



**COMUNE DI COMO
SETTORE PATRIMONIO**

**PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA ANNO 2020
AMBITO TERRITORIALE 31 - COMO**

Comuni di: *Albese con Cassano, Bellagio, Blevio, Brienno, Brunate, Carate Urio, Cernobbio, Como, Faggeto Lario, Laglio, Lezzeno, Lipomo, Maslianico, Moltrasio, Montano Lucino, Montorfano, Nesso, Pognana, San Fermo della Battaglia, Tavernerio, Torno, Veleso, Zelbio;*

**ALER Como-Varese-Monza-Brianza-Busto Arsizio;
Società Cooperativa Edificatrice;
ALER Milano.**

Ente capofila: Comune di Como

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Legge regionale 08/07/2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e s.m.i.;
- Regolamento regionale 04/08/2017 n. 4" Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" integrato e modificato dal Regolamento Regionale n. 3 del 08/03/2019 e dalla L.R. 6 giugno 2019 n. 9;
- Comunicato Regionale n. 45 del 2 aprile 2019 – Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del Regolamento Regionale n. 3/2019 ".

PREMESSE

La casa ha un ruolo fondamentale nel raggiungimento del benessere individuale e familiare delle persone.

Essere privi di una casa dignitosa è forse il segnale più significativo della povertà e dell'esclusione sociale nella nostra società.

I costi connessi all'abitare non si riducono a quelli per l'acquisto o per la locazione di un alloggio ma riguardano anche le spese condominiali, la manutenzione, le utenze, le tasse, ecc...

Negli ultimi anni, il peso di questi costi sui bilanci familiari è diventato particolarmente oneroso: diversi fattori hanno inciso sui redditi e, complessivamente, sulla disponibilità economica delle famiglie. Da un lato, la perdurante crisi economica che ha determinato condizioni di precarietà e di instabilità lavorativa (discontinuità del rapporto di lavoro, difficoltà a ricollocarsi in tempi brevi, ecc...) con la conseguenza di una riduzione della capacità di risparmio delle persone. Particolarmente colpiti i giovani che, a causa dei rapporti di lavoro precari, hanno sempre meno capacità di accedere al mercato immobiliare. Dall'altro, una serie di cambiamenti che hanno riguardato la struttura demografica della popolazione e in particolare dei nuclei familiari:

- il normale processo di invecchiamento, con la conseguente riduzione della capacità economica dovuta alla variazione del reddito da lavoro a pensione, per di più in un momento particolarmente fragile della vita;
- l'aumento dei nuclei familiari e la riduzione della loro composizione: a causa dell'allungamento dell'aspettativa di vita media e dell'instabilità dei rapporti di coppia, sono in aumento i nuclei composti da una sola persona (spesso anziana), da un unico genitore con figli minori, da genitori separati/divorziati, con le prevedibili difficoltà legate alla necessità di affrontare le spese abitative con un unico reddito;
- l'aumento della popolazione straniera esposta spesso a problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità delle abitazioni.

La povertà abitativa, dunque, non è un fenomeno statico ma un processo che può colpire persone vulnerabili, in differenti fasi della vita. L'area del "rischio abitativo" si è estesa fino a toccare fasce di popolazione non coinvolte in precedenza da questo problema.

È necessario individuare strategie che consentano di contenere le nuove vulnerabilità e impedire che queste si trasformino in situazioni di marginalità.

La Legge Regionale lombarda 16/2016 e s.m. e i. affida ai Comuni nuove responsabilità programmatiche e gestionali in materia di Servizi Abitativi e indica nell'Ambito distrettuale l'area territoriale di riferimento per l'attuazione delle politiche in oggetto.

Il nuovo Regolamento Regionale in materia di assegnazione dei *Servizi Abitativi Pubblici* (ex Edilizia Residenziale Pubblica) segna il passaggio da un sistema frammentato, basato su bandi comunali, a un sistema sovracomunale integrato con la rete dei servizi alla persona; in questo modo le politiche abitative sono concepite come politiche collegate alla programmazione sociale dei Piani di Zona. Nell'ambito della nuova normativa regionale, i Comuni da semplici erogatori diventano programmatori delle politiche superando la logica che li vedeva quali meri erogatori di contributi, anche a fondo perduto; essi rivestono ora un ruolo attivo di intermediazione tra inquilini e proprietari, sperimentando nuovi strumenti di intervento.

È stato segnato il passaggio dal concetto di "alloggio" a quello di "servizio abitativo".

Non si tratta solo di reperire un alloggio ma di prevedere un progetto personalizzato complessivo teso all'inclusione sociale, un intervento di accompagnamento che può contemplare anche altri strumenti (per esempio, il sostegno al lavoro) perché la Casa non è semplicemente un posto in cui "stare" ma un posto in cui "vivere".

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è la modalità attraverso la quale si realizza il sistema regionale dei servizi abitativi di cui all'art. 1 della l.r. 16/2016. e s.m.i..

