



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2023

AMBITO TERRITORIALE DI VIMERCATE

(Agrate Brianza, Aicurzio, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago di Molgora, Busnago, Camparada, Caponago, Carnate, Cavenago Brianza, Concorezzo, Cornate d'Adda, Correzzana, Lesmo, Mezzago, Ornago, Roncello, Ronco Briantino, Sulbiate, Usmate Velate, Vimercate)

Sommario

| | |
|---|---|
| 1. Iter procedurale | 2 |
| 2. Contenuti del Piano Annuale 2023 | 2 |
| a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale..... | 3 |
| b) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno..... | 4 |
| c) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione | 4 |
| d) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione | 4 |
| e) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP): | 4 |
| f) Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016. | 5 |
| g) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f). | 5 |
| h) Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza | 6 |
| i) L'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale e la quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco" | 6 |
| j) Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori (SAT) | 6 |
| k) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente..... | 7 |
| l) Individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016 | 7 |



1. Iter procedurale

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito distrettuale di Vimercate con seduta del 2 aprile 2019 ha confermato la nomina del *Comune di Vimercate* quale Comune Capofila per la predisposizione del Piano Annuale e del Piano Triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale. L'Assemblea dei Sindaci ha individuato altresì l'Azienda Speciale Consortile *Offertasociale* quale ente a supporto organizzativo ai fini della predisposizione del Piano Triennale e dei Piani Annuali dell'offerta abitativa pubblica e sociale a livello zonale, considerato che l'Azienda dispone delle competenze e di una struttura organizzativa adeguate all'espletamento delle procedure e delle attività necessarie al fine sopra richiamato, garantendo ai Comuni una gestione unitaria a livello di programmazione e di sviluppo integrato delle politiche.

Al fine di predisporre il Piano Annuale per l'anno 2023, Offertasociale asc ha accompagnato gli enti proprietari nelle operazioni di ricognizione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici (SAP) che si prevede di assegnare nel corso dell'anno 2023, come previsto dal regolamento regionale n. 4 del 4/7/2017 e s.m.i.

La ricognizione è stata avviata aprendo in Piattaforma Informatica Regionale la *finestra temporale* entro la quale gli enti proprietari (Comuni e ALER) afferenti all'ambito di Vimercate hanno dovuto comunicare le informazioni indicate nel comunicato regionale n. 45 del 2/4/2019 "*Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 3/2019*".

La finestra temporale è stata aperta dal 26/09/2022 al 31/10/2022. Entro tale scadenza gli enti proprietari hanno provveduto all'aggiornamento del patrimonio abitativo attraverso la compilazione della "*scheda certifica dati*" all'interno dell'anagrafe regionale del patrimonio e hanno poi comunicato formalmente via PEC all'Ufficio di Piano di Offertasociale all'indirizzo ufficiodipiano@offertasociale.legalmail.it i seguenti documenti:

- report di ricognizione ossia l'estrazione dell'anagrafe regionale del Patrimonio, depurata degli alloggi non inseriti all'interno della scheda comunicazione annuale, ovvero il patrimonio abitativo che non si prevede di assegnare nel corso del 2023;
- report di programmazione ossia la copia della trasmissione della Scheda Comunicazione Annuale.

2. Contenuti del Piano Annuale 2023

Nel presente paragrafo vengono descritte le informazioni e i dati di dettaglio del Piano Annuale 2023, in ottemperanza all'art. 4 comma 3 regolamento regionale 4/2017 "*Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei*



servizi abitativi pubblici” e del Comunicato Regionale del 02/04/2019 n. 45 “Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell’approvazione del regolamento regionale n. 3/2019”.

I dati contenuti nei paragrafi successivi sono stati elaborati a partire dalle comunicazioni dell’offerta abitativa effettuate da parte degli enti proprietari, sintetizzate nell’Allegato 1 al presente documento, in riferimento alle specifiche tecniche definite dal Comunicato Regionale n. 45, punto 3.

a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Il patrimonio abitativo pubblico e sociale dell’ambito distrettuale di Vimercate conta complessivamente **1773¹** unità immobiliari, sia di proprietà ALER, sia di proprietà dei 22 Comuni afferenti all’ambito. Nel dettaglio, **1716 unità immobiliari** appartengono ai servizi abitativi pubblici (SAP), **2** unità immobiliari appartengono ai servizi abitativi sociali (SAS) e **55** unità abitative appartengono alla categoria “altro uso residenziale”.

