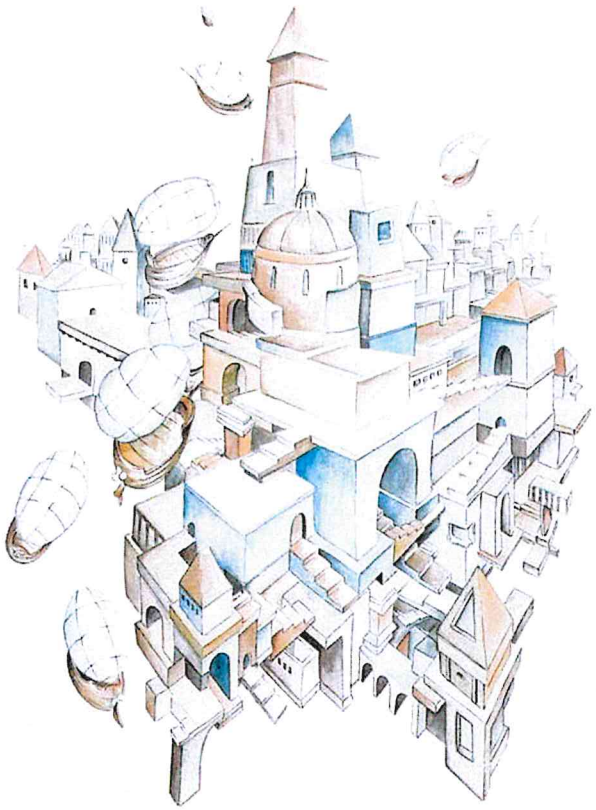
Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali



Ambito territoriale di Carate Brianza
Anno 2021

(Approvato dall'Assemblea dei Sindaci del 18 febbraio 2021)

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Premessa 3
Sezione 1 5
Le dinamiche locali che caratterizzano la domanda abitativa pubblica locale 5
Crescono i marcatori demografici di fragilità abitativa 6
Un mercato immobiliare libero sempre meno accessibile 7
Sezione 2 10
I Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 10
La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale 11
Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto 14
Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione 15
Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione 16
Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e presumibilmente liberabili 17
Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici 19
Riepilogativo SAP 20
Le scelte dei Comuni 21
Riserva Servizi Abitativi Transitori (SAT) 21
Riserva per nuclei familiari in condizione di indigenza 23
La definizione di categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio 24
Riserva alloggi per forze di polizia e Vigili del Fuoco 24
Le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale 25
Sezione 3 28
Gli obiettivi del precedente Piano annuale 28
Questioni aperte e linee di indirizzo per le politiche abitative d'ambito 29

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Il Piano Annuale è stato redatto dall'Ufficio di Piano dell'Ambito di Carate Brianza. Codici | Ricerca e intervento ha supportato l'Ufficio di Piano nelle fasi di analisi territoriale, e nel reperimento e sistematizzazione delle differenti banche dati statistiche e demografiche consultate per la stesura del Piano

Premessa

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

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

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

Si evidenzia a tal proposito che per l'anno 2020 non è stato possibile effettuare i due avvisi SAP previsti in quando mentre il primo era in corso, e si stavano presentando le domande, si è dovuto annullare la procedura in quanto la **sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28 gennaio 2020, ha sancito l'illegittimità dell'articolo 22, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 16/2016** nella parte in cui richiedeva il requisito di almeno 5 anni di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia per poter presentare domanda di assegnazione di una casa popolare.

Mentre si era in attesa della modifica della Legge Regionale, e dei relativi regolamenti disciplinanti i bandi, per la parte dichiarata illegittima, è sopravvenuta **l'ordinanza del Tribunale di Milano, Prima Civile, depositata in data 27 luglio 2020,** resa nel giudizio RG n. 23608/2018, che accertava il carattere discriminatorio dell'esclusione di un ricorrente dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica in ragione del mancato possesso del requisito della residenza o attività lavorativa quinquennale nonché **il carattere discriminatorio** della condotta tenuta dalla Regione Lombardia consistente nell'aver emanato il **regolamento regionale** n. 4/2017 nelle parti in cui prevede:
a. all'art. 7, comma 1, lettera b), del regolamento regionale n. 4/2017 il possesso, ai fini dell'accesso ai servizi abitativi pubblici, del requisito della residenza anagrafica o attività lavorativa quinquennale nella Regione;
b. all'art. 7, comma 1, lettera d), del regolamento regionale n. 4/2017 l'esclusione dal sistema abitativo pubblico dello straniero titolare del permesso per protezione internazionale e dello straniero titolare del permesso umanitario, ex art. 5, comma 6, D.Lgs. n. 286/1998 e del permesso per "casi speciali", qualora questi abbia la titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili siti nel paese di provenienza;
c. all'art. 7, comma 1, lettera d), del regolamento regionale n. 4/2017 che il cittadino extra UE debba documentare l'assenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili ubicati all'estero con modalità diverse da quelle che vengono richieste al cittadino italiano e, pertanto, richiedendo, "la documentazione di cui all'art. 3, comma 4, del DPR 28.12.2000 n. 445, che attesti che tutti i componenti del nucleo familiare non possiedono alloggi adeguati nel paese di provenienza;
d. all'art. 7, comma 1, lettera d), del regolamento regionale n. 4/2017 che l'immobile venga considerato adeguato solo con riferimento alla metratura dello stesso.

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Regione Lombardia è ricorsa in appello con richiesta di sospensione dell'esecutività rispetto alla citata ordinanza del Tribunale di Milano e, al momento di redazione del presente documento, si è ancora in attesa dell'esito processuale.

Con Dgr del 13 ottobre 2020 n. 3679, Regione Lombardia, togliendo dai requisiti da accertare quelli dichiarati discriminatori, ha consentito ai comuni capofila **la possibilità di indire,** attraverso la piattaforma informatica regionale, **un nuovo avviso pubblico a partire dal 30 ottobre 2020**.

La DGR n. 3679/2020 al punto 3 del dispositivo, prevede però, che **le assegnazioni ed il relativo contratto di locazione, avvengano con riserva**, pertanto, la loro efficacia e quella del relativo contratto di locazione sono soggetti alla condizione risolutiva del pronunciamento, in via cautelare, del giudice di appello in favore dell'amministrazione regionale (cfr comunicazione regionale n.100 del 28 ottobre 2020).

Vista quest'ultima condizione, l'Assemblea dei Sindaci del 5.11.2020 ha deciso di soprassedere per il 2020 all'emanazione di un nuovo bando in attesa di vedere gli sviluppi giudiziari.

A seguito della DGR n. XI/4177 del 30.12.2020 Regione ha dato possibilità di procedere con nuovi bandi senza prevedere per i partecipanti i requisiti oggetto di contenzioso ma addivenendo ad assegnazioni senza riserva.
L'Ambito di Carate Brianza, pertanto ha deciso di aprire il primo bando 2021 il 15 marzo 2021 con chiusura il 30 aprile 2021

Causa emergenza sociosanitaria COVID, che ha caratterizzato il 2020, **anche i termini di approvazione del Piano Triennale dell'Offerta Abitativa**, come da comunicato di Regione Lombardia n.103 del 30 ottobre 2020 **sono stati prorogati a dicembre 2021**.

