brianza	651	1,0%	25	89%	3	11%	28	0,8%	13	81%	3	19%	16	1,2%	57%
22	Casalmaggiore	80	0,1%	21	100%	-	0%	21	0,6%	10	100%	-	0%	10	0,7%	48%
23	Casalpusterleno - Lodi - Sant'Angelo Lodigiano	996	1,6%	33	94%	2	6%	35	1,1%	16	94%	1	6%	17	1,3%	49%
24	Castano Primo	147	0,2%	7	100%	-	0%	7	0,2%	5	100%	-	0%	5	0,4%	71%
25	Casteggio	22	0,0%	-	0%	1	100%	1	0,0%	-	0%	1	100%	1	0,1%	100%
26	Castellanza	196	0,3%	25	100%	-	0%	25	0,8%	11	100%	-	0%	11	0,8%	44%
27	Cernusco sul Naviglio	521	0,8%	50	89%	6	11%	56	1,7%	25	89%	3	11%	28	2,1%	50%
28	Certosa	109	0,2%	1	100%	-	0%	1	0,0%	1	100%	-	0%	1	0,1%	100%
29	Chiavenna	84	0,1%	8	100%	-	0%	8	0,2%	4	100%	-	0%	4	0,3%	50%
30	Cimisello Balsamo	960	1,5%	50	98%	1	2%	51	1,5%	25	96%	1	4%	26	1,9%	51%
31	Como	674	1,1%	66	99%	1	1%	67	2,0%	30	97%	1	3%	31	2,3%	46%
32	Corsico	904	1,4%	62	98%	1	2%	63	1,9%	29	100%	-	0%	29	2,1%	46%
33	Corteolona	11	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
34	Crema	811	1,3%	12	100%	-	0%	12	0,4%	4	100%	-	0%	4	0,3%	33%
35	Cremona	631	1,0%	99	85%	18	15%	117	3,5%	46	84%	9	16%	55	4,1%	47%
36	Dalmine	756	1,2%	21	95%	1	5%	22	0,7%	10	100%	-	0%	10	0,7%	45%
37	Desio	1.109	1,7%	53	98%	1	2%	54	1,6%	28	97%	1	3%	29	2,1%	54%
38	Dongo	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
39	Erba	183	0,3%	20	100%	-	0%	20	0,6%	9	100%	-	0%	9	0,7%	45%
40	Gallarate	359	0,6%	42	98%	1	2%	43	1,3%	16	100%	-	0%	16	1,2%	37%
41	Garbagnate Milanese	1.115	1,8%	33	100%	-	0%	33	1,0%	13	100%	-	0%	13	1,0%	39%
42	Garda - Salò	566	0,9%	38	100%	-	0%	38	1,1%	12	100%	-	0%	12	0,9%	32%
43	Garlasco	44	0,1%	5	100%	-	0%	5	0,2%	-	-	-	-	-	0,0%	0%
44	Grumello	33	0,1%	-	0%	1	100%	1	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	0%
45	Guidizzolo	181	0,3%	9	100%	-	0%	9	0,3%	3	100%	-	0%	3	0,2%	33%
46	Isola Bergamasca	183	0,3%	9	82%	2	18%	11	0,3%	7	100%	-	0%	7	0,5%	64%
47	Laveno	42	0,1%	1	100%	-	0%	1	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	0%
48	Lecco	610	1,0%	84	94%	5	6%	89	2,7%	21	91%	2	9%	23	1,7%	26%
49	Legnano	948	1,5%	25	100%	-	0%	25	0,8%	11	100%	-	0%	11	0,8%	44%
50	Lomazzo - Fino Mornasco	107	0,2%	45	100%	-	0%	45	1,4%	10	100%	-	0%	10	0,7%	22%

**Domande in graduatorie ERP attive al 31 marzo 2017 e  
Assegnazioni ERP effettuate nell'anno 2016  
Tabella riassuntiva per Ambito di Piano di Zona**

Numero Ambito	AMBITO	DOMANDE ERP		ASSEGNAZIONI ERP 2016						ASSEGNAZIONI ERP 2016 A NUCLEI CON ISEE-ERP<=4000						
		Domande in Graduatoria	%	Assegnazioni Regolari	%	Assegnazioni in Deroga	%	Totale Assegnazioni (A)	%	Assegnazioni Regolari a nuclei con ISEE-ERP<=4000	%	Assegnazioni in Deroga a nuclei con ISEE-ERP<=4000	%	Totale Assegnazioni a nuclei con ISEE-ERP<=4000 (B)	%	% (B/A)
51	Luino	225	0,4%	20	100%	-	0%	20	0,6%	10	100%	-	0%	10	0,7%	50%
52	Magenta	538	0,8%	7	100%	-	0%	7	0,2%	4	100%	-	0%	4	0,3%	57%
53	Mantova	835	1,3%	87	96%	4	4%	91	2,7%	54	95%	3	5%	57	4,2%	63%
54	Mariano Comense	224	0,4%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
55	Melzo	406	0,6%	14	88%	2	13%	16	0,5%	8	89%	1	11%	9	0,7%	56%
56	Menaggio	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
57	Merate	202	0,3%	25	100%	-	0%	25	0,8%	8	100%	-	0%	8	0,6%	32%
58	Milano Città	25.706	40,6%	442	57%	339	43%	781	23,5%	136	58%	100	42%	236	17,4%	30%
59	Monte Bronzone - Basso Sebino	12	0,0%	1	100%	-	0%	1	0,0%	1	100%	-	0%	1	0,1%	100%
60	Monte Orfano	180	0,3%	9	90%	1	10%	10	0,3%	2	100%	-	0%	2	0,1%	20%
61	Monza	846	1,3%	22	100%	-	0%	22	0,7%	11	100%	-	0%	11	0,8%	50%
62	Morbegno	108	0,2%	5	100%	-	0%	5	0,2%	3	100%	-	0%	3	0,2%	60%
63	Mortara	15	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
64	Oglio Ovest	466	0,7%	13	100%	-	0%	13	0,4%	5	100%	-	0%	5	0,4%	38%
65	Olgiate Comasco	106	0,2%	6	75%	2	25%	8	0,2%	1	100%	-	0%	1	0,1%	13%
66	Ostiglia	123	0,2%	12	92%	1	8%	13	0,4%	3	100%	-	0%	3	0,2%	23%
67	Paullo	265	0,4%	11	85%	2	15%	13	0,4%	5	83%	1	17%	6	0,4%	46%
68	Pavia	773	1,2%	76	100%	-	0%	76	2,3%	54	100%	-	0%	54	4,0%	71%
69	Pioltello	538	0,8%	10	91%	1	9%	11	0,3%	7	100%	-	0%	7	0,5%	64%
70	Rho	1.113	1,8%	16	89%	2	11%	18	0,5%	12	100%	-	0%	12	0,9%	67%
71	Romano di Lombardia	274	0,4%	40	98%	1	2%	41	1,2%	23	100%	-	0%	23	1,7%	56%
72	Rozzano	1.049	1,7%	162	95%	8	5%	170	5,1%	89	97%	3	3%	92	6,8%	54%
73	San Giuliano Milanese	605	1,0%	40	93%	3	7%	43	1,3%	18	95%	1	5%	19	1,4%	44%
74	Saronno	598	0,9%	29	100%	-	0%	29	0,9%	13	100%	-	0%	13	1,0%	45%
75	Sebino	159	0,3%	3	100%	-	0%	3	0,1%	-	-	-	-	-	0,0%	0%
76	Seregno	468	0,7%	9	90%	1	10%	10	0,3%	3	75%	1	25%	4	0,3%	40%
77	Seriate	283	0,4%	8	100%	-	0%	8	0,2%	4	100%	-	0%	4	0,3%	50%
78	Sesto Calende	38	0,1%	25	89%	3	11%	28	0,8%	12	92%	1	8%	13	1,0%	46%
79	Sesto San Giovanni	1.124	1,8%	32	100%	-	0%	32	1,0%	12	100%	-	0%	12	0,9%	38%
80	Somma Lombardo	262	0,4%	13	100%	-	0%	13	0,4%	5	100%	-	0%	5	0,4%	38%
81	Sondrio	203	0,3%	29	94%	2	6%	31	0,9%	21	95%	1	5%	22	1,6%	71%
82	Suzzara	291	0,5%	1	100%	-	0%	1	0,0%	1	100%	-	0%	1	0,1%	100%
83	Tirano	61	0,1%	2	100%	-	0%	2	0,1%	-	-	-	-	-	0,0%	0%
84	Tradate	142	0,2%	12	100%	-	0%	12	0,4%	5	100%	-	0%	5	0,4%	42%
85	Treviglio	501	0,8%	27	96%	1	4%	28	0,8%	7	100%	-	0%	7	0,5%	25%
86	Trezzo d'Adda	202	0,3%	16	100%	-	0%	16	0,5%	7	100%	-	0%	7	0,5%	44%
87	Valle Brembana	23	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	-
88	Valle Cavallina	160	0,3%	3	100%	-	0%	3	0,1%	1	100%	-	0%	1	0,1%	33%
89	Valle Sabbia	268	0,4%	11	100%	-	0%	11	0,3%	3	100%	-	0%	3	0,2%	27%
90	Valle Seriana Superiore e Valle di Scalve	80	0,1%	7	100%	-	0%	7	0,2%	3	100%	-	0%	3	0,2%	43%
91	Valle Trompia	467	0,7%	81	100%	-	0%	81	2,4%	19	100%	-	0%	19	1,4%	23%
92	Vallecamonica	230	0,4%	11	100%	-	0%	11	0,3%	6	100%	-	0%	6	0,4%	55%
93	Varese	1.024	1,6%	56	100%	-	0%	56	1,7%	31	100%	-	0%	31	2,3%	55%
94	Vindana	91	0,1%	6	100%	-	0%	6	0,2%	2	100%	-	0%	2	0,1%	33%
95	Vigevano	332	0,5%	12	80%	3	20%	15	0,5%	8	80%	2	20%	10	0,7%	67%
96	Villa Imagna e Villa d'Almè	34	0,1%	1	100%	-	0%	1	0,0%	-	-	-	-	-	0,0%	0%
97	Vimercate	697	1,1%	16	84%	3	16%	19	0,6%	10	100%	-	0%	10	0,7%	53%
98	Voghera	314	0,5%	21	100%	-	0%	21	0,6%	14	100%	-	-	14	1,0%	67%
<b>TOTALE</b>		<b>63.387</b>	<b>100%</b>	<b>2.840</b>	<b>85%</b>	<b>489</b>	<b>15%</b>	<b>3.329</b>	<b>100%</b>	<b>1.197</b>	<b>88%</b>	<b>156</b>	<b>12%</b>	<b>1.353</b>	<b>100,0%</b>	<b>41%</b>



# Servizi Abitativi Pubblici: Domande in graduatorie ERP attive al 31 marzo 2017 per ambito di Piano di Zona



**Domande in graduatorie ERP attive al 31 marzo 2017 e  
Assegnazioni ERP effettuate nell'anno 2016  
Comuni per Classe di Fabbisogno Abitativo  
Classificazione PRERP 2014 - 2016**

COMUNE	CLASSE DI FABBISOGNO	DOMANDE ERP		ASSEGNAZIONI ERP 2016			ASSEGNAZIONI ERP 2016 A NUCLEI CON ISEE-ERP<=4000		
		Data Graduatoria	Domande in Graduatoria	Assegnazioni Regolari	Assegnazioni in Deroga	Totale Assegnazioni	Assegnazioni Regolari a nuclei con ISEE-ERP<=4000	Assegnazioni in Deroga a nuclei con ISEE-ERP<=4000	Totale Assegnazioni a nuclei con ISEE-ERP<=4000
COMUNE DI MILANO	Acuto di Milano	01/12/2016	25.706	442	339	781	136	100	236
COMUNE DI BRESCIA	Da Capoluogo	02/05/2016	2.602	194	36	230	62	12	74
COMUNE DI COMO	Da Capoluogo	29/03/2016	607	47	1	48	23	1	24
COMUNE DI MANTOVA	Da Capoluogo	24/02/2017	595	71	-	71	46	-	46
COMUNE DI BERGAMO	Da Capoluogo	14/03/2016	1.522	113	19	132	50	5	55
COMUNE DI PAVIA	Da Capoluogo	06/03/2017	729	76	-	76	54	-	54
COMUNE DI MONZA	Da Capoluogo	22/06/2016	609	18	-	18	9	-	9
COMUNE DI CREMONA	Da Capoluogo	20/12/2016	541	75	15	90	35	7	42
COMUNE DI LODI	Da Capoluogo	15/02/2017	398						
COMUNE DI LECCO	Da Capoluogo	10/10/2016	299	48	4	52	9	1	10
COMUNE DI SONDRIO	Da Capoluogo	05/05/2016	191	29	2	31	21	1	22
COMUNE DI VARESE	Da Capoluogo	27/02/2017	952	54	-	54	30	-	30
COMUNE DI BRESCO	Critico			6	1	7	2	1	3
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI	Critico	15/09/2016	885	30	-	30	10	-	10
COMUNE DI CESANO BOSCONI	Critico	09/02/2016	282	21	-	21	12	-	12
COMUNE DI CORSICO	Critico	23/02/2017	344	12	-	12	5	-	5
COMUNE DI CINISELLO BALSAMO	Critico	22/02/2017	672	32	-	32	17	-	17
COMUNE DI ROZZANO	Critico	22/04/2016	768	147	8	155	82	3	85
COMUNE DI COLOGNO MONZESE	Critico	12/09/2016	239	2	-	2	2	-	2
COMUNE DI NOVA MILANESE	Critico	19/01/2017	99						
COMUNE DI BARANZATE	Critico								
COMUNE DI CUSANO MILANINO	Critico	27/04/2016	78	9	-	9	4	-	4
COMUNE DI ASSAGO	Critico	14/07/2016	60	7	1	8	1	-	1
COMUNE DI LISSONE	Elevato	07/12/2016	183	12	2	14	6	2	8
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA	Elevato	07/12/2016	253	17	-	17	5	-	5
COMUNE DI GALLARATE	Elevato	06/09/2016	233	20	1	21	9	-	9
COMUNE DI SEREGNO	Elevato	12/07/2016	270	8	1	9	3	1	4
COMUNE DI SARONNO	Elevato	03/01/2017	383	29	-	29	13	-	13
COMUNE DI CREMA	Elevato	25/01/2017	466						
COMUNE DI CANTU'	Elevato	23/12/2016	192	27	-	27	13	-	13
COMUNE DI CESANO MADERNO	Elevato	10/03/2017	171						
COMUNE DI VIGEVANO	Elevato	22/04/2016	332	10	3	13	7	2	9
COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE	Elevato	21/12/2015	339	6	-	6	5	-	5
COMUNE DI RHO	Elevato	28/03/2017	478	5	-	5	4	-	4
COMUNE DI LIMBIATE	Elevato	08/02/2017	256	2	-	2	2	-	2
COMUNE DI BOLLATE	Elevato	14/12/2016	239	14	-	14	2	-	2
COMUNE DI DESIO	Elevato	27/04/2016	259	15	-	15	9	-	9
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO	Elevato	20/02/2017	222	15	-	15	7	-	7
COMUNE DI TREVIGLIO	Elevato	08/03/2016	279	9	-	9	5	-	5
COMUNE DI LEGNANO	Elevato	16/03/2017	325	9	-	9	4	-	4
COMUNE DI PIOTTELLO	Elevato	27/01/2017	299	9	1	10	7	-	7
COMUNE DI BRUGHERIO	Elevato	01/08/2016	185						
COMUNE DI PADERNO DUGNANO	Elevato	27/04/2016	177	5	-	5	2	-	2
COMUNE DI ABBIATEGRASSO	Elevato	21/02/2017	321						
COMUNE DI VIMERCATE	Elevato	14/01/2016	194	11	2	13	5	-	5
COMUNE DI VOGHERA	Elevato	21/02/2017	308	21	-	21	14	-	14
COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE	Elevato	07/03/2017	242	8	1	9	5	1	6
COMUNE DI PARABIAGO	Elevato	04/02/2016	73	1	-	1			
COMUNE DI BUSTO ARSIZIO	Elevato	10/12/2015	209	1	-	1			
COMUNE DI SAN DONATO MILANESE	Elevato	31/03/2017	122	23	2	25	8	-	8
COMUNE DI SEGRATE	Elevato	06/07/2016	239	1	-	1			
COMUNE DI LAINATE	Elevato	24/03/2017	116	3	-	3	3	-	3
COMUNE DI BUCCINASCO	Elevato	09/02/2017	79	7	-	7	5	-	5
COMUNE DI ORIO AL SERIO	In aumento			3	-	3	2	-	2
COMUNE DI SALO'	In aumento	05/05/2016	64	5	-	5	1	-	1
COMUNE DI MELEGNANO	In aumento	09/01/2017	198	9	-	9	5	-	5
COMUNE DI ISEO	In aumento	14/11/2014	83						
COMUNE DI CORMANO	In aumento	18/03/2016	210	3	-	3	2	-	2
COMUNE DI CASORATE PRIMO	In aumento	18/03/2016	46	1	-	1	1	-	1
COMUNE DI PERO	In aumento	28/01/2016	78						
COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO	In aumento	25/11/2016	139	15	-	15	6	-	6
COMUNE DI VIMODRONE	In aumento								
COMUNE DI ALME'	In aumento	11/01/2016	31	1	-	1			
COMUNE DI MUGGIO'	In aumento	17/12/2014	203	33	-	33	16	-	16
COMUNE DI OPERA	In aumento	08/03/2016	169	14	-	14	7	-	7
COMUNE DI PIEVE EMANUELE	In aumento	23/02/2017	142						
COMUNE DI BRONI	In aumento	09/02/2017	32						

**Domande in graduatorie ERP attive al 31 marzo 2017 e  
Assegnazioni ERP effettuate nell'anno 2016  
Comuni per Classe di Fabbisogno Abitativo  
Classificazione PRERP 2014 - 2016**

COMUNE	CLASSE DI FABBISOGNO	DOMANDE ERP		ASSEGNAZIONI ERP 2016			ASSEGNAZIONI ERP 2016 A NUCLEI CON ISEE-ERP<=4000		
		Data Graduatoria	Domande in Graduatoria	Assegnazioni Regolari	Assegnazioni in Deroga	Totale Assegnazioni	Assegnazioni Regolari a nuclei con ISEE-ERP<=4000	Assegnazioni in Deroga a nuclei con ISEE-ERP<=4000	Totale Assegnazioni a nuclei con ISEE-ERP<=4000
COMUNE DI NOVATE MILANESE	In aumento	19/01/2015	43						
COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO	In aumento	27/06/2014	37						
COMUNE DI LUINO	In aumento	23/12/2015	216	13	-	13	7	-	7
COMUNE DI MELZO	In aumento	15/02/2017	98	4	-	4	1	-	1
COMUNE DI MANERBIO	In aumento	11/02/2016	133	24	-	24	9	-	9
COMUNE DI COCCAGLIO	In aumento	10/12/2014	93	2	-	2	1	-	1
COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO	In aumento	29/03/2016	60						
COMUNE DI MARIANO COMENSE	In aumento	29/09/2015	130						
COMUNE DI SENAGO	In aumento	17/01/2017	87	5	-	5	2	-	2
COMUNE DI GIUSSANO	In aumento	21/02/2017	116						
COMUNE DI CHIARI	In aumento	29/03/2016	149	6	-	6	4	-	4
COMUNE DI VAREDO	In aumento	30/03/2017	63	3	1	4	1	1	2
COMUNE DI OSPITALETTO	In aumento	13/03/2015	70						
COMUNE DI VOBARNO	In aumento	23/07/2014	74						
COMUNE DI MACLODIO	In aumento								
COMUNE DI MOZZATE	In aumento			23	-	23	4	-	4
COMUNE DI TRAVAGLIATO	In aumento	09/12/2014	84						
COMUNE DI LONATO DEL GARDA	In aumento	08/11/2016	150	11	-	11	4	-	4
COMUNE DI BOVISIO-MASCIAGO	In aumento	02/02/2016	58						
COMUNE DI CURNO	In aumento	08/11/2016	85						
COMUNE DI MEDA	In aumento								
COMUNE DI PONTE SAN PIETRO	In aumento	08/06/2016	56						
COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA	In aumento	01/06/2016	136	21	-	21	15	-	15
COMUNE DI SUZZARA	In aumento	01/02/2016	219	1	-	1	1	-	1
COMUNE DI PANTIGLIATE	In aumento								
COMUNE DI RONCADELLE	In aumento	05/07/2014	110						
COMUNE DI MONTICHIARI	In aumento	11/01/2016	177	2	-	2	2	-	2
COMUNE DI GARDONE VAL TROMPIA	In aumento	15/09/2016	52	7	-	7			
COMUNE DI PREVALLE	In aumento	01/09/2016	15	5	-	5	2	-	2
COMUNE DI ROVATO	In aumento	27/07/2016	68						
COMUNE DI CONCOREZZO	In aumento	13/11/2014	72						
COMUNE DI STRADELLA	In aumento	20/01/2015	66						
COMUNE DI ORZINUOVI	In aumento	23/02/2017	85	8	-	8	3	-	3
COMUNE DI TREZZO SULL'ADDA	In aumento	09/02/2017	97	6	-	6	3	-	3
COMUNE DI REZZATO	In aumento	17/05/2016	62	4	2	6	1	1	2
COMUNE DI MEDOLE	In aumento	01/07/2016	18						
COMUNE DI SIZIANO	In aumento								
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	In aumento	22/03/2016	125	4	-	4	3	-	3
COMUNE DI BINASCO	In aumento	30/08/2016	51	3	-	3	1	-	1
COMUNE DI VERDELLINO	In aumento	01/04/2016	92	3	-	3	1	-	1
COMUNE DI ERBA	In aumento	21/12/2016	120	8	-	8	4	-	4
COMUNE DI CASTENEDOLO	In aumento	26/08/2016	60	2	2	4	1	-	1
COMUNE DI CALCINATO	In aumento	05/05/2016	100	12	-	12	4	-	4
COMUNE DI PARATICO	In aumento	02/08/2016	12	2	-	2			
COMUNE DI CORNAREDO	In aumento	10/01/2017	92						
COMUNE DI TORRE BOLDONE	In aumento	09/04/2014	53						
COMUNE DI BORGOSATOLLO	In aumento	22/10/2016	38	7	-	7	1	-	1
COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO	In aumento	11/09/2014	133	6	1	7	2	-	2
COMUNE DI GORGONZOLA	In aumento	05/12/2016	130	15	6	21	11	3	14
COMUNE DI MALGRATE	In aumento	23/02/2017	13	3	-	3			
COMUNE DI SETTIMO MILANESE	In aumento	29/05/2015	195	3	2	5	2	-	2
COMUNE DI BASSANO BRESCIANO	In aumento								
COMUNE DI ARCORE	In aumento	08/01/2015	127	3	1	4	3	-	3
COMUNE DI MORIMONDO	In aumento	27/12/2016	10						
COMUNE DI CARUGATE	In aumento	21/11/2016	31	5	-	5	2	-	2
COMUNE DI PREGNANA MILANESE	In aumento	17/12/2015	76						
COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO	In aumento	09/12/2015	21						
COMUNE DI MORBEGNO	In aumento	16/05/2016	99	2	-	2			
COMUNE DI GAVARDO	In aumento	13/01/2015	83						
COMUNE DI SEVESO	In aumento	18/01/2017	80						
COMUNE DI CALUSCO D'ADDA	In aumento								
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	In aumento	16/01/2017	76	9	1	10	4	-	4
COMUNE DI SAN VITTORE OLONA	In aumento	13/02/2017	62	1	-	1	1	-	1
COMUNE DI CARATE BRIANZA	In aumento	17/06/2016	165						
COMUNE DI SANT'ANGELO LODIGIANO	In aumento	21/02/2017	142	10	-	10	6	-	6
COMUNE DI BELGIOIOSO	In aumento								
<b>TOTALE</b>			<b>52.182</b>	<b>2.048</b>	<b>455</b>	<b>2.503</b>	<b>899</b>	<b>142</b>	<b>1.041</b>

## **Capitolo 2**

### **Stato di attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014 - 2016**

## Lo stato di attuazione degli interventi

“Partire dall’esistente” porta a riconoscere come prevalente la necessità di intervenire sulla parte di territorio già edificato. E’ questo l’assunto di base che sintetizza lo spirito delle politiche d’investimento regionali nel settore dell’edilizia residenziale pubblica nel corso della decima legislatura regionale. La ristrutturazione e il recupero delle unità abitative sfitte per carenze manutentive, da rimettere nel circuito abitativo a favore delle fasce sociali più deboli, rappresentano l’obiettivo prioritario sul quale sono state concentrate le disponibilità finanziarie impiegate nel **Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica PRERP 2014-2016** (DCR del 30 luglio 2014, n. 456), tutt’ora in corso di realizzazione. I finanziamenti regionali, in ragione della scarsità delle disponibilità rispetto al fabbisogno d’intervento, sono stati territorialmente concentrati nei territori dei 133 comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo.

Al 31 dicembre 2016 le risorse complessivamente programmate e impiegate per il **recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo destinato a servizi abitativi pubblici** ammontano a **216 milioni di euro**, di cui **85 milioni**, pari al 39% del totale, a valere su fondi nazionali (Legge n. 80/2014) e **131 milioni**, pari al 61% del totale, a valere su fondi autonomi regionali. Di tali risorse, il 77%, per un ammontare di 166 milioni, è stato impiegato per il recupero e la riqualificazione delle unità abitative di proprietà delle ALER e per il restante 23%, per un ammontare di 50 milioni, per il recupero e la riqualificazione delle unità abitative di proprietà dei comuni. Il 48% delle risorse, pari a 105 milioni di euro, sono state destinate agli alloggi localizzati nella città di Milano.

I primi due programmi regionali di recupero e riqualificazione di alloggi sfitti sono terminati, mentre sono in corso di realizzazione i programmi avviati nel maggio e nell’ottobre del 2015 che si concluderanno nel 2019. Alla data del 31 dicembre 2016, gli alloggi per servizi abitativi pubblici complessivamente recuperati ammontano a **n. 2.516 unità abitative**. Nella città di Milano, gli alloggi recuperati ammontano a n. 1.423 unità abitative, di cui n. 921 di proprietà di ALER Milano e n. 502 di proprietà del Comune di Milano.

Con gli interventi di **completamento dei programmi di investimento previsti con strumenti di programmazione negoziata e adeguamento dell’offerta pubblica alla domanda** sono stati messi a disposizione alloggi sociali attraverso il completamento di interventi inseriti in precedenti programmi d’investimento sottoscritti da Regione Lombardia con ALER Milano e i comuni interessati (Accordi di Programma, Contratti di Quartiere e Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale). I programmi, in corso di realizzazione, renderanno disponibili **n. 189** alloggi a canone sociale, con un contributo regionale pari a euro **8.962.600,51**. È stata inoltre prevista la trasformazione di **n. 143** alloggi a canone moderato, inutilizzati e passibili di occupazioni abusive, in alloggi a canone sociale, immediatamente assegnabili, con un contributo regionale pari a euro **5.225.127,29**.

Con gli **interventi di rimozione e messa in sicurezza dell'amianto** negli edifici di edilizia residenziale pubblica delle ALER e dei comuni, al 31 dicembre 2016, sono stati finanziati **n. 83** interventi con un contributo regionale pari a euro **24.289.813,52**.

La strategia di **contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive** di alloggi di edilizia residenziale pubblica ha consentito l'installazione, al 31 dicembre 2016, di **n. 984** impianti di videosorveglianza nei quartieri a maggior rischio con un contributo regionale pari a euro **3.471.040,97**.

## Interventi di recupero alloggi sfitti - Primo Programma regionale

Deliberazione di Giunta regionale 12 luglio 2013, n. 401

“Approvazione dei criteri per la predisposizione del bando per interventi di recupero alloggi sfitti”

Decreto di U.O. 26 luglio 2013, n. 7138

“Approvazione del bando per interventi di recupero alloggi sfitti”

Decreto di U.O. 9 dicembre 2013, n. 11919

“Approvazione del bando per interventi di recupero alloggi sfitti – Ricognizione delle proposte ammesse a finanziamento”

### Finalità

Recupero alloggi e.r.p. sfitti in cattivo stato di manutenzione da riqualificare e rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli

### Destinatari

- ALER e Comuni localizzati in area classificata a FABBISOGNO ACUTO: Comune di Milano
- ALER e Comuni localizzati in area classificata a FABBISOGNO CRITICO: Comuni di Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Corsico, Cusano Milanino, Sesto San Giovanni
- ALER e Comuni localizzati in area classificata a FABBISOGNO CAPOLUOGO (ELEVATO): Comuni di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Monza, Mantova, Pavia, Sondrio e Varese

(\*) Classificazione ai sensi del Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica PRERP 2007 – 2009 – Secondo programma annuale (D.G.R. n. 8/9203 del 30 marzo 2009)

### Interventi ammissibili

Interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria ai sensi dell’art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

### Costi ammissibili

Spese relative alle opere civili e impiantistiche riferite al singolo alloggio. Non sono cofinanziabili le spese riferite alle parti comuni dei fabbricati, le spese tecniche e gli oneri vari

### Risorse disponibili

Importo complessivo del programma: Euro 20.000.000,00

### Intensità di aiuto

Il 50% delle risorse complessive, pari a Euro 10.000.000,00, è destinato agli interventi localizzati nel Comune di Milano, all’ALER Milano ed al Comune di Milano, secondo il seguente riparto:

- 60% all’ALER Milano
- 40% al Comune di Milano

Il restante 50%, pari a Euro 10.000.000,00, è destinato agli interventi localizzati nei Comuni a fabbisogno critico e fabbisogno capoluogo (elevato), individuati ai sensi del precedente art. 2, secondo il seguente riparto:

- 60% alle ALER
- 40% ai Comuni interessati

### Soglie di finanziamento

Il finanziamento è concesso a copertura dei costi ammissibili dell’intervento nella misura del 100%, fino ad un massimo di Euro 15.000,00, iva inclusa, per alloggio

Gli interventi con costi ammissibili di importo superiore ad Euro 15.000,00, iva inclusa, devono obbligatoriamente trovare copertura finanziaria con risorse a carico del soggetto attuatore dell’intervento

### Tempi per l’esecuzione delle opere

Per ogni intervento, l’inizio dei lavori dovrà avvenire entro e non oltre il 31 maggio 2014 e terminare entro il 31 dicembre 2014

### Stato del programma

Concluso (31 dicembre 2014)

**INTERVENTI DI RECUPERO ALLOGGI SFITTI  
PRIMO PROGRAMMA REGIONALE**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate:  
Programma concluso (31 dicembre 2014)**

Provincia	Alloggi sfitti recuperati (n.)			Finanziamento regionale (euro)		
	Aler – U.O.G.	Comuni	Totale	Aler – U.O.G.	Comuni	Totale
<b>Bergamo</b>	-	52	<b>52</b>	-	466.561,05	<b>466.561,05</b>
<b>Lecco</b>	7	12	<b>19</b>	69.767,81	175.983,89	<b>245.751,70</b>
<b>Sondrio</b>	14	-	<b>14</b>	210.000,00	-	<b>210.000,00</b>
<b>Brescia</b>	49	8	<b>57</b>	508.622,70	93.701,30	<b>602.324,00</b>
<b>Cremona</b>	67	39	<b>106</b>	617.928,81	347.163,54	<b>965.092,35</b>
<b>Mantova</b>	54	33	<b>87</b>	785.980,40	107.623,79	<b>893.604,19</b>
<b>Milano</b>	604	276	<b>880</b>	6.444.047,46	4.096.329,48	<b>10.540.376,94</b>
<b>Como</b>	37	10	<b>47</b>	555.000,00	150.000,00	<b>705.000,00</b>
<b>Monza e B.</b>	50	23	<b>73</b>	402.388,92	345.000,00	<b>747.388,92</b>
<b>Varese</b>	-	18	<b>18</b>	-	270.000,00	<b>270.000,00</b>
<b>Lodi</b>	-	-	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>Pavia</b>	42	45	<b>87</b>	624.901,96	627.000,00	<b>1.251.901,96</b>
	924	516	<b>1.440</b>	10.218.638,06	6.679.363,05	<b>16.898.001,11</b>



## Interventi di recupero alloggi sfitti - Secondo Programma regionale

Deliberazione di Giunta regionale 13 marzo 2014, n. 1505

“Approvazione dei criteri per la predisposizione del bando per interventi di recupero alloggi sfitti – Secondo Programma regionale”

Decreto di U.O. 31 marzo 2014, n. 2765

“Approvazione del bando per interventi di recupero alloggi sfitti – Secondo Programma regionale”

Decreto di U.O. 23 luglio 2014, n. 7064

“Approvazione del bando per interventi di recupero alloggi sfitti – Secondo Programma regionale – Ricognizione delle proposte ammesse a finanziamento”

### Finalità

Recupero alloggi e.r.p. sfitti in cattivo stato di manutenzione da riqualificare e rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli

### Destinatari

- ALER e Comuni localizzati in area classificata a FABBISOGNO ACUTO: Comune di Milano
- ALER e Comuni localizzati in area classificata a FABBISOGNO CRITICO: Comuni di Assago, Baranzate, Bresso, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Corsico, Cusano Milanino, Nova Milanese, Rozzano, Sesto San Giovanni

(\*) Classificazione ai sensi del “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica PRERP 2014 – 2016. Proposta al Consiglio regionale” (D.G.R. n. X/1417 del 28 febbraio 2014)

### Interventi ammissibili

Interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria ai sensi dell’art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

### Costi ammissibili

Spese relative alle opere civili e impiantistiche riferite al singolo alloggio, nonché le spese relative agli oneri della sicurezza. Non sono cofinanziabili le spese riferite alle parti comuni dei fabbricati, le spese tecniche e gli oneri vari

### Risorse disponibili

Importo complessivo del programma: Euro 8.101.998,89

### Intensità di aiuto

L’80% delle risorse complessive, pari a Euro 6.481.599,11, è destinato agli interventi localizzati nel Comune di Milano, all’ALER Milano ed al Comune di Milano, secondo il seguente riparto:

- 60% all’ALER Milano
- 40% al Comune di Milano

Il restante 20%, pari a Euro 1.620.399,78, è destinato agli interventi localizzati nei Comuni a fabbisogno critico, secondo il seguente riparto:

- 60% all’ALER Milano
- 40% ai Comuni interessati

### Soglie di finanziamento

Il finanziamento è concesso a copertura dei costi ammissibili dell’intervento nella misura del 100%, fino ad un massimo di Euro 15.000,00, iva inclusa, per alloggio

Gli interventi con costi ammissibili di importo superiore ad Euro 15.000,00, iva inclusa, devono obbligatoriamente trovare copertura finanziaria con risorse a carico del soggetto attuatore dell’intervento

### Tempi per l’esecuzione delle opere

Per ogni intervento, l’inizio dei lavori dovrà avvenire entro e non oltre il 31 ottobre 2014 e terminare entro il 30 aprile 2015

### Stato del programma

Concluso (30 aprile 2015)

**INTERVENTI DI RECUPERO ALLOGGI SFITTI  
SECONDO PROGRAMMA REGIONALE**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate:  
Programma concluso (30 aprile 2015)**

Fabisogno	Comune	Alloggi sfitti recuperati (n.)			Finanziamento regionale (euro)		
		Aler	Comuni	Totale	Aler	Comuni	Totale
<b>Acuto</b>	<b>Milano</b>	288	187	<b>475</b>	3.885.000,00	2.802.637,89	<b>6.687.637,89</b>
<b>Critico</b>	Assago	-	-	-	945.000,00	74.047,89	<b>1.019.047,89</b>
	Baranzate	-	-	-			
	Bresso	-	-	-			
	Cesano Boscone	-	-	-			
	Cinisello Balsamo	3	1	<b>4</b>			
	Cologno Monzese	6	-	<b>6</b>			
	Corsico	-	6	<b>6</b>			
	Cusano Milanino	1	-	<b>1</b>			
	Nova Milanese	-	-	-			
	Rozzano	46	-	<b>46</b>			
	Sesto San Giovanni	7	-	<b>7</b>			
		351	194	<b>545</b>	4.830.000,00	2.876.685,78	<b>7.706.685,78</b>

# **Programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 – Primo provvedimento**

## **Programma di recupero e razionalizzazione immobili e.r.p. ex Legge 23 maggio 2014, n. 80, art. 4**

---

Deliberazione di Giunta regionale 14 maggio 2015, n. 3577

"Approvazione del programma annuale di attuazione per il 2015 del PRERP 2014-2016 approvato con dcr 30 luglio 2014, n. 456 - Primo provvedimento"

Decreto di U.O. 11 giugno 2015, n. 4832

"Approvazione della manifestazione di interesse per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica"

Decreto di Struttura 18 settembre 2015, n. 7551

"Approvazione delle graduatorie delle proposte presentate a valere sul d.d.u.o. n. 4832 del 11/06/2015"

### **Finalità**

Linea A): interventi finalizzati a rendere prontamente disponibili alloggi sfitti inutilizzabili

Linea B): interventi di ripristino di alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria

### **Destinatari**

ALER e Comuni localizzati in aree classificate a FABBISOGNO ACUTO, CRITICO, ELEVATO e IN AUMENTO

(\*) Classificazione ai sensi del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica PRERP 2007 – 2009 – Secondo programma annuale (D.G.R. n. 8/9203 del 30 marzo 2009)

### **Interventi ammissibili**

Interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

### **Costi ammissibili**

Spese relative alle opere civili e impiantistiche riferite al singolo alloggio e alle parti comuni degli immobili. Non sono finanziabili le spese riferite alle spese tecniche e gli oneri vari

### **Risorse disponibili**

Euro 15.298.092,52 per la linea A) ed Euro 69.965.842,43 per la linea B) per un importo complessivo del programma di Euro 85.263.934,95

### **Intensità di aiuto**

Il tetto di finanziamento assegnabile a ciascun ente è stato graduato sulla base del patrimonio posseduto per un massimo di Euro 750.000 per la linea A) ed Euro 7.500.000 per la linea B).

