



**PIANO ANNUALE**  
**DELL'OFFERTA ABITATIVA**  
**2023**

## INDICE DEL DOCUMENTO

### Sommario

RIFERIMENTI NORMATIVI	3
MISURE DI SEMPLIFICAZIONE RELATIVE AGLI AVVISI E ALLE ASSEGNAZIONI CON LA PREVISIONE DELL'EMANAZIONE ANNUALE DELL'AVVISO.	9
SPECIFICI AVVISI PER ALLOGGI IN STATO DI FATTO	9
SCORRIMENTO DELLE GRADUATORIE FINO ALL'APPROVAZIONE DEL NUOVO AVVISO	9
RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO DEL PIANO ANNUALE	10
VALORE INDICATIVO DELLA SCELTA DEGLI ALLOGGI	10
COLLABORAZIONE TRA ALER E COMUNI, VERIFICHE ANAGRAFICHE	10
SEMPLIFICAZIONE DEI FORMAT DI DOMANDA PER I CITTADINI	10
INDICAZIONI PER CONTRASTARE L'EMERGENZA ABITATIVA E L'AUMENTO DEI COSTI ENERGETICI, ANAGRAFE DELL'UTENZA 2023	11
LINEE DI AZIONE	13
PIANO ANNUALE	14
NOTE AL PIANO ANNUALE 2023 (TABELLA ALLEGATA)	16
INTERVENTI DI WELFARE ABITATIVO	18
LE POLITICHE ABITATIVE NEL TERRITORIO DELL'AMBITO	21
GLI OBIETTIVI DELL'AMBITO PER LE POLITICHE DELL'ABITARE	22

## RIFERIMENTI NORMATIVI

I servizi abitativi pubblici in Lombardia sono regolati dalla **legge regionale 8 luglio 2016 n.16 (l.r.16/2016)** e dal **regolamento regionale n.4 agosto 2017**.

Con la Legge regionale n. 16/2016 di riforma delle politiche abitative (art. 6), Regione Lombardia considera l'Ambito territoriale del Piano di Zona di cui all'art. 18 della Legge Regionale n.3/2008 quale riferimento per la programmazione dei servizi abitativi.

Il 12 marzo 2019 è entrato in vigore il **regolamento regionale 8 marzo 2019 n.3** "Modifiche al 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" pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia.

Con il **Comunicato 2 aprile 2019 n.45**, Regione Lombardia ha fornito indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 3/2019.

A decorrere dal 14 dicembre 2019 con la **l.r. 21 del 10 dicembre 2019**, "Seconda legge di semplificazione 2019", sono stati modificati la l.r.16/2016 ed il regolamento regionale n.4 agosto 2017 n.4. In particolare, sono stati modificati gli articoli 23,25 e 43 della l.r.16/2016 e conseguenti modifiche al r.r.4/2017, relativamente all'accesso ai servizi abitativi pubblici (SAP) da parte di nuclei familiari in condizioni di indigenza e di aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio da parte degli enti proprietari e gestori.

Le modifiche all'art. 23, comma 3, hanno eliminato l'attestazione di indigenza e la presa in carico da parte dei servizi sociali comunali quale *conditio sine qua non* per la presentazione della domanda per l'assegnazione di un alloggio SAP. Ai nuclei familiari che presenteranno domanda in qualità di indigenti sarà sufficiente disporre di una condizione economica pari o inferiore a 3000 euro ISEE (soglia determinata dall'art. 13 del r.r. 4/2017). Resta confermato il limite del 20% degli alloggi disponibili annualmente assegnabili alle famiglie indigenti. Poiché si ritiene opportuno prevedere che l'assegnazione di un alloggio SAP ai nuclei familiari indigenti non resti una misura "isolata", ma venga invece accompagnata da altre misure di sostegno finalizzate all'inserimento lavorativo e all'inclusione sociale, si dispone che in caso di assegnazione dell'unità abitativa, i nuclei familiari in condizioni di indigenza siano inseriti in programmi volti al recupero dell'autonomia economica e sociale, definiti dai servizi sociali comunali.

L'introduzione del comma 11 ter all'art. 43 persegue la finalità di allineare l'aggiornamento dell'Anagrafe regionale dell'utenza e del patrimonio svolta dagli enti proprietari e gestori, ai sensi dell'articolo 26 del regolamento regionale n. 4/2017, prevedendo che l'aggiornamento venga effettuato con cadenza biennale, senza più la possibilità di provvedere annualmente, in linea con le modalità di aggiornamento adottate in concreto dagli enti proprietari che detengono la maggior parte del patrimonio pubblico destinato ai Servizi abitativi pubblici.

Con la modifica approvata si allinea temporalmente alle disposizioni di cui al DPCM 159/2013 (ISEE) anche l'utilizzo della documentazione fiscale (redditi e patrimonio) da considerare per la determinazione dell'ISEE/ERP ai fini dell'aggiornamento dei canoni di locazione.