In attesa della definizione del Piano triennale (piano a valenza strategica), come nel precedente Piano annuale, tuttavia, si sono inseriti nella **sezione prima**, del presente documento, alcuni dati di contesto ed alcune riflessioni che possano accompagnare il territorio nel potenziamento e nella revisione degli interventi in atto e nelle azioni a sostegno delle politiche abitative.

Nella **sezione seconda** del presente documento vengono esposti i dati relativi al patrimonio SAP SAS e SAT e le scelte operate dai Comuni per l'anno 2021, in conformità ai contenuti più propri del piano annuale.

Nella **sezione terza**, infine, vengono esposte alcune linee di indirizzo per le politiche abitative territoriali.

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Sezione 1

Le dinamiche locali che caratterizzano la domanda abitativa pubblica locale

L'ambito territoriale di Carate Brianza è costituito dai Comuni di Albiate, Besana in Brianza, Biassono, Briosco, Carate Brianza, Lissone, Macherio, Renate, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano, Verano Brianza.
Con il **18% degli abitanti della provincia di Monza e Brianza** l'Ambito di Carate Brianza rappresenta quello con minor popolazione tra i 5 ambiti della provincia. La **densità abitativa è di 2.029 ab./Km^2,** in linea con quella media dell'intero territorio provinciale che si attesta a 2.020 ab./Km^2, comunque **molto al di sopra della densità abitativa media Lombarda (420 ab/km^2) e Italiana (201 ab/km^2).**
Quello di Carate Brianza è un ambito costituito prevalentemente da centri di piccole e medie dimensioni dove la maggioranza dei comuni si pone nella fascia tra i 7.000 e i 10.000 abitanti, mentre solo quattro comuni superano tale soglia. Tra questi ultimi il centro di maggiori dimensioni in termini di residenti è Lissone che con 46.445 abitanti rappresenta circa un terzo dell'intera popolazione dell'ambito e si differenzia nettamente dal resto dei Comuni.

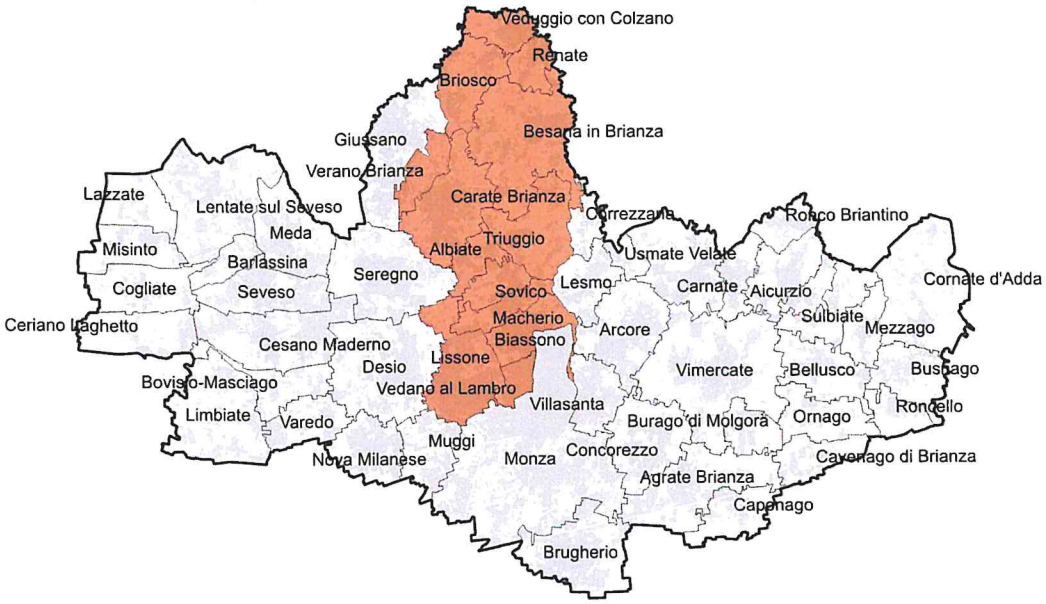


Figura 1: l'ambito di Carate Brianza nel contesto provinciale

La Regione classifica i Comuni in base all'intensità del fabbisogno abitativo calcolato attraverso indicatori sociali, demografici ed economici.
Stando ai dati PRERP 2014-2016 elaborati dall'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa, all'interno dell'Ambito **non sono presenti comuni con fabbisogno critico** secondo la classificazione di Regione Lombardia, mentre è presente **un comune con fabbisogno Elevato** – Lissone – e **due comuni con fabbisogno in aumento** – Carate Brianza e Vedano al Lambro. Per quanto concerne i comuni in cui non è presente un fabbisogno abitativo considerato rilevante da Regione Lombardia, Besana Brianza e Triuggio si collocano nella fascia bassa mentre il restante dei comuni nella media.

Crescono i marcatori demografici di fragilità abitativa

Le informazioni relative alle dinamiche socio-demografiche descrivono un territorio nel quale tra il 2012 e il 2020 i principali "marcatori di fragilità" hanno registrato tendenze di particolare rilievo, che indicano:

- **l'aumento delle famiglie monoparentali;**
- **l'aumento dei residenti di origine straniera;**
- **la crescente presenza di popolazione anziana ed in particolare dei grandi anziani;**
- **la diminuzione di giovani e bambini, nonostante il contributo della componente straniera.**

L'andamento della distribuzione della popolazione per stato civile descrive un **costante aumento delle persone che vivono sole** determinato in particolare dall'aumento dei celibi/nubili, dei separati/e e divorziati/e e dei vedovi/e, seppur tutte queste categorie non raggiungono ancora i valori medi provinciali e regionali. Diminuisce parallelamente il numero di coniugati/e, con valori ancora superiori alle medie provinciali e regionali.

Nel 2020 la **popolazione straniera residente** nell'ambito è di 11.208 unità, con una quota pari al 7% dell'intera popolazione residente, inferiore rispetto al contesto provinciale (8,5%) e regionale (11,4%), in aumento rispetto al 2017 di 535 unità. L'aumento della popolazione residente di origine straniera tra il 2017 e il 2020 si concentra soprattutto nei comuni di Lissone (+160 unità), Carate Brianza (+73 unità), Besana in Brianza (+128), Albiate (+54) e Verano Brianza (+42), che insieme sommano l'85% dell'incremento di popolazione straniera dell'Ambito, il 30% del quale concentrato nel solo comune di Lissone.

Nel suo complesso l'Ambito ha visto una significativa **crescita della popolazione anziana**.
Il 57% dei 12.496 anziani residenti nell'ambito (2017) di età compresa tra i 75 e gli 84 anni sono concentrati nei comuni di Besana Brianza (1.274), Biassono (1.038), Carate Brianza (1.600) e Lissone (3.269). Circa il 3% della popolazione residente appartiene poi alla fascia d'età dei grandi anziani, coloro che hanno superato gli 84 anni di età. Più della metà dei 5.012 grandi anziani residenti dell'ambito è concentrata nei comuni di Carate Brianza (639) e Lissone (1.275). I comuni con la maggiore presenza di popolazione anziana (anziani e grandi anziani) rispetto al totale della popolazione residente sono Besana Brianza (12,2%), Carate Brianza (12,4%), Vedano al Lambro (15,3%) e Macherio (12,7%). All'opposto i comuni con minor presenza di anziani rispetto alla popolazione residente totale sono Lissone (9,8%) e Albiate (10%).
In linea generale il trend di invecchiamento della popolazione è in crescita rispetto alle rilevazioni del piano precedente.