In seguito alla riapertura della manifestazione d'interesse, a causa del mancato esaurimento delle risorse disponibili, tali massimali sono stati superati

### **Soglie di finanziamento**

Il finanziamento è concesso a copertura dei costi ammissibili dell'intervento nella misura del 100%, fino ad un massimo, nel caso della linea A), di Euro 15.000,00 ed Euro 50.000, nel caso della linea B), iva inclusa, per alloggio.

Gli interventi con costi ammissibili di importo superiore a tali massimali devono obbligatoriamente trovare copertura finanziaria con risorse a carico del soggetto attuatore dell'intervento

### **Tempi per l'esecuzione delle opere**

L'avvio degli interventi è determinato dal decreto regionale di concessione del finanziamento che deve essere assunto entro 30 giorni dall'effettivo trasferimento delle quote di finanziamento ministeriale.

Gli interventi previsti dalla linea A) devono chiudersi entro sessanta giorni dal decreto di finanziamento regionale; gli interventi della linea B) devono essere avviati entro un anno.

### **Stato del programma**

In corso

**PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE  
DEL PRERP 2014-2016 – PRIMO PROVVEDIMENTO**

**PROGRAMMA DI RECUPERO  
E RAZIONALIZZAZIONE IMMOBILI E.R.P.  
EX LEGGE 23 MAGGIO 2014, N. 80, ART. 4**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate:  
Programma in corso**

Provincia	Alloggi oggetto d'intervento concluso (n.)			Finanziamento regionale (euro)		
	Aler – U.O.G.	Comuni	Totale	Aler – U.O.G.	Comuni	Totale
<b>Bergamo</b>	3	28	<b>31</b>	45.000,00	354.235,33	<b>399.235,33</b>
<b>Lecco</b>	12	4	<b>16</b>	143.987,24	40.133,97	<b>184.121,21</b>
<b>Sondrio</b>	13	-	<b>13</b>	192.486,50	-	<b>192.486,50</b>
<b>Brescia</b>	-	45	<b>45</b>	-	225.066,21	<b>225.066,21</b>
<b>Cremona</b>	40	26	<b>66</b>	475.672,13	252.936,25	<b>728.608,38</b>
<b>Mantova</b>	30	11	<b>41</b>	450.000,00	65.164,00	<b>515.164,00</b>
<b>Milano</b>	102	81	<b>183</b>	1.142.130,98	921.486,22	<b>2.063.617,20</b>
<b>Como</b>	13	-	<b>13</b>	-	144.581,56	<b>144.581,56</b>
<b>Monza e B.</b>	-	24	<b>24</b>	-	211.357,02	<b>211.357,02</b>
<b>Varese</b>	38	3	<b>41</b>	403.508,56	44.781,17	<b>448.289,73</b>
<b>Lodi</b>	3	4	<b>7</b>	42.103,57	59.248,24	<b>101.351,81</b>
<b>Pavia</b>	31	20	<b>51</b>	348.080,00	217.783,77	<b>565.863,77</b>
	285	246	<b>531</b>	3.242.969	2.536.774	<b>5.779.743</b>

## **Programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 – Secondo provvedimento**

### **Interventi di rimozione dell'amianto dagli immobili di edilizia residenziale pubblica (LINEA A)**

Deliberazione di Giunta regionale 8 ottobre 2014, n. 4142

“Approvazione del secondo programma di attuazione del PRERP 201-2016, approvato con DCR 30 luglio 2014, n. 456”

Deliberazione di Giunta regionale 11 luglio 2012, n. 3756

“Costituzione del fondo presso Finlombarda S.p.A. per il risanamento ambientale e la riqualificazione energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica”

D.d.s. 7 marzo 2017, n. 2425

“Scorrimento elenco degli interventi finanziabili con il fondo Finlombarda e riservato ad interventi di rimozione di manufatti contenete amianto dal patrimonio erp dei Comuni lombardi”

D.d.s. 3 dicembre 2015, n. 10847

“Approvazione della modifica dell’Allegato C – elenco delle proposte finanziate”

D.d.s. 5 febbraio 2015, n. 809

“Approvazione dell’Invito a presentare proposte per l’accesso ai contributi a fondo preedito costituito presso Finlombarda e riservato ad interventi di rimozione di manufatti contenenti amianto dal patrimonio erp delle ALER”

#### **Finalità**

Rimozione e messa in sicurezza dell'amianto ancora presente negli edifici di edilizia residenziale pubblica delle ALER e dei Comuni lombardi: priorità strategica per la salvaguardia della salute dei nuclei familiari assegnatari di alloggi pubblici e per la sicurezza e l'agibilità dei luoghi.

#### **Destinatari**

ALER e Comuni lombardi.

#### **Interventi ammissibili**

Interventi di risanamento ambientale di manufatti contenenti amianto presenti negli edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica delle ALER e dei Comuni lombardi, sui quali è stato effettuato il censimento per la presenza di amianto nelle modalità previste dalla legislazione in materia e la valutazione del rischio.

#### **Costi ammissibili**

Spese relative alle opere, agli oneri per la sicurezza, alla manodopera limitatamente alle opere di rimozione dei materiali contenenti amianto e i successivi ripristini; spese per le analisi tecniche e i certificati di restituibilità degli ambienti bonificati; iva.

#### **Risorse disponibili**

Importo complessivo del programma: Euro 24.289.813,52, di cui Euro 23.289.813,52 destinati alle ALER ed Euro 1.000.000 destinati ai Comuni lombardi.

#### **Soglie di finanziamento**

Il finanziamento è concesso a fondo perduto, nella misura del 100% dei costi ammissibili fino ad un massimo di Euro 1.000.000, iva inclusa, per intervento.

#### **Tempi per l'esecuzione delle opere**

L'avvio dei lavori deve avvenire entro maggio 2015 (I fase di finanziamento) ed entro gennaio 2016 (II fase di finanziamento) e terminare entro i successivi 9 mesi per interventi con costo di realizzazione tecnica inferiore a Euro 500.000 ed entro i successivi 15 mesi per interventi con costo di realizzazione tecnica superiore a Euro 500.000.

#### **Stato del programma**

Il programma è in corso di attuazione.

**PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE  
DEL PRERP 2014-2016 – SECONDO PROVVEDIMENTO**

**INTERVENTI DI RIMOZIONE DELL'AMIANTO DAGLI IMMOBILI DI EDILIZIA  
RESIDENZIALE PUBBLICA (LINEA A)**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate:  
Programma in corso**

Provincia	Numero interventi			Finanziamento regionale (euro)		
	Aler – U.O.G.	Comuni	Totale	Aler – U.O.G.	Comuni	Totale
<b>Bergamo</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Lecco</b>	1	4	5	84.060,00	120.968,49	205.028,49
<b>Sondrio</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Brescia</b>	6	3	9	1.452.169,95	44.327,16	1.496.497,11
<b>Cremona</b>	2	2	4	292.000,00	62.195,86	354.195,86
<b>Mantova</b>	5	1	6	913.000,00	32.193,09	945.193,09
<b>Milano</b>	26	6	32	16.797.463,77	440.288,69	17.237.752,46
<b>Como</b>	9	4	14	1.736.161,95	164.127,60	1.900.289,55
<b>Monza e B.</b>	2	5	7	84.000,00	40.151,75	124.151,75
<b>Varese</b>	4	2	6	1.815.940,00	95.747,36	1.911.687,36
<b>Lodi</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Pavia</b>	1	-	1	115.017,85	-	115.017,85
	56	27	83	23.289.813,52	1.000.000,00	24.289.813,52

**PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE  
DEL PRERP 2014-2016 – SECONDO PROVVEDIMENTO**

**INTERVENTI DI RIMOZIONE DELL'AMIANTO DAGLI IMMOBILI DI EDILIZIA  
RESIDENZIALE PUBBLICA (LINEA A)**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate:  
Programma in corso**

Provincia	Numero interventi finanziati								
	Aler – U.O.G.			Comuni			Totale		
	Avviati	Completati	Da avviare	Avviati	Completati	Da avviare	Avviati	Completati	Da avviare
<b>Bergamo</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lecco</b>	1	-	-	-	1	3	1	1	3
<b>Sondrio</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Brescia</b>	1	4	1	-	2	1	1	6	2
<b>Cremona</b>	2	-	-	-	2	-	2	2	-
<b>Mantova</b>	1	4	-	-	1	-	1	5	-
<b>Milano</b>	20	6	-	-	6	-	20	12	-
<b>Como</b>	6	3	-	-	4	-	6	7	-
<b>Monza B.</b>	1	-	1	-	5	-	1	5	-
<b>Varese</b>		1	3	-	2	-	-	3	2
<b>Lodi</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pavia</b>	1	-	-	-	-	-	1	-	-
	33	18	5	-	23	4	33	41	9

## Programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 – Secondo provvedimento

### Interventi per il sostegno alla realizzazione di piani di manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica delle Aler (LINEA B)

Deliberazione di Giunta regionale 8 ottobre 2015

“Approvazione del secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016, approvato con dcr 30 luglio 2014, n. 456”

Decreto di U.O. 12 ottobre 2015, n. 8320

"Modalità operative per la redazione di piani triennali di manutenzione straordinaria e di sorveglianza dei quartieri a rischio di degrado da parte delle Aler ai sensi della dgr x/ 4142 del 8 ottobre 2015 "Approvazione del secondo programma di attuazione del PRERP 2014 - 2016, approvato con dcr 30 luglio 2014, n. 456"

Decreto di Struttura 3 dicembre 2015, n. 10891

"Approvazione dei piani triennali di manutenzione straordinaria presentati dalle Aler in relazione al secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016, approvato con dgr n. x/4142 del 8/10/2015, e impegno delle risorse a favore delle 5 Aler"

#### Finalità

Sostegno all'attuazione di piani di manutenzione straordinaria del patrimonio delle Aler da attuarsi in un arco di tempo triennale

#### Destinatari

ALER

#### Interventi ammissibili

Interventi di manutenzione di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., relativi a interi immobili e in particolare:

- Manutenzione straordinaria delle parti comuni dei fabbricati;
- Adeguamento per prevenzione incendi, ai sensi del D.P.R. 151/2011;
- Adeguamento canne fumarie e impiantistica termica/elettrica/idraulica;
- Rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.;
- Efficientamento energetico degli edifici;
- Messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

#### Costi ammissibili

Spese relative alle opere civili e impiantistiche riferite al singolo alloggio e alle parti comuni degli immobili. Non sono finanziabili le spese riferite alle spese tecniche e gli oneri vari

#### Risorse disponibili

Il programma mette a disposizione complessivamente Euro 106.500.000,00 milioni

#### Intensità di aiuto

Le risorse sono state ripartite alle 5 Aler in base al numero di alloggi di proprietà, secondo la successiva tabella:

RIPARTO RISORSE PER ALER			
Aler	Patrimonio	Peso % patrimonio	Ripartito
Aler MI	62.332	58,66%	€ 62.478.075,50
Aler BS-CR-MN	14.585	13,73%	€ 14.619.180,05
Aler VA-CO-MB-BA	12.723	11,97%	€ 12.752.816,44
Aler BG-LC-SO	9.391	8,84%	€ 9.413.007,88
Aler PV-LO	7.220	6,80%	€ 7.236.920,12
<b>Totale</b>	<b>106.251</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 106.500.000,00</b>



**Soglie di finanziamento**

Il finanziamento è concesso a copertura dei costi ammissibili dell'intervento nella misura del 100%.

Eventuali ribassi di gara rimangono a disposizione di ciascuna azienda e dovranno essere utilizzati per finanziare ulteriori interventi analoghi a quelle ammessi a finanziamento.

**Tempi per l'esecuzione delle opere**

Il 30% degli interventi approvati è stato avviato entro il 30 novembre 2016 ed entro il 31 ottobre 2018 dovranno concludersi tutte le opere inizialmente ammesse a finanziamento regionale.

**Stato del programma**

In corso

**PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE  
DEL PRERP 2014-2016 – SECONDO PROVVEDIMENTO**

**INTERVENTI PER IL SOSTEGNO ALLA REALIZZAZIONE DI PIANI DI  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA  
RESIDENZIALE PUBBLICA DELLE ALER  
(LINEA B)**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate:  
Programma in corso**

Provincia	Interventi conclusi (n.)	Finanziamento regionale (euro)
	Aler – U.O.G.	Aler – U.O.G.
Bergamo	4	1.506.889,16
Lecco	-	-
Sondrio	-	-
<b>Totale Aler</b>	<b>4</b>	<b>1.506.889,16</b>
Brescia	5	482.676,33
Cremona	1	85.690,00
Mantova	-	-
<b>Totale Aler</b>	<b>6</b>	<b>568.366,33</b>
<b>Milano</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Como	4	698.338,46
Monza e B.	-	-
Varese	-	-
<b>Totale Aler</b>	<b>4</b>	<b>698.338,46</b>
Lodi	-	-
Pavia	2	751.668,96
<b>Totale Aler</b>	<b>2</b>	<b>751.668,96</b>
	<b>16</b>	<b>3.525.262,91</b>

# Programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 – Secondo provvedimento

## Piano straordinario di videosorveglianza dei quartieri a rischio di degrado (LINEA C)

Deliberazione di Giunta regionale 8 ottobre 2014, n. 4142

“Approvazione del secondo programma di attuazione del PRERP 201-2016, approvato con DCR 30 luglio 2014, n. 456”

Deliberazione di Giunta regionale 25 luglio 2016, n. 5449

“Approvazione del contributo regionale in favore di ALER Milano per la prevenzione e il contrasto alle occupazioni abusive di alloggi di edilizia residenziale pubblica e per il completamento degli interventi di installazione di sistemi di videosorveglianza dei quartieri a rischio di degrado”

Decreto di U.O. 12 ottobre 2015, n. 8320

“Modalità operative per la redazione dei Piani triennali di manutenzione straordinaria e di sorveglianza dei quartieri a rischio di degrado da parte delle ALER ai sensi della d.g.r. 4142 del 8 ottobre 2015”

D.d.s. 2 dicembre 2015, n. 10713

“Approvazione dei Piani straordinari di videosorveglianza dei quartieri a rischio di degrado presentati dalle ALER in relazione al secondo programma PTERP 2014-2016”

### Finalità

Contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive di alloggi di edilizia residenziale pubblica, tutela della legalità e sicurezza ai cittadini. Tali misure sono volte, altresì, a intervenire sull'emergenza abitativa, sia per evitare che gli alloggi sgomberati vengano nuovamente occupati, sia per rendere il patrimonio abitativo disponibile per le nuove assegnazioni agli aventi diritto

### Destinatari

ALER – Aziende lombarde per l'edilizia residenziale pubblica

### Interventi ammissibili

Interventi di installazione di impianti di video sorveglianza, di sistemi di allarme e anti intrusione che prevedano modalità di controllo e di gestione a distanza, finalizzati alla costante rilevazione e al monitoraggio dei quartieri e degli edifici posti sotto controllo.

### Costi ammissibili

Spese relative all'acquisto degli impianti, ai lavori di installazione, ai costi per la sicurezza, ai costi relativi agli oneri derivanti dalla tutela della privacy e ai costi relativi all'iva. Il finanziamento è concesso a fondo perduto, nella misura del 100% dei costi ammissibili. Non possono essere ammesse, invece, le spese riferibili alla progettazione e gli oneri vari.

### Risorse disponibili

Importo complessivo del programma: Euro 3.471.040,97

### Soglie di finanziamento

Il finanziamento è concesso a fondo perduto, nella misura del 100% dei costi ammissibili. Ciascuna ALER dispone di un ammontare di risorse previste dal piano di riparto basato sull'entità del patrimonio erp.

### Tempi per l'esecuzione delle opere

Avvio dei lavori dell'intero piano entro il 30 settembre 2016 e messa in funzione entro il 28 febbraio 2017.

### Stato del programma

Concluso (28 febbraio 2017)

**PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE  
DEL PRERP 2014-2016 – SECONDO PROVVEDIMENTO**

**PIANO STRAORDINARIO DI VIDEOSORVEGLIANZA DEI QUARTIERI A RISCHIO DI  
DEGRADO  
(LINEA C)**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate:  
Programma concluso (28 febbraio 2017)**

Provincia	Piano straordinario di videosorveglianza					
	n. interventi U.O.G.	n. quartieri interessati	n. edifici interessati	n. telecamere installate	n. alloggi	Finanziamento concesso
<b>Bergamo</b>	10	7	48	131	863	<b>179.811,43</b>
<b>Lecco</b>	8	4	24	216	730	<b>114.686,25</b>
<b>Sondrio</b>	1	1	1	10	54	<b>14.850,00</b>
<b>Totale</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>73</b>	<b>357</b>	<b>1.647</b>	<b>309.347,68</b>
<b>Brescia</b>	13	13	36	107	825	<b>273.042,54</b>
<b>Cremona</b>	3	3	27	24	682	<b>207.400,00</b>
<b>Mantova</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>63</b>	<b>131</b>	<b>1.507</b>	<b>480.442,54</b>
<b>Milano</b>	4	11	86	443	17.318	<b>2.443.417,69</b>
<b>Lodi</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Pavia</b>	5	5	29	53	619	<b>237.833,06</b>
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>29</b>	<b>53</b>	<b>619</b>	<b>237.833,06</b>
	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>251</b>	<b>984</b>	<b>21.091</b>	<b>3.471.040,97</b>

# Programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 – Secondo provvedimento

## Interventi di completamento dei programmi di investimento previsti con strumenti di programmazione negoziata (LINEA D)

Deliberazione di Giunta regionale 8 ottobre 2015, n. X/4142

“Approvazione del Secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016, approvato con DCR 30 luglio 2014, n. 456”

Decreto del Dirigente di Struttura 4 dicembre 2015, n. 10991

“DGR 8 ottobre 2015 n. X/4142, Linea di Azione D – Interventi di completamento dei programmi di investimento previsti con strumenti di programmazione negoziata – Approvazione degli esiti dell’istruttoria”

Decreto del Dirigente di Struttura 4 dicembre 2015, n. 11038

“DGR 8 ottobre 2015 n. X/4142, Linea di Azione D – Interventi di completamento dei programmi di investimento previsti con strumenti di programmazione negoziata – Impegno di euro 8.962.600,51 a favore di ALER Milano”

### Finalità

Messa a disposizione di alloggi sociali attraverso il completamento di interventi inseriti in programmi di investimento attivati negli anni passati, attraverso gli strumenti della programmazione negoziata, prevedendo un contributo straordinario a copertura della quota non più disponibile in capo ad ALER Milano stabilita nei programmi di intervento originari.

### Destinatari

ALER Milano

### Interventi ammissibili

Interventi compresi in Accordi di programma, Contratti di Quartiere e Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale, sottoscritti da ALER Milano con Regione Lombardia ed i comuni sulla cui area insistono gli interventi, sospesi o bloccati per situazioni di sofferenza finanziaria per quanto concerne la quota di cofinanziamento originariamente prevista da parte di ALER Milano.

### Costi ammissibili

Le voci di spesa ammissibili sono le stesse previste dall’originario programma di investimento in cui è inserito l’intervento.

### Risorse disponibili

Stanziamiento complessivo della Linea di azione D: Euro 10.000.000,00

### Intensità di aiuto

Risorse destinate integralmente ad interventi attuati da ALER Milano.

### Soglie di finanziamento

Il contributo straordinario assegnato può arrivare a coprire integralmente, nel limite delle spese ammissibili, la quota finanziaria in capo ad ALER Milano, necessaria al completamento degli interventi ed in grado di rendere disponibili alloggi da assegnare a canone sociale.

### Tempi per l’esecuzione delle opere

Per tutti gli interventi ammessi a contributo straordinario:

- 30 novembre 2016, termine per l’emissione del provvedimento di avvenuta aggiudicazione definitiva dei lavori;
- 31 ottobre 2018, termine di ultimazione lavori degli interventi

### Stato del programma

In corso.

Con Deliberazione di Giunta regionale 28 novembre 2016, n. X/5917 è stata disposta la rideterminazione dei termini degli interventi ammessi a contributo nell’ambito, tra le altre, della Linea di azione D, indicando:

- Al 30 novembre 2017 il termine di emissione del provvedimento di avvenuta aggiudicazione definitiva dei lavori;
- Traslando in conseguenza del termine indicato al punto precedente il successivo termine di fine lavori di un anno al 31 ottobre 2019.

**PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE  
DEL PRERP 2014-2016 – SECONDO PROVVEDIMENTO**

**INTERVENTI DI COMPLETAMENTO  
DEI PROGRAMMI DI INVESTIMENTO PREVISTI  
CON STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
(LINEA D)**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate (31.12.2016):  
Programma in corso**

Intervento	Alloggi incrementali (n.)		Contributo straordinario regionale (euro)
	Complessivi	Ultimati	
<b>Programma sperimentale recupero sottotetti a fini abitativi in Milano (ADP 23/05/2003)</b>	28	0	1.802.875,00
<b>Contratto di Quartiere ADP Spaventa in Milano (DPGR 21/01/2004 n. 490)</b>	84	24	1.831.107,18
<b>Programma di recupero urbano Q.re Robino in Legnano (DPGR 20/05/2002 n. 8659)</b>	52	0	3.828.618,33
<b>Contratto di Quartiere nel Comune di Pioltello (Accordo Quadro 31/03/2005)</b>	38	0	1.500.000,00
	<b>189</b>	<b>24</b>	<b>8.962.600,51</b>

## **Programma annuale di attuazione del PRERP 2014-2016 – Secondo provvedimento**

### **Interventi per l'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla domanda a completamento di investimenti previsti in strumenti di programmazione negoziata (LINEA E)**

Deliberazione di Giunta regionale 8 ottobre 2015, n. X/4142

“Approvazione del Secondo programma di attuazione del PRERP 2014-2016, approvato con DCR 30 luglio 2014, n. 456”

Decreto del Dirigente di Struttura 4 dicembre 2015, n. 11012

“DGR 8 ottobre 2015 n. X/4142, Linea di Azione E – Interventi per l'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla domanda a completamento di investimenti previsti in strumenti di programmazione negoziata – Interventi ammissibili, non ammissibili e determinazione dei contributi”

Decreto del Dirigente di Struttura 10 dicembre 2015, n. 11164

“Interventi per l'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla domanda a completamento di investimenti previsti in strumenti di programmazione negoziata – Impegno di euro 3.473.713,70 a favore di ALER e di Comuni diversi”

Decreto del Dirigente di Struttura 10 dicembre 2015, n. 11165

“Interventi per l'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla domanda a completamento di investimenti previsti in strumenti di programmazione negoziata – Impegno di euro 1.751.413,59 a favore di ALER Bergamo Lecco Sondrio e ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio”

#### **Finalità**

Favorire una risposta all'esigenza di allineare la domanda di alloggi a canone sociale con l'offerta esistente attraverso la trasformazione della tipologia di canone da moderato a sociale. In presenza di alloggi destinati al canone moderato che, anche a causa delle mutate condizioni economiche della popolazione, risultavano difficilmente locabili e che restavano inutilizzati e passibili di occupazioni abusive, sono state rese disponibili risorse che le ALER e i comuni potranno reinvestire secondo le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica

#### **Destinatari**

Comuni di Broni e Milano, ALER Bergamo – Lecco - Sondrio, Milano, Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio, Pavia – Lodi.

#### **Interventi ammissibili**

Interventi compresi in Accordi di programma, Contratti di Quartiere e Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale, che coinvolgono Regione Lombardia, ALER e Comuni e dagli stessi sottoscritti, a partire dal bando canone moderato DGR 16 aprile 2004 n. 17176 – Alloggi ubicati in Comuni dove sussiste un evidente fabbisogno di alloggi da assegnare a canone sociale, agibili ma non assegnati.

#### **Costi ammissibili**

Le voci di spesa ammissibili sono le stesse previste dall'originario programma di investimento in cui è inserito l'intervento

#### **Risorse disponibili**

Stanziamento complessivo della Linea di azione E: Euro 4.717.000,00 + Euro 508.127,29 derivanti da minor utilizzo delle risorse appostate sulla linea D. Tale facoltà era espressamente prevista dalla dgr 8 ottobre 2015 n. X/4142.

#### **Intensità di aiuto**

Risorse destinate ad ALER varie: 70%

Risorse destinate a Comuni vari: 30%

#### **Soglie di finanziamento**

Il contributo, nei limiti dell'effettivamente speso, può arrivare a coprire l'80% dell'importo risultante dalla superficie effettivamente realizzata moltiplicata per il costo convenzionale di costruzione, secondo i criteri di calcolo stabiliti dai singoli programmi di finanziamento.

#### **Tempi per la messa a disposizione degli alloggi a canone sociale**

Per tutti gli interventi ammessi a contributo:

- 31 gennaio 2016, termine per la comunicazione agli uffici competenti di ciascun ente beneficiario del contributo degli interventi finanziati per l'avvio delle procedure di assegnazione
- 30 settembre 2016, termine per la presentazione della relazione a Regione Lombardia di avvenuta assegnazione degli alloggi oggetto di contributo;

Con Deliberazione di Giunta regionale 28 novembre 2016, n. X/5917 è stata disposta la rideterminazione dei termini fissati con dgr 8 ottobre 2015 n. X/4142 inerenti la Linea di azione E, indicando il 31 marzo 2017 quale termine per la presentazione della relazione di avvenuta assegnazione degli alloggi oggetto di contributo a Regione Lombardia.

**Stato del programma**

Concluso (15 luglio 2017).

Per 7 degli 8 interventi finanziati si è proceduto all'assegnazione di tutti gli alloggi resi disponibili a canone sociale entro i termini stabiliti. Per 1 intervento l'assegnazione è risultata parziale.



**PROGRAMMA ANNUALE DI ATTUAZIONE  
DEL PRERP 2014-2016 – SECONDO PROVVEDIMENTO**

**INTERVENTI PER L'ADEGUAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA  
ALLA DOMANDA  
A COMPLETAMENTO DI INVESTIMENTI PREVISTI IN STRUMENTI DI  
PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
(LINEA E)**

**Stato di avanzamento delle proposte finanziate:  
Programma concluso (15 luglio 2017)**

<b>Numera- zione Progressiva</b>	<b>Bando Programma</b>	<b>Comune</b>	<b>Prov.</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Attuatore</b>	<b>N. Alloggi intervento</b>	<b>N. Alloggi Assegnati</b>	<b>Importo Assegnato</b>	<b>Importo Erogato</b>
1	AdP DPGR N. 1892 DEL 2/03/2010	Milano	MI	v. Feltrinelli, 16	Comune di MILANO	13	13	€ 539.489,99	€ 539.489,99
2	Programma Regionale Emergenza Casa	Lodi	LO	Ex C.Na Secondina	ALER PV- LO	7	7	€ 283.017,77	€ 283.017,77
3	AQST 2007 -	Garbagnate M.	MI	Quartiere Quadrifoglio	ALER MILANO	62	62	€ 2.124.084,76	€ 2.124.084,76
4	AQST 2007 -	Saronno	VA	V.Le Santuario Ex Seminario	ALER VA CO- M.B.- B.A.	12	12	€ 360.084,00	€ 360.084,00
5	Programmi Riqualficazio ne Urban (PRUACS) -	Broni	PV	Quartiere La Fracia	Comune di BRONI	6	6	€ 167.037,18	€ 167.037,18
6	AQST 2007 -	Romano Di Lombardia	BG	Via Cucchi	ALER BG- LC - SO	20	20	€ 1.033.959,37	€ 1.033.959,37
7	Bando Canone moderato	Lazzate	MB	Via Torino	ALER VA - CO - M.B - B.A.	7	5	€ 248.244,36	€ 178.408,58
8	Bando Canone moderato	Venegono Superiore	VA	Via S. Rocco - Ex Colonia Elioterapica	ALER VA - CO- M.B - B.A.	16	16	€ 469.209,86	€ 469.209,12
						<b>143</b>	<b>141</b>	<b>€ 5.225.127,29</b>	<b>€ 5.155.290,77</b>

### **Capitolo 3**

## **Performances gestionali delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ALER) anno 2016**

## 1. La gestione economica

Il 2015 è il primo anno nel quale si sono concretizzati gli effetti del processo di fusione previsto dalla l.r.17/2013 e che ha interessato tutte le ALER Lombarde ad eccezione di ALER Milano.

Le “nuove” ALER sono ora cinque a fronte delle tredici pre-esistenti. Ne consegue che, per poter comparare le risultanze dei cinque bilanci di esercizio 2015 con quelle del 2014, si è reso necessario, per ogni singolo raggruppamento, un processo di aggregazione dei dati delle aziende oggetto di fusione.

I bilanci sono per la maggior parte corredati da certificazione di un revisore esterno che ha espresso il proprio parere positivo sui criteri di redazione degli stessi. Fanno eccezione il bilancio di ALER Pavia-Lodi e ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio per i quali le aziende hanno optato di affidare le verifiche ed il controllo contabile al Collegio dei Sindaci in ottica di contenimento dei costi.

Tutti i bilanci sono stati pubblicati sui siti web nella sezione “Amministrazione Trasparente” in ottemperanza al d.lgs. 33/2013.

### 1.1 I risultati di bilancio

A differenza degli anni precedenti, nel 2015, **nessuna ALER chiude il proprio bilancio in perdita**, viene tuttavia confermato, per la maggior parte delle aziende, il trend in diminuzione del risultato di bilancio che ha caratterizzato gli ultimi anni; fanno eccezione ALER Milano e ALER Pavia-Lodi.

La tabella sotto riportata evidenzia il risultato di bilancio delle cinque aziende, derivante dal Conto Economico Riclassificato (prospetto 1c):

RISULTATO DI BILANCIO			
ALER	2015	2014	%
BG-LC-SO	€ 618.769	€ 1.371.735	-55%
BS-CR-MN	€ 157.114	€ 315.938	-50%
VA-CO-BA-MB	€ 6.542	€ 360.314	-98%
PV-LO	€ 64.575	-€ 626.290	110%
MILANO	€ 17.135.268	€ 2.553.844	571%

Il forte incremento di utile di ALER Milano (+571%) è da ricondurre ai maggiori ricavi delle vendite effettuate in relazione all'avvio del piano straordinario di cessione degli immobili di proprietà ed in parte dalla riduzione delle "Spese generali".

Anche il risultato di ALER Pavia-Lodi è notevolmente migliorato (+110%) grazie principalmente ad un incremento dei "Rimborsi per amministrazione stabili" e della componente straordinaria riconducibile alla vendita di immobili nonché alla riduzione di "Oneri diversi di gestione" e di "Spese generali".

Si precisa infine che ALER Pavia-Lodi, nel 2015, non ha iscritto a bilancio l'importo di 7.070.000 euro accordato da Regione Lombardia a seguito della presentazione del Piano di risanamento (DGR 4525/2015) in quanto l'azienda considera determinante il momento della manifestazione finanziaria (avvenuta nel gennaio 2016), ha invece iscritto a Stato Patrimoniale l'importo di 2.500.000 euro ricevuto a fine 2014 a titolo di anticipazione Finlombarda S.p.A.

## 1.2 La gestione caratteristica

La gestione caratteristica è di fondamentale importanza nella valutazione delle ALER, così come nella valutazione di qualsiasi altra azienda, perché ne misura l'effettiva capacità di generare reddito, al netto di tutte quelle voci che nulla hanno a che fare con la pura attività dell'azienda.

Il reddito operativo della gestione caratteristica (totale valore della produzione (A) – totale costi della produzione (B)), pur contenendo una parte di "Altri ricavi e proventi" spesso non imputabili alla gestione caratteristica, risultante dal Conto Economico Riclassificato (prospetto 1c), mostra per la maggior parte delle aziende un **notevole miglioramento**: è pressoché costante per ALER Bergamo-Lecco-Sondrio, in miglioramento per ALER Brescia-Cremona-Mantova (+17%) ed in deciso aumento per ALER Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio (81%) e ALER Milano (+71%).

In controtendenza rispetto alle altre aziende vi è ALER Pavia-Lodi in cui si rileva un significativo decremento del reddito operativo imputabile ad un incremento di costi (in particolare di costi per servizi a rimborso, amministrazione e manutenzioni stabili) più che proporzionale rispetto all'incremento dei ricavi.

GESTIONE CARATTERISTICA						
ALER	2015		2014		Variazione	
BG-LC-SO	€	2.280.334	€	2.355.946	-€	75.612 -3%
BS-CR-MN	€	1.993.664	€	1.699.399	€	294.265 17%
VA-CO-BA-MB	€	2.576.849	€	1.423.232	€	1.153.617 81%
PV-LO	€	276.426	€	823.165	-€	546.739 -66%
MILANO	€	13.293.894	€	7.751.790	€	5.542.104 71%

## I RICAVI

Le principali fonti di ricavo delle ALER sono i canoni di locazione che rappresentano oltre il 50% delle entrate, le alienazioni patrimoniali e, a livello residuale, i compensi per la gestione dei patrimoni di soggetti terzi, costituita quasi esclusivamente da Comuni.

I rimborsi ed i proventi per amministrazione e manutenzione stabili, nonché per i servizi a rimborso vanno a completare, quasi per intero, il valore della produzione (A).

Occorre ricordare che i canoni di locazione sono per la maggior parte costituiti da canoni sociali il cui valore è determinato a livello normativo e pertanto non è manovrabile dall'azienda. Ciò, in parte, spiega la difficoltà delle ALER di coprire i costi e di effettuare tutta l'attività di conservazione del patrimonio necessaria.

La tabella che segue mostra la composizione dei ricavi per le singole ALER.

RICAVI 2015								
ALER	VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	di cui: canoni di locazione (*)		di cui: ricavi da immobili costruiti per la vendita (**)		di cui: rimborsi e proventi per amministrazione stabili, manutenzione stabili, servizi a rimborso		di cui: altro (***)
BG-LC-SO	€ 31.768.229	€ 19.254.388	60,6%	€ 144.410	0,5%	€ 9.969.652	31,4%	€ 2.399.779
BS-CR-MN	€ 45.926.172	€ 25.695.921	56,0%	€ 261.744	0,6%	€ 16.043.627	34,9%	€ 3.924.880
VA-CO-BA-MB	€ 52.357.168	€ 31.076.789	59,4%	€ 1.240.696	2,4%	€ 15.649.994	29,9%	€ 4.389.689
PV-LO	€ 18.414.025	€ 11.412.081	62,0%	€ -	0,0%	€ 5.963.746	32,4%	€ 1.038.198
MILANO	€ 262.616.181	€ 108.131.326	41,2%	€ 46.777.460	17,8%	€ 82.246.162	31,3%	€ 25.461.233

(\*) la voce Canoni di locazione è comprensiva anche di "Canoni diversi".

