

# Verso un nuovo HOUSING SOCIALE

**Bilancio e prospettive**

2 dicembre 2025



Regione  
Lombardia

## PREMESSA

Il Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024 rappresenta non solo la realizzazione di un ambizioso atto di programmazione, ma la testimonianza concreta di quanto sia possibile ottenere quando visione, determinazione e collaborazione istituzionale si incontrano.

Voltandomi, valutando il passato ed il punto dal quale siamo partiti, sono profondamente orgoglioso dei risultati raggiunti: abbiamo rilanciato le politiche abitative in Lombardia in un momento storico difficile, subito dopo la pandemia, sfruttando al massimo le risorse messe a disposizione dal PNRR, dai fondi strutturali e dalle iniziative statali sull'efficientamento energetico.

Ricordo la scelta fatta a suo tempo di denominare il piano "*Missione Lombardia*" stava proprio a sottolineare la portata straordinaria di questo impegno, che ha coinvolto enti e istituzioni sotto la regia della Regione. Grazie a interventi normativi mirati, siamo riusciti ad accelerare le assegnazioni, quasi 13.000 alloggi sino ad oggi, con il contributo fondamentale delle ALER, anche in condizioni complesse.

Il nostro obiettivo è stato chiaro fin dall'inizio: rispondere alla domanda abitativa in tutte le sue sfaccettature, non solo per le fasce più fragili, ma anche per quei lavoratori dei servizi pubblici che fanno funzionare le nostre città in un momento di difficoltà generalizzata nella metropoli e nelle città.

Abbiamo innovato le procedure, valorizzando le opportunità per i nuclei familiari con ISEE medio-basso, sostenendo il personale sociosanitario, collaborando nella lotta contro la violenza sulle donne e aderendo a iniziative di emergenza abitativa, senza dimenticare il supporto costante alle Forze dell'Ordine e ai Vigili del Fuoco, ai Militari e al personale del Ministero della Giustizia.

Sul fronte delle realizzazioni, le ALER hanno efficientato energeticamente oltre 500 edifici e recuperato più di 9.000 alloggi sfitti. Oltre 1.000 alloggi di housing sociale sono stati completati e ulteriori 4.900 alloggi PNRR e PNC saranno riqualificati entro il 2026.

Questi numeri sono la prova tangibile di una missione compiuta con successo.

Ma il mio mandato con la “*Missione Lombardia*” continua: oltre a completare tutti gli interventi programmati, intendo soprattutto guardare oltre per cercare di assicurare un futuro migliore ai nostri figli, ai nostri nipoti, ed è per questo motivo che il mio rinnovato impegno sarà quello di individuare nuove soluzioni per l’housing, rafforzare la collaborazione istituzionale e utilizzare al meglio le risorse disponibili, per dare risposte sempre più puntuali e concrete alla domanda abitativa dei cittadini lombardi.

**Paolo Franco**

*Assessore Casa e Housing Sociale*



The background features a large, solid green shape on the left side, which overlaps with a white area on the right. A thin, dark green line forms a large, irregular circular shape that overlaps both the green and white areas. The text is positioned in the white area, to the right of the green shape and below the thin green line.

**LO STATO DI  
ATTUAZIONE  
DEL PIANO  
REGIONALE  
DEI SERVIZI  
ABITATIVI**

## PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI 2022-2024 Aggiornato con le misure 2025

5 ASSI	RISORSE PROGRAMMATE	AVANZAMENTO REGIONALE
 SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA	€ 26,3 MILIONI	€ 34,78 MILIONI
 WELFARE ABITATIVO	€ 210,1 MILIONI	€ 213,58 MILIONI
 CURE DEL PATRIMONIO	€ 736,7 MILIONI	€ 959,73 MILIONI*
 RIGENERAZIONE URBANA	€ 512,1 MILIONI	€ 470,82 MILIONI
 HOUSING SOCIALE	€ 52 MILIONI	€ 67,8 MILIONI
<i>Totale</i>	€ 1.537,2 MILIONI	€ 1.746,71 MILIONI

REGIONE  
363,5 Meuro

UE  
46,4 Meuro

PNRR  
934,6 Meuro

STATO  
192,7 Meuro

*\*di cui 410 Meuro detrazioni fiscali*

### Nel corso del 2025 è stata data attuazione alle seguenti misure:

- Nuovi modelli dei servizi territoriali integrati (PR FSE + 2021-27)
- Nuovi interventi per il recupero degli alloggi sfitti
- il Programma antiabusivismo di ALER Milano
- Nuove iniziative per l'efficiamento energetico di edifici SAP di ALER e Comuni (FESR 2021-27)
- La riprogrammazione dell'housing sociale

## 5 ASSI - 5 STRATEGIE

1

### **MANTENERE IN EQUILIBRIO IL SISTEMA DEI SOGGETTI GESTORI PUBBLICI (*Sostenibilità del sistema*)**

- Contributi alle Aler in difficoltà per compensare la scarsa remunerazione dei canoni, semplificazione dei processi e accelerazione delle assegnazioni
- Implementazione dei sistemi informativi.

2

### **SOSTENERE LE FAMIGLIE CHE NON RIESCONO A PAGARE L'AFFITTO E DOTARE DI SERVIZI IL CONTESTO IN CUI SI VIVE (*Welfare abitativo*)**

- Contributi all'affitto per gli inquilini negli alloggi SAP e nel libero mercato, progetti di welfare locale.