L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona di cui all'articolo 18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale).

Gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni sono:

- 1) il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- 2) il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Il piano triennale persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento che, insieme al piano triennale, definisce il quadro programmatico delle politiche abitative, di competenza dei Comuni.

Il piano annuale in particolare:

- 1) definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio;
- 2) individua le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno;
- 3) stabilisce la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza limitatamente alle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 23, comma 3, della l.r. 16/2016 e s.m.i.;
- 4) determina l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale di cui art. 14 comma 1, lettera f del Regolamento Regionale 4/2017;

- 5) definisce la percentuale, fino al 10%, delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco di cui al punto 3, lettera i, del comunicato regionale 45/2019;
- 6) determina le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi dell'art. 23, comma 13, della l.r. 16/2016 e s.m.i. fino ad un massimo del 10% delle unità abitative disponibili all'entrata in vigore della medesima legge;
- 7) definisce le misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione previste dalle disposizioni del titolo V della l.r. 16/2016;
- 8) quantifica le unità abitative assegnate nell'anno precedente.

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Territoriale di Como, con deliberazione assunta nella seduta del 15 luglio 2019 ha designato il Comune di Como quale Ente Capofila per la predisposizione dei piani "annuale" e "triennale..

La normativa prevede che l'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale del Piano di Zona approvi il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, proposto dal Comune Capofila, sentita l'ALER territorialmente competente.

Il Comune di Como, in quanto Comune Capofila, con nota del 07 maggio 2020 protocollo n. 21236/20, ha comunicato ai Comuni e agli altri Enti dell'Ambito territoriale, tramite posta certificata, l'avvio del procedimento di predisposizione del Piano Annuale dell'offerta abitativa di cui all'art. 4 del regolamento regionale 4/2017. Inoltre lo stesso ha impostato, sulla Piattaforma informatica regionale all'uopo predisposta, la finestra temporale (dal 11.05.2020 al 25.05.2020) per la trasmissione dei dati e delle informazioni da parte dei sopra citati Enti.

Tutti gli Enti e i Comuni dell'Ambito territoriale 31 possessori di alloggi SAP, fatta eccezione per il comuni di Blevio e Torno, hanno provveduto all'inserimento dei propri dati nel modulo della Programmazione della Piattaforma informatica regionale, così come dettagliato nelle seguenti tabelle:

a) la seguente tabella indica la attuale consistenza del patrimonio SAP dell'ambito territoriale 31, il nuero complessivo degli alloggi che saranno disponibili nel 2020, gli alloggi assegnabili nello stato di fatto e il numero di quelli disponibili a seguito di ristrutturazione , recupero, ecc..

Ente proprietario	Numero U.I. per servizi abitativi pubblici (SAP)	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Numero U.I. disponibili a seguito di ristrutturaz., edificazione ecc.
ALER Como Varese Monza-Brianza Busto Arsizio	1.202	60	0	26
Comune di Como	763	7	2	5
Società Cooperativa Edificatrice	47	0	0	0
Comune di Cernobbio	35	3	0	0
Comune di Tavernerio	27	2	0	0
Comune di Montorfano	21	1	0	0
Comune di Blevio	12	--	--	--
Comune di Maslianico	10	0	0	0
Comune di Montano Lucino	9	1	0	0
Comune di Lipomo	8	0	0	0
Comune di Faggeto Lario	6	0	0	0
Comune di Albese con Cassano	5	0	0	0
Comune di Bellagio	5	0	0	0
Comune di Torno	5	--	--	--
Aler Milano	3	0	0	0
Comune di San Fermo della Battaglia	3	0	0	0
Comune di Brienno	0	0	0	0
Comune di Brunate	0	0	0	0
Comune di Carate Urio	0	0	0	0
Comune di Laglio	0	0	0	0
Comune di Lezzeno	0	0	0	0
Comune di Moltrasio	0	0	0	0
Comune di Nesso	0	0	0	0
Comune di Pognana Lario	0	0	0	0
Comune di Velese	0	0	0	0
Comune di Zelbio	0	0	0	0
Totale Ambito	2.161	74	2	31

b) la seguente tabella indica il numero delle U.I. che si libereranno per effetto del turnover, quelle assegnate l'anno precedente, la soglia percentuale eccedente il 20% per indigenti e la % da destinare alle forze di polizia e al corpo dei Vigili del Fuoco.