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Un mercato immobiliare libero sempre meno accessibile

I dati erogati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare permettono di indagare circa i trend del mercato libero, sia in termini di variazione dei volumi di compravendita che in termini di fluttuazione dei prezzi di locazione e di acquisto degli immobili residenziali.

Dal punto di vista dei volumi di transazioni immobiliari i dati disponibili sono relativi all'aggregato delle provincie di Milano e di Monza e Brianza, ed emerge chiaramente come su tutto il territorio considerato la crisi pandemica abbia inciso in modo molto forte su un mercato che si era appena ripreso dalla crisi immobiliare. Nei primi nove mesi del 2020, infatti, **il numero di transazioni mensili è diminuito di oltre un terzo rispetto alla media del 2019**, riportando il numero di compravendite allo stello livello del 2013, anno più buio della crisi immobiliare dello scorso decennio.

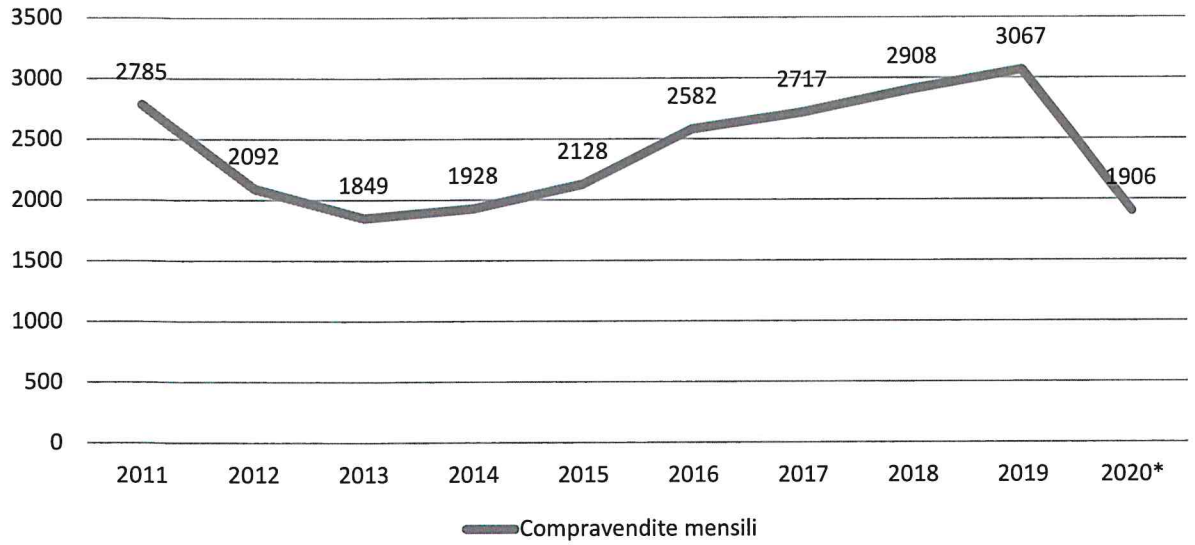


*Figura 2: Stima delle transazioni immobiliari mensili nell'ultimo decennio (*i dati del 2020 sono stimati, e considerano solamente i primi tre trimestri). Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Ministero Economia e Finanze.*

Sempre l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare definisce la **dimensione dei mercati immobiliari** di ciascun comune, basandosi sul fatturato del mercato locale (valore totale delle compravendite) rispetto al complessivo nazionale. Secondo tale classificazione, i comuni di Albiate, Briosco, Macherio, Renate, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano e Verano Brianza presentano mercati di piccole dimensioni (taglia S, secondo la dicitura OMI), Besana in Brianza, Biassono e Carate Brianza mercati di medie dimensioni (taglia M) e solamente Lissone è dotato di un mercato immobiliare più pesante (taglia L), ma comunque nettamente inferiore ai volumi di Monza e Milano (rispettivamente taglia XL e XXL).

Addentrandosi nella geografia dell'ambito, emerge una forte differenza nella variazione dei prezzi sia di locazione che di compravendita non solo per i diversi comuni che lo compongono, ma anche all'interno delle diverse zone omogenee che compongono i vari comuni.
Confrontando i valori immobiliari dell'ultimo quinquennio individuati dall'Osservatorio[1], emerge chiaramente un **aumento dei prezzi nei comuni meridionali, mentre per i comuni settentrionali il trend sia opposto con una diminuzione dei costi sia di locazione che di compravendita**.
Tale dicotomia è ascrivibile principalmente alla maggior vicinanza dei comuni meridionali ai poli attrattori di Monza, Desio e della Città Metropolitana di Milano.

[1] I dati qui presentati fanno riferimento alla tipologia di abitazioni prevalente nell'ambito, ovvero alle abitazioni di tipo civile in stato manutentivo "Ottimo" o "Normale".

