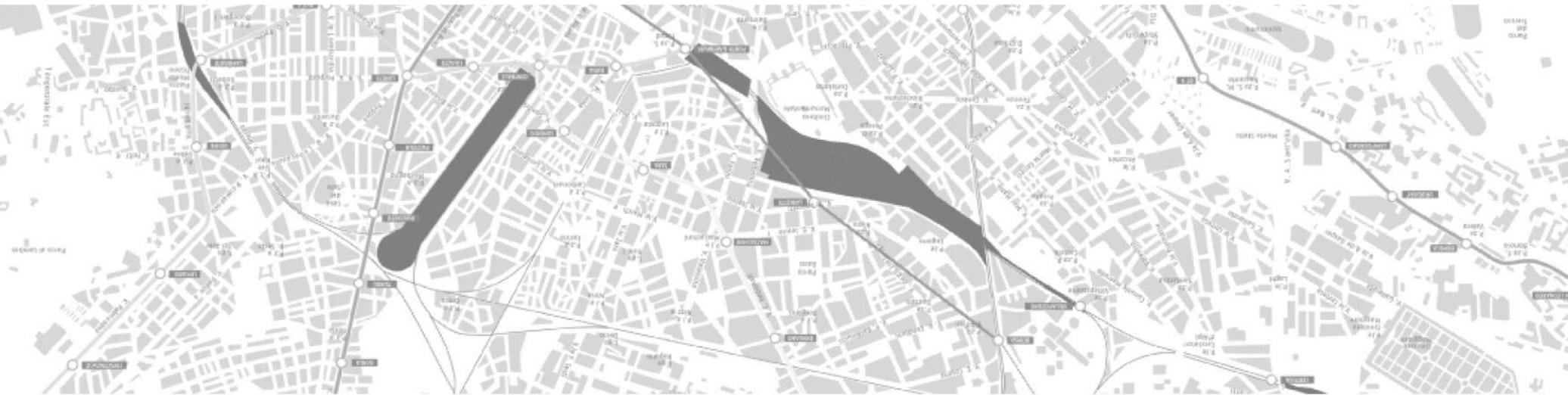




HOUSING SOCIALE: OPPORTUNITA' DI RIATTIVAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SFITTO/DISMESSO

Presentazione del bando regionale

MELZO – 05 OTTOBRE 2020



Da alcuni anni si è aggravato il divario tra il reddito medio della popolazione e i canoni di locazione di mercato necessarie per accedere alla casa



LA FASCIA «GRIGIA»

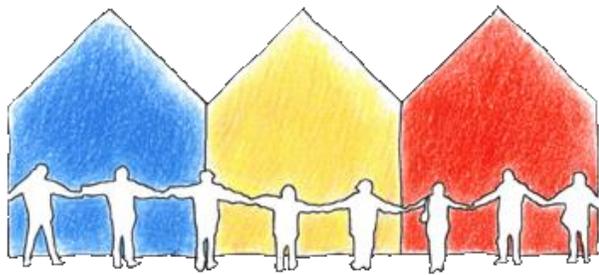
Persone che NON rientrano nei requisiti richiesti per accedere all'edilizia popolare, ma al contempo NON sono in grado di permettersi la casa sul mercato

DISAGIO ABITATIVO

oltre alle aree sociali tradizionali considerate più bisognose (anziani, disabili, immigrati) anche

- giovani coppie
 - famiglie monoparentali
 - studenti,
 - lavoratori precari o temporanei
- generalmente con un ISEE inferiore a 40.000 euro/annui

Soluzioni flessibili e accessibili orientate a garantire insieme il benessere abitativo e l'integrazione sociale delle persone



CASE IN LOCAZIONE

L'affitto (permanente o temporaneo) rappresenta la soluzione più adeguata a gestire i bisogni della fascia «grigia»

GESTIONE SOCIALE

Insieme ai tradizionali compiti di amministrazione del condominio, vanno garantiti

- servizi alle persone per facilitare la vita quotidiana
- relazioni all'interno della comunità di abitanti
- supporto e accompagnamento al reinserimento sociale



I privati convenzionano con l'Ente Pubblico tariffe e durata del vincolo di destinazione ad *housing sociale* degli immobili/alloggi e in cambio ottengono agevolazioni (urbanistiche, economiche,...)



