

LINEE OPERATIVE – GESTIONE CONTRIBUTO PER RISTRUTTURAZIONE DESTINATO AI PROPRIETARI PER LA SISTEMAZIONE E MESSA A NORMA DELL'UNITA' ABITATIVA IN AFFITTO A CANONE CONCORDATO (Revisione del 20.05.2025)

In attuazione della convenzione per la realizzazione del modello sperimentale di Milano Abitare - Agenzia Sociale per la Locazione, stipulata tra il Comune di Milano e il RTI rappresentato da Spazio Aperto Servizi società cooperativa sociale ONLUS in data 22/12/2021, secondo quanto previsto nel Piano operativo, atti integrativi e Linee Operative.

OBIETTIVO DEL CONTRIBUTO

Il Contributo per Ristrutturazione sostiene economicamente il proprietario nell'esecuzione delle piccole opere di sistemazione e messa a norma dell'alloggio, spesso necessarie per l'avvio di una nuova locazione, rimborsando le spese documentabili.

ENTITA' DEL CONTRIBUTO E SPESE AMMISSIBILI PER IL RIMBORSO

È previsto un contributo a fondo perduto a favore del proprietario pari alle **spese sostenute fino a un importo massimo di € 4.000,00**.

Il contributo viene erogato direttamente al proprietario a seguito di presentazione della domanda e di copia del contratto (sottoscritto, registrato e con relativa attestazione) e copia delle fatture e delle ricevute di pagamento che attestino le avvenute spese per i lavori di sistemazione dell'alloggio.

Sono ammissibili le spese che riguardano **opere di ristrutturazione e/o manutenzione ordinaria e straordinaria di unità immobiliari** riferite a:

- interventi finalizzati al risparmio energetico,
- interventi di messa a norma degli impianti tecnologici,
- rifacimenti dei servizi igienico-sanitari,
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche,
- interventi di riparazione edilizia e impiantistica.

Le opere ammissibili per il rimborso devono essere state ultimate (data ultima fattura) non oltre 6 mesi prima della data di decorrenza del contratto ed entro i 6 mesi successivi alla stessa.

MODALITÀ DI ACCESSO AL CONTRIBUTO

Può richiedere il Contributo per ristrutturazione il **proprietario/locatore che abbia eseguito opere di sistemazione di un'unità immobiliare** nella propria disponibilità e che **l'abbia data in locazione a canone concordato**, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L 431/98 e dal D.M. 16/01/2017 e secondo quanto previsto dagli Accordi locali per la Città di Milano, **per almeno 5 anni (3+2)**. Vengono, pertanto, esclusi i contratti transitori (max 18 mesi), per studenti, e le locazioni parziali e/o stanze.

Il contributo può essere **richiesto entro 12 mesi dalla registrazione del contratto**.

La **domanda di contributo deve essere presentata dal locatore** attraverso il modello "DOMANDA RISTRUTTURAZIONE" fornito da Milano Abitare e previa registrazione all'Agenzia da parte del locatore e del conduttore.

L'iscrizione è gratuita, facile e si fa in pochi passaggi a questo link <https://agenzia.milanoabitare.org/>

VALORI SOGLIA PER LA CONCESSIONE DEL CONTRIBUTO

Per l'accesso al contributo, il Comune di Milano ha individuato i **valori soglia** al di sopra dei quali non si ritiene giustificato il sostegno pubblico ai proprietari. Tali valori massimi sono individuati dal Comune di Milano rispetto a 5 zone territoriali della città come stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale N. 280 del 06/03/2025 e suoi allegati.

A	B
Zone territoriali	Valore soglia del canone concordato (Euro/mq/anno)
1	238,46
2	174,53
3	163,31
4	158,10
5	129,60

Tali valori soglia (la mappa è consultabile a questo link <https://gisportal.comune.milano.it/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id>) definiscono il limite del valore di riferimento del canone espresso in €/mq/anno, al netto di eventuali maggiorazioni e riduzioni come previste negli Accordi locali (esclusa la maggiorazione relativa alla superficie), entro il quale è possibile beneficiare del Contributo per ristrutturazione.

L'applicazione di tali valori soglia, a decorrere dal 06/03/2025, non modifica le previsioni degli Accordi locali vigenti ma limita unicamente l'erogazione del contributo comunale a quei contratti che, attestati e regolarmente registrati, avvantaggiano l'inquilino rendendo il canone maggiormente accessibile rispetto a quello di mercato.

