



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

ANNO 2022

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

AMBITO TERRITORIALE DI CASTELLANZA – AT 26 –

COMPOSTO 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.**

Approvato con verbale n.2 dell'Assemblea dei Sindaci di Agenzia per l'abitare del 16 settembre 2022

Sommario

PREMESSE METODOLOGICHE E NORMATIVE	3
OBIETTIVI DEL PIANO	3
ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIALE	4
RIFLESSI DELL'EMERGENZA COVID – 19	6
ANALISI NUMERICA AMBITO: CONSISTENZA PATRIMONIO	6
PATRIMONIO SAP ASSEGNATO L'ANNO PRECEDENTE – 2021 –	8
PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO ALL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA 2022	8
MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE	10
LINEE DI AZIONE	11

PREMESSE METODOLOGICHE E NORMATIVE

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, anche menzionato nel presente documento quale Ambito Territoriale 26 o per brevità AT 26, è composto dai Comuni di: Castellanza, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Fagnano Olona, Marnate, Olgiate Olona e Solbiate Olona.

I Sindaci dei comuni dell'ambito, in data 06 aprile 2018 attraverso Verbale dell'Assemblea dei Sindaci n. 4, hanno 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.

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, altresì 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;

L'avvio del procedimento di ricognizione ai Comuni dell'Ambito Territoriale 26 e a ALER al fine di svolgere le operazioni di ricognizione del patrimonio abitativo per la stesura del Piano Annuale dell'Offerta abitativa 2022 ai sensi del R.R. 04.08.2017, n. 4, è stato aperto **dal 27.06.2022 al 14.07.2022**.

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'ambito 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;

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) del R.R. Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 e s.m.i.;

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) del Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 e s.m.i.;

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 TERRITORIALE E SOCIALE

L'Ambito Territoriale di Castellanza comprende sette Comuni della Provincia di Varese eterogenei per popolazione residente, conformazione territoriale e disponibilità di abitazioni dedicate a Servizi Abitativi Pubblici.

La popolazione residente nell'AT26 risulta essere alla data del 01.01.2022 pari a **65.491 abitanti** (fonte ISTAT) così suddivisa per fasce di età e per Comune:

FASCIA DI ETÀ ABITANTI	TOTALE AMBITO	CASTELLANZ A	FAGNANO OLONA	GORLA MAGGIORE	GORLA MINORE	MARNATE	OLGIATE OLONA	SOLBIATE OLONA
		TOTALE SINGOLO COMUNE	TOTALE SINGOLO COMUNE	TOTALE SINGOLO COMUNE	TOTALE SINGOLO COMUNE	TOTALE SINGOLO COMUNE	TOTALE SINGOLO COMUNE	TOTALE SINGOLO COMUNE
DA 0 A 10 ANNI	5.994	1.159	1.280	374	666	860	1.216	439
DA 11 A 20 ANNI	6.347	1.183	1.262	500	821	753	1.329	499
DA 21 A 30 ANNI	6.206	1.365	1.178	478	765	736	1.131	553
DA 31 A 40 ANNI	7.307	1.577	1.432	466	905	954	1.403	570
DA 41 A 50 ANNI	9.885	1.921	1.959	753	1.272	1.343	1.873	764
DA 51 A 70 ANNI	18.437	4.007	3.386	1.410	2.336	2.151	3.564	1.583
DA 71 A 100 ANNI E PIU'	11.315	2.937	1.935	896	1.318	1.230	2.084	915
TOTALI GENERALI	65.491	14.149	12.432	4.877	8.083	8.027	12.600	5.323

Tabella 1: Dato ISTAT <http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=1602#>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, solo un territorio Comunale ha un numero di popolazione residente sotto i 5.000 abitanti, n. 3 Comuni hanno popolazione residente tra i 5.000 ed i 10.000 abitanti, mentre i restanti 3 Comuni hanno popolazione superiore a 10.000 ma comunque inferiore a 15.000 residenti.

