



CASE POPOLARI

ZERO SFITTI? NO, ZERO IN PAGELLA

IN LOMBARDIA GLI ALLOGGI VUOTI CONTINUANO AD AUMENTARE

E CONTINUA IL FALLIMENTO DELLE POLITICHE ABITATIVE DELLA GIUNTA REGIONALE



Partito Democratico

GRUPPO CONSILIARE
LOMBARDIA

Conferenza stampa, 2 luglio 2025



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO

I NUMERI NEGLI ANNI

2022

In base alla documentazione fornita da Regione Lombardia gli alloggi sfitti Aler risultavano

19.534

2023

In base ai dati recuperati da ogni singola Aler e dai grandi comuni (non tutti) gli alloggi sfitti erano già diventati
(22.496 ALER + 10.040 COMUNI)

32.536



Partito Democratico

GRUPPO CONSILIARE
LOMBARDIA

Conferenza stampa, 2 luglio 2025



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO

I NUMERI OGGI

Recuperando i dati reali di ogni singola Aler e di tutti i comuni lombardi

IL TOTALE DEGLI ALLOGGI SFITTI NEL 2024 (SAP, SAS, SAT, VALORIZZAZIONI)

ALER
23.164

+

COMUNI LOMBARDI
15.034

=

38.198

+5.662



Partito Democratico

GRUPPO CONSILIARE
LOMBARDIA

Conferenza stampa, 2 luglio 2025



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO

ZOOM SU MILANO



IL TOTALE DEGLI ALLOGGI SFITTI NEL 2024 (SAP, SAS, SAT, VALORIZZAZIONI)

