COMUNE DI MAGENTA

Città Metropolitana di Milano

Servizio Politiche Abitative

www.comune.magenta.mi.it

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA PUBBLICA

AMBITO TERRITORIALE DI MAGENTA (MI)

ANNO 2025

In esecuzione della Legge regionale 16/2016 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n.4/2017 e s.m.i.

Ambito dei Comuni di: Arluno, Bareggio, Boffalora s/Ticino, Casorezzo, Corbetta, Magenta, Marcallo c/Casone, Mesero, Ossona, Robecco s/Naviglio, S. Stefano Ticino, Sedriano, Vittuone

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del …….

S O M M A R I O

1. La normativa regionale in materia di accesso ai servizi abitativi ……***pag*. 3**

2. La fase della programmazione a livello di ambito territoriale ……***pag*. 4**

3. Contenuti del Piano annuale dell'offerta abitativa 2025 ……***pag*. 7**

4. Gli obiettivi delle politiche abitative del Magentino ……***pag*. 9**

5. Soggetti attuatori……***pag. 10***

6. Allegato: La consistenza del patrimonio alloggiativo di Edilizia Pubblica ……***pag*.11**

1. La normativa regionale in materia di accesso ai servizi abitativi *(nota 1)*

La Legge regionale n. 16/2016 "*Disciplina regionale dei servizi abitativi*", introduce un nuovo paradigma delle politiche abitative, basato su alcuni postulati fondamentali quali la casa come servizio alla persona, un sistema unitario di offerta – pubblica, sociale e privata – per soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio, le politiche abitative come politiche sociali e di salvaguardia della coesione sociale. Quindi, un modello d'intervento pubblico centrato prioritariamente sulla domanda e, conseguentemente, incardinato nella rete dell'offerta territoriale dei servizi alla persona.

Lo sforzo da compiere è quello di accompagnare il percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi rendendo sistematico e non episodico l'intervento finanziario pubblico, sul fronte della domanda a sostegno dei nuclei familiari svantaggiati, come dell'offerta, con l'obiettivo prioritario, su questo fronte, di realizzare il pieno utilizzo dello stock di patrimonio abitativo esistente sul territorio. Fondamentale in quest'ottica, la collaborazione ed il supporto con i comuni, nel loro rinnovato ruolo di programmatori dell'offerta abitativa nei territori, coerentemente alla natura ed alle caratteristiche della dinamica territoriale del fabbisogno abitativo primario. Altrettanto fondamentale è il ruolo e l'apporto delle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER), alle quali la legge di riforma ha attribuito una funzione nuova ed importante: la titolarità, insieme ai Comuni, delle procedure di selezione ed assegnazione degli alloggi sociali destinati a servizi abitativi pubblici. Le ALER non saranno più meri gestori immobiliari ma gestori sociali con responsabilità proprie e dirette su una porzione sempre più rilevante di popolazione lombarda, cui la legge di riforma chiede un rinnovato sforzo nella direzione di un maggior efficientamento gestionale, economico e finanziario, coerente con la nuova impostazione del servizio alla persona. Il problema dell'emergenza abitativa rappresenta ormai una componente stabile della dinamica del fabbisogno abitativo nelle aree urbane ed in particolare, nell'area metropolitana milanese. Questa consapevolezza spinge a sperimentare e consolidare misure ordinarie finalizzate a sostenere l'accesso ma soprattutto il mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato abitativo privato, con particolare riferimento ai nuclei familiari in condizioni di disagio economico o a rischio di esclusione sociale (disabili, anziani, genitori separati o divorziati, persone sole, nuclei mono-genitoriali), attraverso un programma d'intervento pluriennale ovvero tramite forme di locazione agevolata, rivolte in particolare ai giovani e alle giovani coppie. Le misure specifiche sulla morosità incolpevole, rivolte in particolare alle situazioni di sfratto esecutivo, completano il quadro degli interventi regionali a sostegno dei nuclei familiari in condizioni di difficoltà economica.

