

# **PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA**

**ANNO 2021**

**(Legge Regionale n. 16/2016 e Regolamento Regionale n. 4/2017)**

**AMBITO TERRITORIALE DI CASTELLANZA COMPOSTA DAI COMUNI DI:**

**CASTELLANZA – GORLA MAGGIORE – GORLA MINORE – FAGNANO OLONA – MARNATE  
– OLGiate OLONA – SOLBIATE.**

**Comune Capofila: Comune di Castellanza**

**ALER competente: ALER di VARESE, COMO, MONZA BRIANZA, BUSTO ARSIZIO.**

## **PREMESSE**

### **Considerato che**

I Servizi Abitativi Pubblici in Regione Lombardia sono disciplinati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 e s.m.i., rubricata “Disciplina regionale dei servizi abitativi” demandandone la disciplina della programmazione abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici al Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4;

La Legge regionale inserisce la pianificazione dei Servizi Abitativi Pubblici in un più ampio contesto programmatico di ambito territoriale di Piano di Zona, coinvolgendo i diversi Comuni afferenti allo stesso Ambito e l’ALER (Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale) territorialmente competente;

L’Ambito Territoriale di Castellanza è composto dai Comuni di: Castellanza, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Fagnano Olona, Marnate, Olgiate Olona e Solbiate Olona;

Che in data 06 aprile 2018 attraverso Verbale n. 4, l’Assemblea dei Sindaci ha individuato il Comune di Castellanza quale Ente Capofila dell’Ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell’offerta dei servizi abitativi pubblici in attuazione a quanto previsto dalla normativa regionale;

Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 24.04.2019 il Comune di Castellanza, Comune Capofila, ha affidato le funzioni amministrative di segreteria anche relativamente alla programmazione dell’offerta abitativa pubblica a Castellanza Servizi e Patrimonio srl, anche denominata C.S.P. srl, - P.I. e C.F. 02545140127, con sede legale ed operativa in Via Vittorio Veneto, 27 a Castellanza, Società interamente partecipata dal Comune di Castellanza;

Che in data 20.10.2021 Castellanza Servizi e Patrimonio srl ha comunicato l’avvio del procedimento di ricognizione ai Comuni dell’ambito territoriale e a ALER competente del territorio, al fine di svolgere le operazioni di ricognizione del patrimonio abitativo per la stesura del Piano Annuale dell’Offerta abitativa ai sensi del R.R. 04.08.2017, n. 4.

### **Visto che**

Il 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” dispone che la programmazione dell’offerta abitativa pubblica

e sociale è la modalità attraverso la quale si realizza il sistema regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 1 della L.R. n.16/2016;

L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'abito territoriale del piano di zona di cui all'articolo 18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n.3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale);

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, di competenza dei Comuni, è individuato quale strumento di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale;

Ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 4, comma 4, del regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. il Piano annuale è proposto dal Comune capofila, sentita ALER territorialmente competente.

## OBIETTIVI DEL PIANO

Il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:

- a) definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio;
- b) individua le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, con particolare riferimento:
  - 1) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, ivi comprese quelle rilasciate dagli appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco;
  - 2) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici non assegnabili per carenza di manutenzione di cui all'articolo 10;
  - 3) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, attuativi del piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della L.R. 16/2016;
  - 4) alle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali;
- c) stabilisce, per ciascun Comune, l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20 % per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza delle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, ultimo periodo, della L.R. 16/2016;
- d) determina, per ciascun Comune, e sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale, di cui all'articolo 14, comma 1, lettera f);
- d bis) definisce, per ciascun comune, la percentuale fino al 10 per cento 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" di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d);
- e) determina le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della L.R. n. 16/2016;
- f) definisce le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione previste dalle disposizioni del Titolo V della L.R. 16/2016;

g) quantifica le unità abitative assegnate nell'anno precedente.

### ANALISI DEL CONTESTO

Si riporta di seguito un'analisi numerica relativamente agli alloggi di edilizia residenziale presenti nell'intero ambito dei Comuni della Valle Olona.

