



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XI / 7317

Seduta del 14/11/2022

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali

FABRIZIO SALA *Vicepresidente*

GUIDO BERTOLASO

STEFANO BOLOGNINI

DAVIDE CARLO CAPARINI

RAFFAELE CATTANEO

MELANIA DE NICHILLO RIZZOLI

PIETRO FORONI

STEFANO BRUNO GALLI

GUIDO GUIDESI

ROMANO MARIA LA RUSSA

ELENA LUCCHINI

LARA MAGONI

ALAN CHRISTIAN RIZZI

FABIO ROLFI

MASSIMO SERTORI

CLAUDIA MARIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Enrico Gasparini

Su proposta dell'Assessore Alan Christian Rizzi

Oggetto

APPROVAZIONE DELLE "LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI DI CUI ALL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016 'DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI'"

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Giuseppe Di Raimondo Metallo

Il Dirigente Paolo Andrea Boneschi

L'atto si compone di 15 pagine

di cui 12 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTA la Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e, in particolare, l'art. 6 della suddetta legge che disciplina la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e che prevede, al comma 1, il "Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali" (di seguito "Piano triennale") quale strumento di programmazione in ambito locale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, predisposto territorialmente a livello di ambito dei piani di zona di cui all'articolo 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3 "Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale";

VISTO il Regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" e, in particolare, il Titolo II che disciplina la programmazione attraverso il Piano triennale;

RICHIAMATO, in particolare, l'art. 3 del Regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 che stabilisce che il Piano triennale persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, rimandando a una necessaria integrazione con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali;

CONSIDERATO che il 2022 è il primo anno in cui gli Ambiti Territoriali sono tenuti ad approvare il Piano triennale;

DATO ATTO che, per agevolare tale adempimento, la DG Casa e Housing sociale ha redatto le presenti linee guida attraverso un percorso di condivisione con ANCI Lombardia;

ATTESO che, sempre in accordo con ANCI Lombardia, le presenti Linee Guida hanno carattere sperimentale e si prevede di effettuare una loro rivisitazione, qualora necessario, ad un anno dalla loro approvazione;

RITENUTO che, stante il carattere di novità che riveste la redazione del Piano triennale, la conclusione dell'iter potrà essere perfezionato con la sua approvazione, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente, a cura dell'assemblea dei Sindaci dei Comuni appartenenti all'Ambito Territoriale, entro il 31 marzo 2023;

RITENUTO che la documentazione completa dovrà essere inviata alla Direzione Generale 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



Regione Lombardia

LA GIUNTA

formato .pdf del Piano triennale e il file in formato .excel delle tabelle contenute nel Piano;

VISTA la proposta di “Linee guida per la redazione del piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all’art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 ‘Disciplina regionale dei servizi abitativi’”, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato A);

DELIBERA

1. di approvare l’allegato “Linee guida per la redazione del piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all’art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 ‘Disciplina regionale dei servizi abitativi’”, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di stabilire che, in considerazione del carattere sperimentale delle Linee guida, si prevede di effettuare una loro rivisitazione, qualora necessario, ad un anno dalla loro approvazione, dando atto che stante il carattere di novità che riveste la redazione del Piano triennale, la conclusione dell’iter potrà essere perfezionato con la sua approvazione, su proposta del Comune capofila, sentita l’Aler territorialmente competente, a cura dell’assemblea dei Sindaci dei Comuni appartenenti all’Ambito Territoriale, entro il 31 marzo 2023;
3. di stabilire che il Piano Triennale dovrà essere inviato alla DG Casa e Housing sociale tramite PEC all’indirizzo polifichesociali_abitative@pec.regione.lombardia.it e caricato sulla Piattaforma regionale, dal Comune capofila;
4. di disporre la pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e sul sito web www.regione.lombardia.it, e di trasmettere il presente atto ad ANCI Lombardia e ai Presidenti e ai Direttori Generali delle Aziende Lombarde per l’Edilizia Residenziale (ALER).

IL SEGRETARIO

ENRICO GASPARINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI DI CUI ALL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16

Sommario

1. Premessa	2
2. I contenuti del Piano	2
2.1 Il quadro conoscitivo del territorio	3
2.2 Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande	4
2.3 Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali	6
2.4 Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio	9
3. Appendice	10

1. Premessa

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall'art. 6 della legge regionale n. 8 luglio 2016, n. 16 e dal Titolo II del regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 ed ha come ambito territoriale di riferimento quello dei piani di zona di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale), volendo 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 di riferimento (così l'art. 3 del rr n. 4/2017).

