

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2019 AMBITO TERRITORIALE DI TRADATE

Castelseprio, Castiglione Olona, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Tradate,
Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore

1. Iter procedurale

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Tradate con seduta del 3 aprile 2019 ha nominato il Comune di Tradate quale Comune Capofila per la predisposizione del Piano Annuale e del Piano Triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Al fine di predisporre il Piano Annuale per l'anno 2019, è stata effettuata la ricognizione a partire dall'apertura della finestra temporale sulla Piattaforma Informatica Regionale – che costituisce lo strumento per la gestione delle procedure di assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici - entro la quale gli enti proprietari (Comuni e ALER) dell'ambito territoriale di Tradate hanno comunicato i propri dati di competenza sulle unità abitative presenti sul loro territorio e di loro proprietà, oltre che il numero di alloggi assegnabili nel corso del 2019.

La finestra temporale è stata aperta dal 10/7/2019 al 19/04/2019. Entro tale scadenza gli Enti proprietari hanno iniziato a comunicare formalmente i documenti di ricognizione dell'offerta abitativa.

Ai Comuni è stato richiesto, inoltre, di provvedere all'aggiornamento del patrimonio abitativo complessivo attraverso la "scheda certifica dati" all'interno dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio, al fine di poter avviare le operazioni di ricognizione sopra descritte.

2. Contenuti del Piano Annuale 2019

Nel presente paragrafo vengono descritte le informazioni e i dati di dettaglio del Piano Annuale 2019, in ottemperanza all'art. 4 comma 3 regolamento regionale 4/2017 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" e del 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".

I dati contenuti nei paragrafi successivi sono stati elaborati a partire dalle comunicazioni dell'offerta abitativa effettuate da parte degli enti proprietari, sintetizzate nell'Allegato 1 al presente documento, in riferimento alle specifiche tecniche definite dal Comunicato Regionale n. 45, punto 3.

a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Il patrimonio pubblico complessivo dell'ambito di Tradate corrisponde a **581** unità immobiliari di proprietà Aler e di proprietà degli 8 Comuni afferenti all'ambito territoriale di Tradate.

L'Aler competente sul territorio dell'Ambito territoriale di Tradate è l'Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.) di **Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio** (denominata "Aler" nel presente documento) e dispone di un patrimonio abitativo su 7 Comuni dell'Ambito per un totale di **306 unità immobiliari**. Il totale delle unità di proprietà comunale è pari a **275 unità immobili**.

L'unico Comune del Distretto a non avere sul proprio territorio né abitazioni di propria proprietà, né abitazioni di proprietà ALER risulta essere Lonate Ceppino.

I Comuni di Venegono Superiore e di Castelseprio gestiscono direttamente il proprio patrimonio immobiliare, mentre gli altri Comuni hanno dato in gestione il proprio patrimonio ad Aler. Si tratta in tutti i casi di una

gestione completa del patrimonio, ossia che include sia le attività di property facility sia le attività amministrative quali emissione bollettini, gestione utenza, recupero della morosità, etc, ad esclusione delle manutenzioni straordinarie degli alloggi che sono a carico dell'ente proprietario.

I Comuni di Tradate e Vedano Olona hanno alcune abitazioni di diretta gestione comunale. Nello specifico si tratta di n. 33 alloggi per Tradate e di n° 10 alloggi per Vedano Olona.

Il 97,94% del patrimonio abitativo dell'Ambito di Tradate rientra nella categoria dei Servizi Abitativi Pubblici, mentre il restante 2,06% rientra nei Servizi Abitativi Sociali (6 abitazioni presenti nel territorio di Vedano Olona di proprietà del Comune e 6 abitazioni presenti nel territorio di Venegono Superiore, di proprietà di ALER).

Nella tabella seguente vengono elencate le unità abitative distribuite all'interno dell'Ambito per ente proprietario e per destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Ragione Sociale Ente Proprietario	N. alloggi Servizi Abitativi Sociali (SAS)	N. alloggi Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	N. alloggi Altro Uso Residenziale	N. alloggi complessivi
ALERVARESE-COMO-MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO	6	300	0	306
COMUNE DI CASTELSEPRIO	0	12	0	12
COMUNE DI CASTIGLIONE OLONA	0	12	0	12
COMUNE DI GORNATE OLONA	0	14	0	14
COMUNE DI LONATE CEPPINO	0	0	0	0
COMUNE DI TRADATE	0	88	0	88
COMUNE DI VEDANO OLONA	6	94	0	100
COMUNE DI VENEGONO INFERIORE	0	32	0	32
COMUNE DI VENEGONO SUPERIORE	0	17	0	17
Totale complessivo	28	553	0	581

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

In riferimento a quanto dichiarato dalla ricognizione sulla Piattaforma Casa di Regione Lombardia, non risultano esserci alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno in nessuno degli 8 Comuni del Distretto di Tradate.