La tabella n. 1 riporta la rappresentazione dei singoli Comuni con l'indicazione del numero di abitanti e il numero di abitazioni di proprietà comunale nonché ALER.

	<i>POPOLAZIONE AL 01.01.2019</i>	<i>IMMOBILI COMUNALI</i>	<i>IMMOBILI ALER</i>
COMUNE DI CASTELLANZA	14.516	355	133
COMUNE DI GORLA MAGGIORE	4.942	51	0
COMUNE DI GORLA MINORE	8.364	83	39
COMUNE DI OLGiate OLONA	12.541	125	48
COMUNE DI MARNATE	7.936	37 (SAP) +1 (SAT)	16
COMUNE DI FAGNANO OLONA	12.465	6	93
COMUNE DI SOLBIATE OLONA	5.446	23	0
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>66.210</b>	<b>681</b>	<b>329</b>

Tabella 1

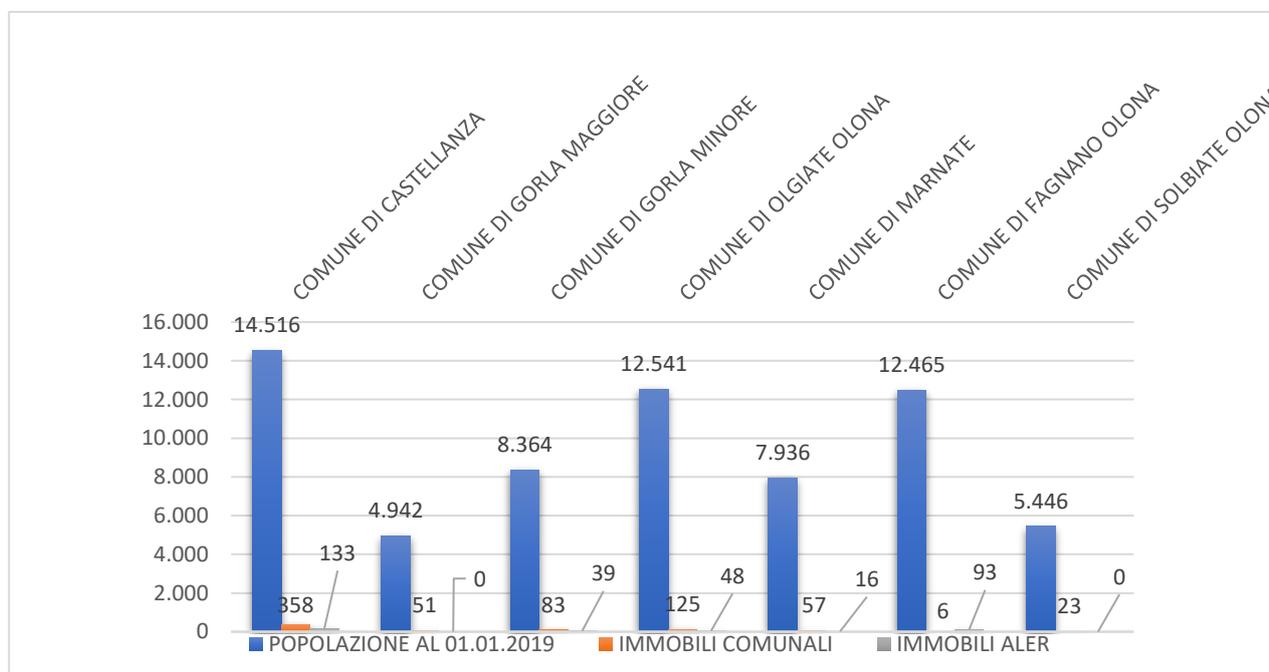


Grafico 1

TERRITORIO	ALLOGGI SAP PROPRIETA' DI		ALLOGGI SAS	ALLOGGI SAT	TOTALE
	COMUNE	ALER			
CASTELLANZA	355	133	0	0	488
FAGNANO OLONA	6	93	0	0	99
GORLA MAGGIORE	51	0	0	0	51
GORLA MINORE	83	39	0	0	122
MARNATE	37	16	0	1	53
OLGIATE OLONA	125	48	0	0	173
SOLBIATE OLONA	23	0	0	0	23
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>681</b>	<b>329</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1.010</b>

