



Regione Lombardia
LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N. XII/ 5821

SEDUTA DEL 09/03/2026

Presidente **ATTILIO FONTANA**

Assessori regionali **MARCO ALPARONE** *Vicepresidente* ROMANO MARIA LA RUSSA
ALESSANDRO BEDUSCHI ELENA LUCCHINI
GUIDO BERTOLASO FRANCO LUCENTE
FRANCESCA CARUSO GIORGIO MAIONE
GIANLUCA COMAZZI DEBORA MASSARI
ALESSANDRO FERMI MASSIMO SERTORI
PAOLO FRANCO CLAUDIA MARIA TERZI
GUIDO GUIDESI SIMONA TIRONI

Con l'assistenza del Segretario Riccardo Perini

Su proposta dell'Assessore Paolo Franco

Oggetto

INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PER LA DECADENZA E CONTESTUALE APPOSIZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 27 TER DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16 "DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI"

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Giuseppe Di Raimondo Metallo

Il Dirigente Paolo Andrea Boneschi



Regione Lombardia
LA GIUNTA

VISTA la legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" ed in particolare l'art. 27 ter, come introdotto dall'art. 13, comma 1, lett. g) della l.r. 9 dicembre 2025, n. 18, "*Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2025*", il quale al comma 1, prevede che "*Per esigenze di razionalizzazione ed economicità nella gestione del patrimonio, i comuni proprietari di alloggi destinati al servizio abitativo pubblico che risultano non assegnati e che sono ubicati in edifici dove sono presenti altre unità immobiliari di proprietà dello stesso ente destinate a funzioni dell'amministrazione pubblica, ovvero di alloggi non assegnabili in quanto in stato di grave degrado, possono presentare a Regione Lombardia istanza motivata per ottenere la decadenza dal vincolo di destinazione a servizio abitativo pubblico e contestuale proposta di apposizione di tale vincolo su altre unità abitative indicate dall'ente richiedente e di sua proprietà, immediatamente assegnabili e di valore almeno equivalente*";

ATTESO altresì che il successivo comma 2, prevede l'adozione di apposita deliberazione della Giunta regionale, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2025, al fine di definire le modalità di presentazione dell'istanza di cui al comma 1, e i criteri per l'accoglimento della stessa, che "*devono tenere conto, oltre che delle condizioni di cui al comma 1, anche dell'offerta abitativa nel comune e nell'ambito territoriale di riferimento, dell'eventuale interesse storico, culturale o ambientale del fabbricato, della destinazione a funzione dell'amministrazione pubblica di unità immobiliari presenti nell'edificio e della durata di tale destinazione, nonché dei finanziamenti pubblici di cui hanno beneficiato le unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico*";

RITENUTO quindi di approvare l'allegato "Criteri e modalità di presentazione della domanda per la decadenza e contestuale apposizione del vincolo di destinazione a servizio abitativo su unità abitative ai sensi dell'art. 27 ter della Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 'Disciplina regionale dei servizi abitativi'", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che provvede a definire i punti sopra richiamati;

RITENUTO altresì di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia e sul sito istituzionale di Regione Lombardia;

DATO ATTO che il presente provvedimento di approvazione non comporta riflessi diretti o indiretti di qualsiasi natura, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio, a carico del bilancio dell'esercizio in corso e degli esercizi futuri di Regione Lombardia;

VISTA la l.r. n. 20/08 "Testo Unico in materia di organizzazione e personale" nonché i provvedimenti Organizzativi della XII Legislatura;



Regione Lombardia

LA GIUNTA

ALL'UNANIMITÀ dei voti, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare l'allegato "*Criteria e modalità di presentazione della domanda per la decadenza e contestuale apposizione del vincolo di destinazione a servizio abitativo su unità abitative ai sensi dell'art. 27 ter della Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 'Disciplina regionale dei servizi abitativi'*", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia e sul sito istituzionale di Regione Lombardia;
3. di dare atto che il presente provvedimento di approvazione non comporta riflessi diretti o indiretti di qualsiasi natura, sulla situazione economico, finanziaria o sul patrimonio, a carico del bilancio dell'esercizio in corso e degli esercizi futuri di Regione Lombardia.

IL SEGRETARIO
RICCARDO PERINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Criteri e modalità di presentazione della domanda per la decadenza e contestuale apposizione del vincolo di destinazione a servizio abitativo ai sensi dell'art. 27 ter della Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi"

1. Premessa

Il presente documento illustra le modalità attuative finalizzate alla presentazione, da parte dei comuni lombardi, della richiesta di decadenza e contestuale apposizione del vincolo di destinazione a servizio abitativo su unità abitative ai sensi dell'art 27 ter della LR n. 16/2016.

La norma prevede infatti tale facoltà per i comuni proprietari di alloggi destinati al servizio abitativo pubblico (SAP), con esclusivo riferimento ad alloggi che risultano:

- non assegnati e ubicati in edifici dove sono presenti altre unità immobiliari di proprietà dello stesso ente destinate a funzioni dell'amministrazione pubblica;
- alloggi non assegnabili in quanto in stato di grave degrado.