L’ALER competente sul territorio dell’Ambito territoriale di Vimercate è l’Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.) di **Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio** e dispone di **824 unità immobiliari**.

Le unità immobiliari di proprietà dei Comuni dell’ambito, invece, sono complessivamente **949**.

Si evidenzia che i Comuni che hanno dato in gestione il proprio patrimonio ad ALER sono: Arcore, Caponago, Carnate, Concorezzo, Lesmo e Vimercate. Si tratta in tutti i casi di una gestione completa del patrimonio, ossia che include sia le attività di *property facility* sia le attività amministrative quali emissione bollettini, gestione utenza, recupero della morosità, ..., ad esclusione delle manutenzioni straordinarie degli alloggi che sono a carico dell’ente proprietario.

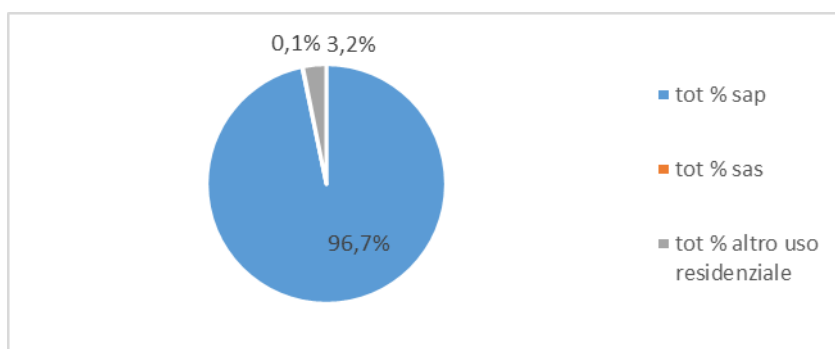


Grafico 1 Distribuzione patrimonio per tipologia nell’Ambito di Vimercate – Fonte: Ricognizione in Piattaforma Informatica

¹ Il dato è stato estrapolato dalla piattaforma informatica regionale nella sezione consultazione patrimonio.



b) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno

Rientrano nella categoria “sfitto per carenze manutentive” gli alloggi assegnabili allo stato di fatto, ossia che necessitano di interventi di ristrutturazione necessari per l'assegnazione dell'unità abitativa, le cui spese d'intervento sono a carico dell'assegnatario per un massimo di 8.000,00 euro IVA inclusa. Tale importo è decurtato dal canone di locazione, entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità, come citato al comma 3, art. 10 del regolamento regionale 4/2017.

Dalla ricognizione emerge che unicamente il Comune di Caponago intende assegnare nel 2023 **2** alloggi afferenti allo stato di fatto.

c) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione risultano essere in totale **13**.

I Comuni afferenti all'ambito hanno individuato **4** alloggi codificati dall'anagrafe del patrimonio come “sfitto per ristrutturazione”, ALER invece ne ha inseriti **9**, localizzati nei seguenti Comuni d'ambito: Agrate Brianza, Concorezzo e Vimercate. (scheda c dell'allegato 1).

d) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione

Nessun ente proprietario ha previsto di inserire nel Piano Annuale unità abitative oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione.

e) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP):

Le unità immobiliari già libere, che gli enti proprietari hanno rilevato attraverso il modulo dell'anagrafe regionale del patrimonio abitativo e che rientrano dunque nello stato “libero”, prevedibilmente assegnabili nel 2023 sono in totale **14** (scheda e-GIA' LIBERE dell'allegato 1), di cui **1** di proprietà ALER e **13** di proprietà dei seguenti Comuni: Arcore, Bernareggio, Burago di Molgora, Cornate d'Adda e Concorezzo.

Le unità immobiliari che si prevede che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over) sono in totale **38** (scheda e-TURN OVER dell'allegato 1).



Il numero totale delle unità abitative che nella scheda comunicazione annuale rientrano in “Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over” è quindi pari a **52**.

f) Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell’art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016.

Al momento non risultano attive convenzioni che disciplinano il conferimento di unità abitative private destinate a servizi abitativi pubblici. Pertanto gli enti proprietari hanno indicato espressamente la mancanza di tali disponibilità nella “Scheda Comunicazione Annuale”.

g) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell’anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f).

Dai dati citati fino ad ora emerge che il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che prevedibilmente saranno assegnabili nell’anno 2023 è pari a **67**. Nello specifico **29** di proprietà di ALER e **38** di proprietà dei Comuni afferenti all’ambito di Vercate.

