Città di
Busto Arsizio

AMBITO TERRITORIALE DI BUSTO ARSIZIO

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA 2023

NOTA INTRODUTTIVA

Il Sistema regionale dei servizi abitativi è regolato dalla legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 s.m.i. e dal regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 s.m.i.

Esso si articola in:

a) Servizi abitativi pubblici – SAP (Titolo III della l.r. n. 16/2016 e artt. 6 ss. del r.r. n. 4/2017);
b) Servizi abitativi transitori – SAT (art. 23, c. 13, della l.r. n. 16/2016, deliberazione della Giunta regionale n. 2063 del 31 luglio 2019 e n. 6101/2022);
c) Servizi abitativi sociali – SAS (Titolo IV della l.r. 16/2016);
d) Azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione (Titolo V della l.r. 16/2016).

La normativa regionale prevede che l'Ambito Territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa coincida con l'Ambito Territoriale dei Piani di Zona, di cui all'art. 18 della Legge Regionale 12 marzo 2008 n. 3 e all'art. 19 della Legge Quadro n. 328/2000.
All'Ambito Distrettuale di Busto Arsizio appartengono due enti proprietari:
a) Comune di Busto Arsizio;
b) ALER – Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Varese, Como, Monza Brianza e Busto Arsizio.

La titolarità della funzione amministrativa relativa alla programmazione dell'offerta abitativa per il presente Ambito è in capo al Comune di Busto Arsizio quale "ente capofila".

Gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni sono:
a) il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
b) il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario di integrare le politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali e con le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, come specificato all'art. 3 del r.r. n. 4/2017.

In data 29 marzo 2023, con deliberazione di Giunta Comunale n. 164 è stato approvato il Piano Triennale 2023 -2025 dell'offerta abitativa per l'Ambito di Busto Arsizio. Con il presente Piano annuale, pertanto, si procede all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale dell'offerta abitativa, ai sensi dell'art. 4 del r.r. n. 4/2017.

Il documento è stato elaborato secondo quanto disposto dalla normativa regionale vigente in materia, con il coinvolgimento dell' ALER territorialmente competente, al fine di condividere sia gli elementi più strettamente correlati alla disponibilità degli alloggi, che l'analisi del fabbisogno abitativo in

relazione al contesto demografico e socioeconomico del territorio.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

La Legge Regionale n. 16/2016 ha introdotto un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale ed inserendo i Servizi Abitativi tra i Servizi alla Persona ed alla Comunità, in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica, sociale e privata. Il fine perseguito è quello di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, con particolare riguardo a soggetti in condizioni di svantaggio.
Il legislatore regionale ha formulato un percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi rendendo sistematico e programmatico l'intervento pubblico. In particolare, ha previsto interventi di contrasto all'emergenza abitativa, misure per sviluppare l'abitare sociale e il mercato abitativo privato, nonché per favorire progetti innovativi sul tema delle politiche abitative, con priorità d'accesso alle situazioni di indigenza e di precarietà abitativa.
Tra le novità più rilevanti intervenute nel corso del 2021 in materia di servizi abitativi pubblici, si segnalano in particolare:

- Comunicato regionale 21 ottobre 2021 n. 124, avente ad oggetto "Indicazioni operative in ordine alla pubblicazione di avvisi pubblici a seguito delle modifiche del r.r. n. 6/2021 al r.r. n. 4 4/2017";
- Deliberazione di Giunta regionale 18 ottobre 2021 n. XI/5394, avente ad oggetto "Approvazione dello Schema tipo di avviso pubblico per l'assegnazione di alloggi destinati a servizi abitativi pubblici ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 della l.r. 16/2016 e dell'art. 8 del r.r. 4/2017";
- Regolamento regionale 6 ottobre 2021 n. 6, recante modifiche al regolamento regionale n. 4/2017 e all'Allegato 1 al medesimo regolamento;
- Leggi regionali 19 maggio 2021 n. 7 e 25 maggio 2021 n. 8, recanti modifiche alla legge regionale n. 16/2016.

2. SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

2.1 RICOGNIZIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE

Il procedimento per la ricognizione dell'offerta abitativa e l'approvazione del Piano annuale 2023 dell'Ambito di Busto Arsizio ha rilevato che entrambi gli enti proprietari appartenenti all'Ambito dispongono di alloggi nel territorio.
Di seguito si riportano i dati rilevati all'esito della ricognizione, indicati da ciascun ente sulla relativa sezione della Piattaforma informatica regionale, come previsto dall'art. 4, c. 2, del r.r. n. 4/2017.

