

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA Anno 2019

1 - PREMESSA

Nel corso di questi ultimi anni, le difficoltà abitative si sono estese ad una fascia di popolazione più ampia ed eterogenea rispetto al passato, al punto che i Servizi Sociali territoriali sono sempre più attivi a sostegno di situazioni, persone e famiglie fragili che non trovano soluzioni nell'ambito delle risorse familiari.

Regione Lombardia, con la LR n. 16/2016 ha ridisegnato il quadro degli attori, dei servizi e degli strumenti per la gestione delle politiche abitative.

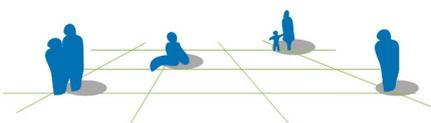
Le novità introdotte dalla nuova normativa regionale hanno stabilito due obiettivi principali:

- la definizione di un sistema coordinato ed integrato su scala sovracomunale con la rete dei servizi alla persona;
- la creazione di uno strumento di assegnazione dei servizi abitativi pubblici che garantisca un effettivo incontro tra domanda e offerta.

Con riferimento alle assegnazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ora denominati servizi abitativi) il Regolamento attuativo n. 4/2017 prevede infatti il passaggio da un sistema basato su bandi comunali a un sistema sovracomunale integrato con la rete dei servizi alla persona; la normativa definisce sostanzialmente che le politiche abitative devono essere concepite come politiche collegate alla programmazione sociale dei Piani di zona.

Oggi pertanto gli Ambiti di zona sono chiamati:

- a costruire un quadro conoscitivo del territorio al fine di programmare l'offerta abitativa, il fabbisogno abitativo primario, il patrimonio immobiliare destinato a servizi abitativi pubblici e sociali, le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa, le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa nonché per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione attraverso il PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA che ha lo scopo di integrare le politiche abitative con quelle territoriali, sociali, dell'istruzione e del lavoro e deve contenere:
 - il quadro conoscitivo del territorio (caratteristiche e dinamiche territoriali);
 - il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa (caratteristiche e dinamiche sociodemografiche);
 - il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
 - la consistenza del patrimonio immobiliare, rilevato attraverso l'Anagrafe regionale, da destinare ai servizi abitativi pubblici e sociali;
 - le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa;
 - le linee d'azione per il contrasto del disagio abitativo e dell'emergenza abitativa;
 - le linee d'azione per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale.
- ad aggiornare e attuare il Piano Triennale definendo nello specifico la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai SAP - Servizi Abitativi Pubblici (ex ERP) e ai SAS - Servizi Abitativi Sociali (ex Canone Moderato) e le unità abitative che si prevede di assegnare nel corso dell'anno solare attraverso il PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA che ha lo scopo di rappresentare:



piano di zona ambito di seregno

- la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare rilevato dall'anagrafe del patrimonio immobiliare;
- le unità abitative individuate per i servizi pubblici e sociali;
- la soglia percentuale di indigenti eccedente il 20% per ciascun comune;
- la variazione della quota percentuale di assegnazione, per ciascun comune, definita dal Regolamento regionale;
- le unità abitative da destinare a Servizi Abitativi Transitori (art. 23, comma 13, l.r. 16/2016);
- le misure per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale (Titolo V l.r. 16/2016);
- le unità abitative assegnate nell'anno precedente.

Sempre in riferimento al Piano Annuale si precisa che il menzionato comunicato regionale del 2/4/2019, dichiara che:

- i servizi abitativi sociali - SAS vanno indicati ma non devono essere programmati (si attende l'emanazione di apposito nuovo Regolamento regionale);
- non si deve procedere all'individuazione della percentuale di alloggi da destinare ai Servizi Abitativi Transitori (si attende l'approvazione di apposito nuovo Regolamento regionale);
- non deve essere applicata la disposizione regolamentare riferibile alle unità abitative conferite da Soggetti privati e destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali.

2

Il recente RR n. 3/2019 "Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 - Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" ridefinisce alcuni passaggi normativi e stabilisce che viene spostato al 2020 (entro il 31 dicembre 2020) il termine per l'approvazione del Piano Triennale dell'offerta abitativa (vd. comunicato del 2/4/2019).

Di fatto il 2019 è l'anno di prima applicazione del RR n. 4/2017 per gli Ambiti (Seregno incluso) che non hanno partecipato alla fase di sperimentazione avviata da Regione, ed è quindi l'anno nel quale deve essere approvato per la prima volta il Piano Annuale dell'offerta abitativa.

E' stato avviato il processo di costruzione di tale Piano, previa ricognizione dei dati necessari attraverso la Piattaforma Informatica Regionale. La ricognizione è avvenuta nella finestra temporale aperta inizialmente dal 9 al 23 maggio e successivamente prorogata al 10 giugno 2019.