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

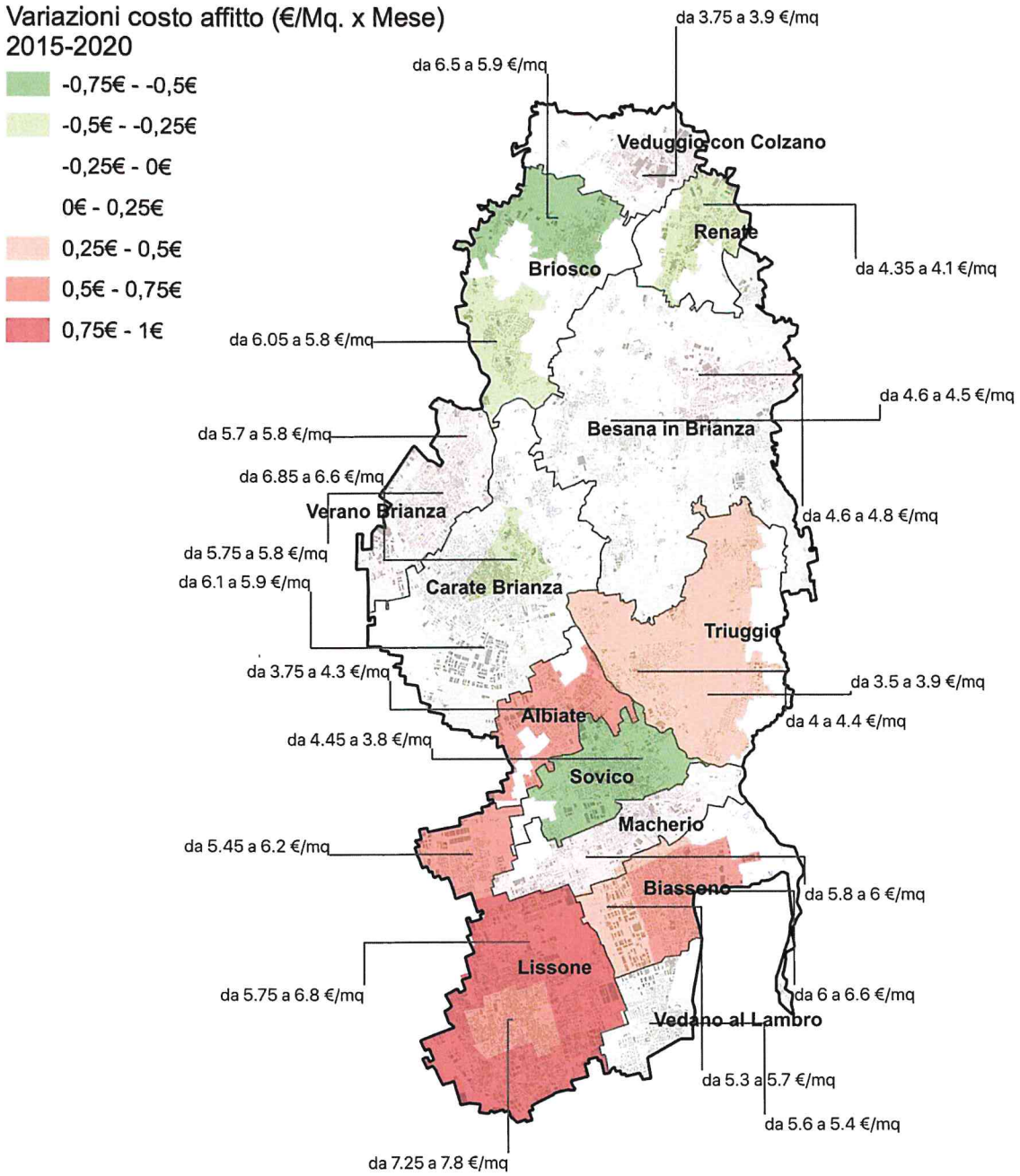


Figura 3: Variazioni dei prezzi di locazione tra il primo semestre del 2015 e il primo semestre del 2020.

Dalla mappa si può notare come a fronte di un netto rincaro dei prezzi di locazione nei comuni meridionali (in particolare la corona residenziale di Lissone) nei comuni settentrionali questi si stiano genericamente abbassando. Emblematici i casi di Lissone e Briosco, che nel corso del quinquennio preso in analisi si sono sostanzialmente scambiati i valori di mercato: i valori medi di Briosco nel 2015 sono simili a quelli che si trovano oggi a Lissone al di fuori del centro storico, viceversa i valori del 2020 di Lissone fuori dal centro sono quelli che erano presenti nel 2015 a Briosco, che ora presenta costi inferiori. In generale, l'unica zona a superare la barriera dei 7€/mq mensili è il centro storico di Lissone, anch'esso interessato da un aumento dei prezzi.

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

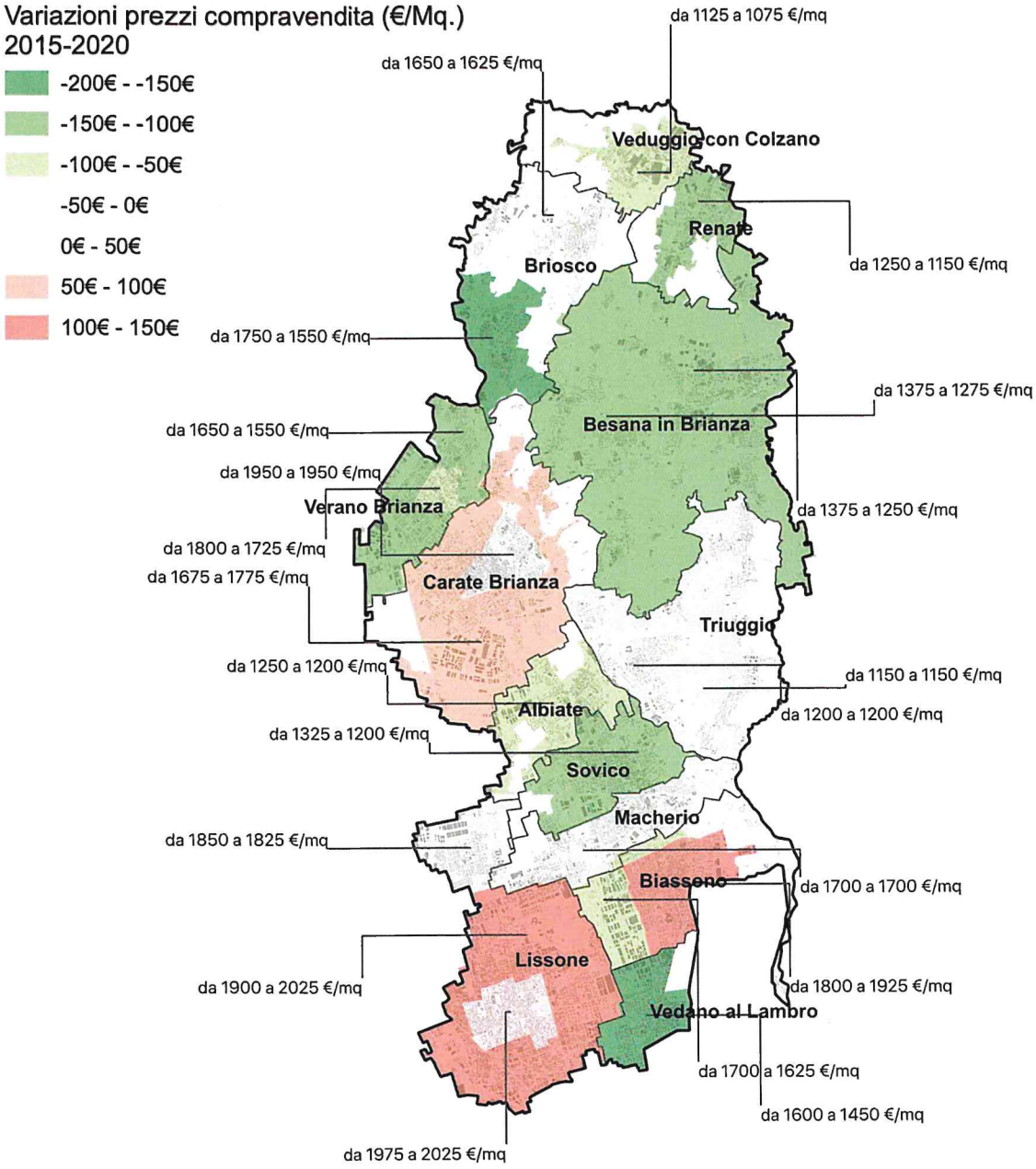


Figura 4: Variazioni dei prezzi di compravendita tra il primo semestre del 2015 e il primo semestre del 2020.