3

### **ASSICURARE LE MANUTENZIONI E L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI IMMOBILI (*Cura del patrimonio*)**

- Manutenzione straordinaria e programmata, efficientamento energetico, accessibilità disabili, vigilanza, Programma Sicuro Verde e Sociale (FC PNRR).

4

### **PORTARE A COMPIMENTO GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE CHE SONO STATI ATTIVATI, ANCHE GRAZIE AL PNRR (*Rigenerazione urbana*)**

- Programmi PINQUA per la qualità dell'abitare nei capoluoghi; programmi integrati di edilizia residenziale sociale nei quartieri prioritari metropolitani e lombardi.

5

### **COINVOLGERE TUTTI I SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI NELLA RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DEL CETO MEDIO (*Housing sociale*)**

- Bandi per riqualificare o incrementare l'housing sociale, per valorizzare il patrimonio ALER, per residenze temporanee per lavoratori e studenti.





**I PRINCIPALI  
RISULTATI  
RAGGIUNTI**



### SOSTENIBILITÀ DELLE ALER

Regione Lombardia sostiene le ALER per supportare la scarsa remuneratività dei canoni nelle Aziende in difficoltà e per assicurare la mission sociale degli enti. Nel periodo di attuazione del Piano, per le **compensazioni** alle ALER in difficoltà sono stati erogati **30,2 Meuro**.

### SVILUPPO DEL SISTEMA INFORMATIVO

Per quanto concerne lo sviluppo e la semplificazione dei **sistemi informativi** sono stati stanziati **4,58 Meuro**, al fine di adeguare la Piattaforma regionale dei servizi abitativi e il Sistema informativo delle ALER, oltre a garantire i servizi di assistenza e mantenimento in esercizio.

### SEMPLIFICAZIONI DELLE ASSEGNAZIONI

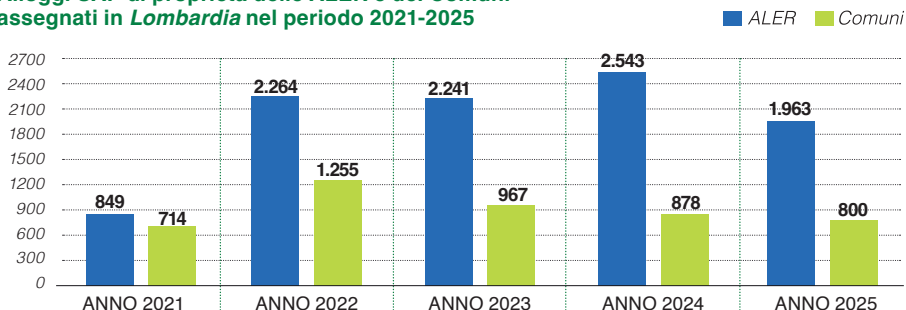
Nel periodo 2022 - ottobre 2025 in Lombardia sono stati assegnati **12.911 alloggi** di cui 9.011 di proprietà delle ALER e 3.900 di proprietà dei Comuni, segnando - considerando la media annua - una netta ripresa rispetto agli alloggi assegnati nel 2021.

#### Quadro delle assegnazioni annuali

	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025*
· ALER	849	2.264	2.241	2.543	1.963
· COMUNE	714	1.255	967	878	800
· TOTALE	<b>1.563</b>	<b>3.519</b>	<b>3.208</b>	<b>3.421</b>	<b>2.763</b>

(\* dati aggiornati al 31 ottobre. Comprende gli Avvisi gestiti da Prefetture e gli alloggi valorizzati assegnati a famiglie con ISEE ≤ 16.000€. **Dal 21 febbraio al 1° aprile** - per garantire la corretta esecuzione della sentenza 1481/2025 - non è stato possibile presentare domande per avvisi SAP già aperti né indire nuovi avvisi

#### Alloggi SAP di proprietà delle ALER e dei Comuni assegnati in Lombardia nel periodo 2021-2025



FONTE: Piattaforma Servizi Abitativi

Dati aggiornati al 31 ottobre



### **CONTRIBUTI ALL'AFFITTO NEL MERCATO PRIVATO**

Nel periodo 2022-2025 sono stati erogati ai Comuni **56,7 Meuro** per sostenere circa **40mila famiglie** in difficoltà.

### **CONTRIBUTI ALL'AFFITTO NEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (Contributo regionale di solidarietà)**

Nel periodo 2022-2025 sono stati erogati ad ALER e Comuni oltre **106,4 Meuro** per sostenere circa **87mila inquilini** in difficoltà nei servizi abitativi pubblici.

### **PREMIALITÀ PER GLI INQUILINI ANZIANI**

Nel biennio 2022-23 sono stati erogati **9,6 Meuro** agli anziani inquilini ALER, che hanno sempre onorato l'affitto.

### **PROGETTI C.A.S.A. E I NUOVI PROGETTI DI SERVIZI TERRITORIALI INTEGRATI**

**Progetti C.A.S.A. con Ambulatori sociosanitari territoriali:** i 6 Progetti avviati da ALER a Milano mediante risorse POR FSE 2014-20 (**6,6 Meuro**) sono lo strumento per rafforzare la relazione e i servizi agli inquilini mediante la presenza di figure specializzate nei quartieri (community manager) e l'attivazione di servizi di prossimità. Nell'ambito della sperimentazione dei progetti C.A.S.A (Centri Aler per i Servizi Abitativi) sono inoltre attivi gli ambulatori sociosanitari territoriali previsti dalla l.r. 22/2021, quali spoke delle Case di Comunità.