È importante rilevare inoltre la distribuzione stessa della popolazione per fasce di età, dove emerge che, all'interno dell'Ambito, la fascia di età più numerosa è quella che va dai 51 ai 70 anni di età (pari a circa il 28% della popolazione).

Le persone con età superiore a 71 anni rappresentano il 17% della popolazione, mentre la fascia di residenti tra i 31 e i 50 anni si attesta al 26%.

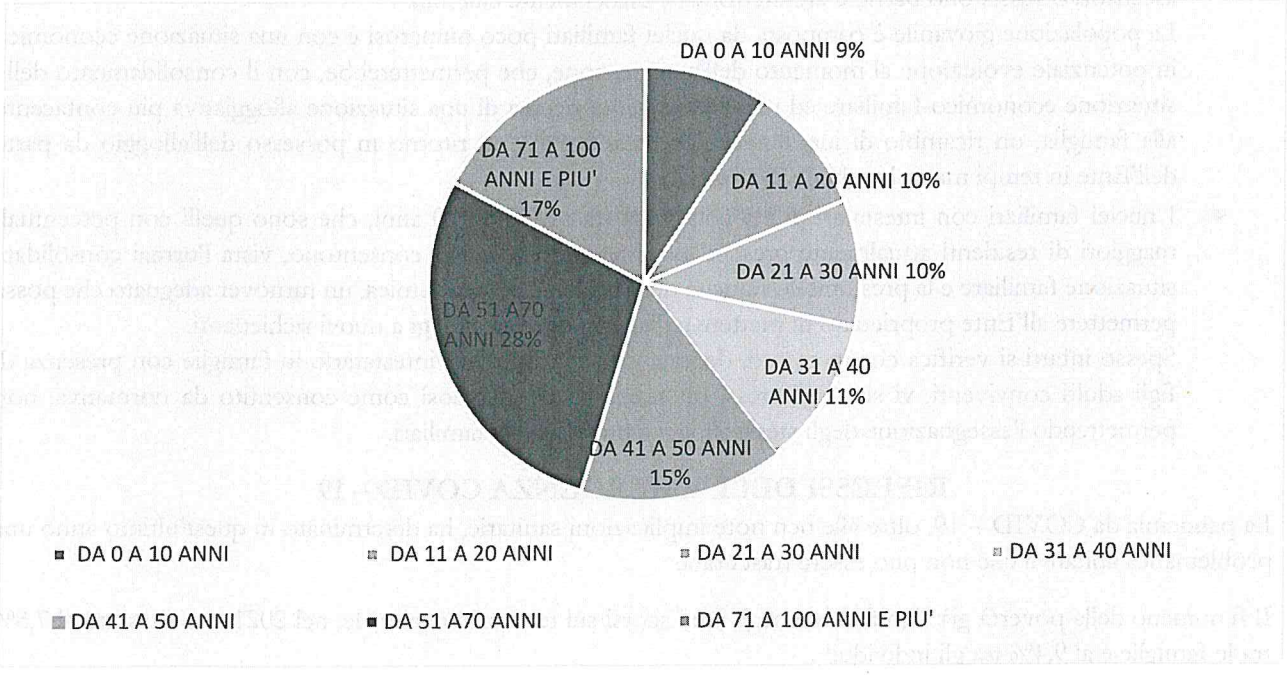


Grafico 1

Sviluppando invece un'analisi relativa all'anagrafica dei residenti intestatari delle abitazioni SAP ha fatto emergere che nell'Ambito Territoriale solo l'1% degli intestatari ha età tra 20 e 30 anni, il 16% ha età tra i 31 e i 50 anni, il 25% ha età tra i 51 e i 60 anni, il 43% ha età tra i 61 e gli 80 anni ed il 15% ha età tra gli 81 e i 100 anni.

