

D.g.r. 20 dicembre 2024 - n. XII/3700
Determinazioni in ordine al Piano operativo regionale per l'attuazione del programma nazionale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto» di cui al d.m. 27 dicembre 2001

LA GIUNTA REGIONALE

Visti:

- la legge 8 febbraio 2001, n. 21 e, in particolare, l'art. 3 comma 1 che, al fine di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, prevede che il Ministro dei lavori pubblici promuova un programma sperimentale di edilizia residenziale da realizzare con risorse attivate da Comuni, I.A.C.P. comunque denominati, imprese e cooperative di abitazione e con il concorso finanziario dello Stato, finalizzato, tra l'altro, ad incrementare l'offerta degli alloggi da destinare permanentemente alla locazione a canone convenzionato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- il decreto 27 dicembre 2001 del Ministro per le Infrastrutture e i Trasporti attuativo di quanto sopra indicato ed avente per oggetto «Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto»»;
- la delibera CIPE del 30 luglio 1991 ad oggetto «Determinazione dei massimali di mutuo e dei nuovi limiti di reddito per l'edilizia agevolata»;

Richiamati:

- l'art. 6, comma 2, del d.m. 27 dicembre 2001, così come modificato dal decreto 13 marzo 2003 del Ministro per le Infrastrutture e i Trasporti, che stabilisce che le Regioni devono presentare i Piani Operativi regionali di attuazione del Programma Nazionale «20.000 abitazioni in affitto» entro il 10 ottobre 2003;
- la d.g.r. n. VII/11406 del 29 novembre 2002 «Programma nazionale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto» - Piano Operativo Regionale: approvazione dell'Invito a presentare proposte», che prevede la partecipazione, come soggetti proponenti, di soggetti pubblici o privati e, in particolare, la partecipazione dei Comuni, sia in forma diretta, cioè attraverso la presentazione di proprie proposte, sia indirettamente, mediante due modalità:
 - per mera adesione, aderendo all'iniziativa del soggetto pubblico o privato e presentando a Regione Lombardia la proposta;
 - mediante adesione convenzionata, aderendo all'iniziativa del soggetto pubblico o privato ed impegnandosi a sottoscrivere una specifica convenzione col soggetto proponente nella quale vengano fissati i seguenti impegni inderogabili:
 - assegnazione di una quota degli alloggi da parte del Comune a soggetti appartenenti a categorie di cui all'art. 11, coi metodi e le procedure di cui all'art. 11 dell'avviso;
 - applicazione di un canone di locazione non superiore a quello concordato;
- il decreto del 17 marzo 2003 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di ripartizione tra le Regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano delle risorse finanziarie per i Piani Operativi Regionali, che per la Regione Lombardia ammontavano ad euro 6.743.155,67 per 15 anni;
- il d.d.s. n. 16277 del 3 ottobre 2003 di «Approvazione del Piano Operativo Regionale per l'attuazione del programma nazionale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto»», con la quale vengono approvate le graduatorie di proposte ammissibili a finanziamento per:
 - alloggi da assegnare in «locazione con proprietà differita», per euro 4.210.163,00;
 - alloggi da assegnare in «locazione permanente», per euro 149.603.922,00;
- la d.g.r. n. VII/15613 del 12 dicembre 2003 di precisazione delle caratteristiche dei soggetti destinatari degli alloggi e delle modalità per la formazione delle graduatorie;
- il d.m. del 29 dicembre 2003 di ammissione al finanziamento dei Piani operativi regionali che, contrariamente a quanto inizialmente preventivato, assegna a Regione Lombardia una disponibilità complessiva di risorse pari ad euro 35.693.611,37;
- la d.g.r. n. VII/19613 del 26 novembre 2004 di «Approvazione del Programma annuale 2005 di attuazione del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2002-2004», che prevede che:
 - Regione Lombardia finanzia direttamente con risorse proprie, pari ad euro 35.306.388,63, quale anticipazione delle somme che il Ministero Infrastrutture e Trasporti non ha ancora trasferito, i progetti ammessi in graduatoria ma non finanziati del Programma «20.000 abitazioni in affitto» sino alla concorrenza di euro 71.000.000,00;
 - condizione per il finanziamento regionale sarà l'accettazione da parte dei soggetti attuatori della redazione di un bilancio ad hoc per l'iniziativa finanziata teso a verificare eventuali sovracompensazioni derivanti dal finanziamento pubblico;
- il d.d.s. n. 3430 del 7 marzo 2005 di «Integrazione dei finanziamenti con risorse regionali e aggiornamento graduatoria «locazione permanente», che:
 - aggiorna la graduatoria relativa alle proposte di intervento di alloggi da assegnare in «locazione permanente» nell'ambito del Programma «20.000 abitazioni in affitto»;
 - procede al finanziamento sino alla capienza complessiva di euro 71.000.000,00, dei progetti del Programma «20.000 abitazioni in affitto» secondo la seguente suddivisione:
 - alloggi da assegnare in «locazione con proprietà differita» per euro 4.218.163,00;
 - alloggi da assegnare in «locazione permanente» per euro 66.781.837,00;
 - approva la bozza di convenzione fra Regione Lombardia e soggetto attuatore, qualora diverso da una amministrazione comunale, quale documentazione necessaria per l'erogazione del finanziamento derivante da risorse di Regione Lombardia;
- il d.d.s. n. 5518 del 14 aprile 2005 di «Modifica della bozza di convenzione di cui al punto 3) del d.d.s. 7 marzo 2005 n. 3430», che aggiorna la bozza di convenzione fra Regione Lombardia e soggetto attuatore, qualora diverso da una amministrazione comunale, quale documentazione necessaria per l'erogazione del finanziamento derivante da risorse di Regione Lombardia;

