



**COMUNE DI MAGENTA**  
**Città Metropolitana di Milano**

**Servizio Politiche Abitative**

**[www.comune.magenta.mi.it](http://www.comune.magenta.mi.it)**

**PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA  
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA PUBBLICA**

**AMBITO TERRITORIALE DI MAGENTA (MI)**

**ANNO 2021**

*In esecuzione della Legge regionale 16/2016 e del Regolamento Regionale  
n.4/2017 e succ. mod.*

**Ambito dei Comuni di: Arluno, Bareggio, Boffalora s/Ticino, Casorezzo,  
Corbetta, Magenta, Marcallo c/Casone, Mesero, Ossona, Robecco s/Naviglio,  
S. Stefano Ticino, Sedriano, Vittuone**

---

***Approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 22 dicembre 2020***

## SOMMARIO

<b>1. Lo scenario dei servizi abitativi pubblici dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28/01/2020.....</b>	<b>3</b>
<b>2. La funzione programmatoria dei Comuni</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Piano annuale dell'offerta abitativa 2021.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Gli obiettivi in ambito sovracomunale</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Allegato: Patrimonio alloggiativo di Edilizia Pubblica</b> .....	<b>10</b>

## **1. Lo scenario dei servizi abitativi pubblici dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28 gennaio 2020**

La Legge n. 16 dell'8 luglio 2016 della Regione Lombardia "Disciplina Regionale dei Servizi Abitativi" ed il Regolamento applicativo n. 4 del 4 agosto 2017 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e della permanenza nei servizi abitativi pubblici, hanno profondamente modificato il panorama normativo regionale sulle politiche abitative, anche per quanto riguarda gli strumenti di programmazione.

La nuova architettura del sistema regionale dei servizi abitativi, si articola in servizi abitativi pubblici, in servizi abitativi sociali ed azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento all'abitazione. Il servizio abitativo è l'elemento che segna la transizione da un modello di intervento pubblico basato sulla creazione di offerta abitativa (edilizia residenziale pubblica e sociale) ad un modello di intervento orientato al soddisfacimento della domanda abitativa.

L'alloggio sociale costituisce la componente fisica del servizio abitativo che ha il suo nuovo baricentro nella presa in carico della persona/famiglia e nell'offerta di soluzioni abitative che seguono l'evoluzione delle condizioni e dei bisogni della persona. In questa nuova configurazione il servizio abitativo si integra con gli altri servizi territoriali, di inclusione sociale e lavorativa, in quanto finalizzato a promuovere l'autonomia economica e sociale della persona.

Il sistema unitario dell'offerta abitativa è il secondo elemento costitutivo del nuovo paradigma dell'intervento pubblico che segna la transizione da un modello di offerta abitativa caratterizzata dal principio di differenziazione in base alla qualificazione giuridica dell'unità abitativa - pubblica, privata e privata sociale - ad un modello di offerta caratterizzato dal principio di integrazione, che considera l'unità abitativa in funzione della natura del bisogno cui essa è destinata a soddisfare. Un modello che in un contesto caratterizzato da scarsità di risorse pubbliche tende a privilegiare il pieno utilizzo dell'offerta abitativa esistente rispetto alla creazione di nuova offerta. In questa configurazione unitaria, il sistema dell'offerta abitativa regionale assolve ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale ed è ispirato da principi di sostenibilità, trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità della gestione.

Tuttavia questo nuovo impianto normativo recentemente avviato, ha subito all'inizio di quest'anno una fase di arresto per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 44/2020. Infatti la Corte costituzionale con sentenza 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 un alloggio sociale.

Poiché la sentenza opera immediatamente, ciò ha comportato la cessazione di efficacia della parte della disposizione regionale dichiarata illegittima. Più complessa si rivela la questione dell'efficacia temporale della sentenza e dei suoi effetti sui provvedimenti amministrativi adottati sulla base della norma dichiarata illegittima, in particolare, per quanto riguarda gli avvisi pubblici per i quali sono state già pubblicate le graduatorie definitive e sono in corso le relative verifiche dei requisiti per l'assegnazione.