Di seguito si riporta un grafico di quanto appena considerato:

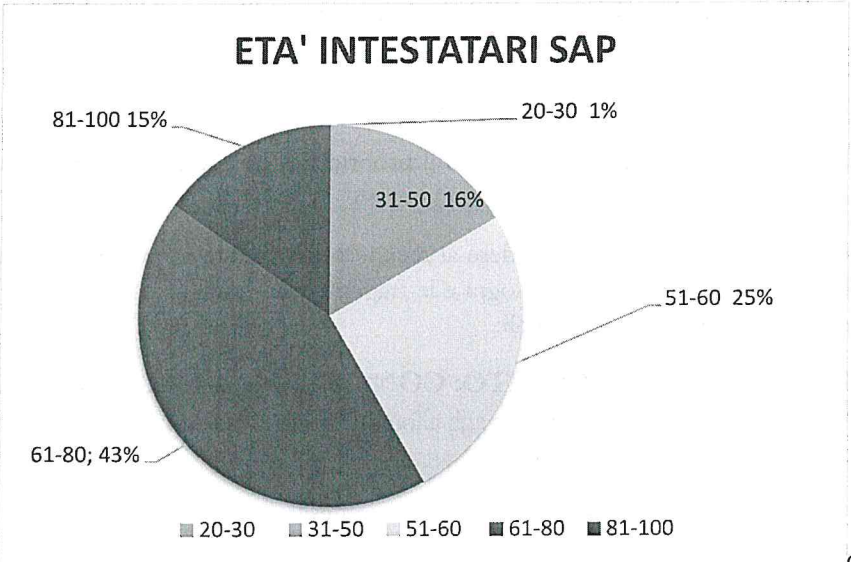


Grafico 2

Quanto sopra riportato fa emergere alcune considerazioni:

- L'attuale popolazione residente giovanile non si rivolge ai servizi abitativi pubblici salvo per nuclei già caratterizzati da problematiche di rilevanza socio assistenziale.

Ciò non è confacente con le caratteristiche strutturali della maggioranza degli alloggi di proprietà comunale, i quali sono di piccole dimensioni e spesso posizionati in stabili dove non sono presenti ascensori o sussistono barriere architettoniche difficilmente eludibili.

La popolazione giovanile è composta da nuclei familiari poco numerosi e con una situazione economica in potenziale evoluzione al momento dell'assegnazione, che permetterebbe, con il consolidamento della situazione economico-familiare ed una conseguente ricerca di una situazione alloggiativa più confacente alla famiglia, un ricambio di inquilinato che garantirebbe un ritorno in possesso dell'alloggio da parte dell'Ente in tempi meno lunghi degli attuali.

- I nuclei familiari con intestatari di età compresa tra i 50 e gli 80 anni, che sono quelli con percentuali maggiori di residenti attualmente presenti negli alloggi SAP, non consentono, vista l'ormai consolidata situazione familiare e la presumibile staticità della condizione economica, un turnover adeguato che possa permettere all'Ente proprietario di mettere a disposizione tali alloggi a nuovi richiedenti. Spesso infatti si verifica che in caso di decesso per anzianità dell'intestatario in famiglie con presenza di figli adulti conviventi, vi sia dagli stessi un subentro diretto, così come consentito da normativa, non permettendo l'assegnazione degli stessi alloggi a nuovi nuclei familiari.

RIFLESSI DELL'EMERGENZA COVID – 19

La pandemia da COVID – 19, oltre alle ben note implicazioni sanitarie, ha determinato in quest'ultimo anno una problematica abitativa che non può essere trascurata.

Il fenomeno della povertà già significativo negli anni scorsi sul territorio nazionale, nel 2021 si è attestato al 7,5% tra le famiglie e al 9,4% tra gli individui¹.

Sebbene il tasso di occupazione nel mese di marzo 2022 risulti superiore a quello di marzo 2021 del 3,6% tale situazione non è riuscita a colmare le insolvenze accumulate dalle famiglie in periodo di "lockdown".