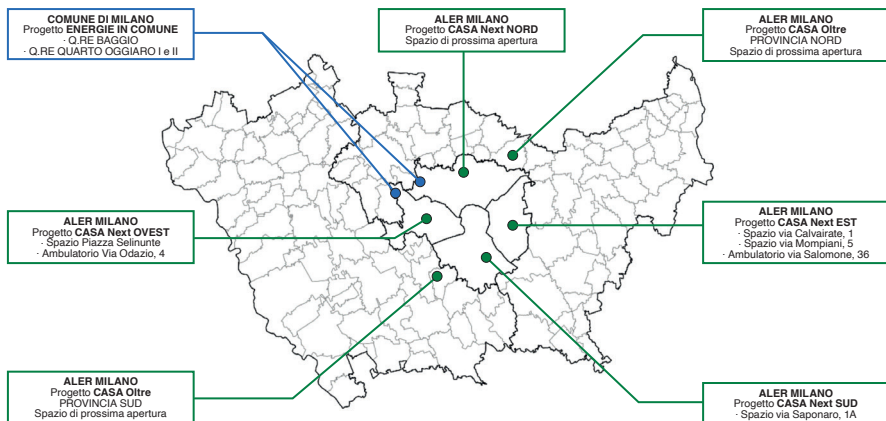
Dal 2024 è stata avviata la **nuova programmazione PR FSE+ 2021-27**, mediante l'Avviso pubblico "**Modelli di servizi territoriali integrati**", rivolto ad ALER e Comuni, con un finanziamento complessivo di **21,8 Meuro** per **24 progettualità**, che promuove la gestione sociale integrata nei quartieri ERP dei maggiori capoluoghi e il contrasto alla povertà energetica.

Nella città metropolitana di Milano sono in corso di attuazione 7 progetti integrati, di cui 6 di ALER Milano "progetto C.A.S.A NEXT" e "progetto C.A.S.A OLTRE" e 1 del Comune di Milano "Progetto ENERGIE in COMUNE".

### **VALORIZZAZIONI PER IL TERZO SETTORE**

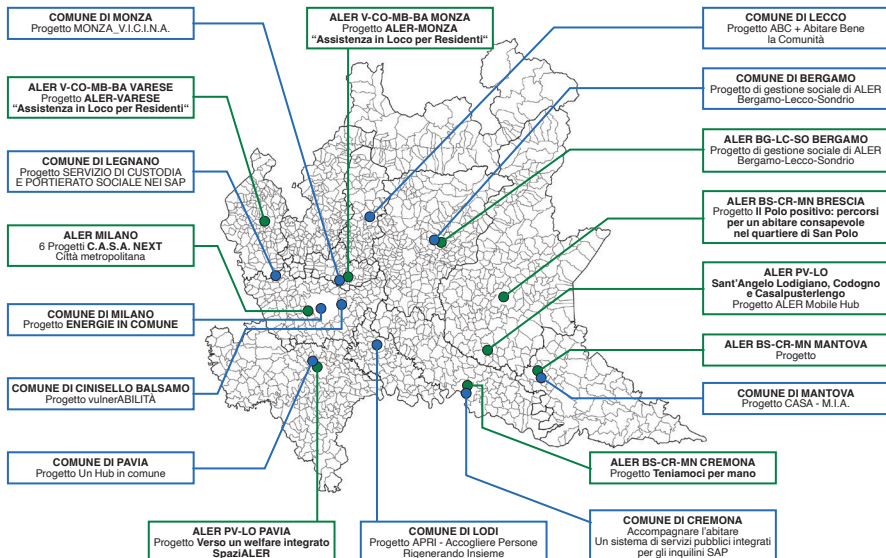
Nell'ambito delle politiche di valorizzazione, **113 alloggi** (di cui 98 Aler e 15 dei Comuni) sono stati destinati ad associazioni del **Terzo Settore** come sede per le attività statutarie (associazioni che si occupano di disabili, anziani, fragili), per i laboratori sociali nei quartieri e la promozione dei progetti C.A.S.A.

## I NUOVI PROGETTI DI SERVIZI TERRITORIALI INTEGRATI NELL'AREA MILANESE



Sul territorio Lombardo sono in corso di attuazione complessivamente **24 progetti integrati** nei maggiori quartieri ERP dei capoluoghi e dei comuni ad alta tensione abitativa ricadenti nella cintura metropolitana.

## I NUOVI PROGETTI DI SERVIZI TERRITORIALI INTEGRATI IN LOMBARDIA





### **RECUPERO ALLOGGI SFITTI E ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - ALER E COMUNI**

#### **Piani di manutenzione programmata**

Messi a disposizione delle ALER, nell'ambito dei Piani di manutenzione programmata, **157,4 Meuro** per il recupero di **7.311 alloggi sfitti, di cui 4.419 completati**, oltre a interventi di manutenzione straordinaria di interi immobili.

Inoltre, sono stati finanziati interventi di rimozione barriere architettoniche per **20,6 Meuro** in **139 alloggi** e per il rinnovo di **270 impianti** elevatori.

Recuperati dalle ALER con proprie risorse oltre 2.650 alloggi.