**Con dgr n.3151 del 18 maggio 2020** ad oggetto “Determinazioni in ordine alle assegnazioni dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e dei Servizi Abitativi Transitori (SAT) di cui alla legge regionale 8 luglio 2016 n.16””, **la Giunta regionale ha stabilito che a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19 e della Sentenza della Corte Costituzionale n.44 del 28 gennaio 2020, le quali hanno determinato la sospensione temporanea delle assegnazioni di alloggi sociali e l'emanazione di nuovi avvisi, i Comuni e le ALER potessero assegnare gli alloggi sociali disponibili nelle more del superamento della fase emergenziale e delle modifiche al regolamento regionale a seguito della citata Sentenza della Corte Costituzionale, invitando gli Enti a gestire con maggior celerità le procedure di assegnazione dei servizi abitativi transitori legati proprio alla gestione delle situazioni di emergenza abitativa. La Corte Costituzionale con sentenza n. 44 del 28 gennaio 2020, ha sancito l'illegittimità dell'articolo 22, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 16/2016 che prevedeva il requisito di almeno 5 anni di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia per poter presentare domanda di assegnazione di un alloggio popolare.** La sentenza, subito operativa, ha comportato la cessazione di efficacia della parte della disposizione regionale dichiarata illegittima.

Successivamente il Tribunale di Milano, con Ordinanza del 26 luglio 2020, ha chiesto a Regione Lombardia di modificare talune disposizioni del regolamento regionale n. 4/2017 concernenti i requisiti di accesso e la loro verifica ai fini dell'accesso e dell'assegnazione dei servizi abitativi pubblici.

**Con la D.g.r. n. XI/4177 del 30 dicembre 2020**, al fine di assicurare la continuità dell'azione amministrativa di comuni e ALER nella pubblicazione di avvisi pubblici per l'assegnazione delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) e degli atti successivi, anche a fronte del rischio di occupazione abusive degli stessi, è stata data esecuzione immediata all'ordinanza del Tribunale di Milano; inoltre con la succitata d.g.r. è stato modificato lo schema tipo di avviso pubblico in coerenza all'esecuzione della succitata ordinanza del tribunale di Milano.

**Con l'articolo 14 della l.r.7 del 19 maggio 2021, “Legge di semplificazione 2021” e con l'articolo 27 della l.r. n. 8 del 25 maggio 2021** “Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2021” è stata modificata la l.r.16/2016, in particolare agli articoli 2, 6, 23, 26 e 43.

**Con la D.g.r. n. XI/5305 del 4 ottobre 2021** è stato poi approvato il regolamento regionale recante “Modifiche al 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). Disposizioni per l'attuazione delle modifiche alla l.r. 16/2016 di cui all'art. 14 della l.r. 7/2021 e all'art. 27 della l.r. 8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie”:

Le modifiche hanno riguardato i seguenti articoli, oltre all'allegato 1:

- art. 1 (utilizzo degli alloggi destinati a SAT);
- art. 8bis (mancata emanazione dell'avviso pubblico da parte del comune capofila);
- art. 9 (modalità di presentazione della domanda);
- art. 15 (procedura di assegnazione degli alloggi);
- art. 25 (provvedimenti di decadenza);
- art. 18 (ampliamento del nucleo familiare);
- art. 21 (Subentro nell'assegnazione);
- art. 22 (Mobilità);
- all.1 del r.r.4/2017 (modifica di alcuni punteggi relativi al disagio familiare: anziani, disabili, al disagio abitativo: abitazione impropria, rilascio alloggio, barriere architettoniche e alla residenza in regione).

Con **Comunicato regionale del 21/10/2021 n° 124** sono state date indicazioni operative in ordine alla pubblicazione di avvisi pubblici a seguito delle modifiche del r.r. 6/2021 al r.r. 4

agosto 2017 n. 4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici” e con **Deliberazione n. XI/5394/2021** è stato approvato il nuovo schema tipo di avviso pubblico, coordinando il testo del medesimo avviso alle modifiche apportate al r.r. 4/2017, cui i Comuni capofila dovranno riferirsi per l’indizione di nuovi avvisi.

La piattaforma informatica regionale è stata adeguata alle modifiche apportate al r.r. 4/2017 e la pubblicazione degli avvisi avviene secondo le nuove disposizioni dal 15 novembre 2021.

**Con l’articolo 8 della l.r.9 del 20 maggio 2022, (Burl n.21, suppl. 24 maggio 2022) “Legge di semplificazione 2022”** sono state apportate modifiche agli artt. 5, 6, 11 e 23 della l.r.16/2016 e conseguentemente sono stati adeguati anche gli articoli 8 (avviso pubblico) e 10 (unità abitative nello stato di fatto) del r.r. 4/2017, in modo da assicurare il coordinamento formale tra disposizioni di legge e di regolamento.

Si evidenzia che:

- l’introduzione dei commi 5 bis e 5 ter dell’art. 5 intende contribuire ad una migliore programmazione dell’attività di Comuni e ALER, sia per quanto riguarda la programmazione dell’offerta abitativa che per quanto attiene agli interventi di natura più sociale;
- la modifica introdotta al comma 3 dell’art.6 consente ai comuni e agli ambiti una maggior flessibilità nei tempi di emanazione degli avvisi, alla luce del fatto che gli ambiti potrebbero optare per tenere aperti gli avvisi ben oltre la durata minima di trenta giorni. Con la nuova disposizione se, da un lato, l’emanazione “due volte all’anno” dell’avviso pubblico rappresenta la modalità con cui solitamente si opera, dall’altro, ciò che diviene obbligatorio è l’emanazione dell’avviso “almeno una volta nell’anno”;
- la modifica introdotta all’art 11 rimuove il vincolo che consentiva di rinnovare una sola volta il presidente di un’ALER.