Ente proprietario	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turnover	Numero complessivo U.I. assegnate l'anno precedente	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a forze di polizia e Vigili del Fuoco
ALER Como Varese Monza-Brianza Busto Arsizio	34	25	0,00	0,00
Comune di Como	0	7	0,00	0,00
Società Cooperativa Edificatrice	2	0	0,00	0,00
Comune di Cernobbio	2	0	0,00	0,00
Comune di Tavernerio	2	0	0,00	0,00
Comune di Montorfano	1	0	0,00	0,00
Comune di Blevio	--	--	--	--
Comune di Maslianico	0	0	0,00	0,00
Comune di Montano Lucino	0	1	0,00	0,00
Comune di Lipomo	0	1	0,00	0,00
Comune di Faggeto Lario	0	0	0,00	0,00
Comune di Albese con Cassano	0	0	0,00	0,00
Comune di Bellagio	0	0	0,00	0,00
Comune di Torno	--	--	--	--
Aler Milano	0	0	0,00	0,00
Comune di San Fermo della Battaglia	0	0	0,00	0,00
Comune di Brienno	0	0	0,00	0,00
Comune di Brunate	0	0	0,00	0,00
Comune di Carate Urio	0	0	0,00	0,00
Comune di Laglio	0	0	0,00	0,00
Comune di Lezzeno	0	0	0,00	0,00
Comune di Moltrasio	0	0	0,00	0,00
Comune di Nesso	0	0	0,00	0,00
Comune di Pognana Lario	0	0	0,00	0,00
Comune di Veseo	0	0	0,00	0,00
Comune di Zelbio	0	0	0,00	0,00
Totale ambito	41	34		

Circa il prospetto a)

- nella terza colonna sono indicati gli alloggi SAP che il Comune proprietario assegnerà nello stato di fatto.

L'articolo 10 del R.R. n. 4/2017 consente di proporre ai richiedenti anche alloggi che necessitano di interventi manutentivi per un importo massimo di € 8.000,00, IVA inclusa. In tal caso le spese per la ristrutturazione vengono pagate dall'assegnatario e successivamente scalate dai canoni di locazione e la sottoscrizione del contratto d'affitto è preceduta da una convenzione con l'Ente proprietario in cui vengono definiti i rispettivi obblighi.

Circa il prospetto b):

- la terza colonna prevede l'indicazione della soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza (solo per i Comuni) Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Regionale n. 4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni, i Comuni possono incrementare, esclusivamente per gli alloggi di loro proprietà, la soglia percentuale del 20% di assegnazioni degli alloggi SAP prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza. In tal caso il Comune deve garantire la copertura delle relative spese di alloggio.

Per quanto riguarda il Comune di Como, con indirizzo operativo di Giunta del 13.03.2020, viene confermata la percentuale del 20% degli alloggi destinati dalla normativa alle famiglie in condizione di indigenza;

- la quarta colonna prevede la percentuale degli alloggi da destinare alle Forze dell'Ordine, che la normativa prevede fino ad un massimo del 10% degli alloggi disponibili.

Per l'anno 2020, non sono state individuate dai Comuni appartenenti all'Ambito, in fase di programmazione dell'Offerta abitativa, altre categorie di particolare rilevanza sociale. Tale indicazione viene demandata al Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Infine, circa i servizi abitativi transitori, disciplinati dalla D.g.r. 31 luglio 2019 – n. XI/2063, in considerazione dell'esiguo numero di alloggi disponibili all'assegnazione per il 2020, non è stato previsto di destinare alcuna unità abitativa da parte dei Comuni dell'Ambito e dell'Aler territorialmente competente.

ESAME DELLE PROBLEMATICHE E INTERVENTI

Un attento esame generale del problema dell'abitare" mette in evidenza l'esistenza di due aree differentemente problematiche:

- una prima area fa riferimento a situazioni in cui l'esclusione abitativa assume dimensioni non strutturali e si riferisce a famiglie/persone socialmente integrate, che tuttavia trovano difficoltà di accesso all'abitazione negli attuali mercati. Esse risentono della crisi economica e l'integrazione lavorativa riveste per loro una importanza centrale nella soluzione del disagio. Di questa area fanno parte, ad esempio, i giovani, le giovani coppie e i lavoratori temporanei;
- una seconda area fa riferimento ad una esclusione abitativa strutturale, situazioni cioè in cui l'esclusione abitativa corrisponde a una esclusione sociale, composta da famiglie a basso reddito che attualmente costituiscono una vasta area a rischio, un'area in estensione a causa dell'allargamento della forbice esistente tra crescita del reddito e l'aumento dei costi per la casa (famiglie numerose, monoparentali e anziani).

Le misure che si intende promuovere nel corso del 2020 per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale riguardano in parte gli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici:

- 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;
- Fondo per l'Emergenza Abitativa per l'anno 2019-2020, anch'esso stanziato da Regione Lombardia che prevede la possibilità, per gli Enti Capofila degli Ambiti territoriali, di attivare azioni e interventi di carattere sociale a sostegno delle famiglie in affitto sul mercato privato, che si trovano in difficoltà col pagamento del canone di locazione. Tra le iniziative previste dalla misura: il sostegno economico ai proprietari di "alloggio all'asta" a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate del mutuo e/o spese condominiali.

A tali interventi si affiancano in linea generale tutte quelle misure di aiuto, a vario titolo erogate dai Servizi Sociali dei Comuni interessati.

IL DIRIGENTE

Dott.ssa Rossana Tosetti