2.2 CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO

L'attuale consistenza del patrimonio abitativo pubblico dell'Ambito territoriale di Busto Arsizio, considerando la distinzione per Enti proprietari, può essere così sintetizzata (tabella n. 1):

	Ente proprietario ALER	Ente proprietario Comune di BUSTO ARSIZIO	TOTALE AMBITO BUSTO ARSIZIO
N. alloggi SAP	1370	525	1895
di cui n. alloggi SAT	4	4	8
N. alloggi SAS	32 *4 sfitti	0	32

Tabella 1- Patrimonio abitativo pubblico Ambito territoriale di Busto Arsizio alla data del 01 settembre 2023

2.3 PROGRAMMAZIONE ANNUALE 2023

Vengono di seguito quantificate le unità abitative destinate ai SAP relative all'anno 2023:

	Ente proprietario ALER	Ente proprietario Comune di BUSTO ARSIZIO	TOTALE AMBITO DI BUSTO ARSIZIO
Unità abitative in carenza manutentiva, assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno	0	0	0
Unità abitative oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno	24	0	24
Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016.	0	0	0
Unità abitative già libere o che prevedibilmente si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over)	35	11	46
TOTALE UNITA' ABITATIVE PREVEDIBILMENTE ASSEGNABILI NEL CORSO DELL'ANNO	59	11	70

Tab. Unità abitative destinate ai SAP Ambito territoriale di Busto Arsizio – 20233

In particolare, per quanto concerne le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici pronte assegnabili con il primo avviso dell'anno 2023, esse sono quantificabili in n 11 di proprietà comunale e n. 30 di proprietà ALER.
La normativa regionale prevede una quota percentuale di alloggi da destinare alle famiglie in particolare condizione di indigenza pari al 20% degli alloggi inseriti nell'avviso. I Comuni hanno la facoltà di incrementare tale percentuale; in ogni caso, Regione Lombardia copre le spese ed il canone di affitto di tali famiglie attraverso la misura del contributo regionale di solidarietà, limitatamente alla quota pari al 20% degli alloggi.
Per quanto attiene all'Ambito Territoriale di Busto Arsizio, si intende mantenere la suddetta percentuale, pari al 20%, di alloggi da destinare a famiglie indigenti.
Secondo quanto previsto dalla normativa si ritiene indigente il nucleo familiare con ISEE ordinario in corso di validità non superiore a € 3.000,00.
La normativa regionale dispone inoltre che gli Enti proprietari stabiliscano la percentuale di alloggi da destinare alle Forze dell'Ordine ed ai Vigili del Fuoco, entro il limite massimo del 10%: per l'Ambito territoriale di Busto Arsizio, per l'anno 2023 tale percentuale è pari a zero per gli alloggi di proprietà Aler ed è pari all'1% per gli alloggi di proprietà comunale con approssimazione all'ordine inferiore.
Il numero dei S.A.T. (Servizi Abitativi transitori) per l'anno 2023 è pari al 25% delle unità abitative destinate a Servizio Abitativo Pubblico che si renderanno disponibili nel corso dell'anno (con approssimazione per eccesso all'ordine superiore); l'assegnazione avverrà ai sensi della normativa regionale vigente in materia e di quanto previsto dal "Regolamento dei servizi abitativi transitori (S.A.T.) – edilizia residenziale pubblica" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 23.03.2021.
I Comuni possono altresì decidere di destinare un punteggio aggiuntivo ad altra categoria di particolare rilevanza sociale, individuata in base ad una adeguata motivazione e non determinata dalla normativa regionale. L'Ambito di Busto Arsizio, al momento, non ha ritenuto di individuare eventuali altre categorie di rilevanza sociale (ad esempio: famiglie numerose, vittime di violenza domestica…) a cui destinare un punteggio aggiuntivo.

3. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

A completamento del Piano annuale dell'offerta abitativa vengono di seguito richiamate sinteticamente le misure regionali per le politiche abitative finalizzate a sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale attive nell'Ambito territoriale di Busto Arsizio per l'anno 2023:

- per l'edilizia privata, ai sensi di quanto previsto dall'art 45, comma 8, della L.R. 16/2016 e smi:
  - supporto economico ai nuclei familiari in condizioni di morosità incolpevole, determinata dalla perdita o dalla consistente riduzione della capacità reddituale, volto a sanare la situazione debitoria, a differire l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile o ad avviare una nuova locazione;
  - sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria;
- per l'edilizia pubblica, ai sensi dell'art. 25 comma 3) della normativa, Regione Lombardia eroga annualmente agli Enti proprietari di alloggi ERP le risorse inerenti il "Contributo di solidarietà", al fine di sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche nel pagamento dei costi della locazione.

Le misure che si intendono promuovere durante il 2023 si pongono in continuità con quelle attuate nel 2022, con lo scopo di sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, come previsto dalla l.r. 16/2016. Si tratta di interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici tra

cui, in particolare, il Contributo Regionale di Solidarietà, rivolto ai nuclei familiari in condizioni di indigenza (ISEE minore di 3000 euro) a cui è stato assegnato un alloggio SAP nel 2022 ed ai nuclei familiari già assegnatari di un alloggio SAP in condizione di comprovata difficoltà economica.
A tali interventi si affiancano le misure di aiuto, anche *una tantum*, a vario titolo erogate dai Servizi Sociali dei Comuni interessati, tra le quali, ad esempio, i contributi per il pagamento delle utenze domestiche (luce e gas) riferite alla abitazione di residenza sita nel territorio comunale o per il pagamento delle spese relative all'avvio di un nuovo contratto di locazione.

Busto Arsizio, settembre 2023