



AMBITO TERRITORIALE DI SEREGNO

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

ANNO 2025

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 dall'11 novembre e fino al 4 dicembre 2024.

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 Cinisello B.mo	1	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	173	45
Comune Seveso	17	0
TOTALE	1.028	60

Il dettaglio degli alloggi Aler distribuiti sul territorio dell'Ambito

a) Riepilogo scheda "certifica dati": La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale, rilevato attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Ragione sociale dell'ente proprietario	Comune	n. alloggi complessivi	n. alloggi sap	n. alloggi sas	n. alloggi ad altro uso residenziale	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
			607	15		



Rispetto ai dati sopra riportati si evidenzia che:

- il Comune di Cinisello Balsamo è proprietario di un alloggio Sap situato nel territorio di Meda;
- nei comuni di Cogliate e Misinto non vi sono alloggi pubblici, né di proprietà comunale né di Aler;
- a Seregno ci sono n. 45 alloggi SAS di proprietà comunale oltre a n. 10 alloggi SAS della Cooperativa "DAR CASA". L'eventuale riassegnazione di tali unità abitative avverrà secondo la specifica normativa, a valere sulla graduatoria approvata con il bando del 2023 ex RR n. 1/2004.

B) NUMERO ALLOGGI SAP LIBERI E ASSEGNABILI:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI
Aler	11
Comune Barlassina	0
Comune Ceriano Laghetto	0
Comune Cinisello Balsamo	0
Comune Giussano	0
Comune di Lazzate	0
Comune Meda	0
Comune Seregno	4
Comune Seveso	0
TOTALE	15

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	0
Comune di Cinisello B.mo	0
Comune Giussano	1
Comune di Lazzate	1
Comune Meda	1
Comune Seregno	4
Comune Seveso	1
TOTALE	23

I dati riportati sono una mera stima, derivante dal trend storico dell'ultimo triennio 2022/2024.



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 una spesa massima 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 i patti definiti in apposita convenzione tra ente proprietario e assegnatario, da stipulare prima della sottoscrizione del contratto di locazione:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI
Aler	0
Comune Barlassina	0
Comune Ceriano L.tto	0
Comune di Cinisello B.mo	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	0
Comune Ceriano Laghetto	0
Comune di Cogliate	0
Comune di Cinisello B.mo	0
Comune Giussano	0
Comune Lazzate	3
Comune Lentate S/Seveso	0
Comune Meda	0
Comune Misinto	0
Comune Seregno	40
Comune Seveso	0
TOTALE	59

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	11	0	16	13
Comune Barlassina	0	0	0	2
Comune Ceriano L.to	0	0	0	0
Comune Cogliate	=	=	=	=
Comune di Cinisello B.mo	0	0	0	0
Comune Giussano	0	0	0	1
Comune Lazzate	0	0	3	1
Comune Lentate S/Seveso	=	=	0	=
Comune Meda	0	0	0	1
Comune Misinto	=	=	0	=
Comune Seregno	4	0	40	4
Comune Seveso	0	0	0	1
TOTALE	15	0	59	23

ULTERIORI DATI DETTAGLIO

La normativa regionale prevede inoltre che i Comuni:

- 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, cioè con ISEE fino a euro 3.000. Se non viene esercitata tale opzione, la riserva alloggi indigenti è confermata nella misura del 20%;
- 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);
- 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. 2063/2019 e DGR n. 3151/2020) 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	0
Comune Lazzate	1	0
Comune Lentate sul Seveso	0	0
Comune Meda	0	0
Comune Misinto	0	0
Comune Seregno	0	1
Comune Seveso	0	0
TOTALE	1	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 2024:

ENTE PROPRIETARIO	N. SAP ASSEGNATI NEL 2024
Aler	11
Comune Barlassina	2
Comune Ceriano Laghetto	0
Comune Giussano	2
Comune di Lazzate	0
Comune Meda	2
Comune Seregno	9
Comune Seveso	1
TOTALE	27

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.

È auspicabile, tuttavia, per il 2025 una rimodulazione del quadro normativo di riferimento considerato che:

- dal prossimo anno non sarà più attiva la **misura "Morosità Incolpevole"** come concepita con DL n. 102/2013 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 124/2013. Trattasi di misura riservata unicamente ai Comuni ad Alta Tensione Abitativa e 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;
- e la **misura "sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato"** non potrà rappresentare una valida opportunità di supporto per le famiglie a rischio di espulsione dal mercato locativo privato, se non saranno garantiti finanziamenti più corposi rispetto a quelli trasferiti agli Ambiti negli ultimi 2 anni. Solo nel 2024, infatti, le domande di sostegno alla locazione pervenute ai Comuni dell'Ambito (peraltro non considerando Meda che non ha aderito all'Avviso Pubblico) sono state n. 817 e le stesse hanno determinato - nonostante la riduzione, rispetto al passato, del quantum erogabile per singolo intervento - un fabbisogno complessivo comunque davvero elevato (euro 701.857,02).



Peraltro tale fabbisogno, nonostante la messa in campo di ogni altra possibile risorsa reperibile, non è stato neppure soddisfatto integralmente ma solo per circa il 65% come da dettaglio che segue:

- per euro 49.162,12 con le risorse regionali trasferite all'Ambito nel biennio 2023/2024 (che si aggiungono ai residui di annualità precedenti per euro 24.472,71);
- per euro 192.424,74 con la riprogrammazione di risorse regionali destinate ad altre misure;
- per euro 186,105,02 con risorse proprie comunali.

Con l'evidenza di questi dati, l'Ambito ritiene che l'Agenzia dell'Abitare debba necessariamente assumere – ancora di più nel 2025 - un ruolo di posizione almeno su due fronti:

- partecipare ai processi decisionali per la costruzione del prossimo Accordo quadro per locazione a canone concordato, con l'obiettivo di identificare valori economici che producano affitti abitativi effettivamente calmierati rispetto al libero mercato;
- elaborare e mettere in campo – almeno a livello sperimentale – un nuovo strumento operativo in grado di favorire la messa in disponibilità di alloggi per la locazione abitativa a canone "sostenibile" attraverso un sistema composito di garanzie sia per il locatore che per l'inquilino.

Seregno, dicembre 2024