TARIFFE

Ai sensi della L. 431/1998 rappresentanze sindacali degli inquilini e associazioni della proprietà immobiliare regolano i contratti di locazione a canone concordato (anche temporanea), dove vengono stabilite le tariffe di riferimento minime e massime applicabili.

AGEVOLAZIONI

Per tutta la durata del vincolo ad *housing sociale* (minimo 8 anni) gli immobili

- Godono di tutti i benefici urbanistici associati ai servizi di interesse pubblico generale (riduzione oneri e contributi dovuti)
- Ricevono contributi e finanziamenti

L'incremento dell'offerta abitativa sociale è uno degli obiettivi prioritari dell'Amministrazione di Melzo. La prospettiva dell'housing sociale potrebbe affidarsi a

Accordo locale per la città di Melzo

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 l'Intesa

che in data 5 marzo 1999 il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle regioni, ha concluso il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, concernente i criteri generali per la definizione dei criteri di locazione da adottare nei vari accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, legge citata;

che, ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di Melzo ha convenuto le Associazioni edilizie nei confronti e della proprietà edilizia impegnazione rappresentativa, allo scopo di promuovere la costruzione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Melzo;

che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 comma 1, 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999, riguarda le informazioni concernenti la situazione delle abitazioni situate nei sensi del DPR 120/99 e individuare le zone adatte erogare in cui sottoporre il territorio del Comune di Melzo deve essere per almeno una unità abitativa locale di costruzione del comune di locazione affidare nelle quali la parti contrattuali, prova, mentre la loro attuazione, nella massima partecipazione edilizia, tenuto conto degli standard previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono costituire il canone effettivo di locazione per tutta l'innovazione oggetto del contratto;

che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Melzo di proprietà della impresa di assicurazione, degli enti provinciali e di soggetti - operanti fiduciari o gestionali - collettivi di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti provinciali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 comma 5 e 6, del D.M. 5 marzo 1999, devono essere ereditati dalle norme relative e possono essere fuori di eccezione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad accordi locali integrativi locali in le diverse tipologie, quantile - in ogni abitazione - dell'Associazione di rappresentanza prevista in questa finale dell'Accordo locale, e le rappresentanze edilizie dei condomini, rappresentanze edilizie, in ogni caso finalizzate all'Accordo locale, che secondo il disposto degli art. 1, 2 e 3 dell'art. 1 comma 5 del D.M. 5 marzo 1999, i canoni di locazione relativi ai beni abitazione locale, anche per quanto concerne il canone in lire dell'applicazione delle norme di approvazione locale (non previsto in cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 6, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere fissati esclusivamente utilizzando i criteri fissati dalla legge citata;

che ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare al fine dell'impiego comune agli immobili (ICI) già esistenti per i proprietari che concordano la locazione a loro di abitazione personale inedita alle condizioni definite dall'Accordo locale, stesso che la facoltà del Comune deliberare, anche per gli immobili dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, sono franchizie applicabili, ricorrendo al proprio bilancio, per

VALORI MINIMI degli accordi territoriali

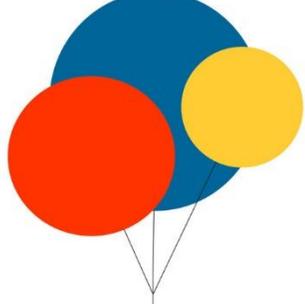
In base agli accordi locali vigenti sul territorio di Melzo le convenzioni per l'housing sociale si attestano

- Zona CENTRO STORICO: da 48,29 a 70,72 euro/mq/anno
- Zona CENTRO EDIFICATO: da 42,50 a 64,17 euro/mq/anno