Per consentire ai Comuni (e alle Aler) di proseguire nell'attività di assegnazione degli alloggi disponibili, la Regione con D.G.R. del 13 Ottobre 2020 N.3679 ha approvato un nuovo schema tipo di Avviso Pubblico che permette ai Comuni capofila la possibilità di indire, attraverso la piattaforma informatica regionale, un nuovo avviso pubblico a partire dal 30 ottobre del corrente anno,

rinviano per i dettagli di tipo operativo alle indicazioni fornite dalla competente Direzione generale politiche sociali, abitative e disabilità, fermo restando che ai fini della presentazione della domanda non è più richiesto ai fini dell'accesso ai servizi abitativi pubblici, essendo a tal fine sufficiente il mero possesso della residenza anagrafica o dello svolgimento di attività lavorativa nel territorio regionale.

## **2. La funzione programmatoria dei Comuni**

La normativa di riferimento - Legge Regionale 16/2016 e relativo regolamento di attuazione R.R. 4/2017 e s.m.i - prevede una complessiva trasformazione rispetto al passato degli strumenti programmatori e delle modalità di svolgimento degli Avvisi per l'assegnazione degli alloggi pubblici.

I mutamenti riguardano le modalità attuative ed i soggetti stessi incaricati dell'attività di pianificazione e di gestione degli avvisi pubblici.

Con l'attuale normativa il tema della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale si basa sul seguente quadro organizzativo:

· l'offerta abitativa viene programmata a livello di ambiti territoriali coincidenti con i Piani di Zona ai sensi della L.R. n. 3 del 12 marzo 2008;

· la programmazione dei servizi abitativi si articola in:

1) Piano Triennale dell'offerta abitativa

2) Piano Annuale dell'offerta abitativa

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa persegue l'obiettivo fondamentale dell'integrazione delle politiche abitative con le altre politiche territoriali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, integrandosi con i loro piani di governo del territorio (PGT) e, in particolare, con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.

Si evidenzia che per effetto del Comunicato Regionale della Direzione Generale Politiche Sociali Abitative e Disabilità n. 103 del 30/10/2020 il termine per l'approvazione del Piano Triennale dell'offerta abitativa è stato differito al 31/12/2021.

Il Piano Annuale dell'offerta abitativa è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano Triennale, e contiene dati di programmazione di dettaglio sull'offerta abitativa territoriale SAP e SAS annuale.

Dopo l'esperienza del Piano Annuale 2020, relativo alla programmazione dei soli servizi abitativi pubblici (SAP), unica tipologia di servizi abitativi programmabile in sede di prima applicazione del regolamento regionale 4/2017, con l'anno 2021 inizierà la fase "a regime" della programmazione dell'offerta abitativa, che si articola nel Piano triennale e nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

I contenuti minimi ed essenziali del piano annuale dell'offerta sono indicati nel comunicato regionale del 02/04/2019 - n° 45 "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 3/2019":

- a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale;
- b) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno;
- c) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno;
- d) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno;
- e) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) già libere, che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over);
- f) Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici;
- g) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno;
- h) Per ciascun comune, la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza.
- i) Per ciascun comune l'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale, la quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco";
- j) Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori;
- k) Per ciascun comune, il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente;
- l) Per ciascun comune, secondo le specifiche esigenze territoriali, l'individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale.

Gli elementi caratterizzanti l'esercizio della nuova funzione programmatoria da parte dei comuni sono i seguenti:

- l'ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa da comunale diventa sovracomunale e coincide con i piani di zona ex articolo 18 della l.r. 3/2008;
- la programmazione sovracomunale comprende l'offerta abitativa sia pubblica che sociale;
- sono eliminati i bandi e le graduatorie generali, sostituiti da avvisi pubblici di ambito sovracomunale, riferiti alle unità abitative effettivamente disponibili; le graduatorie sono collegate agli alloggi disponibili e durano sino alla loro assegnazione;

- le funzioni di selezione e assegnazione degli alloggi sono ripartite tra Comuni ed ALER, ciascuno sui propri alloggi;
- la disponibilità di una piattaforma informatica regionale a supporto dei Comuni ed ALER durante l'intero iter di accesso, selezione e assegnazione degli alloggi, secondo criteri e procedure trasparenti ed uniformi, definiti a livello regionale;
- i nuclei familiari potranno scegliere tra gli alloggi pubblicati nella piattaforma informatica regionale ed effettuare la domanda on line.