Per quanto riguarda le modifiche all’art.23, le modifiche al comma 4 e i nuovi commi 4bis e 4 ter sono state introdotte alcune disposizioni per rendere più semplici ed efficaci le modalità di compilazione delle domande di assegnazione, nonché di verifica delle stesse, precisando altresì le modalità di supporto che possono essere offerte ai cittadini nella compilazione della domanda di accesso ai servizi abitativi pubblici; Comuni, Aler ed enti

gestori possono convenzionarsi con soggetti terzi per supportare i richiedenti ed è prevista la possibilità per la Giunta regionale di sottoscrivere convenzioni con le organizzazioni sindacali degli inquilini per supportare i cittadini nella compilazione della domanda sulla piattaforma informatica regionale.

Per tutte le su richiamate convenzioni è stata altresì prevista la possibilità di individuare la documentazione che il nucleo familiare richiedente deve presentare a supporto delle dichiarazioni stesse, in modo da evitare errori nella compilazione.

Il **comma 11** come riformulato consente di indire avvisi specifici per le unità abitative con carenze manutentive, la cui sistemazione resta a carico dell'assegnatario.

Con le modifiche al **comma 12** si specifica che le disposizioni della l.r. 16/2016 e dell'art 21 del rr 4/2017 in tema di subentro, si applicano, se più favorevoli, anche in deroga a quanto stabilito dal comma 5 bis dell'articolo 28 del regolamento regionale 4 agosto 2017, n.4.

Il **comma 13** riformulato prevede ora che, nell'ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri, anche oggetto di esame da parte del Comitato provinciale per la Pubblica Sicurezza, gli enti proprietari possono assegnare una quota aggiuntiva di alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori (SAT), rispetto a quelli indicati nel Piano Annuale.

**Per quanto concerne i SAT, la DELIBERAZIONE N° XI / 6101 “DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLE CONDIZIONI ED ALLE MODALITÀ DI ACCESSO E PERMANENZA NEI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016”, N. 16 «DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI» sostituisce l'allegato alla d.g.r. 31 luglio 2019 - n. XI/2063.**

La nuova DGR tiene conto delle novità introdotte dalle citate disposizioni normative la l.r. 25 maggio 2021, n. 8, e apporta quegli aggiornamenti indispensabili, dato il tempo trascorso dall'approvazione della d.g.r. 2063/2019 e il carattere di novità del servizio, considerato il mutato contesto economico e sociale a seguito degli effetti della pandemia da COVID19. Vengono altresì esplicitate le attività che vanno disciplinate in autonomia dai comuni, nell'ambito delle previsioni legislative e regolamentari, al fine di dare piena attuazione ai SAT, sulla base delle condizioni economico-sociali e delle emergenze abitative rilevate in ogni territorio.

Nel corso del 2022 diversi comuni dell’Ambito hanno bandito i primi avvisi SAT, facendo riferimento al Regolamento SAT di Ambito approvato in Assemblea dei Sindaci il 14 luglio 2021. Anche il Comune di Lodi ha chiuso il 13 gennaio 2023 il primo bando SAT, con il quale ha messo a disposizione 6 alloggi per rispondere a situazioni di emergenza abitativa.

La pandemia da COVID 19, dunque, colpendo in profondità le strutture sociali ed economiche del Paese, ha imposto una importante revisione della normativa in tema di servizi abitativi, entrata pienamente in vigore solo nella seconda metà del 2019, in modo da rispondere in modo più efficace a una situazione estremamente mutata.

Il filo rosso delle diverse modifiche normative che ha guidato la Giunta e il Consiglio regionale è stato quello di accelerare le assegnazioni e di aumentare le tutele per i cittadini, in un percorso in divenire travolto dalle tensioni economiche e sociali generate dalla crisi in Ucraina, in particolar modo per quanto riguarda il vertiginoso aumento dei costi energetici.

Si richiama in tal modo l’attenzione dei diversi attori istituzionali sulle possibilità che la normativa riformata già oggi consente, rendendo più elastica la capacità di risposta degli enti, operando, ove possibile, in via interpretativa e rivedendo, anche nella forma, gli atti e le procedure informatiche per rendere più chiaro al cittadino che presenta una domanda quali siano i requisiti e le dichiarazioni che rende, unendo trasparenza e responsabilità.

Ripercorriamo le modifiche introdotte.

## **MISURE DI SEMPLIFICAZIONE RELATIVE AGLI AVVISI E ALLE ASSEGNAZIONI CON LA PREVISIONE DELL'EMANAZIONE ANNUALE DELL'AVVISO.**

La nuova formulazione del comma 3 dell'art. 6 della LR 16/2016 e del comma 1 dell'art. 8 del RR 4/2017 consente agli Ambiti di **emanare un solo avviso all'anno**, ai fini di poter gestire le moltissime domande che gli uffici non riescono a esaurire in breve tempo. Infatti, dato che il numero delle domande presentate richiede tempi lunghi di istruttoria, l'apertura di un secondo avviso a distanza di poco tempo potrebbe favorire il paradosso di invitare i cittadini a ripresentare la medesima domanda, solo perché la stessa non era ancora stata esaminata dagli uffici.

