

Iniziativa regionale per il recupero del patrimonio immobiliare invenduto o sottoutilizzato

Nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 29, Serie Ordinaria, del 16 luglio 2020 è stata pubblicata la *D.g.r. 14 luglio 2020 - n. XI/3363* recante *“Approvazione dei criteri della manifestazione di interesse per interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato”*.

Il provvedimento approva i criteri di una manifestazione di interesse per la realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato che saranno approvati successivamente con apposito atto e lo schema tipo di convenzione tra Regione, Comune e Soggetto attuatore per la messa a disposizione e la gestione di alloggi da destinare a servizi abitativi sociali.

La manifestazione di interessi dà attuazione all'allegato 3 dell'Accordo di Programma, richiamato in apertura, tra Regione Lombardia e Ministero alle Infrastrutture e trasporti, siglato scorso anno ed è finalizzata a mettere a disposizione nuove unità immobiliari/alloggi da destinare a SAS, sia in locazione permanente, sia in locazione temporanea, attraverso il finanziamento di progetti caratterizzati:

- dall'integrazione di interventi edilizi con componenti gestionali dei servizi abitativi sociali;
- da elementi che ne favoriscano la rapidità di intervento;
- da zero consumo di suolo, attraverso interventi volti a coinvolgere soggetti pubblici e privati
- proprietari di stock abitativo non utilizzato.

Il provvedimento inoltre intende incentivare, in un'ottica coerente con le indicazioni tracciate dall'art. 4, l.r. n. 16/2016 in tema di accreditamento dei servizi abitativi pubblici e sociali, l'attuazione della gestione sociale, attraverso la sperimentazione di un approccio che integri tale dimensione con la gestione dei servizi tecnico-amministrativi del patrimonio immobiliare e dei servizi per il funzionamento, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare. Inoltre, la volontà è quella di attivare meccanismi virtuosi di sinergia tra funzioni residenziali, servizi integrativi alla residenza e altre funzioni, in chiave di sviluppo del territorio e di attuare interventi volti a favorire l'autonomia abitativa dei giovani di età compresa tra i 18 ed i 35 anni.

Regione Lombardia mette a disposizione per queste attività € 23 milioni, attraverso finanziamenti concedibili nella misura del 100% delle spese rendicontate ed entro il seguente limite massimo di costo convenzionale di recupero definito per unità di superficie commerciale, come definita nello schema di convenzione tipo (allegato B al provvedimento), e dipendente dalla durata del vincolo di destinazione d'uso a SAS:

- 300 €/mq nel caso di vincolo per 8 anni;

- 425 €/mq nel caso di vincolo per 15 anni;
- 600 €/mq nel caso di vincolo per 25 anni.

In presenza di elementi sperimentali e/o di qualità aggiuntiva del progetto di natura gestionale, il finanziamento è concedibile entro il seguente limite massimo:

- 375 €/mq nel caso di vincolo per 8 anni;
- 530 €/mq nel caso di vincolo per 15 anni;
- 750 €/mq nel caso di vincolo per 25 anni.

Gli elementi sperimentali e/o di qualità aggiuntiva del progetto di natura gestionale sono indicati nel seguente elenco, indicativo e non esaustivo:

- miglioramento del contesto urbano;
- interventi sperimentali (es. cohousing, condomini solidali);
- raccordo con altre politiche sociali, sanitarie, urbanistiche;
- promozione della solidarietà tra generazioni mediante progetti di sostegno reciproco;
- abitazioni con spazi comuni per favorire legami sociali;
- mix abitativo;
- attuazione di una gestione sociale, in un'ottica di integrazione con gli aspetti di property e facility management.

Il finanziamento massimo concedibile per ogni progetto è di € 3.000.000.

Potranno accedere all'agevolazione regionale soggetti privati (persone giuridiche) e soggetti pubblici (ad eccezione di Comuni e ALER), che siano proprietari o abbiano la piena disponibilità (per l'intera durata del servizio abitativo oggetto di finanziamento) degli immobili da destinare a servizi abitativi sociali e che presentino progetti di intervento localizzati in uno dei 133 comuni della Lombardia delle prime cinque classi di intensità di fabbisogno abitativo ai sensi del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016, approvato con [DCR 30 luglio 2014, n. 456](#).

Le proposte di finanziamento dovranno essere corredate da una dichiarazione di intesa del Comune sul cui territorio è localizzato l'intervento, sulla scorta dell'apposito fac-simile che sarà predisposto dalla Struttura competente, con il quale l'Amministrazione Comunale condivide le finalità del progetto.

Sono ammissibili progetti che prevedano interventi di recupero edilizio, su immobili non utilizzati, la cui unità minima di intervento può essere costituita:

- dall'intero edificio;
- da una porzione definita di edificio (intero piano, intero corpo scala, ...);
- da alloggi sparsi nell'ambito dello stesso Comune, purché gestiti con progetto unitario costituito da un numero minimo di 10 ed un numero massimo di 40 alloggi.

Gli immobili dovranno essere costituiti da unità immobiliari da adibire a funzione abitativa, anche a seguito di cambio di destinazione d'uso, compatibilmente allo

strumento urbanistico di riferimento. Le unità immobiliari oggetto di intervento devono risultare non utilizzate, non locate o non concesse in comodato d'uso a terzi alla data di presentazione dell'istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse.

Le unità immobiliari in progetto potranno essere costituite da alloggi e strutture residenziali per l'offerta di posti letto e ulteriori servizi dedicati a particolari categorie di utenza (es. anziani, studenti universitari,...), aventi le caratteristiche di cui al Titolo IV della [L.R. 8 luglio 2016 n. 16](#) (recante "Servizi abitativi sociali").

Sono considerate ammissibili le spese per opere edilizie, gli oneri per la sicurezza e l'IVA per l'attuazione dei seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi per il completamento di edifici non ultimati.

Inoltre, esclusivamente per le voci di spesa del quadro economico riferite agli oneri complementari (spese tecniche, allacciamenti, etc.) è riconosciuto un importo forfettario complessivamente pari al 5% del costo dei lavori. Tale importo, soggetto a rendicontazione, verrà rideterminato in funzione delle spese ammissibili effettivamente validate.

La procedura attivata per la segnalazione delle domande sarà a graduatoria, determinata sulla base della valutazione delle proposte di intervento corredate dalla documentazione che sarà esplicitata nei successivi provvedimenti.

Le proposte ammesse a finanziamento saranno perfezionate mediante la presentazione di un progetto definitivo e/o titolo abilitativo e la sottoscrizione di un'apposita convenzione tra Regione Lombardia, Comune competente e soggetto proponente, finalizzata a regolare la fase di costruzione e di gestione del servizio abitativo.

MV.m b