Tabella 2 Dati estrapolati dalla piattaforma anagrafe regionale

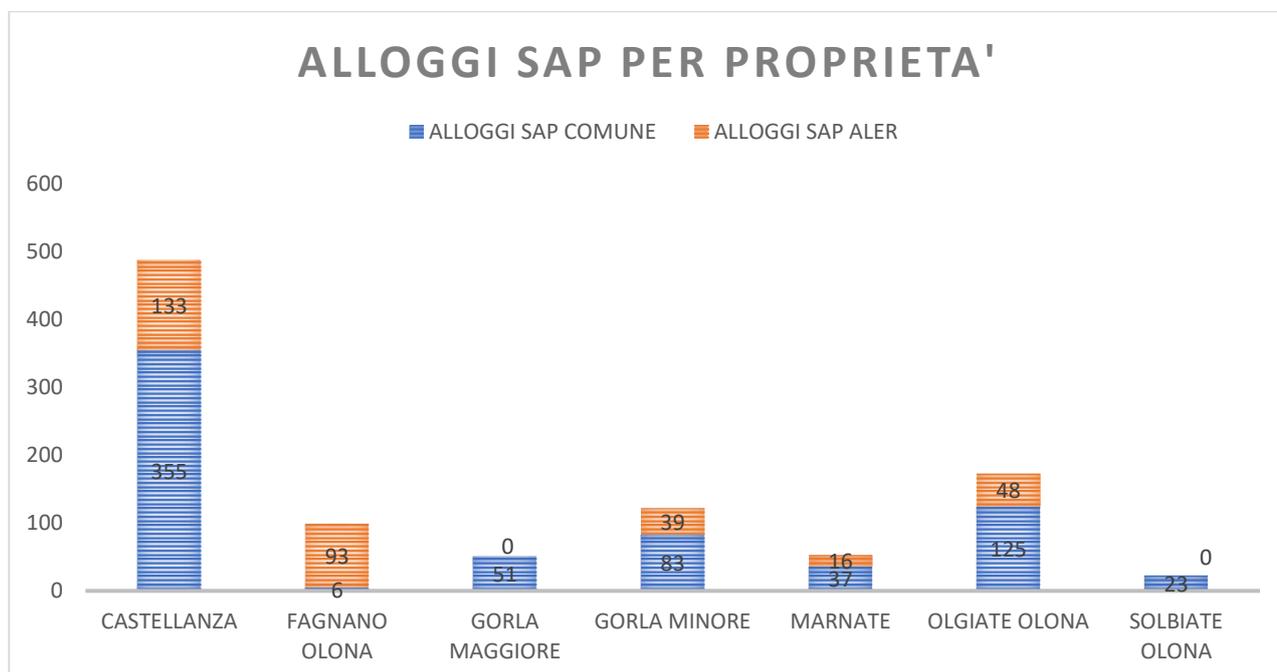


Grafico 2

Il grafico 2, sopra riportato, esprime l'incidenza che i servizi abitativi pubblici possono avere sul territorio di ciascun Comune dell'Ambito indipendentemente dalla proprietà.

La consistenza del patrimonio pubblico dell'ambito al 30.10.2021 è pari complessivamente a n.1.010 di cui:

- N. 1.009 Servizi abitativi pubblici (SAP);
- N. 0 Servizi abitativi sociali (SAS);
- N. 1 Servizi abitativi transitori (SAT).

## PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO ALL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA 2021

In considerazione della ricognizione effettuata dal 21.10.2021 al 05.11.2021 gli Enti proprietari (Comuni ed ALER) facenti parte dell'ambito territoriale di Castellanza hanno individuato i seguenti alloggi così come risultante in piattaforma di regione Lombardia.

