



Ambito
Territoriale di
Carate Brianza

Piano annuale Offerta Abitativa Pubblica e Sociale 2023



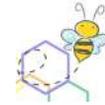
**Ambito
Territoriale
Sociale Carate
Brianza**



Approvato dall'Assemblea dei Sindaci
il 30.3.2023



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
Definizione di categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio.....	15



Premessa

La Legge regionale n. 16/2016 e il Regolamento n. 4/2017 così come modificato dal R. R. n. 3/2019 e 6/2021, 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.

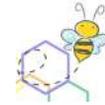
Il Piano annuale dell'offerta abitativa 2023 è **lo strumento che prepara all'apertura di successivi avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi SAP** di proprietà comunale e ALER disponibili nei comuni dell'ambito di Carate Brianza, così come da disciplina vigente.

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 e 6/2021, 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/2063/2019 e dalle modifiche introdotte dalla DGR 6101/2022;
- 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.

Bisogna peraltro ricordare che il Regolamento Regionale che regola l'accreditamento dei soggetti che potrebbero essere deputati a questo intervento è stato rivisto il 28/12/2022



La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

La tabella seguente riporta la consistenza aggiornata a dicembre 2022 del patrimonio abitativo pubblico e sociale. Nell'Ambito sono presenti 1.449 unità immobiliari, delle quali 1.417 destinate a Servizi Abitativi Pubblici, 8 a Servizi Abitativi Sociali e 24 ad altri usi residenziali. Degli alloggi SAP, 826 (58,5%) sono di proprietà comunale e 591 di proprietà ALER (41,4%).

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	51	0	0	78	0	10	139
Biassono	58	0	0	2	0	0	60
Briosco	59	0	0	2	0	0	61
Carate Brianza	105	0	0	199	0	0	304
Lissone	309	0	3	224	0	0	536
Macherio	54	8	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	50	0	0	1	0	0	51
Veduggio con Colzano	18	0	0	34	0	0	52
Verano Brianza	18	0	0	0	0	0	18
TOTALE	826	8	14	591	0	10	1449



Rimane confermata la concentrazione del 57,5% 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 2022	DENSITA' ABITATIVA	% ALLOGGI SAP rispetto al totale alloggi sap dell'Ambito	% POPOLAZIONE RESIDENTE rispetto all'Ambito	Alloggi SAP ogni 1000 abitanti
Albate	57	6.574	2.213	4,0%	4,2%	9,01
Besana in Brianza	139	15.442	979	9,6%	10,1%	8,85
Biassono	60	12.217	2.495	4,0%	7,9%	4,72
Briosco	61	6.091	921	4,3%	3,9%	10,06
Carate Brianza	304	17.778	1.795	21,4%	11,6%	17,23
Lissone	536	46.191	4.963	36,1%	30,1%	11,21
Macherio	97	7.449	2.227	6,8%	4,8%	13,05
Renate	18	3.991	1.391	1,3%	2,6%	4,43
Sovico	26	8.314	2.543	1,8%	5,4%	3,13
Triuggio	30	8.668	1.038	2,1%	5,6%	3,46
Vedano al Lambro	51	7.504	3.784	3,8%	4,9%	7,22
Veduggio con Colzano	52	4.216	1.187	3,6%	2,8%	12,05
Verano Brianza	18	9.171	2.605	1,2%	6,1%	1,87
AMBITO	1449	153.606	2.012	100,0%	100,0%	9,32

Così come per il 2021, anche il 2022 è stato caratterizzato dalla crisi economica. Nel 2022 l'ambito ha aperto due bandi SAP dove sono stati messi a bando 52 unità SAP evidenziando un turnover di circa il 4% del totale degli alloggi SAP.

Nel 2021 il turn over si assestava sul 3,36%.

Tabella 3: Assegnazioni SAP dell'ambito di Carate Brianza nell'anno 2022 – dati Comuni e ALER¹

COMUNI		ALER	TOTALE
Alloggi SAP assegnati nel 2022		Alloggi SAP assegnati nel 2022	Alloggi SAP assegnati nel 2022
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	1	1
Biassono	3	0	3
Briosco	1	0	1
Carate Brianza	4	0	4
Lissone	5	1	6
Macherio	1	0	1
Renate	1	0	1
Sovico	1	0	1
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	2	0	2
Verano Brianza	1	0	1
TOTALE	19	2	21

¹ Il dato non rileva gli alloggi ancora in assegnazione a inizio 2023 perché a bando a fine 2022



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

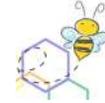


Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Vi sono invece 12 alloggi, 7 del Comune di Besana in Brianza e 5 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 2023.

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	7	0	7
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	5	5
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	7	5	12



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 dai Comuni, ALER invece ha dichiarato 20 alloggi SAP oggetto di programmi già formalizzati di nuova edificazione.