## **SPECIFICI AVVISI PER ALLOGGI IN STATO DI FATTO**

Le modifiche apportate dalla LR n. 9/22 al comma 11 dell'art 23 della legge, nonché agli artt. 8 e 10 del regolamento, hanno introdotto la possibilità di indire autonomi avvisi per l'assegnazione di alloggi nello stato di fatto, stante l'elevato numero di alloggi che richiedono interventi di manutenzione prima di essere assegnati. Si tratta di avvisi che seguono un percorso parallelo rispetto a quelli generali per l'assegnazione di alloggi destinati a SAP, che possono contribuire - per lo meno in determinate zone della Lombardia - a dare una risposta a quelle famiglie in grado di sopportare i costi di ripristino, poi scalati dai futuri canoni. E' opportuno chiarire che, trattandosi di avvisi specifici, la relativa graduatoria rimane valida fino all'approvazione di una nuova graduatoria definitiva per alloggi da assegnare nello stato di fatto sulla base dei medesimi criteri e requisiti. Al momento non è stata valutata la necessità di promuovere bandi ad hoc nel nostro territorio.

## **SCORRIMENTO DELLE GRADUATORIE FINO ALL'APPROVAZIONE DEL NUOVO AVVISO**

E' bene sottolineare come, sia in caso di avvisi generali per i SAP, che in caso di avvisi specifici per alloggi nello stato di fatto, le relative graduatorie possono beneficiare di alloggi ulteriori rispetto a quelli presenti in avviso, qualora, successivamente all'apertura dell'avviso e fino all'approvazione della successiva graduatoria definitiva, si rendano disponibili ulteriori unità abitative.

Si ritiene che tale possibilità aumenti la capacità degli enti di dare una risposta più veloce e concreta al bisogno abitativo.

## **RAGGIUNGIMENTO DELL'OBIETTIVO DEL PIANO ANNUALE**

Consegue al fatto che vengano messe a disposizione per le graduatorie ulteriori unità abitative rispetto a quelle previste negli avvisi. Tali alloggi contribuiscono al raggiungimento del target fissato dal piano annuale.

## **VALORE INDICATIVO DELLA SCELTA DEGLI ALLOGGI**

La nuova formulazione del comma 4 dell'art 23 della legge evidenzia, in maniera netta, come l'individuazione fino a due alloggi da parte dei cittadini al momento della domanda abbia valenza meramente indicativa, utile ai soli fini dell'inserimento nelle distinte graduatorie di Comune e ALER, non costituendo in alcun modo un vincolo per la futura assegnazione. Gli enti sono, infatti, tenuti a seguire la sola graduatoria per procedere all'assegnazione.

## **COLLABORAZIONE TRA ALER E COMUNI, VERIFICHE ANAGRAFICHE**

Il nuovo comma 5 ter dell'art 5 della LR 16/2016 prevede che la Giunta regionale, attraverso l'anagrafe dell'utenza e del patrimonio, metta a disposizione dei comuni che ne facciano richiesta i dati relativi al patrimonio ALER destinato a servizi abitativi pubblici e sociali, compreso lo stato di assegnazione, ai fini della programmazione dell'offerta abitativa e della definizione dei tributi locali, stante il carattere preminentemente sociale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Alla luce di questa disposizione, il cui spirito è di rafforzare il coordinamento e lo scambio di informazioni tra gli enti, sembra utile richiamare comuni e ALER a consolidare e migliorare adeguate forme di collaborazione. Ad esempio, consentire agli uffici di ALER di poter disporre rapidamente delle informazioni anagrafiche in possesso dei comuni velocizzerebbe gli iter istruttori e consentirebbe una più rapida risposta ai cittadini.

## **SEMPLIFICAZIONE DEI FORMAT DI DOMANDA PER I CITTADINI**

Sentiti ANCI e le Organizzazioni sindacali, è stato anche rivisto il format di domanda che il cittadino deve compilare per accedere ai servizi abitativi pubblici. Già con la LR n.9/22 sono state meglio delineate le modalità di supporto che possono essere offerte ai cittadini nella compilazione della domanda, sia consentendo a comuni, Aler ed enti gestori di convenzionarsi con soggetti terzi per supportare i richiedenti, sia prevedendo

espressamente la possibilità che la Giunta regionale sottoscriva convenzioni con le organizzazioni sindacali degli inquilini per supportare i cittadini nella compilazione della domanda sulla piattaforma informatica regionale, riprendendo una modalità operativa già utilizzata (in via sperimentale e senza oneri a carico della finanza pubblica), durante l'emergenza COVID. E' noto, peraltro, come errori nella compilazione della domanda possono rallentare o, in certi casi, persino inficiare l'istruttoria; da qui l'esigenza di rivedere quelle parti meno chiare, tenuto conto che le domande di accesso ai SAP sono prevalentemente presentate da un'utenza con fragilità economiche e sociali.

E' in corso inoltre interlocuzione con INPS in merito agli aspetti tecnici e legali legati al rispetto della privacy e all'architettura del trasferimento dei dati, per consentire a comuni ed ALER di visualizzare direttamente sulla piattaforma le attestazioni ISEE dei nuclei che hanno presentato la domanda.