**Programmi nazionali:** completato nel periodo 2022-25 il recupero di **1.885 alloggi sfitti SAP (ALER e Comuni)** con un contributo di complessivi **38,2 Meuro** (risorse statali L 80/2014 e AdP MIT).

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICI ALER E COMUNI**

#### **Piani di manutenzione straordinaria di edifici ALER**

Nel periodo 2022-25 sono stati erogati complessivi **17,3 Meuro** per la manutenzione straordinaria e la rimozione dell'amianto dagli edifici ALER (3.836 alloggi interessati).

#### **Programmi nazionali (legge 80/2014) per ALER e Comuni**

Nel periodo, sono stati erogati complessivi **9,8 Meuro** per la manutenzione delle parti comuni (1148 alloggi interessati). Nel luglio 2024 è stato attivato un bando (legge 80/2014) per interventi di riqualificazione del patrimonio da **15,4 Meuro** rivolto ad ALER e Comuni fino a 50mila abitanti. 37 interventi finanziati, di cui 2 avviati.

### **PIANO ANTIABUSIVI PER LA SICUREZZA DEI QUARTIERI**

Finanziamento di **8 Meuro** per il potenziamento della vigilanza armata e della videosorveglianza in quartieri ALER a rischio abusivismo.

Gli interventi finanziati con le risorse stanziata nel 2025 prevedono: installazione di impianti di videosorveglianza e di illuminazione; porte blindate e portoncini; servizi di pronto intervento a chiamata e impianti di anti-intrusione in alloggi sfitti; vigilanza armata privata e ronde ispettive; portierato sociale. Aler Milano, in particolare, attiverà un presidio di vigilanza armata in Q.re Molise - Piazzale Cuoco 7 ed estenderà e potenzierà i presidi in essere nel Q.re Corvetto.

### **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO EDIFICI ALER**

Le ALER hanno complessivamente attivato interventi su **550 edifici**, per oltre 7,5 mila alloggi, per **410 Meuro**. Regione ha sostenuto gli interventi con **29,8 Meuro** a copertura dei costi non detraibili dalla misura nazionale.

### **PROGRAMMA SICURO VERDE E SOCIALE - PNC PNRR**

Avviati 98 dei 99 interventi finanziati di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica (sismica ed efficientamento energetico) per **266,2 Meuro**, di cui **151 Meuro** per le ALER. Il target prevede il recupero di 2504 alloggi entro il 2026. Al 15 novembre 2025 conclusi 60 interventi.



### **PINQUA - PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PNRR)**

**In corso 17 interventi** per un finanziamento PNRR complessivo di **375,3 Meuro** che interessa **circa 2.400 alloggi** e quasi **600.000 mq** di spazi pubblici.

**Regione Lombardia** ha candidato le sue proposte di intervento per i quartieri:

- Gratosoglio a **Milano**, attuato da ALER Milano - finanziati **52,3 Meuro** per la riqualificazione di 12 edifici. Ultimata la riqualificazione di 8 edifici; 3 edifici (con SAL 93%) saranno ultimati entro il 2025; l'ultimo entro marzo 2026. Inoltre, saranno recuperati ulteriori 120 alloggi.
- Montello a **Varese** (SAL 74%) e interventi a **Pavia** (SAL 54%), attuati rispettivamente da **ALER VA-CO-MB-BA** e **ALER PV-LO**, finanziamento **14,5 Meuro**. A Pavia i primi 4 edifici oggetto di riqualificazione sono stati ultimati e i restanti interventi saranno ultimati entro marzo '26; a Varese saranno ultimati nell'anno.

Inoltre, le ALER collaborano per attuare altri progetti PINQuA presentati dai Comuni di **Bergamo, Milano, Mantova e Monza** e che prevedono interventi anche sul patrimonio ALER (**56 Meuro**).

Gli ulteriori 11 interventi a titolarità esclusivamente comunale, per i quali Regione ha espresso il parere di coerenza con gli atti di programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, presentano un avanzamento del 55%. Tutti i programmi, oltre a significativi interventi su edifici destinati a servizi abitativi pubblici e sociali, prevedono opere di riqualificazione di aree pubbliche, spazi sociali e infrastrutture viabilistiche.

### **DELIBERA CIPE 127/2017**

Finanziati **5 Programmi integrati di rigenerazione urbana** in grandi quartieri ERP, interventi in corso di attuazione per 47,7 Meuro:

- Q.re San Siro di Aler Milano - 6 Meuro per la riqualificazione del patrimonio e riconversione dell'ex O.N.M.I. ad uffici Aler Milano; ultimazione lavori: 2027.
- S. Erlebaldo-Villa Finzi Remix del Comune di Milano - 13,8 Meuro per la riqualificazione di complessi ERP (S. Erlebaldo e Viale Monza), ultimazione lavori: 2028.
- Quartiere Biuro inferiore del Comune di Varese - 8 Meuro per la conversione di due immobili storici in uno studentato (SAS), recupero e incremento SAP esistenti; ultimazione lavori: 2026.
- "Ex Arici Segà" loc. Casa San Polo del Comune di Brescia - 5,9 Meuro per il restauro della Villa "Ex Arici Segà", demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato, ultimazione lavori: 2026.
- "Corvetto Universal City" del Comune di Milano - 13,8 Meuro edifici ERP per la riqualificazione del complesso di Omero e del complesso di Barzoni, del centro civico e del Mercato comunale di P.zza Ferrara; ultimazione lavori: 2028.

