



Allegato 1

AMBITO TERRITORIALE DI SEREGNO

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

ANNO 2024



Barlassina



Ceriano Laghetto



Cogliate



Giussano



Lazzate



Lentate s/Seveso



Meda



Misinto



Seregno



Seveso

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Come già evidenziato nel Piano Triennale dell'Offerta ABITATIVA Pubblica e Sociale 2023-2025, 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 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 Annuale 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. 4, comma 4, del RR n. 4/2017, il presente Piano annuale è approvato dall'Assemblea dei Sindaci, sentita l'Aler UOG di Monza e Brianza.

RICOGNIZIONE SERVIZI ABITATIVI

La ricognizione dell'offerta abitativa è stata effettuata attraverso l'apposita piattaforma informatica regionale per la gestione dei Servizi Abitativi, nella finestra temporale aperta dal 23 novembre all'11 dicembre 2023.

Di seguito i dati rilevati:

A) CONSISTENZA AGGIORNATA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO (SAP) E SOCIALE (SAS) DEI DIVERSI ENTI PROPRIETARI:

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI PER SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)	NUMERO ALLOGGI PER SERVIZI ABITATIVI SOCIALI (SAS)
Aler	607	15
Comune Barlassina	39	0
Comune Ceriano L.	16	0
Comune Cogliate	0	0
Comune Giussano	57	0
Comune Lazzate	14	0
Comune Lentate S/S	0	0
Comune Meda	104	0
Comune Misinto	0	0
Comune Seregno	178	46
Comune Seveso	17	0
TOTALE	1032	61

Di seguito il dettaglio degli alloggi Aler distribuiti sul territorio dell'Ambito:

Ragione sociale dell'ente proprietario	Comune	n. alloggi complessivi	n. alloggi sap	n. alloggi sas	n. alloggi ad altro uso residenziale	n. locali ad uso commerciale o altra destinazione
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Barlassina	20	20	0	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Ceriano Laghetto	9	9	0	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Cogliate	0	0	0	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Giussano	76	76	0	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Lazzate	54	39	15	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Lentate sul Seveso	20	20	0	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Meda	31	31	0	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Misinto	0	0	0	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Seregno	350	350	0	0	0
ALER VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO A.	Seveso	62	62	0	0	0
		622	607	15		

Rispetto ai dati sopra riportati si evidenzia che:

- nei comuni di Cogliate e Misinto non vi sono alloggi pubblici, né di proprietà comunale né di Aler;
- a Seregno ci sono n. 46 alloggi sas di proprietà comunale e n. 10 alloggi sas della Cooperativa DAR CASA. Nell'autunno del 2023 è stato gestito il bando per la riassegnazione di n. 3 unità abitative SAS, extra DGR 7607 del 28/12/2022 "Approvazione del Regolamento Regionale "DISCIPLINA DEL SISTEMA REGIONALE DI ACCREDITAMENTO PER I SERVIZI ABITATIVI SOCIALI IN ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 4, COMMA 4 E DELL'ARTICOLO 32 DELLA LEGGE REGIONALE 16/2016" in quanto trattasi di alloggi regolamentati da Convenzione sottoscritta con la Coop. DAR CASA ai sensi dell'art. 15, comma 2, del menzionato Regolamento.

Nel 2024 non è prevista la riassegnazione di altri alloggi SAS.



B) NUMERO ALLOGGI SAP LIBERI E ASSEGNABILI:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI
Aler	2
Comune Barlassina	2
Comune Ceriano Laghetto	0
Comune Giussano	2
Comune Lazzate	1
Comune Meda	1
Comune Seregno	2
Comune Seveso	1
TOTALE	11

C) NUMERO ALLOGGI SAP CHE SI PREVEDE SI LIBERANNO IN CORSO D'ANNO PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI (TURN-OVER)

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI
Aler	13
Comune Barlassina	2
Comune Ceriano L.tto	1
Comune Giussano	2
Comune Lazzate	1
Comune Meda	2
Comune Seregno	2
Comune Seveso	0
TOTALE	23

I dati riportati sono una mera stima, derivante dal trend storico dell'ultimo triennio 2021/2023.