I valori soglia per la concessione del contributo Una Tantum e rimborso attestazione non si applicano nel caso di domande di contributo relative a contratti a canone concordato registrati tra il 7 marzo 2024 e il 6 marzo 2025.

IMPEGNI DEL PROPRIETARIO/LOCATORE

A fronte del contributo riconosciuto ed erogato, il proprietario/locatore si impegna a mantenere il contratto di locazione sopraindicato per una durata di almeno 5 anni a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori (data ultima fattura).

Non è possibile richiedere il contributo due o più volte a fronte di spese sostenute nello stesso immobile.

MODALITÀ DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo viene erogato in un'unica soluzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore nella domanda.

Nel caso di estinzione anticipata del contratto, a seguito di disdetta o recesso dell'inquilino, e successiva stipula di un nuovo contratto a canone concordato per il medesimo immobile con un conduttore diverso, non sarà possibile richiedere nuovamente il Contributo per Ristrutturazione.

Nel caso di estinzione anticipata del contratto, a seguito di disdetta da parte del proprietario, il contributo verrà riproporzionato agli anni di durata effettiva (in base alle mensilità), con conseguente obbligo di restituzione delle somme non dovute che fossero state erogate.

REQUISITI PER IL PROPRIETARIO/LOCATORE

L'accesso al Contributo per ristrutturazione è riservato ai locatori, persone fisiche o giuridiche, titolari di uno o più immobili, sito/i nel Comune di Milano, anche oggetto di specifici accordi con il Comune di Milano, salvo che negli stessi sia prevista specifica esclusione, che abbiano concesso in locazione il proprio immobile a canone concordato a conduttori che siano registrati a Milano Abitare e siano in possesso dei requisiti indicati a seguire.

REQUISITI PER L'INQUILINO/CONDUTTORE

- avere cittadinanza italiana, di un paese dell'UE, ovvero nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possedere un regolare permesso di soggiorno valido che ne attesti la permanenza e l'idoneità a conferma dello scopo e delle condizioni di soggiorno;

- b) essere residente nel Comune di Milano, ovvero essere residente in altro comune e esercitare la propria attività lavorativa oppure di studio principale o prevalente nel Comune o nella Città Metropolitana di Milano, ovvero essere in corso di trasferimento nel Comune di Milano;
- c) trovarsi in una condizione di difficoltà nel sostenere il pagamento di un canone sul libero mercato, ovvero, essere in possesso di un ISEE non superiore ad € 40.000,00 (attestazione rilasciata dall'INPS o dagli intermediari incaricati della ricezione della Dichiarazione Sostitutiva Unica dei redditi relativa al nucleo familiare ex D.P.C.M. 159/2013, es. Centri di Assistenza Fiscale – CAF);
- d) aver sottoscritto il modello “ALLEGATO CONDUTTORE” da allegare alla domanda presentata dal locatore
- e) essere in possesso dei seguenti requisiti relativi alle disponibilità immobiliari:
 1. non essere titolare, il richiedente o altro componente del nucleo familiare (anche pro quota), di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un immobile adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nella Città Metropolitana di Milano;
 2. non aver beneficiato, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, di precedenti assegnazioni, tuttora in essere, in proprietà immediata o futura di alcun alloggio realizzato con contributi pubblici (l'immobile si considera fruibile e adeguato rispetto alle esigenze del nucleo familiare secondo le indicazioni e i parametri di cui al R.R.1/2004, art.8, comma 1 g).
 3. non aver beneficiato, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, qualora il contratto relativo all'alloggio oggetto dei benefici sia ancora valido o sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno;
 4. non essere titolare, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, di alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione sul territorio nazionale al momento della richiesta, purché non sia dimostrata la disponibilità a rinunciare all'alloggio;
 5. non essere, o non essere stato, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, moroso o inadempiente rispetto agli impegni assunti nei confronti dell'Agenzia;
- f) essere registrato a Milano Abitare.

VERIFICHE E CONTROLLI

L'Agenzia si riserva di verificare, anche con la collaborazione con gli uffici comunali, la **veridicità delle dichiarazioni** rilasciate dai richiedenti nei 5 anni precedenti. Eventuali **dubbi o controversie** che dovessero insorgere in merito alla sussistenza dei requisiti di ammissione al contributo richiesto saranno rimesse alla valutazione dell'Amministrazione nell'ambito delle attività di coprogettazione e cogestione nelle forme e con le modalità previste dalla convenzione per la realizzazione del modello sperimentale di Agenzia Sociale per la Locazione stipulata tra il Comune di Milano e il RTI rappresentato da Spazio Aperto Servizi società cooperativa sociale ONLUS in data 22/12/2021 e conseguenti atti attuativi.