Al ricorrere di tali situazioni i Comuni possono presentare a Regione Lombardia istanza motivata per ottenere la decadenza dal vincolo di destinazione a SAP per le suddette unità, con la contestuale proposta di apposizione di tale vincolo su altre unità abitative indicate dall'ente richiedente e di sua proprietà, immediatamente assegnabili e di valore almeno equivalente.

2. Modalità di presentazione dell'istanza

L'istanza può essere presentata a Regione Lombardia esclusivamente in forma digitale, attraverso la casella di posta elettronica certificata della Direzione Generale competente (oggi: politichesociali_abitative@pec.regione.lombardia.it), e deve contenere tutta la documentazione necessaria a dimostrare il ricorrere delle condizioni di legge; sono documenti necessari:

- a) formale richiesta da parte del Comune, con indicazione chiara ed inequivoca delle unità oggetto della richiesta (indirizzo, dati catastali, ID anagrafe regionale del patrimonio abitativo), in coerenza con i documenti di programmazione adottati dal Consiglio Comunale;
- b) l'impegno, assunto con apposita delibera di Giunta comunale, all'immediata messa a disposizione per l'assegnazione del nuovo alloggio vincolato a SAP;
- c) relazione illustrativa contenere la descrizione del Comune e dell'ambito territoriale in cui si trovano gli immobili, oltre a tutti quegli elementi che consentono agli uffici regionali la valutazione dell'istanza, quali la quantificazione del patrimonio destinato a SAP di proprietà dell'Ente e di quelli disponibili nell'Ambito territoriale di riferimento, alla data di presentazione dell'istanza, la valutazione del fabbisogno abitativo a livello comunale e di ambito ai sensi della programmazione regionale dei servizi abitativi, eventuali finanziamenti pubblici erogati all'Ente proprietario per la costruzione e la manutenzione delle unità abitative per le quali si chiede la decadenza del vincolo SAP, almeno negli ultimi otto anni dalla presentazione

dell'istanza, oltre al rispetto delle condizioni a cui era eventualmente subordinato il finanziamento;

- d) relazione tecnica sugli alloggi oggetto dell'istanza, contenente in sintesi la descrizione e la storia degli immobili, dall'anno di costruzione allo stato attuale, anche mediante l'utilizzo di documentazione fotografica che ben illustri lo stato manutentivo e di conservazione, tanto degli alloggi per i quali si chiede la decadenza del vincolo quanto quelli per cui si chiede la nuova apposizione.

La relazione dovrà esplicitare le motivazioni che hanno portato all'istanza di trasferimento del vincolo di destinazione a SAP; a puro titolo di esempio: mancanza delle risorse necessarie ad attuare gli interventi finalizzati alla riqualificazione degli alloggi per i quali si richiede la decadenza, esigenze di razionalizzazione ed economicità di gestione del patrimonio, scelte legate ad un particolare fabbisogno abitativo.

La relazione dovrà contenere, inoltre, le modalità di trasformazione degli alloggi previste dopo la decadenza del vincolo SAP.

- e) perizie tecniche attestanti le condizioni e il valore delle unità immobiliari interessate, redatte e asseverate, a firma di tecnico del Comune o di professionista esterno autorizzato al rilascio di tali attestazioni;
- f) eventuale dichiarazione di inagibilità del singolo alloggio o, se del caso, dell'intero fabbricato in cui si trovano l'alloggio o gli alloggi.

3. Requisiti degli alloggi cui verrà rimosso il vincolo SAP

Anzitutto, si ricorda l'obbligo informativo inerente all'anagrafe regionale del patrimonio, il cui mancato aggiornamento rende improcedibile la richiesta, rilevando contraddizioni tra quanto presente in piattaforma e quanto rappresentato nella documentazione trasmessa.

Definizione di alloggi non assegnati e ubicati in edifici con unità immobiliari di proprietà dello stesso ente destinate a funzioni dell'amministrazione pubblica

Si tratta di situazioni di edifici ad uso promiscuo, che rendano sostanzialmente non adeguata, compatibile o funzionale la presenza di unità abitative (eventualmente anche nella forma di alloggi a servizio della custodia dell'edificio e che siano stati, nel tempo, destinati a SAP) mescolate ad altre funzioni pubbliche, tanto sotto il profilo della corretta fruizione del servizio abitativo quanto dell'erogazione del servizio pubblico coinvolto. Situazioni compatibili con la richiesta sono, a titolo di mero esempio non esaustivo, la compresenza di alloggi SAP con municipio, uffici comunali o altri uffici pubblici, scuole, biblioteche, centri di aggregazione, centri sportivi, etc.

Definizione della situazione di grave degrado

Si definisce stato di grave degrado una situazione nella quale non risultino immediatamente fruibili gli alloggi, se non attraverso interventi di riqualificazione e adeguamento agli standard di abitabilità che risultino eccessivamente gravosi.

