



# **AMBITO TERRITORIALE DI SEREGNO**

**PIANO TRIENNALE  
DELL'OFFERTA ABITATIVA  
DEI SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI**

**ANNI 2023-2024-2025**



## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La Legge Regionale n. 16/2016 ha disegnato un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica, sociale e privata al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari più vulnerabili.

Il SISTEMA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI si articola in:

- SAP – Servizi Abitativi Pubblici (alloggi ex canone sociale erp)
- SAS – Servizi Abitativi Sociali (alloggi ex canone moderato)
- SAT – Servizi Abitativi Transitori (alloggi temporanei per l'emergenza abitativa)
- Azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'alloggio in locazione (interventi per la locazione).

Il legislatore regionale affida ai Comuni competenze programmatiche in materia di Servizi Abitativi, individuando negli Ambiti territoriali dei Piani di Zona l'area di riferimento per l'attuazione delle politiche abitative concepite come sistema sovracomunale integrato con la rete dei Servizi alla Persona.

La PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE è demandata a due specifici strumenti: il Piano Triennale e il Piano Annuale.

Il **Piano Triennale** dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

Il **Piano Annuale** dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali costituisce, invece, lo strumento deputato all'aggiornamento ed all'attuazione del piano triennale. Nello specifico definisce la consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico (SAP) e sociale (SAS), il numero complessivo delle unità abitative SAP e SAS che si prevede di assegnare nell'annualità di riferimento ed il numero delle unità abitative da destinare ai Servizi Abitativi Transitori (SAT).

Poiché l'ambito di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito territoriale del Piano di Zona, di cui alla LR n. 3/2008 e Legge Quadro n. 328/2000, il presente Piano Triennale riguarda i seguenti 10 Comuni: Barlassina, Ceriano Laghetto, Cogliate, Giussano, Lazzate, Lentate sul Seveso, Meda, Misinto, Seregno e Seveso.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune capofila, individuato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona nel Comune di Seregno.

Come previsto dall'art. 3, comma 3, del RR n. 4/2017, il presente Piano triennale è approvato dall'Assemblea dei Sindaci, sentita l'Aler UOG di Monza e Brianza.

## STRUTTURA DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

Il presente Piano Triennale si articola in 4 principali macro sezioni:

- **Sezione I:** riporta le principali caratteristiche socio-demografiche dell'Ambito utili a leggere il contesto nel quale si forma la domanda abitativa;



- **Sezione II:** rappresenta il quadro aggiornato della consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale e fornisce una chiave di lettura della capacità del patrimonio pubblico di rispondere alla pluralità di situazioni che costituiscono la vulnerabilità abitativa;
- **Sezione III:** indica le iniziative promosse dai Comuni dell’Ambito, in attuazione degli specifici provvedimenti regionali, per sostenere l’accesso alla locazione, il mantenimento dell’abitazione ed il contenimento dell’emergenza abitativa;
- **Sezione IV:** illustra le proposte di intervento nell’ambito delle politiche abitative e le valutazioni programmatiche per lo sviluppo delle politiche stesse.

## SEZIONE I Quadro conoscitivo dell’Ambito

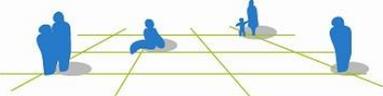
### TERRITORIO E POPOLAZIONE

La Provincia di Monza e Brianza comprende, oltre all’Ambito territoriale di Seregno (*in verde*) anche gli Ambiti di Carate Brianza, Desio, Monza e Vimercate.



Alla data dell’1/1/2022 (*fonte ISTAT*) la popolazione complessiva residente nella Provincia di Monza e Brianza è pari a n. 870.112 abitanti; la popolazione dell’Ambito di Seregno, pari a 168.936 abitanti, rappresenta il 19,42% della popolazione provinciale:

	Maschi	Femmine	Totale
Prov. Monza e B.za	426.434	443.678	870.112
Ambito Seregno	83.001	85.935	168.936



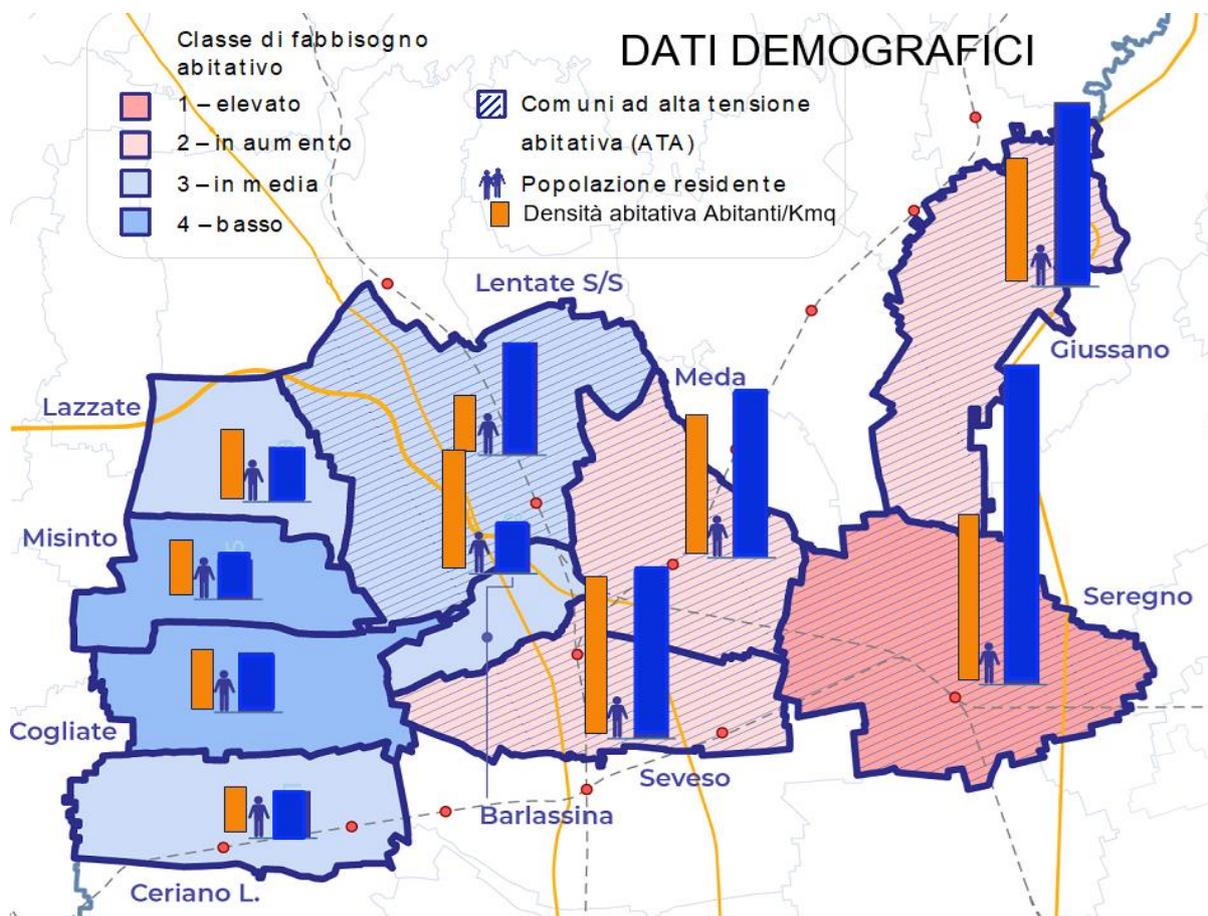
piano di zona ambito di seregno

L'Ambito di Seregno ha una struttura territoriale eterogenea: vi sono infatti macro diversità nelle dimensioni demografiche dei singoli Comuni, che necessariamente riverberano sulle caratteristiche della popolazione, sul contesto economico-sociale nonché sulla capacità di gestione delle complessità specifiche.

Tra i comuni dell'Ambito, ve ne sono 5 classificati ad Alta Tensione Abitativa (ATA), ai sensi della deliberazione CIPE del 13/11/2003.

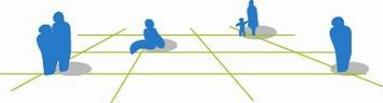
Secondo le indicazioni del PRERP – Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, il fabbisogno abitativo dei Comuni ATA dell'Ambito è così definito:

- SEREGNO: elevato;
- MEDA, GIUSSANO e SEVESO: in aumento;
- LENTATE SUL SEVESO: medio.



È da segnalare che nei Comuni ATA si concentra il 79% della popolazione complessiva dell'Ambito Territoriale.

I restanti Comuni, tradizionalmente a minor intensità di bisogno abitativo, negli anni più recenti hanno comunque mostrato segnali di attenzione sotto il profilo demografico: la crescita della popolazione residente nella provincia tra il 2018 e il 2021 (+0,2%, pari a 1.755 residenti) ha interessato prevalentemente i comuni di dimensioni minori e più periferici rispetto ai comuni di maggior dimensioni che hanno invece registrato una significativa decrescita in termini assoluti (fonte Piano di Zona).