I trend storici del mercato di compravendita sono simili a quelli delle locazioni, con alcune differenze puntuali. Si può notare come nei centri storici i prezzi tendano a rimanere più stabili rispetto alle aree a residenzialità diffusa (vedi i centri di Lissone, Carate Brianza e Verano Brianza). È anche interessante come le dinamiche registrate ad Albiate e nella frazione di Lissone di Santa Margherita possano indicare una maggiore propensione alla casa di proprietà, con un innalzamento dei valori di locazione e un contemporaneo abbassamento di quelli di compravendita. A Sovico il mercato sta diventando sempre più accessibile sia alla locazione che all'acquisto, in controtendenza rispetto ai comuni contermini, mentre Macherio risulta molto più stabilizzato.
I valori di compravendita più alti si trovano su tutto il territorio lissonese e nel centro di Carate Brianza, mentre il crollo di prezzo maggiore è riscontrabile nelle frazioni di Carpiano e Fornaci di Briosco, dove i prezzi nell'ultimo quinquennio sono scesi di ben 200€/mq.

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Sezione 2

I Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

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

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

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

La tabella seguente riporta la consistenza aggiornata a dicembre 2020 del patrimonio abitativo pubblico e sociale. Nell'Ambito sono presenti 1.428 unità immobiliari, delle quali 1.413 destinate a Servizi Abitativi Pubblici, 0 a Servizi Abitativi Sociali e 15 ad altri usi residenziali. 830 alloggi (58%) sono di proprietà comunale e 583 di proprietà ALER (42%).

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	
Albiate	32	0	11	14	0	0	57
Besana in Brianza	49	0	0	89	0	0	138
Biassono	55	0	0	2	0	0	57
Briosco	59	0	0	2	0	0	61
Carate Brianza	105	0	0	199	0	0	304
Lissone	308	0	4	205	0	0	517
Macherio	62	0	0	35	0	0	97
Renate	16	0	0	2	0	0	18
Sovico	26	0	0	0	0	0	26
Triuggio	30	0	0	0	0	0	30
Vedano al Lambro	53	0	0	1	0	0	54
Veduggio con Colzano	18	0	0	34	0	0	52
Verano Brianza	17	0	0	0	0	0	17
TOTALE	830	0	15	583	0	0	1428

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Rimane confermata la concentrazione del 57% del totale degli alloggi censiti nei due Comuni di Carate Brianza e Lissone, i due più popolosi dell'Ambito. La media di alloggi SAP, per l'Ambito, ogni 1000 abitanti è pari a 9,23

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

COMUNE	TOTALE ALLOGGI	POPOLAZIONE RESIDENTE 2020	DENSITA' ABITATIVA	% ALLOGGI SAP rispetto al totale alloggi sap dell'Ambito	% POPOLAZIONE RESIDENTE rispetto all'Ambito	Alloggi SAP ogni 1000 abitanti
Albiate	57	6.405	2.209	4,0%	4,1%	8,90
Besana in Brianza	138	15.610	990	9,7%	10,1%	8,84
Biassono	57	12.264	2.555	4,0%	7,9%	4,65
Briosco	61	6.091	909	4,3%	3,9%	10,01
Carate Brianza	304	18.046	1.814	21,3%	11,7%	16,85
Lissone	517	46.445	4.973	36,2%	30,0%	11,13
Macherio	97	7.489	2.283	6,8%	4,8%	12,95
Renate	18	4.086	1.414	1,3%	2,6%	4,41
Sovico	26	8.386	2.580	1,8%	5,4%	3,10
Triuggio	30	8.713	1.038	2,1%	5,6%	3,44
Vedano al Lambro	54	7.583	3.830	3,8%	4,9%	7,12
Veduggio con Colzano	52	4.304	1.237	3,6%	2,8%	12,08
Verano Brianza	17	9.217	2.626	1,2%	6,0%	1,84
AMBITO	**1428**	**154.639**	**2.029**	**100,0%**	**100,0%**	9,23

Il 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia. Gli sfratti esecutivi sono stati bloccati e, a causa della sentenza della Corte Costituzionale n. 44 e delle vertenze giudiziali in corso di cui si è meglio detto in premessa, i bandi per l'assegnazione di SAP sono stati annullati e sospesi.
Queste concause fanno sì che nel 2020 si registri un'assegnazione di solo 23 unità SAP evidenziando un turn over di circa l'1,6% del totale degli alloggi.
Nel 2018 il turn over si assestava sul 4%, nel 2019 sul 3,5%

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Tabella 3: Assegnazioni SAP dell'ambito di Carate Brianza nell'anno 2020 – dati Comuni e ALER

	COMUNI		ALER[2]		TOTALE		
	Alloggi SAP assegnati nel 2020	Alloggi SAP assegnati in deroga	Alloggi SAP assegnati nel 2020	Alloggi SAP assegnati in deroga	Alloggi SAP assegnati nel 2020	Alloggi SAP assegnati in deroga	ASSEGNATI 2020
Albiate	1	0		0	1	0	1
Besana in Brianza	0	0		0	0	0	0
Biassono	1	0		0	1	0	1
Briosco	0	0		0	0	0	0
Carate Brianza	2	0		0	2	0	2
Lissone	5	0		0	5	0	5
Macherio	0	0		0	0	0	0
Renate	0	1		0	0	1	1
Sovico	0	0		0	0	0	0
Triuggio	0	0		0	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0		0	0	0	0
Veduggio con Colzano	2	0		0	2	0	2
Verano Brianza	0	0		0	0	0	0
TOTALE	11	1	11[2]	0	22[2]	1	23[2]

[2] Il dato di Aler è stato fornito in modo aggregato

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

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 quelli 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.

L'unica unità abitativa destinata a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabile nello stato di fatto è stata dichiarata dal comune di Biassono.

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
Albiate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	1	0	1
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	1	0	1

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

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

Vi sono invece 5 alloggi, 4 del Comune di Besana in Brianza e 1 di proprietà ALER situato nel comune di Lissone, ricompresi in piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con i bandi nell'anno 2021.

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	
Albiate	0	0	0
Besana in Brianza	4	0	4
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	1	1
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	**4**	**1**	**5**

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

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

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

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

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP assegnabili (nuova edificazione)	**Alloggi SAP** assegnabili (nuova edificazione)	
Albiate	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**

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

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

Comuni e ALER dispongono, al momento di redazione del piano, di 36 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	
Albiate	1	0	1
Besana in Brianza	0	1	1
Biassono	4	0	4
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	4	10	14
Lissone	2	3	5
Macherio	2	1	3
Renate	0	0	0
Sovico	1	0	1
Triuggio	1	0	1
Vedano al Lambro	4	0	4
Veduggio con Colzano	1	0	1
Verano Brianza	1	0	1
TOTALE	**21**	**15**	**36**

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

In base al turnover sono stati dichiarati ulteriori 33 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
Albiate	3	1	4
Besana in Brianza	1	2	3
Biassono	0	0	0
Briosco	1	0	1
Carate Brianza	0	4	4
Lissone	10	4	14
Macherio	0	1	1
Renate	0	0	0
Sovico	2	0	2
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	2	0	2
Veduggio con Colzano	1	0	1
Verano Brianza	1	0	1
TOTALE	**21**	**12**	**33**

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

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

Non vi sono nell'Ambito unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, a Comuni o ALER.
Bisogna peraltro ricordare che il Regolamento Regionale che regola l'accreditamento dei soggetti che potrebbero essere deputati a questo intervento non è ancora stato emanato.