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

In riferimento a quanto dichiarato dalla ricognizione sulla Piattaforma Casa di Regione Lombardia, non risultano esserci alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno in nessuno degli 8 Comuni del Distretto di Tradate.

d) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione

In riferimento a quanto dichiarato dalla ricognizione sulla Piattaforma Casa di Regione Lombardia, non risultano esserci alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno in nessuno degli 8 Comuni del Distretto di Tradate.

e) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP):

Le unità immobiliari già libere, che gli enti proprietari hanno rilevato attraverso il modulo dell'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e che rientrano dunque nello stato "libero", inserite nel presente Piano sono in totale 9, così come definite all'interno dell'allegato 1.

Le unità immobiliari che si prevede che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over) sono invece in totale 16.

f) 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.

Il numero complessivo delle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016 è pari a n° 2 alloggi di Tradate

g) 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 b) ad f).

Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2019 (a seguito del primo avviso pubblico ai sensi del r.r. 4/2017 e r.r. 3/2019) è pari a 27 abitazioni, calcolato sul numero storico di assegnazioni.

h) Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza

In considerazione della carenza di alloggi disponibili da assegnare nell'anno e all'interno del territorio dell'Ambito non viene aumentata la soglia percentuale del 20% di alloggi da assegnare a nuclei in condizione di indigenza. Ogni Comune ha di conseguenza inserito nella Piattaforma Informativa una percentuale di aumento pari a 0,00.

i) L'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale e 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"

Trattandosi della prima applicazione del Regolamento Regionale 4/2017 per l'Ambito di Tradate, l'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 02.04.2019 ha concordato di non definire alcuna categoria di particolare rilevanza sociale aggiuntiva a quelle definite nel suddetto regolamento.

Per quanto concerne la quota percentuale da dedicare alle unità abitative disponibili per le Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, in relazione al fatto che l'ambito dispone di un numero ridotto di unità abitative assegnabili nell'anno, per questa prima stesura del Piano Annuale ogni comune ha inserito nella "Scheda Comunicazione Annuale" una percentuale pari a 0 per tutti i Comuni dell'Ambito.

Il Comune di Tradate che ha già a destinato n° 3 unità abitative per le forze dell'Ordine.

j) Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori

L'assegnazione di tali unità abitative può avvenire solo a seguito del provvedimento della Giunta Regionale, ai sensi art 23 comma 13 della, LR n. 16/2016. I comuni, nelle more dell'approvazione del citato provvedimento, in riferimento alla Comunicato Regionale del 02/04/2019 n. 45, sono stati esentati dall'indicare tale contingente di unità abitative.

k) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente (2018)

Il totale delle unità immobiliari assegnate dagli enti proprietari nel corso dell'anno 2018, nello specifico dal giorno 1 gennaio al giorno 31 dicembre, sono complessivamente 27 distribuite sull'Ambito territoriale di riferimento di cui n.22 assegnate nel Comune di Tradate

l) Individuazione delle 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 – interventi gestiti dall'ufficio di piano

Le misure promosse nel corso dell'anno 2018 e dell'anno 2019 per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale riguardano la gestione del fondo regionale per l'emergenza abitativa che è stato destinato alle seguenti azioni:

- a) Morosità incolpevole 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 (Misura 2);
- b) Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa volta a 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 (Misura 3);
- c) Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa volta a sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro (Misura 4);

L'Ufficio di Piano annualmente apre il bando per "Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione" con riferimento alla DGR regionale n. 6465 del 10/04/2017. Con l'anno 2018 il bando è stato riaperto con riferimento alla deliberazione XI/606 del 01/10/2018, dal 27/10/2018 aggiungendo alle misure sopra esposte la misura 4.

Le domande presentate e accolte in totale sono state in totale 25 .