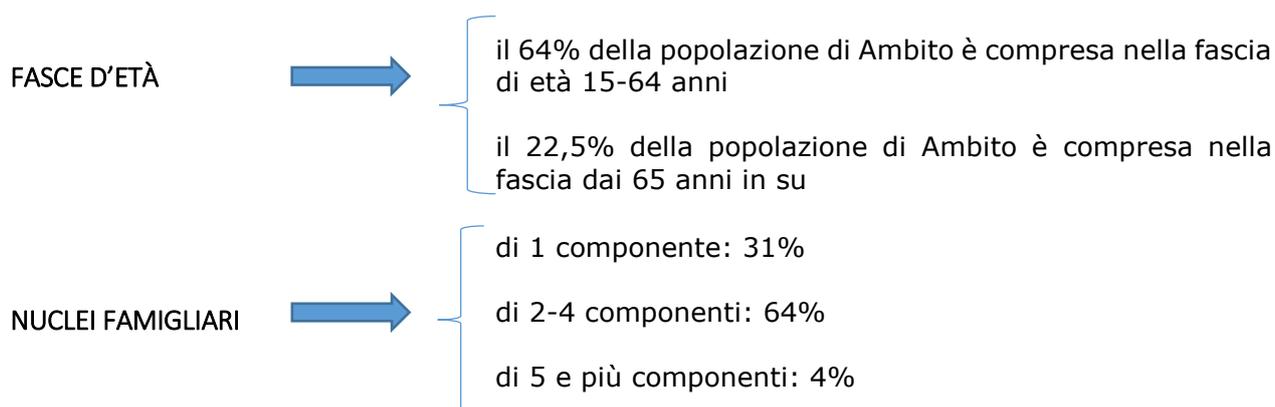
piano di zona ambito di seregno

Sul piano demografico (*fonte ISTAT*) il territorio dell'Ambito è diviso a metà, con quattro Comuni sopra i 20.000 abitanti, uno di poco superiore ai 15.000 e cinque di piccole dimensioni. Analoga differenziazione si rileva anche in base alla densità abitativa (e quindi alla pressione sociodemografica). In base ai dati riportati nella seguente tabella si osserva che:

- i quattro Comuni con popolazione più elevata hanno anche un'alta densità abitativa (Seregno e Seveso addirittura sopra i 3mila abitanti per Km<sup>2</sup>);
- è significativa anche la densità abitativa di Barlassina.

Comune	Maschi	Femmine	TOT. POPOLAZIONE	Km <sup>2</sup>	Abit./ Km <sup>2</sup>
Seregno	21.622	23.210	<b>44.832</b>	13,04	3.438
Giussano	12.931	13.057	<b>25.988</b>	10,28	2.528
Seveso	11.710	12.087	<b>23.797</b>	7,4	3.216
Meda	11.507	11.863	<b>23.370</b>	8,31	2.812
Lentate S/S	7.815	7.918	<b>15.733</b>	13,98	1.125
Cogliate	4.134	4.269	<b>8.403</b>	6,95	1.209
Lazzate	3.810	3.869	<b>7.679</b>	5,31	1.446
Barlassina	3.365	3.488	<b>6.853</b>	2,76	2.483
Ceriano L.to	3.286	3.341	<b>6.627</b>	7,08	936
Misinto	2.821	2.833	<b>5.654</b>	5,11	1.106

Approfondendo l'analisi demografica con alcuni dati già presenti nel Piano di Zona 2021-2023, si evincono per tutto l'Ambito territoriale alcuni elementi caratteristici, indici di potenziali fragilità dei nuclei famigliari:



La popolazione straniera residente è percentualmente rappresentata nella seguente tabella e costituisce, in media, il 7,47% della popolazione complessiva d'Ambito:

Comune	Popolazione totale	Popolazione straniera	% stranieri
Barlassina	6.853	638	9,31
Seveso	23.797	2.116	8,89
Meda	23.370	2.062	8,82

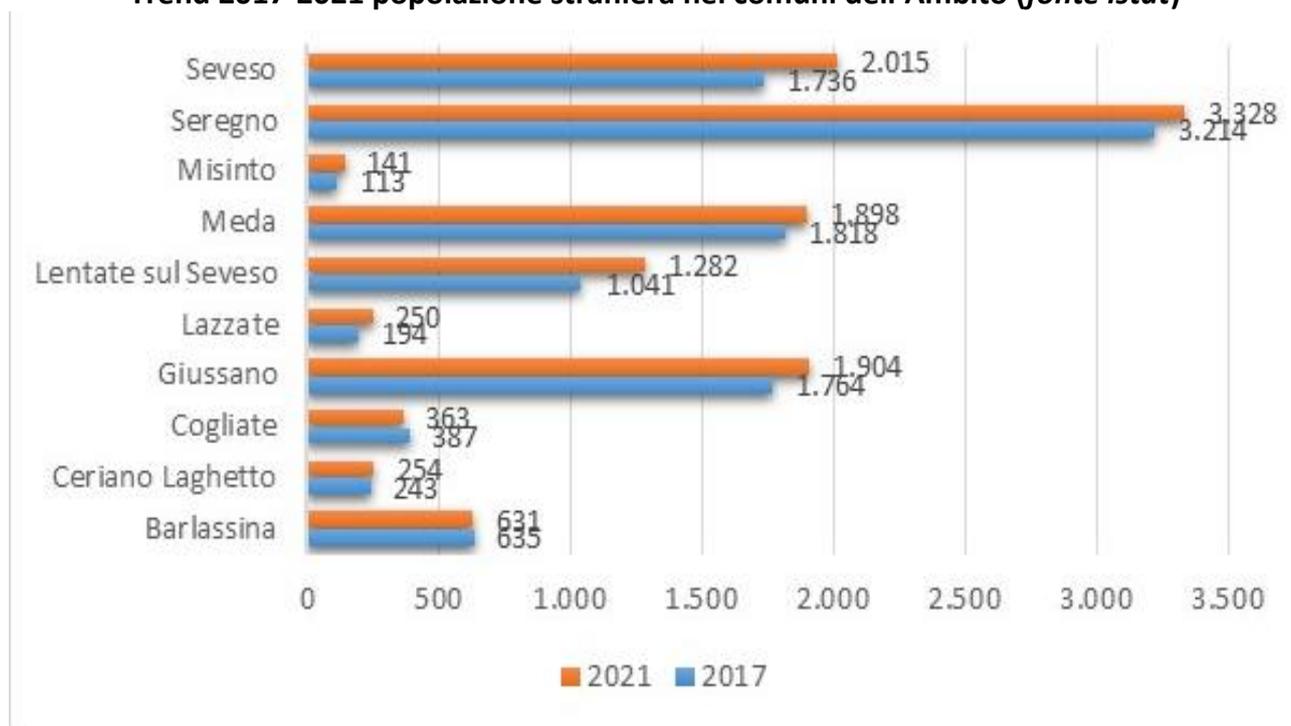


Seregno	44.832	3.631	8,1
Lentate S/S.	15.733	1.248	7,93
Giussano	25.988	1.945	7,48
Ceriano L.to	6.627	262	3,95
Cogliate	8.403	332	3,95
Lazzate	7.679	256	3,33
Misinto	5.654	135	2,39
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>168.936</b>	<b>12.625</b>	<b>7,47</b>

Il 75% della popolazione straniera appartiene alla fascia d'età tra 15-64 anni.

Nel 2022 la presenza della popolazione straniera è in linea con il trend di crescita registrato nel periodo 2017-2021 (fonte ISTAT)

**Trend 2017-2021 popolazione straniera nei comuni dell'Ambito (fonte istat)**



Barlassina si conferma l'unico Comune con una presenza di popolazione straniera relativa superiore alla media provinciale (9,2% nel 2021).

All'estremo opposto troviamo invece i Comuni di Misinto, Lazzate, Cogliate e Ceriano Laghetto.



## SEZIONE II Il patrimonio abitativo

### PATRIMONIO PUBBLICO

1.076 sono le unità abitative che complessivamente costituiscono il patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito territoriale, e precisamente:

#### UNITÀ ABITATIVE SAP

	COMUNE	ALER
Barlassina	39	20
Ceriano L.to	16	9
Cogliate	=	=
Giussano	57	77
Lazzate	=	39
Lentate	=	20
Meda	104	31
Misinto	=	=
Seregno	178	350
Seveso	17	63
<b>TOTALI</b>	<b>411</b>	<b>609</b>

#### UNITÀ ABITATIVE SAS

Seregno	46 Comune
	10 coop. Dar Casa

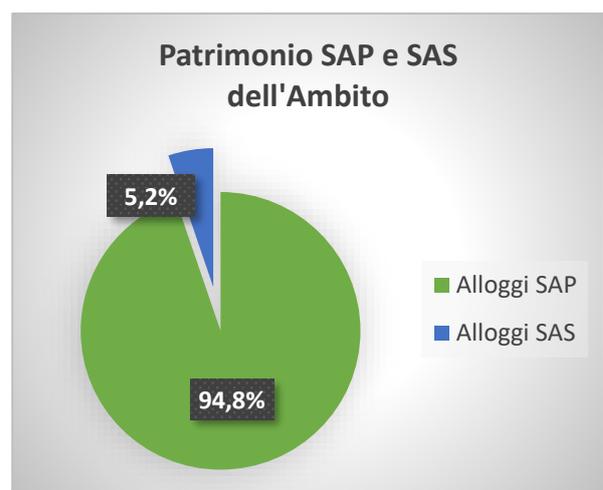
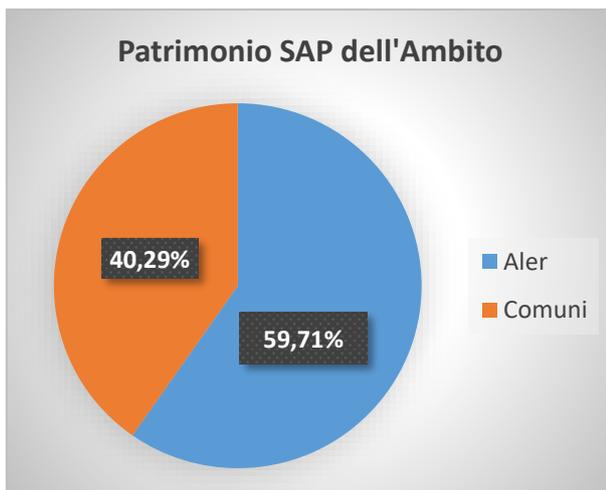
L'assegnazione degli alloggi SAS è specificamente disciplinata dal nuovo Regolamento Regionale n. 12 del 29/12/2022.