### **INTERVENTI DI ECO-EFFICIENTAMENTO ALER E COMUNI**

In fase di ultimazione interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici di 71 edifici ALER finanziati con risorse regionali, pari a **4,5 Meuro**. Avviate i lavori di eco-efficientamento su 18 edifici di Aler (12) e dei Comuni (6) per un importo pari **19,9 Meuro** a valere sul FESR 2021-27. In fase di istruttoria la concessione di ulteriori 5,35 Meuro PR FESR 2021-27, per ALER e Comuni.

### **INTERVENTO VIA BOLLA - MILANO**

L'intervento di efficientamento della palazzina B è completato. Sono stati erogati **8,3 Meuro**.

L'edificio A è un cantiere pilota per la progettazione con la metodologia BIM. L'opera finanziata per **21,6 Meuro** è in corso di realizzazione e i lavori saranno ultimati entro il 2027.

## **HOUSING SOCIALE**



### **VALORIZZAZIONI**

Nel periodo 2022-25, sono stati autorizzati, da Regione Lombardia, **1.716** alloggi (1.046 delle Aler e 670 dei Comuni) per finalità di housing sociale pubblico mediante la valorizzazione, destinati a nuclei familiari con ISEE da 12.000 fino a 40.000 €, anziani, disabili, donne vittime violenza, nuclei sfrattati, studenti universitari, personale delle Forze dell'Ordine e di altri servizi pubblici essenziali (in particolare personale socio-sanitario).

### **INTERVENTI DIFFUSI**

Nello stesso periodo è stato completato il recupero e contrattualizzazione di **oltre 1000** alloggi di housing sociale (pubblico e privato) avviati anche prima del 2022.

### **AVVISI REGIONALI**

Con i **18,5 Meuro** disponibili sono stati finanziati 14 progetti pubblici e privati (3 ALER, 4 Comuni e 7 soggetti del mondo cooperativo) per riqualificare 345 alloggi e 68 posti letto da destinare a famiglie con ISEE 14-40mila euro. Approvata la nuova DGR delle linee guida il 3 novembre 2025 per ulteriori **32,5 Meuro**.

### **ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

Sono stati messi a disposizione **3,5 Meuro** per le **Università** che hanno partecipato al V bando MUR, di cui **1,1 Meuro** già confermati per il finanziamento di 14 progetti delle Università lombarde che interessano 2.336 posti letto (1.730 in incremento).

# [MISSIONE LOMBARDIA]

Lo scorso 3 novembre è stata approvata la delibera 5248/2025 relativa alle linee dell'housing sociale. Di seguito l'allegato alla DGR, quale spunto di riflessione.

## **ALLEGATO A alla DGR 5248 del 3 novembre 2025 LINEE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DELL'ASSE HOUSING SOCIALE DEL PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI**

### **Il ruolo dell'housing sociale nelle politiche abitative della XII Legislatura regionale**

Il Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS) della XII Legislatura ha dato un nuovo slancio agli indirizzi del Piano Regionale dei Servizi Abitativi (PRSA), approvato dal Consiglio regionale nel novembre 2022.

Il PRSS ha, inoltre, rilevato l'ampiezza e la complessità del fabbisogno abitativo, che oscilla tra un'area di disagio abitativo con nuclei familiari con un basso livello di ISEE, fino a casi di marginalità estrema più idoneamente affrontabili con percorsi di inclusione sociale, e un'area di difficoltà abitativa con nuclei familiari con un livello di ISEE che non permette, anche temporaneamente, di accedere al mercato privato, e che sono gestibili con misure di housing sociale più attentamente orientate.

Uno degli elementi cardine evidenziati riguarda l'importanza dei programmi di rigenerazione urbana, considerati un'occasione per favorire il mix abitativo nei quartieri popolari e offrire alloggi a canone calmierato: risulta fondamentale, infatti, rispondere ai bisogni abitativi di giovani coppie, studenti e lavoratori dei servizi essenziali, potenziando la valorizzazione e la funzione sociale del patrimonio pubblico esistente. Questo approccio mira a salvaguardare la vocazione sociale degli immobili e a promuovere la coesione nelle comunità urbane.

La proposta di "Documento di Economia e Finanza Regionale 2026-2028", approvato dalla Giunta regionale a luglio 2025, promuove l'housing sociale come leva di rigenerazione urbana. L'offerta di servizi abitativi integrati, basata sulla sostenibilità dei costi e rivolta in particolare a fasce di popolazione con redditi insufficienti per il mercato

privato, consente di recuperare e valorizzare il patrimonio immobiliare esistente. Ciò favorisce la formazione di nuove comunità, contribuendo a contrastare l'emarginazione. L'attuazione di interventi di housing sociale rappresenta quindi un'opportunità concreta per sostenere lo sviluppo sociale, culturale ed economico in aree urbane marginali e degradate, colpite dalla perdita di popolazione e attività.

Inoltre, con la legge di Assestamento al Bilancio 2024-2026 sono stati approvati all'unanimità due Ordini del Giorno che impegnano la Giunta a sviluppare e replicare modelli di partenariato pubblico-privato e di housing sociale, partendo dal patrimonio edilizio pubblico inutilizzato. Un esempio significativo è il progetto denominato "4 corti di Stadera", dove per la gestione a canone concordato di edifici ALER è stata sperimentata in collaborazione con realtà del mondo cooperativo. Questo modello rappresenta una buona pratica da replicare, in quanto favorisce la riqualificazione urbana e l'inclusione sociale attraverso l'utilizzo efficiente del patrimonio pubblico.