### **INDICAZIONI PER CONTRASTARE L'EMERGENZA ABITATIVA E L'AUMENTO DEI COSTI ENERGETICI, ANAGRAFE DELL'UTENZA 2023**

I Comuni e le ALER, al di fuori dei centri di maggiore tensione abitativa, hanno sperimentato negli anni la realizzazione di alloggi rientranti nell'ambito dei Servizi Abitativi Sociali (ad es. canone moderato, canone convenzionato). Nei casi in cui, anche a causa delle difficoltà legate al contesto economico e sociale del territorio, tali tipologie di alloggi risultino da tempo sfitti e non vi sia richiesta sul mercato, si ritiene che gli enti proprietari, verificata l'assenza di fabbisogno, possano concludere, nel caso, accordi con le Amministrazioni locali per ottimizzarne l'utilizzo rispondendo a finalità pubbliche di natura abitativa, potendo prevederne o la conversione a servizi abitativi pubblici o l'utilizzo temporaneo per le finalità dei servizi abitativi transitori.

Anche le ALER che ne facciano richiesta, inoltre, avranno la possibilità di utilizzare le risorse disponibili sul fondo permanente per il patrimonio a copertura dei costi dei servizi a rimborso, atteso la necessità di assicurare il soddisfacimento del servizio di riscaldamento riferito all'anno termico 2022-2023.

Ragioni di semplificazione e economicità suggeriscono, altresì, che gli enti raccolgano in occasione dell'anagrafe dell'utenza 2023 anche le domande e le attestazioni ISEE da utilizzare per il contributo di solidarietà previsto dal rr 10 ottobre 2019, n. 11, prevedendo ove possibile e utile modalità telematiche per la raccolta dei dati.

Regione LOMBARDIA si pone inoltre come obiettivo l'interlocuzione con il nuovo Governo per incidere su quelle partite, come il carico fiscale a carico delle ALER (in particolare, la disciplina dell'IMU), che penalizzano pesantemente un settore con caratteristiche sempre più sociali, fortemente esposto sotto il profilo finanziario dalla crescente morosità dell'utenza con riferimento ai servizi a rimborso, su cui si sta scaricando il crescente aumento dei prezzi energetici.

## **LINEE DI AZIONE**

Per l'anno 2023, in data 13/07/2022, il Comune di Lodi quale Comune capofila per i servizi abitativi pubblici nominato in data 15/05/2018 in sede di Assemblea dei Sindaci dell'Ambito, ha dato comunicazione di avvio del procedimento per la stesura del Piano annuale ai Comuni dell'Ambito territoriale ed alle ALER territorialmente competenti. Il 16/12/2022, dopo diverse proroghe si è chiuso il termine per la comunicazione dei dati.

Il fatto che l'Ambito di Lodi sia composto da ben 61 comuni e 2 Aler comporta inevitabilmente che le procedure di raccolta e analisi dei dati siano inficiate da ritardi e problemi comunicativi. Il territorio è composto da molti comuni di piccole dimensioni, spesso carenti di personale o con un forte ricambio, cambiano i riferimenti e le istruzioni per la compilazione in questi anni sono state diffuse e spiegate più volte.

L'approvazione è prevista in sede di Assemblea dei Sindaci dell'Ambito, sentite le ALER territorialmente competenti; entro 15 giorni dall'approvazione, il Piano annuale viene trasmesso alla Regione Lombardia, a cura del comune capofila, caricandone la scansione online come allegato in Piattaforma. Il Piano viene inoltre pubblicato sui siti istituzionali dei comuni e degli enti proprietari.

L'apertura dell'Avviso SAP di Ambito per l'anno 2023 è prevista per il mese di marzo.

L'approvazione del **Primo Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali**, previsto all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" avverrà entro il 31/03/2023 come previsto dalla DGR n. XI/7317 del 14 novembre.

Le linee guida sono state redatte per agevolare la prima predisposizione dei Piani Triennali e sono state condivise con ANCI Lombardia, che ha partecipato alla loro redazione. Sempre in accordo con ANCI Lombardia, la DGR prevede che le Linee Guida abbiano carattere sperimentale; potranno infatti essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione. Dato il carattere di novità che presenta la redazione del documento, in sede di prima applicazione, l'approvazione del Piano Triennale potrà essere perfezionata a cura degli Ambiti Territoriali entro il 31 marzo 2023.

# PIANO ANNUALE

è strutturato al fine di fotografare la consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito territoriale di riferimento, rilevato attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale:

In particolare, ogni ente proprietario è tenuto a comunicare annualmente al Comune Capofila:

- numero alloggi complessivi;
- numero Alloggi: servizio abitativo pubblico (SAP);
- numero Alloggi: servizio abitativo sociale (SAS);
- numero Alloggi: servizio abitativo transitorio (SAT).

Nel dettaglio viene richiesto di specificare:

A. Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2022.

B. Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2023.

C. Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) già libere o che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over). Si tratta di un dato che dovrà essere stimato sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio.

D. Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016 e smi.

E. Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da A) a D).

F. Per ciascun comune, la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza. 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 Lr n. 16/2016. Se il comune non dichiara nulla, si applica sul proprio territorio la soglia percentuale stabilita dalla legge regionale. Si ricorda che l'Art. 13 del R.R. 4/2017, come modificato dall'Art. 7 del R.R. 6/2021, prevede che “le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza sono disposte nella misura del 20 per cento delle unità abitative disponibili nell'anno solare, “con arrotondamento all'unità superiore del numero di unità abitative derivante dall'applicazione della percentuale di cui al presente comma”. Con il nuovo Regolamento 6/2021 al comma 3 dell'articolo 13 del R.R. 4/2017 è apportata la seguente modifica: “Per le ALER la percentuale del 20% si applica distintamente al numero di unità abitative, che si rendono disponibili nell'anno solare, relative a ciascun territorio comunale in cui sono localizzate”.

