



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA 2023

(Legge Regionale n. 16/2016 e Regolamento Regionale n. 4/2017)

AMBITO TERRITORIALE 26 DI CASTELLANZA

Comune Capofila: Comune di Castellanza

Composto dai Comuni di Castellanza, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Fagnano Olona, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona.

ALER competente: ALER di Varese, Como, Monza Brianza, Busto Arsizio.

Approvato con verbale n. 2 dell'Assemblea dei Sindaci per le Politiche Abitative del 29.09.2023

Sommario

RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
OBIETTIVI DEL PIANO.....	3
ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIALE.....	4
PATRIMONIO SAP ASSEGNATO NEL CORSO DELL'ANNO 2022.....	5
BANDO PER NUOVE ASSEGNAZIONI	5
BANDO PER MOBILITÀ ABITATIVA	5
PATRIMONIO IMMOBILIARE DA ASSEGNARE NEL CORSO DEL 2023	6
DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI DISPONIBILI	6
ALLOGGI ASSEGNABILI ALLO STATO DI FATTO.....	7
ALLOGGI DISPONIBILI A SEGUITO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE.....	7
ALTRE CATEGORIE DI PARTICOLARE RILEVANZA SOCIALE.....	8
STRUMENTI DI INTERVENTO PER LA SOSTENIBILITÀ ABITATIVA	9

RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento introdotto e disciplinato dalla legge regionale 08 luglio 2016 n. 16 e dal regolamento regionale 04 agosto 2017 n. 4, volto alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Il presente Piano annuale viene redatto dal Comune di Castellanza, figurante come capofila dell'Ambito Territoriale 26 che ricomprende altresì i Comuni di Marnate, Olgiate Olona, Fagnano Olona, Solbiate Olona, Gorla Maggiore e Gorla Minore, nonché l'Aler territorialmente competente. Nella redazione dell'atto il capofila si avvale, giusta deliberazione n. 72/2019 dell'Assemblea dei Sindaci del medesimo ambito territoriale, della Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l., società *in house* del Comune di Castellanza ed ivi avente sede legale alla Via Vittorio Veneto 27, P.I. e C.F. 02545140127.

Le fasi redazionali del presente piano sono le seguenti:

- ricognizione degli alloggi dal 04.07.2023 al 30.09.2023 su istanza del Comune capofila;
- proposta di approvazione all'Assemblea dei Sindaci, sentita l'Aler territorialmente competente;
- approvazione con deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci.

OBIETTIVI DEL PIANO

Gli obiettivi che si prefiggono con il presente Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono i seguenti:

1. Ricognizione della consistenza patrimonio immobiliare degli enti dell'ambito, distinto in Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Servizi Abitativi Sociali (SAS) e Servizi Abitativi Transitori (SAT), e precisamente;
 - ricognizione delle unità immobiliari in carenza manutentiva assegnabili allo stato di fatto;
 - ricognizione delle unità immobiliari oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero e riqualificazione, ovvero di nuova edificazione;
 - ricognizione delle unità immobiliari assegnabili nell'anno, distinguendole tra quelle che si libereranno per effetto del *turnover* e quelle già libere;
 - ricognizione delle unità immobiliari concesse dai privati;

2. Individuazione, per ciascun ente, della soglia percentuale eccedente il 20% della quota riservata agli indigenti e l'eventuale individuazione di altre categorie di particolare rilevanza sociale;
3. Quantificazione delle unità abitative assegnate nell'anno precedente;
4. Misure e modalità di intervento per la sostenibilità dell'abitazione principale.

ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIALE

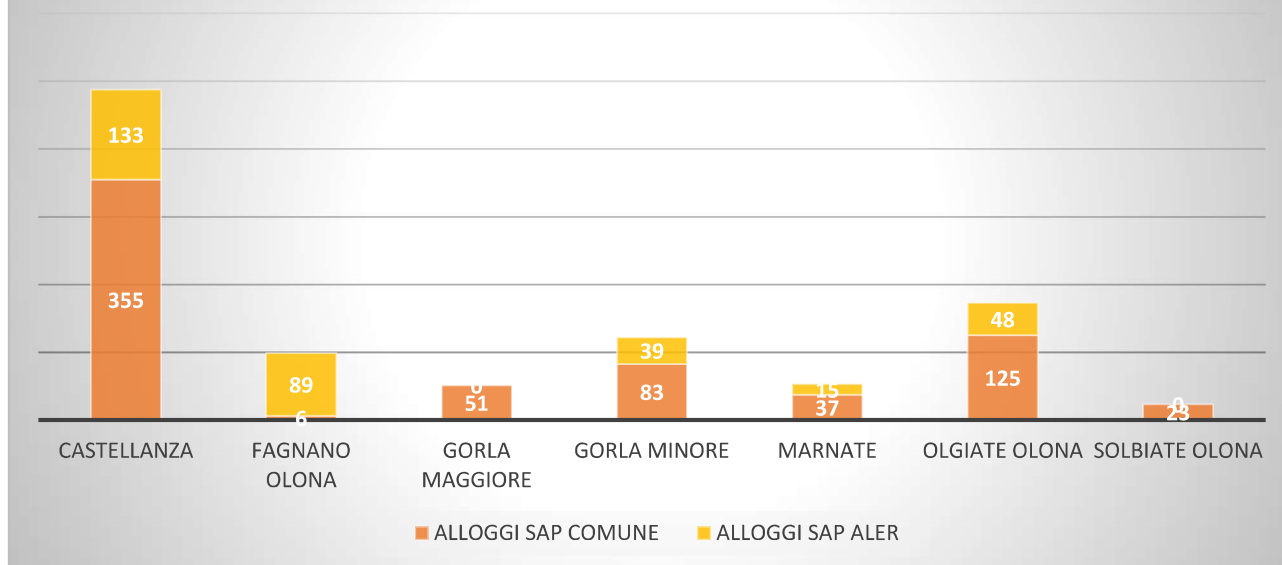
La tabella sottostante riporta un report dell'ambito territoriale suddiviso per comuni, con riferimento al numero di immobili di proprietà di Aler e comunale.

COMUNE DI	POPOLAZIONE AL 01.01.2022	IMMOBILI COMUNALI	IMMOBILI ALER	TOTALE
CASTELLANZA	14.149	355	133	488
GORLA MAGGIORE	4.877	51	0	51
GORLA MINORE	8.083	83	39	122
OLGIATE OLONA	12.600	125	48	173
MARNATE	8.027	38	15	53
FAGNANO OLONA	12.432	6	89	95
SOLBIATE OLONA	5.323	24	0	24
TOTALE AMBITO	65.491	682	324	1006

La tabella sottostante offre una panoramica dettagliata relativamente agli alloggi di proprietà di Aler e dei rispettivi Comuni, suddivisi per tipologia di offerta abitativa tra SAP, SAT e SAS.

TERRITORIO	ALLOGGI SAP PROPRIETA' DI		ALLOGGI SAS	ALLOGGI SAT	TOTALE
	COMUNE	ALER		COMUNE	
CASTELLANZA	355	133	0	0	488
FAGNANO OLONA	6	89	0	0	95
GORLA MAGGIORE	51	0	0	0	51
GORLA MINORE	83	39	0	0	122
MARNATE	37	15	0	1	53
OLGIATE OLONA	125	48	0	0	173
SOLBIATE OLONA	23	0	0	1	24
TOTALE AMBITO	680	324	0	2	1.006

ALLOGGI PER PROPRIETÀ



PATRIMONIO SAP ASSEGNATO NEL CORSO DELL'ANNO 2022

BANDO PER NUOVE ASSEGNAZIONI

L'Avviso pubblico per le nuove assegnazioni nell'anno 2022 è stato aperto dal 23.11.2022 al 23.12.2022. Gli alloggi presenti in piattaforma al momento dell'apertura dell'avviso sono risultati essere n. 9, così suddivisi per proprietà e territorio:

- 4 di proprietà ALER sul territorio di Castellanza;
- 2 di proprietà del Comune di Fagnano Olona;
- 2 di proprietà del Comune di Olgiate Olona;
- 1 di proprietà del Comune di Solbiate Olona.

Le assegnazioni di tali abitazioni pertanto si sono svolte nel corso del 2023 e sono state tutte perfezionate.