PIANO URBANISTICO

Nell'ambito del percorso di redazione del nuovo PGT, l'Amministrazione ha scelto di puntare sull'housing sociale come opportunità di RECUPERO/RIUSO del patrimonio immobiliare sfitto/inutilizzato

- sia degli immobili pubblici
- sia degli immobili privati



IL PATRIMONIO DISPONIBILE A MELZO



1 Via Pasta 14
Residenziale (Storico)



2 Via S. Andrea 2
Residenziale (Storico)



3 S.P. 13 - Porcilaie Galbani
Industriale (Compendio)



4 Via Cavour - Galbani
Industriale



5 Via Verdi 47 - Ex autolavaggio
Industriale (Compendio)



6 Via Matteotti 32
Residenziale (Palazzina)



7 Via Redipuglia 5
Residenziale (Palazzina)



8 Piazza Trivulzio - Piazza Giolitti
Residenziale (Palazzina)



9 Cascina Galanta
Cascina (Compendio)



10 Cascina Paolina
Cascina (Compendio)



11 Via S. Antonio 19
Residenziale (Palazzina)



12 Via Venezia 6
Residenziale



13 Via Monterosa 40
Residenziale (Palazzina)



14 Via Bologna 37
Residenziale (Palazzina)



15 Via Curiel 3
Industriale



16 Viale Gavazzi 6
Residenziale (storico)



17 Via Vittorio Veneto 3
Residenziale (storico)



18 Via Monte Grappa 3
Residenziale (Palazzina)



19 Via Ambrogio Villa 51
Residenziale (Palazzina)



20 Via Giacomo Puccini 23
Commerciale



21 Via Montello 12
Residenziale (Palazzina)



A Via Maffia 11 - Ex Sanatorio
Uffici o assimilabile



B Viale Gavazzi 104
Residenziale Monofamiliare



C Via Messina 20
Residenziale



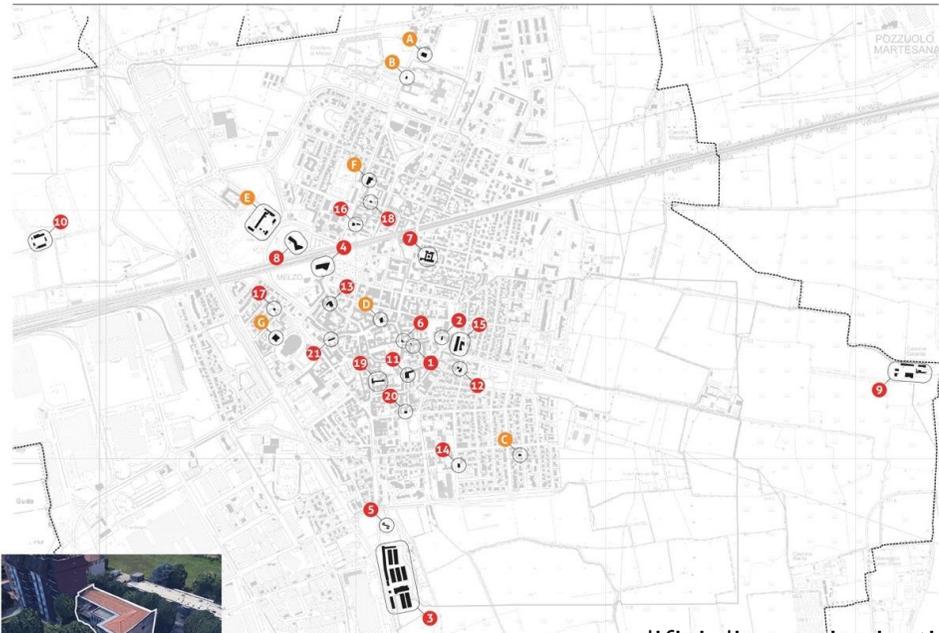
D Via Matteotti 54
Residenziale (Palazzina)



E Strada Paolina - C.na Triulza
Cascina (Compendio)



F Viale Gavazzi 54
Pubblica (Scuola)