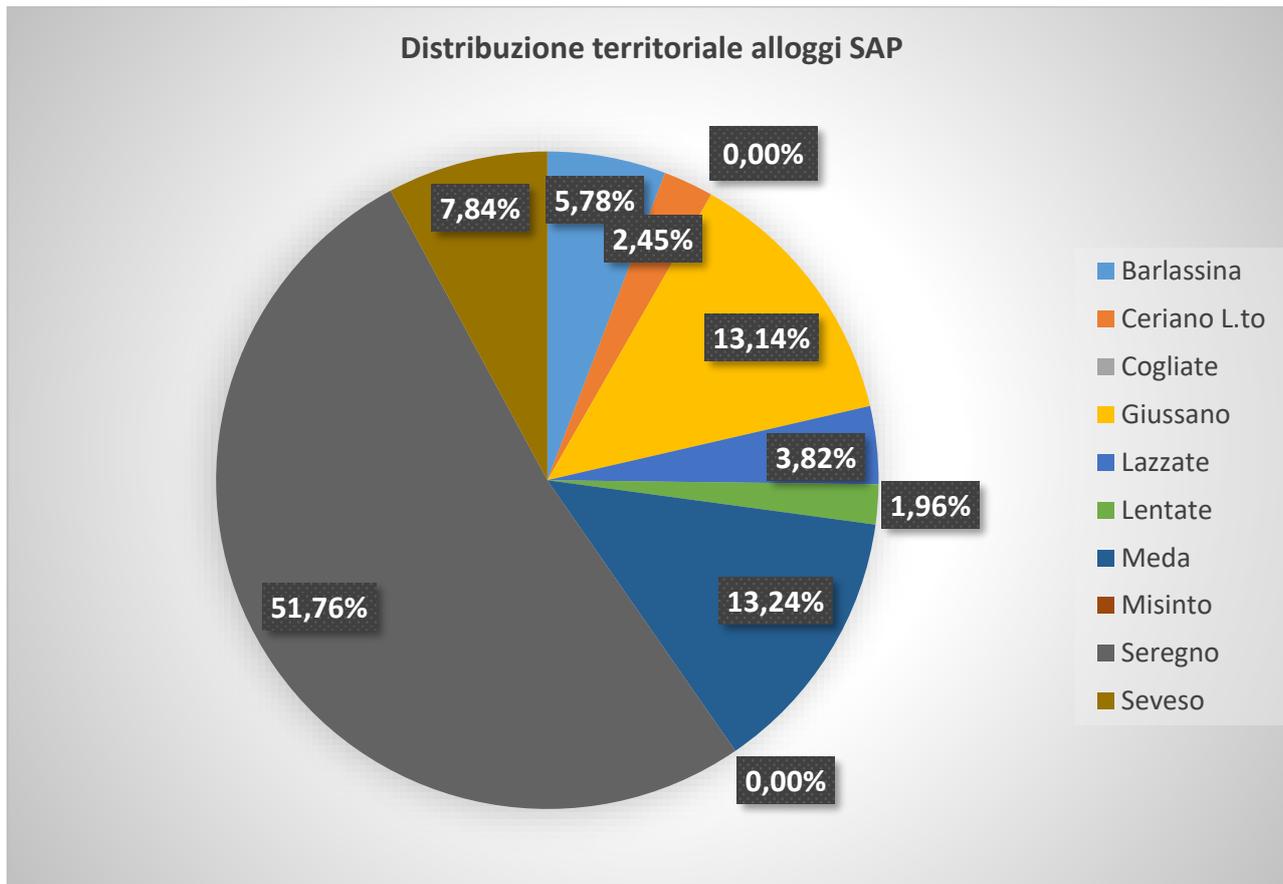
#### UNITÀ ABITATIVE SAT

Le unità abitative da destinare a SAT vengono quantificate nel Piano Annuale, secondo le specifiche disposizioni regionali e assegnate con apposito Regolamento di Ambito, in fase di definizione.

Solo il Comune di Meda si è già dotato di un proprio strumento regolamentare per l'assegnazione dei SAT che ha consentito la gestione di una situazione emergenziale.

Utile la trasposizione grafica dei predetti dati SAP e SAS:





*Nota: è da osservare che nei Comuni di Cogliate e Misinto vi è la totale assenza di alloggi pubblici.*

A livello di Ambito la sola risorsa pubblica non risulta adeguata a garantire il soddisfacimento di una risposta abitativa sempre più consistente visto che, in media, ogni anno va in riassegnazione poco più dell'1% degli alloggi SAP che costituiscono il patrimonio complessivo. Di seguito i dati rilevati:

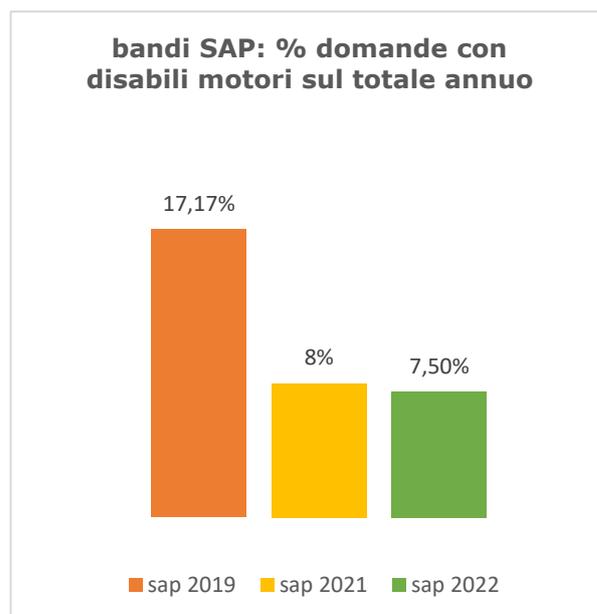
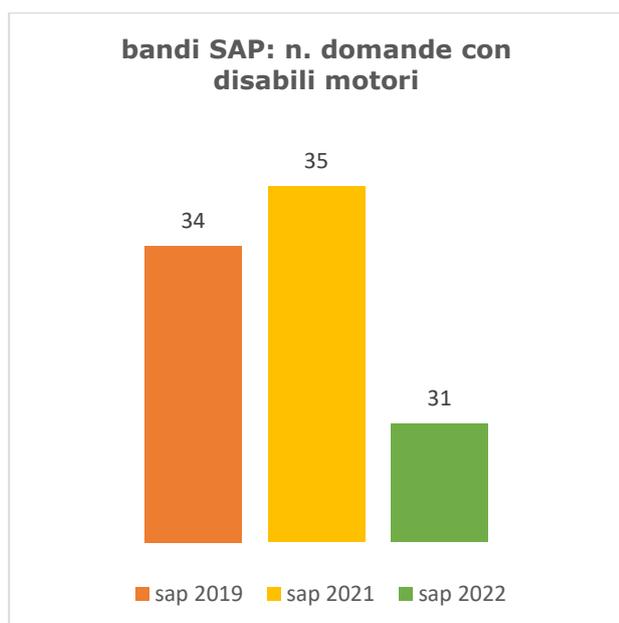
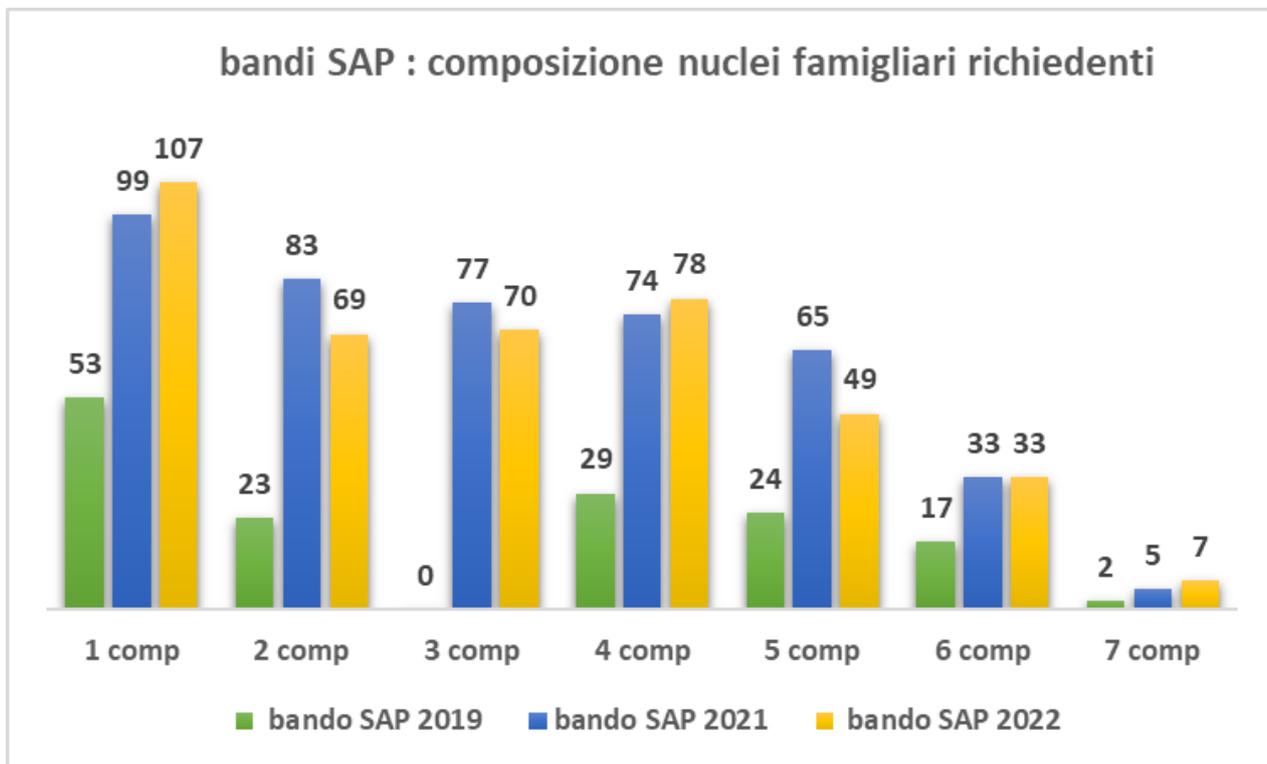
#### ANDAMENTO DELLE ASSEGNAZIONI SAP