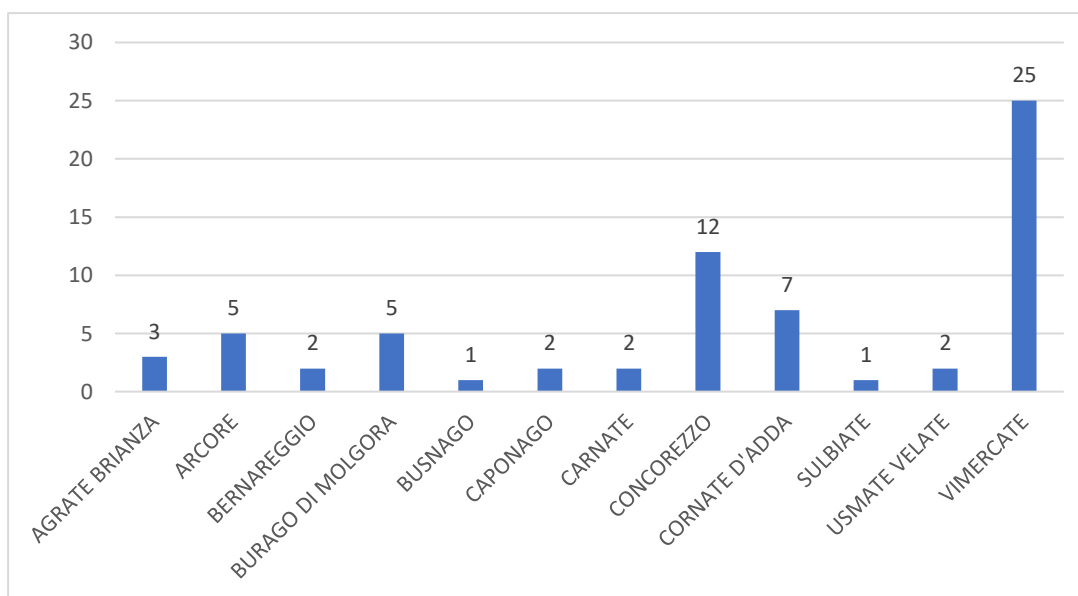


Grafico 2 Numero alloggi prevedibilmente assegnabili nel 2023 – Fonte: Ricognizione in Piattaforma Informatica



h) Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza

Come previsto dall'art. 13, comma 3, del regolamento regionale 4/2017, è in capo ai singoli comuni la decisione di aumentare la soglia percentuale del 20% per l'assegnazione dei servizi abitativi pubblici ai nuclei familiari in condizioni di indigenza, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio.

Data questa premessa nessun Comune afferente all'ambito di Vimercate ha deciso di aumentare la soglia percentuale oltre il 20%, indicando in piattaforma regionale valori pari a 0,00.

i) L'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale e la quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco"

Come previsto dall'art. 4, comma 3, del regolamento regionale 4/2017, è in capo ai singoli comuni la decisione di determinare sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale e di definire la percentuale fino al 10% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco".

Data questa premessa nessun ente proprietario afferente all'ambito di Vimercate ha deciso di individuare una categoria di particolare e motivata rilevanza sociale e ha definito una percentuale pari a 0,00 per le unità abitative destinabili alle Forze di Polizia e al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco.

j) Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori (SAT)

Con la D.G.R. n. XI/2063 del 31/07/2019 vengono approvate le condizioni e le modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori di cui al comma 13 dell'art. 23 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16. La legge regionale stabilisce che i servizi abitativi transitori sono assegnati ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici stabiliti dalla legge medesima e dall'articolo 7 del regolamento regionale del 4 agosto 2017, n. 4 (Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici). Sono individuate due categorie di soggetti destinatari del servizio abitativo transitorio; una specifica e l'altra generica. Alla prima categoria appartengono i nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili. Alla seconda categoria appartengono i nuclei familiari in situazioni di grave emergenza abitativa. In entrambi i casi, trattasi di nuclei familiari che risiedono o che hanno risieduto in abitazioni a titolo di proprietà o in regime di locazione privata.



Al fine della stesura del Piano Annuale per l'offerta abitativa 2022 sono state stabilite, per ogni comune, il numero di unità abitative che gli enti proprietari – Comuni ed ALER - destinano a servizi abitativi transitori tenendo presente che le unità abitative da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del:

- 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei territori dei comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale;
- 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei restanti territori comunali.