L'Offerta abitativa è relativa agli alloggi pubblici immediatamente disponibili e a quelli assegnabili nello stato di fatto. I cittadini possono presentare domanda di assegnazione degli alloggi esclusivamente in modalità telematica in autonomia, o ricorrendo all'assistenza di operatori presso le postazioni che gli enti proprietari degli alloggi sono tenuti a mettere a disposizione (Comuni e Aler). L'istruttoria sulle domande è a cura degli enti proprietari (Comuni e Aler) e non può essere delegata a terzi. Le assegnazioni delle unità abitative, così come gli annullamenti e le decadenze, sono competenza di ciascun ente proprietario per i propri alloggi (Comuni e Aler). Dalla breve descrizione del nuovo sistema di programmazione e di gestione dei servizi abitativi, emerge con chiarezza la differenza di ruolo rispetto al passato dei soggetti coinvolti. In particolare, assumono una funzione di primo piano i Comuni riuniti in ambiti territoriali, soprattutto per quanto riguarda l'attività di pianificazione, che avviene grazie anche al fondamentale contributo delle Aler territorialmente competenti, ed in modo coordinato ed integrato con la rete dei servizi sociali.

Non solo, l'ulteriore elemento di novità che caratterizza la nuova configurazione delle funzioni dei comuni è il loro posizionamento: da gestori amministrativi di bandi e graduatorie a livello comunale, a programmatori dell'offerta abitativa su scala comunale e sovracomunale. I tratti paradigmatici del nuovo posizionamento dei comuni sono le due funzioni legate alla programmazione dell'offerta abitativa e la realizzazione del sistema unitario dell'offerta abitativa attraverso l'integrazione del patrimonio abitativo pubblico e privato non utilizzato. La funzione di programmazione dell'offerta abitativa in capo ai comuni, attraverso l'apposito piano triennale e annuale, si estende dai servizi abitativi pubblici ai servizi abitativi sociali, comprendendo in tale alveo anche la gestione dell'emergenza abitativa, con un ruolo di coordinamento di tutti gli attori pubblici e privati che operano sul territorio, dalle ALER, agli operatori accreditati, agli operatori privati, alle Agenzie per l'abitare.

In considerazione dell'ormai progressiva diminuzione delle risorse trasferite dallo Stato, nasce l'esigenza di introdurre adeguati meccanismi di salvaguardia, che richiedono il concorso responsabile dei principali attori, cioè Regione, comuni e ALER. Regione e comuni sono tenuti a sostenere, nei limiti delle risorse annualmente disponibili, l'accesso ai servizi abitativi pubblici dei nuclei familiari in condizione di indigenza, attraverso contributi di solidarietà.

I principali elementi di novità riguardano: il riconoscimento della funzione sociale delle politiche abitative, non a livello di mera dichiarazione di principio, ma con il riconoscimento di un sostegno finanziario pubblico a carattere strutturale nei confronti dei soggetti fragili (indigenti e morosi incolpevoli) e con un approccio non assistenziale ma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale (in base al principio di temporaneità del sostegno).

Un impegno ripartito tra Regione e Comuni: la prima si fa carico del sostegno finanziario transitorio, i secondi di un'azione proattiva volta al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo. Questo il senso della presa in carico, come impegno a non chiudere l'intervento una volta assegnato

l'alloggio popolare e a non utilizzare le politiche abitative come sostitutive delle politiche di inclusione sociale e lavorativa.

### **3. Piano annuale dell'offerta abitativa 2021**

Premesso che il Comune designato come Ente Capofila è il Comune di Magenta (vedasi Deliberazione di designazione dell'Assemblea dei Sindaci del 27/03/2018), si dà atto che ai sensi dell'art. 4, comma 2, del regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i., è stata effettuata la ricognizione delle unità abitative prevedibilmente disponibili nell'anno **2021**, nella finestra temporale dal 02/11/2012 al 18/11/2020.