Tenuto conto di quanto detto sopra, si riportano di seguito alcuni tra i provvedimenti di Regione Lombardia che contengono le novità più rilevanti intervenute nel corso dell'ultimo anno in materia di servizi abitativi pubblici e sociali:

• DGR n. XII/1001 del 25 settembre 2023, "*Per l'affitto 2023 – sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato";*

• DGR n. XII/252 del 8 maggio 2023, "*Determinazione in ordine alla sentenza n. 820/2023 della Corte di Appello di Milano"; • Regolamento regionale 29 dicembre 2022 n. 13, "Modifiche al regolamento regionale 10 ottobre 2019, n. 11 - disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'articolo 25, commi 2 e 3, della legge regionale 16/2016*";

• Regolamento regionale 29 dicembre 2022 n. 12, "*Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali";*

• DGR n. XI/7518 del 15 dicembre 2022, "*Proroga delle determinazioni di cui alle DGR XI/4177/2020 in ordine all'esecuzione dell'ordinanza del Tribunale di Milano, prima civile, depositata in data 27 luglio 2020";*

• Legge regionale 13 dicembre 2022 n. 28, "*Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2022*";

• DGR n. XI/7441 del 30 novembre 2022: *"Approvazione dello schema di protocollo d'intesa tra Regione Lombardia e le organizzazioni sindacali degli inquilini per facilitare i cittadini nella presentazione della domanda telematica per l'assegnazione di alloggi destinati a servizio abitativo pubblico nel territorio regionale";*

• DGR n. XI/7317 del 14 novembre 2022, *"Approvazione delle "Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della Legge regionale 8 luglio 2016".*

(***nota 1: fonte dati Regione Lombardia)***

2. La fase della programmazione a livello di ambito territoriale

La normativa di riferimento - Legge Regionale 16/2016 e relativo regolamento di attuazione R.R. 4/2017 e s.m.i - prevede una complessiva trasformazione rispetto al passato degli strumenti programmatori e delle modalità di svolgimento degli Avvisi per l'assegnazione degli alloggi pubblici.

I mutamenti riguardano le modalità attuative ed i soggetti stessi incaricati dell'attività di pianificazione e di gestione degli avvisi pubblici.

Con l'attuale normativa il tema della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale si basa sul seguente quadro organizzativo:

• l'offerta abitativa viene programmata a livello di ambiti territoriali coincidenti con i Piani di Zona ai sensi della L.R. n. 3 del 12 marzo 2008;

• la programmazione dei servizi abitativi si articola in:

1) Piano Triennale dell'offerta abitativa

2) Piano Annuale dell'offerta abitativa

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa persegue l'obiettivo fondamentale dell'integrazione delle politiche abitative con le altre politiche territoriali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, integrandosi con i loro piani di governo del territorio (PGT) e, in particolare, con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.

Il Piano Annuale dell'offerta abitativa è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano Triennale, e contiene dati di programmazione di dettaglio sull'offerta abitativa territoriale SAP e SAS annuale.

I contenuti minimi ed essenziali del piano annuale dell'offerta sono indicati nel 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":

a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale;

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

c) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno;

d) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno;

e) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) già libere, che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over);

f) Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici;

g) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno;

h) Per ciascun comune, la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

i) Per ciascun comune l'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale, 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";

j) Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori;

k) Per ciascun comune, il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente;

l) Per ciascun comune, secondo le specifiche esigenze territoriali, l'individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale.

Gli elementi caratterizzanti l'esercizio della nuova funzione programmatoria da parte dei comuni sono i seguenti:

- l'ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa da comunale diventa sovracomunale e coincide con i piani di zona ex articolo 18 della l.r. 3/2008;
- la programmazione sovracomunale comprende l'offerta abitativa sia pubblica che sociale;
- sono eliminati i bandi e le graduatorie generali, sostituiti da avvisi pubblici di ambito sovracomunale, riferiti alle unità abitative effettivamente disponibili; le graduatorie sono collegate agli alloggi disponibili e durano sino alla loro assegnazione;
- le funzioni di selezione e assegnazione degli alloggi sono ripartite tra Comuni ed ALER, ciascuno sui propri alloggi;
- la disponibilità di una piattaforma informatica regionale a supporto dei Comuni ed ALER durante l'intero iter di accesso, selezione e assegnazione degli alloggi, secondo criteri e procedure trasparenti ed uniformi, definiti a livello regionale;
- i nuclei familiari potranno scegliere tra gli alloggi pubblicati nella piattaforma informatica regionale ed effettuare la domanda on line.

