

Presentazione delle linee guida per la redazione
del Piano Triennale dei Servizi Abitativi
e focus sulle misure regionali di semplificazione
per l'assegnazione di alloggi SAP

Webinar, 2 dicembre 2022 ore 10.15 – 12.00



Presentazione delle linee guida per la redazione del Piano Triennale dei Servizi Abitativi

Premessa

- La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, disciplinata dall'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 e dal Titolo II del regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4, si attua attraverso il **Piano triennale** e il **Piano annuale**.
- L'ambito di applicazione e l'iter di approvazione del Piano annuale sono stati oggetto del Comunicato regionale 2 aprile 2019 n. 45, che ha dettato le indicazioni operative in ordine alla programmazione.
- Relativamente invece al **Piano triennale, il 2022 è il primo anno in cui gli Ambiti sono tenuti ad approvarlo** e le Linee guida, alla cui redazione ha partecipato ANCI Lombardia, sono state redatte per agevolare tale adempimento ed uniformare i risultati attesi.
- **Le linee guida hanno carattere sperimentale** e potranno essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione.

Tempistiche e modalità di trasmissione dei Piani triennali

- Considerato il carattere di novità che riveste la redazione del Piano triennale, la conclusione dell'iter potrà essere perfezionata a cura degli Ambiti Territoriali, su proposta del Comune capofila e sentita l'Aler territorialmente competente, entro il **31 marzo 2023**.
- La documentazione dovrà essere inviata alla **DG Casa e Housing sociale tramite PEC** all'indirizzo *politichesociali_abitative@pec.regione.lombardia.it* e **caricata sulla Piattaforma regionale** dal Comune capofila, allegando un file in formato .zip che dovrà contenere il file in formato .pdf del Piano triennale e il file in formato .excel delle tabelle contenute nel Piano.
- La dgr n.7317 del 14 novembre 2022, con cui sono state approvate le linee guida, è stata pubblicata sul BURL n. 47 del 21/11/2022.

Il piano triennale quale opportunità di analisi e riflessione

- Le linee guida contengono le indicazioni metodologiche e operative per la predisposizione del Piano, e una serie di tabelle organizzate per temi che, scomponendo e aggregando dati, permettono di approfondire il contesto dell'Ambito di riferimento, necessario alla predisposizione del Piano.
- In questo senso la redazione del Piano triennale vuole rappresentare una **valida opportunità** (e non un mero adempimento amministrativo) per mettere a confronto la situazione locale a livello **demografico, territoriale e infrastrutturale** con il patrimonio e l'offerta abitativa, per **poter programmare le linee d'intervento più efficaci nel rispondere ai bisogni**.
- Il Piano potrà includere approfondimenti sulle **dinamiche evolutive dell'Ambito di riferimento** (ad es. nuovi insediamenti residenziali e produttivi; aree in declino; presenza di infrastrutture di trasporto, ospedali, università, ecc.) e alcune valutazioni rispetto all'andamento del mercato immobiliare privato.

Il piano triennale strumento pragmatico

- La redazione del Piano triennale, concepito come opportunità di analisi e riflessione e strumento di programmazione, richiede approfondimenti e ampiezza di contenuti che dovranno essere tarati sulle **specifiche realtà territoriali**, di fatto molto variegate all'interno della regione.
- Per poter agevolare la redazione del Piano, le Linee guida, oltre ad esplicitare le tematiche di analisi e le conseguenti strategie di sviluppo dell'offerta abitativa, contengono **tabelle che riportano i dati ritenuti essenziali** al fine di predisporre la documentazione; ove opportuno, è stata indicata la fonte da cui poter ricavare il dato (censimento Istat, Agenzia delle Entrate, ecc.)
- Oltre alle tabelle contenute nel testo, nell'Appendice sono state predisposte ulteriori tabelle di approfondimento, qualora l'ambito abbia la possibilità o ravvisi la necessità di sviluppare analisi più puntuali e dettagliate.

Strumenti per il quadro conoscitivo del territorio

Gli approfondimenti per l'Ambito di riferimento, sintetizzati nelle tabelle proposte, riguardano sinteticamente i seguenti temi:

- ✓ **analisi demografica** in relazione alla composizione dei nuclei familiari, alla popolazione extra UE, di minore età, anziana e con disabilità
- ✓ approfondimento sul **mercato immobiliare** (titoli di godimento, valore medio di mercato e valore medio di locazione, offerta di alloggi sfitti o inutilizzati)

Nell'appendice alle Linee guida vengono fornite ulteriori tabelle di approfondimento a disposizione dei singoli Ambiti, riguardanti l'analisi demografica in relazione a cittadinanza, presenza di persone con disabilità all'interno del nucleo, presenza di anziani over 65 e presenza di minori; le stesse rilevazioni potranno essere esplicitate anche in riferimento alla situazione specifica degli assegnatari SAP.