Tali situazioni possono essere valutate anche in base alla sproporzione dell'investimento necessario al ripristino dell'alloggio, non finanziabile nel quadro delle risorse disponibili dell'Ente proprietario, all'eventuale localizzazione periferica dell'alloggio, difficile da raggiungere e lontano dai servizi essenziali (mezzi pubblici, scuole, ambulatori medici, farmacie, negozi etc.), alla presenza di effettiva domanda abitativa.

Si tenga presente che la norma si basa sulla contestuale apposizione di nuovo vincolo su altre unità immediatamente assegnabili, e che quindi non necessitano di ulteriori lavori, oltre a presentare un valore almeno equivalente, in base allo stato delle unità al momento della richiesta.

Il grave degrado si rileva, quindi, in presenza di inabitabilità/inagibilità certificata dell'immobile, in situazioni di obsolescenza funzionale, strutturale o tecnologica o di assenza di requisiti minimi, comunque tali da non rendere immediatamente utilizzabile l'unità; a titolo di esempio, indicativo ma non esaustivo, può trattarsi di:

- mancanza di condizioni di sicurezza, tali da pregiudicare l'incolumità degli abitanti;
- assenza dei requisiti minimi per i locali di abitazione, i servizi igienici, le cucine, assenza dei requisiti aero-illuminanti degli ambienti etc.
- assenza di condizioni igienico-sanitarie minime (anche in riferimento al Regolamento locale tipo d'Igiene e al Regolamento locale d'Igiene dell'Ente proprietario);
- assenza di qualsiasi sistema di riscaldamento;

Presenza di finanziamenti pubblici

L'istanza non potrà essere accolta nel caso in cui l'ente proprietario dell'immobile abbia beneficiato di finanziamenti pubblici per finalità di manutenzione e/o riqualificazione degli alloggi oggetto della decadenza del vincolo almeno negli ultimi 8 anni, a meno che l'Ente non provveda alla restituzione dell'intero contributo.

4. Criteri di valutazione e accoglimento dell'istanza

La valutazione dell'accoglibilità della richiesta si basa sulla verifica del ricorrere delle condizioni di Legge, che dovrà emergere nel provvedimento di conclusione del procedimento.

In senso più generale, il principale criterio che guida la valutazione degli uffici competenti, è quello della messa a disposizione di alloggi immediatamente assegnabili e quindi liberi, così da rispondere al fabbisogno abitativo. Sotto questo profilo, l'ente fornirà i necessari elementi di valutazione, riguardo anche alle particolari condizioni di contesto (quali presenza o fruibilità di servizi pubblici, trasporto locale, esercizi commerciali).

Saranno parimenti valutabili elementi di creazione di adeguato mix abitativo, di sicurezza, di generale coerenza dell'offerta abitativa con i fabbisogni, fermo restando il rispetto dei vincoli fissati dall'art. 27 ter della LR n. 16/2016.

5. Atti conseguenti

Il procedimento si conclude con un provvedimento espresso della competente struttura regionale, che documenta le ragioni dell'accoglimento dell'istanza.

È facoltà delle strutture regionali richiedere l'integrazione della documentazione ritenuta necessaria ad accertare il ricorrere dei requisiti di legge, interrompendo i termini di decorrenza del procedimento; data la complessità dell'istruttoria, il termine per la conclusione del procedimento è stabilito in novanta giorni a decorre dal ricevimento dell'istanza, in ragione della complessità dell'istanza stessa per la quale va effettuata una doppia istruttoria, sia dal lato della decadenza che dell'apposizione di nuovo vincolo.

In caso di richiesta incompleta, viene formalmente comunicato al comune istante quanto emerso in sede istruttoria e spetterà a quest'ultimo formalizzare una nuova richiesta, completa della documentazione necessaria, e per la quale i termini decorreranno nuovamente.

In caso di richiesta non procedibile, vengono comunicati formalmente gli elementi sostanziali emersi in sede istruttoria che rendono la richiesta non accoglibile.

Con l'accoglimento dell'istanza, viene altresì dato mandato al Comune di dare corso all'aggiornamento dell'anagrafe regionale di cui all'art. 5 della l.r. 16/2016.

In capo al comune permane, a seguito del provvedimento, l'obbligo informativo verso la Giunta regionale circa:

- l'immediata messa a disposizione dell'utenza di alloggi, mediante l'assegnazione entro un anno dal provvedimento regionale, ai sensi dell'art. 15 comma 4 bis del regolamento regionale n. 4/2017, o quantomeno mediante l'emanazione di avvisi pubblici per l'assegnazione di alloggi SAP, relativamente agli alloggi di nuovo vincolo SAP, entro un anno dal provvedimento regionale;
- il provvedimento di destinazione dell'alloggio già SAP svincolato, da cui risulti finalità diversa da quella residenziale, laddove si stia provvedendo alla cessazione di un uso promiscuo.