(\*\*) la voce ricavi da alienazioni immobili non comprende quanto indicato nella sezione delle plus valenze da alienazioni patrimoniali

(\*\*\*) la voce "altro" comprende corrispettivi diversi, contributi in c/esercizio, variazioni degli interventi edilizi in corso di costruzione o finiti destinati alla vendita o in corso per conto terzi, incrementi di immobilizzazioni per lavori interni, altri ricavi e proventi

## I COSTI

La composizione dei "costi ordinari" per ciascuna ALER è quella sotto riportata:

COSTI 2015								
ALER	COSTO DELLA PRODUZIONE (B)	di cui: costi per il personale		di cui: costi per servizi (*)		di cui: oneri diversi di gestione		di cui: altro (**)
BG-LC-SO	€ 29.487.895	€ 5.176.611	17,6%	€ 14.029.394	47,6%	€ 3.679.147	12,5%	€ 6.602.743
BS-CR-MN	€ 43.932.508	€ 9.204.590	21,0%	€ 28.321.882	64,5%	€ 1.862.656	4,2%	€ 4.543.380
VA-CO-BA-MB	€ 49.780.319	€ 7.879.197	15,8%	€ 30.285.605	60,8%	€ 4.266.452	8,6%	€ 7.349.065
PV-LO	€ 18.137.599	€ 3.759.582	20,7%	€ 10.128.715	55,8%	€ 1.019.392	5,6%	€ 3.229.910
MILANO	€ 249.322.287	€ 44.490.863	17,8%	€ 110.506.239	44,3%	€ 20.831.971	8,4%	€ 73.493.214

(\*) la voce "Costi per servizi" include spese per amministrazione e manutenzione stabili, spese a rimborso a carico di assegnatari, spese per interventi edilizi

(\*\*) la voce "altro" include ammortamenti, svalutazioni, accantonamenti

Il costo del personale pesa mediamente sul costo della produzione per il 18,6% ma si può notare come la sua incidenza sia più elevata in ALER Brescia- Cremona -Mantova (21,0%) e in ALER Pavia-Lodi (20,7%) mentre risulta più bassa (15,8%) in ALER Varese-Como-Monza Brianza- Busto Arsizio.

I costi per servizi costituiscono indubbiamente la parte più rilevante del costo di produzione (49,5%) con oscillazioni che vanno dal 44,3% di ALER Milano al 64,5% di ALER Brescia-Cremona-Mantova.

Tra i costi per servizi si può positivamente rilevare, dalla tabella sottostante, come in tutte le aziende si siano ridotti i costi per consulenze e prestazioni rispetto all'esercizio 2014.

<b>ALER</b>	<b>consulenze e prestazioni 2015 (da NI)</b>	<b>consulenze e prestazioni 2014 (da NI)</b>	<b>Variazione percentuale</b>
BG-LC-SO	€ <b>245.764</b>	€ 897.954	-72,6%
BS-CR-MN	€ <b>124.532</b>	€ 480.177	-74,1%
VA-CO-BA-MB	€ <b>168.795</b>	€ 216.045	-21,9%
PV-LO	€ <b>126.018</b>	€ 135.525	-7,0%
MILANO	€ <b>362.802</b>	€ 450.284	-19,4%

### 1.3 Il patrimonio gestito

#### DIMENSIONE

Le ALER gestiscono in Lombardia un vasto patrimonio immobiliare pubblico, rappresentato sia da alloggi di loro proprietà che da alloggi comunali a loro affidati.

Le aziende gestiscono inoltre negozi, uffici, box e posti auto.

La tabella sotto riportata indica la dimensione del patrimonio gestito dalle ALER quale risulta dai bilanci aziendali, suddiviso per le categorie di rapporti locativi, tipologia di unità (alloggi, box, o unità commerciali) e indicando il numero di alloggi derivanti da convenzioni per la gestione del patrimonio di terzi.

PATRIMONIO GESTITO 2015						
ALER	Alloggi a canone sociale	Altri immobili residenziali ERP	Immobili residenziali non ERP	Posti auto e box	Unità Commerciali	attività gestite c/terzi
BG-LC-SO	9.046	401	142	6.302	77	4.186
BS-CR-MN	13.993	316	573	10.194	347	9.626
VA-CO-BA-MB	14.947	227	116	8.293	101	3.056
PV-LO	7.039	203	23	3.219	117	1.334
MILANO	56.405	443	3.660	9.512	1.845	1.165
<b>TOTALE</b>	<b>101.430</b>	<b>1.590</b>	<b>4.514</b>	<b>37.520</b>	<b>2.487</b>	<b>19.367</b>

In merito alle convenzioni per la gestione del patrimonio di terzi soggetti va evidenziato che la gestione di alloggi di terzi, essenzialmente comunali, copre ambiti diversi di attività: la maggior parte degli alloggi è in gestione completa (incluse attività di property e facility), mentre in alcuni casi viene svolta una gestione unicamente amministrativa (es. emissione bollettini, gestione utenza, recupero della morosità, etc....).

Va sottolineato come le convenzioni siano un ottimo strumento che garantisce il riconoscimento di un margine di guadagno a copertura di costi di struttura delle ALER (già strutturate per rispondere ad un numero di convenzionamenti senza ricorrere a nuovo personale o nuovi costi) e che, nel contempo, lascia in capo ai comuni il rischio di morosità nonché i costi connessi alle manutenzioni ordinarie e straordinarie.

ALER Brescia-Cremona -Mantova e ALER Bergamo -Lecco-Sondrio sono le aziende che vantano il maggior numero di convenzioni con i Comuni, forte diminuzione si registra rispetto al 2014 per il patrimonio gestito da ALER Milano in conseguenza del passaggio del patrimonio comunale ad MM.

### ALLOGGI NON UTILIZZABILI

Una quota di alloggi delle ALER non sono disponibili per la normale attività di locazione, in quanto risultano sfitti o occupati abusivamente: le tabelle sotto riportate evidenziano il peso di tale patrimonio.

ALLOGGI SFITTI 2015			ALLOGGI OCCUPATI ABUSIVAMENTE 2015		
ALER	Alloggi sfitti (canone sociale)	incidenza alloggi sfitti	ALER	alloggi occupati abusivamente	incidenza alloggi occupati abusivamente
BG-LC-SO	630	6,96%	BG-LC-SO	5	0,06%
BS-CR-MN	1.660	11,86%	BS-CR-MN	1	0,01%
VA-CO-BA-MB	1.348	9,02%	VA-CO-BA-MB	4	0,03%
PV-LO	1.028	14,60%	PV-LO	5	0,07%
MILANO	4.781	8,48%	MILANO	3.010	5,34%
<b>TOTALE</b>	<b>9.447</b>	<b>9,31%</b>	<b>TOTALE</b>	<b>3.025</b>	<b>2,98%</b>

Complessivamente il numero di **alloggi sfitti è aumentato** rispetto al 2014 (8.852), così come l'incidenza degli alloggi sfitti sul totale degli alloggi a canone sociale (8,7% nel 2014, 9,3% nel 2015).

L'incidenza degli **alloggi occupati abusivamente** sul totale degli alloggi a canone sociale **si è nel complesso ridotta** passando da una percentuale del 3,3% nel 2014 al 2,98% nel 2015.

## ATTIVITA' MANUTENTIVA

La conservazione del patrimonio abitativo destinato all'edilizia residenziale pubblica rappresenta il principale obiettivo della missione aziendale insieme a quello di una gestione dei servizi abitativi secondo standard di efficienza ed economicità. La crescente morosità, unitamente alla riduzione dei finanziamenti pubblici, hanno determinato in questi ultimi anni una contrazione crescente e significativa delle risorse che l'azienda annualmente destina alla manutenzione, recupero e riqualificazione del proprio patrimonio abitativo.

Si ricorda che le risorse a disposizione per attività di manutenzione derivano principalmente da due fonti: il residuo dei canoni, detratti i costi di gestione e amministrazione e i proventi derivanti dall'alienazione di unità immobiliari.

Dall'esercizio 2016 maggiori risorse potranno derivare dal conferimento del mancato gettito dell'IRAP, per effetto dell'azzeramento disposto con legge regionale, ad apposito Fondo di manutenzione.

La tabella che segue riporta gli indici di manutenzione ordinaria e straordinaria per ciascuna ALER nonché il costo medio di manutenzione ordinaria per alloggio a canone sociale.

INDICI MANUTENZIONE 2015			
ALER	Indice Manutenzione ordinaria *	Manutenzione ordinaria per alloggio**	Indice Manutenzione straordinaria***
BG-LC-SO	8,0%	€ 258,96	0,0%
BS -CR- MN	22,3%	€ 696,36	0,0%
VA -CO- BA -MB	22,0%	€ 622,83	0,4%
PV-LO	15,0%	€ 428,99	2,0%
MILANO	6,1%	€ 217,26	1,4%
<i>*spese per manutenzione stabili/totale costi della produzione</i>			
<i>** spese per manutenzione stabili a canone sociale /alloggi a canone sociale</i>			
<i>*** Manutenzione straordinaria capitalizzata/Valore immobili destinati alla locazione</i>			



Il costo medio di manutenzione per alloggio a canone sociale si attesta a 444,88 euro anche se si osservano notevoli differenze tra le diverse aziende: ALER Brescia-Cremona-Mantova è l'azienda in cui si rileva la spesa maggiore per manutenzione ad alloggio, mentre ALER Milano e ALER Bergamo-Lecco- Sondrio sono le aziende in cui la spesa è minore.

#### 1.4 La morosità

La morosità è una componente negativa per la salute aziendale; ad una quota di insolvenze afferente i canoni di locazione si affianca quella sulle utenze, ancora più dannosa dal momento che se la prima costituisce mancata entrata, la seconda si riferisce a costi già sostenuti da ALER il cui rimborso è solo parziale.

#### MOROSITA' CORRENTE

Dalla tabella sotto riportata emerge che, nel 2015, i tassi di morosità corrente complessiva (canoni + servizi) rimangono abbastanza elevati.

Situazione allarmante continua ad essere quella di ALER Milano mentre è in progressivo miglioramento quella di ALER Pavia-Lodi.

Per ALER Bergamo-Lecco-Sondrio si rileva un lieve incremento imputabile principalmente alla morosità derivante dalla gestione dal patrimonio comunale dopo l'entrata in vigore della convenzione con il Comune di Bergamo.

<b>MOROSITA' CORRENTE COMPLESSIVA 2015</b>		
<b>ALER</b>	<b>morosità (canoni + servizi) 2015</b>	<b>morosità (canoni + servizi) 2014</b>
BG-LC-SO	<b>12,8%</b>	11,8%
BS -CR- MN	<b>17,5%</b>	20,0%
VA -CO- BA -MB	<b>19,4%</b>	16,5%
PV-LO	<b>19,7%</b>	23,0%
MILANO	<b>33,1%</b>	32,4%

#### MOROSITA' CONSOLIDATA (da cruscotti SIREAL)

Nella tabella che segue vengono riportate le percentuali di morosità complessiva consolidata nonché il dettaglio della stessa su contratti "attivi" e "chiusi".

MOROSITA' CONSOLIDATA 2015			
ALER	morosità (canoni + servizi)	su contratti attivi	su contratti chiusi
BG-LC-SO	11,3%	12,9%	8,9%
BS -CR- MN	33,2%	35,7%	30,7%
VA -CO- BA -MB	21,2%	24,2%	17,7%
PV-LO	27,1%	39,3%	12,4%
MILANO	14,4%	n.d.	n.d

Si rileva, in particolare, che ALER Brescia-Cremona-Mantova, pur non presentando livelli elevatissimi di morosità corrente, registra una elevata quota di morosità consolidata imputabile per gran parte ad inquilini cessati rispetto ai quali il recupero del credito è più difficoltoso.

### 1.5 Le performance delle ALER

L'esame dei bilanci aziendali non fa che confermare le situazioni disomogenee che emergono dall'esame dei vari aspetti affrontati dal Centro Unico di Vigilanza e Controllo e dalle dirette interlocuzioni con le aziende.

Il confronto e la valutazione delle diverse situazioni aziendali possono essere attuati, ad esempio, mediante alcuni indicatori approvati già con la direttiva alle ALER per il 2015 (DGR 1272/2014) e calcolati da tutte le aziende.

	BG-LC-SO	BS-CR-MN	VA-CO-MB-BA	PV-LO	MILANO	MEDIA
<b>Grado di indebitamento</b> <i>Debiti onerosi/patrimonio netto</i>	7,00%	9,81%	13,00%	46,00%	23,93%	19,95%
<b>incidenza costo del personale</b> <i>costo del personale/costo della produzione</i>	18,00%	20,95%	16,00%	21,00%	17,84%	18,76%
<b>incid. Manut. Ordinaria</b> <i>Spese di manutenzione stabili/totale costi della produzione</i>	8,00%	22,30%	22,00%	15,00%	6,05%	14,67%
<b>indice morosità corrente</b> <i>Canoni non incassati/canoni di competenza</i>	n.d.	21,00%	18,00%	19,71%	31,61%	22,58%

Il grado di indebitamento medio delle aziende (debiti onerosi/patrimonio netto) si attesta a circa il 20% tuttavia a realtà caratterizzate da elevato livello di indebitamento (si vedano ALER Pavia- Lodi e ALER Milano) si contrappongono realtà in cui il grado di indebitamento è molto basso (ALER Bergamo-Lecco-Sondrio).

L' incidenza del costo del personale sul costo della produzione in media è pari al 19% ma oscilla per le singole ALER dal 16% al 21%.

Ancor ampio risulta il divario fra aziende se si considera l' indice di manutenzione Ordinaria in media pari al 15% ma con valori pari al 6% per ALER Milano e che raggiungono il 22% per ALER Brescia-Cremona-Mantova.

L' indice di morosità (solo su canoni), in media pari al 22,58%, risulta ancora molto elevato per ALER Milano 31,61%.

## 1.6 La Fiscalità

L'impatto della fiscalità sia nazionale che locale sulle ALER nel loro complesso è di circa 53,64 milioni di euro e pesa mediamente per il 13,8% sul valore della produzione delle aziende.

Il peso della fiscalità sul valore della produzione nel complesso è diminuito di poco più del 3% rispetto al 2014 in cui si attestava al 17%.

Nella tabella che segue vengono riportati i valori della fiscalità complessiva per ciascuna ALER (dove per fiscalità complessiva si intende la somma di IRES, Imu/Tasi, imposta di bollo e di registro, IVA pro rata, Altre imposte e tasse) nonché la percentuale della fiscalità sul valore della produzione e la variazione della fiscalità rispetto al 2014.

La riduzione della fiscalità per la maggior parte delle aziende è riconducibile anche all'abolizione dell'IRAP disposta con legge regionale (l.r. 36/2015).

FISCALITA' 2015					
ALER	Imposte sul reddito dell'esercizio	"Altra fiscalità" *	FISCALITA' TOTALE	incidenza sul valore della produzione %	variazione rispetto al 2014 %
BG-LC-SO	€ 1.268.954	€ 3.678.487	€ 4.947.441	15,6%	-5%
BS-CR-MN	€ 1.786.076	€ 4.426.154	€ 6.212.230	13,5%	4%
VA-CO-BA-MB	€ 2.047.590	€ 5.294.587	€ 7.342.177	14,0%	-9%
PV-LO	€ 548.410	€ 1.952.160	€ 2.500.570	13,6%	-28%
MILANO	€ 12.241.963	€ 20.396.425	€ 32.638.388	12,4%	22%

\* comprende: imposta di bollo e di registro, IVA pro rata, imposte sul patrimonio, altre tasse e imposte

## 1.7 Il canone medio

Quale ultima sezione del presente rapporto, si propone un dato determinante nel concorrere alla significativa diversità di risorse a disposizione delle diverse ALER.

Un rapporto medio tra il gettito da canone sociale e il numero di alloggi di ALER consente di determinare un canone medio mensile per le singole ALER; il valore è diverso in dipendenza da vari fattori: numero di alloggi sfitti (su cui tuttavia i costi gravano in misura uguale se non superiore agli alloggi locati), composizione dell'utenza rispetto alle diverse aree di canone, localizzazione del patrimonio.

La tabella sotto riportata affianca a tale canone medio mensile quello netto, stimato sulla base dell'indicatore di morosità riportato in bilancio.

Mediamente le ALER dispongono di 100 euro ad alloggio mensile di canone, al netto della morosità, tuttavia il differenziale tra le varie situazioni risulta significativo: i due estremi sono rappresentati da ALER Milano (84 euro) e ALER Bergamo-Lecco-Sondrio (116 euro)

Ne consegue una forte disomogeneità delle risorse a disposizione, specie per la conservazione del patrimonio aziendale.

CANONE MEDIO 2015					
ALER	n. alloggi a canone sociale	Canone Sociale (competenza)	Canone Sociale medio annuo	Canone sociale medio mensile	canone medio mensile al netto della morosità
BG-LC-SO	9.046	14.468.605	1.599	133	116
BS-CR-MN	13.993	20.247.582	1.447	121	100
VA-CO-BA-MB	14.947	24.212.752	1.620	135	109
PV-LO	7.039	9.461.005	1.344	112	90
MILANO	56.405	85.361.123	1.513	126	84

Rispetto al 2014 il canone sociale medio mensile ha registrato una diminuzione più o meno marcata per tutte le ALER riconducibile principalmente all'andamento al ribasso dei redditi dei nuclei familiari.

## 2. La gestione finanziaria

La Giunta Regionale, conscia che numerose problematiche del sistema delle ALER hanno una natura finanziaria, ha definito sin dalle Direttive alle ALER per il 2014 una modulistica per la rilevazione trimestrale dei saldi dei flussi di cassa, in entrata e in uscita; il presente capitolo è pertanto basato sui dati raccolti a cadenza trimestrale nel corso dell'esercizio 2016.

Tale strumento consente un monitoraggio infra-annuale dell'evoluzione della gestione e delle criticità che insorgono, integrando il quadro che può emergere dalla lettura dei bilanci aziendali, sia per la maggiore tempestività (ogni trimestrale di cassa è disponibile pochi giorni dopo la chiusura del trimestre, mentre un bilancio è approvato sei mesi dopo la chiusura dell'esercizio), sia per la caratteristica di fotografare la realtà di cassa, finanziaria e non la sola competenza economica come il bilancio consuntivo.

Come già riscontrato negli esercizi precedenti il sistema resta fortemente polarizzato, con ALER Milano e ALER Pavia/Lodi che manifestano ancora tensioni finanziarie molto acute, (si ricorda che sono entrambe in attuazione di specifiche misure di risanamento come dettagliato nel merito nel paragrafo dedicato); tutt'altra situazione manifestano Bergamo/Lecco/Sondrio, Varese/Como/Busto Arsizio/Monza e Brianza che appaiono in buone condizioni finanziarie, mentre Brescia/Cremona/Mantova, pur mostrando una buona giacenza finanziaria, evidenzia come già nel 2015 una significativa riduzione delle disponibilità anche in conseguenza di un significativo programma di investimenti.

Le giacenze liquide per l'annualità 2016 evidenziano i seguenti saldi:

<i>ALER</i>	<i>Giacenza 01/01/2016</i>	<i>Giacenza 31/12/2016</i>
<b>BG-LC-SO</b>	€ 22.939.950	€ 28.927.947
<b>BS-CR-MN</b>	€ 13.568.592	€ 8.524.499
<b>PV-LO</b>	-€ 3.945.863	-€ 1.481.539
<b>MI</b>	-€ 20.137.905	-€ 21.354.867
<b>VA-BA-CO-MB</b>	€ 11.583.115,00	€ 20.788.629

L'evoluzione finanziaria annua è quella indicata nella tabella seguente:

<i>ALER</i>	<i>Entrate</i>	<i>Uscite</i>	<i>Saldo della gestione</i>
<b>BG-LC-SO</b>	€ 40.454.629	€ 34.466.633	€ 5.987.996
<b>BS-CR-MN</b>	€ 56.260.695	€ 61.304.789	-€ 5.044.093
<b>PV-LO</b>	€ 41.292.503	€ 38.828.178	€ 2.464.324
<b>MI</b>	€ 232.239.429	€ 233.456.391	-€ 1.216.962
<b>VA-BA-CO-MB</b>	€ 62.976.680	€ 53.771.166	€ 9.205.514

A livello generale una prima valutazione circa l'evoluzione della gestione vien data confrontando le entrate e le uscite complessive e calcolando così il saldo della gestione dell'azienda; si tratta di un dato che vede risultati differenziati: Brescia/Cremona/Mantova si conferma l'azienda che assorbe maggiori risorse liquide (5 mln euro); all'opposto Bergamo/Lecco/Sondrio e Varese/Busto Arsizio/Como/Monza e Brianza risultano le ALER che producono maggiore liquidità. Naturalmente non può essere effettuata una sorta di equazione tra tale risultato e la positività della gestione, dovendo valutare maggiormente nel dettaglio le determinanti di tali risultati (si rimanda al punto dedicato a ciascuna ALER).

Una indicazione più precisa circa lo stato di salute aziendale può essere invece ricavata dall'analisi incrociata delle giacenze liquide, operando anzitutto una distinzione tra liquidità positive e negative, ovvero quelle situazioni in cui l'azienda è in stato di anticipazione bancaria costante, non disponendo in proprio delle risorse sufficienti a garantire la gestione, nonché delle entrate ed uscite correnti e delle voci di spesa più rilevanti.

Viene di seguito riportata una breve analisi di ciascuna delle ALER lombarde per quanto concerne i principali elementi emergenti dall'analisi dei flussi finanziari.

## 2.1 ALER Bergamo/Lecco/Sondrio

ALER Bergamo/Lecco/Sondrio evidenzia una ampia disponibilità liquida, ulteriormente incrementata per quasi 6 mln euro nel 2016. Tra le Aziende risulta essere quella con la maggiore liquidità con una cifra di poco inferiore ai 29 mln euro.

Da un'analisi dei flussi di cassa intercorsi, si evidenzia nell'anno il seguente percorso:

<i>ALER BG-LC-SO</i>	<i>1/1/2016</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Saldo <sup>2</sup></i>
<i>Giacenze totali</i>	<i>€ 22.939.950</i>	<i>€ 28.927.947</i>	<i>€ 5.987.996</i>

Come si può apprezzare i livello delle disponibilità di ALER Bergamo/Lecco/Sondrio si mantiene particolarmente elevato, grazie ad un saldo di cassa largamente positivo.

<i>ALER BG-LC-SO</i>	<i>Importo</i>
<i>Investimenti sul patrimonio</i>	<i>€ 1.910.601</i>
<i>Manutenzione ordinaria</i>	<i>€ 5.351.028</i>
<i>Contributi per investimenti</i>	<i>€ 6.640.469</i>

<sup>2</sup> Il saldo indicato in riferimento alle disponibilità rappresenta il divario tra entrate ed uscite di cassa nell'anno e non va pertanto confuso con l'utile o la perdita di competenza che definisce il risultato di bilancio.

Dall'analisi dei dati, non sembrano evidenziarsi possibili problematiche finanziarie per l'esercizio finanziario 2017; l'azienda tra l'altro, come già delineato nei precedenti esercizi, mostra un livello di investimento non elevato ed inferiore alle altre ALER (circa 2 mln euro), mentre le manutenzioni si attestano su valore di 5,3 mln euro. Si segnala inoltre i contributi regionali sotto indicati (6,6 mln euro) sono stati erogati in larga parte nell'ultimo trimestre (4,5 mln euro).

<i>ALER BG-LC-SO</i>	<i>Importo</i>
<i>Entrate correnti</i>	<i>€ 33.174.180</i>
<i>Uscite correnti:</i>	<i>€ 26.710.429</i>
<i>Di cui: personale</i>	<i>€ 6.165.811</i>
<i>Saldo della gestione corrente</i>	<i>€ 6.463.751</i>

La gestione corrente, indicativa delle attività ordinarie dell'Azienda, mostra un margine di oltre 6,4 mln euro. La tabella sopra riportata evidenzia il dettaglio del costo del personale la cui incidenza percentuale sulle uscite correnti risulta essere del 23%, un dato analogo a quello di tutte le altre ALER ad eccezione di quella di Milano.

<i>ALER BG-LC-SO</i>	<i>Importo</i>
<i>Oneri finanziari<sup>3</sup></i>	<i>€ 1.130.819</i>
<i>Fiscalità</i>	<i>€ 4.714.784</i>
<i>Di cui: local tax</i>	<i>€ 1.507.622</i>

ALER Bergamo/Lecco/Sondrio è un'Azienda con un grado di indebitamento contenuto: gli oneri finanziari, di poco superiori a 1 mln euro, rappresentano l'importo minore tra i cinque soggetti regionali.

Con riferimento al tema della fiscalità si rileva un importo di 4,7 mln euro, proporzionalmente elevato rispetto a quanto registrato dalle altre ALER.

## **2.2 ALER Brescia/Cremona/Mantova**

ALER Brescia/Cremona/Mantova rappresenta un soggetto dal profilo di solidità piuttosto buono considerata la disponibilità liquida di 8,5 mln euro (l'Azienda è titolare peraltro di ulteriori somme vincolate pari a 17,3 mln euro, presso la Banca d'Italia o conti correnti dedicati); tuttavia le disponibilità liquide vengono ridotte di 5 mln euro che fanno seguito a quanto già fatto registrare nel 2015 (oltre -7 mln euro).

<sup>3</sup> Include gli interessi passivi e le restituzioni di quote capitale sui mutui

Da un'analisi dei flussi di cassa intercorsi, si evidenzia nell'anno il seguente percorso:

<i>ALER BS-CR-MN</i>	<i>1/1/2016</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Saldo</i>
<i>Giacenze liquide</i>	<i>€ 13.568.592</i>	<i>€ 8.524.499</i>	<i>-€ 5.044.093</i>
<i>Alienazioni da reinvestire <sup>4</sup></i>	<i>€ 1.396.318</i>	<i>€ 1.405.411</i>	<i>€ 9.093</i>
<i>Giacenze vincolate</i>	<i>€ 7.307.444</i>	<i>€ 17.333.731</i>	<i>€ 10.026.287</i>

L'Azienda, come già negli anni precedenti, non fa ricorso allo strumento delle anticipazioni bancarie sebbene evidenzi un saldo negativo di oltre 5 mln euro rispetto alle giacenze liquide; tuttavia va ricordato che l'ALER dispone di ampie giacenze vincolate (ad es. contributi destinati a specifici programmi di investimento) incrementate sensibilmente nel corso dell'esercizio.

<i>ALER BS-CR-MN</i>	<i>Importo</i>
<i>Investimenti sul patrimonio</i>	<i>€ 12.766.557</i>
<i>Manutenzione ordinaria</i>	<i>€ 11.958.019</i>
<i>Contributi per investimenti</i>	<i>€ 13.335.271</i>

L'Azienda presenta un livello di investimenti sul patrimonio particolarmente elevato, sia sotto il profilo della manutenzione ordinaria (quasi 12 mln euro) sia rispetto alla manutenzione straordinaria (oltre 12,7 mln euro), risultando proporzionalmente la più impegnata rispetto al tema della conservazione del Patrimonio.

Le risorse investite sul patrimonio sono state assistite da finanziamento pubblico per oltre 13,3 mln euro.

<i>ALER BS-CR-MN</i>	<i>Importo</i>
<i>Entrate correnti</i>	<i>€ 51.195.841</i>
<i>Uscite correnti:</i>	<i>€ 40.055.900</i>
<i>Di cui: personale</i>	<i>€ 9.601.200</i>
<i>Saldo della gestione corrente</i>	<i>€ 11.139.941</i>

La gestione corrente, ovvero l'attività ordinaria dell'azienda mostra un margine di circa 11,1 mln euro; tuttavia, come già evidenziato in apertura, il saldo finale risulta negativo: gli elementi che vi concorrono, oltre alle già ricordate manutenzioni (straordinarie e ordinarie) sul patrimonio immobiliare, derivano da oneri finanziari e fiscalità.

<sup>4</sup> Si tratta di proventi derivanti da alienazioni di patrimonio ERP nel quadro dell'art. 28, comma 3 della l.r. 16/16, i cui proventi "sono destinati al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e, solo in via residuale, all'acquisto ed alla nuova realizzazione di alloggi sociali".



Il dettaglio del costo del personale (9,6 mln euro), manifesta un'incidenza percentuale sulle uscite correnti risulta essere del 24%, un dato pressappoco analogo a quello di tutte le altre ALER, esclusa Milano.

<i>ALER BS-CR-MN</i>	<i>Importo</i>
<i>Oneri finanziari<sup>5</sup></i>	<b>€ 2.620.531</b>
<i>Fiscalità</i>	<b>€ 5.314.533</b>
<i>Di cui: local tax</i>	<b>€ 223.127</b>

Gli oneri finanziari si attestano a 2,6 mln euro, mentre la fiscalità mostra un importo di 5,3 mln euro, cifra analoga a quanto registrato da ALER Bergamo/Lecco/Sondrio ma nettamente superiore ad ALER Varese/Busto Arsizio/Como/Monza e Brianza.

La situazione finanziaria di ALER Brescia/Cremona/Mantova appare tuttora sostenibile finanziariamente, sebbene sia opportuno monitorare con attenzione la sostenibilità degli investimenti patrimoniali programmati.

### **2.3 ALER Milano**

L'azienda nelle condizioni finanziarie peggiori continua ad essere rappresentata da ALER Milano, tuttora in corso di attuazione di un articolato piano di risanamento (2015-'17).

I dati inerenti le disponibilità liquide confermano, come peraltro le periodiche relazioni trasmesse dall'Azienda, una situazione di tensione finanziaria piuttosto marcata.

Da un'analisi dei flussi di cassa intercorsi, si evidenzia nell'anno il seguente percorso:

<i>ALER MI</i>	<i>1/1/2016</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Saldo</i>
<i>Giacenze liquide<sup>6</sup></i>	<b>-€ 20.137.905</b>	<b>-€ 21.354.867</b>	<b>-€ 1.216.962</b>
<i>Alienazioni da reinvestire</i>	€ 30.757.557	€ 33.647.036	€ 3.294.811
<i>Giacenze vincolate (*)</i>	€ 52.569.266	€ 62.499.549	€ 9.930.283

Si precisa anzitutto che le giacenze vincolate sono riferite a specifici investimenti e pertanto non sono utilizzabili liberamente a beneficio della gestione ordinaria; la composizione delle giacenze

<sup>5</sup> Include gli interessi passivi e le restituzioni di quote capitale sui mutui

<sup>6</sup> Il dato delle disponibilità negativo indica uno stato di anticipazione di cassa

sopra evidenziate rispetto ad ALER Milano merita peraltro alcune considerazioni, specie rispetto all'ampiezza della dimensione operativa dell'Azienda e alla nota situazione di disequilibrio finanziaria culminata nella definizione di un piano di risanamento ai sensi dell'art. 13, l.r. 24/2014.

In particolare si può notare:

- perdura anche nel 2016 il costante ricorso all'anticipazione di tesoreria, la cui esposizione si attesta al 31/12 a oltre 21,3 mln€ di utilizzo; si tratta di un dato di forte incidenza che denota come l'Azienda non sia ancora in grado di auto-finanziare la gestione caratteristica; si precisa che per poter apprezzare compiutamente lo stato di disequilibrio dell'azienda va considerato anche un dato non rilevabile mediante i flussi di cassa, ovvero il debito residuo verso i fornitori, specie se scaduto da tempo;
- il valore delle alienazioni da reinvestire si incrementa di 3,2 mln€ da inizio anno, saldo positivo tra entrate (ricavi da alienazioni di patrimonio ERP) e uscite (utilizzo nel quadro dei programmi di investimento sul patrimonio); si tratta di una disponibilità che non è intesa a finanziare, in base alla vigente normativa, la gestione ordinaria e che dunque è concettualmente e operativamente distinta dalle liquidità corrente e che pertanto non può compensare la sopra indicata anticipazione;
- ulteriori risorse vincolate per 62,4 mln€ al 31/12: si tratta di risorse, come anticipato, perlopiù derivanti da co-finanziamenti pubblici finalizzati a realizzare specifici programmi di investimento sul patrimonio, nelle quali figuravano al 1/1 ancora 18 mln€ derivanti dal contributo straordinario regionale di 66 mln€, integralmente speso nel corso dell'anno.

Rispetto alla citata componente degli interventi sul patrimonio ALER Milano nel corso del 2016 ha fatto registrare i seguenti numeri:

ALER MI	Importo
<i>Investimenti sul patrimonio finanziati con disponibili</i>	<b>€ 34.568.195</b>
<i>Manutenzione ordinaria</i>	<b>€ 2.018.983</b>

Degli investimenti sul patrimonio (recupero alloggi sfitti, manutenzione straordinaria, programmi di sviluppo) si segnala che 28,9 derivano da specifici co-finanziamenti regionali o da risorse statali, mentre 5,6 mln € sono finanziati mediante risorse aziendali.

Elemento di forte impatto è rappresentato dalle manutenzioni ordinarie, assestate su soli 2 mln€, un livello ampiamente inferiore a quello effettuato gli anni precedenti (circa 15 mln€/anno), che rappresenta uno degli effetti più rilevanti della crisi finanziaria in corso.

La sintesi dell'esito della gestione aziendale corrente è quella sotto riportata:

<i>ALER MI</i>	<i>Importo</i>
<i>Entrate correnti</i>	<b>€ 165.326.630</b>
<i>Uscite correnti:</i>	<b>€ 129.922.124</b>
<i>Di cui: personale</i>	<b>€ 45.034.096</b>
<b><i>Saldo della gestione corrente</i></b>	<b>€ 35.404.505</b>

La gestione corrente infatti, pur scontando le note criticità rispetto ad una morosità elevata, mostra un avanzo di oltre 35 mln€, tuttavia le componenti non correnti erodono integralmente tale risultato, essendo il saldo totale di -1,2 mln€ come sopra indicato. L'incidenza del costo di personale è del 35% delle uscite correnti.

Le spese per amministrazione stabili e generali sono pari a 20,4 mln€, superiori a quelle indicate quali valore obiettivo nel piano di risanamento (19,8 mln€).

<i>ALER MI</i>	<i>Importo</i>
<i>Oneri finanziari</i>	<b>€ 20.246.924</b>
<i>Fiscalità</i>	<b>€ 41.184.900</b>
<i>Di cui: local tax</i>	<b>€ 5.090.316,00</b>

Il peso dell'indebitamento, sia riferibile a mutui ed anticipazioni, nonché, in misura ancora maggiore la fiscalità rappresentano gli elementi che concorrono più decisamente alla totale erosione dell'utile della gestione corrente, con un'incidenza rispettivamente di 20,2 mln€ e 41,1 mln€ (tale trasferimento verso l'Erario è al netto dell'importo dell'IVA su lavori e servizi che ammonta a 9,9 mln€). Si segnala che l'importo versato per IMU e TASI risulta ridotto sensibilmente rispetto all'anno precedente, sebbene tale risparmio sia compensato da una maggiore incidenza dell'IRES, dovuta alle maggiori alienazioni effettuate.

Si rammenta che anche per l'annualità 2016 le ALER sono state esonerate da Regione Lombardia dal pagamento dell'Irap, che per Milano corrispondeva a circa 3,9 mln€).

In conclusione, la situazione di forte tensione finanziaria dell'Azienda viene confermata dai dati inerenti l'esercizio 2016, pur concorrendo le singole misure di risanamento contenute nel Piano ad un miglioramento di alcuni ambiti aziendali.

## 2.4 ALER Pavia/Lodi

ALER Pavia/Lodi, come ALER Milano, è un soggetto in fase di attuazione di un Piano di Risanamento triennale 2016-2018 nel quadro di quanto definito dall'art. 13 della L.R. 24/2014; il 2016 risulta pertanto il primo anno di tale percorso di riequilibrio finanziario, assistito da 7,07 mln€ di contributo straordinario regionale erogato nel gennaio '16.

