



Ambito
Territoriale di
Carate Brianza

Piano di Zona 2021 – 2023



**Piano annuale
Offerta Abitativa
2022**



Allegato 7

Approvata dall'Assemblea dei Sindaci
il 10 febbraio 2022



Premessa.....	3
I Servizi Abitativi Pubblici e Sociali.....	3
La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale.....	4
Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.....	7
Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione.....	8
Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione.....	9
Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e presumibilmente liberabili.....	10
Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici.....	12
Riepilogativo SAP.....	13
Riserva per nuclei familiari in condizione di indigenza.....	15

Il Piano Annuale è stato redatto dall'Ufficio di Piano dell'Ambito di Carate Brianza.



Premessa

La Legge regionale n. 16/2016 e il Regolamento n. 4/2017 così come modificato dal R. R. n. 3/2019, hanno fortemente cambiato la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica e di politiche abitative locali. La riforma segna il **passaggio concettuale dell'alloggio da bene immobile da gestire come “diritto”, a “servizio”** da assicurare alla persona per un dato periodo di tempo, e lancia una significativa sfida alle amministrazioni locali per la programmazione a livello sovra-comunale di un settore così delicato come le politiche abitative.

Il **piano annuale** dell'offerta abitativa pubblica, introdotto e disciplinato dalla predetta legge regionale, assume l'obiettivo di **verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai servizi abitativi pubblici (SAP) sociali (SAS) e temporanei (SAT)** e individuare le unità abitative destinate ai servizi pubblici prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento.

Il Piano annuale dell'offerta abitativa 2021 è **lo strumento che prepara all'apertura di successivi avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi SAP** di proprietà comunale e ALER disponibili nei comuni dell'ambito di Carate Brianza, così come da disciplina vigente.

I Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

La Legge Regionale di riforma dei servizi abitativi (L.R.16/2016) ed il successivo Regolamento Regionale 4/2017, così come modificato dal Regolamento Regionale 3/2019, disciplinante le modalità della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici, prevedono che il Piano Annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:

- a) definisca la **consistenza aggiornata dei servizi abitativi pubblici** (d'ora innanzi anche per brevità SAP) e dei **servizi abitativi sociali** (d'ora innanzi per brevità anche SAS), prendendo in considerazione anche gli alloggi in carenza manutentiva, gli alloggi oggetti di piani e programmi di ristrutturazione, recupero, riqualificazione ed infine gli alloggi oggetti di piani e programmi di nuova edificazione;
- b) **individui le unità abitative destinate a SAP e SAS prevedibilmente assegnabili durante l'anno** (alloggi liberi e che si libereranno presumibilmente);
- c) stabilisca per ciascun Comune l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai **nuclei familiari in condizione di indigenza**;
- d) definisca, sulla base di una adeguata motivazione l'eventuale **ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale** cui destinare uno specifico punteggio;
- e) definisca le unità abitative da destinarsi ai **servizi abitativi transitori** (d'ora innanzi per brevità SAT), a seguito dell'approvazione della DGR XI/2063;
- f) definisca, per ciascun Comune, la percentuale sino al 10%, delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da **destinare alle forze di polizia e dei Vigili del Fuoco**;
- g) definisca le **misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento all'abitazione principale** previste dal territorio.



La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

La tabella seguente riporta la consistenza aggiornata a dicembre 2021 del patrimonio abitativo pubblico e sociale. Nell'Ambito sono presenti 1.427 unità immobiliari, delle quali 1.413 destinate a Servizi Abitativi Pubblici, 0 a Servizi Abitativi Sociali e 14 ad altri usi residenziali. 846 alloggi (59,3%) sono di proprietà comunale e 581 di proprietà ALER (40,7%).

Tabella 1: Consistenza patrimonio SAP e SAS dell'ambito di Carate Brianza – dati Comuni e ALER

	Comuni			ALER			TOTALE
	Totale alloggi SAP	Totale alloggi SAS	Altro uso residenziale	Totale alloggi SAP	Totale alloggi SAS	Altro uso residenziale	
Albate	32	0	11	14	0	0	57
Besana in Brianza	49	0	0	88	0	0	137
Biassono	55	0	0	2	0	0	57
Briosco	59	0	0	2	0	0	61
Carate Brianza	106	0	0	199	0	0	305
Lissone	309	0	3	204	0	0	516
Macherio	62	0	0	35	0	0	97
Renate	16	0	0	2	0	0	18
Sovico	26	0	0	0	0	0	26
Triuggio	30	0	0	0	0	0	30
Vedano al Lambro	53	0	0	1	0	0	54
Veduggio con Colzano	18	0	0	34	0	0	52
Verano Brianza	17	0	0	0	0	0	17
TOTALE	832	0	14	581	0	0	1427