Considerato che:

- il d.m. 27 dicembre 2001:
 - all'art. 1 definisce come finalità del Programma sperimentale «20.000 abitazioni in affitto» quella di «avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, incrementando l'offerta degli alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato, in modo da rispondere alle esigenze di categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili»;
 - all'art. 5 stabilisce che le Regioni devono predisporre i Piani Operativi nel rispetto dei seguenti criteri e modalità:
 - gli interventi devono essere localizzati prioritariamente nei comuni capoluogo di provincia ovvero in quelli in cui vi siano condizioni di manifesta offerta occupazionale e in quelli caratterizzati da una significativa presenza di provvedimenti esecutivi di rilascio;
 - il limite di reddito degli assegnatari non può essere superiore a quello della fascia di reddito più elevata prevista dalla delibera CIPE 30 luglio 1991 per l'accesso ai contributi di edilizia agevolata, incrementato fino ad un massimo del cinquanta per cento;
 - gli interventi devono essere destinati prioritariamente a categorie sociali deboli e nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
 - il canone di locazione è fissato in misura non superiore a quello «concertato» di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;
 - la superficie massima degli alloggi di nuova costruzione è quella prevista dall'art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- la delibera CIPE del 30 luglio 1991 stabilisce per l'accesso all'edilizia agevolata i seguenti limiti massimi di reddito:
 - 25.000.000 di lire per gli alloggi realizzati da cooperative a proprietà indivisa;

Serie Ordinaria n. 52 - Venerdì 27 dicembre 2024

- 35.000.000 di lire per gli alloggi destinati alla locazione realizzati da Comuni e I.A.C.P.;
- 25/30/50.000.000 di lire per gli alloggi realizzati da imprese, cooperative a proprietà individuale e privati, nonché da enti pubblici che costruiscono alloggi da assegnare in proprietà;
- l'Invito a presentare proposte per la partecipazione al Piano Operativo regionale di attuazione del Programma «20.000 abitazioni in affitto» all'art. 11 «Soggetti destinatari dell'assegnazione degli alloggi»:
 - individua le seguenti categorie beneficiarie in via prioritaria degli alloggi:
 - nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio;
 - nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
 - famiglie di nuova formazione;
 - studenti universitari fuori sede;
 - altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo;
- «fermo restando il limite di reddito complessivo come risultante dalla dichiarazione IRPEF, definito dal d.m. 27 dicembre 2001 in lire 75 milioni (pari a euro 38.734,27)», fissa i seguenti limiti per l'accesso:
 - alloggi destinati alla locazione permanente:
 - indicatore ISEE, determinato con le modalità previste per il fondo di sostegno alla locazione di cui alla d.g.r. n. VII/10213 del 6 agosto 2002, minore o uguale ad euro 17.500,00;
 - somma dei valori patrimoniali pari ad euro 10.329,00 più euro 5.165,00 per ogni punto della scala di equivalenza;
 - alloggi da destinare alla locazione a termine o alla locazione con proprietà differita:
 - indicatore ISEE, determinato con le modalità previste per il fondo di sostegno alla locazione di cui alla d.g.r. n. VII/10213 del 6 agosto 2002, minore o uguale ad euro 24.900,00;
 - somma dei valori patrimoniali pari ad euro 25.822,00 più euro 5.165,00 per ogni punto della scala di equivalenza;
- ai sensi della d.g.r. n. VII/11406 del 29 novembre 2002 Regione Lombardia ha messo a disposizione dei comuni la procedura informatica per la verifica dell'indicatore di situazione economica equivalente di cui alla d.g.r. n. VII/10213 del 6 agosto 2002, ossia l'ISEE-FSA;
- la d.g.r. n. VIII/6242 del 9 dicembre 2007 di «Adeguamento dei limiti reddituali, economici e patrimoniali per l'accesso agli alloggi» ha aggiornato i limiti reddituali, economici e patrimoniali di cui alla d.g.r. n. VII/11406 del 29 novembre 2002 come segue:
 - limite di reddito complessivo: da euro 38.734,00 ad euro 43.100,00;
 - limite ISEE locazione permanente: da euro 17.500,00 ad euro 19.500,00;
 - limite ISEE proprietà differita: da euro 24.900,00 ad euro 27.800,00;
 - le somme limite dei valori patrimoniali per locazione permanente e per la proprietà differita: incremento dell'11,27%;