Ragione sociale dell'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 UI PER SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI	NUMERO U.I. ASSEGNATE L'ANNO PRECEDENTE	NUMERO U.I. CONFERITE DA PRIVATI
COMUNE DI CASTELLANZA	0	355	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OLGiate OLONA	0	125	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI GORLA MAGGIORE	0	51	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI FAGNANO OLONA	0	6	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI SOLBIATE OLONA	0	23	1	1	0	0	0	0	0
COMUNE DI GORLA MINORE	0	83	4	0	3	0	0	0	0
COMUNE DI MARNATE	0	37	6	0	6	0	1	0	0
<b>ALER</b>									
<i>Castellanza</i>	0	133	12	5	0	7	0	2	0
<i>Fagnano Olona</i>	0	93							
<i>Gorla Minore</i>	0	39							
<i>Marnate</i>	0	16							
<i>Olgiate Olona</i>	0	48							

Tabella 3

Ragione sociale dell'Ente Proprietario	SOGLIA % ECCEDENTE IL 20% PER INDIGENTI	% U.I DESTINATE A FORZE DI POLIZIA E CORPO	ALTRA CATEGORIA DI RILEVANZA SOCIALE
COMUNE DI CASTELLANZA	0	0	no
COMUNE DI OLGiate OLONA	0	0	no
COMUNE DI GORLA MAGGIORE	0	0	no
COMUNE DI FAGNANO OLONA	0	0	si - u.i. destinata a soggetti anziani (età superiore a 65 anni)
COMUNE DI SOLBIATE OLONA	0	0	no
COMUNE DI GORLA MINORE	0	0	no
COMUNE DI MARNATE	0	0	si - 1 u.i. destinata a disabili
<b>ALER</b>			
<i>Castellanza</i>			
<i>Fagnano Olona</i>			
<i>Gorla Minore</i>			
<i>Marnate</i>			
<i>Olgiate Olona</i>			

Tabella 4

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, approvato dall'Assemblea dei Sindaci dei Comuni dell'Ambito di Castellanza entro quindici giorni dalla sua stessa approvazione verrà trasmesso a Regione Lombardia e pubblicato sul sito istituzionale di ciascun Comune appartenente all'ambito, nonché degli enti proprietari (ALER).

Si ricorda la sentenza n. 44 del 28.01.2020 della Corte Costituzionale, che ha sancito l'incostituzionalità del requisito della regolare permanenza sul territorio regionale nei cinque anni precedenti la presentazione della domanda dell'avviso pubblico, pertanto, i cinque anni di residenza non saranno più considerati un requisito fondamentale per la partecipazione all'avviso pubblico stesso.

L'Ordinanza del Tribunale di Milano del 26 luglio 2020, a seguito di una causa tra un cittadino straniero ed il Comune di Sesto San Giovanni, che ha visto soccombere il Comune, ha inoltre imposto a Regione Lombardia l'eliminazione dal Regolamento Regionale della richiesta a tutti i cittadini stranieri di esibire certificazione del paese di origine attestante l'assenza di proprietà immobiliari nella propria nazione.

I sopra citati eventi hanno portato a novellare la normativa regionale in materia, attraverso recenti modifiche normative operate alla L.R. 16/2016, per mezzo delle L.R. 7 e 8/2021, e al R.R. 4/2017, per mezzo del R.R. 6 ottobre 2021.

Per quanto riguarda l'assegnazione delle "unità abitative allo stato di fatto" di cui all'articolo 10 R.R. n. 4/2017, sarà necessario indicare, se messe a disposizione per gli avvisi, gli interventi di ristrutturazione necessari per l'assegnazione stessa, nonché i costi stimati per la loro realizzazione. È opportuno rilevare che l'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario per i lavori di ristrutturazione non potrà eccedere la quota di € 8.000,00 IVA inclusa, tale importo verrà decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo di trentasei mensilità, secondo quanto verrà stabilito nella convenzione che verrà stipulata tra Ente proprietario e assegnatario.

