

AMBITO TERRITORIALE DI SARONNO



Caronno
Pertusella



Cislago



Gerenzano



Origgio



Saronno



Uboldo

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI DELL'AMBITO TERRITORIALE DI SARONNO (VA) 2024-2026

Sommario

A. Premessa	2
B. Quadro conoscitivo del territorio	3
<i>Il contesto di riferimento</i>	3
<i>Andamento del mercato immobiliare a livello regionale</i>	6
<i>Andamento del mercato immobiliare a livello provinciale</i>	8
C. Fabbisogno abitativo primario	10
D. Consistenza del patrimonio immobiliare	11
E. Strategie e obiettivi di sviluppo	13
F. Linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo	14
G. Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione	15
H. Conclusioni	20

A. Premessa

La legge regionale n. 16/2016 introduce un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale, inserendo quindi i Servizi Abitativi tra i Servizi alla Persona ed alla Comunità, in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica, sociale e privata, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, con particolare riguardo per le categorie sociali in condizioni di svantaggio.

Il Sistema regionale dei servizi abitativi si articola in:

- ✚ *Servizi abitativi pubblici (SAP)*: Titolo II della l.r. n. 16/2016 e art. 6 del regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i.; i servizi abitativi pubblici si rivolgono ai nuclei familiari che si trovano in uno stato di disagio economico, familiare ed abitativo, accertato ai sensi del regolamento di cui all'articolo 23, che non consente loro di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, ovvero ai servizi abitativi sociali di cui al titolo IV;
- ✚ *Servizi abitativi sociali (SAS)*: Titolo IV della l.r. n. 16/2016; si tratta di alloggi sociali a prezzi contenuti destinati a nuclei familiari con una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico;
- ✚ *Servizi abitativi transitori (SAT)*: art. 23, comma 13 della l.r. 16/2016 e D.G.R. del 31 luglio 2019; si tratta di alloggi destinati a 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.

La normativa regionale introduce due strumenti per la programmazione dell'offerta abitativa: il Piano Annuale e il Piano Triennale. Il Piano Annuale, come specificato dall'art. 4 del regolamento regionale n. 4/2017, si pone come obiettivo la ricognizione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si prevede di assegnare nel corso dell'anno solare successivo. Il Piano Triennale dell'offerta dei Servizi abitativi pubblici e sociali, come specificato dall'art. 3 del regolamento regionale 4/2017, 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. A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all'ambito e, in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.

L'indice di questo documento segue quanto disposto dal rr 4/2017 all'art.3 comma 2, e contiene i seguenti elementi:

- ✚ La definizione del quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'Ambito territoriale di riferimento;
- ✚ L'indicazione del fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- ✚ La definizione della consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali
- ✚ L'individuazione delle strategie e gli obiettivi di sviluppo;
- ✚ La definizione delle linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo ai sensi dell'art. 23, comma 13, della l.r. 16/2016;

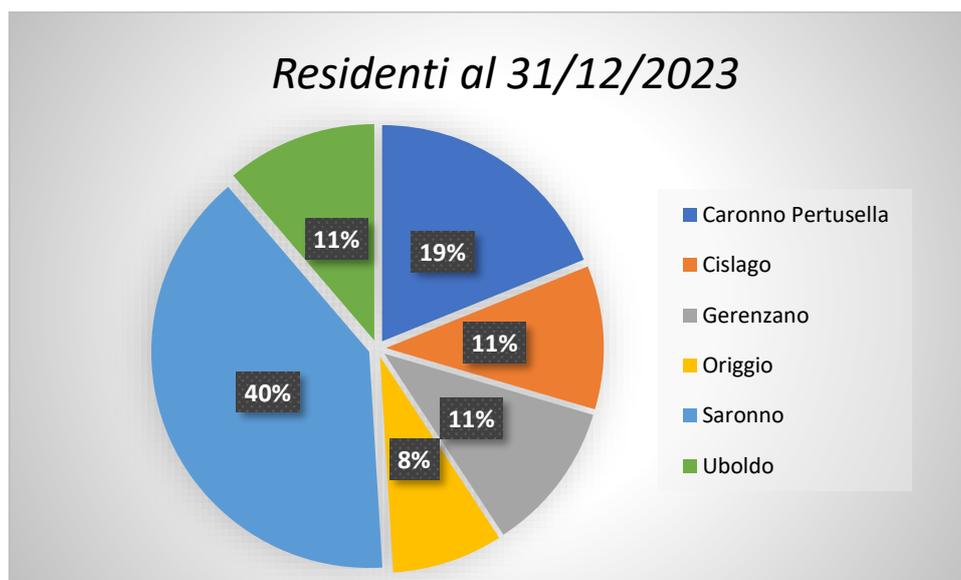
 Le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