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale si attua attraverso il Piano triennale e il Piano annuale.

Mentre l'ambito di applicazione e l'iter di approvazione del piano annuale - disciplinati dagli artt. 2, 4 e 28, commi 1 e 2 del regolamento regionale n. 4/2017 – sono stati oggetto del Comunicato regionale 2 aprile 2019 - n. 45, che ha dettato le indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 3/2019, per effetto del comma 12 bis dell'art. 28 del rr 4/2017, il 2022 è il primo anno in cui gli ambiti sono tenuti ad approvare il Piano triennale.

Per agevolare tale adempimento sono state redatte le presenti linee guida, alla cui redazione ha partecipato ANCI Lombardia.

Sempre in accordo con ANCI Lombardia, si precisa che le presenti Linee Guida hanno carattere sperimentale e potranno essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione.

Dato il carattere di novità che presenta la redazione del documento, si ritiene che - in sede di prima applicazione - l'approvazione del Piano Triennale possa essere perfezionata a cura degli Ambiti Territoriali entro il 31 marzo 2023.

La documentazione completa dovrà essere inviata alla Direzione Generale 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.

2. I contenuti del Piano

L'art 3, comma 2, del rr 4/2017 delinea i contenuti del Piano triennale, a cui spetta:

a) definire il quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'ambito territoriale di riferimento, attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;

b) definire il quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione anche attraverso l'analisi delle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi, delle criticità, delle potenzialità del territorio e delle opportunità che si intendono sviluppare;

c) determinare il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;

d) definire la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio, e quantificare le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento, considerando il normale

avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione;

e) individuare le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, nel rispetto degli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative definiti dal piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della l.r. 16/2016, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della medesima l.r. 16/2016;

f) definire le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016;

g) definire le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della l.r. 16/2016.

È bene precisare che il Piano può ben considerarsi uno strumento pragmatico e non un ulteriore adempimento amministrativo, in cui articolazione dei temi e ampiezza dei contenuti vanno, pertanto, tarati alla luce delle specifiche realtà territoriali, che possono essere molto variegate all'interno della regione. Si ritrovano, infatti, ambiti caratterizzati dalla presenza di importanti agglomerati urbani, come quello della città metropolitana e dei comuni capoluogo, e ambiti molto estesi, con diversi piccoli comuni, con condizioni economiche e sociali che possono produrre dinamiche molto differenziate tra loro.

In questo senso, le Linee guida includono alcune tabelle riportanti i dati che sono ritenuti essenziali al fine di predisporre il Piano triennale; in Appendice, sono inoltre incluse ulteriori tabelle di approfondimento a disposizione dei singoli Ambiti.

2.1 Il quadro conoscitivo del territorio

Oltre ai differenti strumenti di programmazione e pianificazione già esistenti, le numerose banche dati cui possono accedere i comuni, sia a livello nazionale che regionale, possono fornire gli utili elementi per costruire il quadro di contesto necessario alla predisposizione del Piano (es. popolazione residente nell'ambito, presenza di stranieri, classi di età, di disabili e persone sole, in particolare anziani, dinamiche economiche, andamento del lavoro sul territorio).

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
	(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)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
Valore assoluto Ambito Territoriale												
Valore assoluto Provincia												

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										

Il piano potrà utilmente includere alcuni approfondimenti finalizzati a ottenere una rappresentazione delle 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, sia dal punto di vista della locazione che delle compravendite.

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

2.2 Quadro ricognitivo dell’offerta abitativa e delle differenti domande

Per la costruzione del quadro ricognitivo dell’offerta abitativa, il primo passo è indubbiamente la ricognizione del patrimonio di comuni e ALER presente nel territorio dell’ambito, rilevando anche le unità abitative già destinate a servizi abitativi transitori.

L’andamento delle assegnazioni e la composizione dei nuclei familiari, oltre al dato del turnover degli ultimi anni, costituiscono altresì elementi utili a delineare un quadro realistico, così come la rilevazione delle tipologie edilizie e dei tagli prevalenti degli alloggi, il numero di alloggi utilizzati, liberi e assegnabili e sfitti per carenze manutentive.

Per la raccolta delle informazioni, l’Ambito dovrà necessariamente interagire con l’Aler competente territorialmente.