Rimane confermata la concentrazione del 57% del totale degli alloggi censiti nei due Comuni di Carate Brianza e Lissone, i due più popolosi dell'Ambito. La media di alloggi SAP, per l'Ambito, ogni 1000 abitanti è pari a 9,30

Tabella 2: Consistenza patrimonio SAP, popolazione residente e densità abitativa – dati Comuni e ALER

COMUNE	TOTALE ALLOGGI	POPOLAZIONE RESIDENTE 2021	DENSITA' ABITATIVA	% ALLOGGI SAP rispetto al totale alloggi sap dell'Ambito	% POPOLAZIONE RESIDENTE rispetto all'Ambito	Alloggi SAP ogni 1000 abitanti
Albate	57	6.328	2.213	4,0%	4,2%	9,01
Besana in Brianza	137	15.487	979	9,6%	10,1%	8,85
Biassono	57	12.089	2.495	4,0%	7,9%	4,72
Briosco	61	6.066	921	4,3%	3,9%	10,06
Carate Brianza	305	17.664	1.795	21,4%	11,6%	17,23
Lissone	516	46.034	4.963	36,1%	30,1%	11,21
Macherio	97	7.435	2.227	6,8%	4,8%	13,05
Renate	18	4.063	1.391	1,3%	2,6%	4,43
Sovico	26	8.316	2.543	1,8%	5,4%	3,13
Triuggio	30	8.671	1.038	2,1%	5,6%	3,46
Vedano al Lambro	54	7.475	3.784	3,8%	4,9%	7,22
Veduggio con Colzano	52	4.317	1.187	3,6%	2,8%	12,05
Verano Brianza	17	9.089	2.605	1,2%	6,1%	1,87
AMBITO	1427	153.034	2.012	100,0%	100,0%	9,32

Così come per il 2020, anche il 2021 è stato caratterizzato dalla pandemia. Nonostante lo sblocco a scaglioni degli sfratti esecutivi, il secondo bando per l'assegnazione degli alloggi SAP non è stato indetto per via delle modifiche apportate alla Legge Regionale 16/2016 e al regolamento regionale 4/2017 e la conseguente necessità di aggiornamento della Piattaforma Regionale.

Queste concause fanno sì che nel 2021 si registri un'assegnazione di solo 48 unità SAP evidenziando un turnover di circa lo 3,36% del totale degli alloggi.

Nel 2019 il turnover si assestava sul 3,5%, nel 2020 sul 1,6%.



Tabella 3: Assegnazioni SAP dell'ambito di Carate Brianza nell'anno 2021 – dati Comuni e ALER

	COMUNI		ALER ¹		TOTALE		ASSEGNATI 2021
	Alloggi SAP assegnati nel 2021	Alloggi SAP assegnati in deroga	Alloggi SAP assegnati nel 2021	Alloggi SAP assegnati in deroga	Alloggi SAP assegnati nel 2021	Alloggi SAP assegnati in deroga	
Albate	1	0	0	0	1	0	1
Besana in Brianza	1	0	1	0	2	0	2
Biassono	3	0	0	0	3	0	3
Briosco	1	0	0	0	1	0	1
Carate Brianza	8	0	11	0	19	0	19
Lissone	8	0	3	0	11	0	11
Macherio	2	0	1	0	3	0	3
Renate	0	0	0	0	0	0	0
Sovico	2	0	0	0	2	0	2
Triuggio	2	0	0	0	2	0	2
Vedano al Lambro	3	0	0	0	3	0	3
Veduggio con Colzano	1	0	0	0	1	0	1
Verano Brianza	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	32	0	16	0	48	0	48



Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Per SAP in carenza manutentiva assegnabile nello stato di fatto si intendono quegli immobili per cui è prevista la necessità di interventi manutentivi di importo inferiore agli 8.000 euro e che potrebbero, per questo motivo, essere assegnati con spese messe a carico dell'assegnatario provvedendo, poi, alla compensazione sugli affitti dei primi 3 anni.

Tabella 4: Alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto – dati Comuni e ALER

	Alloggi SAP assegnabili in stato di fatto (COMUNI)	Alloggi SAP assegnabili in stato di fatto (ALER)	TOTALE
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	0	0
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	0	0	0



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

Vi sono invece 14 alloggi, 9 del Comune di Besana in Brianza, 1 nel Comune di Briosco, 1 nel Comune di Carate Brianza, 1 nel Comune di Sovico e 2 di ALER nel Comune di Lissone, ricompresi in piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con i bandi nell'anno 2022.

Tabella 5: Alloggi già ricompresi in piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione – dati Comuni e ALER

	COMUNI	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP assegnabili già in ristrutturazione	Alloggi SAP assegnabili già in ristrutturazione	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	9	0	9
Biassono	0	0	0
Briosco	1	0	1
Carate Brianza	1	0	1
Lissone	0	2	2
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	1	0	1
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	12	2	14



Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione

Non sono state dichiarate unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione né dai Comuni né da ALER.