Da un'analisi dei flussi di cassa intercorsi, si evidenzia nell'anno il seguente percorso:

<i>ALER PV-LO</i>	<i>1/1/2016</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Saldo</i>
<i>Giacenze liquide</i> <sup>7</sup>	<b>-€ 3.945.863</b>	<b>-€ 1.481.539</b>	<b>€ 2.464.324</b>

Il saldo positivo per oltre 2,4 mln€ sembrerebbe indicare un deciso miglioramento del livello di anticipazione bancaria utilizzato; tuttavia si segnala una consistente erogazione di contributi regionali (tra cui spicca quello straordinario di 7,07 mln€ sopra richiamato) che contribuiscono a migliorare la situazione delle liquidità.

Il percorso di riduzione dell'esposizione corrente mostra effettivamente un miglioramento, sebbene su livelli più contenuti dal momento che nel primo semestre l'utilizzo medio dello scoperto di cassa si riduce da 4,1 mln€ a 3,4 mln€.

Anche per l'esercizio 2016 la tensione finanziaria viene accentuata dalla onerosità degli investimenti sul patrimonio aziendale e relativa manutenzione ordinaria (pari a 9,3 mln€ totali), rispetto al quale si ricorda nuovamente che ALER Pavia/Lodi presenta una maggiore incidenza di immobili vetusti e richiedenti opere anche straordinarie di manutenzione.

<i>ALER PV-LO</i>	<i>Importo</i>
<i>Investimenti sul patrimonio</i>	<b>€ 4.150.930</b>
<i>Manutenzione ordinaria</i>	<b>€ 5.188.385</b>
<i>Contributi regionali per investimenti</i>	<b>€ 6.301.963</b>

Si riporta di seguito il quadro della gestione corrente:

<i>ALER PV-LO</i>	<i>Importo</i>
<i>Entrate correnti</i>	<b>€ 16.859.270</b>
<i>Uscite correnti:</i>	<b>€ 16.089.759</b>
<i>Di cui: personale</i>	<b>€ 3.805.319</b>
<i>Saldo della gestione corrente</i>	<b>€ 769.511</b>

<sup>7</sup> Il dato è negativo in quanto sono state utilizzate prevalentemente le anticipazioni di tesoreria

La gestione corrente dell'azienda presenta un utile di 0,7 mln€; si evidenzia un'incidenza delle spese di personale rispetto alle uscite correnti del 23%, sostanzialmente analogo a quello delle altre Aziende.

<i>ALER PV-LO</i>	<i>Importo</i>
<i>Oneri finanziari</i>	<b>€ 6.633.358</b>
<i>Fiscalità</i>	<b>€ 884.113</b>
<i>Di cui: local tax</i>	<b>€ 124.214</b>

Anche per Pavia-Lodi si segnala l'impatto degli oneri fiscali (il cui importo è superiore al saldo della gestione corrente); il peso degli oneri finanziari è invece ben più rilevante della media in proporzione, essendo ALER Pavia Lodi un soggetto dal forte indebitamento.

In conclusione, la situazione finanziaria di ALER Pavia/Lodi continua ad essere caratterizzata da chiari profili di criticità, sebbene siano riscontrabili i primi benefici derivanti dall'attuazione del piano di risanamento.

## **2.5 ALER Varese/Como/Busto Arsizio/Monza e Brianza**

ALER Varese/Como/Busto Arsizio/Monza e Brianza rappresenta un'azienda dal profilo di solidità buono, che registra nel corso del 2016 un aumento particolarmente significativo (9,2 mln euro), pari al 79,5% delle giacenze iniziali.

Da un'analisi dei flussi di cassa intercorsi, si evidenzia nell'anno il seguente percorso:

<i>ALER VA-BA-CO-MB</i>	<i>1/1/2016</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>Saldo</i>
<i>Giacenze liquide</i>	<i>€ 11.583.115,00</i>	<i>€ 20.788.629</i>	<i>€ 9.205.514</i>
<i>Alienazioni da reinvestire</i>	<i>€ 1.173.785</i>	<i>€ 1.173.785</i>	<i>-</i>
<i>Giacenze vincolate</i>	<i>€ 2.544.915</i>	<i>€ 986.345</i>	<i>-€ 1.558.570</i>

Tra le giacenze finali, si rileva il valore delle somme derivanti dall'alienazione di patrimonio di edilizia residenziale pubblica rispetto al quale la legge prevede il reinvestimento in attività di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e nuova costruzione. Tale somma risulta invariata nel corso dell'esercizio.

Le giacenze vincolate evidenziano invece una riduzione pari ad 1,5 mln euro.

<i>ALER VA-BA-CO-MB</i>	<i>Importo</i>
<i>Investimenti sul patrimonio</i>	<b>€ 8.308.641</b>
<i>Manutenzione ordinaria</i>	€ 10.668.098
<i>Contributi per investimenti</i>	€ 13.279.256

Esaminando le liquidità al 31/12 risulta che il rilevante incremento di risorse giacenti sia dovuto anche, come si può ricavare dalla tabella sopra riportata, dal saldo ampiamente positivo tra i contributi ricevuti e le spese per investimenti sul patrimonio (si tratta di una fotografia dei dodici mesi dell'esercizio 2016, mentre lo sviluppo concreto degli interventi avviene a cavallo sia dell'esercizio precedente che del successivo).

Tale incremento di liquidità appare indice di buona sostenibilità specie se si considera il livello ingente di investimenti dell'azienda, con 8,3 mln euro di manutenzioni straordinarie cui vanno aggiunti oltre 10,6 mln euro di manutenzione ordinaria, che rappresentano un quadro di azienda significativamente impegnata sul fronte della conservazione del patrimonio.

<i>ALER VA-BA-CO-MB</i>	<i>Importo</i>
<i>Entrate correnti</i>	<b>€ 46.425.161</b>
<i>Uscite correnti:</i>	<b>€ 37.035.373</b>
<i>Di cui: personale</i>	€ 8.616.398,26
<i>Saldo della gestione corrente</i>	<b>€ 9.389.788</b>

Il risultato della gestione corrente è particolarmente ampio (oltre 9,3 mln euro) e sostanzialmente analogo al saldo complessivo (9,2 mln euro) che denota la presenza di voci in entrata (contributi, alienazioni) tali da compensare le voci non correnti quali rate di mutui, fiscalità, nonché i già citati investimenti.

<i>ALER VA-BA-CO-MB</i>	<i>Importo</i>
<i>Oneri finanziari</i>	<b>€ 3.925.171</b>
<i>Fiscalità</i>	<b>3.417.768,84</b>
<i>Di cui: local tax</i>	€ 272.735

Infine, la situazione finanziaria di ALER Varese/Como/Busto Arsizio/Monza e Brianza appare ad oggi sostenibile finanziariamente, e non sembrano profilarsi elementi immediati di tensione finanziaria.

### 3. L'attuazione degli obiettivi assegnati dalla Giunta Regionale

A partire dall'anno 2016, le attività di indirizzo e controllo regionale, si coordinano con le attività di programmazione annuale delle ALER secondo un'articolazione temporale che ha previsto, tra l'altro, entro il 31 gennaio 2016, l'adozione da parte del Presidente delle aziende del provvedimento con il quale vengono assegnati gli obiettivi aziendali annuali al Direttore Generale, ivi compresi gli obiettivi prioritari definiti dalla Giunta attraverso le "Direttive alle ALER per il 2016" (DGR 4279 del 6.11.2015).

Gli obiettivi annuali, stabiliti dalla Giunta, si articolano in:

- obiettivi aziendali comuni
- obiettivi aziendali specifici costituiti dagli standard di servizio

Semestralmente le aziende sono tenute a presentare alla Giunta una relazione sul conseguimento di tali obiettivi nonché su quelli assegnati "internamente" dal Presidente al Direttore generale.

ALER Milano ed ALER Pavia-Lodi si trovano, nel 2016, in un contesto particolare rispetto alle altre aziende lombarde, in quanto hanno in vigore un piano di risanamento che definisce obiettivi ad hoc ed il cui monitoraggio è rappresentato nel paragrafo dedicato.

#### 3.1 Gli obiettivi aziendali comuni

Le "Direttive alle ALER per il 2016" hanno individuato **otto obiettivi comuni** a tutte le aziende e le tempistiche per il loro raggiungimento.

Nella tabelle che segue sono riportati gli obiettivi comuni con il grado di conseguimento di ciascuno di essi per ogni singola ALER.

Obiettivi comuni 2016					
Obiettivi comuni 2016			ALER BG-LC-SO	ALER BS-CR-MN	ALER VA-CO-MB-BA
1	31 gennaio	rideterminazione dotazione organica a seguito dell'adozione del nuovo statuto	fatto	fatto	fatto
2	29 febbraio	attivazione in SINTEL del proprio Elenco/Albo di Operatori Economici e adozione del relativo regolamento	parzialmente fatto	fatto	parzialmente fatto
3	30 aprile	proposta di uno schema tipo di convenzione per la gestione del patrimonio ERP di proprietà comunale	fatto	fatto	fatto
4	30 aprile	ricognizione e proposta in riferimento alla fornitura di beni e servizi suscettibili di procure di acquisizione centralizzate	?	?	fatto
5	30 giugno	proposta di una modalità di rilevazione annuale della qualità percepita dagli utenti dei servizi offerti - da attivare entro il 31.10.2016	fatto	fatto	fatto
6	30 settembre	allineamento dell'importo dei buoni pasto a 7 euro	fatto	parzialmente fatto	fatto
7	31 ottobre	riorganizzazione degli uffici e del personale allineando i trattamenti economici principali ed accessori rispetto al CCNL di riferimento (prov. Direttore)	fatto	fatto	fatto
8	31 gennaio	motivato riscontro alla DG Casa nel caso in cui non fossero stati rispettati i termini stabiliti dalle direttive per l'anno 2015 riguardo l'approvazione piano di reinvestimento delle eventuali economie e conclusioni dei procedimenti di cui all'art. 5 bis l.r. 13/1996	?	fatto	?

Oltre agli obiettivi sopra riportati le tre aziende hanno costituito, nel mese di marzo 2016, così come richiesto dalla direttive, un fondo permanente per la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo ERP attraverso l'apertura di un c/c bancario dedicato alimentato per il primo anno con una somma pari al mancato gettito dell'IRAP derivante dall'azzeramento disposto con legge regionale.

### 3.2 Gli obiettivi aziendali specifici

Gli obiettivi specifici sono costituiti dagli standard di servizio ed in particolare dagli obiettivi di riallineamento ai parametri standard individuati per ciascuna azienda con riferimento a:

- equilibrio economico –finanziario
- costi del personale.

Si rimanda pertanto alla trattazione nel capitolo 4 dedicato ai costi standard.

### 3.3 Gli Obiettivi per le ALER in fase di risanamento

Per quanto concerne le ALER in stato di disequilibrio economico-finanziario ai sensi dell'art. 13, l.r. 24/2014 gli obiettivi aziendali sono indicati nei piani di risanamento in vigore.

#### 3.3.1 ALER Milano

Lo stato di avanzamento del piano di risanamento di ALER Milano nel corso del 2016 è basata sia sulla relazione presentata dal Presidente Dott. Gian Valerio Lombardi a novembre '16, sia sulla



relazione di fine mandato del gennaio '17; si ricorda che Regione Lombardia, preso atto delle dimissioni da Egli rassegnate con decorrenza 1 febbraio '17, ha proceduto alla nomina del successore al ruolo di Presidente, Sig. Mario Angelo Sala.

La situazione dell'azienda nel corso del 2016 evidenzia in linea generale quanto segue:

- dall'inizio dell'anno è stata prodotta liquidità per 1,6mln€m, e di conseguenza l'utilizzo dell'anticipazione di tesoreria sull'esercizio è risultato lievemente ridotto;
- è proseguito lo smaltimento rispetto allo stato dei decreti ingiuntivi gravanti sull'azienda, ad oggi di 67,9 mln€ notificati ne sono stati onorati 58,8 mln€ (86,6%);
- il contributo straordinario di 66 mln€ è stato integralmente utilizzato.

L'azienda è soggetta, come anticipato, al perseguimento di specifici obiettivi di riequilibrio, così sintetizzabili:

- Piano di alienazioni straordinarie: l'obiettivo annuale del 2016 del piano era di procedere all'alienazione di 2.700 unità abitative, per circa 173,7 mln€ di introiti; il risultato al termine del 2016 '16 è stato di 790 unità alienate per 66,7 mln€;
- Personale: l'obiettivo inerente al contenimento del costo dell'organico è tuttora in una sostanziale situazione di stallo, e vede al 31/12/2016 in forza 1.033 unità;
- Spese amministrative e generali: il dato delle spese amministrative e generali al 31/12 è stato di € 20.488.791 contro i 19,6 mln€ di limite fissati dal piano di risanamento;
- Morosità: l'obiettivo 2016 del piano era riportarne l'incidenza percentuale sia rispetto ai canoni di locazione sia alle spese reversibili su un livello del 22%: il risultato indicato dall'Azienda è invece attestato sul 25,29%, sebbene le modalità di calcolo di tale valore non distinguano rispetto all'anno di riferimento dell'incasso (in tal modo viene incluso anche quanto incassato rispetto agli esercizi precedenti, sottostimando il livello di morosità corrente), rendendo i dati comunicati disomogenei.

### **3.3.2 ALER Pavia-Lodi**

In base alla relazione trasmessa dal Presidente e dal Direttore Generale, il quadro di avanzamento del piano che emerge è il seguente:

- organizzazione e personale: l'Azienda ha operato la revisione di alcune posizioni dirigenziali mediante la rinuncia all'incentivo di produzione, unitamente all'eliminazione dei fringe benefits aziendali; i minori costi (a pieno regime dal gennaio '17), saranno di € 135.923 su proiezione annuale;
- morosità: la morosità rappresentava prima della fusione un problema per entrambe le aziende, in forma significativa per Pavia ma particolarmente acuta in ALER Lodi; i risultati indicati nella relazioni sono positivi, ed evidenziano percentuali di morosità corrente del 18,73% nella U.O.G. di Pavia, e del 24,23% nella U.O.G. di Lodi; il dato complessivo è del 21,46%;

- spese aziendali: la relazione documenta le azioni attivate finalizzate alla riduzione delle spese di funzionamento aziendale, peraltro già in parte ridotte dalla fusione aziendale tra Pavia e Lodi, i cui risparmi correlati sono indicati in € 55.610. Altre riduzioni sono così sintetizzabili:
  - spese di bollettazione e riscossione canoni: -€ 4.744, pari nel '16 a € 156.595;
  - spese di gestione delle auto aziendali: -€ 31.112, pari nel '16 a € 17.387;
  - consulenze aziendali: -€ 60.995, pari nel '16 a € 66.582, con un sostanziale dimezzamento (escludendo le consulenze tecniche legate alle certificazioni energetiche obbligatorie ex lege, pari a € 52.555 nel '16 contro gli € 520 del '15 ma come detto obbligatorie e non governabili dall'Azienda);
  - riduzione del valore facciale del ticket della UOG di Pavia a € 7, contro gli € 12,39 pagati in precedenza;
  - internalizzazione della procedura di gestione degli stipendi a € 20.000;
  - posticipo dell'apertura di linee di credito dedicate ad interventi di manutenzione (grazie all'utilizzo del contributo straordinario regionale), con una riduzione di € 105.188 per oneri finanziari.
- Piano di alienazioni straordinario: i risultati indicati nella relazione paiono denotare un buon andamento nel corso del 2016, così sintetizzabile:
  - alloggi sfitti (aste): € 626.151 contro i € 251.000 previsti dal piano;
  - alloggi occupati: € 747.812 contro i € 833.754 previsti dal piano.

Il totale risulta di € 1.373.963 contro la previsione di € 1.084.754 (€ 901.293 riferibili al bilancio 2016, in quanto alcuni atti notarili sono in fase di stipula nei primi mesi del 2017).

L'incasso effettivo è di € 540.411, dal momento che l'Azienda ha previsto pagamenti rateali ad incentivo del piano di alienazioni.

## **4. I costi standard**

La legge regionale n. 17 “Modifiche alla Legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27” (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) approvata dal Consiglio Regionale della Lombardia il 26 novembre 2013, ha previsto la ridefinizione del sistema istituzionale, di governance e di gestione di tutte le ALER con l’obiettivo di perseguire logiche di efficienza nella gestione anche tramite l’identificazione di costi standard.

Regione Lombardia ha quindi avviato un percorso di ricerca da una parte, tramite Eupolis Lombardia, ai fini di perimetrare metodologia più opportuna e contesto di riferimento, portando avanti contemporaneamente un confronto con le Aziende che nel contempo stavano perfezionando il processo di fusione per incorporazione, con l’obiettivo di identificare e condividere i possibili criteri per la misurazione dei diversi aspetti della gestione e condividere il dataset informativo necessario per la costruzione dei costi standard.

I primi risultati del lavoro svolto sono confluiti nelle Direttive alle ALER per il 2016 (D.g.r. 4287/2015) mentre le Direttive dell’anno successivo (D.g.r. 5763/2016) hanno integrato e ricalibrato alcuni aspetti del set di standard definito l’anno precedente.

I “costi standard”, introdotti con le direttive alle ALER per l’anno 2016 (DGR 4269/2015) e diventati oggetto di obiettivo specifico per le aziende che non hanno in corso Piani di risanamento, sono da intendersi come parametri di riferimento a cui le ALER devono tendere.

### **4.1 Il concetto di standard**

Per rispondere alla necessità di indentificare le modalità applicative del meccanismo del “costo standard” nel contesto delle ALER si è dimostrato importante ed opportuno chiarire fin da subito il concetto di “costo” e di “standard”. Se il “costo” esprime la valorizzazione dei fattori produttivi impiegati in un determinato periodo amministrativo (tipicamente un anno) per l’esercizio di certe funzioni e per la produzione di determinati servizi, il concetto di “standard”, invece, è interpretabile dal punto di vista teorico almeno secondo due prospettive:

1. il valore definito sulla base del livello “ottimale” di efficienza atteso per una certa attività;
2. il livello definito come obiettivo da raggiungere in relazione al grado di miglioramento che s’intende realizzare (ad esempio recupero del 2-3-5% di produttività).

Il significato attribuito al concetto di “standard” varia anche in funzione degli scopi per i quali i costi sono misurati. Il costo standard è utilizzato dalle imprese nell’ambito dei sistemi interni di programmazione e controllo come meccanismo per il governo dei costi di produzione e quindi per la responsabilizzazione dei dirigenti sull’efficienza ed efficacia dei processi gestionali. In questa prospettiva, quindi, il concetto di “costo standard” è interpretato come obiettivo da raggiungere in

relazione al grado di miglioramento che si intende realizzare. Nel contesto della Pubblica Amministrazione, invece, sembra prevalere l'interpretazione del "costo standard" come livello "ottimale" di efficienza atteso per i servizi pubblici. Infatti, il costo standard è stato utilizzato prevalentemente come base di riferimento cui collegare il finanziamento delle funzioni e servizi fondamentali svolti dalle diverse aziende nell'ambito dei trasferimenti inter-istituzionali tra amministrazioni pubbliche, aspetto quest'ultimo strettamente connesso con la definizione di un livello "essenziale" di bisogni da soddisfare. In questo caso la logica applicativa del costo standard è la seguente:

$$\text{Cstd} = P$$

dove Cstd corrisponde al costo standard e P equivale al "prezzo" riconosciuto per la prestazione ovvero la remunerazione da assicurare all'azienda pubblica (ma anche privata) che eroga il servizio. Sul piano operativo si identificano prima i servizi e le prestazioni essenziali e per ciascuno di questi viene poi definito il livello di costo "ottimale" atteso (secondo vari metodi di calcolo e basi di riferimento) cui corrisponde l'importo da trasferire. Gli esempi applicativi del costo standard come logica di finanziamento sono numerosi: la Sanità, le funzioni fondamentali degli enti locali, il trasporto pubblico locale e recentemente le Università.

Rispetto al sistema delle Aler la logica di utilizzo del costo standard come base per il finanziamento si è dimostrata fin da subito di difficile applicazione poiché, secondo l'attuale assetto istituzionale di "ente pubblico economico", la Regione non interviene nel finanziamento della gestione il cui equilibrio economico è una prerogativa posta sotto la responsabilità delle singole Aziende. I ricavi derivanti dai servizi erogati sono ottenuti direttamente dagli utenti e devono pertanto essere sufficienti a coprire i costi sostenuti.

In tale contesto la logica dei "costi standard" dovrebbe essere interpretata più propriamente come necessità di definire un meccanismo operativo da parte della Regione finalizzato da un lato, a definire il livello "standard" delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale (es. qualità degli alloggi, dei livelli di manutenzione, dei servizi agli utenti, etc.), dall'altro a rafforzare la responsabilizzazione delle Aler sul raggiungimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

Con riferimento al dataset informativo necessario per la costruzione dei costi standard, invece, è stata effettuata una verifica iniziale dei livelli di omogeneizzazione dei sistemi informativi presenti nelle diverse Aler che ha evidenziato una situazione di diffusa eterogeneità informativa. Da un lato si sono rilevate disomogenee modalità di rilevazione, trattamento e interpretazione dei dati contabili da parte delle singole Aziende derivanti anche dalle diverse articolazioni dei sistemi di contabilità analitica (o dalla loro assenza). Dall'altro lato si sono rilevate differenze tra le Aler per quanto riguarda i processi operativi adottati per la gestione di alcune attività (ad esempio bollettazione, recupero degli alloggi sfitti, assicurazioni, recupero crediti) e la presenza di impegni contrattuali

vincolanti e peculiari di ogni realtà (ad esempio convenzioni con i comuni per la gestione degli alloggi, global service e appalti per la manutenzione degli alloggi, etc.).

Successivamente è stata condotta un'analisi delle principali categorie di costo e ricavo in una prospettiva di benchmark tra le diverse Aler a partire dai dati storici. Le principali voci di costo nelle Aler risultano essere le spese per servizi e le spese per il personale. La spesa per servizi è stata analizzata in termini di composizione ed evoluzione temporale negli ultimi cinque anni: spese generali, spese per consulenze, spese amministrazione stabili, spese di manutenzione stabili, spese per servizi a rimborso, spese per interventi edilizi. L'analisi di benchmark, in particolare, ha riguardato i dati storici delle tredici Aler e ha permesso di evidenziare allo stesso tempo anche i valori aggregati delle nuove cinque Aler.

Grazie ai risultati dell'analisi quantitativa e delle interviste condotte, il gruppo di ricerca ha condiviso con Regione Lombardia alcune riflessioni in merito al contributo che il meccanismo dei costi standard potrebbe fornire al sistema di governance delle Aler lombarde e data la natura "strumentale" delle Aler al perseguimento da parte della Regione delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica, la logica dei "costi standard" prevista dalla legge 17/2013 è stata quindi interpretata come meccanismo operativo per la definizione di livelli "standard" delle prestazioni e dei servizi da garantire in modo omogeneo sul territorio regionale e per la responsabilizzazione delle Aler sul raggiungimento dell'equilibrio economico complessivo della propria gestione.

Si tratta quindi di un meccanismo operativo che agisce non solo sul "lato dei costi" del conto economico ma anche su quello dei ricavi. Introdurre un meccanismo finalizzato a identificare "standard" solo ed esclusivamente sul fronte dei costi della gestione, difatti, rischierebbe di ignorare le condizioni fondamentali attraverso cui queste Aziende perseguono l'equilibrio economico. Inoltre, data la disomogeneità dei sistemi informativi esistenti tra le varie Aler, la definizione di un unico valore di riferimento di costo standard per tutte le Aler è per definizione non applicabile o rappresenterebbe una pura utopia.

Per l'introduzione di un efficace meccanismo di costi standard per il sistema di edilizia residenziale pubblica, pertanto, risulta fondamentale attivare un negoziato istituzionale tra Regione Lombardia e le Aler che tragga ispirazione da un duplice principio: da un lato responsabilizzare le aziende sull'efficiente utilizzo delle risorse pubbliche, dall'altro stimolare ciascuna Aler a migliorare il proprio livello di funzionalità, cercando di trarre vantaggio da un confronto puntuale e costante con il modo di operare delle altre realtà.

## 4.2 Il set di costi standard nelle Direttive alle ALER 2016

Il nucleo di standard definiti in prima applicazione per il 2016 si compone di tre ambiti:

### 4.2.1 L'equilibrio economico-finanziario

Il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario è una condizione fondamentale per garantire alle ALER il raggiungimento delle proprie finalità istituzionali. In particolare, sono critiche le attività di manutenzione, conservazione e valorizzazione del patrimonio. La variabilità delle riscossioni e l'incidenza della morosità sono fattori che hanno condizionato lo sviluppo di politiche di autofinanziamento aziendale sostenibili da parte delle ALER. L'incidenza significativa della gestione tributaria degli ultimi anni ha ulteriormente condizionato l'accantonamento di risorse per la manutenzione del patrimonio.

Il risultato reddituale parziale per valutare tale capacità di conseguire un livello adeguato di equilibrio economico è il margine lordo di primo livello è calcolato come:

Margine economico lordo di I livello = Ricavi delle vendite e prestazioni (voce A1 del conto economico) - Costi per servizi (voce B7 del conto economico)

Tale margine rappresenta il valore residuo a disposizione di ciascuna ALER per la copertura dei costi del personale, degli ammortamenti, delle svalutazioni dei crediti e degli altri costi di esercizio. Per poter effettuare un confronto significativo il margine è stato rapportato alle unità immobiliari gestite.

### 4.2.2 I costi del personale

Per costo del personale s'intende il valore iscritto nel Conto Economico civilistico, comprensivo di salari e stipendi, oneri sociali, trattamento di fine rapporto e altri costi. Il costo del personale per unità immobiliare gestita, dovrà assumere un valore di riferimento non superiore a 280 euro e il numero di unità immobiliari gestite per dipendente dovrà essere almeno pari a 200:

$$\frac{\text{Costo del personale}}{\text{Numero di unità immobiliari gestite}} \leq 280,00$$

$$\frac{\text{Numero di unità immobiliari gestite}}{\text{Numero di dipendenti}} \geq 200,00$$

Tali valori non devono essere interpretati come parametri a se stanti, ma devono essere conseguiti in relazione al raggiungimento dello standard relativo al margine lordo di primo livello sui ricavi delle vendite e delle prestazioni. In alti termini, il conseguimento di quest'ultimo standard può anche essere

compatibile con valori assunti dagli indicatori relativi al personale di cui sopra non allineati agli standard proposti.

#### 4.2.3 L'indebitamento

Le ALER ricorrono all'indebitamento di medio-lungo periodo per il finanziamento degli investimenti sul patrimonio immobiliare, e solitamente per attività di manutenzione straordinaria e costruzione di nuovi alloggi destinati alla vendita. Poiché le quote di ammortamento dei mutui incidono sulla gestione monetaria delle aziende, il flusso di cassa generato dai ricavi dovrebbe essere sufficiente per garantire, oltre al pagamento dei vari fattori produttivi, anche il rimborso dei prestiti. Al fine di valutare tale aspetto gestionale e il suo impatto sull'equilibrio economico-finanziario complessivo, le Aler dovranno conseguire un valore determinato da un rapporto tra i debiti da finanziamento e i ricavi da canone non superiore a 0,5 (50%). Il rapporto tra debiti da finanziamento e ricavi da canone, con valori vicini all'unità, evidenzia una situazione di potenziale difficoltà nel tempo a rimborsare i finanziamenti attraverso i flussi derivanti dai ricavi. La figura 4 evidenzia il posizionamento delle aziende con riferimento ai valori assunti da tale parametro nel periodo 2009-2014.

Un aspetto correlato al tema di cui sopra, è il ricorso sistematico da parte delle aziende alle anticipazioni di cassa (da istituto tesoriere o da Finlombarda) per sopperire ai deficit di cassa. Tale comportamento risulta evidente laddove, al termine di ogni anno, il bilancio evidenzia debiti verso l'istituto tesoriere a titolo di anticipazioni di cassa non ancora rimborsate. E' ad esempio il caso di ALER Milano e ALER Lodi verificatosi nel periodo 2008-2013.

Nel periodo 2016-2017, le aziende dovranno conseguire un rapporto debiti/ricavi al di sotto dell'unità, agendo sulla leva della vendita ovvero della rinegoziazione dei mutui esistenti, fatte salve diverse e puntuali specificazioni per le aziende interessate da Piani di risanamento ai sensi dell'art. 13 della LR 24/2014.

### **4.3 L'applicazione degli standard ai bilanci 2014-2015**

I primi risultati dei costi standard nel concreto saranno visibili con il bilancio d'esercizio 2016, la cui approvazione avverrà entro il maggio del 2017.

Tuttavia si è inteso, anche nel quadro della ricalibratura sopra più dettagliatamente descritta, calcolare i risultati sul bilancio di esercizio 2015, rispetto al il primo set di parametri comprendente l'equilibrio economico finanziario, il costo del personale per unità immobiliare, il numero di unità immobiliari gestite per dipendente nonché il grado di indebitamento dell'azienda.

Vengono riportati, nella tabella che segue i target ottimali per tali aziende nonché i valori riferiti alle annualità 2014 e 2015; si precisa che i dati del 2014, anno nel quale non si erano ancora

perfezionate le fusioni prefigurate dalla l.r. 17/2013 e pertanto ci si trovava ancora in presenza di tredici soggetti distinti, sono stati calcolati aggregando quanto riportato nei bilanci delle singole aziende.

COSTI STANDARD 2014-2015								
COSTI STANDARD	Equilibrio economico finanziario		Costo del personale per UI		Numero di UI gestite da ogni dipendente		Indebitamento	
ALER	TARGET 50%		TARGET <=280€		TARGET >=200		TARGET <1	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
BG-LC-SO	45%	53%	€ 264	€ 257	198	214	0,49	0,49
BS-CR-MN	53%	32%	€ 289	€ 263	212	238	0,84	1,03
VA-CO-BA-MB	36%	37%	€ 307	€ 290	179	177	0,94	0,78
PV-LO	47%	47%	€ 377	€ 352	172	217	2,26	2,32
MILANO	47%	53%	€ 355	€ 608	117	70	2,19	1,88

Come si può apprezzare in tabella, i risultati denotano una certa varietà tra le Aziende, che giustifica la definizione, per l'anno 2016, di obiettivi personalizzati, con percorsi di miglioramento calibrati sulla singola Azienda secondo i valori sotto riportati.

Tali valori costituiscono peraltro obiettivo specifico per il management dell'azienda come indicato nel paragrafo dedicato.

COSTI STANDARD OBIETTIVI 2016				
ALER	Equilibrio economico	Costo del personale per UI	Numero di UI gestite da ogni	Indebitamento
BG-LC-SO	47%	€ 260	200	<1
BS-CR-MN	51%	€ 263	200	<1
VA-CO-BA-MB	40%	€ 307	180	<1

Si precisa che ulteriore obiettivo per ALER Bergamo-Lecco-Sondrio è mantenere al 5% il peso del numero di unità di personale dirigenziale sul totale del personale aziendale.

#### 4.4 Il mutato contesto della l.r. 16/2016 – Le Direttive 2017

Dall'introduzione degli standard dei servizi abitativi pubblici effettuata con le Direttive alle ALER per il 2016, alcuni elementi legati al contesto sono cambiati, anche in modo radicale.

L'elemento di maggior novità è rappresentato dall'approvazione da parte del Consiglio Regionale di una legge di riforma del sistema dell'edilizia residenziale pubblica, la L.r. 16 del 8 Luglio 2016,



“*Disciplina regionale dei servizi abitativi*”, che revisiona alla radice l’organizzazione del settore, con la previsione di un sistema di servizi abitativi pubblici, nel quale rientrano le ALER, un sistema di servizi abitativi sociali che apre al privato accreditato.

Tra le funzioni regionali (art. 2) concernenti le ALER emerge anche la “definizione e lo sviluppo di un sistema di standard di gestione cui le aziende uniformano la propria attività”, nel cui quadro possono essere collocati i costi standard; esplicita menzione dei costi standard aziendali si trova all’art. 11, “Presidente”, il quale recita che “L’incarico può essere revocato con atto motivato della Giunta regionale in relazione al [...]perdurante superamento dei costi standard individuati dalla Giunta regionale”.

Le Direttive ’17 hanno quindi provveduto a riprendere gli standard già formulati per puntualizzare gli elementi di implementazione condivisi sui 3 standard di equilibrio economico generale, personale ed indebitamento.

Equilibrio economico/finanziario: il confronto con le Aziende ha fatto emergere che tale standard, che trova ampia spiegazione nella letteratura economica, rispetto alle ALER può introdurre un elemento di stortura legato alla valutazione delle spese per manutenzioni. Tali costi infatti rientrano nella voce B7 del conto economico (“costi per servizi”), e pertanto un loro aumento presenta una ricaduta peggiorativa sull’indicatore, come per qualunque altro costo.

Tuttavia il ruolo specifico delle ALER prevede tra le funzioni primarie dell’Azienda proprio quella di mantenere il proprio patrimonio in uno stato compatibile con la pubblica sicurezza e con la funzione di servizio verso il cittadino, pertanto si è valutato di espungere le spese per manutenzione dalla voce dei costi per servizi. In tal modo lo standard viene formulato come segue:

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Margine lordo di I livello escluse le manutenzioni} \\ \text{(Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni} \\ \text{– Costi per servizi al netto dei costi per manutenzioni)} \end{array}}{\text{Ricavi delle vendite e delle prestazioni al netto dei rimborsi per manutenzioni}} \geq 65\%$$

Costo del personale: il confronto ha fatto emergere alcuni disallineamenti nel calcolo dello standard tra le varie aziende, rispetto ai quali si deve necessariamente procedere ad una uniformazione.

Rispetto al costo del personale sono emerse differenze riguardo alle componenti accessorie al compenso base quali ad esempio gli incentivi ex L. 109/1994 (c.d. “Legge Merloni”), assicurazioni integrative ed altre voci; l’indicazione che viene data è di inserire nel conteggio del costo del

personale tutte le componenti non legate ad attività straordinarie o ulteriori rispetto a quanto normalmente viene svolto dal personale: in tal senso ad esempio i compensi ex “Legge Merloni” sono esclusi dal costo del personale in quanto indice di una attività costruttiva variabile da anno ad anno.

L'indebitamento: Le ALER ricorrono all'indebitamento di medio-lungo periodo per il finanziamento degli investimenti sul patrimonio immobiliare, e solitamente per attività di manutenzione straordinaria e costruzione di nuovi alloggi destinati alla vendita. Poiché le quote di ammortamento dei mutui incidono sulla gestione monetaria delle aziende, il flusso di cassa generato dai ricavi dovrebbe essere sufficiente per garantire, oltre al pagamento dei vari fattori produttivi, anche il rimborso dei prestiti.

Lo standard definito per il 2016 indica di non superare il 100% nel rapporto tra debito per finanziamento e i ricavi da canoni al di sotto dell'unità, *“agendo sulla leva della vendita ovvero della rinegoziazione dei mutui esistenti”*.

Rispetto alla prima opzione indicata, le alienazioni patrimoniali, nel corso del 2016 è intervenuto un forte elemento di novità rappresentato dalla l.r. 16/2016, *“Disciplina regionale dei servizi abitativi”*, la quale nel Capo II, *“Alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico”* rivede e modifica significativamente la disciplina delle alienazioni rispetto al precedente Testo Unico della l.r. 27/2009.

In particolare l'art. 28 *“Finalità e disposizioni comuni”* definisce che *“Gli enti proprietari possono procedere alla alienazione e valorizzazione di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, nella misura massima del 15 per cento delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data di entrata in vigore della presente legge. Nell'ambito della percentuale di cui al primo periodo, le unità abitative alienabili, incluse quelle conferite ai fondi Immobiliari [...] non possono eccedere la quota percentuale del 5 per cento.”*

Dal momento che la percentuale precedentemente definita nella l.r. 27/'09 era del 20% si evidenzia una forte limitazione indicata dal legislatore rispetto a tale soluzione, rispetto alla quale viene privilegiato il tema della valorizzazione (cfr. Art. 31, *“Modalità di valorizzazione alternative all'alienazione”*) ovvero dell'utilizzo dei seguenti strumenti:

- la locazione a canone agevolato, di norma non inferiore al 40 per cento del canone di mercato;
- la locazione nello stato di fatto, a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale;
- la locazione a usi non residenziali, al fine di promuovere la diversificazione funzionale all'interno dei quartieri e l'insediamento di attività economiche di nuova formazione.