ALER MILANO
11.584

+

COMUNE MILANO
6.091

=

17.675

+1.220

+32

+1.252



Partito Democratico

GRUPPO CONSILIARE
LOMBARDIA

Conferenza stampa, 2 luglio 2025



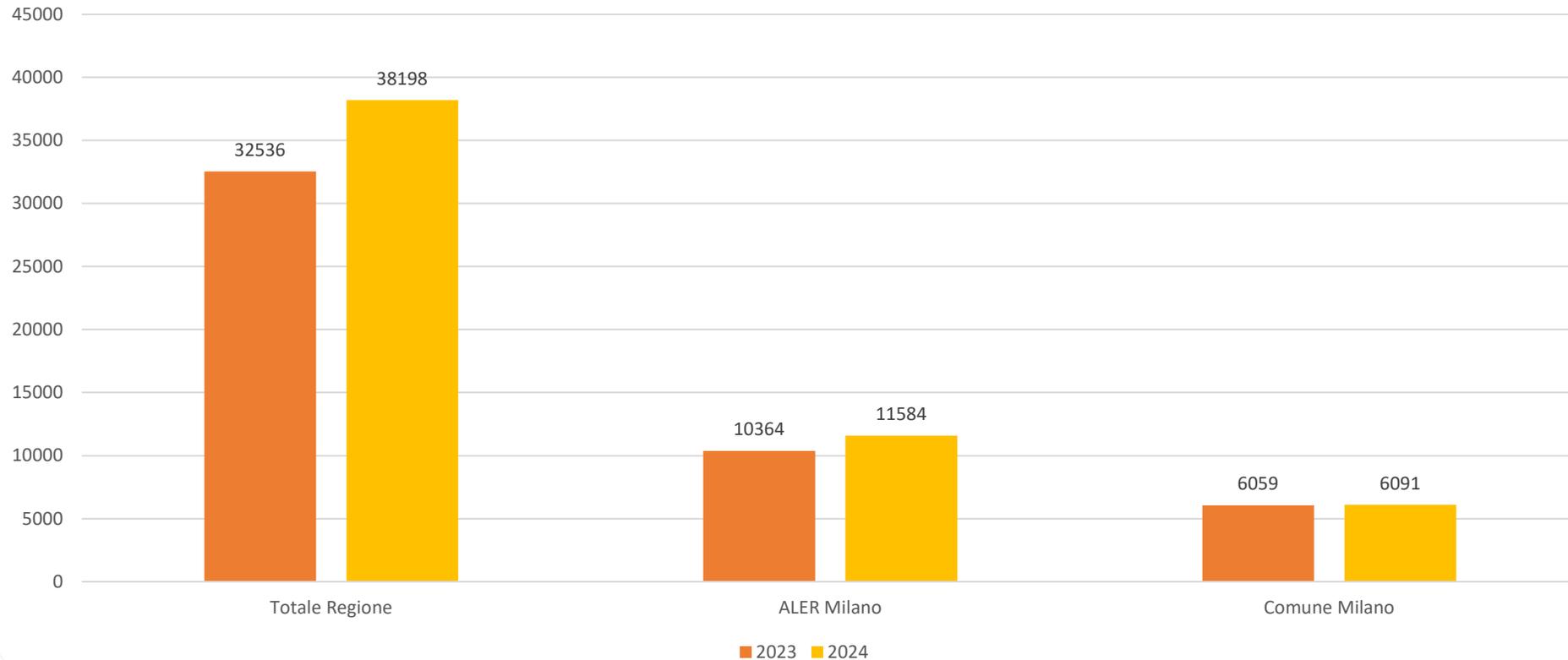
Regione Lombardia
IL CONSIGLIO

GLI ALLOGGI SFITTI IN LOMBARDIA NEL 2024

STATO: SAP/SAS/ ALTRO USO RESID.	ALER MILANO	ALER VARESE COMO MB BA	ALER BRESCIA CREMONA MANTOVA	ALER BERGAMO LECCO SONDRIO	ALER PAVIA LODI	TOTALE ALER	COMUNE MILANO	COMUNI LOMBARDI	TOTALE ALER+ COMUNI
LIBERO	757	577	260	402	241	2.237	845	2.769	5.851
SFITTO PER CARENZA MANUTENTIVA	3.815	812	1.503	317	998	7.445	4.114	4.598	16.157
SFITTO PER RISTRUTTURAZIONE	2.788	490	515	660	296	4.749	1.041	1.126	6.916
INDISPONIBILI / INAGIBILE	0	115	0	107	0	222	0	0	222
VALORIZZAZIONE O SFITTO IN VENDITA	1.188	110	151	75	230	1.754	91	450	2.295
SFITTO RECUPERATO	1.360	397	242	998	193	3.190	0	0	3.190
ALLOGGI RESI LIBERI	1.676	438	883	329	241	3.567	0	0	3.567
TOTALE	11.584	2.939	3.554	2.888	2.199	23.164	6.091	8.943	38.198

CONFRONTO ANNUALITÀ

Trend alloggi sfitti a Milano e in Lombardia



Conferenza stampa, 2 luglio 2025

QUESTIONE RISORSE

risorse edilizia residenziale pubblica

Dal Governo...

Per il 2025 sono arrivati **2,8 MILIONI DI EURO**, sufficienti giusto per la ristrutturazione di non più di 186 alloggi (al costo standard di 15mila euro). Di queste risorse il 60% è destinato all'Aler e il 40% ai Comuni

Una somma già del tutto insufficiente, che si traduce in:

- **1.680.000 euro alle Aler**
- **1.120.000 euro ai Comuni**

Ancora una volta, i Comuni risultano i più penalizzati.



Conferenza stampa, 2 luglio 2025



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO

LEGGENDO TRA LE RIGHE

Cosa si scopre nei bilanci Aler...

Le Direttive Regionali 2023 al punto 4.1. "obiettivi Aziendali Comuni" specificano quali siano gli alloggi sfitti da non conteggiare nel totale e più dettagliatamente:

- o alloggi indisponibili al circuito delle assegnazioni in quanto rientranti nell'ambito di programmi di intervento complessi, quali ad esempio PINQUA , PNRR, ecc;
- o alloggi rilasciati nel terzo quadrimestre dell'anno 2023 che richiedono interventi di manutenzione straordinaria;
- o alloggi inseriti in avvisi che di chiudono nel terzo quadrimestre dell'anno 2023;
- o Alloggi destinati a piani di alienazione ex artt. 28 e ss. o di valorizzazione ex art. 31, L.R. 16/16 autorizzati con delibera della Giunta Regionale entro il 30.11/2023;

E pertanto:

alloggi sfitti al 31.12.2023 estrazione Sireal	1868
A dedurre:	
Alloggi indisponibili al circuito delle assegnazioni in quanto rientranti nell'ambito di programmi di intervento complessi, quali ad es. Pinqua, PNRR, ecc...	83
Alloggi rilasciati nel III quadrimestre che richiedono interventi di MS	35
Alloggi inseriti in avvisi che chiudono nel III quadrimestre 2023	235
Alloggi destinati a piani di alienazione	67
SALDO	1448

Ecco la prova degli sconti che si concedono da soli sugli alloggi sfitti e la conferma che i nostri numeri, se mai, sono fin troppo prudenti.

Relazione di Gestione Bilancio
Consuntivo 2023 Aler Va-Co-MB-Busto



Conferenza stampa, 2 luglio 2025



LEGGENDO TRA LE RIGHE

Cosa si scopre nei bilanci Aler...

a 38 milioni di euro.

A tal proposito aumenta la preoccupazione per la possibile abolizione dell'aliquota agevolata IRES per gli IACP comunque denominati.