- edifici dismessi privati
- edifici dismessi pubblici

TARGET PER L'HOUSING SOCIALE A MELZO

Nel percorso di redazione del nuovo PGT l'Amministrazione ha individuato due target «privilegiati» verso cui orientare la nuova offerta di housing sociale a Melzo



Studenti universitari fuori sede in cerca di soluzioni abitative accessibili non disponibili a Milano

Giovani all'inizio del loro percorso di vita autonoma dalla famiglia;



Anziani soli semi-autosufficienti in cerca di soluzioni parzialmente assistite

Anziani soli che vogliono sperimentare soluzioni abitative in condivisione (cohousing)

ESEMPI DI HOUSING SOCIALE PER MELZO

Residenza collettiva (Pero)



Tipologia
6 appartamenti

Target
Studenti e giovani coppie

Gestore sociale
Cooperativa La Cordata

Casa Cles (Trento)



Tipologia
8 monocali con bagno privato

Target
Anziani soli autosufficienti

Gestore sociale
Cooperativa SAD

Abitare sociale (Aldeno)



Tipologia
23 alloggi

Target
Giovani coppie + anziani soli
(intergenerazionale)

Gestore sociale
Istituto Trentino Edilizia Abitativa (ITEA)



Nell'ambito del percorso di redazione del nuovo PGT, l'Amministrazione ha inteso avviare il coinvolgimento dei soggetti partner fondamentali per attuare l'housing sociale



PROPRIETARI

Titolari di immobili e appartamenti inutilizzati che potrebbero essere interessati a destinare a questa offerta abitativa «sociale»

TERZO SETTORE

Realtà che potrebbero prendere in carico progetti di gestione immobiliare sociale

ENTI E ISTITUZIONI

Attori interessati a collaborare con l'Amministrazione per affrontare questa sfida



In attesa della definizione delle regole del nuovo PGT, per garantire la **SOSTENIBILITA'** di primi interventi di *housing sociale* si apre oggi una finestra di OPPORTUNITA' (entro il 30.11)

Bollettino Ufficiale - 49 - Regione Lombardia
Serie Ordinaria n. 33 - Martedì 11 agosto 2020

Allegato A

REGIONE LOMBARDIA

Interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato.

La manifestazione di interesse è finalizzata a mettere a disposizione nuove unità immobiliari da destinare alla locazione permanente o alla locazione temporanea, attraverso il finanziamento di progetti per il recupero di immobili presentati da operatori pubblici (escluso A.I.e.r. e Comuni) e operatori privati (esclusivamente persone giuridiche).

Gli alloggi e posti alloggio resi disponibili saranno destinati a rispondere al fabbisogno abitativo di cittadini che, sulla base della propria situazione reddituale, non riescono ad accedere ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) definiti dalla L.r. 16/2016 e non sono in grado di sostenere i canoni di locazione del libero mercato.

CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

24 milioni di euro messi a disposizione da Regione Lombardia (max 3 milioni a progetto)

INTERVENTI PILOTA DI RIUSO

Progetti per il recupero di immobili presentati da privati o da enti pubblici (non Comuni e Aler; sì ASL, Fondazioni,...) che hanno in disponibilità patrimonio e hanno possibilità di sottoscrivere una fideiussione

GESTIONE SOCIALE DEGLI ALLOGGI

Soluzioni integrate alloggi/posti letto + modalità innovative di gestione



Progetti finanziabili

“ Progetti finalizzati alla messa a disposizione e gestione sociale di servizi abitativi sociali attraverso il **recupero di edifici o unità immobiliari non utilizzate, non locate o non concesse in comodato d'uso** a terzi alla data di presentazione ”

Localizzazione

133 comuni lombardi appartenenti alle prime cinque classi di intensità di fabbisogno abitativo