In base a questo elemento di forte novità, le Direttive alle ALER per il 2017 ne prendono atto, unitamente al fatto che, in base a quanto evidenziato dalle Aziende in varie occasioni, non sono al

momento stati rilevati spazi praticabili di rinegoziazione del debito esistente: in tal senso l'indicazione delle Direttive '16 di agire "sulla leva della vendita ovvero della rinegoziazione dei mutui esistenti" risulta superata.

Ritenendo tuttavia che una gestione oculata dell'indebitamento sia un fattore imprescindibile di una gestione aziendale sana, si ritiene di modificare l'indicazione operativa correlata allo standard in tal senso: le ALER che superino il rapporto del 100% tra debito per finanziamenti (comprensivo di quota corrente, quota a medio/lungo termine e debito derivante da anticipazioni di tesoreria) e ricavi da canoni di locazione non potranno accendere nuovo debito sino al rientro al di sotto di tale soglia standard, al fine di preservare la sostenibilità finanziaria dell'Azienda.

Ai fini di valutare la sostenibilità di nuovo debito in base allo standard verrà preso a riferimento l'ultimo bilancio di esercizio approvato: pertanto per valutare lo standard nel corso del 2017 verrà preso a riferimento il bilancio di esercizio 2015 sino all'approvazione del bilancio consuntivo 2016.

#### **4.5 L'evoluzione dei costi standard**

La Direzione Generale sta proseguendo, in collaborazione con Eupolis Lombardia l'attività di sviluppo ed implementazione degli standard di servizio attraverso l'individuazione di nuovi costi standard, con riferimento a due ambiti complessi e strategici per la gestione aziendale:

- spese condominiali (anticipate dalle ALER e che l'inquilino è tenuto a rimborsare), ai fini di assicurare il minor esborso per gli assegnatari di alloggi. Tali voci comprendono: spese relative al servizio di pulizia, all'asporto dei rifiuti solidi, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, della energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo delle fognature, dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura di altri servizi comuni;
- opere di manutenzione di un alloggio sociale tipo: definizione delle categorie d'intervento con relativo elenco di lavorazioni e costi unitari, con indici di variazione media per superfici, vetustà e stato di conservazione.

I nuovi costi standard saranno introdotti con le direttive regionali per il 2018.

## **Capitolo 4**

### **Osservatorio regionale sulla condizione abitativa: esiti dell'attività di studio e ricerca anno 2016**

# **1 La condizione abitativa in Lombardia: analisi del fabbisogno abitativo (SOC16002)**

## **1.1 Esigenze, obiettivi e prodotti attesi**

L'obiettivo del Modulo 1 era fornire un'analisi di carattere generale del fabbisogno abitativo in Lombardia, sia presente che futuro, in relazione alla dimensione territoriale e alle tipologie di intervento. Erano richiesti due approfondimenti:

- un'analisi degli ambiti con alto fabbisogno abitativo che, attraverso la ricostruzione di un quadro delle condizioni economiche e sociali delle famiglie lombarde, contribuisse a identificare, in maniera puntuale, le soglie di indigenza e quelle di accesso e permanenza, così come previste dal nuovo sistema dei Servizi Abitativi Pubblici (art. 23, l.r. 16/2016);
- una stima dell'offerta abitativa prevista all'interno dei documenti di programmazione territoriale comunali, finalizzata a produrre una migliore comprensione, in termini previsionali, del fabbisogno di offerta in relazione alle trasformazioni della domanda che si esplicita con specifici mutamenti demografici in corso nella regione.

I prodotti attesi dall'attività di ricerca erano tre relazioni:

- una relazione contenente l'analisi delle caratteristiche della domanda abitativa in Lombardia, riferita sia alla condizione attuale che agli scenari futuri;
- una relazione contenente la definizione delle soglie di indigenza, accesso e permanenza nel nuovo sistema dei Servizi Abitativi Pubblici;
- una relazione contenente la valutazione dell'offerta abitativa pubblica e privata-sociale prevista all'interno dei documenti di programmazione territoriale.

## **1.2 Metodologia, durata e fasi**

### **1.2.1 Le caratteristiche della domanda abitativa: condizione attuale e scenari futuri**

Nell'analisi, condotta mediante metodologie di natura quantitativa, sono stati considerati i principali elementi che caratterizzano la domanda di abitazioni espressa dalle famiglie lombarde, valutandone le caratteristiche attuali e cercando di delineare alcuni possibili scenari evolutivi.

Il primo elemento di rilievo nella caratterizzazione della domanda è stato l'analisi delle scelte, in alcuni casi volontarie e in altri dettate dalla necessità, finalizzate alla soddisfazione dei propri bisogni abitativi sia rispetto al titolo di godimento, confrontando affitto e proprietà, che alle sue caratteristiche strutturali.

In relazione alle caratteristiche strutturali dell'abitazione, è stata inoltre considerata la diffusione delle situazioni in cui un deficit strutturale dell'alloggio, dovuto al sovraffollamento o alla presenza di altre caratteristiche negative, rende difficoltosa l'adeguata soddisfazione del bisogno.

A queste analisi si è affiancata la valutazione di quanto incidono le spese per l'abitazione sul reddito disponibile, confrontando la situazione delle famiglie con diverso titolo di godimento. La capacità delle famiglie di sostenere le spese per l'abitazione è infatti strettamente legata alla quota di reddito assorbita da queste ultime e quando si superano determinate soglie la sostenibilità diviene problematica.

Un approfondimento specifico è stato inoltre dedicato all'analisi degli aspetti più rilevanti del mercato immobiliare in relazione alla domanda abitativa: l'andamento delle compravendite e la capacità dei cittadini di acquistare un'abitazione. Questi due aspetti sono stati considerati anche in prospettiva diacronica, in modo da coglierne le dinamiche di evoluzione temporale.

Si sono infine proposti alcuni possibili scenari evolutivi della domanda abitativa, ricavati incrociando le caratteristiche attuali della domanda con le previsioni demografiche.

Le diverse fasi in cui si è articolata l'analisi sono state portate avanti in parallelo dall'inizio dell'attività a Giugno 2016 fino alla consegna della relazione nel rapporto intermedio a Settembre 2016.

### **1.2.2 Definizione delle soglie di indigenza, accesso e permanenza nel nuovo sistema dei Servizi Abitativi Pubblici**

L'impianto metodologico di questa parte dell'attività di ricerca è stato influenzato in modo rilevante da una previsione normativa inserita nella l.r. 16/2016 in un momento successivo all'approvazione del progetto attuativo. Il riferimento è contenuto nell'art. 23 c. 3:

*“Ai fini della presente legge, si considerano in condizioni di indigenza i nuclei familiari che dichiarano una situazione economica pari o inferiore all'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) corrispondente ad una soglia di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale determinata con regolamento regionale da adottare entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, avendo come parametro economico di riferimento l'assegno sociale erogato dall'INPS.”*

Questa ulteriore previsione normativa ha influito in misura rilevante sulla definizione della soglia di indigenza, ma il percorso di lavoro concordato in fase progettuale è rimasto sostanzialmente invariato.

Il lavoro si è focalizzato sull'analisi delle famiglie che a Novembre 2016 si trovavano nelle graduatorie ERP vigenti nei 23 Comuni a maggior fabbisogno abitativo, in totale 36.014 nuclei familiari. Per l'analisi della condizione economica si è concordato l'impiego di una stima

dell'indicatore ISEE introdotto col D.P.C.M. 159/2013, realizzata utilizzando le informazioni contenute nella base dati sulle graduatorie.

L'attività, avviata a Ottobre 2016 e conclusa a Marzo 2017, si è articolata nelle seguenti fasi:

- Costruzione di una base dati in formato analizzabile che ha integrato i dati relativi al Comune di Milano con quelli degli altri 22 Comuni;
- Condivisione con la committenza della procedura di stima dell'indicatore ISEE nazionale;
- Stima dell'indicatore ISEE nazionale per ciascuna famiglia e analisi delle variazioni rispetto ai valori dell'indicatore ISEE-ERP;
- Condivisione con la committenza delle diverse soglie di indigenza, accesso e permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici;
- Analisi e caratterizzazione degli scenari associati alle soglie considerate.

### **1.2.3 Valutazione dell'offerta abitativa pubblica e privata-sociale prevista all'interno dei documenti di programmazione territoriale**

La valutazione dell'offerta abitativa pubblica e privata-sociale prevista all'interno dei documenti di programmazione territoriale comunali è stata realizzata analizzando i Piani di Governo del Territorio dei 23 Comuni lombardi appartenenti alle prime tre classi di fabbisogno abitativo identificate all'interno del PRERP 2014-2016 (acuto, da capoluogo, critico).

L'analisi ha riguardato tutti i documenti che compongono il PGT: Documento di piano, Piano dei servizi, Piano delle regole e Norme tecniche di attuazione.

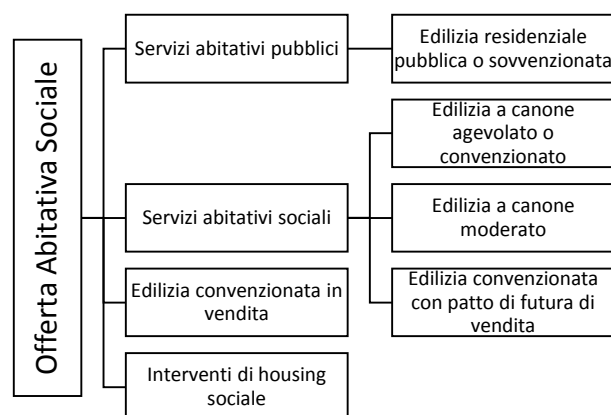
Nello specifico, l'analisi dei PGT è stata volta a identificare:

- Le quote di offerta abitativa sociale (pubblica o privata-sociale);
- Le categorie utilizzate dai Comuni per definire l'offerta abitativa pubblica e privata-sociale;
- Il trattamento urbanistico e le modalità realizzative indicate.

Gli esiti dell'analisi documentale sono stati verificati, nella maggior parte dei casi, con l'ufficio urbanistica dei Comuni della rilevazione.

Con offerta abitativa pubblica e privata-sociale sono state considerate tutte le tipologie trattate dai Comuni all'interno di tale nozione ovvero i servizi abitativi pubblici (edilizia residenziale pubblica) e i servizi abitativi sociali (edilizia agevolata e convenzionata in locazione), secondo le definizioni proposte dalla nuova Legge Regionale 16/2016, l'edilizia convenzionata in vendita e gli interventi di housing sociale (Figura 1.1).

**Figura 1.1** – Tipologie di offerta abitativa sociale



Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati PGTWEB.

## 1.3 Esiti della ricerca

### 1.3.1 Le caratteristiche della domanda abitativa: condizione attuale e scenari futuri

#### Affitto e proprietà a confronto

In Lombardia risiede in affitto il 20% circa delle famiglie (tabella 1.1). Il restante 80% è proprietario dell'abitazione in cui vive, anche se nel 20% dei casi la proprietà prevede un mutuo che deve ancora essere estinto.

La modalità di soddisfazione dei bisogni abitativi risulta strettamente legata sia alla tipologia familiare che alla collocazione rispetto alla traiettoria di costruzione e consolidamento della famiglia. Si possono ipotizzare alcuni fattori che caratterizzano questa relazione.

La temporaneità del bisogno o la necessità di trovare un'abitazione in tempi brevi; queste due condizioni possono spingere alcune categorie a scegliere volontariamente una soluzione più flessibile come l'affitto, ed è plausibile ritenere che assumano rilievo soprattutto nelle scelte dei single giovani e in quelle di parte delle famiglie monoparentali e straniere.

L'impossibilità di accedere a un'abitazione di proprietà, sia direttamente che attraverso un mutuo; questo secondo fattore è sicuramente più legato alla condizione economica e lavorativa del nucleo, ma in alcuni casi, in particolare per le famiglie straniere, anche la tipologia riveste direttamente o indirettamente un ruolo determinante rispetto alle difficoltà di accesso a un'abitazione di proprietà, o all'ottenimento del credito necessario per il suo acquisto.



La collocazione all'inizio del percorso di costruzione di una famiglia; per molti nuclei che si trovano in questa condizione, in particolare per le coppie giovani con figli, il progetto familiare ha già assunto le caratteristiche di stabilità che fanno propendere per l'acquisto dell'abitazione, ma, non disponendo delle risorse finanziarie che consentirebbero di acquistare direttamente, è necessario rivolgersi al mercato del credito per ottenere un mutuo.

Il consolidamento della biografia familiare; le famiglie che hanno alle spalle un numero maggiore di anni, in particolare le famiglie in cui figli sono già adulti oppure hanno abbandonato il nucleo, e quelle formate da una o più persone anziane, si caratterizzano per una netta prevalenza della proprietà senza mutuo; risultano quindi meno esposte al rischio di non riuscire a soddisfare adeguatamente i propri bisogni abitativi.

*Tabella 1.1 – Famiglie lombarde per titolo di godimento dell'abitazione. Lombardia. Anno 2014 (valori percentuali)*

	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo	Totale
<b>Persone sole</b>	22,7%	12,4%	64,9%	100,0%
<b>Coppie senza figli</b>	16,8%	14,5%	68,7%	100,0%
<b>Coppie con figli</b>	16,4%	37,6%	46,0%	100,0%
<b>Monoparentali</b>	28,4%	23,8%	47,7%	100,0%
<b>Famiglia numerosa</b>	23,1%	31,9%	45,0%	100,0%
<b>Giovane coppia</b>	19,1%	52,9%	28,0%	100,0%
<b>Famiglia straniera</b>	65,1%	12,1%	22,7%	100,0%
<b>Famiglie con reddito basso</b>	30,5%	10,3%	59,1%	100,0%
<b>Famiglie con reddito medio-basso</b>	24,7%	11,8%	63,6%	100,0%
<b>Famiglie a bassa intensità lavorativa</b>	23,9%	10,8%	65,3%	100,0%
<b>Totale regionale</b>	19,2%	20,1%	60,7%	100,0%

*Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Eu-Silc*

Anche rispetto alle condizioni economiche e lavorative delle famiglie sono possibili alcune considerazioni di rilievo.

La fragilità economica e quella occupazionale, due condizioni che spesso coesistono all'interno del nucleo, rappresentano un ostacolo per l'accesso al credito, ma non per il possesso di un'abitazione che, nella forma della proprietà senza mutuo, non presenta percentuali differenti rispetto ai valori regionali complessivi.

È lecito supporre che il numero ridotto di famiglie con deficit reddituale e occupazionale che hanno un mutuo sia costituito in buon parte da nuclei che potevano permettersi un mutuo al momento della stipula, ma hanno sperimentato successivamente una caduta di reddito; questa considerazione deriva

dal fatto che difficilmente un finanziamento verrebbe concesso a fronte di capacità reddituali particolarmente limitate. È inoltre possibile ipotizzare che per molte di queste famiglie, in particolare nella fascia a reddito basso, la sostenibilità del mutuo sia fortemente compromessa.

Come noto, nel modello italiano di welfare, il possesso dell'abitazione rappresenta uno dei fattori di protezione informali che contrastano la mancanza di schemi universalistici a sostegno delle fasce deboli. Dall'analisi emerge come il 60% circa delle famiglie lombarde con deficit reddituale o occupazionale possa contare su questo fattore protettivo. Per il restante 40%, composto in gran parte da famiglie che risiedono in locazione, la compresenza di costi abitativi elevati e condizioni economiche difficili può amplificare le difficoltà ed esporre al rischio di perdere la casa stessa a causa dell'impossibilità di sostenere il canone o la rata del mutuo.

### **La diffusione di sovraffollamento e difficoltà abitative**

Le famiglie lombarde in sovraffollamento sono il 16% circa del totale, mentre il 5% circa si trova in condizioni di grave deprivazione abitativa (elaborazioni Politecnico di MiIano su dati Istat - Eu-Silc)<sup>8</sup>. Le percentuali variano però notevolmente a seconda del titolo di godimento. Per il sovraffollamento si passa dal 24% delle famiglie in locazione al 20% delle famiglie con mutuo e al 13% di quelle senza mutuo. Analogo è lo scenario che si configura per la grave deprivazione abitativa: 10% per l'affitto, 5% per la proprietà con mutuo e 3% per la proprietà senza mutuo. Rispetto a sovraffollamento e grave deprivazione sono quindi i nuclei in locazione che sperimentano le condizioni peggiori, seguiti da quelli proprietari con mutuo, mentre la situazione delle famiglie proprietarie senza mutuo appare meno problematica.

### **La spesa per l'abitazione**

Nel 2014 le famiglie lombarde in affitto hanno speso 643 euro al mese per l'abitazione e l'incidenza di questa spesa sul loro reddito è stata del 30% (tabella 1.2). Le famiglie proprietarie con mutuo hanno invece speso di più in termini assoluti (892 euro), ma sul loro reddito la spesa ha inciso in misura leggermente minore (27%). I livelli più bassi di spesa per l'abitazione si registrano in corrispondenza delle famiglie proprietarie senza mutuo (277 euro), che presentano quindi un'incidenza della spesa sul reddito particolarmente bassa se confrontata con quella delle altre due tipologie (10%). I dati confermano dunque una situazione decisamente differenziata rispetto al peso dei costi abitativi e, com'era lecito attendersi, i nuclei più vulnerabili sono quelli che risiedono in locazione e quelli che hanno un mutuo da pagare.

---

<sup>8</sup> Sovraffollamento e grave deprivazione abitativa sono state misurate in accordo con le rispettive definizioni Eurostat.

**Tabella 1.2** - Spese per l'abitazione, reddito e incidenza delle spese sul reddito. Anni 2004 e 2014 (valori assoluti e incidenza percentuale sul reddito netto disponibile)

	Famiglie in affitto		Famiglie proprietarie con mutuo		Famiglie proprietarie senza mutuo	
	2004	2014	2004	2014	2004	2014
<i>Valori:</i>						
<b>Spesa per affitto</b>	374	431	-	-	-	-
<b>Spesa per mutuo</b>	-	-	457	631	-	-
<b>Altre spese</b>	201	212	255	261	244	277
<b>Spesa totale</b>	576	643	713	892	244	277
<b>Reddito</b>	1.950	2.141	3.055	3.347	2.534	2.888
<i>Incidenza su reddito:</i>						
<b>Spesa per affitto</b>	19,2%	20,1%	-	-	-	-
<b>Spesa per mutuo</b>	-	-	15,0%	18,8%	-	-
<b>Altre spese</b>	10,3%	9,9%	8,4%	7,8%	9,6%	9,6%
<b>Spesa totale</b>	29,5%	30,0%	23,3%	26,6%	9,6%	9,6%

Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Istat - Eu-Silc

Rispetto al 2004 le spese per l'abitazione sono cresciute per le tre tipologie anche se in misura piuttosto differenziata: 67 euro al mese in più per le famiglie in affitto, 179 per quelle con mutuo e 33 per quelle senza mutuo. In termini assoluti l'incremento maggiore caratterizza quindi le famiglie con mutuo e questo si ripercuote sull'andamento dell'incidenza della spesa sul reddito. Sia per le famiglie in affitto che per quelle proprietarie senza mutuo, il peso nel 2014 risulta sostanzialmente lo stesso di quello registrato nel 2004, mentre per i nuclei con mutuo si rileva un aumento di circa 3 punti percentuali che deriva da un aumento della rata mensile più intenso rispetto a quello del reddito disponibile.

L'analisi dei dati sulla spesa per l'abitazione rapportata al reddito ha in definitiva evidenziato alcuni elementi di particolare rilievo nella definizione del quadro di contesto sulla domanda.

I valori medi regionali nascondono profonde differenze fra le diverse tipologie; queste differenze ribadiscono la necessità di progettare interventi rivolti a target specifici.

I fattori determinanti rispetto alla capacità di sostenere le spese sono la condizione economica e quella lavorativa della famiglia: dove i redditi sono bassi e il lavoro è assente o discontinuo la possibilità di far fronte alle spese appare seriamente compromessa.

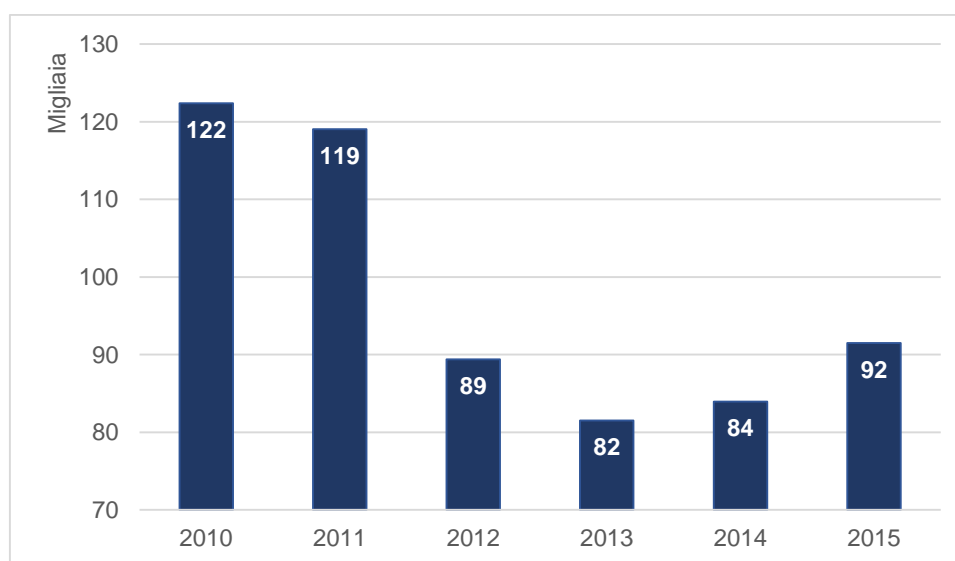
Emergono inoltre indicazioni a supporto dell'ipotesi che una caduta di reddito, in particolare se la famiglia ha un mutuo, costituisca un evento particolarmente critico poiché i livelli di spesa che la famiglia era in grado di sostenere divengono eccessivi rispetto alla nuova situazione reddituale.

Risulta infine particolarmente difficile la situazione delle famiglie monoparentali e, anche se in misura minore, quella delle famiglie straniere.

## Il mercato immobiliare e la capacità di accesso all'abitazione

La figura 1.2 mostra come negli ultimi anni il mercato lombardo stia progressivamente invertendo la tendenza recessiva che lo ha caratterizzato a partire dalla fine dello scorso decennio. Se consideriamo gli ultimi 5 anni, si nota che la fase decrescente è terminata nel 2013, mentre sia per il 2014 che per il 2015 si registra un incremento che, pur non riportando i valori a livello dei picchi toccati alla fine degli Anni Duemila, segnala una ripresa della capacità dei lombardi di accedere all'abitazione di proprietà. In termini assoluti, nel 2015 le compravendite in regione sono state circa 92.000. Considerando la dimensione delle abitazioni oggetto di compravendita, emerge come nel 2015 il peso dei tagli abitativi più piccoli sul totale delle abitazioni oggetto di compravendita si è ridotto di 5 punti percentuali rispetto al 2010, mentre i tagli di maggior dimensione hanno guadagnato 5 punti.

**Figura 1.2** – Numero di compravendite immobiliari. Lombardia. Anni 2010-2015



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati OMI – Agenzia delle Entrate

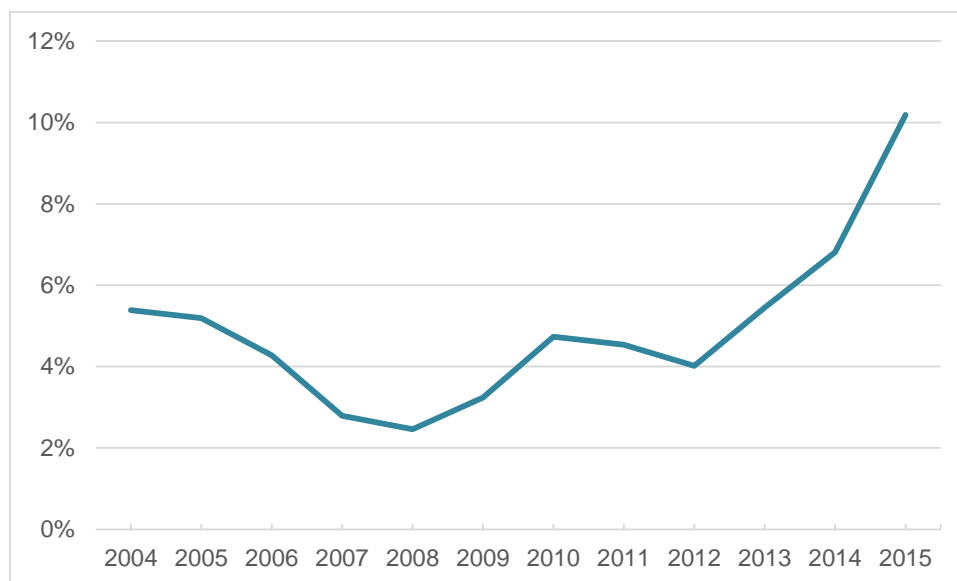
La capacità delle famiglie di acquistare un'abitazione è stata analizzata dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI), utilizzando un indice di accessibilità o *affordability*<sup>9</sup>. I valori dell'indice di accessibilità sono legati ad alcuni fattori di natura sia finanziaria che reale e, in particolare, all'interazione fra i prezzi delle case e il reddito a disposizione delle famiglie.

<sup>9</sup> L'ipotesi sottesa al calcolo dell'indice è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la rata del mutuo non supera una determinata quota del reddito netto disponibile, convenzionalmente individuata al 30%. Quando l'indice è positivo significa che il peso della rata sul reddito netto è minore del 30% e la famiglia è in grado di acquistare l'abitazione; se, al contrario, l'indice è negativo, la famiglia non dovrebbe essere in grado di sostenere la spesa per l'acquisto.

L'indice di *affordability* per la Lombardia è del 10% circa e risulta inferiore sia al dato medio nazionale (11%) che a quello delle altre grandi regioni del Nord: Piemonte (15%), Veneto (13%) ed Emilia Romagna (13%). Nella classifica delle regioni italiane la Lombardia occupa solamente la quattordicesima posizione. È quindi un contesto territoriale dove l'acquisto della casa è in linea di massima possibile, quantomeno per una famiglia tipo, ma appare più problematico rispetto a gran parte del resto d'Italia a causa dei prezzi elevati.

Anche considerando l'andamento dell'indice di *affordability* negli ultimi 10 anni (figura 1.3), risulta evidente l'influenza delle fluttuazioni nei prezzi degli immobili residenziali. Il valore più basso si registra nel 2008, l'anno in cui le quotazioni immobiliari hanno registrato un picco, ed è pari al 2% segnalando come all'apice raggiunto dai prezzi delle abitazioni anche per una famiglia media l'acquisto era vicino al livello di insostenibilità. A partire dal 2009, in concomitanza con la riduzione dei prezzi, inizia una risalita della capacità di accesso al bene casa fino a raggiungere il valore del 10% registrato nell'ultimo anno.

**Figura 1.3** – *Indice di affordability. Lombardia. Anni 2004-2015*



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati ABI

## **Gli scenari della domanda abitativa**

Gli scenari sull'evoluzione della domanda abitativa possono essere tracciati leggendo in parallelo le previsioni demografiche e le caratteristiche della domanda che esprimono attualmente le famiglie.

Considerando il titolo di godimento, è previsto un aumento di rilevanza delle tipologie familiari in cui la proprietà senza mutuo incide in misura più rilevante: persone sole, in particolare anziani, e coppie senza figli. Per le tipologie che oggi ricorrono con maggiore frequenza all'affitto, ossia le

famiglie monoparentali, oppure alla proprietà con mutuo, cioè le coppie con figli, è invece previsto un calo. Questa dinamica va inoltre letta in parallelo con l'invecchiamento della popolazione in atto da diverso tempo e destinato a proseguire. Di conseguenza, se le tipologie familiari più anziane, e con una situazione abitativa ormai consolidata in cui prevale la casa di proprietà, sono destinate a crescere, appare lecito ipotizzare che queste trasformazioni strutturali spingano nel futuro verso una riduzione della domanda di case in affitto e dell'acquisto mediante mutuo.

È però importante considerare come a questa dinamica se ne affiancano altre che sembrano spingere in una direzione diversa, due in particolare appaiono rilevanti.

L'evoluzione del mercato del lavoro negli ultimi anni si è caratterizzata per la crescente flessibilizzazione dei rapporti contrattuali con biografie lavorative più orientate alla mobilità sia occupazionale che territoriale rispetto al passato. Questa evoluzione contribuisce con ogni probabilità ad alimentare la domanda di soluzioni abitative temporanee come quelle in affitto.

La crescita della popolazione straniera che attualmente si caratterizza per la fortissima domanda di abitazioni in affitto. Nell'immediato è legittimo pensare che questo orientamento verso l'affitto continuerà, ma per gli scenari futuri risulta determinante la direzione che prenderanno i comportamenti degli stranieri. È infatti plausibile ipotizzare un loro parziale spostamento dall'affitto alla proprietà che avrà ricadute anche sulla domanda complessiva, ma l'intensità di questo spostamento è difficile da prevedere.

### **1.3.2 Definizione delle soglie di indigenza, accesso e permanenza nel nuovo sistema dei Servizi Abitativi Pubblici**

#### **Il passaggio dall'ISEE-ERP all'ISEE nazionale**

Le nuove soglie di indigenza, accesso e permanenza non saranno basate sull'indicatore ISEE-ERP ma sull'ISEE nazionale introdotto col D.P.C.M. 159/2013. Al fine di valutare l'impatto di questa trasformazione, è stato stimato il valore dell'ISEE nazionale per ciascuna delle 36.014 famiglie in graduatoria ERP nei 23 Comuni a maggior fabbisogno abitativo. Questa stima ha quindi permesso di confrontare i due indicatori per evidenziare l'entità e la direzione delle variazioni nei loro valori e le ragioni di tali variazioni.

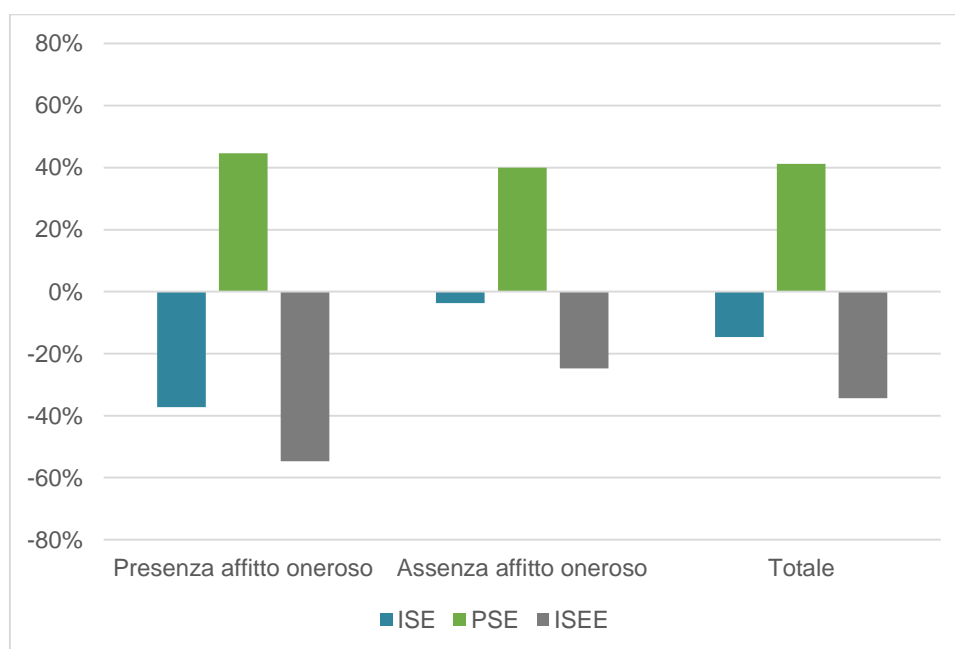
L'ISEE nazionale medio stimato per i 36.014 richiedenti è 4.385, un valore sensibilmente inferiore rispetto a quello dell'ISEE-ERP che era pari a 6.666. Nel passaggio all'indicatore nazionale la riduzione a livello complessivo è quindi del 34% e deriva dalla combinazione di due fattori.

L'ISE mediamente più basso rispetto all'ISE-ERP: 8.448 contro 9.878 (-14,5%). La ragione del valore più contenuto è soprattutto la detrazione del canone di locazione che si adotta nel calcolo dell'ISE nazionale e non era prevista nel calcolo dell'ISE-ERP.

Il PSE mediamente più elevato rispetto al PSE-ERP: 2,1 contro 1,49 (+41,2%). La ragione è l'adozione di una scala di equivalenza che ha valori di base più elevati a parità di componenti, a cui si aggiungono ulteriori bonus per figli e disabili che nel PSE-ERP sono assenti o costituiscono dei malus. Questo secondo fattore è indubbiamente più determinante per l'abbassamento dell'ISEE rispetto al precedente.

La rilevanza della possibilità di detrarre il canone di locazione sul valore assunto dall'ISEE nazionale si nota chiaramente distinguendo le domande analizzate rispetto alla presenza della condizione di affitto oneroso definita al punto 16 dell'allegato 1 al r.r. 1/2004 (figura 1.4). In presenza di affitto oneroso l'ISE si riduce infatti del 37%, mentre in sua assenza la riduzione è decisamente più contenuta (-4%). Questa differenza, a fronte di un analogo aumento del PSE, determina una riduzione dell'ISEE molto più marcata per i nuclei con affitto oneroso rispetto agli altri: -55% contro -25%.

**Figura 1.4** – ISE, PSE e ISEE: indicatori ERP e nazionali per presenza della condizione di affitto oneroso. Comuni a fabbisogno “acuto di Milano”, “da capoluogo” e “critico”. Novembre 2016 (variazioni percentuali)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Casa, Housing Sociale Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese

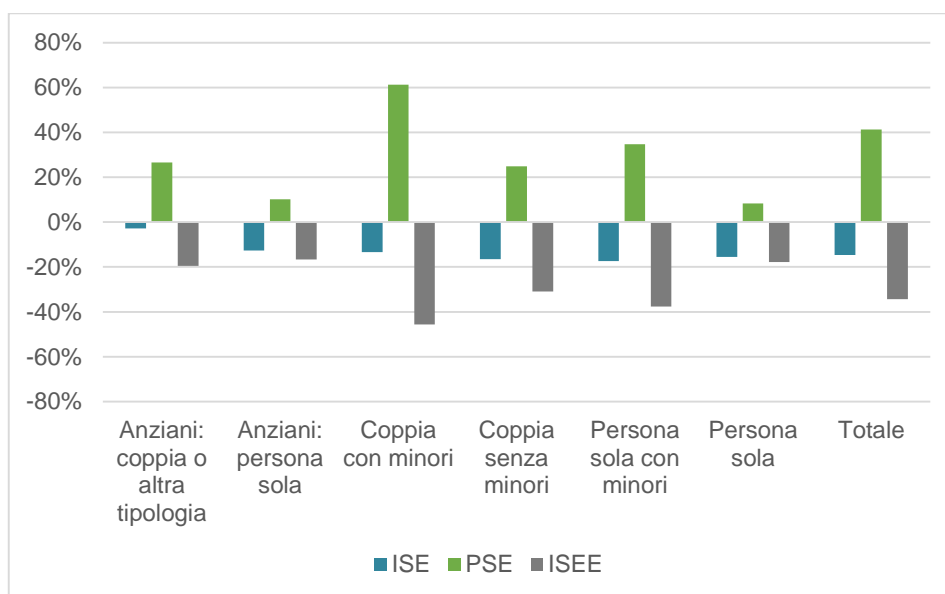
Articolando l'analisi rispetto alla tipologia familiare, emerge invece il ruolo giocato dall'adozione di una diversa scala di equivalenza.