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

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

	Alloggi SAP **conferite da privati ai comuni**	Alloggi SAP **conferite da privati ad ALER**	**TOTALE**
Albiate	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**

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Riepilogativo SAP

Riepilogando le informazioni di cui ai precedenti punti da 1.b e 1.f 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 - elaborazione propria

COMUNE	Tot. All. SAP	Tot. All. SAS	Tot. altro uso res.	Alloggi SAP						
				liberi assegnabili	assegnabili per turnover	assegnabili in stato di fatto	già in programmi di ristrutturazione	già in programmi di nuova edificazione	conferite da privati	TOTALE
Albiate	57	0	11	1	4	0	0	0	0	5
Besana in Brianza	138	0	0	1	3	0	4	0	0	8
Biassono	57	0	0	4	0	1	0	0	0	5
Briosco	61	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Carate Brianza	304	0	0	14	4	0	0	0	0	18
Lissone	517	0	4	5	14	0	1	0	0	20
Macherio	97	0	0	3	1	0	0	0	0	4
Renate	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sovico	26	0	0	1	2	0	0	0	0	3
Triuggio	30	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Vedano al Lambro	54	0	0	4	2	0	0	0	0	6
Veduggio con Colzano	52	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Verano Brianza	17	0	0	1	1	0	0	0	0	2
TOTALE	**1.428**	**0**	**15**	**36**	**33**	**1**	**5**	**0**	**0**	**75**

In prospettiva, nell'anno 2021, 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 75 alloggi, tour over stimato pari a 5,25%

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Le scelte dei Comuni

La legge Regionale prevede una serie di scelte che dipendono dalla volontà delle singole Amministrazioni Comunali da esplicitare per tramite del Piano.

Riserva Servizi Abitativi Transitori (SAT)

La prima scelta che i Comuni devono fare (ai sensi art. 23 comma 13 della LR n. 16/2016) attiene alla percentuale che, all'interno degli alloggi assegnabili destinati a SAP, vogliono riservare per i servizi abitativi transitori (SAT).

La DGR 2063 del 31 luglio 2019 ha definito le condizioni e modalità di accesso e permanenza nei SAT.

Comuni ed ALER possono scegliere se destinare a SAT tra lo 0% ed il 10% delle unità complessivamente possedute dall'ente alla data di luglio 2016, considerando gli alloggi SAP, SAS e altra locazione ad uso abitativo. La percentuale è incrementabile tramite operatori privati.
Ogni anno, con programmazione all'interno del Piano Annuale è destinabile a SAT:

- il 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;
- il 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei restanti territori comunali

Le categorie di popolazione destinatarie di questi alloggi sono:

1. Nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione;
2. Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda, a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
3. Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda a causa di sua inagibilità dovuta ad evento calamitoso, dichiarata da organismo tecnicamente competente e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
4. Nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio di proprietà in cui abitano a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole;
5. Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio di proprietà in cui abitavano, a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato, emesso nei sei mesi precedenti la data di presentazione della domanda, per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiale purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
6. Nuclei familiari privi di alloggio che necessitano di urgente sistemazione abitativa

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Le unità abitative transitorie sono assegnabili in modo temporaneo per un massimo di 12 mesi e sostituiscono l'istituto della "assegnazione in deroga" alle graduatorie che è stato in vigore sino al 31 dicembre 2019.
L'Ufficio di Piano ha provveduto a definire una bozza di regolamento per le assegnazioni SAT, concertato col Tavolo Territoriale Casa, a disposizione dei Comuni per redigere il proprio.

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

Nella tabella successiva sono definite, per i soli Comuni, le unità abitative che possono essere complessivamente destinate a SAT (colonna B) quelle già destinate al 31.12 (colonna C) quelle destinabili nel 2021 (colonna E) e quelle effettivamente destinate (colonna F).

Tabella 11: alloggi destinati a SAT dei soli Comuni

	A. Totale alloggi Comuni	B.Totale massimo alloggi destinabili a SAT	C.Al 31.12.20 destinati a SAT	D.Alloggi che si renderanno disponibili nel 2021	E.Totale massimo destinabile nel 2021	F.Alloggi comunali destinati a SAT
Albiate	43	4	0	4	1	0
Besana in Brianza	49	5	0	1	1	0
Biassono	55	5	0	4	1	0
Briosco	59	6	1	1	1	1
Carate Brianza	105	10	0	4	1	0
Lissone	312	31	1	12	3	1
Macherio	62	6	0	2	1	1
Renate	16	2	0	0	0	0
Sovico	26	3	0	3	1	1
Triuggio	30	3	0	1	1	0
Vedano al Lambro	53	5	0	6	1	0
Veduggio con Colzano	18	2	0	2	1	0
Verano Brianza	17	2	0	2	1	0
TOTALE	**845**	**84**	**2**	42	**14**	**4**

ALER con i suoi 583 alloggi può destinarne a SAT 53, ad oggi non ne ha destinati, prevede di avere 28 alloggi assegnabili nel 2021 e pertanto, considerando anche il solo 10% dei Comuni non ad alta tensione, può destinarne 3 a SAT. Pertanto l'alloggio destinato rientra nelle previsioni regolamentari.

Per quanto riguarda l'Ambito, come già detto, per sopperire ai bisogni di alloggi di emergenza, l'Ufficio di Piano ha comunque indetto (con prima scadenza ottobre 2017, nelle more del provvedimento Regionale, ma tuttora in vigore) una manifestazione di interesse per selezionare soggetti interessati ad essere inseriti nell'elenco dell'Ambito di Carate Brianza dei soggetti disponibili all'intermediazione o alla messa a disposizione di alloggi temporanei a favore di soggetti in emergenza abitativa. Tale accreditamento è stato riassorbito nell'Accordo Quadro per la gestione di servizi destinati ad adulti in situazione di vulnerabilità abitativa, lavorativa ed economica vinto dal RTI composto dal Consorzio Comunità Brianza e da Mestieri

Inoltre, si è in attesa che Prelios, società di risparmio gestito, che si è occupata della ristrutturazione di uno stabile composto da 7 piani ubicato nel territorio del Comune di Macherio per predisporre

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

appartamenti da affittare a canone concordato con possibilità di riscatto, definisca la possibilità di convenzionarsi per l'utilizzo di 3 unità abitative da destinare a SAT.

Riserva per nuclei familiari in condizione di indigenza

Detratti dagli alloggi assegnabili nel 2021 gli alloggi destinati a SAT, la quota del 20% è previsto venga destinato a situazioni di nuclei familiari in situazione di indigenza.
L'art. 13 del "Regolamento Regionale di disciplina dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici" prevede che:

1. Sono considerati nuclei familiari in condizioni di indigenza i nuclei che presentano una condizione economica pari o inferiore a 3.000 euro ISEE e per i quali i servizi sociali del Comune di residenza, a seguito di valutazione delle condizioni personali, familiari e lavorative, attestano che l'insieme delle predette condizioni sono tali da non consentire di soddisfare autonomamente i bisogni primari del nucleo stesso.
2. L'attestazione delle condizioni di indigenza costituisce presa in carico ai sensi dell'articolo 23, comma 3, della l.r.16/2016 ed è condizione necessaria per presentare la domanda di assegnazione.
3. Le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza sono disposte nella misura del 20% delle unità abitative disponibili nell'anno solare. I Comuni possono superare la suddetta soglia con riguardo al patrimonio di proprietà comunale, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio.
4. Nel caso di assegnazione dell'unità abitativa, i servizi sociali comunali definiscono, insieme al nucleo familiare assegnatario, un progetto individuale finalizzato al recupero dell'autonomia economica e sociale, che preveda un percorso di supporto ed accompagnamento del nucleo indigente per il periodo di erogazione del contributo regionale di solidarietà di cui all'articolo 25, comma 2, della l.r.16/2016 e comunque fino a quando il nucleo familiare non abbia acquisito sufficiente autonomia economica e sociale.