AVVISI			DOMANDE			ASSEGNAZIONI				
ANNO	ALLOGGI IN AVVISO	% ALLOGGI IN ASSEGNAZIONE RISPETTO AL PATRIMONIO DI AMBITO	COMPLESSIVE IN GRADUATORIA	DI CUI RIFERITE AD INDIGENTI	% INDIGENTI IN GRADUATORIA	ALLOGGI ASSEGNATI	DI CUI A NUCLEI INDIGENTI	% ALLOGGI ASSEGNATI	% ALLOGGI ASSEGNATI AD INDIGENTI	
2019	unico avviso	15	1,46%	198	99	50,00%	15	5	100%	33,33%
2020	nessun Avviso Pubblico a causa dell'emergenza Covid 19									
2021	unico avviso	16	1,57%	437	208	47,60%	19*	6	119% *	31,57%
2022	unico avviso	14	1,38%	413	167	40,44%	14	6	100%	42,86%

\* nell'anno 2021 Aler ha assegnato 3 alloggi in più di quelli messi in Avviso



Le caratteristiche strutturali (metratura, barriere architettoniche...) delle unità abitative messe a bando nelle annualità considerate hanno condizionato e ristretto la partecipazione ai soli nuclei compatibili per requisiti socio-familiari. Con tale premessa, tuttavia, l'analisi delle graduatorie annuali consente di profilare le domande pervenute sia in base al numero dei componenti la famiglia richiedente sia rispetto alla presenza nella stessa di disabili motori, come rappresentato nei seguenti grafici:



### ALLOGGI PREVEDIBILMENTE DISPONIBILI NEL TRIENNIO

Pensando ad un fisiologico avvicendamento dei nuclei familiari e stimando i tempi di conclusione dei lavori programmati per le unità abitative già ricomprese nei piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, è possibile ipotizzare che il numero degli alloggi SAP e SAS disponibili per l'assegnazione nel corso del triennio sia il seguente:

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI PER SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)	NUMERO ALLOGGI PER SERVIZI ABITATIVI SOCIALI (SAS)
Aler	24	0
Comune Barlassina	6	0
Comune Ceriano L.	1	0
Comune Cogliate	0	0
Comune Giuszano	7	0
Comune Lazzate	0	0
Comune Lentate S/S	0	0
Comune Meda	4	0
Comune Misinto	0	0
Comune Seregno	48	37
Comune Seveso	3	0
TOTALE	93	37

Resta inteso che tale previsione potrà essere puntualmente verificata e definita solo in occasione dei previsti Piani Annuali dell'Offerta Abitativa Pubblica e Sociale.

### SOSTENIBILITÀ DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Il sistema delle politiche abitative si trova da sempre a metà strada tra esigenze di welfare e sostenibilità.

La LR n. 16/2016 ha definito l'alloggio sociale come servizio di interesse economico generale finalizzato a soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo delle famiglie, spostando così il focus dalla realizzazione di edifici/alloggi proprio dell'edilizia residenziale pubblica delle origini.

Passare dal concetto di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) a quello di Servizio Abitativo Pubblico (SAP) significa comprendere soprattutto che la mera "fornitura" del bene casa non esaurisce il bisogno reale della persona se non è collegata ad un insieme di azioni di monitoraggio, assistenza e accompagnamento nella gestione del bene stesso.

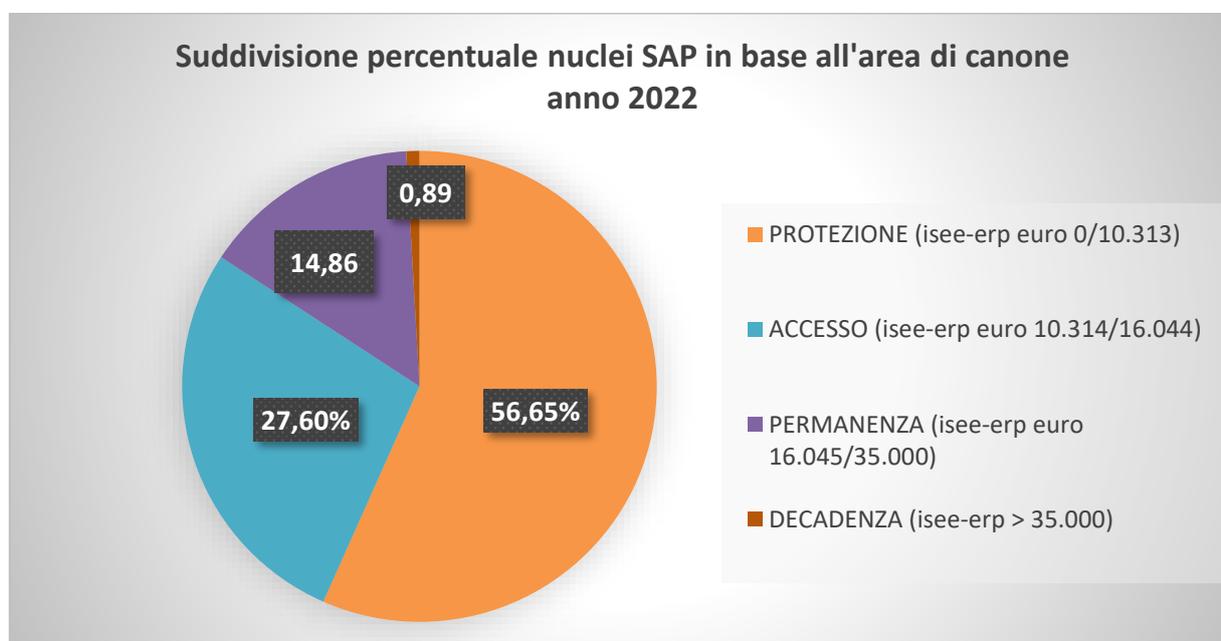
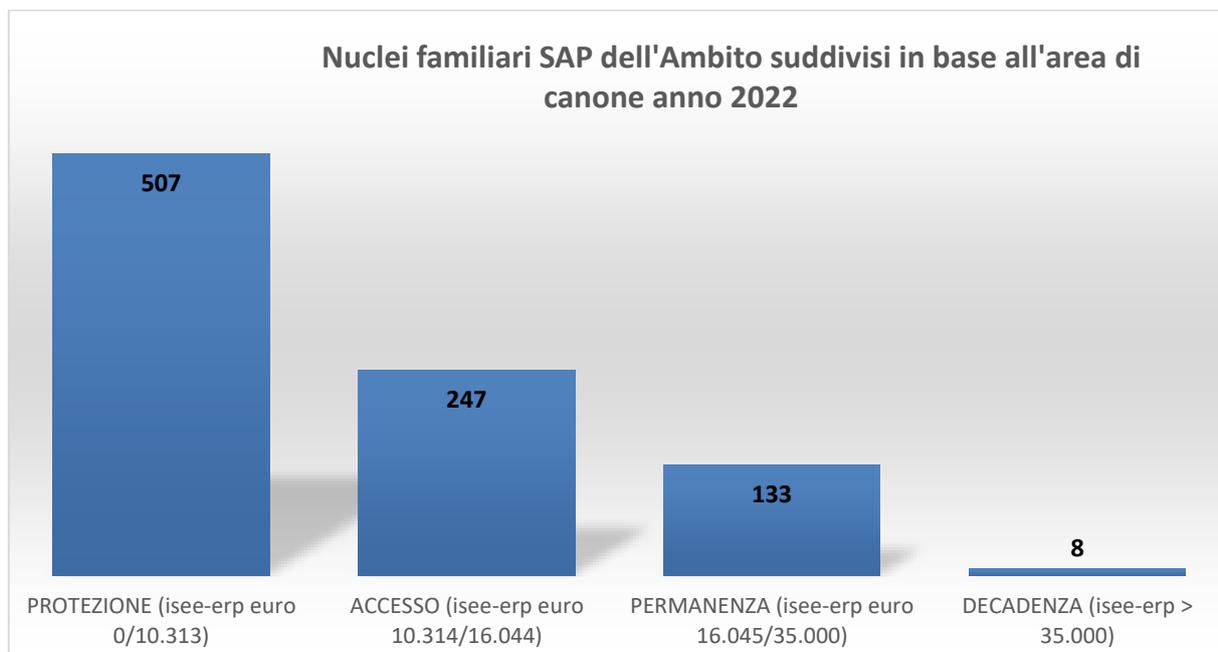
E' da rilevare, peraltro, che la sostenibilità dei servizi abitativi non può fondarsi esclusivamente sull'introito dei canoni di locazione. I canoni ne devono costituire l'asse portante, ma vanno accompagnati, come previsto dalla stessa LR n. 16/2016, da misure di sostegno pubblico principalmente di supporto agli inquilini.