B. Quadro conoscitivo del territorio

Il contesto di riferimento

L'art. 2 r.r. n. 4 del 04.08.2017 considera l'ambito territoriale di riferimento della programmazione l'ambito territoriale di zona. L'ambito territoriale di Saronno (VA) è composto dai Comuni di Saronno (VA), di Caronno Pertusella (VA), di Cislago (VA), di Gerenzano (VA), di Origgio (VA) e di Uboldo (VA). Nella seduta del 12.03.2019, l'Assemblea dei Sindaci dell'ambito di Saronno (VA) ha individuato il Comune di Saronno (VA), quale Comune capofila dell'ambito territoriale di Saronno (VA) per la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e per tutti gli adempimenti derivanti dalla l.r. n. 16/2016.

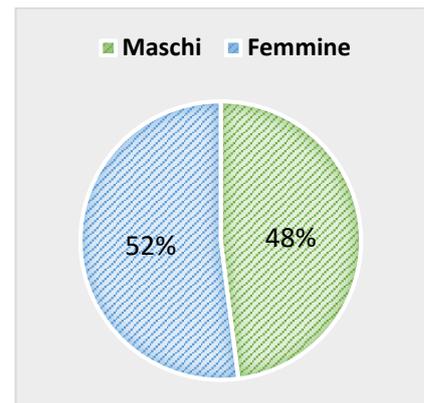
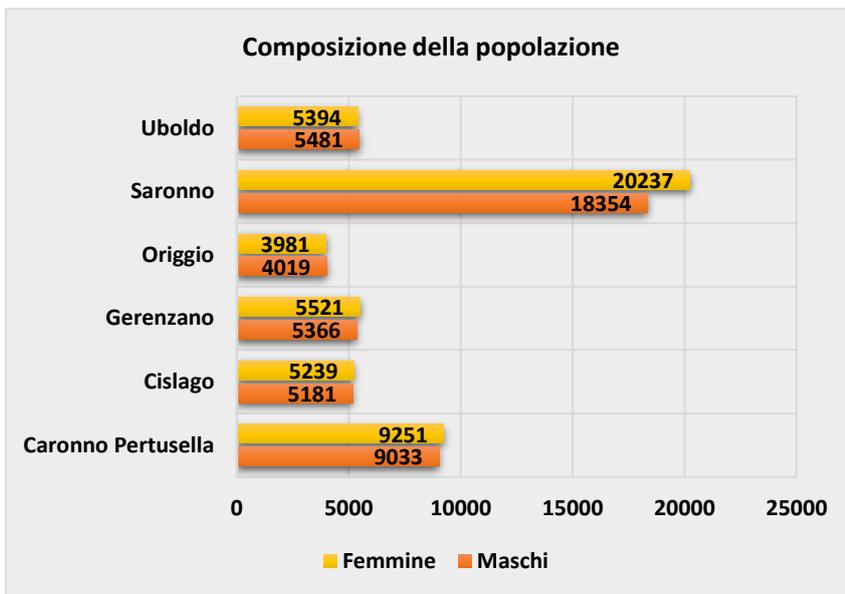
Al 31 dicembre 2023 la popolazione residente dell'Ambito ammonta ad un totale di 97.057 unità, di cui il 39,76% risulta residente nel Comune di Saronno, considerato quindi quello più densamente popolato. Un'idea precisa della distribuzione della popolazione totale, viene resa chiaramente dal grafico di seguito riportato.



Nella tabella che segue è riportata invece la popolazione residente al 31 dicembre, con riferimento alle annualità 2021, 2022 e 2023 (*fonte ISTAT*), distinta per ciascun Comune dell'Ambito e di cui si è evidenziato l'andamento nel corso del triennio. Si evince che la popolazione è caratterizzata da un tasso, seppur minimo, di crescita, accentuatosi in particolare nel corso dell'anno 2023; tale aumento della popolazione residente nell'Ambito Territoriale di Saronno nel corso del triennio, è quantificato in un aumento percentuale pari allo 0,64. In termini assoluti il Comune con l'incremento più marcato della popolazione, è il Comune di Uboldo, nello specifico sono 268 i nuovi residenti.