Visto quanto sopra specificato le unità immobiliari potenzialmente assegnabili a SAP vengono riportate nella seguente tabella 5:

<i>COMUNI</i>	<i>ALLOGGI SAP</i>	<i>di cui</i>	<i>DESTINATI A CATEGORIE PARTICOLARI</i>	<i>DESTINATI A INDIGENTI (20%)</i>	<i>DESTINATE A FORZE DELL'ORDINE (max 10%)</i>
CASTELLANZA	0		0	0	0
FAGNANO OLONA	1		1(*)	0	0
GORLA MAGGIORE	0		0	0	0
GORLA MINORE	4		0	1	0
MARNATE	6		1(**)	1	1
OLGIATE OLONA	0		0	0	0
SOLBIATE OLONA	1		0	1	0
ALER	12		0	2	1
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>24</b>			<b>2</b>	<b>5</b>

Tabella 5 (\*) Abitazione destinata a soggetti over 65 anni.

(\*\*) Abitazione destinata a nuclei familiari con presenza di disabili.

La quota percentuale di alloggi da destinare alle famiglie in particolare condizione di indigenza prevista dalla normativa è pari al 20% degli alloggi inseriti in avviso.

Per soglia di indigenza la normativa prevede un ISEE non superiore a € 3.000,00.

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Castellanza intende mantenere la percentuale indicata dalla normativa per la categoria degli indigenti, senza applicare rialzi, pertanto nel prossimo avviso pubblico saranno assegnati a favore di nuclei familiari in condizione di indigenza n. 5 alloggi (pari al 20% del totale delle unità libere) su n. 24 alloggi disponibili<sup>1</sup>.

Per quanto concerne gli alloggi riservati alle Forze dell'Ordine e ai Vigili del Fuoco la percentuale stabilita dall'Assemblea dei Sindaci è pari all' 1%, pertanto saranno assegnati a questa categoria, se presente tra le domande, n. 2 alloggi (pari al 1% del totale delle unità libere) su n. 24 alloggi disponibili<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> DGR 45 del 02.04.2019: Si ricorda in proposito l'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla legge (20%) si applica esclusivamente sulle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 23, comma 3, ultimo periodo della L.R. n. 16/2016. Se il comune non dichiara nulla, si applica sul proprio territorio la soglia percentuale stabilita dalla legge regionale.

<sup>2</sup> DGR 45 del 02.04.2019: 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»;

Si segnala che il Comune di Fagnano Olona mette a disposizione n. 1 alloggio destinato a un'ulteriore categoria di particolare rilevanza sociale quale quella dei soggetti over 65 anni, mentre il Comune di Marnate destina un immobile a nuclei familiari con presenza di disabili.

Nella stesura del piano triennale l'Assemblea si riserva di individuare ulteriori categorie a cui riservare punteggi aggiuntivi quali ad esempio: donne vittime di violenza domestica, padri o madri separati.

## MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

La Legge Regionale 16/2016 al Titolo V promuove azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione. Tali misure vengono finanziate da Regione Lombardia attraverso le disposizioni dettate all'articolo 45 della stessa legge.

Esse sono ricomprese tra le seguenti misure:

- Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui<sup>3</sup>;
- Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale<sup>4</sup>;
- Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione<sup>5</sup>;
- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole<sup>6</sup>;
- Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> L.R. 16/2016 Art. 37 (Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui) 1. La Regione promuove intese con gli istituti bancari per sostenere i cittadini in grave difficoltà economica, ovvero in situazione di insolvenza temporanea dovuta a morosità incolpevole nel pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto della prima casa o per sfratti dovuti a pignoramenti immobiliari. 2. La Giunta regionale stabilisce i requisiti dei beneficiari delle azioni di sostegno di cui al comma 1, avendo riguardo alle condizioni del nucleo familiare e al rapporto tra rata di mutuo e reddito e ne disciplina le modalità di attuazione.

<sup>4</sup> L.R. 16/2016 Art. 38 (Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale) 1. La Regione promuove misure di agevolazione finanziaria per favorire l'acquisto della prima casa da destinare ad abitazione principale, anche con formule di accesso modulate nel tempo, da parte dei nuclei familiari di cui all'articolo 21, comma 2, della presente legge, nonché dei soggetti di cui all'articolo 3, comma 9, della legge regionale 6 dicembre 1999, n. 23 (Politiche regionali per la famiglia). 2. La Giunta regionale stabilisce altresì gli ulteriori requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari delle misure di cui al comma 1, avendo riguardo in particolare alle dimensioni dell'abitazione, al reddito e all'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) e ne disciplina le modalità di attuazione.

