

**D.g.r. 3 dicembre 2018 - n. XI/939****Linee guida per la realizzazione di progetti sperimentali di rivitalizzazione degli spazi non residenziali sfitti di proprietà delle Aler e avvio di una misura sperimentale con Aler Milano**

## LA GIUNTA REGIONALE

## Visti:

- il Programma regionale di sviluppo della XI Legislatura che promuove misure di sostegno alla creazione di imprese giovanili che possano avere sede all'interno dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, recuperando i numerosi spazi non residenziali che oggi risultano inutilizzati in modo da rivitalizzare il territorio con ricadute anche di tipo occupazionale, in particolare per i giovani, e con la possibilità di offrire servizi nuovi o innovativi ai residenti dei quartieri;
- la legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» che prevede che gli spazi non residenziali inutilizzati possono essere messi a disposizione per un tempo determinato per attività sociali o nuove attività imprenditoriali in grado di aumentare l'integrazione socio-abitativa dei quartieri e sostenere lo sviluppo locale;
- la d.g.r. n. 6754 del 21 giugno 2017, di approvazione dell'Accordo di collaborazione con Aler Milano e il Politecnico di Milano che prevede tra le attività la definizione e l'avvio di sperimentazioni volte alla valorizzazione degli spazi ad uso non residenziale all'interno del patrimonio di edilizia pubblica di proprietà di Aler Milano, nello specifico la definizione di uno schema di bando per l'assegnazione e la gestione di tali spazi;

Rilevato che le Aziende Lombarde per l'edilizia Residenziale (Aler) sono proprietarie di circa 2.300 unità non residenziali e che mediamente circa il 30% delle unità complessive risulta attualmente non utilizzato, con una situazione particolarmente critica nell'area milanese dove la media percentuale sale a circa il 50%;

Considerato che il recupero dei locali non residenziali sfitti e la loro rivitalizzazione, soprattutto in contesti molto critici, rappresenta uno degli obiettivi prioritari delle politiche abitative regionali, contribuendo alla rigenerazione dei quartieri con ricadute anche di tipo occupazionale e con la possibilità di offrire servizi nuovi o innovativi ai residenti dei quartieri;

Richiamato il sopracitato Accordo di collaborazione approvato con d.g.r. 6754/2017 e, in particolare, il rapporto delle attività svolte dal Politecnico di Milano nel quartiere di San Siro nonché le valutazioni del Comitato di co-progettazione dell'Accordo sugli elementi necessari per la predisposizione di un bando innovativo finalizzato a:

- contrastare le dinamiche di svuotamento che interessano quartieri critici e che contribuiscono a creare un senso di abbandono e di degrado diffuso degli spazi dell'abitare e degli spazi pubblici, influendo inoltre sulla vivibilità del quartiere. Gli spazi vuoti ad uso non residenziale, in questo senso, possono essere motore di un processo positivo di rigenerazione;
- rendere attrattivo il quartiere per nuove popolazioni e per la città individuando il potenziale degli spazi ad uso non residenziale per poter accogliere nuove attività che permettano al quartiere di uscire da una condizione di marginalità;
- innescare processi di innovazione sociale. Gli spazi ad uso non abitativo sono una risorsa sia per i soggetti locali già attivi che per nuovi soggetti che intendono mettersi in gioco su questo territorio, portando nuove energie, idee e competenze. Un'attività di valorizzazione che non passa solo dall'insediamento di nuove attività commerciali, ma dall'attivazione di processi di innovazione sociale capaci di rispondere ad una domanda locale di nuovi servizi e opportunità occupazionali;
- avviare un reale processo di trasformazione. La riattivazione degli spazi ad uso non abitativo non è intesa come evento concluso e limitato nel tempo, ma come l'inizio di un processo di trasformazione che ha un orizzonte di medio e lungo periodo e che deve essere capace di offrire nuove opportunità per lo sviluppo del quartiere, sia a livello locale che cittadino;

Ritenuto pertanto, sulla base anche delle valutazioni sopracitate, utile definire linee guida per la predisposizione di progetti sperimentali di rivitalizzazione degli spazi non residenziali di proprietà delle Aler, finalizzati alla rigenerazione di quartieri ritenuti particolarmente critici;

Ritenuto, altresì, opportuno avviare una misura sperimentale con l'Aler Milano finalizzata alla presentazione di almeno due proposte di intervento in quartieri di Milano, prevedendo un contributo straordinario destinato in particolare alla copertura delle spese relative alla riqualificazione degli spazi;