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Comune A						
Comune B						
Comune C						
...						
Totale Ambito						

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									

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
	Numero nuclei familiari						
Comune A							
Comune B							
Comune C							
...							
Totale Ambito							

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP									
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU		Nuclei con componenti di minore età		Nuclei con componenti di oltre 65 anni		Nuclei con componenti con disabilità	
<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>									
Comune A									
Comune B									
Comune C									
...									
Totale Ambito									

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
<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					

2.3 Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa, il Piano deve delineare - anche sinteticamente e con opportuni rinvii ad altri documenti pianificatori d'ambito locale - le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della l.r. 16/2016, e definire le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa.

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 facenti parte della rete locale di riferimento; si citano a titolo meramente indicativo e non esaustivo: Enti di Terzo Settore, Fondazioni di Comunità, altri soggetti non profit e soggetti profit.

Sempre a titolo di esempio, potranno essere approfondite le politiche per il patrimonio in locazione, anche attraverso il ruolo svolto da apposite Agenzie per l'abitare e forme di collaborazione con soggetti privati e del Terzo settore, per rafforzare o attivare interventi di natura sociale, formativa e occupazionale, per i cittadini assegnatari di alloggi SAP, attraverso un necessario coordinamento con quanto previsto dai Piani di Zona.

Dal punto di vista dei SAP, come già ricordato, per delineare il numero complessivo di unità abitative presumibilmente assegnabili nel triennio, il Piano dovrà prendere in considerazione il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione.

Si ricorda che, con le modifiche apportate nel 2021 alla Lr 16/2016, qualora si rendano disponibili unità abitative dopo la pubblicazione dell'avviso, l'ente proprietario può proporre l'assegnazione ai nuclei familiari in ordine di graduatoria fino all'approvazione della graduatoria definitiva relativa all'avviso successivo (art 15, comma 4bis del rr).

Si raccomanda di prestare la dovuta attenzione alla previsione di servizi abitativi transitori. Il comma 13 dell'art 23 della Lr 16/2016, pur non prevedendo alcuna percentuale minima da riservare a tale utilizzo, prevede infatti che ALER e comuni *destinano* una quota del proprio patrimonio abitativo a SAT, nell'ambito del piano triennale. Non essendo più prevista la possibilità di effettuare delle assegnazioni in deroga, i SAT sono l'unica soluzione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa. Tale considerazione deve considerarsi particolarmente stringente per i comuni ad alta tensione abitativa.

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Comune A						
Comune B						
Comune C						
...						
Totale Ambito						

Occorre sottolineare che la programmazione comunale dell'offerta tramite servizi abitativi pubblici, transitori e sociali difficilmente può considerarsi bastevole a soddisfare i bisogni abitativi che si manifestano sui territori. Per una parte dei nuclei familiari con problemi nella sfera dell'abitare solo destinatari di un SAP o di un contributo a ristoro delle difficoltà nel mantenere una locazione è importante prevedere un accompagnamento sociale/educativo, rivolto sia a coloro che accedono a tali servizi sia a coloro che non riescono ad accedervi, con i quali va costruito anche un piano di supporto fuori dai SAP.

Rientrano in queste ipotesi, ad esempio, i casi di emarginazione su cui sperimentare percorsi di housing first, all'interno del Piano Povertà o dei progetti di inclusione specifici finanziati dal PNRR. La programmazione comunale potrà anche evidenziare la presenza e il coinvolgimento di reti territoriali attive sul tema dell'abitare, con l'obiettivo di costruire una filiera del sostegno all'abitare, collegandosi anche ad altri filoni della programmazione zonale.

Un ulteriore tema potrebbe riguardare la definizione delle politiche di valorizzazione del patrimonio destinato a SAP, attraverso le forme di locazione alternativa previste dall'art. 31 della l.r. 16/2016, sempre nell'ottica di rispondere in modo più adeguato alla domanda rilevata ed ai bisogni emergenti, con particolare riferimento al patrimonio sfitto, al sostegno abitativo delle donne vittime di violenza (attraverso il coordinamento con le reti antiviolenza e in coerenza con il *programma di interventi per il sostegno abitativo, il reinserimento lavorativo e per l'accompagnamento nei percorsi di fuoriuscita dalla violenza* di cui alla dgr 5080/21) e dei genitori separati che versano in condizione di disagio economico e sociale (in coerenza con gli interventi previsti dalla l.r. 18/2014 *"Norme a tutela dei coniugi separati o divorziati, in condizione di disagio, in particolare con figli minori"*).