Strumenti per il quadro conoscitivo del territorio

ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	<i>Numero residenti</i>									
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
Totale Ambito										
Provincia										

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione*	Valore medio di mercato**	Valore medio locazione**	Alloggi sfitti/inutilizzati*
	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
Ambito					
Provincia					

* Dati rilevabili dal Censimento Istat

** Dati rilevabili da Agenzia delle Entrate

Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

Gli Ambiti sono chiamati ad effettuare una **ricognizione complessiva dell'offerta abitativa presente nel proprio territorio**, distinta in unità SAP, SAS e SAT, di proprietà dei Comuni e di Aler.

L'analisi delle unità abitative viene articolata in relazione a:

- ✓ dimensioni (fino a 30 mq, da 30 a 70, oltre 70 mq)
- ✓ stato di utilizzo (alloggi assegnati, liberi, sfitti per carenze manutentive)
- ✓ composizione nuclei familiari assegnatari (mononucleari, 2, 3, 4, 5, oltre 5 componenti)
- ✓ analisi demografica assegnatari (presenza componenti extra UE, minori, anziani, persone con disabilità)
- ✓ contrattualizzazione (nuclei in regola con il contratto, occupanti abusivi)
- ✓ situazione reddituale assegnatari (fascia protezione, accesso, permanenza, decadenza)

Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari								
Comune A									
Comune B									
Comune C									
...									
Totale Ambito									

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
Comune A									
Comune B									
Comune C									
...									
Totale Ambito									

Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	<i>Numero nuclei familiari</i>						
Comune A							
Comune B							
Comune C							
...							
Totale Ambito							

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>				
Comune A					
Comune B					
Comune C					
...					
Totale Ambito					

Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa

- Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa, il Piano deve delineare le **strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS**, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione alternativa, e definire le **linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa** attraverso i SAT.
- Nel Piano Triennale, gli Ambiti possono far riferimento a particolari progettazioni già in corso o già programmate in materia di politiche abitative, anche in **collaborazione con soggetti terzi quali Enti del Terzo Settore, Fondazioni di Comunità**, ecc.
- Dal punto di vista dei SAP il Piano dovrà prendere in considerazione il turnover dei nuclei familiari e la prevista conclusione di eventuali progetti di ristrutturazione, recupero, riqualificazione o nuova costruzione.

Sintesi unità assegnabili nel triennio e politiche di valorizzazione del patrimonio

- Ogni Ambito dovrà individuare, attraverso una tabella riepilogativa, il numero di unità abitative - distinte in SAP, SAS e SAT - complessivamente assegnabili nel triennio, e suddivise per proprietà di Comuni o Aler.
- La programmazione comunale potrà anche evidenziare il coinvolgimento di **reti territoriali** attive sul tema dell'abitare, attraverso percorsi di housing first o altri **progetti di inclusione finanziati dal PNRR**.
- Saranno poi incluse le politiche di **valorizzazione alternativa del patrimonio SAP**, previste dall'art. 31 della l.r. 16/2016, nell'ottica di rispondere in modo più adeguato ai bisogni emergenti, e per ridurre il patrimonio inutilizzato.

Interazione tra politiche abitative e urbanistiche

In riferimento alla programmazione urbanistica e alle strategie in tema di governo del territorio, le linee guida prevedono una tabella che riporta **i dati ritenuti essenziali in materia urbanistica**, riferiti specificamente alle agevolazioni e agli incentivi introdotti dalla legislazione nazionale e regionale (Finanziaria 2008, l.r. 12/2005, l.r. 16/2016, l.r. 18/2019).

I Comuni, assicurando coerenza tra le programmazioni di settore, dovranno esplicitare le politiche di intervento per l'edilizia residenziale pubblica previste dal Documento di Piano del PGT, indicando in riferimento ai SAP / SAS:

- ✓ gli ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree
- ✓ le aree destinate alla realizzazione di servizi abitativi
- ✓ la presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana
- ✓ la riduzione degli oneri di urbanizzazione
- ✓ l'incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT



Interazione tra politiche abitative e urbanistiche

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Comune A						
Comune B						
Comune C						
...						