Tabella 6: unità abitative destinate a (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione – dati Comuni e ALER

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP assegnabili (nuova edificazione)	Alloggi SAP assegnabili (nuova edificazione)	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	20	20
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	0	20	20

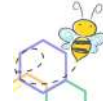


Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e presumibilmente liberabili

Comuni e ALER dispongono, al momento di redazione del piano, di 16 alloggi già liberi ed assegnabili.

Tabella 7: unità abitative destinate a (SAP) libere – dati Comuni e ALER

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP già libere	Alloggi SAP già libere	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	1	1
Biassono	2	0	2
Briosco	2	0	2
Carate Brianza	2	0	2
Lissone	5	1	6
Macherio	1	0	1
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	1	0	1
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	1	0	1
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	14	2	16



In base al turnover sono stati dichiarati ulteriori 39 alloggi potenzialmente assegnabili (calcolati su indicazione regionale come media matematica delle assegnazioni nel triennio precedente).

Tabella 8: Stima unità abitative destinate a (SAP) liberabili per turnover – dati Comuni e ALER

	Alloggi SAP Comunali prevedibilmente assegnabili per turnover	Alloggi SAP ALER prevedibilmente assegnabili per turnover	TOTALE
Albate	2	0	2
Besana in Brianza	2	2	4
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	5	4	9
Lissone	10	4	14
Macherio	1	2	3
Renate	1	0	1
Sovico	2	0	2
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	2	0	2
Veduggio con Colzano	1	0	1
Verano Brianza	1	0	1
TOTALE	27	12	39



Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici

Non vi sono nell'Ambito unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, a Comuni o ALER.

Bisogna peraltro ricordare che il Regolamento Regionale che regola l'accreditamento dei soggetti che potrebbero essere deputati a questo intervento non è ancora stato emanato.

Come si dirà nella trattazione degli interventi che i Comuni possono mettere in campo per favorire l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione, tuttavia, l'Ufficio di Piano ha in corso accordi con cooperative del territorio che gestiscono alloggi di emergenza.

Tabella 9: unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici – dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	Alloggi SAP conferite da privati ai comuni	Alloggi SAP conferite da privati ad ALER	TOTALE
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	0	0
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	0	0	0



Riepilogativo SAP

Riepilogando le informazioni di cui alle precedenti tabelle da 1 a 9 emerge il seguente quadro del territorio dell'Ambito:

Tabella 10: numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) suddivise per tipologie di destinazione – dati Comuni e ALER

COMUNE	Tot. All. SAP	Tot. All. SAS	Tot. altro uso res.	Alloggi SAP						TOTAL E
				liberi assegnabili	assegnabili per turnover	assegnabili in stato di fatto	già in programmi di ristrutturazione	già in programmi di nuova edificazione	conferite da privati	
Albate	57	0	11	0	2	0	0	0	0	2
Besana in Brianza	137	0	0	1	4	0	9	0	0	14
Biassono	57	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Briosco	61	0	0	2	0	0	1	0	0	3
Carate Brianza	305	0	0	2	9	0	1	0	0	12
Lissone	516	0	3	6	14	0	2	20	0	42
Macherio	97	0	0	1	3	0	0	0	0	4
Renate	18	0	0	2	1	0	0	0	0	3
Sovico	26	0	0	0	2	0	1	0	0	3
Triuggio	30	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Vedano al Lambro	54	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Veduggio con Colzano	52	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Verano Brianza	17	0	0	0	1	0	0	0	0	1
TOTALE	1.427	0	14	18	39	0	14	20	0	91

In prospettiva, nell'anno 2022, dai dati forniti relativi agli alloggi già liberi, a quelli liberabili in base al turnover, agli alloggi assegnabili allo stato di fatto da quelli contenuti nei programmi di ristrutturazione dovrebbero essere assegnabili circa 91 alloggi, turn over stimato pari a 6,38%



Le unità abitative transitorie sono assegnabili in modo temporaneo per una durata non superiore a cinque anni e sostituiscono l'istituto della "assegnazione in deroga" alle graduatorie che è stato in vigore sino al 31 dicembre 2019.

L'Ufficio di Piano ha provveduto a definire una bozza di regolamento per le assegnazioni SAT, concertato col Tavolo Territoriale Casa, a disposizione dei Comuni per redigere il proprio.

Quattro Comuni (Briosco, Lissone, Macherio e Sovico) hanno previsto un alloggio ad uso SAT, così come ALER, pertanto nel 2021 saranno presumibilmente assegnabili 5 alloggi a uso transitorio.

Nella tabella successiva sono definite, per i soli Comuni, le unità abitative che possono essere complessivamente destinate a SAT (colonna B) quelle già destinate al 31.12 (colonna C) quelle destinabili nel 2022 (colonna E) e quelle effettivamente destinate (colonna F).