Rilevato che:

- dall'avvio del Programma «20.000 abitazioni in affitto» sono passati oltre 20 anni durante i quali sono state assunte significative modifiche ordinarie quali la l.r. 4 dicembre 2009, n. 27 «Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica» poi sostituita dalla l.r. 8 luglio 2016, n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi»;
 - il sistema regionale dei servizi abitativi, delineato dalla richiamata l.r. 16/2016, si articola in servizi abitativi pubblici, servizi abitativi sociali e azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento della locazione;
 - i servizi abitativi sociali, ai sensi dell'art. 1 comma 6 l.r. 16/2016, comprendono alloggi destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari con una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico;
 - in applicazione dell'art. 1 del D.M. 27 dicembre 2001, secondo cui «il programma sperimentale di edilizia residenziale, denominato «20.000 abitazioni in affitto» è finalizzato ad avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, incrementando l'offerta degli alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato, in modo da rispondere alle esigenze di categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili», gli alloggi relativi al richiamato programma «POR 20.000 abitazioni in affitto» sono da ricondurre tra i servizi abitativi sociali;
 - la l.r. 16/2016 individua il limite economico di accesso ai servizi abitativi pubblici e sociali considerando l'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE), calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa nazionale di riferimento (d.p.c.m. 5 dicembre 2013, n. 159);
 - con r.r. 29 dicembre 2022, n. 12 recante «Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali» sono stati definiti i requisiti di accesso dei beneficiari dei servizi abitativi sociali tra i quali, alla lettera h) dell'articolo 11, è previsto il limite economico di accesso definito considerando l'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) fino a un valore massimo di euro 40.000,00;
 - l'ultimo avviso che ha utilizzato l'indicatore ISEE_FSA di cui alla d.g.r. n. VII/10213 del 6 agosto 2002 è stato approvato con d.g.r. n. X/4154 dell'8 ottobre 2015 e la metodologia di calcolo di questo indicatore è ad oggi applicabile solo per la valutazione dei requisiti economici dei soggetti destinatari degli alloggi relativi al richiamato Programma «POR 20.000 abitazioni in affitto»;
- Ritenuto, per quanto sopra riportato e considerato:
- di consentire, su base volontaria, per l'assegnazione degli alloggi liberi o che dovessero in futuro liberarsi relativi al Programma «POR 20.000 abitazioni in affitto», l'applicazione dell'art. 11 del r.r. n. 12/2022, purché vengano rispettate le seguenti disposizioni:
 - un tetto massimo di reddito per gli assegnatari, che «non può essere superiore a quello della fascia di reddito più elevata prevista dalla delibera CIPE 30 luglio 1991 per l'accesso ai contributi di edilizia agevolata, incrementato fino ad un massimo del cinquanta per cento», ai sensi dell'art. 5 del d.m. 27 dicembre 2001;
 - le categorie da privilegiare, individuate dalla d.g.r. n. VII/15613 del 12 dicembre 2003 come:
 - nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
 - nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
 - famiglie di nuova formazione;
 - studenti universitari fuori sede;
 - altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo;
 - un canone di locazione non superiore a quello «concertato» di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
 - di aggiornare i limiti di reddito complessivo, di ISEE e di patrimonio definiti con la citata d.g.r. n. VII/11406 del 29 novembre 2002 e adeguati con d.g.r. n. VIII/6242 del 19 dicembre 2007, aggiornandoli con la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati da settembre 2007 a novembre 2024, pari al 35,4%, per cui i sopraccitati limiti si adeguano come segue:
 - limite di reddito complessivo: da euro 43.100,00 a euro 58.357,40;
 - limite ISEE locazione permanente: da euro 19.500,00 a euro 26.403,00;
 - limite ISEE proprietà differita: da euro 27.800,00 a euro 37.641,20;
 - le somme limite dei valori patrimoniali per locazione permanente e per la proprietà differita, già incrementate dell'11,27% con d.g.r. n. VIII/6242: ulteriore incremento del 35,4%;
 - di stabilire, in caso di scelta di applicazione dell'art. 11 del r.r. n. 12/2022, i seguenti adempimenti a carico del soggetto attuatore e/o del Comune:
 - comunicazione a Regione Lombardia della volontà di avvalersi dell'opzione relativamente ad alloggi «POR