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258

(2) l.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"

(3) l.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i

(4) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2

(5) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3

(6) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)

Misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione per il triennio

- Il Piano inoltre dovrà tener conto della presenza e della variazione di fragilità sociali ed economiche, alla luce dell'andamento dell'economia e della maggiore o minor presenza di condizioni di precarietà, che possono portare a difficoltà di accesso alla casa nel libero mercato, all'aumento delle situazioni di morosità incolpevole, a crescenti difficoltà nel sostenere rate di mutui e prestiti accesi per l'acquisto delle abitazioni, cui consegue l'avvio di procedure di pignoramento e vendita all'asta degli immobili.
- Il Piano infine delinea le modalità in cui si intendono attuare le misure finanziate con fondi comunali, regionali e statali (ad esempio la Misura unica finanziata da regione Lombardia, nonché il fondo locazione e quello contro la morosità incolpevole), nonché eventuali progetti di inclusione e cittadinanza attiva nelle aree a maggior vulnerabilità sociale.

Focus sulle misure regionali di semplificazione per l'assegnazione di alloggi SAP

Premessa

- La pandemia da COVID 19 ha aggravato numerose situazioni di fragilità economica e sociale anche nella nostra regione e ha reso necessario rivedere ampiamente anche la normativa in tema di servizi abitativi, seguendo un filo rosso volto a:
 - accelerare le assegnazioni, in particolare col superamento del meccanismo della scelta vincolante dell'alloggio in sede di domanda
 - aumentare le tutele per i cittadini, in particolare con la modifica della disciplina e della decadenza, la maggior durata di permanenza nei SAT.
- Si tratta di un percorso in divenire che deve tener conto delle nuove sfide, diretta conseguenza delle tensioni economiche e sociali generate dalla crisi in Ucraina, in particolar modo per quanto riguarda l'aumento dei costi energetici.

Misure di semplificazione per avvisi e assegnazioni

- Emanazione annuale dell'avviso: la modifica introdotta al comma 3 dell'art. 6 consente ai comuni e agli ambiti una maggior flessibilità nei tempi. Se, da un lato, l'emanazione "due volte all'anno" dell'avviso pubblico rappresenta la modalità ordinaria, dall'altro, diviene obbligatorio l'emanazione dell'avviso "almeno una volta nell'anno»
- Specifici avvisi per alloggi in stato di fatto: le modifiche apportate al comma 11 dell'art 23 della legge, nonché agli artt. 8 e 10 del rr, hanno introdotto la possibilità di indire autonomi avvisi per l'assegnazione di alloggi nello stato di fatto, stante l'elevato numero di alloggi che richiedono interventi di manutenzione prima di essere assegnati
- Scorrimento delle graduatorie fino all'approvazione del nuovo avviso: sia in caso di avvisi generali per i SAP, che in caso di avvisi specifici per alloggi nello stato di fatto, le relative graduatorie possono beneficiare di alloggi ulteriori rispetto a quelli presenti in avviso, qualora, dopo l'apertura dell'avviso e fino all'approvazione della successiva graduatoria definitiva, si rendano disponibili ulteriori unità abitative .

Misure di semplificazione per avvisi e assegnazioni

- Valore indicativo della scelta degli alloggi: la nuova formulazione del comma 4 dell'art 23 della legge evidenza, in maniera netta, come l'individuazione fino a due alloggi da parte dei cittadini al momento della domanda abbia valenza meramente indicativa, utile ai soli fini dell'inserimento nelle distinte graduatorie di Comune e ALER
- Collaborazione tra comuni e ALER: occorre rafforzare il coordinamento e lo scambio di informazioni tra gli enti, ad es. consentire agli uffici di ALER di poter disporre rapidamente delle informazioni anagrafiche in possesso dei comuni, per velocizzare gli iter istruttori e consentire una più rapida risposta ai cittadini

Semplificazione dei format di domanda

- con la LR n.9/22 è stato espressamente prevista la possibilità che la Giunta regionale sottoscriva convenzioni con le OO SS degli inquilini per supportare i cittadini nella compilazione della domanda sulla piattaforma.
- errori nella compilazione della domanda possono rallentare o, in certi casi, persino inficiare l'istruttoria; da qui l'esigenza di rivedere ed eventualmente riscrivere quelle parti della domanda che possano essere meno chiare. A tal fine è stato avviato un percorso con ANCI, le ALER e le OO SS per individuare le modifiche che possono essere introdotte a legislazione vigente.