Unità di intervento

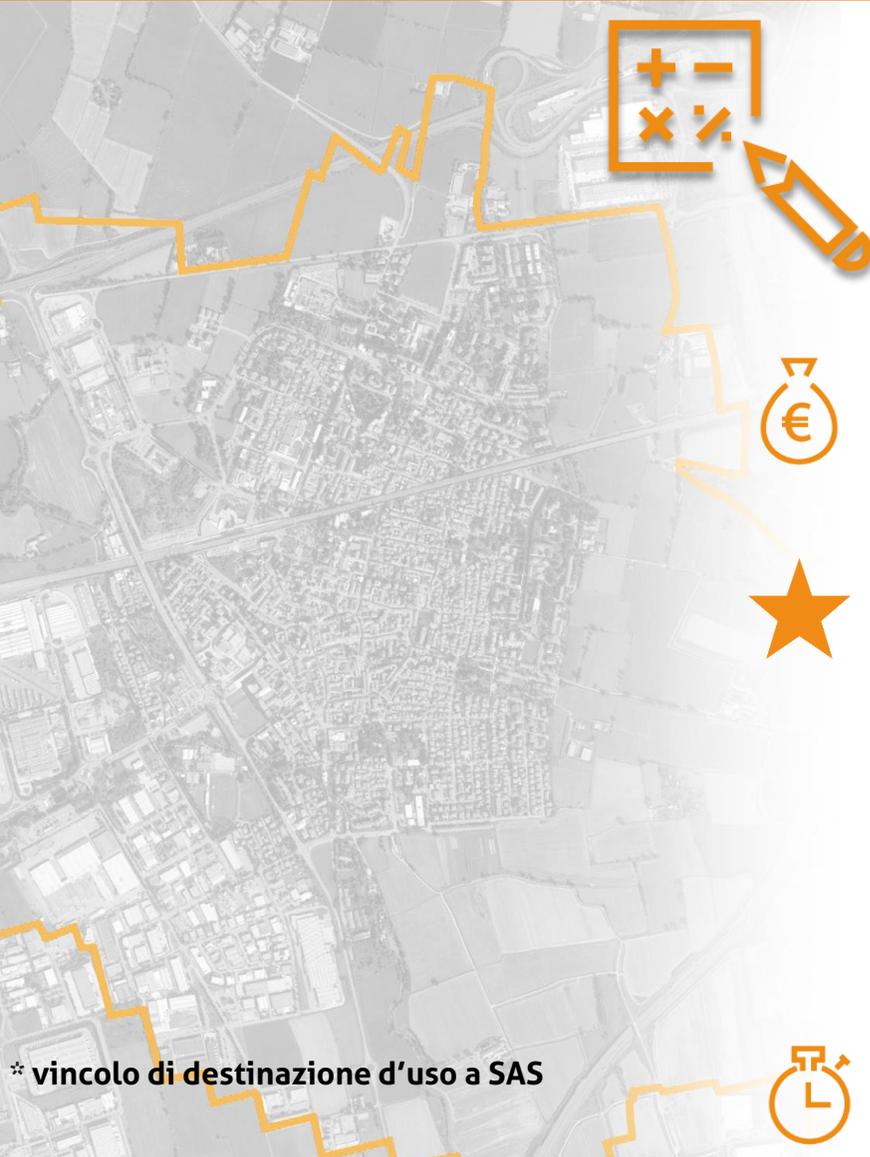
- **Intero edificio**
- **Porzione definita** di edificio
- **Alloggi sparsi** nell'ambito comunale, gestiti con un progetto comune (min 10, max 40 alloggi)



Bando DGR 3363/2020
Presentazione della domanda
Dal 5/10/2020 al 30/11/2020

Finalità dei progetti

- 1 Mettere a disposizione **nuove unità immobiliari** da destinare alla **LOCAZIONE** permanente o temporanea **attraverso il finanziamento di progetti di recupero**
- 2 Incentivare **l'attuazione della GESTIONE SOCIALE** attraverso la sperimentazione di un **approccio integrato**
- 3 Attivare meccanismi virtuosi di **sinergia tra differenti funzioni e il contesto territoriale**
- 4 Favorire soprattutto **l'autonomia abitativa dei giovani tra i 18 e i 35 anni e il mix intergenerazionale**



Caratteristiche del finanziamento

Contributo del 100% delle spese ammissibili

300 €/mq* a **375 €/mq** con vincolo* per 8 anni

425 €/mq a **530 €/mq** con vincolo per 15 anni

600 €/mq a **750 €/mq** con vincolo per 25 anni

Elementi sperimentali e/o qualità aggiuntiva del progetto di natura gestionale:

Miglioramento del contesto urbano

Interventi sperimentali (co-housing, condomini solidali)

Raccordo con altre politiche (sociali, urbanistiche,...)