G. Per ciascun comune: – l'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale, individuata in base ad una adeguata motivazione (ad es. famiglie numerose, vittime di violenza domestica...).

H. 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».

I. Per quanto concerne le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori (SAT), il limite del 10% di cui all'art. 23 comma 13 della l.r. 16/2016 si riferisce al numero massimo di unità abitative che possono essere complessivamente destinate a servizi abitativi transitori. Il calcolo di questo valore massimo è effettuato con riferimento alle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici complessivamente possedute a titolo di proprietà alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 16/2016 (luglio 2016). Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di unità abitative da destinare a servizi abitativi transitori, le unità abitative da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del: - 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei territori dei comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale; - 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei restanti territori comunali.

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

K. Il Piano prevede poi di indicare, secondo le specifiche esigenze territoriali, le misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016 e s.m.i., come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016, e ricomprese tra le seguenti linee d'azione:

- Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui (forme di garanzia attraverso accordi con le banche, costituzione di fondi, ecc.);
- Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale (riduzione interessi bancari, erogazione contributi, ecc.);
- Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (accordi con proprietari, mobilità verso alloggi a canone calmierato, contributi, ecc.);
- 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 (contributi a favore dei conduttori in difficoltà nel pagamento dei canoni, ecc.).

## **NOTE AL PIANO ANNUALE 2023 (TABELLA ALLEGATA)**

Come si evince dalla tabella allegata, il totale alloggi disponibili nell'anno SAP/SAS per l'Ambito risulta così essere di **171 unità**.

Gli alloggi **liberi o che si libereranno** nel corso dell'anno saranno presumibilmente **115**.

Il Comune di Ospedaletto Lodigiano , Sant'Angelo Lodigiano e di Castiglione d'Adda avranno a disposizione alloggi **in carenza manutentiva**, da assegnare nello stato di fatto nell'anno 2023, per un totale di 5 U.I.

**51** sono gli alloggi che potranno presumibilmente essere disponibili nell'anno 2023 a seguito di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione.

Non sono state indicate da alcun comune Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a Servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art.23, c. 2 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i.

Sono **23** gli alloggi del Piano indicati nella categoria **Servizi abitativi transitori**; **55** gli alloggi indicati come SAS dagli enti proprietari dell'Ambito.

Come si può evincere dai dati contenuti nella tabella allegata, in base ai dati comunicati dai Comuni enti proprietari e dalle ALER LO/PV e Milano, all'interno dell'area di riferimento, 22 sono gli enti proprietari che non hanno alloggi nel Piano di Zona destinati a servizi abitativi pubblici.

Nessun comune ha previsto un valore di eccedenza alla soglia del 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

Rispetto alla 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", i Comuni di Casalpusterlengo e Codogno prevedono una percentuale del 10%.

# INTERVENTI DI WELFARE ABITATIVO

**MISURE CHE SI INTENDONO PROMUOVERE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE, FINANZIATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 45 COMMA 8 DELLA L.R. 16/2016, COME PREVISTO DALLE DISPOSIZIONI DEL TITOLO V DELLA LR N. 16/2016, E RICOMPRESSE TRA LE SEGUENTI LINEE D'AZIONE**

Nel territorio dell'Ambito di Lodi i comuni inseriti nell'elenco dei "comuni ad alta tensione abitativa" sono Lodi e Sant'Angelo Lodigiano.

**Il Comune di Lodi** ha attivato le seguenti linee d'azione:

- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera C.I.P.E. n.87/2003 e dal P.R.E.R.P. 2014- 2016);
- Sostegno delle iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (accordi con proprietari, mobilità verso alloggi a canone calmierato, contributi, ecc.).

**Il comune di Sant'Angelo Lodigiano** ha attivato le seguenti linee d'azione.

- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera C.I.P.E. n.87/2003 e dal P.R.E.R.P. 2014- 2016).

In seguito all'emergenza sanitaria dovuta al Covid -19, Regione Lombardia ha promosso (a partire dalla Delibera di Giunta regionale n. 2974/2020) una serie di interventi a sostegno delle famiglie che, trovandosi in condizioni di vulnerabilità sociale ed economica, non riescono a sostenere i costi dell'affitto. Nello specifico si tratta dell'erogazione di un contributo, anche in più tranches, al proprietario per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare. Il contributo erogato a ogni beneficiario può coprire fino a 4 mensilità di canone e comunque non oltre € 1.500,00 ad alloggio o contratto. Gli importi economici sono ripartiti in misura variabile.