Infatti, con il comunicato del 8/3/2025, il ministero del lavoro ha annunciato l'entrata in vigore del codice del terzo settore a partire dal 2026. L'Azienda attualmente gode della riduzione dell'aliquota IRES al 50% come stabilito ai sensi del DPR 601/1973 art. 6 nel testo vigente ante modifica apportata dalla L 145/2018. Quest'ultima prevede l'abrogazione del citato art. 6 DPR 601/73 con effetto, «a decorrere dal periodo d'imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui al comma 52- bis», il quale a sua volta stabilisce che «Con successivi provvedimenti legislativi sono individuate misure di favore, compatibili con il diritto dell'Unione europea, nei confronti dei soggetti che svolgono con modalità non commerciali attività che realizzano finalità sociali nel rispetto dei

Il loro stesso governo gli aumenta le tasse....

Relazione di Gestione Bilancio
Consuntivo 2024 Aler Milano



Conferenza stampa, 2 luglio 2025



LEGGENDO TRA LE RIGHE

Cosa si scopre nei bilanci Aler...

	U.O.G. LC	U.O.G. SO	U.O.G. BG	Totale
Anno 2022	238	241	987	1466
Anno 2023	258	244	953	1455
Anno 2024	269	247	951	1467

Sugli alloggi sfitti pesa anche l'IMU

Il numero degli alloggi sfitti rimane comunque alto e genera un impatto negativo sull'andamento dei costi per servizi generali, in quanto i costi di gestione delle unità immobiliari sfitte continuano a registrare dei forti incrementi (IMU sugli alloggi sfitti, spese condominiali a carico ALER), mentre dal punto di vista dei ricavi, l'impatto lo si rileva sul gettito dei canoni di locazione, in particolare per gli alloggi SAP.

Relazione di Gestione Bilancio
Consuntivo 2024 Aler Bergamo



Partito Democratico

GRUPPO CONSILIARE
LOMBARDIA

Conferenza stampa, 2 luglio 2025



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO

LEGGENDO TRA LE RIGHE

Cosa si scopre nei bilanci Aler...

4) L'ottimizzazione del ciclo riattazione-assegnazione alloggi

Il processo potrebbe essere spaccato tra ripristino manutentivo degli alloggi e la rilocalizzazione sul mercato.

Una volta realizzati gli interventi, gli alloggi appena resi disponibili per la locazione, vengono destinati a bando o nelle more di nuove uscite, con scorrimento delle graduatorie aperte.

Anche in questa sede deve essere richiamato l'aspetto determinante del reperimento delle risorse finanziarie per la realizzazione degli interventi ed il relativo ciclo di erogazione. Spesso le problematiche di realizzazione ed avanzamento lavori sono messe in discussione non dalla attività svolta del personale tecnico manutentivo ma dal flusso delle entrate e dalla possibilità di procedere al pagamento (rallentata) con importanti riflessi sulla disponibilità delle imprese a procedere celermente nei lavori a fronte di crediti verso l'azienda. Nel corso del 2024 l'azienda ha comunque raggiunto positivamente la riduzione degli alloggi sfitti rispetto all'esercizio precedente

Situazione assai critica anche per gli alloggi che sono già in fase di ristrutturazione...

Relazione di Gestione Bilancio
Consuntivo 2024 Aler Pavia



Partito Democratico

GRUPPO CONSILIARE
LOMBARDIA

Conferenza stampa, 2 luglio 2025



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO

ANATOMIA DI UN FALLIMENTO

La giunta lombarda non è stata in grado, in tutti questi anni, di costruire politiche abitative adeguate, nonostante si tratti di una competenza su cui gode della massima autonomia:

- **manca una visione d'insieme sull'abitare in Lombardia: nessuna pianificazione, nessuna ricerca strutturata di soluzioni, solo interventi frammentari e occasionali;**
- **la Regione ormai ha ridotto il proprio ruolo alla mera e negativa gestione delle Aler;**
- **i Comuni sono ignorati e abbandonati, come se le loro case popolari non facessero parte del sistema pubblico dell'abitare.**



Conferenza stampa, 2 luglio 2025



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO



CASE POPOLARI

ZERO SFITTI? NO, ZERO IN PAGELLA

IN LOMBARDIA GLI ALLOGGI VUOTI CONTINUANO AD AUMENTARE

E CONTINUA IL FALLIMENTO DELLE POLITICHE ABITATIVE DELLA GIUNTA REGIONALE



Partito Democratico

GRUPPO CONSILIARE
LOMBARDIA

Conferenza stampa, 2 luglio 2025



Regione Lombardia
IL CONSIGLIO