La figura 1.5 mostra come la riduzione dell'ISE-ERP sia grosso modo costante nelle diverse tipologie. Se si escludono le coppie di anziani, che rappresentano una quota assolutamente marginale dei richiedenti complessivi, la riduzione oscilla fra il -17% delle persone sole con minori e il -13% delle coppie con minori e degli anziani soli. Le differenze sono quindi contenute, e indicano che nella valutazione della situazione economica complessiva il passaggio dall'ISEE-ERP all'ISE non penalizza alcune tipologie in misura maggiore di altre.

Rispetto alle variazioni del PSE, le differenze sono invece notevoli. Le coppie con minori, in ragione dei malus che le colpiscono nel calcolo dell'ISEE-ERP e dei bonus che acquisiscono nel passaggio all'ISEE, presentano un incremento molto consistente (+61%) che, visto il loro peso sul complesso dei richiedenti, trascina anche l'incremento del valore complessivo. Anche per le persone sole con minori l'aumento è notevole (+35%), mentre le coppie senza minori, anziane e non, sperimentano un incremento del 25%. Fra le persone sole, infine, si registra un aumento del 10% per gli anziani e dell'8% per gli altri.

In definitiva, dall'analisi emerge una netta differenziazione nei valori dell'ISEE nazionale a seconda della tipologia familiare, ma, mentre la quota di riduzione legata all'ISE mediamente più basso è grosso modo costante fra le diverse tipologie, quella dovuta al PSE più alto è molto differenziata. La combinazione di questi due elementi comporta una forte riduzione per le famiglie con minori (-46% per le coppie e -38% per le persone sole) che pesa molto anche sul valore complessivo; una riduzione intermedia per le altre famiglie non unipersonali (-30% per quelle giovani, -20% per gli anziani); e, infine, una riduzione più contenuta per le famiglie unipersonali (-17% per gli anziani, -18% per i giovani).

**Figura 1.5** – ISE, PSE e ISEE: indicatori ERP e nazionali per tipologia familiare. Comuni a fabbisogno “acuto di Milano”, “da capoluogo” e “critico”. Novembre 2016 (variazioni percentuali)



Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Casa, Housing Sociale Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese



## Le possibili soglie di indigenza e accesso

Dopo aver analizzato le trasformazioni nel passaggio dall'indicatore ISEE-ERP all'ISEE nazionale, i valori stimati sono stati impiegati per misurare l'impatto dell'adozione di alcune possibili soglie di indigenza e accesso ai Servizi Abitativi Pubblici. Da questo punto di vista, è particolarmente rilevante la quantificazione del numero di richiedenti attualmente in graduatoria che si collocherebbero al di sopra o al di sotto dei valori di soglia nelle diverse ipotesi.

Per quanto riguarda le possibili soglie di indigenza, si è considerato un ventaglio relativamente ampio di possibilità in modo da trovare il miglior bilanciamento possibile fra le capacità di rispondere adeguatamente alla potenziale domanda, le attuali disposizioni normative che tutelano gli assegnatari con ISEE-ERP inferiore a 4.000, ai quali in base alla l.r. 27/2009 si applica il canone minimo di 20 euro mensili, e il riferimento all'assegno sociale INPS di 5.825 euro previsto dalla nuova l.r. 16/2016. Le opzioni considerate sono le seguenti.

- ISEE inferiore a 3.000. È la soglia più restrittiva e rappresenta l'adeguamento verso il basso dell'attuale soglia ISEE-ERP di 4.000 ricavato arrotondando alle migliaia il valore che si ottiene applicando la riduzione del 34% stimata nel il passaggio da ISEE-ERP a ISEE;
- ISEE inferiore a 4.000. Soglia che rappresenta la riproposizione del limite ISEE-ERP di 4.000 come ISEE nazionale;
- ISEE inferiore a 5.825. Soglia che estende a tutti i nuclei la situazione economica equivalente dei nuclei unipersonali destinatari dell'assegno sociale INPS;
- ISEE inferiore a 3.000 oppure, in alternativa, ISE inferiore a 5.825. Soglia che combina due elementi: l'adeguamento verso il basso dell'attuale soglia ISEE-ERP di 4.000 e, come condizione alternativa, il livello ISE che permetterebbe l'accesso all'assegno sociale INPS;
- ISEE inferiore a 4.000 oppure, in alternativa, ISE inferiore a 5.825. Soglia che combina due elementi: l'attuale soglia ISEE-ERP di 4.000 riproposta come limite ISEE nazionale e, come condizione alternativa, il livello ISE che permetterebbe l'accesso all'assegno sociale INPS;
- ISE inferiore a 5.825. Soglia che considera la sola condizione economica, misurata con l'indicatore ISE, che permetterebbe l'accesso all'assegno sociale INPS, senza equivalizzarla rispetto alla dimensione del nucleo.

Rispetto alle soglie di accesso si sono invece considerati quattro valori partendo dall'attuale soglia di accesso ISEE-ERP di 16.000 e scendendo fino a 10.000.

Sia per le soglie di indigenza che per quelle di accesso sono state considerate due diverse possibilità:

- nella prima i richiedenti che si trovano nella condizione di rilascio alloggio prevista dal punto 8 dell'allegato 1 al r.r. 1/2004, che per semplicità verranno chiamati sfrattati anche nei casi in cui lo sfratto non sia ancora stato eseguito, sono stati considerati insieme agli altri richiedenti e quindi computati fra coloro che si collocano al di sopra o al di sotto delle soglie adottate;

- nella seconda possibilità gli sfrattati, in tutto 5.138, sono stati isolati e il numero di richiedenti che si trovano al di sopra oppure al di sotto di una determinata soglia è calcolato escludendo gli sfrattati dal conteggio.

La tabella 1.3 presenta il numero degli attuali richiedenti che sarebbero compresi o esclusi adottando le soglie di indigenza e di accesso descritte in precedenza, sia considerando gli sfrattati insieme ai richiedenti senza rilascio alloggio che distinguendoli da questi ultimi. Nel commento, per semplicità, si farà però sempre riferimento ai soli scenari in cui i richiedenti con rilascio alloggio sono distinti.

*Tabella 1.3 – Possibili soglie di indigenza e accesso: richiedenti compresi ed esclusi, con e senza distinzione rispetto alla condizione di sfrattato. Comuni a fabbisogno “acuto di Milano”, “da capoluogo” e “critico”. Novembre 2016 (valori assoluti)*

		Sfrattati non distinti			Sfrattati distinti			
		Compresi	Esclusi	Totale	Compresi	Esclusi	Sfrattati	Totale
<b>Soglie indigenza:</b>								
<b>ISEE 3.000</b>	N	15245	20483	35728	12761	17829	5138	35728
	%	42,7%	57,3%	100,0%	35,7%	49,9%	14,4%	100%
<b>ISEE 4.000</b>	N	18692	17036	35728	15670	14920	5138	35728
	%	52,3%	47,7%	100,0%	43,9%	41,8%	14,4%	100%
<b>ISEE 5.825</b>	N	24460	11268	35728	20600	9990	5138	35728
	%	68,5%	31,5%	100,0%	57,7%	28,0%	14,4%	100%
<b>ISEE 3.000 o ISE 5.825</b>	N	16947	18781	35728	14353	16237	5138	35728
	%	47,4%	52,6%	100,0%	40,2%	45,4%	14,4%	100%
<b>ISEE 4.000 o ISE 5.825</b>	N	19765	15963	35728	16672	13918	5138	35728
	%	55,3%	44,7%	100,0%	46,7%	39,0%	14,4%	100%
<b>ISE 5.825</b>	N	15313	20415	35728	13098	17492	5138	35728
	%	42,9%	57,1%	100,0%	36,7%	49,0%	14,4%	100%
<b>Soglie accesso</b>								
<b>ISEE 10.000</b>	N	32476	3252	35728	27647	2943	5138	35728
	%	90,9%	9,1%	100,0%	77,4%	8,2%	14,4%	100%
<b>ISEE 12.000</b>	N	34055	1673	35728	29082	1508	5138	35728
	%	95,3%	4,7%	100,0%	81,4%	4,2%	14,4%	100%
<b>ISEE 14.000</b>	N	34779	949	35728	29732	858	5138	35728
	%	97,3%	2,7%	100,0%	83,2%	2,4%	14,4%	100%
<b>ISEE 16.000</b>	N	35375	353	35728	30269	321	5138	35728
	%	99,0%	1,0%	100,0%	84,7%	0,9%	14,4%	100%

*Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Casa, Housing Sociale Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese*

Il miglior compromesso fra il rispetto della previsione normativa di far riferimento all’assegno sociale INPS e un dimensionamento adeguato della platea di richiedenti in condizione di indigenza, sembra quello che si può ottenere adottando una soglia ISEE di 3.000 o 4.000, ma prevedendo un’eccezione che consenta anche ai richiedenti con ISEE superiore di rientrare nella fascia degli indigenti se il loro ISE non supera il valore di 5.825. In entrambe le ipotesi, l’eccezione riguarderebbe

esclusivamente famiglie composte da una sola persona poiché sono le uniche che possono avere un ISEE superiore a 3.000 o 4.000 ma un ISE inferiore a 5.825. Rispetto al dimensionamento della platea di potenziali indigenti le due ipotesi non differiscono in misura rilevante.

La versione più restrittiva di questo approccio combinato è quella con ISEE non superiore a 3.000 o, in alternativa, ISE non superiore a 5.825. In questo caso i richiedenti in condizione di indigenza sarebbero 14.353, pari al 40% circa del totale.

La versione meno restrittiva, ISEE inferiore a 4.000 o ISE inferiore a 5.825, comporterebbe un dimensionamento degli indigenti a 16.672, pari al 47% del totale.

Per quanto riguarda le soglie di accesso la situazione appare più lineare. Il numero di esclusi aumenta all'abbassarsi dell'ISEE, ma si mantiene sempre su valori relativamente contenuti:

- fissando la soglia a 16.000 si escluderebbero solamente 321 richiedenti, pari allo 0,9% del totale;
- scendendo a 14.000 si avrebbero 858 esclusi, pari al 2,4%;
- a 12.000 1.508 esclusi, pari al 4,2%;
- a 10.000 2.943 esclusi, pari all'8,2%.

Le soluzioni più auspicabili sembrano essere quelle centrali optando, a seconda di quanto si voglia tener basso il limite, per 14.000 o per 12.000. Rispetto a queste due soluzioni va però considerato non solo il numero di famiglie che verrebbero escluse fra quelle attualmente presenti, ma anche quello delle famiglie attualmente fuori graduatoria che potrebbero entrarvi ingrossando le fila del numero di richiedenti. Da questo punto di vista, una soglia di accesso relativamente bassa scongiurerebbe un eccessivo dimensionamento delle domande rispetto a quelle che sono le attuali capacità di assegnazione. In definitiva, la soluzione più ragionevole sembrerebbe essere 12.000.

### **Le possibili soglie di permanenza**

Rispetto alle soglie di permanenza l'approccio adottato è stato diverso, e si sono analizzati tre scenari al fine di valutare la capacità di sostenere un canone sul mercato per le famiglie assegnatarie che dovessero superare i limiti ISEE di permanenza e rinunciare all'alloggio. Per farlo sono stati considerati tre profili familiari per i quali la capacità di soddisfare il bisogno abitativo sul mercato si può considerare critica: coppia con due minori a carico, persona sola con due minori a carico e coppia con uno dei due componenti in condizione di disabilità. Le tre soglie analizzate sono ottenute raddoppiando i limiti ISEE in precedenza proposti per l'accesso: 20.000, 24.000 e 28.000. La capacità di sostenere un canone sul mercato è stata valutata considerando il limite massimo del canone sopportabile fissato nel r.r. 1/2004.

La tabella 1.4 mostra come i valori del canone sopportabile massimo permetterebbero il reperimento di un'abitazione adeguata sul mercato per tutte e tre le tipologie, anche nell'ipotesi più restrittiva con ISEE a 20.000.

*Tabella 1.4 – Canone massimo sopportabile per le tipologie familiari considerate in corrispondenza dei tre possibili limiti ISEE della fascia di permanenza (valori annui in euro)*

	<b>ISEE 28.000</b>	<b>ISEE 24.000</b>	<b>ISEE 20.000</b>
<b>Coppia con due minori</b>	25.262	21.653	18.044
<b>Persona sola con due minori</b>	21.273	18.234	15.195
<b>Coppia di cui uno disabile</b>	19.659	16.851	14.042

*Fonte: elaborazioni Politecnico di Milano su dati Direzione Generale Casa, Housing Sociale Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese*

Va precisato che i valori del canone sopportabile definiti nel r.r. 1/2004 sono pensati come limiti al di sopra dei quali sostenere un canone diventa oneroso, ma l'importo che a prezzi di mercato le famiglie appartenenti alle tre tipologie si troverebbero a pagare sarebbe sicuramente ben al di sotto di questi limiti. Dalla tabella 1.2 emerge infatti come il canone di locazione medio pagato da una famiglia lombarda che risiede in locazione sia circa 5.200 euro all'anno. Anche considerando il possibile scostamento verso l'alto in determinati contesti territoriali o per determinate soluzioni abitative, ci si colloca sempre lontano dal limite che rederebbe il canone oneroso per famiglie con situazione economica pari a quella delle soglie considerate.

La soluzione maggiormente in linea con quanto proposto in precedenza per le soglie di accesso potrebbe quindi essere una soglia di permanenza fissata nell'intervallo ISEE compreso fra 24.000 e 28.000.

### **1.3.3 Valutazione dell'offerta abitativa pubblica e privata-sociale prevista all'interno dei documenti di programmazione territoriale**

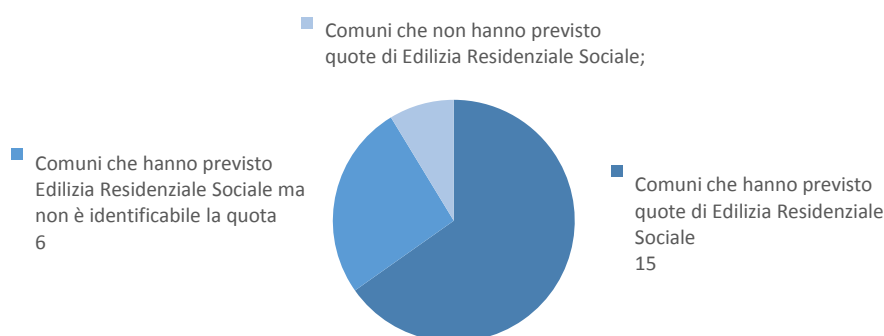
Un primo dato che emerge dall'analisi dei Piani di Governo del Territorio è che la maggior parte dei Comuni ad elevato fabbisogno abitativo ha identificato, coerentemente con quelle che sono state le indicazioni regionali, superfici (o modalità per recuperarle) da destinare all'offerta abitativa pubblica e privata-sociale (Tabella 1.5). Solo due Comuni, seppure inseriti all'interno dell'elenco di cui all'art. 9 c. 1 del Piano dei Servizi<sup>10</sup>, non hanno previsto quote o aree, né modalità per realizzare tale offerta.

<sup>10</sup> Art. 9, c.1 Lr 12/2005 "L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato". Tale elenco sarà: nel 2008 quello dei Comuni capoluogo (Dgr 7741 del 2008), successivamente, con l'approvazione del PRERP 2014-2016, sarà quello dei Comuni appartenenti alle prime tre classi di fabbisogno abitativo.

Possono quindi essere identificati tre gruppi di Comuni:

- 15 Comuni<sup>11</sup> che hanno identificato le quote, gli strumenti, le modalità e gli ambiti territoriali per attuare servizi abitativi pubblici e/o sociali,
- 6 Comuni<sup>12</sup> che hanno previsto di realizzare tale offerta identificando gli strumenti, gli ambiti territoriali e le modalità per attuarla ma non le quote,
- 2<sup>13</sup> Comuni che non hanno previsto quote, né strumenti, incentivi e misure ad hoc per realizzarle.

**Figura 1.1** – Comuni differenziati in relazione alla presenza di quote di Edilizia Residenziale Sociale



Fonte: elaborazione Politecnico di Milano su dati PGTWEB.

Nei primi due casi i Comuni hanno rilevato sul proprio territorio una domanda di abitazioni sociali, sia corrente che futura, che non può essere soddisfatta dall'offerta presente sul territorio comunale al momento della redazione del PGT. Nel terzo e ultimo caso, invece, i Comuni si trovano indicativamente in una di queste situazioni:

- Non hanno registrato sul proprio territorio una domanda di abitazioni sociali insoddisfatta;
- Non prevedono che il territorio possa generare o attrarre, in futuro, una domanda abitativa;
- Prevedono la presenza di una domanda abitativa sociale che può essere soddisfatta dall'offerta attualmente presente.

Tra i Comuni che hanno dato chiare indicazioni in merito alle quantità da realizzare, si può affermare come l'identificazione di tali quote si differenzi in relazione a:

- Le quantità previste in relazione al numero di nuovi abitanti da insediare,
- Le definizioni adottate delle diverse tipologie di offerta;
- La metodologia di identificazione del fabbisogno in relazione alla analisi della domanda e alla quantificazione dell'offerta;
- Le modalità di attuazione dell'offerta.

<sup>11</sup> Assago, Baranzate, Bresso, Cesano B., Cinisello B., Cologno M., Como, Corsico, Cremona, Cusano M., Lecco, Lodi, Nova M., Pavia, Rozzano, Sesto S.G..

<sup>12</sup> Bergamo, Brescia, Cusano M., Milano, Monza, Sondrio.

<sup>13</sup> Mantova e Varese.

## Stima dell'offerta abitativa sociale

Con riferimento alle quote di offerta abitativa sociale, i dati variano da un minimo di 40 abitanti da insediare in alloggi di edilizia residenziale sociale nel Comune di Bresso ad un massimo di 7.600 abitanti nel Comune di Sesto San Giovanni. Con riferimento all'incidenza sul totale dei nuovi abitanti da insediare si passa dal 3% di Bresso e Nova Milanese, al 38% di Sesto San Giovanni.

*Tabella 1.5 – Comuni oggetto dell'analisi per classe di fabbisogno, stato di vigenza del PGT, popolazione e abitanti previsti.*

Comune	Classe di Fabbisogno Abitativo <sup>14</sup>	Data vigore del PGT (Documento di Piano)	Abitanti presenti	Abitanti da insediare	Di cui la quota di ERS prevista in numero di abitanti
Assago	Critico	2012	8.169	2.423	507 (20%)
Baranzate	Critico	2015	11.538	1.796	395 (21%)
Bergamo	Da Capoluogo	2014	119.234	11.078	Identificata ma non quantificabile
Brescia	Da Capoluogo	2016	196.678	14.200	Identificata ma non quantificabile
Bresso	Critico	2016	25.255	1.536	40 (2,6%) Solo erp
Cesano Boscone	Critico	2013	23.799	850	240 (28%)
Cinisello Balsamo	Critico	2013	73.757	5.231	315 (6%)
Cologno Monzese	Critico	2013	47.794	4.722	841 (18%)
Como	Da Capoluogo	2013	84.407	3.313	921 (25%)
Corsico	Critico	2012	34.275	1.128	53 (5%)
Cremona	Da Capoluogo	2013	71.976	3.726	313 (9%)
Cusano Milanino	Critico	2012	19.547	959	Identificata ma non quantificabile
Lecco	Da Capoluogo	2015	48.635	4.631	382 (8%)
Lodi	Da Capoluogo	2011	44.401	6.700	1.100 (16%)
Mantova	Da Capoluogo	2013	48.847	4.702	Non identificata
Milano	Acuto	2012	1.306.561	182.873	Identificata ma non quantificabile
Monza	Da Capoluogo	2011	121.961	6.000	Identificata ma non quantificabile
Nova Milanese	Critico	2014	23.887	2.113	60 (3%)
Pavia	Da Capoluogo	2013	72.446	3.145	700 (22%)
Rozzano	Critico	2013	41.007	6628	432 (7%)
Sesto San Giovanni	Critico	2013	81.000	20.000	7.600 (38%)
Sondrio	Da Capoluogo	2015	22.309	1.450	Identificata ma non quantificabile
Varese	Da Capoluogo	2014	81.466	5.603	Non identificata

Fonte: elaborazioni su dati di Regione Lombardia - Archivio documentale PGT

<https://www.multipan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp>

I dati rappresentano delle stime di massima della situazione prevista e attuabile. Essi forniscono informazioni circa la propensione dei Comuni a realizzare determinate tipologie abitative in aggiunta a quelle esistenti. L'effettiva realizzabilità (parziale o assoluta), invece, dipende dalle condizioni di mercato e dalla continuità delle scelte e degli orientamenti politico culturali delle amministrazioni comunali che si accingono a governare.

## Definizioni di edilizia residenziale sociale

Un ulteriore dato che emerge dall'indagine riguarda le definizioni utilizzate per distinguere le diverse tipologie di offerta abitativa pubblica e privata-sociale previste. All'interno della macro categoria "edilizia residenziale sociale" vengono considerate alternativamente le seguenti tipologie:

<sup>14</sup> Classi di Fabbisogno Abitativo secondo il PRERP 2014-2016. Tutti i comuni presi in esame sono anche comuni ATA (Alta Tensione Abitativa), secondo la classificazione del CIPE MIT.

l'edilizia residenziale pubblica (affitto), l'edilizia convenzionata, l'housing sociale, il cohousing; e vengono considerate sia l'offerta privata-sociale in vendita che in affitto.

Considerando i vari sottoinsiemi, per offerta abitativa pubblica viene intesa soprattutto l'edilizia residenziale pubblica (solo in affitto), per offerta abitativa sociale si intendono tutte le altre tipologie (edilizia convenzionata, housing sociale, cohousing, sia in vendita che in affitto, o con patto di futura vendita).

La discrezionalità nel considerare le differenti tipologie di offerta talvolta genera in alcuni Comuni un utilizzo delle stesse che è indipendentemente dalla specifica domanda abitativa cui, in teoria, sono rivolte. Come si vedrà nel prossimo paragrafo non sempre la domanda abitativa è studiata a livello comunale con l'obiettivo di identificare specifiche tipologie di risposta a seconda del bisogno. Le quote di offerta abitativa pubblica e sociale-privata sono, a parte alcune eccezioni (Comune di Milano e Comune di Bergamo ad esempio), considerate come un'unica tipologia.

### **Strategie di analisi della domanda a livello comunale**

Sono diverse le modalità con le quali i Comuni identificano il fabbisogno di abitazioni pubbliche e private-sociali sul proprio territorio e di conseguenza le quote da prevedere. Le strategie utilizzate possono essere sintetizzate nei casi che seguono:

- Numero di nuclei familiari presenti nelle graduatorie ERP;
- Indagini ad hoc sulla domanda abitativa o sulle politiche abitative comunali.

Vi sono anche casi in cui l'identificazione delle quote o, in generale, la previsione di nuova offerta abitativa sociale non è tanto ancorata ad una analisi accurata del fabbisogno abitativo (volta per esempio ad identificare le quote da soddisfare con offerta di mercato o con offerta sociale), quanto alla appartenenza ad una classe di fabbisogno abitativo elevata, così come identificata da Regione Lombardia all'interno del PRERP.

Un ulteriore campo di differenziazione è rappresentato dalle modalità con le quali vengono identificate le quote di offerta da realizzare. Per semplificare e rendere comparabili i dati si è scelto all'interno della presente indagine di riportare le quote all'unità di misura del numero di abitanti. I Comuni all'interno dei loro strumenti adottano, in realtà, diverse unità di misura: metri quadri, metri cubi, numero di abitanti, numero di nuclei familiari, numero di alloggi.

Con riferimento alle prime due unità di misura vengono poi utilizzati dotazioni standard differenziate ai fini del calcolo delle superfici da realizzare per soddisfare la domanda abitativa: da 100mc/ab a 150 mc/ab, da 35 mq a 50 mq per abitante.

## **Modalità di realizzazione**

Con riferimento alle modalità di realizzazione, emerge un forte orientamento dei Comuni verso interventi integrati dove l'edilizia sociale (generalmente intesa) è inserita in progetti che prevedono la realizzazione di edilizia residenziale libera.

In tali contesti, diversi Comuni propongono un mix tra le tipologie prese in esame: ERP, edilizia convenzionata (sia in vendita che in affitto o in affitto con patto di futura vendita) e housing sociale. Appare così completamente superata una visione della risposta al problema abitativo legata alla realizzazione di grandi complessi di edilizia residenziale pubblica.

Le quote possono essere obbligatorie, legate ad incentivi o a premialità. Se obbligatorie possono essere monetizzabili, a seconda della tipologia, impegnando però il Comune ad utilizzare le risorse ottenute per soddisfare la domanda abitativa per le quali erano previste.

Se quindi l'orientamento è quello di interventi integrati, sia che si tratti di quote predefinite o di premialità e incentivi, la quota di offerta abitativa sociale stimata come necessaria e programmata, dipende in larga misura da:

- L'esito della negoziazione pubblico-privato sulle volumetrie da realizzare, che può determinare una variazione del dato riportato sia in termini quantitativi sia rispetto alla composizione interna per quanto riguarda le quote riservate alle diverse tipologie;
- L'andamento del mercato immobiliare (lato offerta) e dalla propensione dei nuclei familiari verso l'acquisto o l'affitto sul libero mercato (lato domanda).

Sono pochi i casi in cui sono state previste quote di offerta abitativa pubblica, su aree di proprietà comunale e da realizzare con risorse pubbliche.

Per concludere si ritiene utile precisare come le iniziative presenti nei PGT non debbano essere considerate le sole politiche abitative effettivamente attuate nei Comuni presi in esame. Le amministrazioni comunali, infatti, in relazione a una contrazione (in alcuni casi parziale) del mercato immobiliare e ad una maggiore sensibilità culturale verso temi come la riduzione del consumo di suolo e il riuso dell'esistente (rigenerazione urbana, valorizzazione invenduto), hanno integrato strumenti e misure differenti oltre a quelli previsti a livello urbanistico (leva fiscale, misure dirette ai nuclei familiari per l'accesso o il mantenimento dell'abitazione, accordi con privati o terzo settore per gestire alloggi sul libero mercato con criteri sociali). Il passaggio di paradigma da una politica edilizia ad una politica anche sociale si sta sostanziando anche nella progressiva trasformazione degli strumenti e delle misure di governo del problema abitativo.



## **2 Analisi del fenomeno della morosità nei servizi abitativi pubblici, con specifico riferimento alla realtà delle ALER**

### **2.1 Descrizione attività: esigenze e obiettivi/prodotti attesi**

Il modulo 2 si propone come obiettivo generale la conoscenza approfondita del fenomeno della morosità con riferimento al patrimonio Erp gestito da Aler, con un'attenzione alle specificità territoriali e al fine di individuare soluzioni efficaci ed efficienti.

A tale scopo, il modulo di ricerca si prefigge i seguenti obiettivi specifici:

- Analisi delle caratteristiche quantitative e qualitative del fenomeno della morosità presso le 5 aziende Aler;
- Analisi delle correnti pratiche di gestione della morosità;
- Redazione di un protocollo tecnico-operativo standard per la gestione della morosità da applicare in modo uniforme alle 5 aziende Aler.

Gli esiti conseguiti sui diversi obiettivi sono organizzati in tre diversi prodotti: il rapporto finale che offre un'analisi di contesto del fenomeno della morosità per azienda e per UOG, 5 dossier che illustrano alcuni dati sul fenomeno della morosità nelle singole UOG e i protocolli attualmente in uso, infine la proposta di un nuovo protocollo per la gestione del fenomeno estendibile a tutte le 5 aziende.

### **2.2 Metodologia, durata e fasi**

La prima fase del lavoro ha previsto la revisione della letteratura nazionale e internazionale e della normativa relativa all'edilizia pubblica residenziale, mantenendo un focus sulla morosità.

L'approccio metodologico è misto e prevede metodologie quantitative e qualitative. L'approccio quantitativo si sviluppa nell'analisi e nell'elaborazione di alcuni dati di contesto. Il secondo, invece, implica la somministrazione di una serie di interviste semi-strutturate a testimoni chiave di Aler, vale a dire a esperti delle procedure per il contrasto e la gestione della morosità. Le due metodologie sono state utilizzate in maniera integrata, vale a dire che gli esiti sono da considerarsi complementari ed esaustivi solo se considerati nel loro insieme. L'analisi di contesto infatti non esaurisce le domande più approfondite sui profili dei morosi e sulle modalità di gestione della morosità, così come le interviste non riescono a restituire un'immagine complessiva del fenomeno. L'utilizzo integrato dei metodi permette di superare tali ostacoli.

## **APPROCCIO QUALITATIVO: LE INTERVISTE**

Il modulo ha previsto due cicli di interviste. Se inizialmente l'obiettivo era quello di raccogliere un'intervista per azienda, nel corso dei primi incontri con gli intervistati sono emerse differenze significative in termini di gravità del fenomeno e di gestione dello stesso anche all'interno della medesima azienda, tra le diverse UOG.

Il primo ciclo ha mirato a raccogliere almeno una testimonianza per azienda, quindi 5 interviste. Tale attività è stata portata a termine tra giugno e settembre 2017. Tra settembre e dicembre 2017, tramite un secondo ciclo di interviste, sono state contattate le UOG rimaste escluse dal primo ciclo e alcune già precedentemente intervistate per chiedere ulteriori chiarimenti o approfondimenti.

Le interviste sono state condotte seguendo una traccia strutturata secondo i seguenti temi: 1) la gestione della morosità; 2) la prevenzione della morosità; 3) il processo di uniformazione e di fusione delle pratiche; 4) la gestione sociale del fenomeno della morosità.

Qui di seguito è illustrata la traccia di intervista così come è stata somministrata ai testimoni chiave di Aler:

Obiettivi generali:

- a) Apprendere le modalità organizzative attraverso cui l'Azienda gestisce il fenomeno della morosità da canone e da servizi a rimborso, la morosità colpevole e la morosità incolpevole;
- b) Definire un protocollo tecnico-operativo standard per la gestione della morosità da applicare in modo uniforme alle 5 aziende;
- c) Definire un "modello operativo" per l'utilizzo del contributo di solidarietà.

### ***1) Oggetto: Fusione dell'Aler e modalità di gestione del fenomeno della morosità***

*Obiettivo:* capire se esistono strategie differenziate di trattamento del fenomeno della morosità o se, a seguito della fusione, sono state uniformate.

### ***2) Oggetto: Caratteristiche del fenomeno della morosità***

*Obiettivo:* verifica dei tratti distintivi e delle caratteristiche del fenomeno della morosità con riferimento a: morosità colpevole e incolpevole, morosità da canone e morosità da servizi a rimborso.

- ✓ Quali sono le modalità/procedure per la gestione della morosità colpevole e quali per quella incolpevole?
- ✓ Quali sono le modalità/procedure per la gestione della morosità da canone e quali per la morosità da servizi a rimborso?

### **3) Oggetto: prevenzione della morosità**

*Obiettivo:* verifica dell'esistenza di misure atte a contrastare l'insorgere della morosità

- ✓ Sono previste misure per intercettare i casi di fragilità?
- ✓ I nuovi assegnatari ricevono informazioni o formazione su quanto accade in caso di morosità o su come comunicare situazioni di fragilità economica all'azienda?
- ✓ Quali sono le tempistiche con cui Aler viene a conoscenza di un caso di morosità?
- ✓ Un migliore utilizzo dell'anagrafe inquilini potrebbe giovare alla gestione della morosità? (verificare criticità nell'utilizzo di questo strumento)

### **4) Oggetto: gestione della morosità**

*Obiettivo:* verificare effettive procedure di gestione della morosità passo dopo passo, con una particolare attenzione all'introduzione di normative recenti e ai cambiamenti rispetto agli anni passati

- ✓ Cambiamenti nelle procedure negli ultimi 10 anni (2007: insorgenza fenomeno morosità)
- ✓ Modalità di introduzione delle nuove normative (corsi di formazione, protocolli, circolari?) e livello di coinvolgimento
- ✓ Limiti e punti di forza del quadro normativo attuale
- ✓ Vuoti normativi (spazi di discrezionalità)
- ✓ Gestione della morosità sul canone e sui servizi a rimborso
- ✓ Gestione morosità incolpevole e colpevole
- ✓ Tempistiche di intervento
- ✓ Risposta inquilini morosi

### **5) Oggetto: Attività di sistema /gestione sociale del fenomeno morosità**

*Obiettivo:* comprendere il rapporto tra Aler e gli operatori della gestione sociale, identificare punti di forza e debolezza del sistema di rete

- ✓ Quali sono le pratiche di maggiore successo?
- ✓ Quali sono le principali criticità nel lavorare con realtà al di fuori dell'Aler nella gestione della morosità?
- ✓ L'intermediazione e la partecipazione di altri operatori nella gestione sociale della morosità ha facilitato il rapporto con l'inquilino o lo ha reso più complicato?
- ✓ Influenza dei fattori ambientali/locali nel determinare il buon esito delle attività: la medesima pratica può risultare efficace in un contesto e invece di scarso successo in un altro? Quali sono i fattori ambientali più influenti? (mix sociale, stato dell'edificio, dimensioni dell'area urbana...)

Le interviste sono state registrate e si è poi proceduto all'analisi del contenuto, che ha portato ai seguenti esiti:

- 1) Una descrizione qualitative del fenomeno della morosità all'interno delle single UOG, così come viene percepita da ALER con una particolare attenzione all'evoluzione del profilo degli inquilini morosi nell'arco degli ultimi 10 anni;
- 2) Un'analisi delle procedure di gestione della morosità correntemente in uso, mettendo in evidenza le differenze più salienti rispetto alla gestione precedente e le persistenti diversità tra le UOG appartenenti alla medesima azienda;
- 3) Una valutazione qualitativa degli effetti della fusione sulle procedure di gestione della morosità.

## **METODOLOGIA QUANTITATIVA**

Come anticipato, le interviste qualitative e l'analisi desk sono state integrate anche da un'analisi quantitativa del fenomeno della morosità. Il sistema informativo Sireal ha messo a nostra disposizione i dati relativi a tutte le aziende Aler, esclusa Milano, sia in formato aggregato che disaggregato (per ogni UOG). Aler Milano ha provveduto a fornire un'estrazione dal proprio database contabile.

In tal modo, è stato possibile ragionare sulle peculiarità delle singole UOG che possono presentare caratteristiche piuttosto dissimili, anche all'interno della stessa azienda. Nello specifico i dati si riferiscono agli alloggi Aler soggetti a canone sociale e di sola proprietà di Aler. Sono esclusi quindi gli alloggi di proprietà dei comuni. Il debito, inoltre, è considerato morosità quando superiore ai 20 € mensili, essendo questo il canone minimo (ad esclusione di Sondrio, il cui canone minimo è di 30€: anche per questa UOG è stata comunque mantenuta la soglia dei 20 € per rendere i dati maggiormente comparabili). Di conseguenza, sono esclusi dalle elaborazioni tutti quei debiti inferiori ai 20 €.

I dati sono stati analizzati sia per UOG sia come dati aggregati per azienda. I dossier presentano nel dettaglio i dati relativi alle singole unità, più precisamente:

- 1) Ammontare della morosità complessiva;
- 2) Numero di contratti morosi aperti, i cui titolari sono quindi ancora presente nell'alloggio e numero di contratti chiusi, i cui titolari, invece, hanno già restituito l'alloggio ad Aler (per sfratto o per disdetta);
- 3) Numero di contratti cessati per anno di chiusura;
- 4) Numero di morosi per area di appartenenza;
- 5) Numero di morosi per ammontare del debito e per aree di appartenenza.

Inoltre, unicamente per quanto riguarda la morosità corrente, sono presenti i dati relativi alle stime dell'ammontare della morosità da canone e della morosità da servizi, rispetto alle diverse aree di appartenenza e la loro incidenza sul fatturato totale.

Tale dato è stato prodotto solo relativamente alla morosità corrente, perché la medesima stima sulla morosità consolidata non si ritiene sufficientemente affidabile. Infatti il dato relativo al debito contiene anche spese legali, more ed eventuali conguagli, impossibili da scorporare e separare dal debito relativo al canone e ai servizi. Tali spese, infatti, se hanno un effetto minimo ed irrilevante sul calcolo della morosità corrente, relativa all'ultimo anno contabile, possono avere un peso consistente su quella consolidata, laddove per esempio le spese legali o le messe in mora si sono accumulate per svariati anni. Come ricordato nei dossier, infatti, la morosità consolidata in alcuni casi vede il proprio insorgere negli anni '90.