Comune	Residenti al 31/12/2021	Residenti al 31/12/2022	Residenti al 31/12/2023	Differenza 2021/2022	Differenza 2022/2023
Caronno Pertusella	18.035	18.116	18.284	81	168
Cislago	10.328	10.413	10.420	85	7
Gerenzano	10.804	10.751	10.887	-53	136
Origgio	7.909	7.939	8.000	30	61
Saronno	38.755	38.582	38.591	-173	9
Uboldo	10.607	10.719	10.875	112	156
Totale ambito	96.438	96.520	97.057	82	537

Se si considera il sesso, la distribuzione tra la popolazione femminile e maschile risulta essere equamente suddivisa sul tutto il territorio; la differenza tra i due sessi non è rilevante.



Approfondendo l'analisi demografica con ulteriori dati (alla data del 31/12/2023), si evincono per tutto l'Ambito territoriale alcuni elementi caratteristici, indici di potenziali fragilità dei nuclei familiari:

FASCE D'ETÀ →

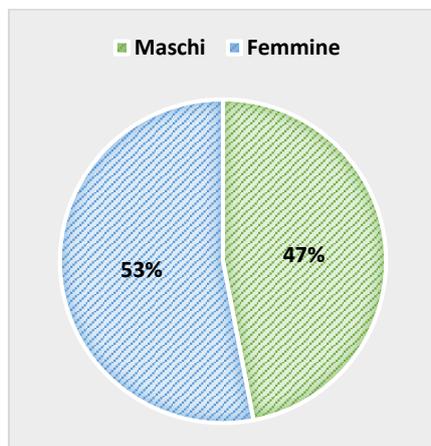
il 16 % della popolazione dell'Ambito è compresa nella fascia d'età 0-17 anni

il 62 % della popolazione dell'Ambito è compresa nella fascia d'età 18-65 anni

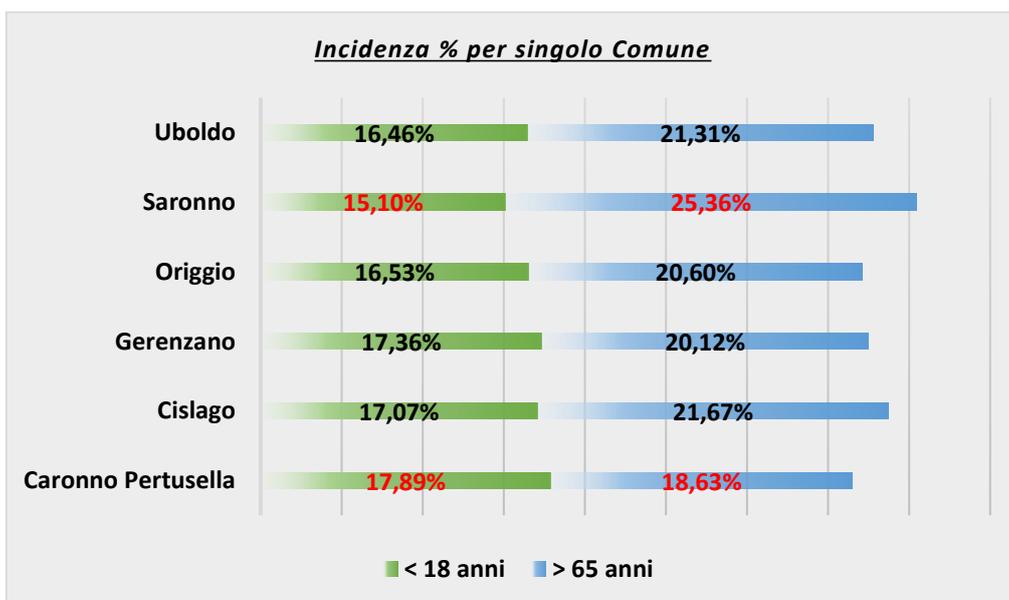
il 22 % della popolazione dell'Ambito è compresa nella fascia d'età oltre i 65 anni

STRANIERI RESIDENTI → **il 9,56 % della popolazione residente dell'Ambito è straniera**

Se si considera il sesso, anche per la popolazione straniera residente sul territorio, la distribuzione tra la popolazione femminile e maschile risulta essere equamente suddivisa e non vi è alcuna sostanziale differenza tra i due sessi.



La distribuzione della popolazione, sui valori medi e per fasce d'età è piuttosto omogenea nei Comuni di Cislago, Gerenzano, Origgio e Uboldo. I due Comuni più grandi, Saronno e Caronno Pertusella, presentano caratteristiche diverse, ponendosi al di sopra e al di sotto della media alternativamente. Risulta complessivamente più "giovane" della media il Comune di Caronno Pertusella; per il Comune di Saronno invece risulta più rilevante la presenza degli anziani e dei grandi anziani. Entrando più nello specifico, il Comune di Saronno ha la più alta percentuale di ultra65enni (pari al 25,36%) e la più bassa percentuale di minorenni (pari al 15,10%). Al contrario, Caronno Pertusella, ha la più alta percentuale di minorenni (pari al 17,89%) e la più bassa percentuale di ultra65enni (pari al 18,63%).