Il processo, come si evince dalla l.r. 16/16, è in capo al Comune designato dall'Assemblea dei Sindaci, nel nostro caso è il Comune di Seregno già capofila dell'Ambito, ed ha coinvolto tutti i 10 Comuni dell'Ambito Territoriale nonché Aler Monza, Varese, Como e Busto Arsizio quale ente proprietario di alloggi pubblici presenti sul territorio dell'Ambito.



Comune di Barlassina



Comune di Ceriano Laghetto



Comune di Cogliate



Comune di Giussano



Comune di Lazzate



Comune di Lentate sul Seveso



Comune di Meda



Comune di Misinto



Comune di Seregno



Comune di Seveso

2 – IL CONTESTO: LA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO (SAP) E SOCIALE (SAS) E DEGLI ALLOGGI PER ALTRI USI RESIDENZIALI.

L'Ambito Territoriale di Seregno è composto da 10 comuni: Barlassina, Ceriano Laghetto, Cogliate, Giussano, Lazzate, Lentate sul Seveso, Meda, Misinto, Seregno e Seveso. La popolazione dell'Ambito di Seregno, al 31/12/2018 è pari a 169.780 cittadini così suddivisi:

Comuni	Popolazione 31/12/2018
Barlassina	7.019
Ceriano L.to	6.572
Cogliate	8.531
Giussano	26.066
Lazzate	7.769
Lentate	15.902
Meda	23.501
Misinto	5.597
Seregno	44.985
Seveso	23.838
Totale	169.780

3

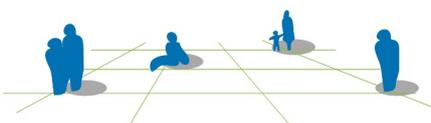
Nelle tabelle 1 e 2 sono riportati i dati relativi alla consistenza del patrimonio abitativo rilevata con la predetta ricognizione.

Solo a mero titolo conoscitivo viene indicato anche il numero degli alloggi SAP e così da poter determinare la consistenza complessiva del patrimonio abitativo pubblico dell'Ambito rispetto a queste due tipologie di alloggi, come rilevato dall'ultima anagrafe regionale.

Tabella 1: alloggi SAP e SAS e altri usi residenziali

Ente Proprietario	Numero alloggi per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Numero alloggi per Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Numero alloggi per altri usi residenziali
Comune di Barlassina	39	0	0
Aler Va-Co-MB-Busto A.	614	0	0
Comune di Seveso	17	0	0
Comune di Seregno	163	38	26
Comune di Meda	104	0	0
Comune di Giuszano	57	0	23
Comune di Ceriano L.	16	0	0
Comune di Lazzate	0	0	0
Comune di Cogliate	----	----	----
Comune di Lentate S/S	----	----	----
Comune di Misinto	----	----	----
TOTALE AMBITO	955	38	49

Da quanto emerge dall'analisi dell'offerta abitativa, nell'Ambito di Seregno vi sono tre Comuni che non presentano alcun alloggio di proprietà: Cogliate, Lentate sul Seveso e Misinto.



piano di zona ambito di seregno

Tabella 2 - dettaglio consistenza del solo patrimonio SAP

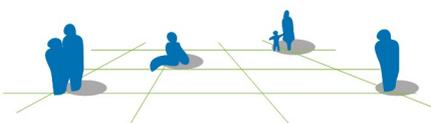
Ente proprietario	Alloggi SAP	Alloggi assegnati nel 2018	Alloggi occupati al 31/07/2019	Alloggi liberi al 31/07/2019
Comune di Barlassina	0	1	39	0
Aler Va-Co-MB-Busto A.	614	27	558	56
Comune di Seveso	17	0	16	1
Comune di Seregno	163	10	155	8
Comune di Meda	104	3	94	0
Comune di Giuszano	57	4	55	1
Comune di Ceriano L.	16	0	16	0
Comune di Lazzate	0	2	-	-
Comune di Cogliate	-	-	-	-
Comune di Lentate S/S	-	-	-	-
Comune di Misinto	-	-	-	-
TOTALE AMBITO		47	91	66



Tabella 3 - dettaglio degli alloggi SAP per programmazione annuale 2019:

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over
COMUNE DI BARLASSINA	0	0	0
ALER VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO	0	9	46
COMUNE DI SEVESO	0	0	1
COMUNE DI SEREGNO	0	9	7
COMUNE DI MEDA	0	0	0
COMUNE DI GIUSSANO	0	0	3
COMUNE DI CERIANO L.TO	0	0	0
COMUNE DI LAZZATE	0	0	0
COMUNE DI COGLIATE	-----	-----	-----
COMUNE DI LENTATE S/S	-----	-----	-----
COMUNE DI MISINTO	-----	-----	-----

Non emerge alcuna unità abitativa in carenza manutentiva assegnabile in questo piano annuale mentre gli alloggi che si prevede si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn-over) risultano in questo momento 56.