L'attuale regime dei canoni, infatti, rischia di non rendere attuabile il principio dell'auto-sostenibilità del sistema, soprattutto quando vi è una particolare concentrazione di inquilini in fascia di protezione o un andamento della morosità tale da mettere a rischio la sostenibilità dei servizi erogati.



Di seguito la distribuzione per fascia di canone degli inquilini SAP a livello di Ambito con riferimento all'annualità 2022, pressoché simile a quella dei 2 anni precedenti.

Occorre tenere presente che i dati rappresentati non esauriscono l'intero patrimonio SAP di Ambito in quanto vi sono diverse unità abitative che non risultano assegnabili senza la preliminare realizzazione di importanti interventi di manutenzione straordinaria.



Nella successiva tabella è invece rappresentata la fotografia della morosità SAP di ciascun Ente proprietario relativa all'ultimo triennio 2019/2021:

Comune	2019			2020			2021		
	Importo emesso per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	Importo incassato per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	% morosità annua	Importo emesso per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	Importo incassato per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	% morosità annua	Importo emesso per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	Importo incassato per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	% morosità annua
CCOMUNE BARLASSINA	52.030,80 €	43.746,90 €	15,92	58.590,20 €	47.111,38 €	19,59	55.877,92 €	44.655,12 €	20,08
COMUNE CERIANO LAG.	23.097,65 €	21.774,75 €	5,73	23.097,65 €	20.693,85 €	10,41	23.604,70 €	20.184,46 €	14,49
COMUNE GIUSSANO	151.915,15 €	95.639,22 €	37,04	137.399,68 €	62.100,56 €	54,80	138.757,78 €	81.380,30 €	41,35
COMUNE MEDA	187.389,14 €	130.032,24 €	30,61	101.379,06 €	84.518,44 €	16,63	104.709,34 €	78.841,99 €	24,70
COMUNE SEREGNO	179.595,51 €	99.888,63 €	44,38	289.502,41 €	195.509,57 €	32,47	261.754,79 €	124.182,00 €	52,56
COMUNE SEVESO	18.911,86 €	10.346,13 €	45,29	23.530,03 €	10.620,99 €	54,86	22.776,44 €	10.750,62 €	52,80
ALER	1.382.277,45 €	1.277.160,28 €	7,60	1.331.676,19 €	1.221.882,66 €	8,24	1.351.384,55 €	1.222.859,84 €	9,51

Note:

- a Cogliate e Misinto non ci sono alloggi SAP, né comunali né di Aler
- i Comuni di Lazzate e Lentate Sul Seveso non hanno alloggi SAP di proprietà
- il dato morosità 2022 sarà disponibile solo dopo il 30 aprile 2023, termine ultimo per la rendicontazione utilizzo risorse

### IL CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ

Il contributo di solidarietà, così come concepito dalla normativa regionale, costituisce il pilastro della sostenibilità dal punto di vista degli inquilini e rappresenta indirettamente l'elemento che dovrebbe contribuire a stabilizzare il flusso di entrate degli Enti proprietari e pertanto a contenerne la morosità.

Le risorse regionali assegnate nell'ultimo triennio a tutti gli enti proprietari dell'Ambito, puntualmente finalizzate alla copertura delle spese per la locazione sociale di conduttori sap in condizioni di indigenza e in condizione di comprovata difficoltà economica, non sono state in grado tuttavia di contenere il dilagare di una morosità ad oggi piuttosto elevata e ciò nonostante la messa in campo anche di altre azioni ed interventi mirati (piani di rateizzazioni del debito, avvio procedure di recupero credito...).

	Anno 2020			Anno 2021			Anno 2022		
	Risorse regionali assegnate	residui regionali disponibili	Risorse erogate a copertura spese locazione sociale	Risorse regionali assegnate	residui regionali disponibili	Risorse erogate a copertura spese locazione sociale	Risorse regionali assegnate	residui regionali disponibili	Risorse erogate a copertura spese locazione sociale
COMUNE BARLASSINA	15.700,00 €	5.143,87 €	11.562,76 €	15.600,00 €	9.281,11 €	7.539,40 €	0,00 €	17.341,71 €	misura ancora in atto (da chiudere entro il 30 aprile 2023)
COMUNE CERIANO LTO	4.900,00 €	4.100,00 €	0,00 €	0,00 €	9.000,00 €	9.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COMUNE GIUSSANO	16.500,00 €	0,00 €	15.199,05 €	16.400,00 €	1.300,95 €	17.700,95 €	5.170,56 €	0,00 €	misura ancora in atto (da chiudere entro il 30 aprile 2023)
COMUNE MEDA	34.800,00 €	2.730,49 €	13.291,08 €	34.500,00 €	24.239,41 €	32.434,11 €	0,00 €	26.305,30 €	misura ancora in atto (da chiudere entro il 30 aprile 2023)
COMUNE SEREGNO	28.700,00 €	3.435,33 €	32.135,37 €	41.800,00 €	0,00 €	41.800,00 €	37.439,93 €	0,00 €	misura ancora in atto (da chiudere entro il 30 aprile 2023)
COMUNE SEVESO	6.000,00 €	2.559,35 €	5.728,81 €	5.900,00 €	2.830,54 €	5.805,92 €	=	2.924,62 €	già erogato intero importo.
ALER	67.832,00 €	672,48 €	63.807,87 €	Dato non disponibile (vedi note)					

Note:

- a Cogliate e Misinto non ci sono alloggi SAP, né comunali né di Aler
- i Comuni di Lazzate e Lentate Sul Seveso non hanno alloggi SAP di proprietà



- ALER: per le annualità 2021 e 2022 non è possibile estrapolare il dato relativo all'Ambito di Seregno. Le risorse risultano infatti distribuite sulla base di una graduatoria unica per l'intero bacino Varese-Como-Monza Brianza-Busto Arsizio (nel 2021 l'erogato su Monza è pari ad euro 458.824,89; per il 2022 le risorse complessivamente assegnate per i bacini di Monza, Varese, Como e Busto Arsizio ammontano ad euro 1.863.673,39 e le procedure di erogazione sono ancora in corso).

L'eterogeneità dei criteri definiti dai singoli Enti proprietari per l'erogazione dei contributi di solidarietà, pur nella cornice generale definita da Regione Lombardia, non consente di poter estrapolare dati uniformi di lettura; si evidenzia, tuttavia, che in alcune realtà di Ambito, soprattutto per le annualità 2021 e 2022, si è provveduto ad integrare con fondi propri di Bilancio il budget regionale assegnato, al fine di rispondere in modo più incisivo al fabbisogno espresso dalle domande pervenute.