Andamento del mercato immobiliare a livello regionale

Dopo la parentesi del 2020, anno in cui si è registrato un brusco calo delle compravendite, nel corso del 2021 il mercato residenziale riprende il trend positivo dei dati in rialzo relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati in Lombardia: tale andamento è evidenziato in "Figura 1 (NTN)" e "Figura 2 (IMI)". Osservando l'andamento degli indici del NTN è evidente la crescita del mercato dei comuni non capoluogo fino al picco registrato nel 2006 (mentre nei comuni capoluogo si registrava nello stesso periodo una stazionarietà seguita da una lieve flessione). Nel successivo triennio 2007-2009 si osserva la prima caduta generalizzata, più marcata nei comuni non capoluogo. Dal 2009 al 2011 mentre le compravendite delle abitazioni continuano a diminuire nei comuni minori si nota invece in controtendenza una migliore tenuta del mercato nei capoluoghi. Nel successivo biennio 2012-2013 si nota il secondo crollo generalizzato delle compravendite in tutti i comuni capoluogo e non. A partire dal 2014 è evidente l'inversione di tendenza che porta il mercato alla nuova fase di ripresa generalizzata sia nei capoluoghi che nei comuni minori fino al 2019. Il grafico nel 2020, anno segnato dalla crisi economica dovuta all'emergenza sanitaria, mostra il calo generalizzato seguito da una consistente ripresa nel 2021.

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

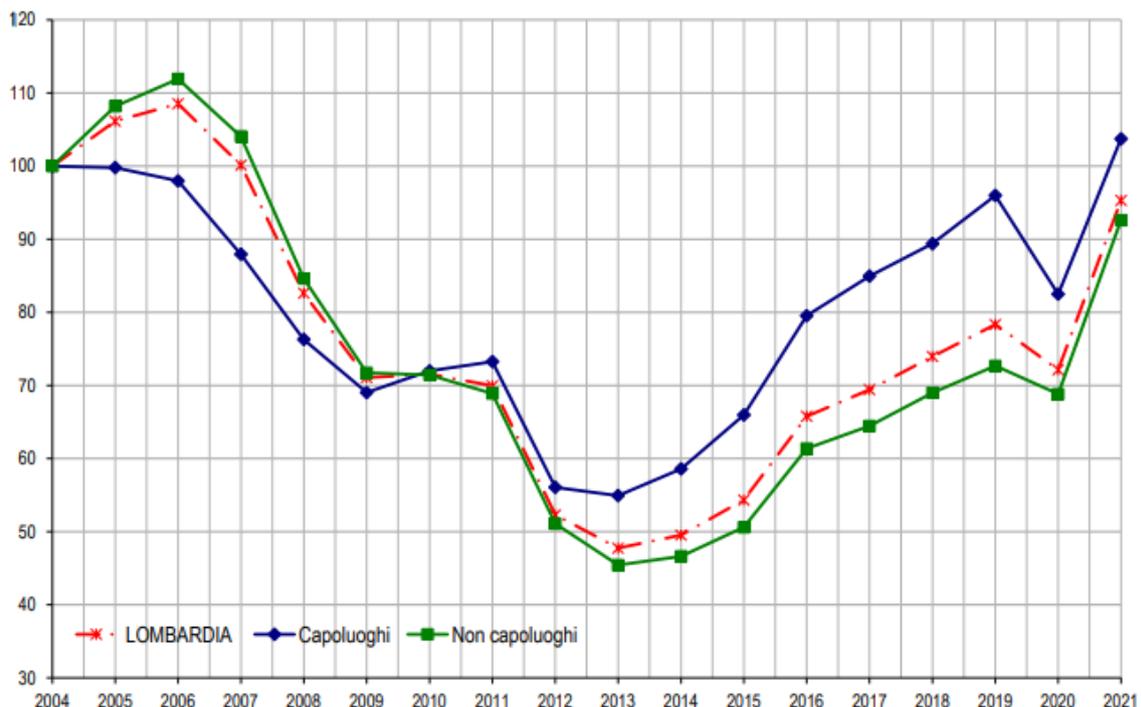
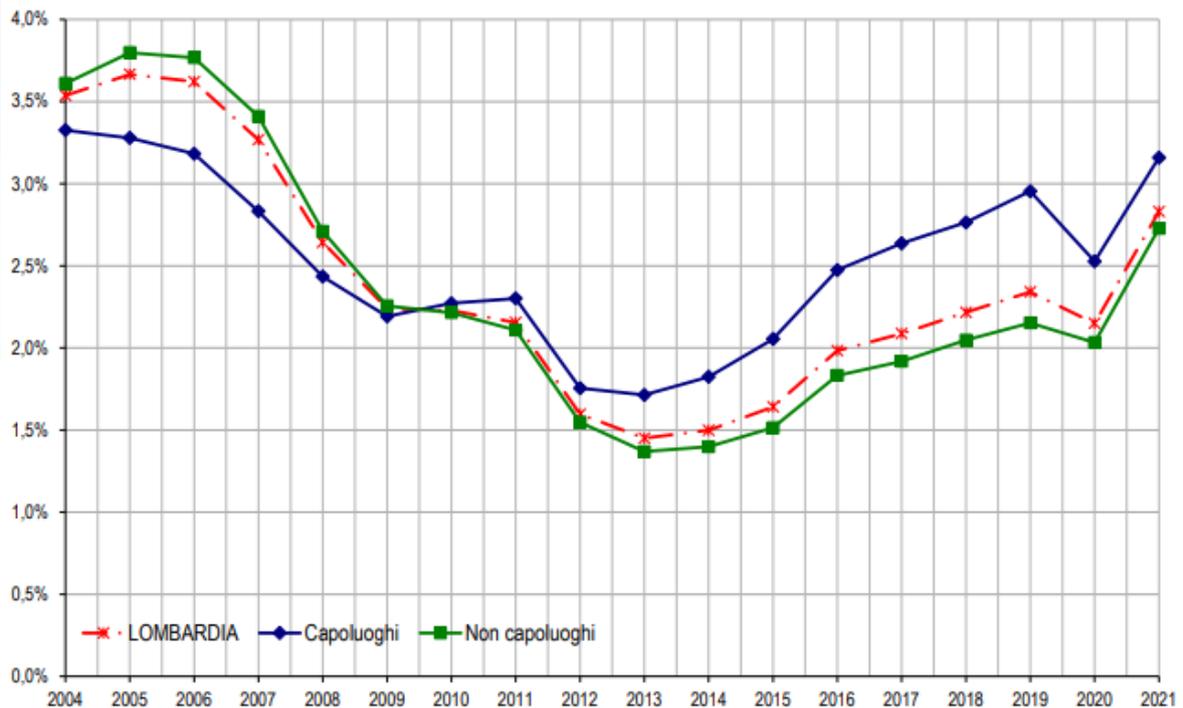


Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



La media regionale per le province è pari a 103,3 m² (+1,3 m² rispetto al 2020), mentre per i capoluoghi è pari a 89,7 m² (+1,3 m² rispetto al 2020). In particolare è nei comuni della provincia di Sondrio che le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole (88,5 m²) mentre fra i capoluoghi è Milano il comune ove si scambiano i tagli più piccoli (82,2 m²). La provincia ove si scambiano le residenze con superficie media più elevata è Mantova (132,9 m²). Il comune capoluogo ove si vendono gli appartamenti mediamente più grandi è Varese (112,1 m²). Nella "Tabella 1" viene riportata la compravendita in base alla classe dimensionale per le province.

Tabella 1: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BERGAMO	1.221	5.046	5.210	3.041	2.978	17.495
BRESCIA	1.290	5.411	4.949	3.021	4.209	18.880
COMO	681	2.736	2.508	1.356	1.622	8.903
CREMONA	191	1.138	1.329	922	1.330	4.910
LECCO	333	1.537	1.421	706	853	4.850
LODI	205	1.132	1.104	519	596	3.555
MANTOVA	158	1.128	1.331	893	1.712	5.222
MILANO	8.031	23.311	14.540	5.997	5.353	57.232
MONZA BRIANZA	1.093	5.134	4.430	1.966	1.769	14.393
PAVIA	479	2.357	2.074	1.267	1.768	7.944
SONDRIO	510	988	567	321	269	2.655
VARESE	747	3.865	3.635	2.003	2.769	13.019
LOMBARDIA	14.939	53.782	43.097	22.012	25.227	159.058