A ciò si aggiunge l'attuale emergenza delle spese abitative che rappresenteranno un peso elevato sui redditi delle famiglie in locazione e che graveranno ulteriormente sulla condizione economica.

Tali condizioni potrebbe pertanto portare ad un aumento di famiglie in difficoltà che si riverseranno sull'edilizia residenziale pubblica o, più in generale, sul mercato della locazione stante l'impossibilità di acquistare l'abitazione.

Si rileva inoltre che il contesto post-pandemia ha creato, seppur con diversità tra territori, un forte incremento delle morosità condominiali e di situazioni critiche a cui occorre necessariamente far fronte.

Si è creata una "frattura sociale" tra a chi ha mantenuto il proprio lavoro e la propria certezza reddituale e chi invece si è trovato in una situazione di progressivo indebitamento.

Obiettivo di Agenzia dell'Abitare è quello di procedere al recupero del credito a favore dei Comuni impostando un'azione che si fondi sul giusto equilibrio tra i bisogni e le fragilità delle famiglie ed il corretto soddisfacimento del credito da parte delle Amministrazioni Comunali.

ANALISI NUMERICA AMBITO: CONSISTENZA PATRIMONIO

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.

	POPOLAZIONE AL 01.01.2022	IMMOBILI COMUNALI	IMMOBILI ALER
COMUNE DI CASTELLANZA	14.149	355	133
COMUNE DI GORLA MAGGIORE	4.877	51	0
COMUNE DI GORLA MINORE	8.083	83	39

¹ Dati ISTAT: https://www.istat.it/it/files/2022/03/STAT_TODAY_POVERTA-ASSOLUTA_2021.pdf

COMUNE DI OLGiate OLONA	12.600	125	48
COMUNE DI MARNATE	8.027	37 (SAP) +1 (SAT)	15
COMUNE DI FAGNANO OLONA	12.432	6	89
COMUNE DI SOLBIATE OLONA	5.323	23	0
TOTALE AMBITO	65.491	681	324

Tabella 2: Dato ISTAT <http://dati.istat.it/index.aspx?queried=1602>

TERRITORIO	ALLOGGI SAP PROPRIETA' DI		ALLOGGI SAS	ALLOGGI SAT	TOTALE
	COMUNE	ALER			
CASTELLANZA	355	133	0	0	488
FAGNANO OLONA	6	89	0	0	95
GORLA MAGGIORE	51	0	0	0	51
GORLA MINORE	83	39	0	0	122
MARNATE	37	15	0	1	53
OLGIATE OLONA	125	48	0	0	173
SOLBIATE OLONA	23	0	0	0	23
TOTALE AMBITO	680	324	0	1	1.005