20.000 abitazioni» liberi o che dovessero in futuro liberarsi, da individuare catastalmente;

- sottoscrizione di addendum alla Convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune e/o tra Regione Lombardia ed il soggetto attuatore;
- adeguamento dell'atto d'obbligo e della trascrizione del vincolo di destinazione, ove necessario;
- invio a Regione Lombardia di relazione semestrale sull'andamento della misura;
- di demandare al dirigente della Direzione Generale competente:
 - l'approvazione dell'addendum alla Convenzione fra Regione Lombardia e soggetto attuatore di cui al d.d.s. n. 3430 del 7 marzo 2005, aggiornata con d.d.s. n. 5518 del 14 aprile 2005;
 - l'aggiornamento annuale dei limiti reddituali, economici e patrimoniali per l'accesso agli alloggi finanziati con il Programma Nazionale di Edilizia Residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto» di cui all'art. 5 del d.m. 27 dicembre 2001;

Dato atto che il presente provvedimento:

- non comporta oneri a carico del bilancio regionale;
- non è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 23, 26 e 27 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

Vista la legge regionale 7 luglio 2008, n. 20 «Testo unico delle leggi regionali in materia di organizzazione e personale», nonché i Provvedimenti organizzativi della XII Legislatura;

Vagliate ed assunte come proprie le suddette motivazioni;

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;

per le ragioni indicate in premessa che qui s'intendono integralmente riportate,

DELIBERA

1. di consentire, su base volontaria, per l'assegnazione degli alloggi liberi o che dovessero in futuro liberarsi relativi al Programma «POR 20000 abitazioni in affitto», l'applicazione dell'art. 11 del r.r. n. 12/2022, purché vengano rispettate le seguenti disposizioni:

- un tetto massimo di reddito per gli assegnatari, che «non può essere superiore a quello della fascia di reddito più elevata prevista dalla delibera Cipe 30 luglio 1991 per l'accesso ai contributi di edilizia agevolata, incrementato fino ad un massimo del cinquanta per cento», ai sensi dell'art. 5 del d.m. 27 dicembre 2001;
- le categorie da privilegiare, individuate dalla d.g.r. n. VII/15613 del 12 dicembre 2003 come:
 - nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
 - nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
 - famiglie di nuova formazione;
 - studenti universitari fuori sede;
 - altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo;
- un canone di locazione non superiore a quello «concertato» di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

2. di aggiornare:

- i limiti di reddito complessivo, di ISEE e di patrimonio definiti con la citata d.g.r. n. VII/11406 del 29 novembre 2002 e adeguati con d.g.r. n. VIII/6242 del 19 dicembre 2007, aggiornandoli con la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati da settembre 2007 a novembre 2024, pari al 35,4%, per cui i sopracitati limiti si adeguano come segue:
 - limite di reddito complessivo: da euro 43.100,00 a euro 58.357,40;
 - limite ISEE locazione permanente: da euro 19.500,00 a euro 26.403,00;
 - limite ISEE proprietà differita: da euro 27.800,00 a euro 37.641,20;
 - le somme limite dei valori patrimoniali per locazione permanente e per la proprietà differita, già incrementate dell'11,27% con d.g.r. n. 6242/2007: ulteriore incremento del 35,4%;

3. di stabilire, in caso di scelta di applicazione dell'art. 11 del r.r. n. 12/2022, i seguenti adempimenti a carico del soggetto attuatore e/o del Comune:

- comunicazione a Regione Lombardia della volontà di avvalersi dell'opzione relativamente ad alloggi «POR 20000 abitazioni» liberi o che dovessero in futuro liberarsi, da individuare catastalmente;
- sottoscrizione di addendum alla Convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune e/o tra Regione Lombardia ed il soggetto attuatore;
- adeguamento dell'atto obbligo e della trascrizione del vincolo di destinazione, ove necessario;
- invio a Regione Lombardia di relazione semestrale sull'andamento della misura;

4. di demandare al dirigente della Direzione Generale competente:

- l'approvazione dell'addendum alla Convenzione fra Regione Lombardia e soggetto attuatore di cui al d.d.s. n. 3430 del 7 marzo 2005, aggiornata con d.d.s. n. 5518 del 14 aprile 2005;
- l'aggiornamento annuale dei limiti reddituali, economici e patrimoniali per l'accesso agli alloggi finanziati con il Programma Nazionale di Edilizia Residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto» di cui all'art. 5 del d.m. 27 dicembre 2001;

5. di inviare il presente provvedimento ai soggetti attuatori ed ai Comuni interessati dagli interventi di cui al «POR 20000 abitazioni»;

6. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).

Il segretario: Riccardo Perini