L'Offerta abitativa è relativa agli alloggi pubblici immediatamente disponibili e a quelli assegnabili nello stato di fatto. I cittadini possono presentare domanda di assegnazione degli alloggi esclusivamente in modalità telematica in autonomia, o ricorrendo all'assistenza di operatori presso le postazioni che gli enti proprietari degli alloggi sono tenuti a mettere a disposizione (Comuni e Aler). L'istruttoria sulle domande è a cura degli enti proprietari (Comuni e Aler) e non può essere delegata a terzi. Le assegnazioni delle unità abitative, così come gli annullamenti e le decadenze, sono competenza di ciascun ente proprietario per i propri alloggi (Comuni e Aler). Dalla breve descrizione del nuovo sistema di programmazione e di gestione dei servizi abitativi, emerge con chiarezza la differenza di ruolo rispetto al passato dei soggetti coinvolti. In particolare, assumono una funzione di primo piano i Comuni riuniti in ambiti territoriali, soprattutto per quanto riguarda l'attività di pianificazione, che avviene grazie anche al fondamentale contributo delle Aler territorialmente competenti, ed in modo coordinato ed integrato con la rete dei servizi sociali. Non solo, l'ulteriore elemento di novità che caratterizza la nuova configurazione delle funzioni dei comuni è il loro posizionamento: da gestori amministrativi di bandi e graduatorie a livello comunale, a programmatori dell'offerta abitativa su scala comunale e sovracomunale. I tratti paradigmatici del nuovo posizionamento dei comuni sono le due funzioni legate alla programmazione dell'offerta abitativa e la realizzazione del sistema unitario dell'offerta abitativa attraverso l'integrazione del patrimonio abitativo pubblico e privato non utilizzato. La funzione di programmazione dell'offerta abitativa in capo ai comuni, attraverso l'apposito piano triennale e annuale, si estende dai servizi abitativi pubblici ai servizi abitativi sociali, comprendendo in tale alveo anche la gestione dell'emergenza abitativa, con un ruolo di coordinamento di tutti gli attori pubblici e privati che operano sul territorio, dalle ALER, agli operatori accreditati, agli operatori privati, alle Agenzie per l'abitare.

In considerazione dell'ormai progressiva diminuzione delle risorse trasferite dallo Stato, nasce l'esigenza di introdurre adeguati meccanismi di salvaguardia, che richiedono il concorso

responsabile dei principali attori, cioè Regione, comuni e ALER. Regione e comuni sono tenuti a sostenere, nei limiti delle risorse annualmente disponibili, l'accesso ai servizi abitativi pubblici dei nuclei familiari in condizione di indigenza, attraverso contributi di solidarietà.
I principali elementi di novità riguardano: il riconoscimento della funzione sociale delle politiche abitative, non a livello di mera dichiarazione di principio, ma con il riconoscimento di un sostegno finanziario pubblico a carattere strutturale nei confronti dei soggetti fragili (indigenti e morosi incolpevoli) e con un approccio non assistenziale ma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale (in base al principio di temporaneità del sostegno).
Un impegno ripartito tra Regione e Comuni: la prima si fa carico del sostegno finanziario transitorio, i secondi di un'azione proattiva volta al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo. Questo il senso della presa in carico, come impegno a non chiudere l'intervento una volta assegnato l'alloggio popolare e a non utilizzare le politiche abitative come sostitutive delle politiche di inclusione sociale e lavorativa.