BANDO PER MOBILITÀ ABITATIVA

Contestualmente al bando per le nuove assegnazione, gli enti dell'Ambito Territoriale 26 hanno disposto il bando per la mobilità abitativa in favore degli inquilini già conduttori di alloggi SAP i quali, a seguito di intervenute modificazioni del loro nucleo familiare, non erano più in grado di

continuare ad abitare nell'attuale sistemazione alloggiativa, e di conseguenza non più in grado di sostenere una normale conduzione di vita.

Gli alloggi assegnati dai Comuni nell'anno 2023, fino alla data di approvazione del presente piano, attinenti al solo bando di mobilità abitativa sono i seguenti:

- Castellanza 7;
- Olgiate Olona 3;

PATRIMONIO IMMOBILIARE DA ASSEGNARE NEL CORSO DEL 2023

Ragione Sociale Ente Proprietario	N. U.I. Servizi Abitativi Sociali (SAS)	N. U.I. Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	N. U.I. TOTALI disponibili nell'anno	N. U.I. libere e che si libereranno per effetto del turnover	N. U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	N. U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	N. U.I. per servizi abitativi transitori	N. U.I. assegnate l'anno precedente	N. U.I. conferite da privati
COMUNE DI OLGiate OLONA	0	125	3	0	0	3	0	0	0
COMUNE DI FAGNANO OLONA	0	6	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MARNATE	0	37	0	0	0	0	1	3	0
COMUNE DI GORLA MINORE	0	83	4	0	0	4	0	9	0
COMUNE DI GORLA MAGGIORE	0	51	1	0	0	1	0	8	0
COMUNE DI CASTELLANZA	0	355	8	0	0	8	0	4	0
COMUNE DI SOLBIATE OLONA	0	23	0	0	0	0	1	1	0
(*) ALER (Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona)	0	324	10	6	0	4	0	3	0
TOTALE	0	1.004	27	6	0	20	2	28	0

DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI DISPONIBILI

Ciascun Comune ha disposto la destinazione degli alloggi disponibili, e precisamente:

- Gorla Maggiore ha destinato l'unico alloggio per la mobilità abitativa;

- Olgiate Olona ha destinato tutti i tre alloggi alla mobilità abitativa;
- Castellanza ha destinato un alloggio per i Vigili del Fuoco, uno per le nuove assegnazioni e sei per la mobilità abitativa;
- Gorla Minore ha destinato tre alloggi per le nuove assegnazioni, uno per la mobilità abitativa;
- Fagnano Olona, ha destinato l'unico alloggio per le nuove assegnazioni.

ALLOGGI ASSEGNABILI ALLO STATO DI FATTO

Il patrimonio pubblico complessivo dell'ambito di Castellanza corrisponde a n.1.006 unità immobiliari di cui n. 682 di proprietà dei Comuni e n. 324 di proprietà di ALER competente sul territorio. Tali abitazioni sono destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e a Servizi Abitativi Transitori (SAT), non sono presenti alloggi destinati a Servizi Abilitativi Sociali (SAS).

In riferimento alle unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a SAP in carenza manutentiva, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del R.R. 4/2017, si evidenzia che nel presente Piano **non sono presenti alloggi assegnabili nello stato di fatto.**

ALLOGGI DISPONIBILI A SEGUITO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

La voce "N. U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione" si riferisce ad unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione presumibilmente assegnabili nel corso del 2023.

La tipologia di alloggio assegnabile a seguito di nuova edificazione non è valorizzata.

La tipologia di alloggio assegnabile a seguito di interventi di ristrutturazione è valorizzata per n. 20 unità immobiliari, suddivise in:

- 3 alloggi nel Comune di Olgiate Olona;
- 4 alloggi nel Comune di Gorla Minore;
- 12 alloggi nel Comune di Castellanza;
- 1 alloggio nel Comune di Gorla Maggiore.