Tabella 3: Dati estrapolati dalla piattaforma anagrafe regionale

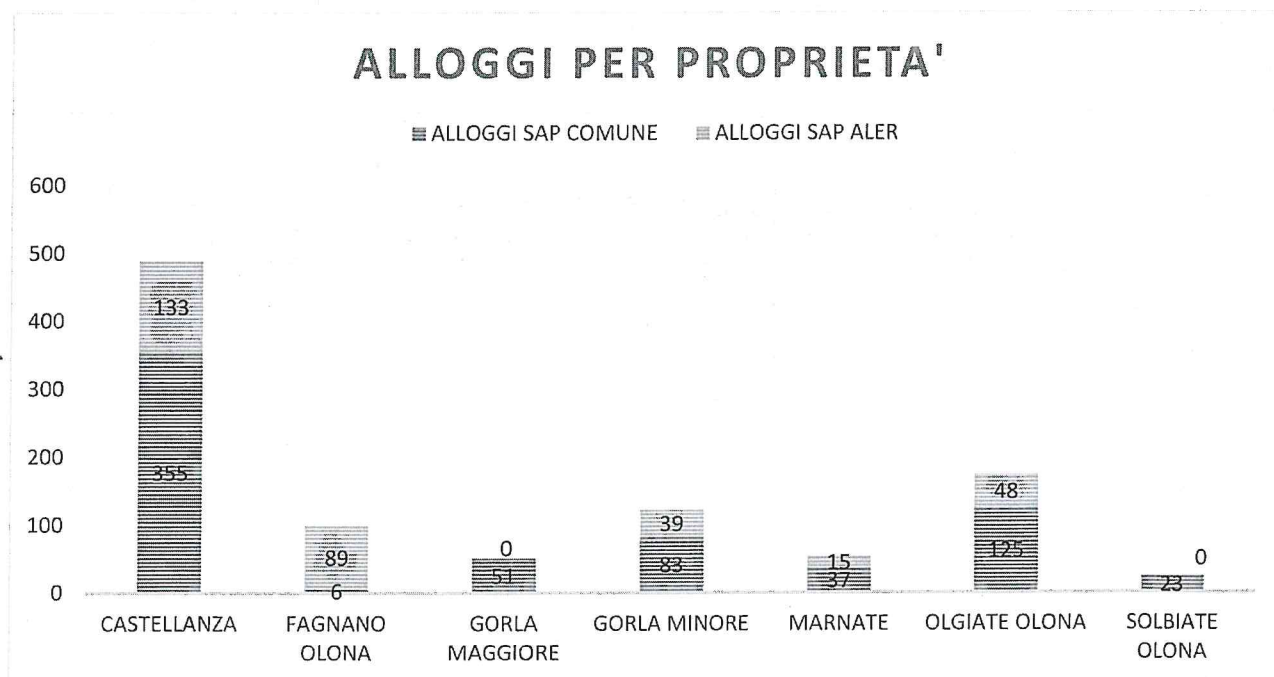


Grafico 3

Il grafico 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 14.07.2022 è pari complessivamente a n.1.005 di cui:

- N. 1.004 Servizi abitativi pubblici (SAP);
- N. 0 Servizi abitativi sociali (SAS);
- N. 1 Servizi abitativi transitori (SAT).

PATRIMONIO SAP ASSEGNATO L'ANNO PRECEDENTE – 2021 –

L'Avviso pubblico 2021 è stato aperto dal 24.11.2021 al 24.12.2021. Gli alloggi presenti in piattaforma al momento dell'apertura dell'avviso sono risultati essere n. 24 così suddivisi per proprietà e territorio:

- 7 di proprietà ALER sul territorio di Castellanza;
- 3 di proprietà ALER sul territorio di Olgiate Olona;
- 5 di proprietà del Comune di Marnate;
- 7 di proprietà del Comune di Gorla Minore;
- 1 di proprietà del Comune di Fagnano Olona;
- 1 di proprietà del Comune di Solbiate Olona.

Le assegnazioni di tali abitazioni pertanto si sono svolte nel corso del 2022.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO ALL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA 2022

In considerazione della ricognizione effettuata dal 27.06.2022 al 14.07.2022 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 Ente Proprietario	N. U.I. Servizi Abitati vi Sociali (SAS)	N. U.I. Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	N. U.I. disponibili nell'anno	N. U.I. libere e che si libereranno per effetto del turnover	N. U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	N. U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	N. U.I. per servizi abitativi transitori	N. U.I. assegnate l'anno precedente	N. U.I. conferite da privati
COMUNE DI OLGiate OLONA	0	125	2	2	0	0	0	0	0
COMUNE DI FAGNANO OLONA	0	6	2	2	0	0	0	0	0
COMUNE DI MARNATE	0	37	0	0	0	0	1	0	0
COMUNE DI GORLA MINORE	0	83	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI GORLA MAGGIORE	0	51	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLANZA	0	355	2	2	0	0	0	0	0
COMUNE DI SOLBIATE OLONA	0	23	1	1	0	0	0	0	0
(*) ALER (Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona)	0	324	13	11	0	2	0	1	0

Tabella 4: (*) le proprietà ALER disponibili nell'anno pari a n. 13 si compongono di n. 7 u.i. per il Comune di Castellanza, n. 1 u.i. per il Comune di Fagnano Olona, n. 2 u.i. per il Comune di Gorla Minore, n. 1 u.i. per il Comune di Marnate, n. 2 u.i. per il Comune di Olgiate Olona.