L'housing sociale rappresenta, quindi, una sfida per tutti gli attori del sistema abitativo regionale: da un lato occorre consolidare il ruolo dell'housing sociale pubblico, soprattutto attraverso l'operato delle ALER; dall'altro è necessaria una partecipazione attiva dei soggetti privati, sia mediante interventi di rigenerazione tradizionali che attraverso sinergie pubblico-privato. Queste ultime possono restituire valore al patrimonio residenziale pubblico, favorendo processi di riqualificazione e rigenerazione.

## **Il contesto urbano**

Le città di grandi dimensioni presentano una concentrazione di situazioni di fragilità all'interno dei quartieri storici di edilizia residenziale pubblica. Questo fenomeno ha ripercussioni sia sulla sostenibilità sociale delle comunità sia sulla sostenibilità economica degli enti proprietari degli immobili. Spesso, tali enti si trovano a dover svolgere funzioni sociali che non sempre risultano coerenti con la loro missione statutaria, generando tensioni e difficoltà nella gestione del patrimonio pubblico.

Parallelamente, le amministrazioni locali devono affrontare la sfida di coniugare lo sviluppo urbano con la coesione sociale. Questa problematica non riguarda soltanto le fasce più bisognose della popolazione, ma si estende anche ai lavoratori che garantiscono il funzionamento delle attività cittadine. La crescente pressione della domanda di alloggi, causata dall'aumento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione, acuisce l'emergenza abitativa e mette in evidenza le criticità del mercato immobiliare e l'importanza della regia pubblica locale nel fornire risposte efficaci a una platea di cittadini sempre più ampia.

Dal punto di vista territoriale, rimangono prioritari gli obiettivi strategici e programmatici regionali volti alla sostenibilità ambientale. In particolare, la riduzione del consumo di suolo si configura come una direttrice fondamentale, orientando le trasformazioni urbanistico-edilizie verso il recupero e la riqualificazione delle aree già urbanizzate. L'attività di rigenerazione urbana, concentrata sul patrimonio inutilizzato, si pone così come strumento essenziale per rispondere alle esigenze di sostenibilità e innovazione sociale nelle città contemporanee.

## Le nuove linee di indirizzo 2025

In coerenza con le indicazioni del PRSS della XII legislatura regionale e dei suoi aggiornamenti, è necessario introdurre nuove linee di indirizzo per individuare e attuare interventi di rigenerazione urbana orientati alla sostenibilità, in grado di rispondere in tempi rapidi alla crescente e non più prorogabile domanda di abitazioni a canone calmierato.

Questa esigenza riguarda più categorie:

- Lavoratori dei servizi pubblici: molti di essi, non riuscendo a fronteggiare la questione abitativa, sono spesso costretti a rinunciare al proprio impiego nelle principali città lombarde.
- Nuclei familiari fragili: si rende necessario un approccio più integrato e strumenti innovativi per favorire l'inclusione sociale.
- Studenti, lavoratori temporanei e persone con esigenze particolari: vi è una crescente domanda di alloggi e posti letto per locazioni temporanee, ad esempio per studenti, lavoratori temporanei, familiari di persone ricoverate, donne vittime di violenza, genitori separati.

La valorizzazione e la messa a disposizione del patrimonio pubblico - in particolare quello delle ALER non pienamente utilizzato - rappresenta una leva fondamentale per rispondere efficacemente a questi bisogni e promuovere processi di rigenerazione con impatto reale sui territori. Attraverso tali interventi si può favorire un mix abitativo e sostenere l'inclusione sociale, contrastando fenomeni di gentrificazione e promuovendo innovazione sociale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica lombarda.

Diventa quindi prioritario promuovere progetti di housing sociale coerenti con i fabbisogni specifici di ciascun territorio regionale, anche attraverso la collaborazione con soggetti privati. Tali progetti devono essere concepiti in modo da essere replicabili sia nel modello sia nei risultati in termini di sostenibilità, così da attrarre ulteriori risorse per la manutenzione straordinaria e l'eco-efficientamento del patrimonio edilizio. Questi progetti rappresentano inoltre un'opportunità per rafforzare la collaborazione tra pubblico e privato.

Un elemento di novità significativo è rappresentato dalla recente delega all'housing sociale istituita in ambito europeo, che ha dato nuovo slancio alle politiche abitative. Le indicazioni rivolte agli Stati membri prevedono un aumento dell'offerta abitativa a favore dei lavoratori. Questo rinnovato impulso europeo costituisce la base per un nuovo protagonismo sia degli attori istituzionali che di quelli privati, chiamati a sperimentare e promuovere nuove soluzioni per la disponibilità di alloggi a canone calmierato.

Regione Lombardia pertanto promuove l'attivazione di misure sulla base delle seguenti linee di indirizzo:

1. Incentivazione alla messa a disposizione, in locazione, di patrimonio immobiliare pubblico e privato;
2. Attivazione di un programma straordinario di riqualificazione dei quartieri di proprietà delle ALER, anche attraverso la collaborazione pubblico-privato;
3. Sostegno a progetti di housing sociale promossi da enti del privato sociale per

incentivare l'autonomia abitativa e favorire servizi abitativi temporanei.