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 ²	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

² i 20 alloggi di ALER oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione si sono resi disponibili a fine 2022 e sono attualmente (marzo 2023) in corso di assegnazione grazie all'ultimo bando 2022

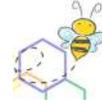


Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e presumibilmente liberabili

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	4	0	4
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	2	0	2
Lissone	3	4	7
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	2	0	2
Triuggio	1	0	1
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	12	4	16



In base al turnover sono stati dichiarati ulteriori 34 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	3	0	3
Besana in Brianza	1	2	3
Biassono	1	0	1
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	2	4	6
Lissone	10	5	15
Macherio	1	0	1
Renate	1	0	1
Sovico	2	0	2
Triuggio	1	0	1
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	1	1
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	22	12	34



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

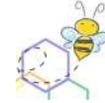
Non vi sono nell'Ambito unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, a Comuni o ALER. Bisogna peraltro ricordare che il Regolamento Regionale che regola l'accreditamento dei soggetti che potrebbero essere deputati a questo intervento è stato approvato con deliberazione N° XI / 7607 del 28/12/2022.

Grazie all'Accordo Quadro a unico vincitore economico per servizi a contrasto della vulnerabilità abitativa, economica e lavorativa, però sono in atto strette e frequenti collaborazioni col sistema "Monza Abitare" cui confluiscono strutture di accoglienza gestite dal privato sociale.

L'Ufficio di Piano dovrebbe, inoltre, affittare a canone concordato 3 appartamenti da destinarsi a accoglienza temporanea per emergenza abitativa siti nel Comune di Macherio

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	46	0	11	4	3	0	0	0	0	7
Besana in Brianza	129	0	10	0	3	0	7	0	0	10
Biassono	60	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Briosco	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carate Brianza	304	0	0	2	6	0	0	0	0	8
Lissone	533	0	3	7	15	0	5	20	0	47
Macherio	89	8	0	0	1	0	0	0	0	1
Renate	18	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Sovico	26	0	0	2	2	0	0	0	0	4
Triuggio	30	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Vedano al Lambro	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veduggio con Colzano	52	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Verano Brianza	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1.417	8	24	16	34	0	12	20	0	82

In prospettiva, nell'anno 2023, 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 82 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 il regolamento per le assegnazioni SAT, concertato col Tavolo Territoriale Casa, a disposizione dei Comuni per redigere il proprio.

Tre Comuni (Carate, Lissone e Sovico) hanno previsto l'assegnazione di alloggi ad uso SAT, pertanto nel 2023 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) e quelle destinate nel 2023 (colonna D).

Tabella 11: alloggi destinati a SAT dei soli Comuni

	A. Totale alloggi Comuni	B. Totale massimo alloggi destinabili a SAT	C. Al 31.12.22 destinati a SAT	D. Alloggi comunali destinati a SAT 2023
Albate	32	3	0	0
Besana in Brianza	51	5	0	0
Biassono	58	6	0	0
Briosco	59	6	1	0
Carate Brianza	105	11	0	1
Lissone	309	31	1	3
Macherio	54	6	0	0
Renate	16	2	1	0
Sovico	26	3	0	1
Triuggio	30	3	0	0
Vedano al Lambro	50	5	0	0
Veduggio con Colzano	18	2	0	0
Verano Brianza	18	2	0	0
TOTALE	826	85	3	5

ALER, che con i suoi 591 alloggi può destinarne a SAT 58, non ha destinato alloggi SAT al 31/12/2022 e non prevede di destinarli nel corso del 2023.



Riserva per nuclei familiari in condizione di indigenza

Comuni e Aler hanno scelto di non 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 2023

	TOT assegnabili COMUNI E ALER detratti SAT	riserva 20% per indigenti COMUNI e ALER	residuo in assegnazione COMUNI e ALER
Albate	7	1	6
Besana in Brianza	10	2	8
Biassono	1	1	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	8 - 1	1	6
Lissone	47 - 3	8	36
Macherio	1	1	0
Renate	1	1	0
Sovico	4 - 1	1	2
Triuggio	2	1	1
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	1	1	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	82 - 5 = 77	18	59

Definizione di categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio

I Comuni, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del "Regolamento Regionale di disciplina dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici" hanno la possibilità di definire 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), cui assegnare specifico punteggio.

11 Comuni dell'Ambito Territoriale (tutti ad esclusione di Albiate e Veduggio con Colzano) hanno introdotto un punteggio ulteriore (9 punti) a favore dei nuclei familiari in condizione di emergenza abitativa a carico dell'ente da oltre 12 mesi.



Interventi specifici attivati da alcuni Comuni dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza sono 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	Iniziativa 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	Canone Concordato	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito
Besana in Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone Concordato più fondi nazionali se previsti	Sperimentazione servizio di mediazione abitativa	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito
Biassono	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone Concordato	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito
Briosco	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone Concordato	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito
Carate Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone Concordato	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito
Lissone	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone Concordato	Bando annuale	Misura Unica
Macherio	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Contributi per le utenze domestiche – canone concordato	Politiche di Ambito	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito
Renate	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone Concordato	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito
Sovico	Nessun intervento specifico	Interventi di supporto nell'acquisto dell'abitazione principale	canone concordato	Nessun intervento specifico	Erogazione contributi per sostegno al pagamento dei canoni di locazione e per l'apertura di nuovi contratti di locazione
Triuggio	Nessun intervento specifico	Nessun Intervento specifico	Erogazione contributi per sostegno al pagamento dei canoni di locazione – canone concordato	Nessun intervento specifico	Erogazione contributi di cui all'art. 45 e 46 del regolamento comunale
Vedano al Lambro	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone Concordato	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 per sostenere affittuari e proprietari per evitare gli sfratti	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito
Verano Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Canone concordato	Nessun intervento specifico	Fondo sostegno affitto – politiche di ambito