3. Contenuti del Piano annuale dell'offerta abitativa 2025

Premesso che il Comune designato come Ente Capofila è il Comune di Magenta (vedasi Deliberazione di designazione dell' Assemblea dei Sindaci del 27/03/2018), si dà atto che ai sensi dell'art. 4, comma 2, del regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i., è stata effettuata la ricognizione delle unità abitative prevedibilmente disponibili nell'**anno 2025**, nella finestra temporale dal 18/10/2024 al 28/10/2024.
Il patrimonio pubblico complessivo dell'Ambito è costituito, ad oggi, da un totale di **1.125 unità immobiliari**, ripartite in modo disuguale all'interno del territorio. Il patrimonio alloggiativo comprende **706** unità immobiliari di proprietà dell' ALER di Milano e 419 alloggi di proprietà dei 13 Comuni, ripartiti sui singoli territori comunali.
Nel dettaglio si evidenzia che il Comune che dispone di maggiore patrimonio abitativo, sommando le unità di proprietà comunale con quelle di proprietà ALER, è il comune di Magenta con un totale complessivo di 368 alloggi (di cui 23 di proprietà comunale e 345 di proprietà dell'Aler di Milano).
Le unità abitative prevedibilmente disponibili per l'assegnazione nell'anno **2025** sono complessivamente **pari a 36 alloggi di edilizia pubblica,** così composti:

- **06 alloggi** di proprietà dei Comuni
- **30 alloggi** di proprietà dell'Aler di Milano.

A seguito della riforma regionale, è stato coinvolto il Tavolo di lavoro tecnico dell'Ufficio di Piano sul tema dei servizi abitativi pubblici al quale prendono parte i responsabili comunali e gli operatori dei servizi sociali, in rappresentanza dei Comuni dell'ambito. L'obiettivo del gruppo di lavoro è quello di creare un costante raccordo territoriale metodologico tra tutti gli enti proprietari, e definire le tappe essenziali a cui adempiere (dalla fase di ricognizione dell'offerta abitativa, alla fase programmatoria dell'offerta, all'indizione dell'avviso pubblico, fino all'assegnazione delle unità abitative), e creare un unico protocollo operativo. La medesima metodologia basata sul confronto tra Enti proprietari è stata alla base dell'iter di elaborazione del Piano dell'offerta abitativa del **2025**, che ha visto momenti di confronto sia con l'Aler di Milano sia con i rappresentanti del Tavolo politico, prima di giungere alla fase di presentazione e approvazione da parte dell'Assemblea dei Sindaci del territorio. Di seguito si riporta il quadro di sintesi della programmazione dell'offerta abitativa anno

2025 dell'ambito del magentino, concordata tra i Comuni e l'Aler Milano. Tutti i dati di seguito riportati sono stati elaborati sulla base delle comunicazioni inoltrate dagli enti proprietari:

U.I. = Unità Immobiliare

ENTE PROPRIETARIO	Numero Complessivo U.I. disponibili nell'anno	Numero U.I. libere + Turn Over	U.I. in carenza manutentiva (Assegnazione nello Stato di fatto)	U.I. disponibili per nuova edificazione, Ristrutturazione	U.I. per servizi abitativi transitori	U.I. assegnate nell'anno precedente	U.I. conferite da privati	Soglia >20% Indigenti	% FF.O. e VV.FF.	Altra Categoria di rilevanza sociale
ALER MILANO	**30**	14	=	16	=	26	= =	= =	N.A.	=
Comune ARLUNO	**0**					0	= =	= =	N.A.	=
Comune BAREGGIO	**3**	2			1		= =	= =	N.A.	==
Comune BOFFALORA s/t	**0**						= =	= =	N.A.	==
Comune CASOREZZO	**0**					0	= =	= =	N.A.	==
Comune CORBETTA	**0**					0	= =	= =	N.A.	==
Comune MAGENTA	**0**						= =	= =	N.A.	==
Comune MARCALLO c/c	**0**						= =	= =	N.A.	==
Comune MESERO	**0**						= =	= =	N.A.	==
Comune OSSONA	**0**						= =	= =	N.A.	==
Comune ROBECCO s/n	**0**						= =	= =	N.A.	==
Comune S. STEFANO T.	**2**	2				0	= =	= =	N.A.	==
Comune SEDRIANO	**0**						= =	= =	N.A.	==
Comune VITTUONE	**1**	1				0	= =	= =	N.A.	==
Totale Disponibilità nel **2025**	**36**	**19**	**=**	**16**	**1**	**26**	= =	= =	N.A.	**==**

4. Gli obiettivi delle politiche abitative del Magentino

Nel **2025** i Comuni saranno chiamati a riprendere la realizzazione degli obiettivi strategici di ambito da realizzarsi a livello uniforme in tutte le realtà comunali, quali interventi strutturali in tema di politiche abitative. Gli obiettivi di lavoro esaminati sono stati suddivisi sulla base delle Aree Tematiche di intervento. Dopo confronto sono emersi i seguenti obiettivi prioritari a livello di ambito da strutturare nel programma di lavoro per essere realizzati con cadenza annuale, come di seguito indicato:

	OBIETTIVI DI LAVORO da realizzare a livello di ambito territoriale	***AREA TEMATICA***
1	Interventi volti al **contenimento dell'emergenza abitativa** e al mantenimento dell'alloggio in locazione: - Utilizzo di appositi fondi regionali (es. Misura unica, Fondi per la morosità incolpevole, etc.) o di altri stanziamenti eventualmente disponibili nei bilanci comunali; - Elaborazione di un **Regolamento** di ambito per l'assegnazione degli alloggi destinati a **Servizi Abitativi Temporanei (S.A.T.)**, da sottoporre all'approvazione dei Consigli Comunali=	*Area Emergenza Abitativa*
2	**Studio di Fattibilità e avvio di una rete di collaborazione:** nomina di un Gruppo di Lavoro e verifica delle condizioni di fattibilità per la creazione di una rete di collaborazione Pubblico/Privata (Comuni, ALER, ASCSP, Privato Sociale, Terzo settore, Enti morali, Fondazioni, etc.), avente lo scopo di ampliare la dotazione di alloggi da assegnare temporaneamente a nuclei familiari in condizioni di grave emergenza abitativa all'interno di progetti di Housing Sociale=	*Area Gestione attività e servizi a livello intercomunale*
3	Incontri di **informazione/formazione/aggiornamento** sulla normativa regionale in tema di politiche abitative=	*Area Gestione attività e servizi a livello intercomunale*

Gli obiettivi sopra indicati verranno perseguiti, per quanto possibile, tenuto conto degli indicatori di priorità della Regione Lombardia in tema di politiche abitative che sono, da una parte, quello di dare risposta al fenomeno dell'emergenza abitativa e, dall'altra, quello di sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione, attraverso le seguenti misure volte a:

- incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;
- alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, soprattutto a causa della precarietà del lavoro o di precarie condizioni economiche derivanti da eventi imprevisti;

- sostenere temporaneamente nuclei familiari che sono proprietari di alloggio “all’asta”, a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo, e/o spese condominiali, per nuove soluzioni abitative in locazione;
- sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell’alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione;
- rimettere in circolo alloggi sfitti sul libero mercato a canone concordato o comunque inferiore al mercato;
- finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione.

5. SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori di quanto previsto dalla normativa regionale sono i seguenti:

- Comune di Magenta – Ente Capofila;
- I Comuni di Arluno, Bareggio, Boffalora s/Ticino, Casorezzo, Corbetta, Magenta, Marcallo c/Casone, Mesero, Ossona, Robecco s/Naviglio, S. Stefano Ticino, Sedriano, Vittuone in qualità di Enti proprietari degli alloggi destinati all’offerta pubblica e sociale;
- ALER in qualità di proprietario di alloggi di Servizi Abitativi Pubblici.

6. Allegato: La consistenza del patrimonio alloggiativo di Edilizia Pubblica al 01.01.2024

Localizzazione Alloggi	Consistenza del Patrimonio di Alloggi di EDILIZIA PUBBLICA				
	Alloggi di proprietà COMUNALE		Alloggi di proprietà ALER MILANO		
	Numero Alloggi adibiti a S.A.P.	Numero Alloggi adibiti a S.A.S.	Numero Alloggi adibiti a S.A.P.	Numero Alloggi adibiti a S.A.S.	TOTALE Generale
ARLUNO	12	0	22	0	34
BAREGGIO	94	0	15	0	109
BOFFALORA S/T	25	0	1	0	26
CASOREZZO	12	0	23	0	35
CORBETTA	40	0	66	0	107
MAGENTA	23	0	345	0	368
MARCALLO C/C	27	0	20	0	47
MESERO	21	0	6	0	27
OSSONA	16	0	20	0	36
ROBECCO S/N	14	0	22	0	36
SANTO STEFANO TICINO	22	0	0	0	22
SEDRIANO	55	0	142	0	197
VITTUONE	58	0	24	0	82
T O T A L E	**419**	**0**	**706**	**0**	**1125**