piano di zona ambito di seregno

Rispetto ai dati riportati si specifica, altresì, che la normativa regionale:

- consente agli Enti proprietari di poter assegnare alloggi nello stato di fatto che necessitano di interventi manutentivi per un importo massimo di € 8.000,00 (iva inclusa). In tal caso l'assegnatario deve provvedere a sue spese ai lavori di manutenzione e la spesa sostenuta sarà decurtata dal canone di locazione in un periodo massimo di 36 mensilità.
E' stato rilevato che nessun Ente proprietario assegnerà nell'anno 2019 alloggi nello stato di fatto.
- consente di incrementare la percentuale del 20% degli alloggi che la normativa prevede di destinare alle famiglie in condizione di indigenza (cioè con ISEE non superiore ad € 3.000,00 e in carico ai Servizi Sociali comunali). Si prende atto che in relazione a tali nuclei familiari Regione Lombardia copre le spese e il canone, attraverso la misura del contributo regionale di solidarietà, solo per la quota definita del 20% degli alloggi.
Per l'anno 2019 non sono previste modifiche a tale quota percentuale;
- prevede, al fine di assicurare l'integrazione sociale nelle assegnazioni degli alloggi, la possibilità di individuare, in aggiunta alle categorie già declinate, altra categoria di particolare rilevanza sociale.
Non ci sono proposte integrative per l'anno 2019;
- consente di definire la percentuale di alloggi (fino al 10%) da destinare alle Forze dell'Ordine e ai Vigili del Fuoco. Solo il Comune di Giussano ha previsto tale riserva, definendone la percentuale al 5%.



Comune di Barlassina



Comune di Ceriano Laghetto



Comune di Cogliate



Comune di Giussano



Comune di Lazzate



Comune di Lentate sul Seveso



Comune di Meda



Comune di Misinto



Comune di Seregno



Comune di Seveso

Tabella 4 – Alloggi per famiglie indigenti e Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco

Ragione Sociale Ente Proprietario	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
Comune di Barlassina	0	0
Aler Va-Co-MB-Busto A.	0	0
Comune di Seveso	0	0
Comune di Seregno	0	0
Comune di Meda	0	0
Comune di Giussano	0	5%
Comune di Ceriano L.	0	0
Comune di Lazzate	0	0
Comune di Cogliate	-	-
Comune di Lentate S/S	-	-
Comune di Misinto	-	-

4 - MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Secondo le specifiche esigenze territoriali, ciascun Comune promuoverà le misure, come definite dal titolo V della LR n. 16/2016, volte a sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione:

- Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui
- Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale
- Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione
- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di Morosità Incolpevole
- Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione.

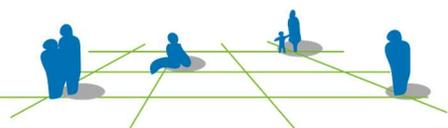
9

5 – DISPOSIZIONI OPERATIVE

Entro 30 giorni dall'approvazione del presente Piano Annuale da parte dell'Assemblea dei Sindaci, non vincolante in prima applicazione, dovrà essere pubblicato l'Avviso pubblico per l'assegnazione degli alloggi.

Stante i tempi a disposizione, si dà atto che per l'anno in corso è prevista l'emanazione di un solo Avviso Pubblico. Secondo le tempistiche definite da Regione, infatti, entro il 31 dicembre p.v. dovrà già essere approvato il Piano Annuale dell'Offerta Abitativa 2020.

Si definisce, da ultimo, che le singole graduatorie comunali approvate a valere sulla precedente normativa (RR n. 1/2004) restano valide ed efficaci solo fino alla pubblicazione della graduatoria approvata a seguito dell'Avviso Pubblico che sarà emanato a seguito del presente Piano.



piano di zona ambito di seregno

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. per Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Numero U.I. per servizi abitativi transitori	Numero U.I. assegnate l'anno precedente	Numero U.I. conferite da privati	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
COMUNE DI BARLASSINA	0	39	0	0	0	0	0	1	0	NO	0	0
ALER VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO	0	614	55	46	0	9	0	27	0	NO	0	0
COMUNE DI SEVESO	0	17	2	1	0	0	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI SEREGNO	38	163	6	7	0	9	0	10	0	NO	0	0
COMUNE DI MEDA	0	104	0	0	0	0	0	3	0	NO	0	0
COMUNE DI GIUSSANO	0	57	4	3	0	0	0	4	0	NO	1	5 (corrispondenti a n. 0 alloggi)
COMUNE DI CERIANO L.TO	0	16	0	0	0	0	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI LAZZATE	0	14	0	0	0	0	0	2	0	NO	0	0
COMUNE DI COGLIATE	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
COMUNE DI LENTATE S/S	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
COMUNE DI MISINTO	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----