

Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024



ALLEGATO A

Il rimanente 21,5 % del patrimonio abitativo regionale, per un totale di 34.352 unità abitative, è localizzato in 908 comuni lombardi che non rientrano nella classificazione regionale dei comuni ad alta intensità di fabbisogno abitativo.

A partire dall'inizio della Legislatura sono stati stanziati da parte di regione Lombardia circa 140,4 milioni di euro, finalizzati alla riqualificazione di almeno 6.988 alloggi sfitti per carenze manutentive. Di questi, sono già stati recuperati oltre 2.500 alloggi, resi disponibili per la riassegnazione.

Lo sforzo effettuato da Regione Lombardia in termini di risorse è stato ed è considerevole, specie se si tiene conto del fatto che il sistema dell'edilizia residenziale pubblica non può più contare su un canale di finanziamenti continuo come era in passato quello alimentato dai fondi Gescal. I finanziamenti regionali svolgono una funzione anticiclica, intervenendo in un periodo temporale in cui gli introiti da canone sono stati limitati da diverse crisi economiche, l'ultima delle quali innestata dalla pandemia da Covid 19, non ancora superata stante l'impennata dei costi energetici alimentata, da ultimo, dalla grave crisi in Ucraina. Lo sforzo per recuperare gli alloggi sfitti ha il duplice scopo di restituire alla loro destinazione naturale le unità abitative realizzate nel tempo e di garantire la conservazione del patrimonio, che costituisce il principale asset delle ALER.

Occorre peraltro considerare che il numero degli sfitti è un dato dinamico, in quanto occorre tener conto del turnover dovuto ai rilasci che si verificano in corso d'anno (in aumento, a causa della crisi pandemica), delle condizioni in cui sono gli alloggi nel momento in cui la proprietà ne riprende possesso, dei molteplici interventi di risanamento che si rendono necessari nel tempo, in considerazione dell'età e delle condizioni del manufatto.

Alloggi sfitti - *Turnover* (dati ALER)

anno	ALER BG LC SO	ALER BS CR MN	ALER PV LO	ALER MI	VA CO MB BA	TOT
2019	372	453	297	2.329	526	3.977
2020	260	439	246	2.061	414	3.420
2021	412	444	303	2.336	495	3.990

Sotto questo profilo, gli interventi finanziati da Regione, qualificandosi come manutenzione straordinaria, riguardano gli alloggi che necessitano di interventi più consistenti, non sanabili con una manutenzione ordinaria. È chiaro, peraltro, che non basta trovare una fonte di finanziamento per risolvere il problema, trattandosi di un procedimento complesso che passa attraverso una gara pubblica cadenzata dalle fasi e dai tempi stabili dal Codice dei contratti pubblici e dalla effettiva realizzazione degli interventi, in un mercato, come quello dell'edilizio, particolarmente sensibile alle variazioni di prezzo.