Il paragrafo conclusivo di ogni dossier, dal titolo "Riflessioni su criticità e buone pratiche", sarà volto ad analizzare i protocolli vigenti, a compararli, spiegarli e mettere in luce punti di forza e debolezze da tenere in considerazione nell'elaborazione del protocollo standard finale.

Il dossier relativo ad Aler Milano presenta alcune differenze e i dati risultano solo parzialmente paragonabili a quelli delle altre aziende, proprio a causa delle diverse fonti di provenienza.

Mentre ogni dossier propone un focus sulla singola azienda e sulle diverse UOG che la compongono, qui di seguito verranno proposte alcune elaborazioni in un'ottica comparata per evidenziare l'eterogeneità di Aler nel suo complesso. La mancanza di Milano in alcuni grafici è dovuta all'indisponibilità dei dati, alla scarsa comparabilità dei dati disponibili o semplicemente a una scala di valori talmente diversa e lontana dalle altre UOG da risultare in un appiattimento del confronto tra queste ultime. Tutte le informazioni relative a Milano sono comunque recuperabili nel dossier dedicato a questa singola azienda.

Le elaborazioni si dividono per quelle relative alle aziende Aler su morosità consolidata e corrente e quelle relative alle UOG, sempre su entrambe le morosità.

## **2.3 Esiti della ricerca**

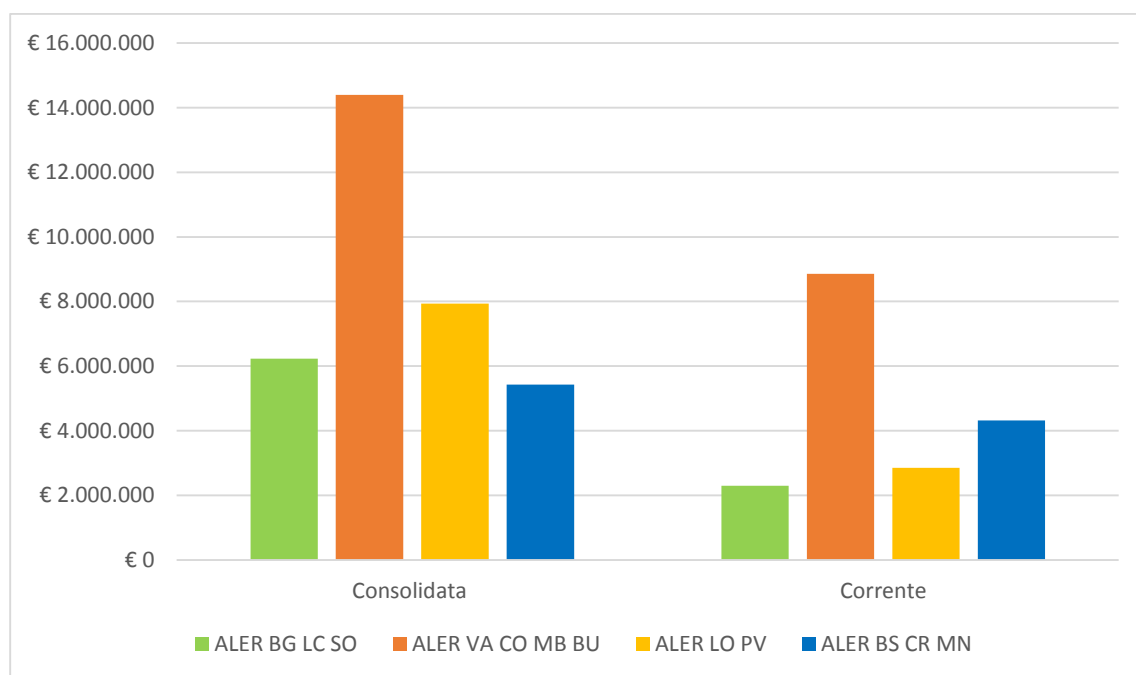
In tutte le aziende è stato rilevato a partire dagli anni 2000 un peggioramento del fenomeno della morosità, che si è espresso soprattutto attraverso due fenomeni: un aumento quantitativo dei nuclei morosi e un aggravarsi delle condizioni di fragilità. Per quanto riguarda quest'ultimo punto, gli intervistati evidenziano soprattutto come le situazioni di marginalità siano ormai caratterizzate da un accumulo di disagi e da una tendenza a cronicizzarsi. Soprattutto a seguito della crisi del 2008, le situazioni di morosità non derivano più da un evento scatenante (perdita del lavoro, problemi di salute, riduzione del reddito...), ma piuttosto da una concatenazione di disagi che sfociano in un'esclusione sociale cronica e difficilmente recuperabile.

Un altro fenomeno rilevante è l'insorgere dell'indebitamento precoce tra i nuovi assegnatari: secondo gli operatori dell'Ufficio Recupero Crediti sono sempre più numerosi i nuovi coinquilini che

non pagano sin dalla prima bolletta. Questo dipende sicuramente dall' aumentare degli inquilini appartenenti alla fascia della protezione, che sono i più fragili e maggiormente a rischio di morosità.

L'Aler di Varese-Como-Monza Brianza- Busto Arsizio riporta un debito molto elevato relativo alla morosità consolidata, che supera i 14 milioni di euro. Anche rispetto alla morosità corrente risulta l'azienda maggiormente indebitata, con un debito che ammonta a più di 8 milioni di euro (Grafico 1), escludendo Milano la cui morosità corrente ammonta a quasi 41,5 milioni di euro.

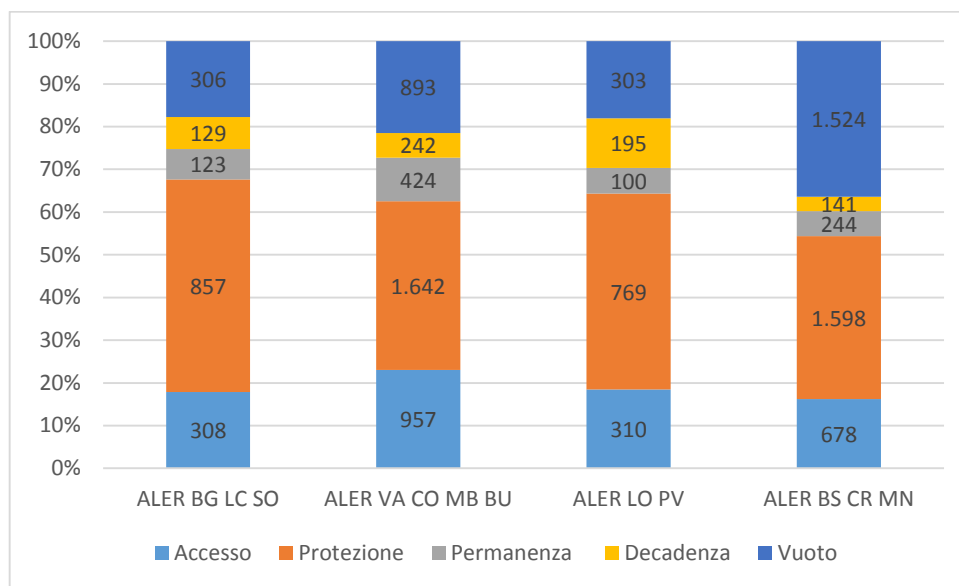
**Grafico 1 – Ammontare della morosità consolidata<sup>15</sup> e corrente per Aler**



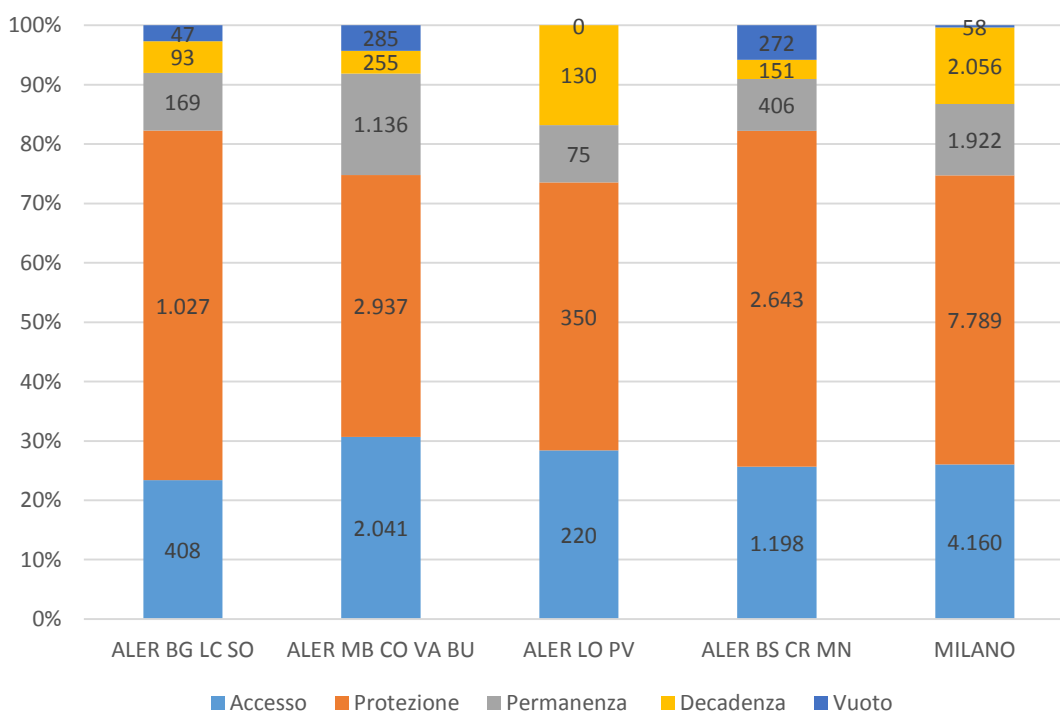
In tutte le Aler la maggioranza degli inquilini morosi, rispetto al debito consolidato, si concentra nella fascia della protezione, rappresentando circa la metà degli utenti in condizione di indebitamento (Grafico 2). Se prendiamo in considerazione la morosità corrente, il tasso di morosità è costituito per la metà circa dall' area di protezione in tutte le Aler. L' area della decadenza assume maggiormente significato presso Aler Lodi-Pavia e Aler Milano (Grafico 3).

<sup>15</sup> Per morosità consolidata si intende l'emesso scaduto a Dicembre 2014 e incassato a Marzo 2016, mentre per morosità corrente si intende l'emesso scaduto a Dicembre 2015 e incassato a Marzo 2016.

**Grafico 2 – Numero di morosi per area di appartenenza per Aler (morosità consolidata)**



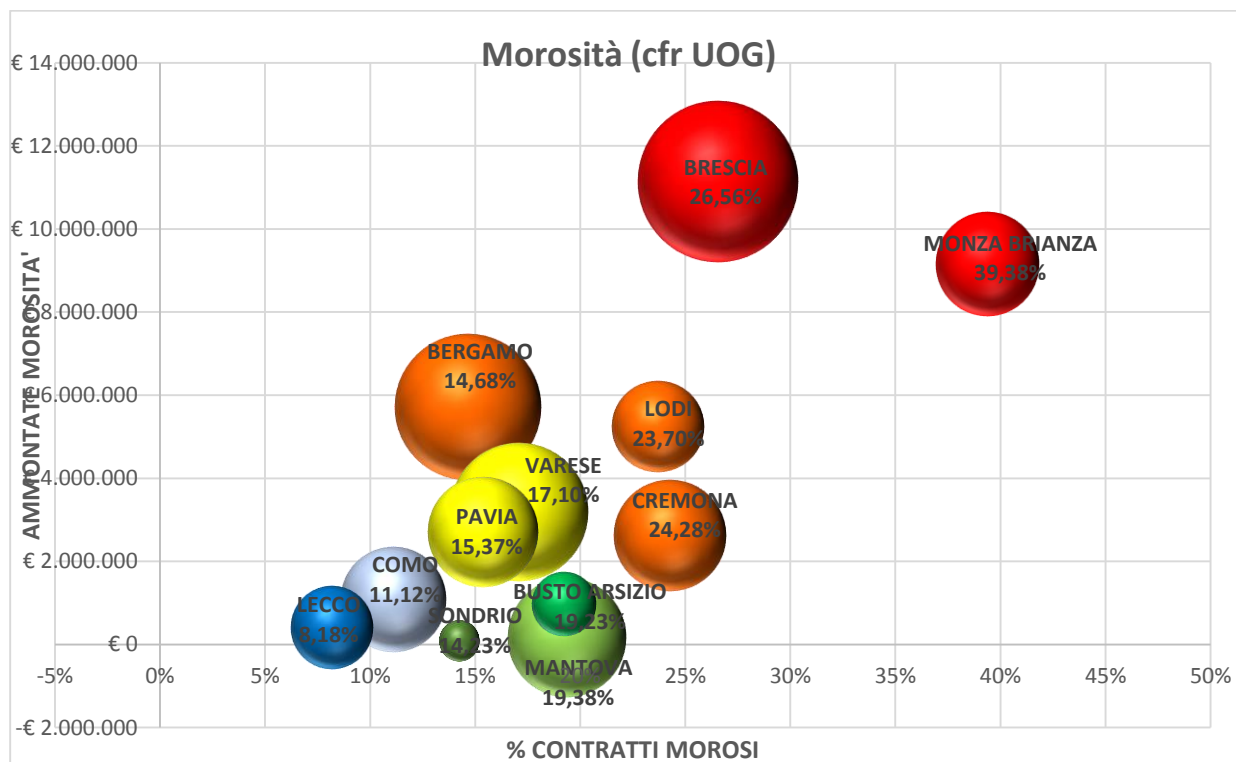
**Grafico 3 – Numero di morosi per area di appartenenza per Aler (morosità corrente)**



Il grafico 4 mira a restituire un'immagine complessiva del fenomeno della morosità tenendo in considerazione anche le differenze territoriali in termini di numerosità dei contratti. Quest'ultima informazione è rappresentata dalla dimensione della bolla, mentre sull'asse delle ordinate troviamo l'ammontare della morosità e sul quello delle ascisse il tasso di morosità. Risulta immediatamente evidente come all'interno delle stesse Aler vi siano differenze significative tra le UOG. Si noti come le UOG di Monza Brianza e Brescia, nonostante dimensioni diverse si collochino in due posizioni

fortemente critiche la prima sia in termini di ammontare della morosità che di tasso. Le UOG di Lodi e Cremona seguono mostrando livelli preoccupanti dell'incidenza di inquilini morosi, nonostante dimensioni più contenute rispetto ad altre UOG. Le UOG di Lecco, Como e Sondrio risultano sicuramente le unità meno critiche, avendo tassi contenuti al di sotto del 15% e ammontare di morosità che non superano di 2 milioni di euro.

**Grafico 4 - Dimensione patrimonio Aler, tasso morosità e ammontare morosità consolidata per UOG**

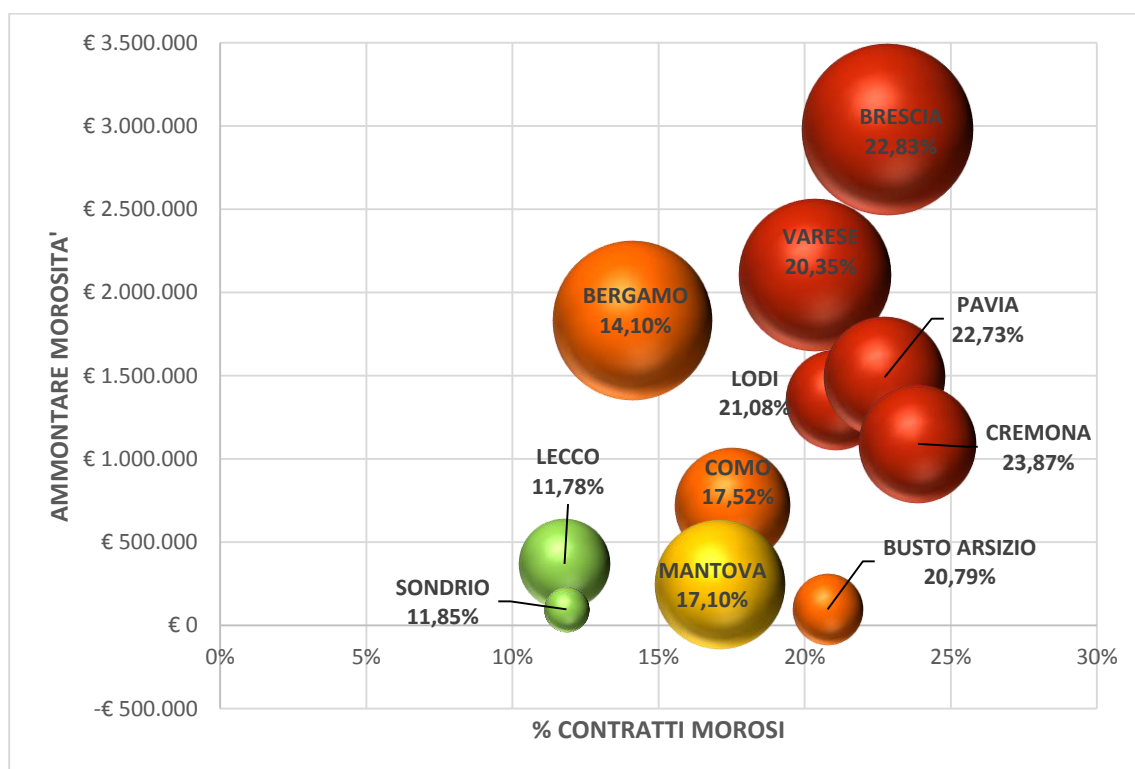


Fonte : dati Sireal

Dal grafico seguente (5) sono escluse le UOG di Milano e di Monza-Brianza per poter evidenziare il confronto tra le altre UOG. I valori, infatti, delle due unità si discostano in maniera significativa da tutte le altre e una loro rappresentazione grafica tende a sottovalutare le differenze che invece intercorrono tra gli altri territori. Milano, infatti conta più di 48 mila contratti e presenta un tasso di morosità del 43,7% per un ammontare di oltre 40 milioni di euro. Sebbene Monza-Brianza si attesti su livelli più simili alle altre UOG in termini di numero di contratti (4672), presenta un ammontare lievemente superiore alle altre (quasi 8 milioni di euro), ma si discosta soprattutto per il tasso di morosità (79,6%). Le medesime informazioni relative alle altre UOG e più facilmente paragonabili tra loro sono contenute, come menzionato, nel grafico qui sotto (5).



**Grafico 5 – - Dimensione patrimonio Aler, tasso morosità e ammontare morosità corrente per UOG**



Fonte : dati Sireal

Per quanto riguarda la natura del fenomeno, le interviste del primo ciclo sono state esaustive nel sottolineare la complessità del fenomeno, le specificità territoriali, l'evoluzione dello stesso nel corso degli anni e il cambiamento dei suoi tratti distintivi, evidenziando soprattutto i seguenti aspetti comuni a tutte le aziende e territori:

- Un inasprimento del fenomeno a partire dagli anni 2000, con un ulteriore peggioramento tra il 2007 e 2008 a causa della crisi economica finanziaria;
- Un cambiamento nel profilo socio-economico degli inquilini morosi per cui sembra emergere che le due fasce maggiormente in difficoltà sono giovani soli o coppie di giovani provenienti da famiglie multiproblematiche e mai entrati nel mercato del lavoro;
- Un accumulo di disagi sociali che esulano anche dalla sfera unicamente abitativa e che portano a una diffusa incapacità di far fronte alle spese dell'abitazione;
- La facilità con cui alcune situazioni di morosità si cronicizzano dando luogo alla normalizzazione di una condizione di marginalità abitativa e sociale.

Rispetto, invece, alla gestione della morosità, da una prima analisi comparativa delle interviste emerge come protocolli attualmente in uso siano caratterizzati dai seguenti aspetti:

- Intercettazione tempestiva della morosità;
- Flessibilità nelle aziende nell'utilizzare diversi mezzi di comunicazione per raggiungere l'inquilinato e per incrementare l'efficacia del messaggio;

- Interventi, per quanto possibile, personalizzati, che tengono in conto le peculiarità dei nuclei morose;
- Ricorso in extremis all'intervento del legale.

**Gestione della morosità.** Anche se le pratiche differiscono talvolta in maniera significativa, i principi che sottendono le varie fasi sono condivisi tra le diverse UOG e anche tra le diverse aziende.

Le differenze principali dipendono soprattutto dalle specificità dei diversi territori, in primis la numerosità degli inquilini e la dispersione dei caseggiati Aler.

I principi individuabili condivisi da tutte le Aler nel mettere in pratica strategie di recupero, gestione e prevenzione della morosità, sono i seguenti:

- 1) Si cerca di perseguire la morosità quando questa si attesta ancora a importi limitati, perché è maggiormente recuperabile. Una volta superata tale soglia spesso la situazione di morosità temporanea si cronicizza e difficilmente l'inquilino riesce a rientrare dal debito.
- 2) La soglia oltre la quale la morosità si considera cronica e irrecuperabile può variare in base alle UOG entro una forbice che va dai 4.000 ai 10.000 €.
- 3) Il passaggio alla fase giudiziale avviene solo dopo che si sono provate tutte le altre modalità di recupero nella fase stragiudiziale. I costi per Aler, nel momento in cui si apre una pratica legale, sono infatti ingenti e vanno a gravare ulteriormente sul debito dell'inquilino. Inoltre il ricorso alla procedura legale spesso non assicura un recupero rapido del debito.
- 4) Si cerca di tenere in considerazione le peculiarità dei singoli nuclei familiari, adottando per quanto possibile un approccio personalizzato. Tale tendenza assume le forme più disparate nelle diverse UOG. Si passa quindi da approcci fortemente personalizzati, tuttavia non esenti da criticità, nelle UOG che lavorano su territori di piccole dimensioni, a procedure maggiormente standardizzate, come nel caso di Milano.

Rispetto al primo principio acquisisce quindi una notevole importanza l'attività di monitoraggio, finalizzata a intercettare l'emergenza di nuovi casi di morosità. Se le province riescono ad effettuare questo controllo ogni due o tre mesi, Milano riesce solo una volta all'anno. La procedura, che differisce nei tempi e nelle modalità nelle diverse UOG, si sviluppa attraverso l'invio di un primo sollecito, cui seguono uno o più ulteriori solleciti in caso di mancata risposta. Tali invii possono assumere la forma di una lettera informale o di una vera e propria messa in mora a seconda delle pratiche diffuse nelle singole UOG o a seconda del caso singolo. Dopo una serie di invii, spesso accompagnati anche da altri tentativi di entrare in contatto con il nucleo, avviene il passaggio della pratica all'Ufficio Legale. La maggior parte delle Aler si avvalgono anche di consulenti esterni per la fase giudiziale di gestione della morosità. Il dettaglio delle procedure è presente nei dossier che propongono un focus sulle singole UOG.

**Prevenzione della morosità.** Non sono previste delle misure specifiche: la prevenzione non è una questione oggetto di analisi e di progettazione all'interno dell'Aler, per cui alla domanda diretta gli interlocutori non hanno saputo identificare immediatamente delle misure volte alla

prevenzione. Tuttavia, nel corso delle interviste, sono emerse varie strategie, che sebbene non inserite formalmente in un protocollo per la prevenzione della morosità, risultano rivolte anche a questo scopo.

Tutte le Aler al momento dell'assegnazione consegnano all'inquilino "la carta dei servizi", con le informazioni amministrative attinenti alle varie sfere, tra cui il pagamento del canone, e con le indicazioni su come comportarsi e a chi rivolgersi in caso la condizione reddituale della famiglia subisca dei cambiamenti. Alcune aziende, soprattutto in provincia, riescono anche a raggruppare gli assegnatari dell'ultimo mese e dedicare loro un momento di formazione.

Uno degli strumenti che l'inquilino ha per non sfociare nella condizione di moroso e di cui viene solitamente messo a conoscenza al momento dell'assegnazione è, per esempio, la revisione del canone. Poiché l'affitto è calcolato sui redditi dei due anni precedenti l'assegnazione, se Aler o l'inquilino stesso percepisce la difficoltà a pagare il canone relativo alla condizione reddituale attestata dalla dichiarazione dei redditi, allora l'azienda ha la possibilità di revisionare il canone sulla base della condizione reddituale corrente fino alla successiva anagrafe dell'utenza.

La situazione di fragilità, molto spesso, soprattutto negli anni post-crisi, emerge al momento dell'assegnazione, in quanto l'inquilino risulta in difficoltà nel far fronte alle spese di accesso (primo canone, deposito cauzionale e spese di registro). Se tale difficoltà è evidente, spesso si provvede nell'immediato a una revisione del canone. Tuttavia tutte le aziende concordano nel segnalare come il caso sempre più frequente sia la caduta nella morosità immediatamente dopo il pagamento del primo canone, che risulta in un debito almeno di circa 1500 € già alla fine del primo anno.

Una strategia trasversale a diverse UOG è stata quella di proporre agli inquilini l'addebito diretto del canone sul c/c. Tale misura sembra funzionare, ma vi hanno aderito un numero molto limitato di inquilini e alcuni l'hanno revocata a causa della crisi economica e della contrazione del loro reddito o della perdita di lavoro.

Infine, un'altra misura che, se messa in atto propriamente, potrebbe limitare il credito di cui soffrono le Aler lombarde è l'anagrafe utenza. Il mancato aggiornamento, infatti, della condizione reddituale degli inquilini, dà adito a quella che diversi testimoni chiamano "morosità virtuale" o "morosità fittizia", vale a dire l'appartenenza di alcuni nuclei a una fascia che non corrisponde al loro reddito reale e che, ovviamente, porta all'insostenibilità del canone. Il mancato aggiornamento della propria condizione, infatti, risulta automaticamente nell'inserimento del nucleo nell'area di decadenza. Purtroppo la mancata risposta alla convocazione per l'aggiornamento dell'anagrafe risulta essere un fenomeno grave e piuttosto diffuso in tutti i territori, con livelli molto alti nel capoluogo, dove risultano in media 2000 rispondenti mancanti.

**La fusione.** Le UOG segnalano come si stiano mettendo in atto gradualmente le procedure volte all'uniformazione, partendo in primis dalla nomina di cariche che accentrino i diversi ruoli direzionali una volta ripartiti tra le diverse UOG. Le aziende si trovano di sicuro in una fase di transizione in cui cercano di orientarsi e di intraprendere dei processi di standardizzazione, percependo di vivere un momento di "inter-regno". Infatti, a causa dei processi di adattamento

finalizzati alla fusione, alcune pratiche consuete si sono arrestate, subendo una pausa. In particolare a questo momento di sospensione ha contribuito l'introduzione del database Sireal. Quest'ultimo rimane ancora piuttosto sconosciuto e oscuro alla maggior parte degli intervistati. Se ne conoscono le funzioni, ma non tutte vengono ancora utilizzate, sebbene vi siano stati corsi di aggiornamento e di formazione. La percezione avuta durante gli incontri con le Aler è che lo strumento sia al momento poco interiorizzato e compreso dalle aziende e che il suo potenziale di miglioramento e smaltimento delle pratiche relative alla gestione della morosità rimanga ancora sconosciuto ai più.

Sebbene non vi sia da parte di nessuno un'aperta ostilità rispetto all'uniformazione delle pratiche, alcuni interlocutori hanno fatto notare nel corso delle interviste di come si tratti di un provvedimento calato dall'alto, che porta giovamento ad alcune UOG e meno ad altre.

**La gestione sociale.** Diverse aziende sono state coinvolte in progetti con finalità sociali portati avanti da varie realtà del terzo settore. Purtroppo le valutazioni da parte delle aziende rispetto ai risultati perseguiti sono negative. In particolare ne indicano la valenza residuale e la mancanza di sistematicità, nonché la natura critica e cronica dei disagi dei beneficiari, per molti versi ritenuti irrecuperabili.

Per quanto riguarda il rapporto di Aler con i servizi sociali, questo risulta decisamente eterogeneo in base alle caratteristiche dei singoli territori. Milano, per esempio, riporta una difficoltà notevole nel comunicare con gli operatori dei servizi sociali e nel coordinarsi con i loro interventi, mentre realtà più piccole, come Mantova o Sondrio, riportano una facilità e una quotidianità del rapporto che rendono meno necessarie le formalità e riescono a sveltire le procedure e a implementare interventi di successo.

Alcune figure vengono annoverate tra coloro che hanno un impatto sulla gestione sociale dell'inquilinato Aler:

- **Amministratori di sostegno:** figure incaricate dal tribunale per gestire le risorse finanziarie di individui considerati inabili. Si tratta talvolta di famigliari e talvolta di operatori dei servizi sociali. Sono incaricati di inviare ad Aler delle relazioni puntuali, ma non essendo individuati sempre dai servizi sociali, non funzionano in maniera estensiva come un collegamento privilegiato.
- **Manager di credito:** dipendenti Aler incaricati di effettuare un sopralluogo prima del passaggio dei casi di morosità all'area giudiziale
- **Portieri sociali:** intercettano i bisogni quotidiani tramite il contatto diretto. E' un'esperienza che hanno fatto alcune aziende in determinati quartieri problematici ed è risultata estremamente positiva anche per incoraggiare gli inquilini a rivolgersi ad Aler in casi di morosità (per esempio per richiedere la revisione del canone).

## **3 Sviluppo e consolidamento costi standard delle ALER (SOC16003)**

### **3.1 Descrizione attività: esigenze e obiettivi/prodotti attesi**

La ricerca si colloca all'interno di un percorso intrapreso da Regione volto ad un complessivo miglioramento e standardizzazione del sistema delle ALER.

Le Direttive ALER per il 2016 (Dgr 6 novembre 2015, n.4279) avevano introdotto un primo set di standard di servizio con riferimento a: equilibrio economico-finanziario, costi del personale, fondo permanente per il patrimonio e indebitamento. L'incarico di ricerca per il 2015 aveva individuato ulteriori standard di servizio relativamente a gestione e piani di valorizzazione degli alloggi sociali. La ricerca condotta nel 2016 e di cui si presentano gli esiti, è stata invece volta individuare i costi standard delle ALER rispetto a:

- Gestione utenze degli alloggi sociali (spese reversibili o spese condominiali);
- Opere di manutenzione degli alloggi sociali (opere di riattazione e opere di pronto intervento).

Sono state inoltre svolte sia un'attività di rassegna della letteratura internazionale che una simulazione dell'impatto sui beneficiari relative all'introduzione di una soglia percentuale massima di costo della locazione sociale, rapportata all'indicatore della situazione economica (ISE), ai sensi dell'art. 23, comma 3 della l.r. 16/2016.

### **3.2 Metodologia, durata e fasi**

Per lo sviluppo della presente indagine si è reso necessario l'utilizzo di metodologie sia qualitative che quantitative.

Nel complesso, le prime fasi di lavoro (giugno 2016 – novembre 2016) sono state dedicate all'ascolto delle aziende, attraverso interviste e colloqui presso le sedi delle 5 ALER, e alla condivisione degli obiettivi e della metodologia di lavoro. In particolare, è stato svolto un lavoro comune con le ALER, le quali hanno reso disponibili informazioni a livello di singola UOG (unità organizzativa gestionale) con riferimento alle modalità di gestione adottate.

A partire dalle evidenze emerse nelle prime fasi, quelle successive (dicembre 2016 – febbraio 2017), sono state volte alla raccolta dei dati delle ALER (a livello di singola UOG) con riferimento ai costi sostenuti negli ultimi tre anni disponibili (2013, 2014, 2015) nei due ambiti oggetto della ricerca: gestione utenze alloggi sociali e opere di manutenzione degli alloggi sociali. In parallelo sono state svolte le analisi di mercato.

La fase finale (marzo 2017) ha riguardato l'analisi dei dati raccolti dalle aziende e il confronto degli stessi con le risultanze dell'analisi di mercato per ciascun ambito.

Per ciascun ambito di indagine si sono poi rese necessarie attività specifiche di ricerca volte a sopperire alle differenze che contraddistinguono le 5 aziende e le singole UOG con riferimento a:

- Caratteristiche del patrimonio immobiliare da gestire in termini di quantità (numero di alloggi) e qualità (stato di conservazione degli alloggi);
- Modalità di gestione (adozione di distinti capitolati per singola UOG o per area di decentramento come nel caso di Milano) indice del fatto che il processo di omogeneizzazione delle prassi a seguito della Riforma del 2013, in alcuni ambiti, non si è completamente concluso;
- Modalità di contabilizzazione delle voci di interesse della ricerca e di informatizzazione delle stesse. In particolare è emerso come alcuni campi previsti in SIREAL (Sistema informativo gestionale delle ALER) non siano stati ancora completamente implementati (ad esempio i dati riferiti alle opere di manutenzione).

A fronte di queste premesse si è quindi resa necessaria un'importante opera di raccolta dati che ha visto impegnati i ricercatori ma soprattutto il personale delle 5 aziende. La parte più onerosa ha riguardato i dati delle opere di manutenzione che ad oggi non hanno alcun livello di informatizzazione e si basano su documentazione cartacea.

**Tabella 3.1 - Voci di costo delle spese reversibili condominiali per alloggi ERP**

<b>Macro-voce</b>	<b>Voce di spesa</b>
<b>PULIZIA</b>	<i>T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni</i>
	<i>T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi</i>
	<i>T3 – Spurgo delle fognature</i>
	<i>T4 – Spurgo dei puzzi neri</i>
	<i>T5 – Spurgo delle latrine</i>
	<i>T6 – Disinfestazione</i>
<b>VERDE</b>	<i>T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale</i>
<b>ENERGIA</b>	<i>T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)</i>
<b>FUNZIONAMENTO DELL'ALLOGGIO</b>	<i>T9 – Impianto centralizzato di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento e teleriscaldamento</i>
	<i>T10 – Fornitura dell'acqua</i>
	<i>T11 – Fornitura acqua calda corrente</i>
<b>FUNZIONAMENTO DELL'EDIFICIO E PARTI COMUNI</b>	<i>T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell'ascensore</i>
	<i>T13 – Manutenzione autoclave</i>
	<i>T14 – Manutenzione impianto idrico</i>
	<i>T15 – Manutenzione impianto antincendio</i>
	<i>T16 – Manutenzione impianti di illuminazione, suonerie e citofoni</i>
<b>SICUREZZA</b>	<i>T17 – Servizio di custodia</i>

Fonte: elaborazione Politecnico di Milano.

Nello specifico della gestione delle utenze degli alloggi sociali sono state considerate le spese reversibili (ovvero quelle che ALER anticipa e che l'inquilino rimborsa) anche conosciute come spese condominiali. Le singole voci di spesa sono state definite grazie ad un confronto con le diverse ALER e basandosi sulle voci presenti nel Manuale delle ripartizioni e delle manutenzioni (Tabella 3.1).

Il costo standard con riferimento a queste voci è stato identificato come costo medio mensile per alloggio imputabile per le spese reversibili. Il *costo standard medio* deriva quindi “dalla media dei costi consuntivi rilevati in precedenza, e dunque rappresenta una linea guida nell’elaborazione del costo standard [...] i costi standard correnti sono stabiliti per definire dei traguardi da raggiungere. In questo modo, si vuole determinare quali livelli dovrebbero raggiungere i costi effettivi, dati opportuni vincoli di qualità dei fattori da utilizzare, di prezzo di tali fattori e di livelli di produzione realizzabili. I costi standard correnti devono essere aggiornati periodicamente, così che possano riflettere nel modo più attendibile le condizioni operative interne ed esterne effettivamente esistenti” (Andreola M., 2011)<sup>16</sup>.

Partendo da questi costi medi, è stato possibile identificare successivamente il costo standard totale per voce e generale per le spese condominiali a livello regionale.

Per un’ulteriore comparazione e verifica dei dati, sono stati identificati due altri costi medi mensili sulle stesse voci di spesa:

- Costo medio mensile dei condomini misti<sup>17</sup>;
- Costo medio mensile ipotizzabile per un condominio privato sul libero mercato.

Nel primo caso, è stato chiesto alle stesse UOG di fornire i dati di spesa i per condomini misti per l’anno 2015<sup>18</sup>.