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

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Tabella 12: numero alloggi per riserva indigenti bando anno 2020

	TOT assegnabili COMUNI detratti SAT	TOT assegnabili ALER detratti SAT	riserva 20% per indigenti COMUNI	riserva 20% per indigenti ALER	residuo in assegnazione COMUNI	residuo in assegnazione ALER
Albiate	4		1		3	
Besana in Brianza	5		1		4	
Biassono	4		1		3	
Briosco	1 – 1 = 0		0		0	
Carate Brianza	4		1		3	
Lissone	12 – 1 = 11		2		9	
Macherio	2-1=1		1		0	
Renate	0		0		0	
Sovico	3 – 1 =2		1		1	
Triuggio	1		1		0	
Vedano al Lambro	6		1		5	
Veduggio con Colzano	2		1		1	
Verano Brianza	2		1		1	
TOTALE	**46-4 = 42**	**28- 1 = 27**	**12**	**5**	**30**	**22**

La definizione di categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio

I Comuni, ai sensi dell'art. 4 comma 3 d 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.
Nessun Comune ha definito una categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio.

Riserva alloggi per forze di polizia e Vigili del Fuoco

I Comuni ai sensi dell'art 4 comma 3 d bis) "Regolamento Regionale di disciplina dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici" hanno la possibilità di definire la "percentuale fino al 10 per cento 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 all'articolo 14, comma 1, lettera d).

In considerazione delle dimensioni medio piccole della maggior parte dei Comuni e dell'esiguo numero di alloggi liberi e disponibili all'assegnazione, nonché della non necessità di tali tipi di alloggi negli ultimi anni, l'Assemblea dei Sindaci ha deciso di non riservare alloggi ad hoc per l'anno 2021, verificando, in caso di necessità ove possa essere riservato un alloggio tra quelli risultanti liberi al momento della richiesta da parte di Prefettura

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale

I Sindaci dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza, verificati i bisogni del territorio emersi dal precedente piano annuale hanno deciso di attivare in maniera associata un servizio denominato Servizio Territoriale Abitativo (STA) col compito di:

- Orientare ed affiancare i cittadini per la conoscenza e la partecipazione alle misure previste per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale con riferimento alle singole situazioni personali
- Gestire le misure esistenti (ricezione domande, strutturazione istruttorie, gestione interventi)
- Supportare i cittadini in caso di pignoramento e messa all'asta dell'abitazione principale
- Favorire il matching tra domanda ed offerta abitativa
- Supportare i servizi sociali territoriali nei casi di emergenza abitativa

Il servizio è dunque il presupposto per la gestione delle misure attivate e da attivarsi per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'Abitazione Principale.

Verrà gestito dal RTI costituito tra il Consorzio Comunità Brianza e Mestieri selezionato nella gara d'appalto per la definizione di un accordo quadro con unico operatore economico per la gestione di servizi destinati ad adulti in situazione di vulnerabilità abitativa, lavorativa ed economica

Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui (forme di garanzia attraverso accordi con le banche, costituzione di fondi, ecc.)

I Comuni dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza, tramite l'educatore finanziario a supporto del servizio STA, forniscono orientamento rispetto alle misure esistenti a favore dei nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui e nelle condizioni da verificare per la stipula di un mutuo rispetto alle singole situazioni economiche personali e familiari.
Nell'anno 2020 sono state gestite le risorse del "pacchetto Famiglia" destinate a dare un contributo una tantum per il sostegno del mutuo o l'e-learning. Sono state presentate 739 domande delle quali 574 relative al contributo mutuo prima casa, di queste 512 finanziate.

Nel 2021 non sono previsti fondi ad hoc di titolarità comunale per il supporto dei mutui.

Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale (riduzione interessi bancari, erogazione contributi, ecc.).

Non sono previsti interventi di supporto rispetto all'acquisto dell'abitazione principale.
Sono previsti fondi Regionali per il rimborso della TARI, sempre a bando.

Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (accordi con proprietari, mobilità verso alloggi a canone calmierato, contributi, ecc.)

L'Assemblea dei Sindaci ha promosso la creazione di un'Agenzia per la Casa avente quale finalità:

- Il supporto della programmazione zonale (piano triennale ed annuale)
- La costituzione di un osservatorio del bisogno e dell'offerta abitativa territoriale
- Lo sviluppo dello strumento dei canoni concordati (anche tramite utilizzo di incentivazioni)
- Sviluppo di progettazioni di housing, co-housing anche per categorie fragili
- Sviluppo di progettazioni di rigenerazione urbana

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Ad oggi i Sindaci hanno a disposizione un Fondo per gli incentivi dei canoni concordati di circa 150.000 euro

Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione (contributi a favore dei conduttori in difficoltà nel pagamento dei canoni, ecc)

Nel corso del 2020 sono stati attivati 3 bandi, ed un quarto verrà attivato a fine febbraio, per il sostegno al mantenimento dell'abitazione in locazione. I contributi (fino ad un massimo di € 1.500) sono destinati a sostenere le famiglie con morosità incolpevole, che non abbiano uno sfratto in corso, in locazione sul libero mercato, con situazione economica anche aggravata dall'emergenza socio sanitaria Covid-19.
La misura prevede l'erogazione di contributi al proprietario dell'immobile per la copertura della morosità abitativa o quale anticipo sugli affitti da corrispondere.
Nei 2 bandi già conclusi sono state presentate un totale di 486 domande delle quali 244 finanziate e 176 in corso di istruttoria

I Comuni dell'Ambito territoriale di Carate Brianza hanno inoltre definito un "Regolamento di disciplina degli interventi, delle prestazioni e dei servizi sociali" nel quale, previa disponibilità di bilancio, sono previsti interventi destinati al mantenimento dell'abitazione principale, per il sostegno all'apertura di nuovi contratti d'affitto e per fronteggiare l'emergenza abitativa a favore di nuclei familiari che presentino particolari requisiti (quali presenza di minori, reddito insufficiente etc…).