Tabella 11: alloggi destinati a SAT dei soli Comuni

	A. Totale alloggi Comuni	B. Totale massimo alloggi destinabili a SAT	C. Al 31.12.21 destinati a SAT	D. Alloggi che si renderanno disponibili nel 2022	E. Totale massimo destinabile nel 2022	F. Alloggi comunali destinati a SAT
Albate	32	3	0	2	0	0
Besana in Brianza	49	5	0	11	1	0
Biassono	55	6	0	3	0	0
Briosco	59	6	1	2	0	0
Carate Brianza	106	11	0	8	2	0
Lissone	309	31	1	15	4	0
Macherio	62	6	1	2	0	0
Renate	16	2	1	3	0	0
Sovico	26	3	1	3	0	0
Triuggio	30	3	0	1	0	0
Vedano al Lambro	53	5	0	2	1	0
Veduggio con Colzano	18	2	0	2	0	0
Verano Brianza	17	2	0	1	0	0
TOTALE	832	85	5	55	8	0

ALER, che con i suoi 581 alloggi può destinarne a SAT 58, al 31.12.2022 ne ha destinato 1 al 31/12/2021 e prevede di destinarne 1 nel corso del 2022, dei 36 alloggi assegnabili nel 2022 e pertanto, considerando anche il solo 10% dei Comuni non ad alta tensione, può destinarne 4 a SAT. Pertanto l'alloggio destinato rientra nelle previsioni regolamentari.



Riserva per nuclei familiari in condizione di indigenza

Nessun Comune ha scelto di aumentare la quota del 20%. Pertanto, ai sensi della normativa risultano assegnabili ai nuclei in condizione di indigenza i seguenti alloggi:

Tabella 12: numero alloggi per riserva indigenti bando anno 2021

	TOT assegnabili COMUNI detratti SAT	TOT assegnabili ALER detratti SAT	riserva 20% per indigenti COMUNI	riserva 20% per indigenti ALER	residuo in assegnazione COMUNI	residuo in assegnazione ALER
Albate	2		0		2	
Besana in Brianza	11		2		9	
Biassono	3		1		2	
Briosco	2 - 1 = 1		0		1	
Carate Brianza	8		2		6	
Lissone	15 - 1 = 14		3		11	
Macherio	2 - 1 = 1		0		1	
Renate	3		1		2	
Sovico	3 - 1 = 2		0		2	
Triuggio	1		0		1	
Vedano al Lambro	2		0		2	
Veduggio con Colzano	2		0		2	
Verano Brianza	1		0		1	
TOTALE	55 - 4 = 51	36 - 1 = 35	9	7	42	28



Interventi specifici attivati da alcuni Comuni dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza riassunti nella tabella seguente:

Tabella 13: – misure specifiche per il mantenimento dell'Abitazione principale – fonte Comuni

	Aiuti a nuclei familiari in difficoltà nel pagamento di mutui	Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale	Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione	Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003 e dal Prerp 2014-2016	Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione
Albate	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Besana in Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	1. Iniziativa attivata in seguito a decisione dell'assemblea dei sindaci con fondi di Ambito – vedi regolamento comunale di disciplina degli interventi, delle prestazioni e dei servizi sociali del comune di Besana in br. 2. Sperimentazione servizio di mediazione abitativa	Nessun intervento specifico
Biassono	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Briosco	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Carate Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone Concordato	Bando per morosità incolpevole	Contributi economici
Lissone	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Bando di cui alla DGR 5395/2021	Nessun intervento specifico
Macherio	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Contributi per le utenze domestiche	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto
Renate	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Sovico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Accordo territoriale per contratti con canone concordato	Nessun intervento specifico	Erogazione contributi per sostegno al pagamento dei canoni di locazione
Triuggio	Nessun intervento specifico	Nel "Regolamento di disciplina degli interventi e delle prestazioni sociali" all'art.45, previa disponibilità di bilancio, sono previsti interventi destinati al mantenimento dell'abitazione principale (quindi anche di proprietà n.d.r), per il sostegno all'apertura di nuovi contratti e per proteggere l'emergenza abitativa a favore di nuclei familiari che presentino particolari requisiti (presenza di minori, con disabilità superiore al 75%, ecc..)	Erogazione contributi per sostegno al pagamento dei canoni di locazione	Nessun intervento specifico	Erogazione contributi per sostegno al pagamento dei canoni di locazione
Vedano al Lambro	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Misura regionale morosi incolpevoli sottoposti a procedura di sfratto per morosità	Misura regionale sostegno affitto agli inquilini in difficoltà nel pagamento del canone
Veduggio con Colzano	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Verano Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Progettazione di Ambito	Nessun intervento specifico	Contributi per il mantenimento case in affitto e aiuti economici nel reperire nuove case in locazione