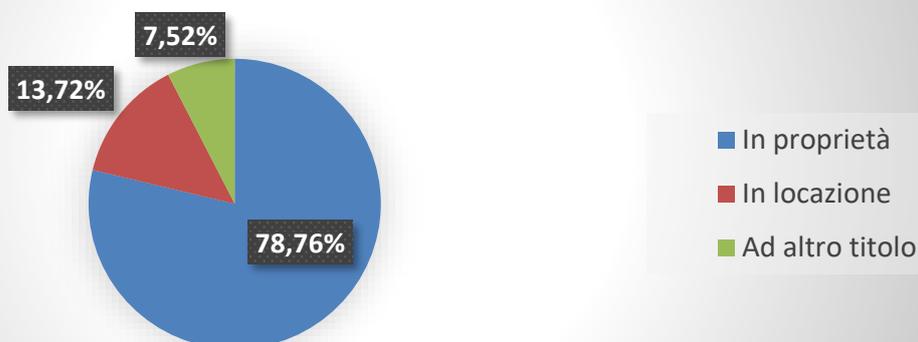
### MERCATO IMMOBILIARE LIBERO

In un contesto dove l'offerta di abitazioni pubbliche riesce a soddisfare solo una piccola percentuale della domanda (il 7% nel 2019 poi sceso a poco meno del 4% nel 2021 e 2022) e dove è sempre in aumento la cosiddetta "fascia grigia" di popolazione (quella cioè che risulta troppo ricca per accedere all'alloggio pubblico ma troppo povera per garantire una solvibilità costante nel mercato degli affitti privati) anche il "mercato libero" si dimostra sempre meno in grado di soddisfare le esigenze abitative del territorio, soprattutto per quanto riguarda l'abitare il locazione.

I dati forniti dall'ultimo censimento ISTAT del 2011 individuano la seguente classificazione delle famiglie dell'Ambito in base al titolo abitativo:

	N. famiglie In alloggio di proprietà	N. famiglie In alloggio in affitto	N. famiglie In alloggio ad altro titolo
Provincia Monza Brianza	278.823,00	48.576,00	21.299,00
Ambito di Seregno	53.376,00	8.718,00	4.644,00

Distribuzione percentuale famiglie per titolo abitativo nell'Ambito (ISTAT 2011)



Pur consapevoli che nell'arco temporale 2011/2022 possa essersi spostata la forbice tra nuclei con alloggio in proprietà e quelli in locazione, è tuttavia certo che vi sia stato negli anni un aumento generalizzato delle difficoltà di accesso e mantenimento dell'abitazione, sia per quanto riguarda la locazione sia per quanto riguarda i mutui.



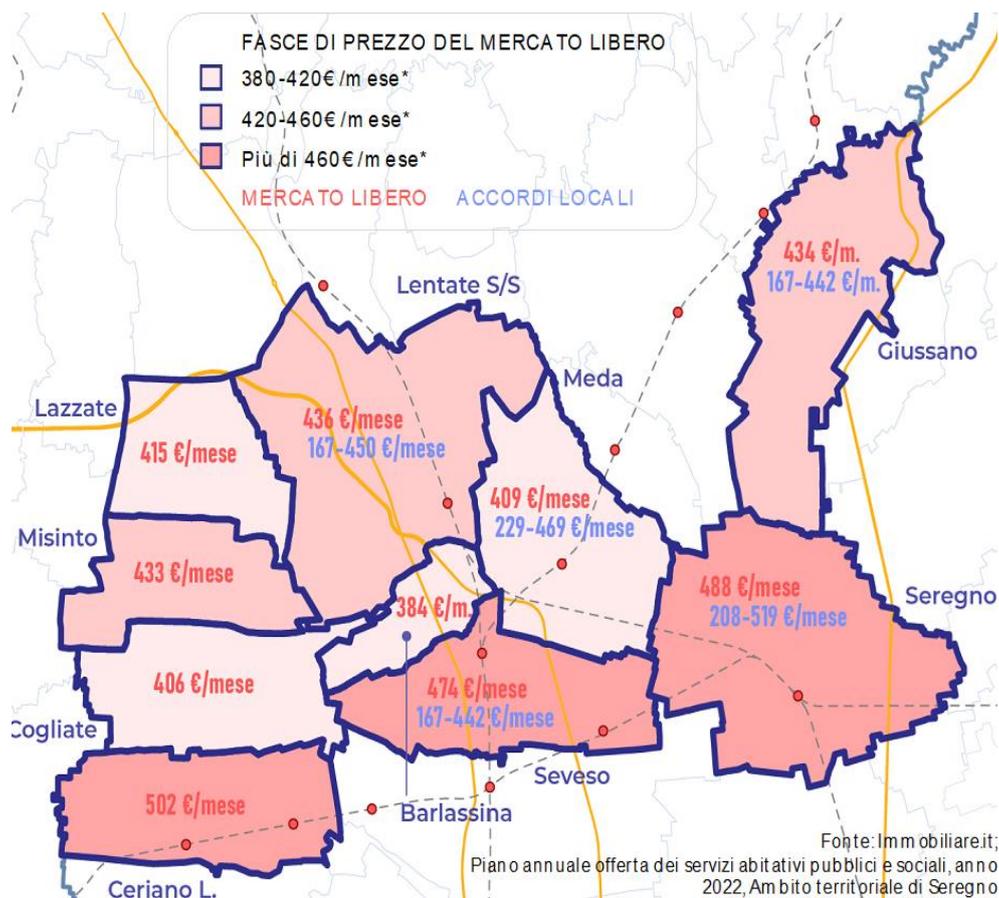
## piano di zona ambito di seregno

Complessa a livello di Ambito è certamente la situazione dei nuclei familiari maggiormente vulnerabili dal punto di vista socio-economico per i quali reperire un alloggio in locazione ad un affitto a canone sostenibile risulta condizionato da una pluralità di barriere: di tipo economico (costi delle agenzie immobiliari, dei depositi cauzionali, garanzie reddituali ...), di tipo sociale (diffidenza dei proprietari rispetto a specifici contesti socio-familiari) e di tipo strutturale (inadeguatezza delle disponibilità rispetto al mutamento della domanda: anziani, disabili e nuclei numerosi).

In ciascuno dei cinque Comuni ATA-Alta Tensione Abitativa, vige da anni l'Accordo Locale per il canone concordato previsto dalla Legge n. 431/98 e nell'autunno dello scorso anno tutti gli Accordi sono stati rivisitati.

Come si può facilmente rilevare dalla successiva immagine di comparazione tra canone libero e concordato di un alloggio di media metratura in zona semi-centrale, i nuovi valori economici definiti dai soggetti firmatari degli Accordi territoriali (Associazioni della Proprietà e Rappresentanti degli Inquilini) risultano produrre canoni effettivamente "calmierati" solo se ci si attesta sui valori medio-minimi delle previste fasce di oscillazione di canone.

Il ricorso ai valori massimi di fascia produce invece valori pressoché simili a quelli del canone libero vanificando, pertanto, quella necessaria funzione sociale di contenimento dei canoni attribuita allo strumento della locazione concordata.





## SEZIONE III Interventi per la locazione

### I BISOGNI DEL TERRITORIO

L'instabilità del mercato del lavoro, la difficoltosa ripresa dell'economia e le condizioni di precarietà e fragilità sociale diffuse a livello nazionale, hanno fatto sentire la loro eco anche a livello di Ambito.

Non vi è solo una difficoltà di accesso alla casa ma anche una consistente difficoltà di mantenimento dell'abitazione, resa evidente purtroppo dall'aumento delle procedure di sfratto abitativo.

I dati riportati nella successiva tabella evidenziano il numero delle procedure di sfratto abitativo che hanno interessato l'Ambito nell'ultimo quadriennio; significativo è notare che in media 1 famiglia su 2 ha avuto necessità di rivolgersi al Servizio Sociale comunale perché incapace di gestire in maniera autonoma le necessità abitative legate allo sfratto:

	Anno 2019		Anni 2020/2021		Gennaio/Ottobre 2022	
	n. sfratti eseguiti (fonte: Tribunale Monza)	n. famiglie che si sono rivolte al Servizio Sociale comunale	n. sfratti eseguiti (fonte: Tribunale Monza)	n. famiglie che si sono rivolte al Servizio Sociale comunale	n. sfratti eseguiti ed in esecuzione (fonte: Tribunale Monza)	n. famiglie che si sono rivolte al Servizio Sociale comunale
BARLASSINA	6	0	non disponibile	0	12	6
CERIANO L.TO	2	1	non disponibile	1	1	1
COGLIATE	5	0	non disponibile	4	3	1
GIUSSANO	18	15	non disponibile	9	35	23
LAZZATE	0	0	non disponibile	0	5	0
LENTATE S/SEVESO	8	6	non disponibile	4	10	7
MEDA	1	7	non disponibile	9	10	3
MISINTO	2	0	non disponibile	0	7	0
SEREGNO	23	30	non disponibile	7	80	41
SEVESO	26	3	non disponibile	1	21	2
TOTALE	91	62	non disponibile	35	184	84

Nel contesto delineato, risulta indispensabile assicurare la realizzazione di tutti quegli interventi atti a garantire l'accesso alla locazione, il mantenimento dell'abitazione e più in generale il contenimento del disagio abitativo.

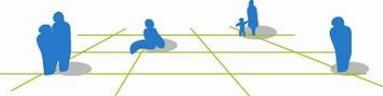
### GLI INTERVENTI ATTIVATI

#### Contributi per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione.

In attuazione della LR n. 16/2016, Regione Lombardia promuove gli interventi a contrasto dell'emergenza abitativa ed in particolare forme di sostegno all'affitto per nuclei familiari in condizione di difficoltà economica e più in generale per il mantenimento dell'abitazione in locazione nel libero mercato.