Per quanto riguarda invece lo scenario della locazione, cresce nel 2019 la percentuale delle famiglie in affitto in Lombardia (23,4%) ed in Italia (21,2%), un valore che si era mantenuto relativamente stabile, sia pure con oscillazioni annuali, tra il 2004 ed il 2012 (in Lombardia pari al 18,1% delle famiglie, in Italia il 18,2%). Il “Rapporto annuale al consiglio regionale – anno 2020” mette in evidenza che la tipologia contrattuale prevalente è il contratto libero che interessa l’86,7% delle famiglie lombarde. Fra le rimanenti tipologie, l’unica che presenta una percentuale degna di nota, anche se decisamente distante da quella del canone libero, è il canone concordato con l’9,8%, quasi due punti percentuali in più rispetto all’anno precedente. Da notare l’assenza (nei risultati dell’indagine campionaria) di affitti per studenti, probabile esito del diffondersi dell’istruzione a distanza nell’anno della pandemia da COVID-19.

Tipologia di contratto	Valore %
Libero (4+4)	86,7 %
Concordato o convenzionato (3+2)	9,8 %
Transitorio (durata massima 18 mesi)	1,2 %
Per studenti (durata massima 36 mesi)	0,0 %
Altro (equo canone, patti in deroga, uso foresteria, ecc.)	2,3 %
Totale	100%

Fonte: elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Istat

Andamento del mercato immobiliare a livello provinciale

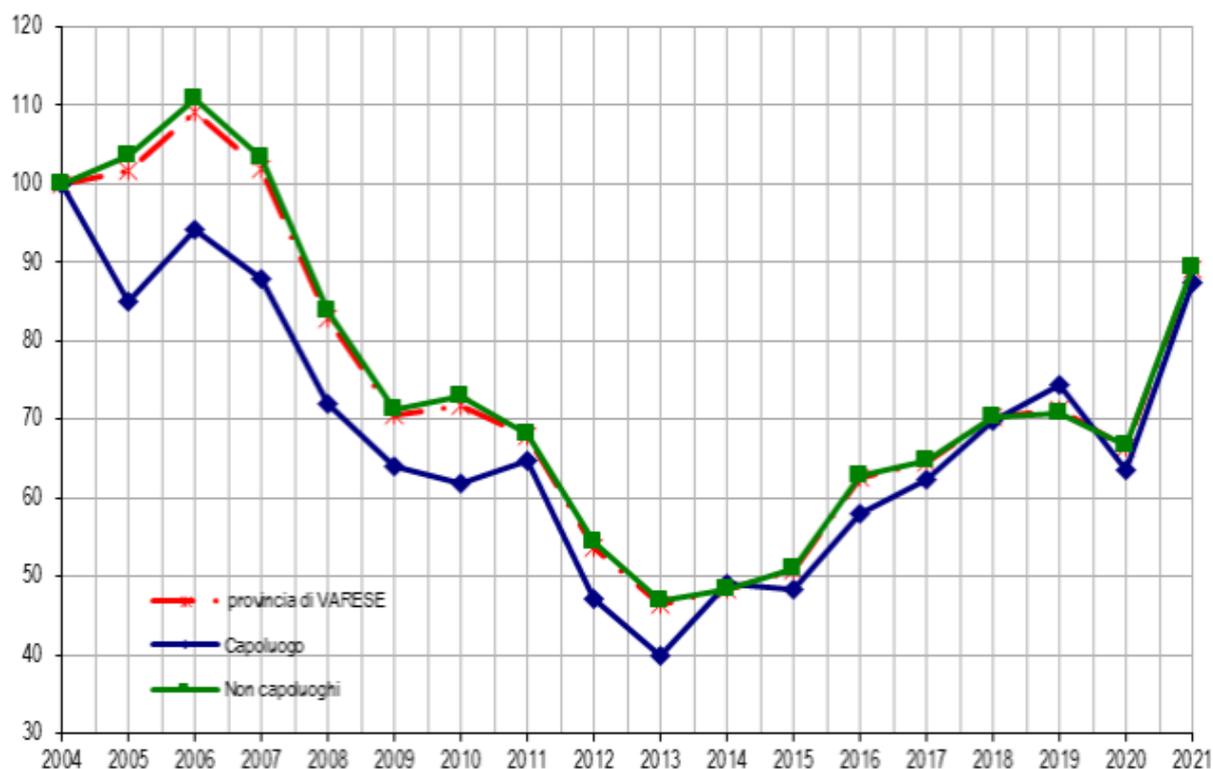
In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l’andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di VARESE, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Il numero di NTN nell’anno 2021 rispetto all’anno 2020 sia notevolmente incrementato, facendo registrare un importante segno positivo non solo sull’intera provincia, ma anche su tutte le singole macroaree provinciali. Per l’intera provincia si è verificato un incremento del 34,2%, con punte particolarmente significative nella “Comunità Montana Valceresio” (+40,5%), nel “Basso Verbano” (+49,5%) e nella “Zona Laghi”, punta massima del 51,7%.