Il patrimonio pubblico complessivo dell'Ambito è costituito da un totale di 1.137 unità immobiliari, ripartite in modo disuguale all'interno del territorio. Il patrimonio alloggiativo comprende 716 unità immobiliari di proprietà dell'ALER di Milano e 421 alloggi di proprietà dei 13 Comuni, ripartiti sui singoli territori comunali.

Nel dettaglio si evidenzia che il Comune che dispone di maggiore patrimonio abitativo, sommando le unità di proprietà comunale con quelle di proprietà ALER, è il comune di Magenta con un totale di 377 alloggi (di cui 23 di proprietà comunale e 354 di proprietà dell'Aler di Milano).

Le unità abitative prevedibilmente disponibili per l'assegnazione nell'anno 2021 sono complessivamente **pari a 71 alloggi di edilizia pubblica**, così composti:

- **12** alloggi di proprietà dei Comuni
- **59** alloggi di proprietà dell'Aler di Milano (24 alloggi liberi/tourn-Over e 35 alloggi nello stato di fatto)

A seguito della riforma regionale, è stato coinvolto il Tavolo di lavoro tecnico dell'Ufficio di Piano sul tema dei servizi abitativi pubblici al quale prendono parte i responsabili comunali e gli operatori dei servizi sociali, in rappresentanza dei Comuni dell'ambito. Il confronto ha evidenziato la percezione di assenza di alcuni strumenti tecnico-operativi da impiegare nella gestione della programmazione dei servizi abitativi. L'obiettivo del gruppo di lavoro è quello di creare un costante raccordo territoriale metodologico tra tutti gli enti proprietari, e definire le tappe essenziali a cui adempiere (dalla fase di ricognizione dell'offerta abitativa, alla fase programmatica dell'offerta, all'indizione dell'avviso pubblico, fino all'assegnazione delle unità abitative), e creare un unico protocollo operativo.

La medesima metodologia basata sul confronto tra Enti proprietari è stata alla base dell'iter di elaborazione del Piano dell'offerta abitativa del **2021**, che ha visto momenti di confronto sia con l'Aler di Milano sia con i rappresentanti del Tavolo politico, prima di giungere alla fase di presentazione e approvazione da parte dell'Assemblea dei Sindaci del territorio.

Di seguito si illustra il quadro di sintesi della programmazione dell'offerta abitativa anno **2021** dell'ambito del magentino, concordata tra i Comuni e l'Aler Milano. Tutti i dati di seguito riportati sono stati elaborati sulla base delle comunicazioni inoltrate dagli enti proprietari:

*U.I. = Unità Immobiliare*

<b>ENTE PROPRIETARIO</b>	Numero Complessivo U.I. disponibili nell'anno	Numero U.I. libere + Tourn Over	U.I. in carenza manutentiva (Assegnazione nello Stato di fatto)	U.I. disponibili per nuova edificazione, Ristrutturazioni	U.I. per servizi abitativi transitori	U.I. assegnate nell'anno precedente	U.I. conferite da privati	Soglia >20% Indigenti	% FF.O. e VV.FF.	Altra Categoria di rilevanza sociale
<b>ALER MILANO</b>	<b>59</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	0	0	0	0	0	==	0
Comune ARLUNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune BAREGGIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune BOFFALORA s/t	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune CASOREZZO	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune CORBETTA	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Comune MAGENTA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune Milano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune MARCALLO c/c	5	5	0	0	0	0	0	0	<b>10%</b>	0
Comune MESERO	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune OSSONA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune ROBECCO s/n	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune S. STEFANO T.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune SEDRIANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune VITTUONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Disponibilità alloggi nel 2021</b>	<b>71</b>	<b>36</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>==</b>	<b>==</b>	<b>==</b>

#### 4. Gli obiettivi in ambito sovracomunale

Nel 2021 i Comuni saranno chiamati a proseguire la realizzazione degli obiettivi strategici di ambito già individuati nel Piano dell'Offerta Abitativa dell'anno 2020, da realizzarsi a livello uniforme in tutte le realtà comunali, quali interventi strutturali in tema di politiche abitative. Gli obiettivi di lavoro esaminati sono stati suddivisi sulla base di 5 Aree Tematiche di intervento:

*1. Area Sicurezza e socialità - 2. Area Emergenza Abitativa- 3. Area Gestioni autonome e Valorizzazione del patrimonio abitativo – 4. Area Verifiche e controlli amministrativi – 5. Area Gestioni attività e servizi a livello intercomunale*

Dopo confronto sono emersi i seguenti obiettivi prioritari a livello di ambito da strutturare nel programma di lavoro per essere realizzati con cadenza annuale, come di seguito indicato:

	<b>OBIETTIVI DI LAVORO da realizzare a livello di ambito territoriale - ANNO 2021 -</b>	<b>AREA TEMATICA</b>
<b>1</b>	Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione, mediante l'utilizzo di appositi fondi regionali (es. Misura unica, Fondi per la morosità incolpevole, etc.) o di altri stanziamenti eventualmente disponibili nei bilanci comunali	<i>Area Emergenza Abitativa</i>
<b>2</b>	Adozione di un Piano di Controllo per la verifica dei requisiti di permanenza nei servizi abitativi, in riferimento ai soli alloggi S.A.P. di proprietà dei 13 Comuni dell'ambito, a mezzo dell'utilizzo delle banche dati già a disposizione dei Comuni (vedasi art. 26, comma 1 lett. b) della l.r. n. 16/2016);	<i>Area Verifiche e Controlli Amministrativi</i>
<b>3</b>	Incontri di informazione/formazione/aggiornamento sulla normativa regionale in tema di politiche abitative	<i>Area Gestione attività e servizi a livello intercomunale</i>
<b>4</b>	<b>Elaborazione di un Regolamento di ambito per l'assegnazione degli alloggi temporanei (S.A.T.), da sottoporre all'approvazione dei Consigli Comunali</b>	<b><i>Area Gestione attività e servizi a livello intercomunale</i></b>

Oltre agli obiettivi sopra indicati, verranno inoltre perseguiti, per quanto possibile, gli obiettivi specifici indicati da Regione Lombardia nell'ambito delle tematiche delle politiche abitative che sono, da una parte, quello di dare risposta al fenomeno dell'emergenza abitativa e, dall'altra, quello di sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione, attraverso le seguenti misure volte a:

- incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;
- alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, soprattutto a causa della precarietà del lavoro o di precarie condizioni economiche derivanti da eventi imprevisti;

- sostenere temporaneamente nuclei familiari che sono proprietari di alloggio “all’asta”, a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo, e/o spese condominiali, per nuove soluzioni abitative in locazione;
- sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell’alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione;
- rimettere in circolo alloggi sfitti sul libero mercato a canone concordato o comunque inferiore al mercato;
- finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione.

## 5. Allegato: Patrimonio alloggiativo di Edilizia Pubblica

Localizzazione Alloggi	Consistenza del Patrimonio di Alloggi di				TOTALE Generale
	EDILIZIA PUBBLICA				
	Alloggi di proprietà COMUNALE		Alloggi di proprietà ALER MILANO		
Numero Alloggi adibiti S.A.P.	Numero Alloggi adibiti S.A.S.	Numero Alloggi adibiti a S.A.P.	Numero Alloggi adibiti S.A.S.		
ARLUNO	12	0	22	0	34
BAREGGIO	95	0	15	0	110
BOFFALORA S/T	25	0	1	0	26
CASOREZZO	12	0	23	0	35
CORBETTA	40	0	67	0	108
<b>MAGENTA</b>	23	0	354	0	379
MARCALLO C/C	27	0	20	0	47
MESERO	21	0	6	0	27
OSSONA	17	0	20	0	37
ROBECCO S/N	14	0	22	0	36
SANTO STEFANO T.	22	0	0	0	22
SEDRIANO	55	0	142	0	197
VITTUONE	58	0	24	0	82
<b>T O T A L E</b>	<b>421</b>	<b>0</b>	<b>716</b>	<b>0</b>	<b>1137</b>