<sup>5</sup> L.R. 16/2016 Art. 39 (Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione) 1. La Regione promuove e coordina, nei limiti delle risorse disponibili, azioni per contrastare l'emergenza abitativa nel mercato privato delle locazioni e nella gestione dei servizi abitativi sociali. In particolare, sostiene sperimentazioni ed iniziative che coinvolgono comuni, operatori accreditati ed altre istituzioni e soggetti territoriali anche in chiave di integrazione delle politiche di assistenza, favorendo la partecipazione delle associazioni dei proprietari e degli inquilini. Tale attività si esplica in via preferenziale nelle aree e nei comuni ad alta tensione abitativa, in particolare attraverso:

a) il sostegno economico ai conduttori, con contratto registrato ad uso abitativo, in difficoltà nel pagamento del canone di locazione di cui alla legge 431/1998; b) l'attuazione di iniziative finalizzate al reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti, di cui all'articolo 11 della legge 431/1998; c) il contrasto del fenomeno della morosità incolpevole intesa come situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare. 2. Le iniziative possono essere intraprese attraverso la costituzione di agenzie per la casa, fondi di garanzia o attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali o cooperative edilizie. 3. Le forme di sostegno ai nuclei familiari in condizioni di indigenza devono prevedere la presa in carico da parte dei servizi sociali dei comuni e il riconoscimento di contributi nell'ambito di politiche integrate di assistenza. 4. La Giunta regionale stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari delle azioni, avendo riguardo alle condizioni del nucleo familiare e al rapporto tra canone di locazione e reddito e ne disciplina le modalità di attuazione.

<sup>6</sup> L.R. 16/2016 Art. 40: (Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole) 1. Al fine di contrastare e gestire il fenomeno della morosità incolpevole e del rischio di sfratto, la Regione promuove e coordina, in collaborazione con i comuni, azioni di sostegno ai nuclei familiari che si trovano in difficoltà temporanea quale conseguenza della crisi economica o di cause impreviste, individuate dalla Giunta regionale con apposito provvedimento. 2. La Giunta regionale definisce le forme e le modalità di aiuto, sentita l'ANCI e le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, oltre alle rappresentanze dei proprietari e degli inquilini.

<sup>7</sup> L.r. 16/2016 Art. 41 (Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione) 1. Per le finalità di cui al presente titolo, è istituito un fondo per il sostegno all'accesso e al mantenimento delle abitazioni in locazione, nonché per la prevenzione e il contrasto alla morosità incolpevole. Il fondo concorre a realizzare gli obiettivi di cui all'articolo 11 della legge 431/1998. 2. Attraverso il fondo possono essere concessi, in concorso con lo Stato e con i comuni, contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione, a favore dei conduttori con contratto registrato ad uso abitativo in situazione di difficoltà nel pagamento dei suddetti canoni. 3. Alla dotazione del fondo concorrono le risorse regionali approvate annualmente con legge di bilancio e le risorse statali trasferite in attuazione dell'articolo 11 della legge 431/1998 e dell'articolo 6 del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102 (Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici) convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124. La Giunta regionale determina le condizioni di accesso, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo.

## **LINEE DI AZIONE**

È obiettivo di Agenzia per l'abitare, con Comune capofila il Comune di Castellanza, approvare a breve anche il Piano annuale dell'offerta abitativa per l'anno 2022 ed il Piano Triennale 2022/2024 che terrà conto delle ristrutturazioni che interverranno ai sensi e per gli effetti della D.G.R. n. XI/2660 del 16/12/2019 che ha destinato contributi all'ambito per il recupero di unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive, localizzate in tutti i comuni lombardi ad eccezione del territorio del Comune di Milano.