La concessione del contributo potrà essere annullata o revocata e sarà dovuta la restituzione delle somme che fossero già state erogate, qualora anche a seguito di controlli a campione, dovesse riscontrarsi **l'insussistenza dei presupposti** previsti per la concessione del contributo.

Si precisa che la concessione del contributo opererà nei limiti dei **fondi resi disponibili** dal Comune di Milano e fino all'esaurimento degli stessi. Nessuna responsabilità viene assunta da Milano Abitare quale soggetto attuatore per quanto riguarda la disponibilità dei fondi di esclusiva competenza comunale.

Si evidenzia che, ferme restando le responsabilità penali previste per legge per il caso di **dichiarazioni mendaci**, ai sensi dell'art. 75 D.P.R. 445/2000, qualora dai controlli esperiti emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, il dichiarante decadrà dai benefici eventualmente conseguenti alla dichiarazione non veritiera con conseguente obbligo di restituzione delle somme che fossero già state erogate e con il divieto di accesso a contributi, finanziamenti e agevolazioni per i due anni successivi.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONTRIBUTO

Alla domanda di contributo, il locatore deve allegare i documenti indicati a seguire:

1. copia del documento di riconoscimento in corso di validità. In caso di cittadino extra-UE: permesso di soggiorno o copia di richiesta di rinnovo e/o carta di soggiorno in corso di validità (per tutti coloro che saranno citati nel contratto);
2. copia del codice fiscale (per tutti coloro che saranno citati nel contratto);
3. attestato di prestazione energetica (APE) dell'unità immobiliare in corso di validità;
4. visura catastale aggiornata che riporti la superficie dell'unità immobiliare;
5. copia del contratto di locazione a canone concordato sottoscritto e registrato;
6. copia dell'attestazione bilaterale di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione rispetto all'Accordo locale;
7. eventuale procura/delega, con relativa carta di identità, rilasciata da tutti i comproprietari dell'unità immobiliare locata in favore del comproprietario sottoscrittore del presente modulo ad agire in nome e per conto loro;
8. copia delle spese sostenute per attestazione bilaterale;

In caso di proprietà in capo a società o altra persona giuridica:

- procura o atto dei poteri di rappresentanza della società per il compimento del presente atto;
- visura camerale.

Il locatore deve, inoltre, richiedere al conduttore i seguenti documenti e allegarli alla domanda:

9. modello "ALLEGATO CONDUTTORE" compilato e sottoscritto dal conduttore;
10. copia del documento di riconoscimento in corso di validità del conduttore. In caso di cittadino extra-UE: permesso di soggiorno o copia di richiesta di rinnovo e/o carta di soggiorno in corso di validità;
11. attestazione ISEE del conduttore in corso di validità;
12. copia del codice fiscale del conduttore;
13. documentazione comprovante l'attività lavorativa o di studio del conduttore nel Comune di Milano o nella città Metropolitana di Milano;
14. copia delle spese sostenute dal conduttore per l'attestazione bilaterale.

Su richiesta del locatore Milano Abitare può contattare il conduttore e raccogliere direttamente dallo stesso la documentazione che lo riguarda, di cui ai punti 9-14.

Il locatore deve, infine, allegare alla domanda copia delle fatture e delle ricevute di pagamento che attestino le avvenute spese per i lavori di sistemazione dell'immobile.

GESTIONE DELL'ISTRUTTORIA E DELL'EROGAZIONE

1. Milano Abitare raccoglie e verifica la documentazione presentata da locatore e conduttore, valuta la completezza formale della domanda e dei documenti presentati e, sulla base degli stessi, la sussistenza dei requisiti per l'accesso al contributo.
2. Milano Abitare verifica che il canone di locazione riportato nel contratto allegato alla domanda sia al di sotto del valore dal canone soglia indicato dal Comune di Milano per poter beneficiare del Contributo Ristrutturazione nella macro-zona in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto.

3. Milano Abitare, acquisite copia del contratto di locazione sottoscritto e registrato, copia dell'attestazione bilaterale e copia delle ricevute di pagamento delle spese per l'attestazione, comunica il riconoscimento del Contributo Ristrutturazione alle parti e provvede all'erogazione tramite bonifico bancario.