In quanto alla differenza IMI rispetto all’anno precedente, anche in questo dato i segni sono tutti positivi. L’intera provincia ha registrato un aumento di 0,67 punti percentuali, e nell’ambito delle singole macroaree, la punta massima (+0,83) si è registrata nella “Zona Laghi”.

In Figura 3, si è di conseguenza invertita la tendenza rispetto all’anno precedente. Infatti – come già rappresentato - è iniziato nell’anno 2013 un trend positivo proseguito praticamente senza inversione di tendenza, fatta eccezione per il capoluogo (anni 2014-2015) fino all’anno 2019.

Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



In Tabella 2 si è registrata una variazione percentuale del +1,3% su tutta la provincia, e non si sono rilevati segni negativi. Si conferma pertanto il pur modesto trend positivo rilevato nella precedente statistica, che in questa rilevazione evidenzia una curva in rialzo leggermente più accentuata. La punta massima si registra nella “Zona Industriale Saronnese” (+3,3%), mentre per il Capoluogo l’incremento è stato dell’1,2%. La quotazione media più alta resta comunque quella del Capoluogo, con un valore di 1.364 €/mq.

Tabella 2: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BASSO VERBANO	1.226	0,0%
COLLINE DI VARESE	1.181	1,5%
COMUNITÀ MONTANA DELLA VALCUVIA	1.161	0,0%
COMUNITÀ MONTANA VALCERESIO	1.139	0,0%
COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL LUINESE	1.241	0,6%
VARESE CAPOLUOGO	1.364	1,2%
ZONA INDUSTRIALE BASSO VARESOTTO	1.187	1,7%
ZONA INDUSTRIALE SARONNESE	1.278	3,3%
ZONA LAGHI	1.140	0,0%
PROVINCIA DI VARESE	1.210	1,3%

Importante è sottolineare che, come esplicitato nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024, le spese sostenute dalle famiglie lombarde per la gestione e il mantenimento delle abitazioni in affitto, incidono in maniera decisamente più significativa, sulla spesa media mensile, rispetto alla gestione e al mantenimento delle abitazioni di proprietà. Nel 2019 la spesa media mensile per le abitazioni in affitto ammontava a 579 €, contro i 242 € destinati ad abitazioni di proprietà. Lo stesso piano evidenzia come il 14,5% delle famiglie in affitto risulti povera e che oltre un quarto delle famiglie i cui componenti siano stranieri è povera.

Una famiglia che risiede in affitto è pertanto esposta in misura maggiore al rischio di fragilità economica, che si cumula con altre condizioni quali la cittadinanza dei suoi membri¹. In particolare, lo scarto nell'incidenza della povertà assoluta si amplia quando si distingue rispetto alla cittadinanza dei componenti: per le famiglie italiane l'incidenza è pari al 7,5% fra i nuclei in affitto e al 2,5% fra gli altri; per le straniere i valori sono rispettivamente pari al 28,7% e al 20,1%.

C. Fabbisogno abitativo primario

In un contesto di politiche pubbliche a supporto della condizione abitativa il fabbisogno va inteso come potenziale difficoltà di accesso al bene da parte dei cittadini. Questa potenziale difficoltà non è però uniforme sul territorio. La legge 133/2008, associa il fabbisogno abitativo all'idea che l'abitare non debba essere solo la soddisfazione di un bisogno primario, ma debba diventare un contesto attraverso il quale gli individui possano sviluppare a pieno le proprie potenzialità, richiamando una concezione di fabbisogno più articolata rispetto alla mera realizzazione di alloggi. Nell'ottica delle politiche pubbliche a supporto della condizione abitativa, la misura del fabbisogno non si può più limitare alla stima del numero di abitazioni da costruire o recuperare per la vendita o locazione in edilizia residenziale pubblica o in edilizia convenzionata, questo perché i bisogni dei cittadini sono diversificati. Le politiche abitative vanno considerate quindi anche come politiche sociali.