PdL ordinamentale

- Il 29 novembre il Consiglio regionale ha approvato il PdL 241 (ordinamentale), che reca alcune modifiche alla Lr 16/2016 (in particolare, artt. 23 e 31), sempre seguendo il filo conduttore di cui sopra.
- Se residuano unità abitative non assegnate, le stesse potranno essere assegnate in deroga ai valori minimi e massimi (20%) di superficie utile residenziale stabiliti dalla tabella di cui all'articolo 9, comma 2, del rr 4 agosto 2017, n. 4
- Se nel periodo intercorrente tra la presentazione della domanda e l'assegnazione si verifica una variazione dei componenti del nucleo familiare per nascita o morte o provvedimento dell'Autorità giudiziaria, l'ente gestore potrà assegnare un'unità abitativa, ove disponibile, corrispondente alla nuova composizione del nucleo familiare, compreso il nascituro.

PdL ordinamentale

- È stata ampliata la possibilità di subentro nell'assegnazione, attualmente limitata alle ipotesi di decesso dell'assegnatario, comprendendo anche i casi di uscita volontaria dello stesso assegnatario dal nucleo familiare.
- Sempre con riferimento al subentro, ma per situazioni pregresse non perfezionate, si prevede che gli enti proprietari, su istanza di parte da presentare non oltre il 31/12/2023, procedano al riesame della posizione dei componenti dei familiari dell'assegnatario, deceduto o uscito volontariamente dall'alloggio, che ancora risiedono in tale unità dalla data in cui l'ente proprietario ne ha verificato l'utilizzo come abitazione principale in luogo dell'assegnatario (il problema dovrebbe riguardare solo l'area metropolitana).
- La modifica all'art. 31 consente alla GR di autorizzare, con un unico provvedimento, una valorizzazione alternativa alla vendita della durata di 25 anni, non prorogabile, in presenza di una comprovata esigenza derivante da un PEF di gestione o dal rispetto di un vincolo di destinazione necessario per fruire di un finanziamento pubblico

Novità sui rr

Sono in corso e dovrebbero concludersi entro fine anno:

a) la modifica del **rr 11/2019 sul contributo di solidarietà** al fine di:

- tener conto di eventuali bonus sociale erogati direttamente all'assegnatario per le utenze condominiali;
- consentire di introdurre espressamente il pagamento del canone o l'adesione a piani di rientro - al di fuori di quanto previsto per i primi tre anni per i c.d. indigenti - tra i criteri di valutazione dall'ente proprietario ai fini dell'attribuzione o della determinazione dell'importo da assegnare (non si tratta comunque di un requisito);
- affidare, conseguentemente, al nucleo di valutazione (eventualmente integrato da funzionari dei servizi sociali) non solo la verifica dei requisiti, ma anche la valutazione delle domande;

Novità sui rr

- introdurre una norma transitoria e urgente per il 2023 per contrastare l'aumento del prezzo dei prodotti energetici:
 - con riferimento ai soli costi relativi alla stagione termica 2022-2023, sarà dunque possibile assegnare in via provvisoria, nelle more del riparto del contributo regionale di solidarietà, un contributo, salvo congruaggio, volto a neutralizzare o ad alleviare gli effetti degli aumenti delle spese di riscaldamento rispetto a quanto richiesto nel corso del 2022, acquisendo la domanda in sede di anagrafe dell'utenza 2023;
 - a titolo di concorso alla sostenibilità dei servizi abitativi pubblici ai sensi del comma 1 dell'art. 25 della lr 16/2016, sarà possibile adottare, per la parte di incremento delle spese di riscaldamento eventualmente non coperta dal contributo regionale di solidarietà, misure di compartecipazione al pagamento delle suddette spese, anche in deroga ai requisiti di cui alle lettere c) ed e) del comma 1 dell'art. 6.

Novità sui rr

b) **l'approvazione di un nuovo rr su accreditamento e servizi abitativi sociali** al fine di dare attuazione di quanto previsto dagli artt. 4, comma 4 e 32 della lr 16/2016.

Con riferimento al tema dell'impossidenza di beni immobili da parte di cittadini che possono accedere ai SAP, nelle more della definizione del contenzioso in essere innanzi al giudice ordinario, al fine di evitare situazioni di incertezza e garantire la continuità delle assegnazioni, entro fine anno verranno prorogate le disposizioni della DGR 4177/2020; le assegnazioni continueranno ad avvenire in applicazione di quanto previsto nella citata ordinanza del Tribunale di Milano del 27 luglio 2020.