D) NUMERO ALLOGGI SAP IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNABILI NELLO STATO DI FATTO AI SENSI DELL'ART. 10 DEL RR M. 4/2017 E S.M.I.

L'art. 10 del RR n. 4/2017 e s.m.i. consente di assegnare anche alloggi che necessitano di interventi manutentivi per un importo massimo di euro 8.000 iva inclusa. In tal caso l'intervento di ristrutturazione è pagato dall'assegnatario e la spesa sostenuta è successivamente decurtata dal canone di locazione secondo quanto definito da un'apposita convenzione tra ente proprietario e assegnatario, definita prima della sottoscrizione del contratto di locazione:



ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI
Aler	0
Comune Barlassina	0
Comune Ceriano L.tto	0
Comune Giussano	0
Comune Lazzate	0
Comune Meda	0
Comune Seregno	0
Comune Seveso	0
TOTALE	0

E) NUMERO ALLOGGI SAP CHE SI RENDERANNO DISPONIBILI NEL CORSO DELL'ANNO PER NUOVA EDIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, DELLA LR N. 16/2016:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI
Aler	16
Comune Barlassina	2
Comune Ceriano Laghetto	0
Comune di Cogliate	0
Comune Giussano	0
Comune Lazzate	0
Comune Lentate S/Seveso	0
Comune Meda	7
Comune Misinto	0
Comune Seregno	40
Comune Seveso	0
TOTALE	65

F) NUMERO UNITÀ ABITATIVE CONFERITE DA SOGGETTI PRIVATI E DESTINATE A SAP

Si evidenzia che non vi sono al momento unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici (SAP), ai sensi dell'art. 23, comma 2, della LR n. 16/2016.

TABELLA DI SINTESI DI TUTTE LE INFORMAZIONI SUI SAP

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI GIÀ LIBERI	NUMERO ALLOGGI IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNABILI NELLO STATO DI FATTO	NUMERO ALLOGGI DISPONIBILI PER NUOVA EDIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE	STIMA ALLOGGI CHE SI LIBERANNO PER TURN-OVER
Aler	2	0	16	13
Comune Barlassina	2	0	2	2
Comune Ceriano L.to	0	0	0	0
Comune Cogliate	=	=	=	=
Comune Giussano	2	0	0	2
Comune Lazzate	1	0	0	1
Comune Lentate S/Seveso	0	=	0	=
Comune Meda	1	0	7	2
Comune Misinto	=	=	0	=
Comune Seregno	2	0	40	2
Comune Seveso	1	0	0	0
TOTALE	11	0	65	22

ULTERIORI DATI DI DETTAGLIO

La normativa regionale prevede inoltre che i Comuni:

- a) esclusivamente per gli alloggi di loro proprietà, possano incrementare la soglia percentuale del 20% stabilita dalla normativa, per l'assegnazione degli alloggi SAP in favore dei nuclei familiari in condizioni di indigenza, ovvero con ISEE fino a euro 3.000. Se non viene esercitata tale opzione, la riserva alloggi indigenti è confermata nella misura del 20%;
- b) possano definire un'ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale prioritaria nell'assegnazione degli alloggi sap, oltre a quelle già previste dalla normativa (Anziani, Famiglie di nuova formazione, Nuclei monoparentali, Disabili);
- c) possano infine decidere l'eventuale quota percentuale di riserva alloggi da destinare alle Forze di Polizia e Vigili del Fuoco, fino ad un limite massimo del 10%.

TABELLA DI SINTESI DEI PREDETTI DATI DI DETTAGLIO

Ente Proprietario	Incremento soglia percentuale per indigenti (oltre il 20%)	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	% alloggi riservati a Forze di Polizia e Corpo nazionale Vigili del Fuoco
Comune Barlassina	no	no	0
Comune Ceriano Laghetto	no	no	0
Comune Giussano	no	no	0
Comune Lazzate	no	no	0
Comune Lentate S/Seveso	no	no	0
Comune Meda	no	no	0
Comune Seregno	no	no	0
Comune Seveso	no	no	0

ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI (SAT)

Secondo quanto definito dalle specifiche disposizioni regionali (DGR n. 6101/2022) le unità abitative da destinare **temporaneamente** ai SAT devono essere individuate nell'ambito del patrimonio di ciascun Ente proprietario.