Il patrimonio pubblico complessivo dell'ambito di Castellanza corrisponde a n.1.005 unità immobiliari di cui n. 681 di proprietà dei Comuni e n. 324 di proprietà di ALER competente sul territorio. Tali abitazioni sono destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) e a servizi abitativi transitori (SAT), non sono presenti alloggi destinati a servizi abilitativi sociali (SAS).

In riferimento alle unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a SAP in carenza manutentiva, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del R.R. 4/2017 assegnabili nello stato di fatto, si evidenzia che nel presente Piano non sono presenti.

La voce "N. U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione" si riferisce ad unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione presumibilmente assegnabili nel corso del 2022. Tale tipologia è valorizzata per n. 2 U.I. di proprietà di ALER.

Nessun Ente Proprietario ha comunicato la disponibilità di unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai SAP ai sensi dell'art. 23 comma 2 della Legge Regionale n. 16 del 2016 in quanto in considerazione della novità della previsione non risultano al momento attive convenzioni con i Comuni.

CATEGORIE A RILEVANZA SPECIALE

Ragione Sociale Ente Proprietario	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
COMUNE DI OLGiate OLONA		0.0	0.0
COMUNE DI FAGNANO OLONA	U.I. DESTINATE A SOGGETTI ANZIANI (ETA' SUPERIORE A 65 ANNI)	0.0	0.0
COMUNE DI MARNATE		0.0	0.0
COMUNE DI GORLA MINORE		0.0	0.0
COMUNE DI GORLA MAGGIORE		0.0	0.0
COMUNE DI CASTELLANZA		0.0	0.0
COMUNE DI SOLBIATE OLONA		0.0	0.0
ALER (Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona)		0.0	0.0

Tabella 5

Il piano annuale, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3, lettera d) del RR 4/2017, determina, per ciascun Comune, e sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale, ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale.

Ai fini del presente Piano annuale non è stata espressa dai comuni dell'ambito l'intenzione di prevedere altre categorie di rilevanza sociale.

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. 4 alloggi (pari al 20% del totale delle unità libere) su n. 20 alloggi disponibili².

² 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.

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. 20 alloggi disponibili³.

Si segnala che il Comune di Fagnano Olona mette a disposizione n. 2 alloggi destinati a un'ulteriore categoria di particolare rilevanza sociale quale quella dei soggetti over 65 anni.

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 mutui⁴;
- Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale⁵;
- Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione⁶;
- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole⁷;
- Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione⁸.

³ 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»;

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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 ed 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

In seguito all'approvazione del Piano annuale dell'Offerta Abitativa da parte dell'Assemblea dei Sindaci, nel corso dell'anno 2022 sarà possibile emanare l'Avviso Pubblico per l'assegnazione di unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici disponibili nell'Ambito Territoriale di Castellanza.

Entro il 31/12/2022 dovrà essere approvato il Piano Annuale 2023.

Entro il 31/12/2022 dovrà essere approvato il Piano Triennale dell'offerta abitativa 2023 – 2025 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.

È impegno dell'Ambito attivare inoltre bandi di mobilità alloggiativa ai sensi dell'art. 22 del Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 e s.m.i. *“favorendo i nuclei familiari in condizioni di sovraffollamento dovuto ad accrescimento naturale nonché i nuclei familiari in condizioni di sottoutilizzo dell'alloggio”* e per i casi disciplinati dal richiamato articolo⁹.