Preso atto che la copertura del contributo per l'attuazione di tale misura sperimentale pari a € 300.000,00 è a valere sulle disponibilità finanziarie del capitolo di spesa 8.02.203.10415 del Bilancio regionale 2018;

Viste le «Linee guida per la realizzazione di progetti sperimentali di rivitalizzazione degli spazi non residenziali sfitti di proprietà delle Aler», allegato 1) parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Considerato inoltre che il finanziamento dei progetti non rileva ai fini degli aiuti di stato, alla luce del carattere locale dell'iniziativa e dell'assenza di incidenza distorsiva sugli scambi, anche potenziale, essendo le attività connesse a finalità sociali e limitate all'ambito territoriale locale;

Preso atto che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui all'art. 26 del decreto legislativo n. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza;

A voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

## DELIBERA

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

1. di approvare le «Linee guida per la realizzazione di progetti sperimentali di rivitalizzazione degli spazi non residenziali sfitti di proprietà delle Aler», di cui all'allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di avviare una misura sperimentale con l'Aler Milano, prevedendo un contributo straordinario pari a € 300.000,00 euro per la predisposizione di almeno due proposte di intervento definite sulla base delle linee guida;

3. di dare atto che il contributo pari a € 300.000,00 di cui al punto 2) trova copertura sul capitolo di spesa 8.02.203.10415 del Bilancio di esercizio 2018, che presenta la necessaria disponibilità;

4. di rinviare ai successivi provvedimenti dirigenziali l'approvazione delle proposte di intervento, che dovranno essere inviate entro il 15 dicembre 2018 dall'ALER Milano, e l'assunzione dei relativi impegni di spesa e adempimenti in attuazione del presente provvedimento;

5. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale Regionale e sul sito generale [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it), dando mandato al dirigente competente per la pubblicazione ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza.

Il segretario: Fabrizio De Vecchi

\_\_\_\_\_ • \_\_\_\_\_

## **LINEE GUIDA PER LA REALIZZAZIONE DI PROGETTI SPERIMENTALI DI RIVITALIZZAZIONE DEGLI SPAZI NON RESIDENZIALI SFITTI DI PROPRIETÀ DELLE ALER**

### Sommario

01. Premesse
02. Oggetto
03. Obiettivi dei progetti
04. Tipologie di attività
05. Finanziamento regionale e canone di locazione
06. Soggetti proponenti
07. Contenuti essenziali del bando
08. Contenuti essenziali del progetto di attività
09. Modalità e criteri di valutazione
10. Monitoraggio

### 01. Premesse

L'azione di rigenerazione locale, anche in funzione della migliore vivibilità dei quartieri e della prevenzione e contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive, necessita di misure complementari, di natura anche sperimentale, che abbiano come obiettivo la promozione ed il miglioramento della qualità dell'abitare, in una logica di intervento integrato.

In questa logica di intervento integrato, sono fondamentali le misure di sostegno alla creazione di imprese che possano avere sede all'interno dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, recuperando i numerosi spazi non residenziali che oggi risultano inutilizzati, in modo da rivitalizzare il territorio con ricadute anche di tipo occupazionale, in particolare per i giovani, e con la possibilità di offrire servizi nuovi o innovativi ai residenti dei quartieri, anche tramite il coinvolgimento degli inquilini e delle associazioni territoriali.

### 02. Oggetto

Realizzazione di progetti finalizzati allo sviluppo di attività economiche, sociali e culturali all'interno degli spazi non residenziali di proprietà delle Aler con carenze manutentive e localizzati nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, con obbligo di ristrutturazione parzialmente a carico del futuro assegnatario.

### 03. Obiettivi dei progetti

I progetti devono intervenire su specifiche realtà territoriali precisamente individuate e caratterizzate dalla presenza di spazi non residenziali inutilizzati e da problemi e criticità emergenti.

I progetti devono innanzitutto riuscire a coniugare la sostenibilità economica ed imprenditoriale con finalità di sviluppo sociale e culturale.

I progetti devono tener conto e valorizzare l'azione condotta dalle diverse realtà già attive a livello territoriale e attrarre nuovi soggetti sociali ed economici, al fine di conseguire la diversificazione funzionale degli spazi ad uso non abitativo.

### 04. Tipologie di attività

Si individuano a titolo esemplificativo le attività insediabili, attraverso l'utilizzo del contributo regionale.