Per le misure di sostegno alla locazione vengono annualmente assegnate agli Ambiti territoriali specifiche risorse regionali in aggiunta ai finanziamenti statali garantiti ex legge n. 431/98.

Di seguito il dettaglio delle risorse assegnate all'Ambito di Seregno negli ultimi 3 anni:



piano di zona ambito di seregno

	Risorse regionali assegnate ex LR n. 16/2016	Risorse statali assegnate ex Legge n. 431/98	TOTALE
anno 2020	64.669,04 €	413.186,00 €	477.855,04 €
anno 2021	67.581,01 €	575.282,00 €	642.863,01 €
anno 2022	44.009,00 €	815.141,00 €	859.150,00 €

Tali fondi sono stati finalizzati, mediante appositi Avvisi Pubblici di Ambito, all'erogazione di contributi affitto in favore di situazioni di necessità:

- PRIORITARIE (graduatoria A): conduttori in condizione di difficoltà economica per gli effetti della pandemia Covid 19 (negli anni 2020 e 2021) o conduttori più vulnerabili rispetto all'emergenza conseguente ai rincari dei prezzi di gas ed elettricità e nuclei under 35 anni (per l'anno 2022);
- ORDINARIE (graduatoria B): conduttori in altra condizione di difficoltà economica.

Alcuni Comuni hanno peraltro provveduto ad incrementare il budget disponibile con risorse proprie di Bilancio, al fine di poter soddisfare un maggior numero di domande risultate ammissibili al contributo ma non finanziabili con le sole risorse regionali.

Significativa è la lettura dei dati riferiti alle domande gestite con i bandi 2020, 2021 e 2022 dalla quale si può riscontrare che:

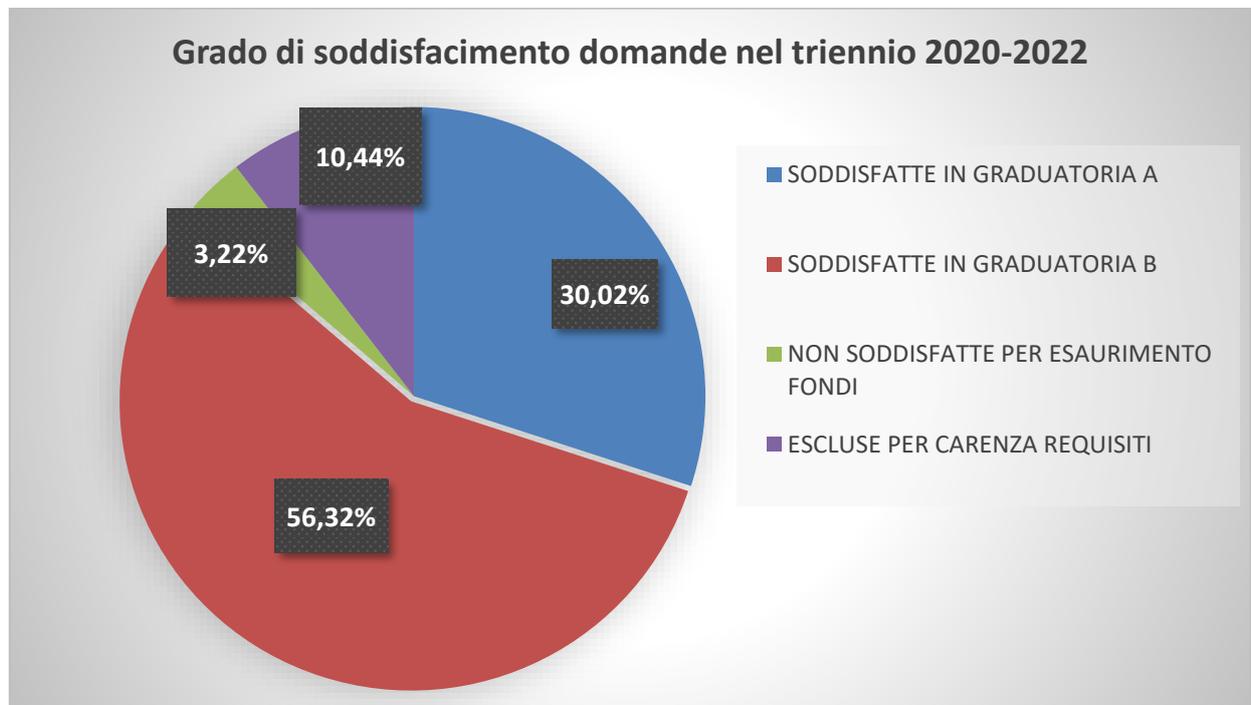
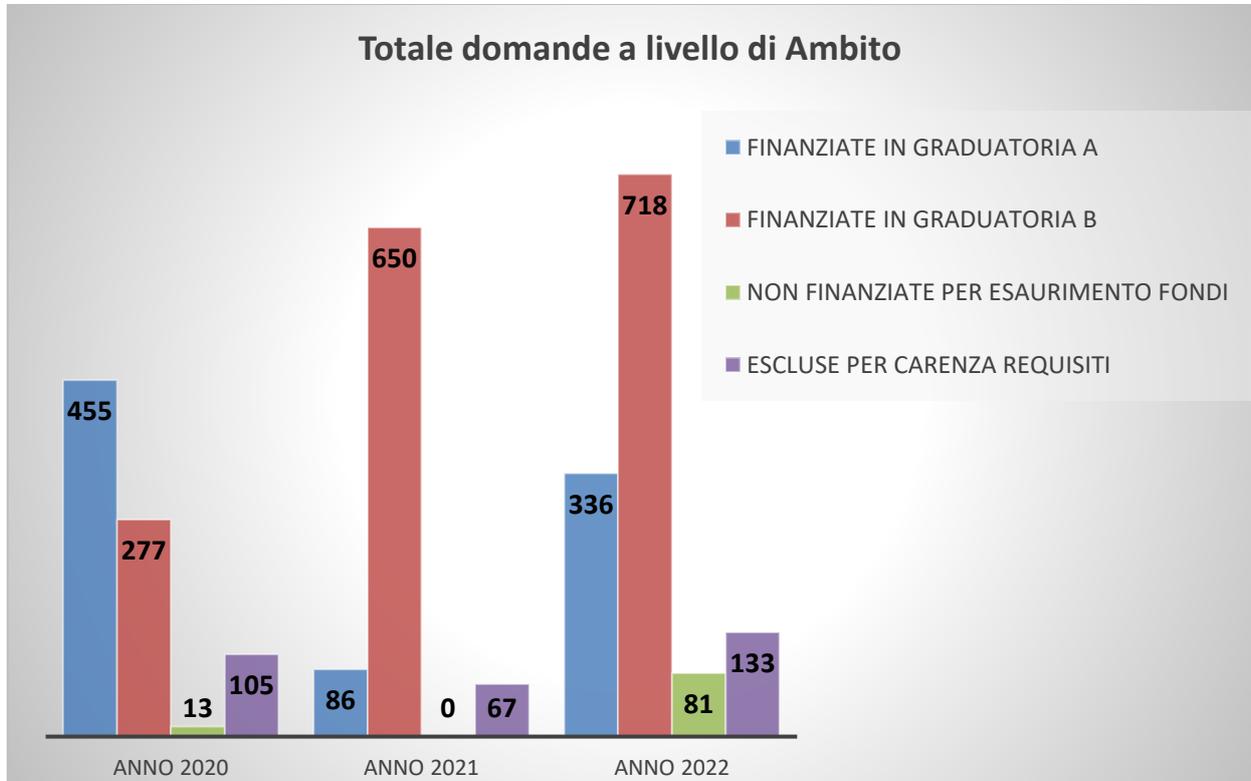
- vi è un progressivo aumento di conduttori che necessitano di un aiuto per il pagamento del canone abitativo (il numero delle domande di contributo è in costante crescita, soprattutto nei Comuni più grandi);
- il canone di locazione erode una grande fetta della capacità economica dell'inquilino medio (si registra un'incidenza media del 100% del canone rispetto all'Isee).