Le misure potranno essere implementate attraverso diversi **strumenti operativi**, tra cui manifestazioni di interesse, bandi pubblici, o accordi di programma. Questi strumenti consentiranno di selezionare e sostenere i progetti più efficaci e coerenti con gli obiettivi regionali.

Salvo diverse indicazioni specificate nei provvedimenti attuativi, e sulla base delle valutazioni dei dati disponibili, le misure sono destinate prevalentemente ai **133 comuni lombardi** appartenenti alle prime cinque classi di intensità di fabbisogno abitativo, come individuato dal Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016 (d.c.r. 30 luglio 2014, n. 456).

Le risorse potranno essere destinate anche a interventi situati al di fuori di tali comuni, purché inseriti in contesti territoriali che, per le particolari caratteristiche di attrattività economica e/o sociale, hanno registrato insediamenti produttivi o di servizi che hanno generato ricadute in termini di incremento del fabbisogno abitativo.

Per quanto riguarda i criteri generali di assegnazione e l'individuazione dei beneficiari dei servizi abitativi sociali che saranno resi disponibili tramite queste misure, si farà riferimento alle disposizioni già previste dal **Regolamento Regionale n.12/2022**. Con successivi provvedimenti regionali saranno definiti i criteri operativi con le relative risorse finanziarie da destinare all'attuazione delle linee di indirizzo sopra descritte.

## **LINEA 1. INCENTIVAZIONE ALLA MESSA A DISPOSIZIONE, IN LOCAZIONE, DI PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E PRIVATO**

La misura è finalizzata, nel solco del programma finanziato con la d.g.r. n. XII/1090/2023 in corso di attuazione, a incrementare l'offerta residenziale in affitto a canoni sostenibili, ed in particolare riferiti ai valori minimi del canone concordato ai sensi della L. 431/98.

Gli interventi finanziati, in quanto servizi abitativi sociali, dovranno favorire l'integrazione tra la gestione sociale e la gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare, includendo anche i servizi necessari al funzionamento, alla fruizione e alla valorizzazione dello stesso.

I progetti potranno essere presentati da imprese di costruzioni, cooperative di abitazione (comprese le cooperative a proprietà indivisa), altri soggetti privati (persone giuridiche), Comuni e altri soggetti pubblici diversi dalle ALER, che operano attraverso interventi diretti di riqualificazione di stock abitativo non utilizzato e nella propria disponibilità.

I programmi di intervento presentati dai Comuni potranno anche riguardare alloggi inseriti in programmi di valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, ai sensi dell'art. 31 della l.r. 8 luglio 2016 n. 16.

I programmi di intervento ammessi, potranno beneficiare del contributo regionale a fondo perduto, previa condivisione del Comune nel cui territorio sono ubicati, la cui

entità sarà legata alla durata del servizio, declinabile in diverse annualità.  
La dotazione finanziaria è pari a **euro 18.000.000,00**.

## **LINEA 2. ATTIVAZIONE DI UN PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RIQUALIFICAZIONE DEI QUARTIERI DI PROPRIETÀ DELLE ALER, ANCHE ATTRAVERSO LA COLLABORAZIONE PUBBLICO-PRIVATO**

La linea di indirizzo è finalizzata ad incrementare l'offerta di Servizi Abitativi Sociali attraverso interventi di housing sociale, attuati dalle ALER, a partire da alloggi non utilizzati, o con altra destinazione d'uso, del proprio patrimonio con lo scopo di:

- incentivare la razionalizzazione del patrimonio esistente;
- promuovere la rigenerazione urbana nei quartieri popolari;
- favorire il mix sociale.

Garantire un supporto abitativo ai lavoratori dei servizi pubblici significa investire nel capitale umano del sistema dei servizi e rappresenta una funzione a sostegno dell'intera collettività. Infatti, il tema della casa per i lavoratori del servizio pubblico intreccia tre sistemi fondamentali: il welfare abitativo, l'attrattività del lavoro nei servizi pubblici e la mobilità territoriale.

La linea di indirizzo promuove interventi di riqualificazione dei quartieri ERP attraverso la valorizzazione del patrimonio ALER già disponibile per dare una risposta concreta e in tempi brevi alla crescente domanda di alloggi a canone calmierato destinati alle esigenze abitative dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (cd. "fascia grigia").

Infatti, in un contesto in cui molte città lombarde hanno costi abitativi elevati e difficoltà nel reperire personale qualificato nei settori della sanità, dei trasporti e dei servizi essenziali, la linea di indirizzo in argomento assume un ruolo strategico.

In quest'ottica, la Direzione Generale Casa e Housing Sociale e le ALER hanno già sottoscritto specifici Protocolli di intesa con le Direzioni Generali Trasporti e mobilità sostenibile e Welfare, oltre che con il Dipartimento dei Vigili del fuoco; gli alloggi interessati, inseriti in programmi di valorizzazione alternativa alla vendita approvati o da approvare, potranno essere locati in attuazione delle Convenzioni vigenti o da attivare a valere sui citati Protocolli di intesa sottoscritti.

Per sostenere tali processi di rigenerazione e di razionalizzazione del patrimonio esistente sarà necessario, tra l'altro, agire negli ambiti/quartieri di edilizia residenziale pubblica dove il patrimonio immobiliare delle ALER inutilizzato o sottoutilizzato è tale da poter costituire la "massa critica" necessaria ad avviare progetti di recupero che possano meglio rispondere ai nuovi bisogni sociali emergenti.