IMPRENDITORIA	Attività legate al mondo della <b>micro-imprenditoria e dell'imprenditoria sociale</b> che sappiano innescare processi di sviluppo ad alto impatto sociale, con particolare attenzione all'integrazione e all'inserimento lavorativo della popolazione giovane e della popolazione femminile.
COMMERCIO	<b>Attività commerciali ad alto contenuto e valore sociale</b> capaci di coniugare una dimensione di prossimità nell'offerta di beni, prodotti e servizi con una dimensione di innovazione sociale.
VICINATO	<b>Nuovi servizi di vicinato</b> che promuovano, anche attraverso pratiche di mutuo-aiuto e attivazione diretta degli abitanti, il miglioramento della qualità dell'abitare, con particolare riferimento alla popolazione anziana.
FORMAZIONE	Attività di natura educativa, legate al mondo della <b>formazione e allo sviluppo di nuove professionalità</b> , che sappiano creare occasioni di crescita personale e di sviluppo delle competenze e delle capacità delle persone.
WELFARE	Attività che siano capaci di promuovere il <b>benessere delle persone e rafforzare la loro autonomia</b> , costruendo inoltre occasioni di partecipazione e cittadinanza attiva.
CULTURA	Attività legate all'ambito culturale e alla <b>promozione della cultura</b> come strumento di rigenerazione urbana e di valorizzazione dei territori.

### 05. Finanziamento regionale e canone di locazione

Il finanziamento regionale copre un massimo del 80% delle spese di ristrutturazione stimate dall'azienda per ogni singolo spazio. La restante quota è carico del futuro assegnatario dello spazio che si impegna a consegnare, alla conclusione dei lavori, la documentazione comprovante la regolare esecuzione delle opere. È facoltà dell'azienda prevedere lo scomputo, dal canone dovuto, delle spese di ristrutturazione a carico dell'assegnatario, nell'importo massimo stabilito per ogni singolo spazio.

In funzione dell'obiettivo di promuovere attività che abbiano anche un valore sociale, culturale e rigenerativo per il quartiere, il canone di locazione potrà essere abbattuto del 50% rispetto ai normali valori di mercato.

### 06. Soggetti proponenti

Il soggetto proponente deve dimostrare una buona conoscenza del territorio, delle sue problematiche e delle sue potenzialità.

La presentazione dei progetti deve essere estesa alla platea più ampia possibile di proponenti; i progetti possono essere presentati da lavoratori autonomi con partita IVA e da persone giuridiche, costituite e in via di costituzione, anche appartenenti ai soggetti di cui all'articolo 4 del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo settore".

### 07. Contenuti essenziali del bando

Il bando deve necessariamente contenere una descrizione approfondita delle realtà territoriali: caratteristiche distintive, problemi emergenti, servizi ed attività rilevanti già esistenti, realtà associative locali, ...

Il bando deve inoltre contenere un'accurata descrizione degli spazi non residenziali messi a disposizione: localizzazione nell'ambito, fotografie, planimetrie, stima oneri minimi di ristrutturazione, stima spese a carico, canone di locazione, ...

### 08. Contenuti essenziali del progetto di attività

Il progetto di attività dovrà contenere in specifici paragrafi la descrizione di:

1. Soggetto proponente e indicazione di eventuali partner;
2. Relazione sul progetto in termini di contenuti, attività proposte, eventuali fasi progressive di sviluppo e di gestione, modalità di apertura degli spazi con la distribuzione delle attività nelle diverse fasce orarie giornaliere;
3. Studio di massima di fattibilità economico-finanziaria sulla sostenibilità del progetto che evidenzia: le principali voci di costi e ricavi di avvio e di gestione; i finanziamenti propri, pubblici o provenienti da terzi per la gestione del progetto e per i lavori eventuali di adeguamento dell'unità immobiliare.
4. Modalità di coinvolgimento del territorio e delle ricadute attese sul quartiere/territorio di riferimento.

### 09. Modalità e criteri di valutazione

Ogni proposta è valutata da un Nucleo composto da almeno 2 rappresentanti dell'Aler e un rappresentante di Regione Lombardia. Le valutazioni effettuate dal Nucleo supportano l'Aler nell'assegnazione finale di ciascuno spazio.

La valutazione è condotta sulla base dei seguenti criteri:

1. Qualità generale della proposta e livello di coerenza con gli obiettivi generali e le attività insediabili;
2. Struttura organizzativa e gestionale;
3. Sostenibilità economico-finanziaria.

### 10. Monitoraggio

Con cadenza annuale, l'Aler tramette a Regione Lombardia una relazione sintetica sulle attività svolte dai soggetti assegnatari degli spazi.