Tutti i summenzionati alloggi sono stati oggetto di ristrutturazione a seguito della Determinazione 11266/2021 di Regione Lombardia, avente ad oggetto la concessione di un contributo destinato al recupero di unità abitative adibite a SAP non assegnabili per carenze manutentive, ex D.G.R. 2660/2020, e la riassegnazione di tali unità abitative può essere disposta, in virtù dell'esigenza e del fabbisogno territoriale ravvisato da ciascun proprietario, sia a seguito di nuove assegnazione sia a seguito di mobilità abitativa.

Gli alloggi ristrutturati nel Comune di Castellanza sono in totale 12, di cui 4 già assegnati per mobilità abitativa.

Nessun ente proprietario ha comunicato la disponibilità di unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai SAP ai sensi dell'art. 23 comma 2 della Legge Regionale n. 16 del 2016 in quanto non risultano al momento attive convenzioni con i Comuni.

ALTRE CATEGORIE DI PARTICOLARE RILEVANZA SOCIALE

Ragione Sociale Ente Proprietario	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
COMUNE DI OLGiate OLONA		0	0
COMUNE DI FAGNANO OLONA	ANZIANI OVER 65	0	0
COMUNE DI MARNATE		0	0
COMUNE DI GORLA MINORE		0	0
COMUNE DI GORLA MAGGIORE		0	0
COMUNE DI CASTELLANZA	UNDER 35	0	10%
COMUNE DI SOLBIATE OLONA		0	0
ALER (Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona)		0	0

Il piano annuale, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3, lettera d) del RR 4/2017, determina per ciascun Comune e sulla base di un'adeguata motivazione l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale.

Ai fini del presente Piano annuale è stata espressa dal Comune di Fagnano Olona l'ulteriore categoria di particolare rilevanza sociale, che si concreta negli anziani con più di sessantacinque anni, per i quali mette a disposizione n. 1 alloggio.

Il Comune di Castellanza ha previsto come ulteriore categoria di rilevanza sociale i nuclei familiari che, alla data di presentazione della domanda, siano composti da persone con meno di trentacinque anni. Il medesimo ente ha inoltre deciso di destinare il 10% delle u.i. a disposizione alle forze di Polizia e Vigili del Fuoco, e per tale assegnazione verrà bandito un avviso pubblico destinato.

La quota percentuale di alloggi da destinare alle famiglie in particolare condizione di indigenza prevista dalla normativa è pari al 20% degli alloggi inseriti in avviso, e nessun comune ha deciso di alzare tale soglia.

STRUMENTI DI INTERVENTO PER LA SOSTENIBILITÀ ABITATIVA

Gli strumenti di intervento per la sostenibilità abitativa previsti dalla legge 16/2016 ed in seguito meglio definite dalle varie DGR che si susseguono, che disciplinano le linee guida e che attribuiscono i fondi all'ambito si delineano in interventi a favore degli inquilini SAP e degli inquilini privati.

In merito agli interventi in favore degli inquilini SAP, si riporta che viene con cadenza annuale disposto il bando per il Contributo di Solidarietà, finalizzato a sostenere gli inquilini in comprovate difficoltà economiche (ISEE inferiore ad € 9.360,00) per la copertura di morosità pregressa ovvero per i servizi a rimborso.

In merito agli interventi in favore dei privati, Agenzia dell'Abitare a partire dall'anno 2022 gestisce:

- il Fondo per Inquilini Morosi Incolpevoli ex DGR 5395/2021;
- la Misura Unica, finalizzata alla concessione di un contributo a sostegno delle locazione degli inquilini privati;
- la Misura Complementare, finalizzata a soddisfare una progettualità abitativa di particolare rilevanza sociale all'interno dell'ambito, ovverosia la sostenibilità della locazione dei nuclei under 35.

Per la realizzazione di tali interventi viene puntualmente disposto *ad hoc* un bando, differente a seconda della tipologia di contributo ed alla tipologia di inquilini cui è dedicato. Per la realizzazione e la gestione di tali bandi, l'Ambito territoriale si avvale di Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l., la quale opera a stretto contatto con i Servizi Sociali di ciascun Comune che identificano l'offerta di tutela in base alla rilevanza delle esigenze sociali territoriali.

Il presente piano si compone di numero otto pagine piene oltre parte della nona sin qui, che l'Assemblea dei Sindaci legge ed approva in data 29.09.2023 con deliberazione numero 2/2023.