Le risorse assegnate all'Ambito da parte di Regione Lombardia sono pari a € 58.362,00 per gli anni 2017 e 2018, mentre sono in fase di approvazione da parte dell'assemblea dei Sindaci le modalità di utilizzo per quelle assegnate per l'anno 2019 pari ad ulteriori € 30.379,00

m) Individuazione delle 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 – interventi gestiti dai singoli comuni

Sono presenti anche delle misure che sono state attivate dai singoli Comuni, finanziate o con fondi regionali specifici o con fondi appositamente destinati nel bilancio comunale:

- A. Contributo regionale di solidarietà rivolto ai nuclei familiari assegnatari di servizi abitativi pubblici (SAP) in situazione di vulnerabilità economica e in difficoltà nel sostenere i costi della locazione sociale. All'interno del distretto tutti i comuni hanno attivato tale contributo, tranne il Comune di Lonate Ceppino, in quanto non sono presenti abitazioni all'interno del suo territorio.
- B. Fondo per la morosità incolpevole – mediazione dello stato destinata ai comuni ad elevata tensione abitativa (CM 30/03/2016 DGR 3789/2015, DGR 5644/2016, DGR 7464/2017 e DGR 602/2018). Questa misura è stata attivata dal solo Comune di Tradate in quanto unico Comune ad alta tensione abitativa del Distretto. L'obiettivo della misura è un sostegno alla locazione per persone con un provvedimento di sfratto. Il contributo nazionale massimo di € 12.000,00 e può prevedere interventi finalizzati a ristorare la proprietà per permettere il differimento del rilascio dell'immobile, il versamento della cauzione per un nuovo contratto d'affitto e può garantire il versamento delle mensilità in nuova abitazione. Nel 2018 sono stati in totale 8 nuclei a beneficiare della misura.
- C. Mediazione abitativa comunale. Questa misura è stata attivata dal Comune di Tradate con deliberazione di giunta n. 159/2013. Questo progetto è stato attivato per evitare lo sfratto o la sua esecuzione quando vi è la prospettiva di un'altra soluzione abitativa e garantire in tal modo all'inquilino il tempo necessario per effettuare il trasferimento. La misura può essere attivata una sola volta ed ha una durata di sei mesi, eventualmente prorogabile una volta: prevede l'erogazione di un contributo massimo di € 2400,00 a parziale ristoro della locazione e come concordato nell'accordo con la proprietà e l'inquilino.
- D. Progetto ABC- Abitare una Casa: questo progetto è stato attivato sul territorio del Comune di Vedano Olona nel corso dell'anno 2017 con l'obiettivo di valutare la possibilità di mettere in atto meccanismi finalizzati a creare, in aggiunta al patrimonio pubblico attualmente disponibile, soluzioni utili a soddisfare il fabbisogno abitativo di quella fascia di popolazione, che non possiede i requisiti per beneficiare del canone sociale ma che non dispone della capacità economica per entrare o per rimanere nel mercato libero.
A tal proposito il Comune di Vedano Olona ha un bando comunale dal 22 novembre 2018 al 22 dicembre 2018 per interventi rivolti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'abitazione in locazione a cui hanno partecipato n° 2 famiglie.
- E. Alloggio per ospitalità temporanea di adulti soli con minori a carico: il Comune di Tradate ha ottenuto un finanziamento da regione Lombardia per la realizzazione di un appartamento di coabitazioni rivolto all'accoglienza di persone adulte in condizioni di svantaggio con minori a proprio carico. Sono state accolti due nuclei familiari.

In conclusione, in relazione ai bisogni rilevati da parte dell'Ufficio di Piano, è necessario ragionare su politiche che incentivino la locazione a prezzi calmierati, in quanto le misure regionali a sostegno dei

nuclei in situazioni di morosità incolpevole ridotta non sono sufficienti ad alleviare le stesse situazioni di disagio abitativo, tema che verrà affrontato in vista della programmazione triennale dell'offerta abitativa a livello di Ambito.

ALLEGATO 1
ALLOGGI DISPONIBILI PER ASSEGNAZIONI

COMUNE DI CASTELSEPRIO:

- N° 1 alloggio situato in via N. Sauro, n. 24
- N° 1 alloggio situato in via N. Sauro, n. 24
- N° 1 alloggio situato in via N. Sauro, n. 24

COMUNE DI VENEGONO INFERIORE:

- N° 1 alloggio situato in via Molina, n. 4

COMUNE DI VENEGONO SUPERIORE:

- N° 1 alloggio situato in Piazza S. Maria, n. 1
- N° 1 alloggio situato in Piazza S. Maria, n. 1

ALER VARESE

- N° 1 alloggio situato in via Virgilio, n. 12 a Venegono Inferiore
- N° 1 alloggio situato in via S. Rocco, n. 23 a Venegono Superiore
- N° 1 alloggio situato in via Gramsci, n. 1 a Castiglione Olona

ALLOGGI IN CARENZA MANUTENTIVA

COMUNE DI VENEGONO INFERIORE:

- N° 1 alloggio situato in via Molina, n. 4

COMUNE DI TRADATE

- N° 2 alloggi situati in via Crocefisso n.11