Vi sono, inoltre, interventi specifici attivati da alcuni Comuni dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza riassunti nella tabella seguente:

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

	Aiuti a nuclei familiari in difficoltà nel pagamento di mutui	Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale	Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione	Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003 e dal Prerp 2014-2016	Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione
Albiate	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Besana in Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Sperimentazione servizio di mediazione abitativa	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Biassono	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Briosco	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Carate Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Lissone	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Bando di cui alla DGR 3438/2020	Nessun intervento specifico
Macherio	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Renate	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Sovico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Accordo territoriale per contratti con canone concordato	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Triuggio	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Vedano al Lambro	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Contributi regionali di solidarietà	Sostegno inquilini morosi incolpevoli anche a seguito dell'emergenza sanitaria in corso Covid-19 ai sensi della DGR 2974/2020 del 23.03.2020 Allegato B	Nessun intervento specifico
Veduggio con Colzano	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Accordi proprietario, locatario e amministrazione	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

			comunale. Erogazione contributi per incentivare canoni concordati		
Verano Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Progetti per aiuto risoluzione conflitti e contenziosi proprietari, inquilini	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Sezione 3

Gli obiettivi del precedente Piano annuale

Nel precedente piano annuale si indicavano quali sfide poste al territorio in ambito di politiche abitative:

- la necessità di **dare risposta a una domanda abitativa sociale che è cambiata** nei numeri e nelle caratteristiche soprattutto negli ultimi anni. Nuove forme di povertà e di fragilità hanno originato infatti un incremento del bisogno abitativo e delle situazioni di emergenza, ma anche quello di domande cosiddette "grigie", cioè di soggetti che non hanno i requisiti per l'accesso ad un alloggio pubblico, ma neanche la capacità di rivolgersi al mercato libero.
- la necessità di **cambiare ruolo e approccio** rispetto al passato: ovvero passando da "gestori di graduatorie" a "programmatori di servizi" prevedendo un continuum di risposte che spazia dall'emergenza abitativa, ai SAP, ai SAS, ai canoni concordati, ad alloggi per specifiche vulnerabilità, fino ad arrivare alla riqualificazione urbana ed alla creazione di soluzioni abitative che favoriscono il benessere sociale specie delle fasce più fragili (anziani, minori…) a seconda dei bisogni diversificati portati dai propri cittadini.

Si proponevano quali possibili linee di sviluppo

a. la messa in opera di **opportuni e permanenti strumenti di monitoraggio delle dinamiche locali** e di valutazione delle azioni di risposta attuate, poiché appare strategico poter cogliere "in tempo reale" le caratteristiche e le trasformazioni della domanda abitativa (osservatorio eventualmente anche coordinabile con altri Ambiti della provincia di Monza e Brianza);
b. lo sviluppo di una **struttura operativa organizzata adeguatamente attrezzata** per svolgere in modo efficiente lo sviluppo delle politiche abitative e la gestione dei diversi servizi messi in campo eventualmente anche atta a strutturare gestione integrata del patrimonio residenziale pubblico in proprietà dei Comuni integrando i diversi strumenti a disposizione rispetto al diverso target di utenza (cfr diversi modelli di agenzia per l'abitare/agenzia casa che si stanno sviluppando anche in territori limitrofi);
c. lo sviluppo di un **network locale permanente** che raccolga gli attori pubblici, privati e del terzo settore impegnati nel campo delle politiche abitative o a supporto di queste, allo scopo di costruire un sistema di offerta il più possibile completo, coordinato ed efficiente (sviluppo tavolo di partecipazione rispetto a strategie politiche definite).

Come detto nelle sezioni precedenti i Sindaci hanno, in risposta a queste sollecitazioni, attivato in maniera associata il Servizio Territoriale Abitativo e l'Agenzia per la casa si cui ricordiamo i principali mandati:

Agenzia per la Casa avente quale finalità:

- Il supporto della programmazione zonale (piano triennale ed annuale)
- La costituzione di un osservatorio del bisogno e dell'offerta abitativa territoriale
- Il mantenimento dei tavoli di partecipazione (network locale permanente)
- Lo sviluppo dello strumento dei canoni concordati (anche tramite utilizzo di incentivazioni)
- Sviluppo di progettazioni di housing, co-housing anche per categorie fragili
- Sviluppo di progettazioni di rigenerazione urbana

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

Servizio Territoriale Abitativo col compito di:

- Orientare ed affiancare i cittadini per la conoscenza e la partecipazione alle misure previste per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale con riferimento alle singole situazioni personali
- Gestire le misure esistenti (ricezione domande, strutturazione istruttorie, gestione interventi)
- Supportare i cittadini in caso di pignoramento e messa all'asta dell'abitazione principale
- Favorire il matching tra domanda ed offerta abitativa
- Supportare i servizi sociali territoriali nei casi di emergenza abitativa

Entrambe inizieranno la propria attività ad inizio 2021.

Questioni aperte e linee di indirizzo per le politiche abitative d'Ambito

La lettura incrociata delle dimensioni demografica, di contesto e del mercato immobiliare locale proposte nella prima sezione, forniscono alcuni spunti di riflessione ulteriori per la programmazione delle politiche abitative d'ambito, che possono essere di stimolo al lavoro dell'Agenzia e del servizio STA.

Le questioni che emergono sono di tre ordini.

La prima riguarda i marcatori demografici, che mettono in evidenza delle tendenze in atto per ricambio demografico della popolazione residente, e pongono interrogativi rispetto a come questi cambiamenti possano incidere sui pattern insediativi (ad esempio in termini di attrazione o espulsione di popolazione residente) o sulle dinamiche di domanda offerta di casa nel territorio caratese.
In particolare, il riferimento è alla **popolazione anziana e al suo continuo aumento** nell'ultimo decennio, che evidenzia il **tema della solitudine e dell'isolamento**, anche abitativo, e del ricambio abitativo generazionale;
al **numero crescente di nuclei famigliari monoreddito**, per cui la difficoltà di mantenere un alloggio in un mercato immobiliare con i prezzi di locazione in aumento potrebbe diventare un problema pressante;
all'aumento della componente giovane e a quella di origine straniera, due target tradizionalmente esposti a una maggiore vulnerabilità sul piano abitativo.

La seconda riguarda i "fattori esogeni", entro i quali rientrano certamente gli **effetti diretti e indiretti della pandemia da covid-19** e le misure adottate di conseguenza. Tra gli effetti diretti è possibile ipotizzare un aumento del **numero degli sfratti una volta cessato il blocco**, e un **aumento del numero di pignoramenti** come conseguenza dell'incapacità di alcune famiglie a sostenere le rate del mutuo. Alcune azioni di contrasto alla morosità (adottate o potenziali) riguardano il sostegno al mutuo, la ricontrattazione dei contratti di affitto concessi da locatari privati, il canone concordato, etc. Tra gli effetti indiretti rientra sicuramente la condizione lavorativa e **lo sblocco dei licenziamenti**, con le conseguenze sul livello di reddito e sulla possibilità di mantenere l'alloggio (sicurezza del possesso).

La terza infine riguarda due riflessioni aperte sulle misure e sulle politiche adottate dal territorio, in particolare rispetto alla risposta messa in campo dai comuni e dal privato sociale per fronteggiare la domanda abitativa (non solo quella emergenziale). Si ritiene utile a tal proposito:

- **Approfondire e qualificare la domanda abitativa** (quali caratteristiche ha, in che comuni o aree si concentra) e metterne in evidenza il tasso di copertura, sia per quanto riguarda i comuni dell'ambito che nei comuni limitrofi (fuori ambito, nella provincia di Monza);

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505

- **Definire l'emergenza**, ad esempio monitorando l'andamento degli sfratti, indagando chi sono i profili rimasti fuori dalle graduatorie, che tipo di carriere abitative percorrono, e quando intercettano i servizi pubblici.

C_A849 - - 1 - 2021-02-22 - 0003505