Nel caso si attinga ai SAP, l'Ente:

- non può destinare più del 10% del totale SAP posseduto;
- annualmente deve riservare un numero di alloggi non superiore al 25% (per i Comuni ATA o del 10% in caso di altri Comuni) degli alloggi che prevede di assegnare nell'anno.

Di seguito la previsione delle disponibilità SAT:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI SAP TEMPORANEAMENTE DESTINATI A SAT	ALTRI ALLOGGI TEMPORANEAMENTE DESTINATI A SAT
Aler	0	0
Comune Barlassina	0	0
Comune Ceriano Laghetto	0	0
Comune Cogliate	0	0
Comune Giussano	0	1
Comune Lazzate	0	0
Comune Lentate sul Seveso	0	0
Comune Meda	1	0
Comune Misinto	0	0
Comune Seregno	1	0
Comune Seveso	0	0
TOTALE	2	1



Gli Enti proprietari si riservano di rimodulare le previsioni sopra riportate, qualora in corso d'anno acquisiscano la disponibilità effettiva di un maggior numero di unità SAP assegnabili o di eventuale altra risorsa abitativa.

Da ultimo si riporta la quantificazione di tutti gli alloggi SAP assegnati nel corso dell'anno 2023:

ENTE PROPRIETARIO	N. SAP ASSEGNATI DA AVVISO NEL 2023
Aler	8
Comune Barlassina	4
Ceriano Laghetto	1
Comune Giussano	1
Comune Lazzate	3
Comune Meda	4
Comune Seregno	3
Comune Seveso	2
TOTALE	26

AZIONI PER L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE (INTERVENTI PER LA LOCAZIONE).

Come già indicato nel Piano Triennale 2023-2025, Regione Lombardia - in attuazione della LR n. 16/2016 - promuove gli interventi a contrasto dell'emergenza abitativa e 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.

In continuità con quanto fatto negli anni precedenti, anche nell'anno 2024 sarà garantita l'attuazione:

- **della misura "PERLAFFITTO"** ex DGR n.1001 del 25/09/2023, al fine di poter erogare contributi economici a parziale copertura di canoni di locazione abitativa. Si evidenzia che il budget regionale assegnato all'Ambito nel 2023, pari ad euro 57.078,00 corrisponde al 6,6% di quanto assegnato nel precedente anno (€ 859.150,00). Si è valutato di convogliare tali risorse sul 2024 così da poter disporre - unitamente ad eventuali altre risorse reperite - di un budget più adeguato a soddisfare il maggior numero di domande (solo nel 2022 l'Ambito ha soddisfatto circa 1.000 domande di contributo);
- **della misura "Morosità Incolpevole"** limitatamente ai soli 5 Comuni ATA. Trattasi, come noto, di una misura destinata unicamente ai Comuni definiti ad Alta Tensione Abitativa diretta a contenere gli sfratti, attraverso l'erogazione di contributi finalizzati 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.



Il 2024 coinciderà con la prima annualità di operatività dell'**Agenzia per l'Abitare di Ambito**.

Come meglio precisato nel Piano Triennale, l'Agenzia ha visto 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.

Nel corso del nuovo anno l'Agenzia sarà impegnata prioritariamente:

- nell'erogazione di un servizio gratuito rivolto ai **cittadini** che hanno un bisogno abitativo e una necessità di supporto in diverse forme, ai piccoli e grandi **proprietari** che dispongono di un patrimonio strategico ai fini del soddisfacimento della domanda di casa del territorio e agli **enti locali** in una prospettiva di *capacity building*;
- nel reperimento di nuove risorse abitative nel libero mercato e nella definizione di un eventuale sistema di incentivi in favore dei 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.

Strategico in tal senso è l'esito dell'importante lavoro che si sta compiendo a livello di Interambiti per la definizione di un Accordo quadro provinciale per il canone concordato e che vedrà la luce già nei primi mesi del nuovo anno.

Seregno, dicembre 2023