### Tabella riepilogativa fondi

	LODI	Sant'Angelo
DGR 5450/2016	€ 64.945,00	€ 18.170,00
DGR 5644/2016	€ 224.966,94	€ 123.230,74
DGR 602/2018	€ 190.133,66	
DGR 2974/2020	€ 291.268,72	€ 53.172,50
DGR 3438/2020	€ 22.581,92	€ 13.839,49
DGR 5324/2021	€ 158.340,56	€ 37.236,68
DGR 5395/2021	€ 63.678,01	€ 52.842,00

**Per tutti i Comuni dell'Ambito sono stati attivati "INTERVENTI VOLTI AL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA E AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE" relativi alla DGR N. 6465/2017 DGR 606/2018, DGR 2065/2019:**

- 1 - volta ad incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;
- 2 - volta ad alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, soprattutto a causa della crescente precarietà del lavoro o di precarie condizioni economiche derivanti da episodi imprevisti;
- 3 - volta a sostenere temporaneamente nuclei familiari che sono proprietari di alloggi "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo, e / o spese condominiali, per nuove soluzioni abitative in locazione;
- 4 - volta a sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro;
- 5 - volta a rimettere in circolo alloggi sfitti sul libero mercato a canone concordato o comunque inferiore al mercato

In seguito all'emergenza sanitaria dovuta al Covid -19, Regione Lombardia ha promosso (con Delibera di Giunta regionale n. 3008/2020 e n. 3222/2020 , e successivamente n. 3664/2020 e n.4678-5324/2021) una serie di interventi a sostegno delle famiglie che,

trovandosi in condizioni di vulnerabilità sociale ed economica, non riescono a sostenere i costi dell'affitto.

Nello specifico si tratta dell'erogazione di un contributo, anche in più tranche, al proprietario per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare. Il contributo erogato a ogni beneficiario con l'ultima DGR arriva a coprire fino a 8 mensilità di canone e comunque non oltre € 3.000,00 ad alloggio o contratto. Gli importi economici sono ripartiti in misura variabile.

#### **Tabella riepilogativa fondi**

DGR 6465/2017	<b>€ 187.568,00</b>
DGR 606/2018	<b>€ 89.441,00</b>
DGR 2065/2019	<b>€ 148.437,00</b>
DGR 3008/2020 (risorse regionali)	<b>€ 94.494,00</b>
DGR 3222/2020 (risorse statali)	<b>€ 229.825,00</b>
DGR 3664/2020 (risorse statali)	<b>€ 576.319,00</b>
DGR 4678/2021 (risorse regionali)	<b>€ 94.262,00</b>
MISURA SPERIMENTALE DGR 4678/2021 (risorse regionali)	<b>€ 33.934,32</b>
DGR 5324/2021 (risorse statali)	<b>€ 802.413,00</b>
DGR 6491/2022 (risorse regionali)	<b>€ 61.124,00</b>
DGR 6970/2022 (risorse statali)	<b>€ 1.132.154,00</b>

Nell'anno 2022 sono state valutate positivamente

A livello di Ambito: **772** posizioni

A livello di Lodi: **165** posizioni

Per un totale di **937** posizioni

# LE POLITICHE ABITATIVE NEL TERRITORIO DELL'AMBITO

Negli ultimi anni ha assunto grande rilevanza la questione abitativa, parallelamente all'aumento di fragilità e vulnerabilità che coinvolgono una fascia sempre più ampia della popolazione; tutto ciò contribuisce a inficiare l'accesso e il mantenimento dell'alloggio.

Pensando all'attuale quadro dell'offerta abitativa territoriale bisogna riconoscere che il patrimonio pubblico è andato sempre più contraendosi e si compone di molti alloggi da ristrutturare mentre il mercato alloggiativo privato risulta difficilmente accessibile a causa della sempre più frequente precarietà lavorativa e quindi della difficoltà a presentare garanzie adeguate e del notevole rincaro (soprattutto nel capoluogo di provincia) del costo dei canoni di locazione a seguito della pandemia.

In modo generalizzato, anche se con differenze a seconda dei contesti territoriali, si riscontra un forte incremento delle morosità condominiali e di situazioni critiche quali sfratti e pignoramenti.

Soprattutto, le sempre più frequenti forme contrattuali flessibili e, in tempo di pandemia, la riduzione dell'orario di lavoro, la cassa integrazione, i mancati rinnovi contrattuali, la perdita del posto di lavoro, hanno creato una frattura sociale tra chi ha mantenuto il proprio lavoro e la propria certezza reddituale e chi invece si è trovato in una situazione di progressivo indebitamento, mettendo a rischio la propria sicurezza abitativa. Sono quindi scivolate nell'area del disagio abitativo persone per le quali la casa in passato non rappresentava un problema.

La domanda abitativa attuale è molto diversa dal passato, frutto dei profondi cambiamenti avvenuti nel sistema produttivo, a livello demografico e di struttura familiare. La crescita demografica è quasi azzerata, sono sempre di più gli anziani e i nuclei risultano essere sempre più frammentati, spesso composti da una sola persona. Quindi la domanda di alloggi aumenta ma l'accessibilità è difficile.

Spesso sono i cittadini stranieri a portare un elevato bisogno abitativo. Si tratta sovente di famiglie di immigrati a basso reddito, che faticano ad avere accesso al mercato della locazione privata e, quando questo accade, presentano di frequente problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'abitare.

Anche la condizione abitativa degli anziani, considerato l'invecchiamento della popolazione, manifesta importanti criticità: si pensi all'incidenza dei canoni di locazione rapportati agli importi della media delle pensioni, l'inadeguatezza dello spazio rispetto alle esigenze fisiche e il rischio di isolamento quando la persona si trova a vivere da sola.