Gli enti proprietari afferenti all'ambito di Vimercate hanno previsto di riservare in totale **6** unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, 2 di proprietà di ALER, 1 di proprietà del Comune di Arcore, 2 di proprietà del Comune di Carnate e 1 di proprietà del Comune di Concorezzo.

k) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente

Il totale delle unità immobiliari effettivamente assegnate nel corso dell'anno 2022, nello specifico dal giorno 1° gennaio al giorno 31 dicembre sono complessivamente **61**. Nel dettaglio:

| Ragione Sociale dell'Ente Proprietario | Tot. alloggi SAP assegnati nell'anno precedente |
|--|---|
| ALER VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO | 35 |
| COMUNE DI ARCORE | 4 |
| COMUNE DI BERNAREGGIO | 4 |
| COMUNE DI BURAGO DI MOLGORA | 3 |
| COMUNE DI CARNATE | 3 |
| COMUNE DI CAVENAGO DI BRIANZA | 1 |
| COMUNE DI CONCOREZZO | 6 |
| COMUNE DI USMATE VELATE | 1 |
| COMUNE DI VIMERCATE | 4 |
| TOTALE | 61 |

Tabella 1 Assegnazioni SAP 2022 divisa per Enti Proprietari – Fonte: Ricognizione piattaforma informatica

l) Individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016

L'ambito di Vimercate in data 03/03/2022 ha pubblicato il bando "Misura Unica" ai sensi delle DGR 4678/2021 e 5324/2021 avente come oggetto la realizzazione di interventi volti al mantenimento dell'abitazione in locazione, in relazione all'emergenza sanitaria COVID 19. Le risorse stanziare ed



erogate ammontano ad € 633.361,00 derivanti dalla D.G.R. 5324/2021 e dal Decreto n. 16342 del 26/11/2021. I Comuni dell'Ambito hanno raccolto complessivamente 725 domande ammissibili e con le risorse a disposizione sono state coperte 436 domande.

Con DGR 6491/2022 Regione Lombardia conferma l'attuazione della Misura Unica per il sostegno alla locazione sul libero mercato destinando all'Ambito di Vimercate 43.126,20 € da utilizzare entro il 31 dicembre 2022. I Comuni hanno utilizzato tali risorse a scorrimento della graduatoria vigente coprendo altre 30 domande, per un totale di 466.

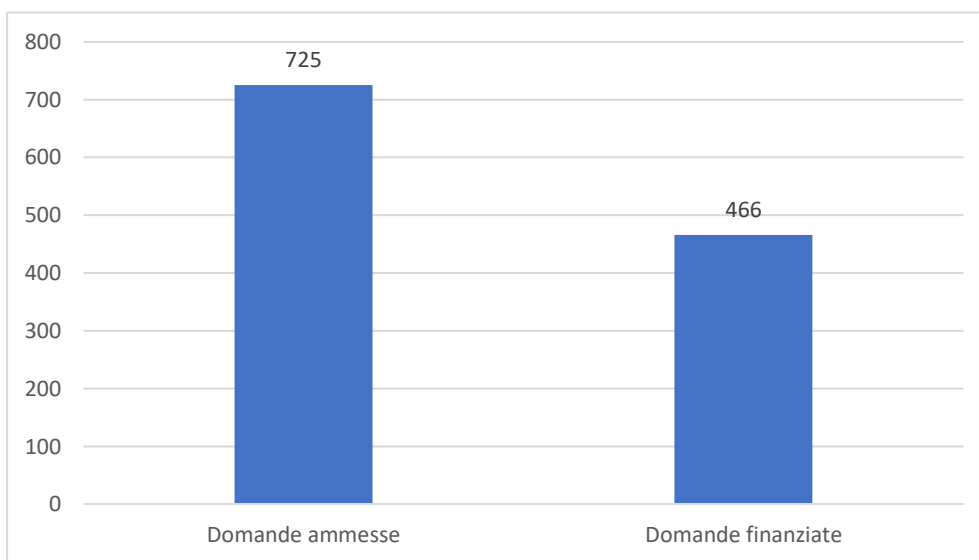


Grafico 3 Proporzioni tra domande ammesse e domande finanziate con fondi di Ambito 2022 - Fonte: Graduatoria Misura Unica 2022