È intenzione di Agenzia dell'Abitare definire uno specifico accordo interno all'Ambito ed in sintonia con ALER territorialmente competente, che permetta di individuare i criteri, le condizioni e le modalità con cui porre in essere la mobilità degli assegnatari nelle unità abitative che si renderanno disponibili nel corso dell'anno.

⁹ Art. 22 (**Mobilità**) 1. Gli enti proprietari o gestori procedono alla mobilità degli assegnatari delle unità abitative situate nell'ambito territoriale del piano di zona di riferimento, previa individuazione di criteri, condizioni e modalità, favorendo i nuclei familiari in condizioni di sovraffollamento dovuto ad un accrescimento naturale nonché i nuclei familiari in condizioni di sottoutilizzo dell'alloggio, nei seguenti casi:

- a) per nuclei familiari nei quali siano presenti uno o più componenti affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino un handicap grave ovvero una percentuale d'invalidità pari o superiore al 66 per cento oppure quando un componente abbia età superiore a 65 anni;
- b) per nuclei familiari in condizioni di sovraffollamento, così come definito ai sensi del punto 9, lettere a) e b), dell'Allegato 1;
- c) per cambi consensuali, tra inquilini, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio residenziale;
- d) per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sicurezza pubblica e degrado ambientale, con assunzione degli oneri derivanti dal trasferimento dell'assegnatario in un'unità abitativa adeguata;
- e) per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio dei servizi abitativi pubblici che determinino la necessità di mobilità dell'assegnatario;
- f) per necessità di avvicinamento al posto di lavoro;
- g) per gravi e documentate necessità del richiedente o del relativo nucleo familiare.

1 bis. Ai sensi dell'articolo 23, comma 9, lettera h), della l.r. 16/2016, la mobilità dai servizi abitativi sociali ai servizi abitativi pubblici è ammessa nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare, a condizione che l'ISEE del nucleo familiare rientri nei limiti previsti dall'articolo 7, comma 1, lettera c). 2. La presentazione della domanda di mobilità è consentita agli assegnatari purché siano decorsi almeno dodici mesi dalla data del provvedimento di assegnazione o dalla data del provvedimento di autorizzazione di una precedente mobilità, ad eccezione delle situazioni di cui alla lettera g) del comma 1. 3. Possono presentare domanda di mobilità, indicando l'eventuale zona di preferenza, gli assegnatari in possesso dei requisiti per la permanenza nell'alloggio, che non si trovino in situazione di morosità colpevole. 4. Per favorire la mobilità degli assegnatari, gli enti proprietari o gestori possono stipulare accordi per singoli cambi di alloggi anche nel territorio regionale. In presenza di soggetti con gravi difficoltà motorie, sensoriali o anche psichiche, gli enti proprietari o gestori favoriscono la mobilità anche con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 18, comma 3, della l.r. 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche). 5. Nei casi di cui alla lettera a), e nei casi di mobilità forzata di cui alle lettere d) ed e) del comma 1, e di sottoutilizzo dell'unità abitativa, l'ente proprietario o gestore assicura che il trasferimento avvenga in un'unità abitativa localizzata preferibilmente all'interno del medesimo Comune o municipio e adeguata alla composizione del nucleo familiare, con la possibilità per l'assegnatario, ove questi ne faccia richiesta, di rientrare nell'unità abitativa alla conclusione degli interventi di cui alla citata lettera d). Limitatamente ai casi di mobilità forzata, le spese per il primo trasloco possono essere sostenute dall'ente proprietario, che può disporre la corresponsione di contributi graduati in funzione della condizione economica per le spese inerenti il trasferimento. 6. Avverso il provvedimento che dispone la mobilità forzata può essere presentato ricorso in opposizione entro trenta giorni. L'ente si esprime con decisione motivata entro trenta giorni e il provvedimento ha valore di titolo esecutivo. In caso di inottemperanza da parte dell'assegnatario, questi viene dichiarato decaduto.