	Anno 2020			Anno 2021			Anno 2022		
	Domande liquidate	ISEE medio richiedenti	Canone medio annuo	Domande liquidate	ISEE medio richiedenti	Canone medio annuo	Domande presentate	ISEE medio richiedenti	Canone medio annuo
BARLASSINA	27	6.387,45 €	4.391,04 €	43	6.050,00 €	4.500,00 €	55	6.035,18 €	4.471,47 €
CERIANO L.TO	12	4.373,00 €	5.328,00 €	17	5.238,00 €	5.708,00 €	29	5.783,00 €	5.940,00 €
COGLIATE	24	6.047,25 €	5.540,04 €	24	5.411,18 €	5.784,96 €	36	4.372,11 €	5.936,28 €
GIUSSANO	126	5.492,68 €	5.573,45 €	152	5.095,59 €	5.521,79 €	211	5.155,15 €	5.578,57 €
LAZZATE	16			12			26		
LENTATE S/SEVESO	85	5.538,00 €	5.495,00 €	91	4.682,00 €	5.502,00 €	142	5.896,00 €	5.442,00 €
MEDA	96	4.455,37 €	4.995,36 €	89	5.815,29 €	5.646,50 €	114	4.914,38 €	5.140,94 €
MISINTO	11	5.000,00 €	5.400,00 €	17	4.200,00 €	4.800,00 €	16	4.700,00 €	5.640,00 €
SEREGNO	249	5.369,00 €	5.827,00 €	225	4.853,00 €	5.780,00 €	443	5.670,81 €	6.016,05 €
SEVESO	89	5.456,06 €	5.587,00 €	78	4.852,55 €	5.867,84 €	112	3.542,00 €	5.312,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>735</b>	<b>4.811,88 €</b>	<b>4.813,69 €</b>	<b>748</b>	<b>4.619,76 €</b>	<b>4.911,11 €</b>	<b>1184</b>	<b>4.606,86 €</b>	<b>4.947,73 €</b>

Nota: Il Comune di Lazzate dispone di dati parziali rispetto agli interventi economici erogati per il mantenimento dell'alloggio in locazione.



Le informazioni più puntuali rispetto al numero delle domande trattate ed il livello di soddisfacimento delle stesse a livello di Ambito sono invece rilevabili dai seguenti grafici:





Nei 5 Comuni ad Alta Tensione Abitativa (Giussano, Lentate sul Seveso, Meda, Seregno e Seveso) sono stati inoltre garantiti anche i contributi in favore degli inquilini morosi incolpevoli.

### **I contributi in favore degli inquilini morosi incolpevoli**

Le risorse del Fondo inquilini morosi incolpevoli previsto dalla Legge n. 431/98 vengono annualmente ripartite tra le Regioni e da queste assegnate ai soli Comuni definiti ad alta tensione abitativa affinché possano erogare specifici contributi in favore di quei conduttori che per cause incolpevoli (es. riduzione o perdita del reddito) non sono più in grado di far fronte al pagamento dell'affitto della casa in cui vivono e pertanto sono esposti a rischio di sfratto.

Dal 2015 i Comuni ATA dell'Ambito provvedono alla gestione di tale misura, diretta a contenere gli sfratti, finalizzando i contributi alla graduazione delle procedure esecutive, alla copertura della morosità e ad incentivare nuovi contratti di locazione a canone concordato o comunque a canone inferiore a quello di mercato.

Pur riconoscendo la validità di tale strumento, va osservato tuttavia che nella maggior parte delle situazioni di sfratto trattate dal 2015 ad oggi, la rigidità dei criteri ministeriali e regionali di accesso da un lato e la chiusura del mercato privato alle necessità abitative dei più vulnerabili, non ha consentito ai Comuni di poter utilizzare le risorse disponibili nella quasi totalità delle situazioni di sfratto in carico ai Servizi Sociali comunali.

	Fondi annualità 2014-2018			Fondi annualità 2019			Fondi annualità 2020		Fondi annualità 2021	
	Assegnato	di cui destinate al contributo affitto per emergenza covid	Liquidato per MI	Assegnato	di cui destinate al contributo affitto per emergenza covid	Liquidato per MI	assegnato	Liquidato per MI	assegnato	Liquidato per MI
GIUSSANO	307.586,14 €	172.462,52 €	135.123,62 €	84.031,41 €	0,00 €	20.579,35 €	10.819,48 €	0,00 €	53.177,89 €	0,00 €
LENTATE S/SEVESO	226.763,60 €	67.334,10 €	159.429,50 €	77.793,41 €	53.327,39 €	14.889,02 €	14.100,98 €	14.100,98 €	58.241,68 €	0,00 €
MEDA	169.666,25 €	120.639,25 €	49.027,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.265,12 €	4.350,00 €	63.475,77 €	0,00 €
SEREGNO	201.370,38 €	89.381,32 €	111.730,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	52.348,61 €	0,00 €
SEVESO	119.562,22 €	31.209,43 €	27.236,53 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.349,48 €	0,00 €	51.919,83 €	18.236,27 €

## **SEZIONE IV Azioni di sviluppo**

Nell'attuale contesto risulta evidente la stretta connessione tra povertà abitativa e povertà economica. Al generale aumento del costo delle spese per l'abitazione, gravanti sui bilanci familiari, corrisponde infatti un'esigenza crescente di accedere a standard abitativi dignitosi e non eccessivamente onerosi. Ciò è certamente la conseguenza dei continui mutamenti in atto nel mondo del lavoro e della produzione ma anche delle profonde trasformazioni nella struttura e nella composizione demografica delle famiglie che costituiscono il tessuto sociale locale.

Le disuguaglianze sono aumentate, così come è aumentata la parte di popolazione per cui un tempo la casa non costituiva un problema e che oggi è invece vulnerabile nell'arco delle diverse fasi della vita: si pensi alle necessità dei nuclei monoreddito, dei giovani lavoratori precari, dei genitori separati/divorziati, dei pensionati e degli anziani.



Doveroso è tenere conto anche delle criticità legate all'aumento della popolazione proveniente dai Paesi Terzi per la quale l'accesso all'abitare è sovente garantito solo da alloggi fortemente sottodimensionati o di scarsa qualità.

Gli indirizzi regionali, come si è detto, collocano le politiche abitative sempre più su una scala d'Ambito e per poter essere efficaci richiedono quindi nuovi sistemi di *governance* capaci di mettere a punto strategie di risposta al complessivo fabbisogno abitativo e che guardano al di fuori del confine amministrativo comunale e delle procedure e prassi del singolo ente locale, pur riconoscendo le diversità e specificità dei singoli territori.

Prioritario per l'Ambito di Seregno è, nel prossimo triennio, la costruzione **dell'Agenzia per l'Abitare**, cioè di un dispositivo che sia al contempo un aiuto per la programmazione e gestione dell'abitare sociale e un aiuto per favorire l'attivazione e lo sviluppo di nuove modalità d'azione.

L'Agenzia per l'Abitare vedrà la luce nel 2023 e si occuperà, in via graduale, del management complessivo e della programmazione di un'offerta integrata di abitare sociale, guardando ai destinatari degli alloggi ma anche ai soggetti privati che erogano servizi abitativi o ai singoli proprietari di immobili e valorizzando le competenze dei singoli Comuni, in una prospettiva d'Ambito.

Le azioni dell'Agenzia nei prossimi anni riguarderanno prioritariamente **il rafforzamento delle misure di prevenzione del disagio abitativo**, attraverso:

- la realizzazione di una sede fisica che diventi un punto di riferimento dove il cittadino possa conoscere ed essere informato su tutti gli strumenti (economici e non) di sostegno pubblico alla ricerca della casa nonché essere supportato e accompagnato nella ricerca di soluzioni abitative adeguate alle sue necessità e possibilità economiche;
- il reperimento di nuove risorse abitative nel libero mercato accompagnate da misure di incentivo ai locatori che si rendano disponibili ad affittare a canone concordato, sotto forma di contributi di garanzia e/o agevolazioni tributarie.  
Si ritiene che offrire ai locatori adeguate misure di tutela possa favorire il riposizionamento sul mercato della locazione di unità immobiliari sfitte a vantaggio di quei soggetti che necessitano di un canone sostenibile perché in difficoltà nel sostenere il canone di locazione di mercato;
- lo sviluppo sperimentale di forme di housing sociale, come risposta al bisogno abitativo dei nuclei familiari in condizione di maggiore vulnerabilità, attraverso il coinvolgimento di soggetti del terzo settore che abbiano a disposizione unità immobiliari che possano essere affittati con la modalità della locazione temporanea o che possano gestire eventuali risorse dell'ente pubblico (beni confiscati alla criminalità .....).

Contestualmente dovrà essere garantita:

- **l'ottimizzazione del patrimonio SAP:** la gestione del patrimonio pubblico costituisce indubbiamente un punto fondamentale delle politiche abitative territoriali. Sarà pertanto necessario porre attenzione alla distribuzione consapevole delle situazioni di fragilità sul territorio, a razionalizzare l'utilizzo della risorsa abitativa favorendo la mobilità abitativa nelle situazioni di sovra e sottodimensionamento degli alloggi e a mettere in atto tutte le necessarie strategie per la gestione sociale della morosità;
- l'avvio dei **Servizi Abitativi Transitori** che, come previsto dalla LR n.16/2016, costituiscono lo strumento per affrontare le emergenze abitative ed in particolare gli sfratti. Si definirà preliminarmente l'adozione dell'apposito strumento regolamentare condiviso a livello di Ambito e si individueranno azioni per implementare la disponibilità degli alloggi da destinare ai SAT, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti del privato sociale.



L'Agenzia, pertanto, pur occupandosi di un segmento specifico delle politiche abitative si inserirà necessariamente come comparto della più ampia filiera dell'offerta abitativa sociale.

Solo la realizzazione degli interventi di cui sopra, prioritari per il nuovo triennio, consentirà di creare quell'humus sul quale poter concretamente valutare ipotesi di eventuali nuovi insediamenti per servizi abitativi pubblici e sociali nell'ambito della trasformazione del territorio e della rigenerazione urbana legata ai singoli Piani di Governo del Territorio.