Ci sono infine i cittadini che faticano a trovare un alloggio per problemi fisici e psichici: disabili, tossicodipendenti, destinatari di programmi di assistenza sociale. Si riscontrano quindi anche problematiche legate allo stigma sociale nei confronti di alcune tipologie di soggetti come ex-detenuti o donne con minori e altre categorie fragili. Tale stigmatizzazione si rispecchia in una mancanza di accoglienza e accompagnamento specifico di questi soggetti più fragili e pone sfide alla garanzia di un intervento continuativo a loro favore.

## **GLI OBIETTIVI DELL'AMBITO PER LE POLITICHE DELL'ABITARE**

Il lavoro, anche nel 2023, per le Politiche abitative di Ambito mirerà allo sviluppo degli assi di intervento di Politica abitativa d'Ambito.

La prospettiva è quella di realizzare un sistema Abitativo Territoriale con l'obiettivo di mettere a sistema soggetti con disponibilità economiche e immobiliari orientati a offrire percorsi di qualità, efficaci ed efficienti. Una sinergia capace di offrire un sistema dei servizi abitativi nel lodigiano condividendo priorità e risorse, ma al tempo stesso cooperando per l'implementazione dei dispositivi legislativi regionali.

I quattro assi su cui si basano le politiche abitative del Sistema Abitativo Territoriale sono:

1. I Servizi abitativi pubblici (SAP), i Servizi abitativi sociali (SAS), i Servizi abitativi transitori (SAT);
2. Il Welfare abitativo, il quale prevede dei contributi economici per coloro che rischiano di perdere la propria abitazione;
3. L'Housing sociale, per l'offerta di abitazioni temporanee per diverse tipologie di utenti e con diverse contrattualità;
4. Lo Sviluppo Sociale di progetti abitativi specifici su aree prioritarie e azioni di sensibilizzazione e mediazione sul territorio.

Altresì si tratterà di gestire le misure regionali attraverso la ricezione delle domande tramite la Commissione territoriale per l'erogazione dei fondi.

Per rispondere a tali sfide, in stretta relazione a quanto richiesto dalle precedenti Assemblee dei Sindaci e dalle deliberazioni del Comune di Lodi è in fase di costituzione l'**Agenzia Lodigiana dell'Abitare** (abbr. ALA) a servizio sia dell'intero ambito distrettuale.

La costituzione dell'Agenzia ha il compito di consolidare una nuova prospettiva di lavoro orientata a sviluppare un sistema di governance Territoriale su tre livelli: politico-strategico, tecnico-operativo e del coinvolgimento del Terzo Settore, privato-sociale nel processo programmatico di Politica Abitativa sul breve, medio e lungo periodo. Difatti, la messa in rete dei soggetti che hanno attività in questi ambiti, per una reciproca conoscenza e per la definizione di politiche condivise, consente la lettura e la gestione integrata di informazioni inerenti rispettivamente gli aspetti correlati al bisogno abitativo e gli aspetti correlati alle opportunità di sviluppo territoriale, al fine di dare concretezza alla prospettiva di gestione integrata delle diverse dimensioni associate alle politiche abitative.

Questo significa anche la modellizzazione delle metodologie operative e delle attività di ricerca necessarie per l'impostazione di interventi di welfare abitativo.

La sfida attuale è riuscire a programmare un mix tra le risposte offerte dai servizi abitativi pubblici, quelle offerte del mercato privato e quelle co-progettate con il Terzo Settore, no-profit.

Le questioni sopra esplicitate pongono il tema della povertà abitativa e delle relative politiche abitative in un'ottica nuova, superando l'approccio classico, in cui la risposta non può più chiaramente essere soltanto l'edilizia residenziale pubblica, come la stessa legge regionale 16/2016 ha avuto modo di sancire, riformando il sistema delle politiche abitative pubbliche, che non risultava più adeguato a rispondere ai nuovi bisogni della popolazione e sostenibile a livello gestionale.

Per fronteggiare queste sfide è vitale la creazione di un'alleanza tra i diversi soggetti pubblici e privati, un intervento congiunto di istituzioni pubbliche da una parte e istituzioni private e soggetti non profit dall'altra.

Politiche della casa e politiche sociali dovranno andare di pari passo in un'ottica di moderna costruzione del welfare locale, dal momento che la questione abitativa incide in

maniera rilevante sulle condizioni oggettive delle persone e quindi sulla stessa coesione sociale.

La costruzione di una rete di attori composta da membri dell'Ufficio di piano e aperto, di volta in volta a seconda dell'oggetto dei lavori, alla partecipazione dagli altri attori, pubblici e privati (Aler, Terzo Settore, Associazioni della proprietà, Sindacati degli inquilini, ecc... ) potrà consentire di affinare la capacità di lettura del fenomeno e di riconoscimento delle opportunità - ricostruire informazioni dettagliate sullo stato del patrimonio immobiliare pubblico e reperire informazioni sul patrimonio privato sfitto e inutilizzato, quale risorsa strategica per costruire risposte differenziate rivolte alle diverse fasce di bisogno abitativo); diversificare le offerte in relazione anche ai diversi aspetti dell'abitare; sperimentare nuove strategie per contenere la vulnerabilità; consolidare strumenti di governance tra attori e settori.