Inoltre, l'inserimento di servizi abitativi sociali in contesti prevalentemente destinati a servizi abitativi pubblici rappresenta uno strumento in grado di contrastare meccanismi

di emarginazione e ghettizzazione di interi quartieri, favorendone la permeabilità all'esterno.

Alla luce di queste considerazioni, anche la messa a disposizione di alloggi in locazione permanente grazie a forme di collaborazione pubblico-privato assume un ruolo strategico nell'ambito delle politiche abitative, soprattutto nella prospettiva di valorizzare patrimonio inutilizzato delle ALER. Tale approccio permette non solo di incrementare le opportunità abitative, ma anche di attivare processi di rigenerazione urbana che incidano positivamente sulla qualità della vita nei quartieri popolari, promuovendo la coesione sociale e prevenendo fenomeni di isolamento.

L'attivazione di programmi mirati, sostenuti da risorse dedicate, offre quindi una risposta concreta alle nuove esigenze abitative, creando le condizioni per razionalizzare e ottimizzare il patrimonio esistente e favorire una maggiore integrazione tra diversi segmenti della popolazione, in un'ottica di sviluppo sostenibile e inclusivo. Tale modalità, in linea con gli ordini del giorno richiamati, si propone anche di consolidare il modello sperimentato delle "4 corti di Stadera". Questo modello promuove spazi abitativi ad alta qualità della vita e coesione sociale, elementi essenziali per l'inclusione, il dialogo intergenerazionale e l'autonomia. L'obiettivo è l'adattamento e la diffusione di questa pratica in contesti territoriali analoghi, per rafforzare la comunità e prevenire l'isolamento sociale.

La linea di indirizzo si tradurrà in agevolazioni regionali, la cui entità sarà commisurata alla durata del servizio prestato, con l'obiettivo di riqualificare parte del patrimonio delle ALER oggi inutilizzato o sottoutilizzato per carenze manutentive. Le agevolazioni, oltre che per le opere edilizie, potranno essere concesse anche a seguito della messa a disposizione per servizi abitativi sociali di alloggi che le ALER hanno già nel proprio patrimonio, con destinazione ad altri usi, o derivanti da acquisti.

La dotazione finanziaria è pari a **euro 7.500.000,00**.

### **LINEA 3. SOSTEGNO A PROGETTI DI HOUSING SOCIALE PROMOSSE DA ENTI DEL PRIVATO SOCIALE PER INCENTIVARE L'AUTONOMIA ABITATIVA E FAVORIRE SERVIZI ABITATIVI TEMPORANEI.**

Il Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024 (PRSA) e gli strumenti previsti dalla XII Legislatura regionale pongono particolare attenzione all'individuazione di nuovi strumenti in grado di rispondere a un bisogno abitativo sempre più complesso e articolato. In tale ambito, risulta fondamentale il sostegno a progetti di housing sociale promossi da enti del privato sociale, con l'obiettivo di incentivare l'autonomia abitativa e di favorire la realizzazione di servizi abitativi temporanei.

L'azione si articola su più fronti, tra cui spicca la messa a disposizione di alloggi a canone calmierato, rivolti in particolare a quei nuclei familiari che non sono in grado di sostenere i canoni di mercato. Parallelamente, come evidenziato dal PRSA, è urgente proporre soluzioni abitative specificamente destinate a coprire bisogni, non solo di situazione di fragilità sociale, ma anche di determinati gruppi di popolazione, come

studenti, lavoratori temporanei, parenti di familiari ricoverati presso strutture sanitarie, donne vittime di violenza e genitori separati.

Gli Enti privati operanti nel sociale, inclusi gli enti religiosi, assumono un ruolo centrale sia nel supporto alle situazioni di fragilità sociale, sia nella risposta alle esigenze abitative temporanee legate a studio, lavoro o necessità di cura. Tali enti possono promuovere interventi finalizzati a offrire soluzioni di accoglienza abitativa rivolte a soggetti particolarmente fragili, favorendo percorsi integrati di reinserimento che abbinino l'accesso a un alloggio ai servizi di accompagnamento e inclusione.

Inoltre, gli interventi possono prevedere il recupero funzionale di immobili da destinare a servizi abitativi temporanei. Questi possono riguardare sia il patrimonio degli enti stessi sia quello pubblico, messo a disposizione dalle ALER attraverso procedure di valorizzazione dedicate.

Destinatari di queste misure sono gli Enti privati operanti nel sociale, inclusi gli enti religiosi, che assumono un ruolo propulsore nell'ideazione, gestione e realizzazione degli interventi.

La dotazione finanziaria prevista è pari a **euro 7.000.000,00**.



# [MISSIONE LOMBARDIA]

## TAPPE DEL TOUR *dell'Assessore Paolo Franco*



**2 OTTOBRE**  
**Varese**  
q.re Montello  
(Pinquà e PNC)



**8 NOVEMBRE**  
**Lodi**  
via Rossa  
(PNC)



**9 OTTOBRE**  
**Como**  
via Di Vittorio/Cecilio



**13 NOVEMBRE**  
**Desenzano**  
via Monti (PNC)



**16 OTTOBRE**  
**Lecco**  
via Turbada (PNC)



**20 NOVEMBRE**  
**Bergamo**  
via Moroni (PNC)



**30 OTTOBRE**  
**Monza**  
via Baradello (PNC)



**27 NOVEMBRE**  
**Cremona**  
via Rivelli