Nel secondo caso, grazie ad una ricerca di mercato casuale diretta e indiretta<sup>19</sup>, sono state individuate le tariffe solitamente richieste dalle diverse imprese che forniscono gli stessi servizi a condomini privati e sono stati utilizzati rendiconti di consuntivi annuali di gestione delle spese condominiali.

---

<sup>16</sup> Definite le caratteristiche del costo standard utilizzato in questa analisi, bisogna specificare che esso non può comunque prescindere da tutte le specificazioni e limitazioni descritte e ulteriormente aggiunte nell’analisi. A queste si aggiungono le seguenti limitazioni derivabili dalla procedura stessa del calcolo di un costo standard generico, così come definito: la ricerca delle migliori condizioni operative standard è sottoposta ad importanti requisiti di legge, la definizione dei prezzi standard non può essere veloce e adattiva come nel libero mercato, la definizione del livello di qualità di servizi complessi e intangibili è molto più complessa, la standardizzazione in senso stretto non è applicabile (come detto precedentemente ci si avvicina ma non è totalmente applicabile). I dati iniziali raccolti, infatti, includono le voci di spesa ma non la disponibilità sulla composizione delle attività, dei relativi livelli di efficienza desiderati (es. quantità e prezzi delle materie prime usate nei servizi; tipologia, tempi standard e remunerazione standard della manodopera diretta e indiretta, costi indiretti, etc.) e dei materiali dei servizi di spesa, requisiti imprescindibili per il calcolo del costo standard. Solo alcuni capitolati prevedono un livello di dettaglio dei servizi che si avvicina a quello necessario ma in complesso, per tutti i motivi elencati, l’analisi e la determinazione di un costo standard si può basare solo sui costi medi a consuntivo per voci o macro-voci di spesa.

<sup>17</sup> Si definiscono condomini misti, i condomini in cui sono presenti sia alloggi sociali di proprietà ALER che alloggi di proprietà di privati e dove la gestione è affidata ad un Amministratore condominiale esterno.

<sup>18</sup> Anche in questo caso i costi medi devono essere interpretati con cautela in quanto diverse UOG hanno fornito costi riferiti ad un solo esempio di condominio misto o in quanto i dati sono parziali e non presenti in ugual modo per tutte le voci.

<sup>19</sup> I dati e possibili preventivi sono stati ottenuti tramite una ricerca desk, su internet in modo casuale tra diverse UOG (modalità indiretta) e chiedendo informazioni, bilanci consuntivi e di previsione a diversi amministratori di condominio (modalità diretta).

Con riferimento alle opere di manutenzione ordinaria sono stati considerati due ambiti specifici: le opere di **riattazione di alloggi vuoti** e le opere di **pronto intervento**.

Per **manutenzione ordinaria** si sono intesi quegli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art.3, c.1, lett. a) DPR 380/2001), ovvero quelle opere volte a ripristinare il valore iniziale dell'alloggio e a garantirne nel tempo un buono stato di conservazione (art.24, c.1 Lr 16/2016).

Nello specifico, le **opere di riattazione** riguardano gli interventi edilizi svolti sull'alloggio vuoto, disdettato, che deve essere riassegnato a un nuovo nucleo familiare. Tra le opere considerate sono state escluse, in questa fase, quelle che rientrano nella categoria degli interventi straordinari e sono state considerate quelle che nel complesso, per tutte le opere necessarie, non superano 15.000€ di costo per alloggio. In particolare, si tratta di interventi utili a verificare e nel caso a ripristinare le condizioni di agibilità dell'alloggio, in particolare, per quanto riguarda gli impianti: elettrico, del gas e idraulico.

**Tabella 3.2 - Tipologie di intervento per le opere di riattazione**

Macro voce di spesa originale	Voce di spesa diversamente dettagliata
Verifica e/o ripristino conformità impianto elettrico	/
Verifica e/o ripristino conformità impianto gas (verifica o ripristino)	Spese di idraulico/gas
Verifica e/o ripristino conformità impianto idraulico	Impianto idraulico (compresa fornitura e posa nuova caldaietta)
	Impianto idrico sanitario
	Sostituzione caldaia
	Sostituzione caloriferi
	Opere impiantistiche
	Sostituzione di tubazioni idriche e di scarico, rubinetti di arresto
	Impianto idraulico (compreso rifacimento n. 2 bagni, sostituzione caldaia)
	Sostituzione valvole e caloriferi
Pulizia alloggio (per es. sanificazione)	/
Tinteggiatura pareti	Rifacimenti, ripristini, posa nuovi manufatti e imbiancatura
Sostituzione serrature porta di accesso	Sostituzione Porta Blindata
	Fabbro



	<i>Sostituzione di serrature delle porte di ingresso, cantine e box</i>
	<i>Sostituzione serrature porta di accesso</i>
<b>Sostituzione sanitari</b>	<i>Sostituzione sanitari e rubinetteria (2 bagni)</i>
	<i>Sostituzione vasca/doccia</i>
	<i>Sostituzione sanitari e rubinetteria</i>
<b>Rifacimento piastrelle cucina</b>	<i>Rifacimento rivestimenti</i>
<b>Rifacimento pavimenti</b>	Rifacimento pavimenti bagno + rivestimento bagno
	Rifacimento pavimenti /rivestimenti
<b>Rifacimento serramenti</b>	Sostituzione porte interne
	Sostituzione vetri
	Revisione persiane
	Sostituzione tapparelle
	Sostituzione porte interne, posa blindata, opere varie da falegname
	Opere da falegname
<b>Ristrutturazione completa</b>	<i>Importi generali che sembrano includere una molteplicità di interventi, possibilmente non riconducibili a quelli concordati</i>
	<i>Riattazione</i>
<b>Rimozione demolizioni e ripristini murari</b>	<i>Importi generali che sembrano includere una molteplicità di interventi, possibilmente non riconducibili a quelli concordati</i>
	<i>Rifacimento parziale</i>
	<i>Opere murarie</i>
<b>Opere edili</b>	<i>Importi generali che sembrano includere una molteplicità di interventi, possibilmente non riconducibili a quelli concordati</i>

Le opere **di pronto intervento**, invece, racchiudono l'insieme degli interventi svolti dall'azienda all'interno di un alloggio sociale e richiesti dagli inquilini regolarmente assegnatari a fronte di un guasto sopravvenuto contraddistinto da diversi gradi di urgenza.

**Tabella 3.3 - Tipologie di intervento per le opere di manutenzione straordinaria e pronto intervento**

Tipo di opera di pronto intervento INTERNA ALL'ALLOGGIO
<b>Intervento per guasti all'impianto idraulico (es.: perdite, infiltrazioni, etc.)</b>
<b>Intervento per guasti alle caldaie/sostituzione</b>
<b>Intervento di sostituzione dei sanitari (es. sostituzione vasca con piatto doccia in caso di sopravvenuta disabilità, sostituzione per guasto, etc.)</b>
<b>Intervento per guasti all'impianto elettrico interno all'alloggio</b>
<b>Intervento per rifacimento e/o sistemazione (anche parziali) della pavimentazione (+rivestimenti) interna all'alloggio (compreso quote per rifacimento completo bagni)</b>
<b>Intervento per guasti ai serramenti compreso sostituzione porte blindate/serramenti</b>

Anche per le opere di manutenzione, è stata applicata la stessa definizione di costo standard utilizzata per le spese reversibili. Tuttavia la diversa e ancora più limitata disponibilità di dati ha portato all'utilizzo, in questa fase, di una metodologia più mista. Per il calcolo del costo standard relativo alla macro voce e alle singole voci di spesa sarebbe stato indispensabile avere dalle ALER i dati relativi alle ultime tre annualità (2013, 2014, 2015) a livello di singolo alloggio, disponendo quindi per ogni alloggio di informazioni relative a: metratura, stato di conservazione, anno di costruzione<sup>20</sup>. Identificato il dato su un alloggio tipo (superficie utile intorno ai 65 mq, anno di costruzione anteriore al 1986 e stato di conservazione mediocre) si sarebbero applicati degli indici di variazione per calcolare il costo per altre tipologie di alloggio. Tuttavia le ALER non possiedono un database con informazioni riferite ai singoli alloggi ma dispongono solo dei costi complessivi delle opere di manutenzione e di informazioni su supporto cartaceo. Si è optato quindi per una raccolta di dati che consentisse, nei tempi previsti per l'esecuzione dell'indagine e in relazione al tempo a disposizione del personale ALER, di rilevare informazioni che, anche se non completamente generalizzabili, permettessero di calcolare i costi standard medi rispetto ad un alloggio tipo.

Per le opere di riattazione si sono ottenuti per gli anni interessati (2013, 2014, 2015) i seguenti dati:

- la spesa complessiva per macro voci di intervento e il numero di alloggi su cui si è intervenuti che ha consentito di calcolare il costo per alloggio di ogni intervento di riattazione e la sua variazione come spesa totale nell'arco di tempo considerato.
- l'ammontare totale speso in opere di riattazione e il numero di alloggi su cui si è intervenuti senza alcun dettaglio di voci ma con la possibilità per le UOG di indicare quali tipi di interventi sono stati effettuati con frequenza maggiore.

Similmente, per le opere di pronto intervento, per gli stessi anni considerati (2013, 2014 e 2015) è stato ottenuto il dato sulla spesa totale complessiva e l'unica altra informazione a loro disponibile in modo più sistematico: il numero di interventi.

Per pervenire ad un costo per alloggio tipo, l'indagine si è poi basata sull'estrazione casuale di un campione di tre casi di interventi realizzati su alloggi aventi le caratteristiche dell'alloggio tipo, per ciascuna delle tre annualità e per ciascuno dei due sotto-ambiti di manutenzione ordinaria (opere di riattazione e opere di pronto intervento).

Numericamente, la restituzione dei dati ha permesso di accumulare un numero di casi che, in ambito qualitativo, viene comunemente identificato come molto elevato e che ha permesso di calcolare i costi standard medi.

Rielaborate queste informazioni, è stato possibile quindi calcolare i costi medi per alloggio o per intervento e, conseguentemente, i costi standard necessari per la comparazione. Come nel caso delle

---

<sup>20</sup> Si tratti di indicatori la cui variazione contribuisce a influenzare il costo di manutenzione per il singolo alloggio.

spese reversibili, è stata svolta la comparazione con i costi medi di libero mercato, effettuata grazie alla raccolta di informazioni con esperti del settore.

### 3.3 Esiti della ricerca

#### Gestione utenze degli alloggi sociali

Con riferimento al capitolo della gestione delle utenze degli alloggi sociali (spese reversibili) in questa sede è utile riportare i costi di interesse generale laddove nel rapporto sono invece disponibili i dettagli di posizionamento per singole voci di spesa a livello di UOG e a livello di ALER.

Il risultato finale è riassunto nella tabella che segue, nella quale sono confrontabili il costo medio standard regionale, il costo medio di mercato e il costo medio dei condomini misti.

*Tabella 3.4 – Costi finali mensili per alloggio delle spese reversibili*

	Spese reversibili
Costo standard regionale <sup>21</sup>	€ 158,94
Costo medio di libero mercato	€ 155,08
Costo medio dei condomini misti	€ 116,59

Distinguendo le voci di spesa reversibile, è possibile dettagliare ulteriormente la comparazione.

---

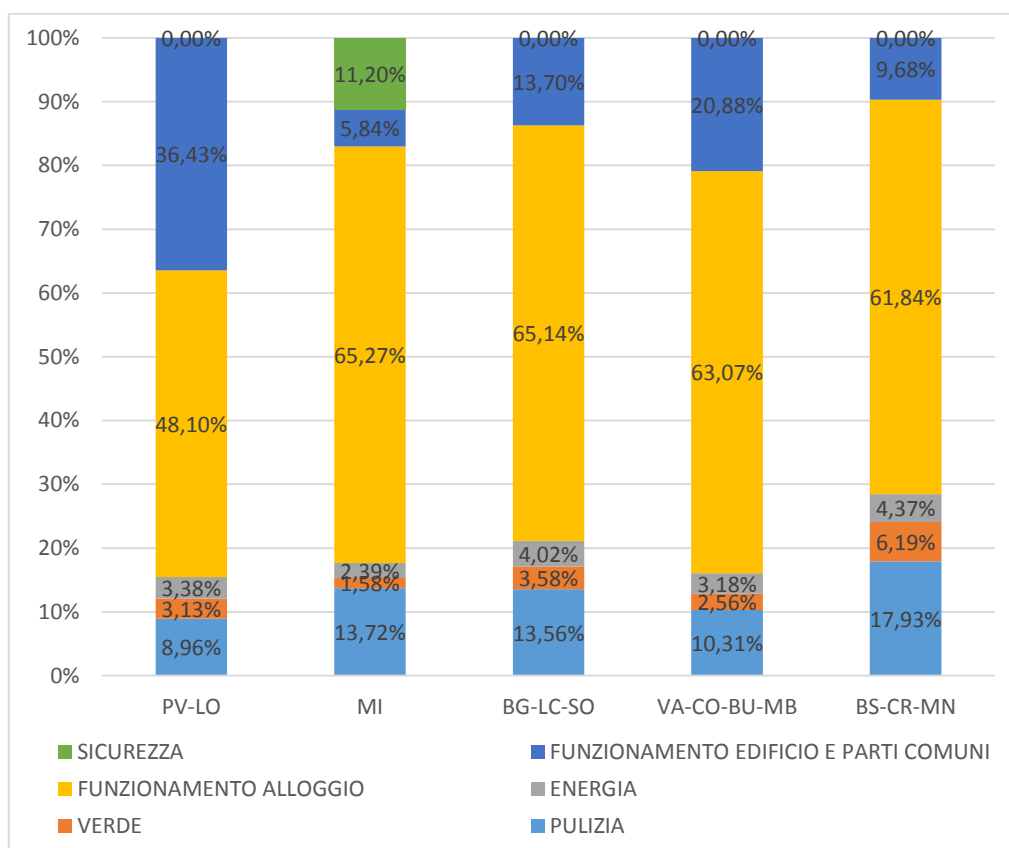
<sup>21</sup> Calcolato come costo medio dei tre anni per singola UOG e come costo medio delle 13 UOG.

**Tabella 3.5 - Voci di costo annue delle spese reversibili condominiali per alloggi ERP**

Macro-voce	Voce di spesa	Costo standard	Costo medio di mercato	Costo medio per condomini misti
<b>PULIZIA</b>	T1 – Servizio di pulizia delle parti comuni	€ 131,56	€ 160,72	€ 202,15
	T2 – Pre-raccolta dei rifiuti e asporto rifiuti solidi	€ 62,78	€ 52,30	
	T3 – Spurgo delle fognature	€ 18,66	€ 24,73	€ 14,45
	T4 – Spurgo dei puzzi neri	€ 13,34	€ 24,20	€ 14,17
	T5 – Spurgo delle latrine	€ 7,72	€ 21,02	€ 3,87
	T6 – Disinfestazione	€ 12,64	€ 12,32	€ 17,74
<b>VERDE</b>	T7 – Manutenzione e gestione del verde condominiale	€ 52,82	€ 63,62	€ 69,41
<b>ENERGIA</b>	T8 – Fornitura della energia elettrica (solo parti comuni ESCLUSO ascensori e autoclave)	€ 55,83	€ 57,71	€ 41,84
<b>FUNZIONAMENTO DELL'ALLOGGIO</b>	T9 – Impianto centralizzato di riscaldamento, impianto di produzione acqua calda corrente, condizionamento e teleriscaldamento	€ 730,47	€ 688,71	€ 727,07
	T10 – Fornitura dell'acqua	€ 157,81	€ 121,52	€ 118,60
	T11 – Fornitura acqua calda corrente	€ 228,02		
<b>FUNZIONAMENTO DELL'EDIFICIO E PARTI COMUNI</b>	T12 – Funzionamento e ordinaria amministrazione dell'ascensore	€ 102,22	€ 121,50	€ 128,48
	T13 – Manutenzione autoclave	€ 8,17	€ 16,99	€ 15,29
	T14 – Manutenzione impianto idrico	€ 21,96	€ 39,11	€ 20,90
	T15 – Manutenzione impianto antincendio	€ 12,05	€ 13,46	€ 8,99
	T16 – Manutenzione impianti di illuminazione, suonerie e citofoni	€ 34,62	€ 54,73	€ 16,07
<b>SICUREZZA</b>	T17 – Servizio di custodia	€ 256,60	€ 388,28	
<b>TOTALE ANNUALE REGIONALE</b>		€ 1.907,27	€ 1.860,92	€ 1.399,02
<b>TOTALE MENSILE REGIONALE</b>		€ 158,94	€ 155,08	€ 116,59

A questo proposito le elaborazioni conclusive più interessanti su informazioni di tipo generale riguardano anche il paragone tra tutte le UOG e le ALER sul diverso peso delle voci di spesa aggregate per macro-voce di spesa. In questa sede si riportano i risultati a livello di ALER (Figura 3.1).

**Figura 3.1 - Distribuzione delle macro voci di spesa dei costi medi totali per ALER**



Come è possibile notare le macro voci di spesa più importanti per le spese reversibili sono quelle riferite al funzionamento dell'alloggio e al funzionamento dell'edificio delle parti comuni che includono rispettivamente il riscaldamento e la manutenzione e gestione dell'ascensore, due voci che solitamente incidono di più sulle spese condominiali.

## Opere di manutenzione

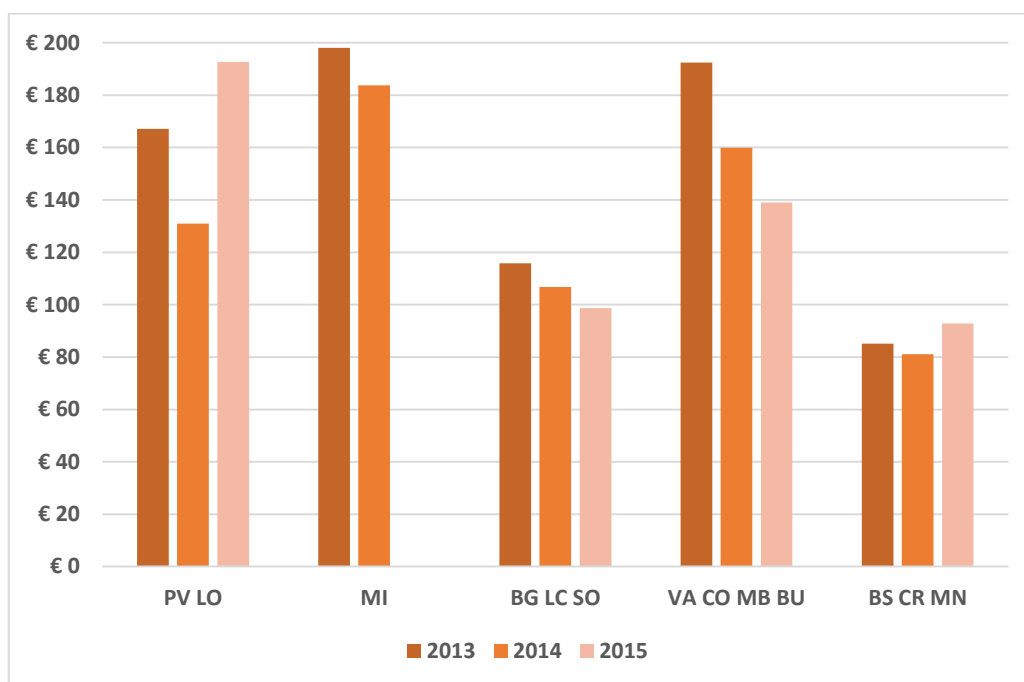
Con riferimento al secondo ambito di indagine dei costi standard la presentazione degli esiti è distinta per i due sotto-ambiti individuati: opere di riattazione e opere di pronto intervento.

## Opere di riattazione

Evidenziati i pesi delle diverse voci di spesa per ogni ALER è utile soffermarsi al paragone più generale dei costi medi mensili imputabili per alloggio per tutti e tre gli anni considerati.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Si consideri che Milano e Cremona non disponevano dei dati definitivi relativi al 2015 e che Cremona ha fornito alcuni dati aggregati per 2013 e 2014.

**Figura 3.2 - Costi medi mensili per alloggio per ALER – anni 2013, 2014 e 2015**



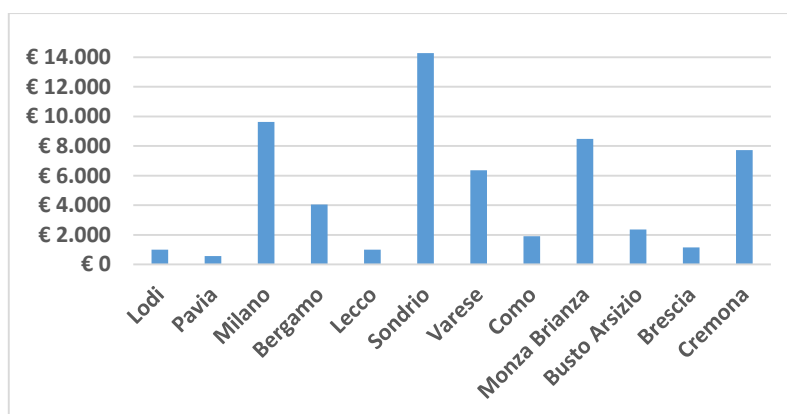
L’ALER di Pavia e Lodi, l’ALER di Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio sono quelle con la più alta variabilità interna (a livello di UOG) e insieme a Milano sono anche quelle che raggiungono, mediamente, costi medi più elevati.

Le ALER di Bergamo – Lecco – Sondrio e di Brescia – Cremona – Mantova mostrano una consistenza interna maggiore e costi medi relativamente più bassi delle altre.

Guardando ai risultati per le opere di manutenzione è possibile riportare le seguenti informazioni.

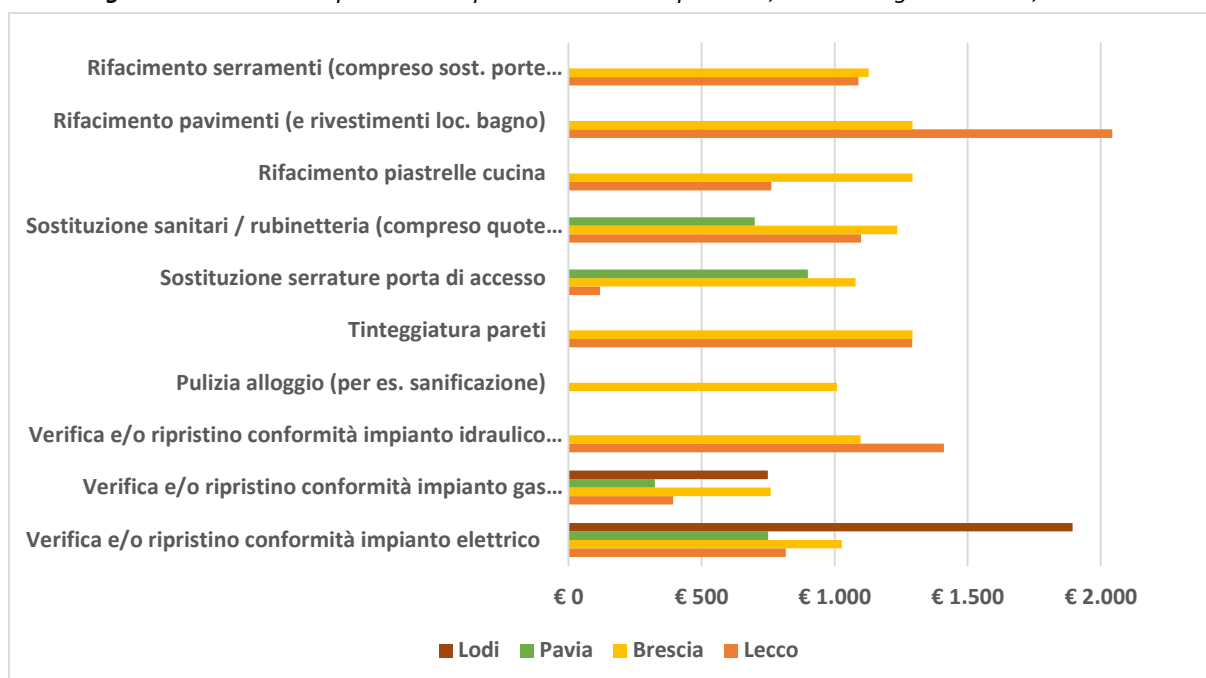
Nella figura seguente è possibile vedere un dettaglio delle spese di opere di riattazione per alloggio per UOG come media dei tre anni:

**Figura 3.3 - Costi medi di riattazione per alloggio come media degli anni per UOG**



Alcune di queste UOG hanno disaggregato il costo totale secondo le voci precedentemente identificate da cui è possibile ottenere il costo medio nei tre anni per alloggio delle singole voci di intervento<sup>23</sup>:

**Figura 3.5** - Costi medi per voce di opere di riattazione per UOG, media tra gli anni 2013, 2014 e 2015



Come nel caso delle spese reversibili, è ora possibile dettagliare l'analisi per voce di intervento, riportando il costo medio di mercato e il costo standard medio per intervento per alloggio derivato dalla casistica rilevata di tutte le UOG.

Proseguendo l'analisi, data la disponibilità limitata dei dati anche per le quattro UOG, è possibile vedere le comparazioni tra i diversi costi nella tabella seguente. Come si vedrà, per completezza di analisi, abbiamo incluso anche le tre voci più generali dettagliate da molte UOG:

**Tabella 3.6** – Costi standard, medi di mercato e per UOG per voce di intervento per alloggio – opere di riattazione - media anni 2013, 2014 e 2015

	Costo standard	Costo libero mercato	Lecco	Brescia	Pavia	Lodi
<b>Verifica e/o ripristino conformità impianto elettrico</b>	€ 1.175,53	Min € 350,00 Max € 800,00	€ 815,96	€ 1.026,39	€ 750,00	€ 1.893,57
<b>Verifica e/o ripristino conformità impianto gas (verifica o ripristino)</b>	€ 551,17	Min € 200,00 Max € 400,00	€ 392,99	€ 325,00	€ 759,56	€ 749,15
<b>Verifica e/o ripristino conformità impianto idraulico</b>	€ 1.189,94	Min € 200,00 Max € 400,00	€ 1.411,00	€ 1.098,20	nd	nd

<sup>23</sup>Data la diversità di dati anche all'interno delle UOG, si è optato in questo caso per mostrare direttamente la media sui tre anni di interesse.

<b>Pulizia alloggio (per es. sanificazione)</b>	€ 489,00	Min € 390,00 Max € 617,00	nd	€ 1.008,71	nd	nd
<b>Tinteggiatura pareti</b>	€ 1.685,01	Min € 944,00 Max € 2.023,00	€ 1.291,94	€ 1.292,55	nd	nd
<b>Sostituzione serrature porta di accesso</b>	€ 411,62	Min € 200,00 Max € 400,00	€ 119,29	€ 1.079,24	€ 900,00	nd
<b>Sostituzione sanitari</b>	€ 1.162,29	Min € 800,00 Max € 2000,00	€ 1.099,40	€ 1.234,63	€ 700,00	nd
<b>Rifacimento piastrelle cucina</b>	€ 1.404,40	Min € 1.264,00 Max € 1.555,00	€ 762,05	€ 1.292,76	nd	nd
<b>Rifacimento pavimenti</b>	€ 1.053,21	Min € 1.300,00 Max € 1.950,00	€ 2.043,18	€ 1.292,55	nd	nd
<b>Rifacimento serramenti</b>	€ 579,42	Min € 3.000,00 Max € 4.100,00	€ 1.089,64	€ 1.127,51	nd	nd
<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.701,59</b>	<b>Min € 6.102 Max € 9.120 Media € 8.607</b>	<b>€ 9.025,46</b>	<b>€ 11.211,88</b>	nd	nd
<i>Ristrutturazione completa</i>	€ 14.730,67					
<i>Rimozioni demolizioni e ripristini murari</i>	€ 8.948,20					
<i>Opere edili ( falegnameria, etc.)</i>	€ 1.801,87					

## Opere di pronto intervento

Spostando il focus sulle opere di pronto intervento è possibile riportare i seguenti esiti con riferimento ai dati raccolti.

Nella tabella e nella figura seguenti è possibile vedere il costo medio per intervento per alloggio nei tre anni interessati per le UOG che hanno fornito i dati.

*Tabella 3.7 – Costo medio per voce di pronto intervento per UOG – media anni 2013, 2014 e 2015<sup>24</sup>*

<b>Costo medio per intervento</b>	<b>Lodi</b>	<b>Milano</b>	<b>Bergamo</b>	<b>Lecco</b>	<b>Sondrio</b>	<b>Cremona</b>
<b>Intervento per guasti all'impianto idraulico (es. perdite, infiltrazioni, etc.)</b>	€ 1.646,26	€ 724,11	nd	€ 679,20	€ 370,83	nd
<b>Intervento per guasti alle caldaie/sostituzione</b>	€ 1.788,32	nd	€ 2.000,00	€ 1.264,54	€ 269,06	€ 903,84
<b>Intervento di sostituzione dei sanitari (es. sostituzione vasca con piatto doccia in caso di sopravvenuta disabilità, sostituzione per guasto, etc.)</b>	nd	€ 1.432,91	€ 2.000,00	€ 1.138,14	€ 1.488,93	nd
<b>Intervento per guasti all'impianto</b>	€ 255,16	€ 646,06	nd	€ 193,06	€ 118,26	nd

<sup>24</sup> La UOG di Sondrio presenta un solo dato per l'anno 2013.



elettrico interno all'alloggio							
Intervento per rifacimento e/o sistemazione (anche parziali) della pavimentazione (+rivestimenti) interna all'alloggio (compreso quote per rifacimento completo bagni)	€ 656,92	€ 887,73	nd	€ 1.208,04	€ 537,73	nd	
Intervento per guasti ai serramenti compreso sostituzione porte blindate/serramenti	€ 635,27	€ 780,26	nd	€ 698,44	€ 271,65	€ 832,05	

Come nel caso precedente è possibile, per le UOG che hanno fornito i dati, fare una comparazione tra i costi standard per intervento e i costi di libero mercato. In questo caso, data l'alta variabilità degli interventi effettuabili, abbiamo incluso tutti i dati dei casi indicati dalle UOG in quanto il range, persino sul libero mercato, è abbastanza ampio e variegato e non è stato calcolato il costo totale per alloggio in quanto non sensato per questa tipologia di interventi:

*Tabella 3.8–Costi standard, medi di libero mercato e per UOG per intervento – opere di pronto intervento - media anni 2013, 2014 e 2015*

	Costo standard	Costo medio di libero mercato	Lodi	Milano	Bergamo	Lecco	Sondrio	Cremona
Intervento per guasti all'impianto idraulico (es. perdite, infiltrazioni, etc.)	€ 1.236,02	Min € 300,00 Max € 800,00	€ 1.646,26	€ 724,11		€ 679,20	€ 370,83	
Intervento per guasti alle caldaie/sostituzione	€ 1.795,03	Min € 400,00 Max € 1.500,00	€ 1.788,32		€ 2.000,00	€ 1.264,54	€ 269,06	€ 903,84
Intervento di sostituzione dei sanitari (es. sostituzione vasca con piatto doccia in caso di sopravvenuta disabilità, sostituzione per guasto, etc.)	€ 1.114,52	€ 600,00		€ 1.432,91	€ 2.000,00	€ 1.138,14	€ 1.488,93	
Intervento per guasti all'impianto elettrico interno all'alloggio	€ 600,82	€ 400,00	€ 255,16	€ 646,06		€ 193,06	€ 118,26	
Intervento per rifacimento e/o sistemazione (anche parziali) della pavimentazione (+rivestimenti) interna all'alloggio (compreso quote per rifacimento completo bagni)	€ 792,48	Min € 20,00 mq Max € 30,00 mq	€ 656,92	€ 887,73		€ 1.208,04	€ 537,73	
Intervento per guasti ai serramenti compreso sostituzione porte blindate/serramenti	€ 599,29	Min € 300,00 Max € 1.500,00	€ 635,27	€ 780,26		€ 698,44	€ 271,65	€ 832,05

Il tentativo fatto con questa analisi ha portato, come nel caso delle spese reversibili, alla definizione del *costo standard regionale* per le opere di riattazione su un alloggio simile all'alloggio sociale tipo<sup>25</sup>:

*Tabella 3.9 – Costi finali per le opere di riattazione*

	Opere di riattazione
Costo standard regionale	€ 9.701,59
Costo medio di libero mercato	€ 8.606,78

La necessità di ponderazione delle informazioni qualitative dei casi per UOG rispetto ai quali è stato possibile calcolare i costi standard ha in realtà rilevato un bisogno più generale: quello di uniformità della definizione delle voci e relativi interventi ai fini di una reale standardizzazione dei costi e calcolo relativo. Al di là infatti delle considerazioni fatte riguardo al loro inserimento nel conteggio del calcolo dei costi standard, è utile sottolineare come indicazione sul futuro una necessità di definizione più uniforme dei servizi e degli interventi effettuati. Quest'ultima, infatti, è requisito essenziale ai fini del calcolo dei costi standard e del continuo aggiornamento dei dati e delle informazioni. In questo senso l'implementazione di un sistema informativo e la reale popolazione dello stesso con dati continui e aggiornati è fortemente auspicabile.

### **Incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito: indicazioni preliminari per l'implementazione dell'art. 24 c. 3 l.r. 16/2016**

La definizione di una soglia percentuale massima di costo della locazione sociale rapportata all'indicatore della situazione economica (ISE) è un'operazione particolarmente delicata. Un'analisi esplorativa che consenta di inquadrare quale incidenza dei costi per l'abitare sul reddito netto si possa considerare critica è stata condotta considerando i principali contributi della letteratura internazionale in materia. Gli esiti della rassegna hanno confermato la complessità del tema e l'impossibilità di fornire un valore univoco che sia di semplice adozione:

- l'incidenza della spesa per l'abitazione sul reddito oltre la quale ci possono essere problemi di sostenibilità è convenzionalmente fissata al 30%, ma questo valore deriva per lo più dalla consuetudine nell'adottarlo;
- non è del tutto corretto considerare un'unica soglia perché ci possono essere situazioni, in particolare dove i redditi sono bassi, in cui destinare il 30% del proprio reddito ai costi abitativi non lascerebbe alla famiglia sufficienti risorse per sostenere le altre spese;
- l'adozione di una o più soglie spetta al decisore pubblico, la ricerca può solamente informare la decisione e tracciare gli scenari che derivano da determinate scelte.

---

<sup>25</sup> Il calcolo di un costo standard per le opere di intervento non ha valore esplicativo in questo senso.

Per fornire un riferimento sull'impatto dell'introduzione di una soglia di incidenza massima del 25% per il canone, e del 30% per il canone più le spese comuni, sono state considerate due tipologie familiari: coppia con due minori a carico e persona sola con due minori a carico. Gli esiti dell'analisi hanno messo in luce alcuni elementi di rilievo, che in parte confermano come quanto emerso dalla rassegna della letteratura si possa considerare valido anche per un contesto particolare quale quello della locazione sociale.

- Il riferimento normativo del 25% di incidenza massima del canone verrebbe in linea di massima rispettato anche considerando l'indicatore ISE nazionale. Potrebbe inoltre essere considerata l'ipotesi di applicare la soglia massima del 25% solo per le fasce ISEE più alte e scendere progressivamente per le fasce ISEE più basse;
- La soglia del 30% per canone e spese comuni, che convenzionalmente identifica il limite oltre cui la sostenibilità può divenire problematica, può essere adottata anche in un contesto di locazione sociale quale limite massimo, ma, mentre per le famiglie con ISEE più alto questo limite viene superato di poco, per le famiglie con maggiori difficoltà economiche l'incidenza è decisamente maggiore, soprattutto per il peso delle spese comuni. Per i beneficiari economicamente più fragili, anche l'adozione di una soglia relativamente elevata come quella del 30%, potrebbe quindi comportare la necessità di un intervento piuttosto consistente con risorse pubbliche per coprire la quota di spesa che eccede il 30%. Qualora la disponibilità finanziaria lo consentisse, si potrebbe inoltre pensare a un progressivo abbassamento della soglia del 30% per i nuclei in condizioni economiche più critiche.