Spazi comuni

Mix abitativo

Gestione sociale (property e facility)

Tempistiche per realizzazione intervento

Max 24 mesi da inizio lavori

* vincolo di destinazione d'uso a SAS



Spese ammissibili

Interventi edilizi attuabili

Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia
Completamento di edifici non ultimati

Voci di spesa



Spese per opere edilizie
Oneri per la sicurezza
IVA*
Oneri complementari**

Modalità e tempi di erogazione dei contributi

- 
- 1 Prima rata del 10% a 60 giorni da avvio lavori (detratta dalle successive)
 - 2 Erogazioni semestrali fino a 80% del finanziamento
 - 3 Erogazione a saldo del 20% ad assegnazione del 50% degli alloggi

** da considerarsi solo se realmente e definitivamente sostenuta dal beneficiario*
*** riconosciuto un importo complessivamente pari al 5% del costo netto dei lavori*

Criteri di valutazione*

- 1 Fabbisogno abitativo** (30 pt)
Intensità del fabbisogno abitativo comunale
Capacità di incrementare i servizi abitativi sociali
- 2 Progetto** (23 pt)
Caratteristiche qualitative
Caratteristiche quantitative (n° alloggi e spazi comuni)
Ricadute sul contesto urbano
- 3 Rapidità** (8 pt)
Rapidità di realizzazione degli interventi
Rapidità di attivazione del servizio urbano
- 4 Solidità finanziaria** (9 pt)
Solidità/affidabilità del beneficiario
Affidabilità dei partner di progetto
- 5 Durata destinazione d'uso a SAS** (8 pt)
- 6 Progetto di gestione sociale** (22 pt)
Elementi di qualità, innovazione e sperimentazione

**La fase istruttoria si concluderà entro 60 gg. dal g. successivo alla chiusura del bando. Le proposte ammesse saranno perfezionate, entro 90 gg., con progetto definitivo e piano economico finanziario*



PATRIMONIO

Dove è collocato?
Quali dimensioni?
Quali condizioni attuali?

PROGETTO

Avete già in mente un progetto?
Quale target di riferimento?
Quali tipologie di alloggio (appartamenti, minialloggi...)?

GESTIONE

Avete in mente un modello di gestione?
Avete già un partner?
Quale ipotesi di costi?

- **Domanda di partecipazione sulla piattaforma Bandi online**
- **PROPOSTA DI PROGETTO**
 - **RELAZIONE**
 - **Inquadramento strategico** della proposta e ricadute sul **contesto**
 - Caratteristiche **qualitative e quantitative** del progetto
 - **Tempistiche** previste e **affidabilità** del proponente (N.B.: FIDEIUSSIONE)
 - **Partenariato** di progetto per la gestione sociale
 - **ELABORATI GRAFICI**
 - **CRONOPROGRAMMA**
 - **SCHEDA DI CALCOLO DEL FINANZIAMENTO** (N.B.: COFINANZIAMENTO!!!)
 - **QUADRO TECNICO ECONOMICO** (IN FUNZIONE DEI MQ)
 - **PROGETTO DI GESTIONE SOCIALE INNOVATIVO** (N.B.: ESPERIENZE CURRICULARI)
- **LETTERA DI ADESIONE DEL COMUNE**

Mettiamo a disposizione
la nostra competenza ed esperienza
X
**ACCOMPAGNARVI NELLA
PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO
E DEL DOCUMENTO DI CANDIDATURA**



www.kcity.it

info@kcity.it

