

AFFORDABLE HOUSING

Il Piano europeo per l'Abitare e le politiche regionali
per rispondere alla crisi abitativa

Corrado Zambelli

Presidente Federcasa Lombardia

Presidente ALER Bergamo, Lecco e Sondrio

25 giugno 2026 — Palazzo Lombardia, Milano
Intervento da remoto | Assemblea Federcasa — Rimini

Il sistema ALER in Lombardia

Dall'Assemblea Federcasa di Rimini a Palazzo Lombardia

Federcasa Lombardia aggrega le 5 ALER lombarde e rappresenta il sistema di ERP della Lombardia presso le istituzioni nazionali ed europee.

L'Assemblea Federcasa a Rimini riunisce oggi le ALER, ATER e Aziende Case di tutta Italia che si interrogano sulle stesse sfide abitative che discutiamo qui.

ALER Milano

~70.000 alloggi · >200.000 inquilini

ALER BCM

Brescia, Cremona, Mantova · ~25.000

ALER VA-CO-MB-BA

Varese, Como, Monza, B.A. · ~18.000

ALER BG-LC-SO

Bergamo, Lecco, Sondrio · ~12.600

ALER PV-LO

Pavia, Lodi · ~8.000 alloggi

I numeri del sistema lombardo

161.305 alloggi SAP · morosità · piani di rientro

161.305

alloggi SAP Lombardia

59% ALER · 41% Comuni

95.790

alloggi ALER

di cui 33.108 a Milano

9.000+

alloggi assegnati

tra 2022 e 2025 (recuperati)

>250.000

famiglie in attesa

lista d'attesa regionale

Morosità complessiva: 20–30% del monte canoni · **60–70% di natura incolpevole** · ALER BG-LC-SO: 15,43% al 31.12.2024

STRUMENTI DI CONTRASTO ALLA MOROSITÀ

Piano di rientro personalizzato

Rateizzazione calibrata sulla capacità reale di pagamento. Include il pagamento del canone corrente. Sospensione della decadenza condizionata al rispetto di ogni rata.

Morosità incolpevole

Congelamento del debito e sospensione del recupero per i nuclei in fascia di protezione.

Contributo Regionale di Solidarietà – Regione Lombardia

Per nuclei con ISEE < 9.360 €. Interviene a scomputo di canone e spese arretrate, in integrazione con i servizi sociali comunali.

Cosa stiamo costruendo

SVS · REPowerEU M7-I17 · PINQuA · DGR XII/6209

Sicuro, Verde e Sociale — Piano Nazionale Complementare al PNRR

Riqualificazione energetica, sismica e di qualità abitativa del patrimonio ERP lombardo. Gran parte degli interventi previsti entro marzo 2026 completata. Solo una quota limitata ha richiesto proroga.

PNRR M7-I17 REPowerEU

Efficientamento energetico profondo.
ALER BG-LC-SO: oltre 1.000 app.
Isolamento · nuovi impianti · rinnovabili –
Progetti per 168 M€

PINQuA

17 progetti · ~375 M€ in Lombardia
Gratosoglio MI: 782 alloggi · 52,3 M€
Varese Montello · Pavia Viale Sicilia – Piazzale
Visconti Bergamo

DGR XII/6209 · 25.5.2026

96 M€ (PR FESR + FSC 2021-2027)
Linea 2 dedicata esclusivamente alle ALER
Strumento nuovo — parte ora

Un sistema che si evolve

Categorie lavorative · Donne vittime di violenza · Terzo Settore

PROTOCOLLI D'INTESA E CONVENZIONI — NUMERI

Giustizia Firmato mar. 2024 · rinnovato mar. 2025

Forze dell'ordine 120 alloggi ALER Milano

Prefettura / Questura / VVF 100 alloggi

Sanità e sociosanitario >200 alloggi SAP tra le 5 ALER

Trasporto Pubblico Locale DG Trasporti · aprile 2025

Non sei da sola

~100 alloggi ALER per donne vittime di violenza
in convenzione con CAV e Case Rifugio

Vigili del Fuoco

Protocollo Dip. VVF · maggio 2025
Alloggi a canone concordato

Terzo Settore

Convenzioni con cooperative e associazioni
Co-gestione con presidio pubblico

Quello che questo sistema rappresenta

Un'infrastruttura sociale consolidata

161.000 alloggi pubblici, decine di migliaia di famiglie assistite ogni anno, quartieri presidiati. Non è un residuo del passato: è un patrimonio che il Paese ha costruito e che va mantenuto.

Un sistema che si adatta

Dai canoni sociali ai protocolli per le categorie lavorative, dalle donne vittime di violenza alle residenze universitarie, dalla rigenerazione urbana all'efficientamento energetico. Le ALER non sono statiche.

Un confronto che ha senso fare insieme

Il tema della crisi abitativa — con le sue implicazioni europee, regionali e locali — non si risolve in un convegno. Ma si costruisce nei convegni, con tutti gli attori seduti allo stesso tavolo. Ci siamo.