In relazione, al tema della "Pianificazione e abitare sociale", è necessario che i Comuni dove si registra una domanda di alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici e a Servizi Abitativi Sociali (come definiti dall'art. 1 della l.r. 16/2016), ed in particolare quelli di cui al comma 1 dell'art.9 della l.r. 12/2005, esplicitino le risposte a tale domanda, assicurando coerenza tra le programmazioni e pianificazioni di settore: Piano di Governo del Territorio, Piano di Zona per la rete dei servizi integrati in ambito sociale e socio-sanitario, Piano triennale ed annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

In quest'ottica, ai Comuni spetta il compito di esplicitare le politiche di intervento per l'edilizia residenziale pubblica previste dal Documento di Piano, nonché le previsioni di servizi abitativi pubblici e sociali all'interno degli ambiti di trasformazione del territorio, collocati prioritariamente nel tessuto urbano esistente, anche recuperando spazi inutilizzati (ambiti della rigenerazione), utilizzando a questo fine le leve previste dalla legislazione nazionale e regionale (art.11 e art 40 bis della l.r. 12/2005, art. 6 l.r. 4/2012 e art. 42 della l.r. 16/2016), ivi compresi gli strumenti di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

Un secondo ambito di possibile interazione tra politiche abitative e urbanistiche è connesso all'eventuale previsione di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia, a livello comunale, e alla relativa possibilità di intervento sul patrimonio residenziale di proprietà pubblica, attraverso la previsione di cessioni di aree e immobili, o la loro monetizzazione, e l'utilizzo dei fondi derivanti dal versamento degli oneri di urbanizzazione.

Inoltre, le previsioni di servizi abitativi dovrebbero tener conto - qualora tale valutazione sia appropriata al territorio dell'ambito - delle attività di operatori attivi nell'housing sociale, ivi comprese le ALER, considerando qualora vi fosse la possibilità anche le opportunità offerte dal sistema dei Fondi immobiliari, che dovranno essere finalizzate ad assicurare canoni di affitto significativamente inferiori ai valori di mercato.

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

Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

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

"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."

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

"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"

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

"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione prima e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."

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

"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."

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

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);[...]"

2.4 Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio

Il Piano dovrebbe, altresì, 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 (con conseguente avvio delle procedure di rilascio forzato), 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.

Occorre, pertanto, che il Piano rappresenti la presenza di servizi volti al contenimento dell'emergenza abitativa, all'avvio di iniziative sperimentali di supporto al mantenimento dell'abitazione in locazione e alla possibilità di incrementare l'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi calmierati destinati a cittadini che non hanno accesso al libero mercato, al pari dell'offerta di alloggi destinati a SAP o SAS.

In tal senso, il Piano delineerà le modalità in cui si intendono attuare le misure finanziate con fondi comunali, regionali e statali (si ricorda la c.d. 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.

3. Appendice

Come specificato al punto "2. I contenuti del Piano", in questa sezione, sono incluse ulteriori tabelle di approfondimento a disposizione dei singoli Ambiti.

ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA								
	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
	<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)
Valore assoluto Ambito Territoriale								
Valore assoluto Provincia								

ANALISI DEMOGRAFICA – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITÀ *					
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie OLTRE 4 componenti	TOTALE FAMIGLIE CON PERSONE CON DISABILITA'
	<i>Numero nuclei familiari (anno del piano)</i>				
Valore assoluto Ambito Territoriale					

* Se in possesso del dato, indicarne la fonte (ATS,)

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI ANZIANI OVER 65										
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE FAMIGLIE CON ANZIANI	
	<i>Numero nuclei familiari</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)
Valore assoluto Ambito Territoriale										
Valore assoluto Provincia										

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI MINORI												
	Famiglie con 1 Minore		Famiglie con 2 Minori		Famiglie con 3 Minori		Famiglie con 4 Minori		Famiglie con oltre 5 Minori		TOTALE Famiglie	
	<i>Numero nuclei familiari</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)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
Valore assoluto Ambito Territoriale												
Valore assoluto Provincia	/		/		/		/		/		/	

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>			
Comune A				
Comune B				
Comune C				
...				
Totale Ambito				

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON <u>DISABILITA'</u>							
	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 DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI OVER 65							
	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 DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI <u>MINORI</u>						
	Famiglie con 1 Minore	Famiglie con 2 Minori	Famiglie con 3 Minori	Famiglie con 4 Minori	Famiglie con oltre 5 Minori	TOTALE FAMIGLIE
	<i>Numero nuclei familiari</i>					
Comune A						
Comune B						
Comune C						
...						
Totale Ambito						