Per misurare l'intensità di un fenomeno molto complesso e sfaccettato come il fabbisogno abitativo non può essere preso in considerazione un solo indice; vanno inoltre considerate tutte le specifiche dimensioni in cui si articola:

- ✚ **Antropizzazione:** un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare. L'indice scelto è la popolazione per km quadrato;
- ✚ **Pressione produttiva:** la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazione. L'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti;
- ✚ **Difficoltà di accesso al mercato immobiliare:** prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggiore difficoltà nell'accesso al bene casa. L'indice scelto è il prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita;
- ✚ **Domanda di sostegno pubblico:** la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno. L'indice scelto è la somma, per 1.000 residenti, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP;
- ✚ **Difficoltà economica:** la ridotta disponibilità di risorse economiche può rendere difficoltosa la soddisfazione delle esigenze abitative. L'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata.

¹ Una famiglia si considera italiana quando tutti i suoi componenti hanno cittadinanza italiana; straniera quando tutti i componenti hanno cittadinanza straniera

Dalla combinazione di tali indicatori si evidenzia un territorio senza particolari emergenze abitative, fatta eccezione per l'unico Comune ad alta tensione abitativa (ATA), quale il Comune di Saronno, che presenta un fabbisogno abitativo elevato.

Comune	Classe fabbisogno	Valore indice	Posizione graduatoria	Antropizzazione	Pressione produttiva	Difficoltà accesso mercato immobiliare	Domanda sostegno pubblico	Difficoltà economiche
Caronno Pertusella	In media	0,37	311	1,79	0,06	-0,41	0,63	0,48
Cislago	In media	0,07	557	0,47	-0,04	-0,56	0,48	0,04
Gerenzano	Basso	-0,19	894	0,69	-0,16	-0,55	-0,08	0,9
Origgio	Basso	-0,22	933	0,48	-0,24	-0,6	-0,09	0,78
Saronno	Elevato	1,34	36	3,88	1,26	1,15	1,88	2,01
Uboldo	In media	0,23	407	0,55	-0,29	-0,59	1,09	0,49

È dunque importante tenere conto delle specificità territoriali nel processo di programmazione degli interventi in ambito abitativo. La lettura di questi indici permette di avere un quadro chiaro della situazione dell'Ambito e di come il fabbisogno abitativo primario sia ripartito sul territorio.

D. Consistenza del patrimonio immobiliare

Il presente capitolo fornisce un quadro dell'offerta e della domanda abitativa con riferimento all'Ambito Territoriale di Saronno sulla base dei dati risultanti dai sistemi informativi regionali, al fine di dare un quadro del fabbisogno primario. In particolare, i dati relativi alla consistenza del patrimonio dei servizi abitativi pubblici derivano dall'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza realizzata nell'ambito della Piattaforma Informatica ex L.r. n. 16/2016, dati che costituiscono debito informativo da parte degli enti proprietari nei confronti di Regione ai sensi dell'art. 5, comma 5 della Legge medesima. Il Piano Annuale dell'offerta abitativa pubblica, ha l'obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Sociali (SAS) e Temporanei (SAT), individuando le unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento. Il Piano Annuale è lo strumento propedeutico all'apertura di successivi avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi SAP di proprietà comunale e ALER. Il Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, invece, ha come obiettivo prioritario quello dell'integrazione delle politiche abitative, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'Ambito territoriale di riferimento.

Gli enti Proprietari dell'Ambito Territoriale di Saronno sono stati chiamati a fornire, all'interno della Piattaforma regionale dei Servizi Abitativi, al Comune di Saronno (VA), quale Comune capofila, la programmazione dell'offerta abitativa per il triennio 2024-2026, per consentire la programmazione del patrimonio attraverso la compilazione del format relativamente alla consistenza del patrimonio immobiliare ed alla previsione delle assegnazioni dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e Sociali nei prossimi triennio.

Nella tabella seguente viene mostrata la consistenza del patrimonio immobiliare ed il numero di Unità Immobiliare destinate ai Servizi Abitativi Pubblici e quelle destinate invece ai Servizi Abitativi Sociali.

<i>Ente</i>	<i>Consistenza Patrimonio Immobiliare</i>	<i>Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)</i>	<i>Numero U.I. per Servizi Abitativi Sociali (SAS)</i>
ALER Varese	964	932	32
Comune di Caronno Pertusella	11	11	0
Comune di Cislago	23	23	0
Comune di Gerenzano	5	5	0
Comune di Origgio	0	0	0
Comune di Saronno	257	257	0
Comune di Uboldo	0	0	0
TOTALE	1260	1228	32

L'analisi dei dati forniti, ha messo inoltre in evidenza che gli Enti Proprietari intendono assegnare, attraverso gli avvisi pubblici e in termini previsionali, nel corso del triennio 2024-2026 complessivamente 122 alloggi SAP, come dettagliato nella tabella di seguito riportata.

<i>Ente</i>	<i>Servizi abitativa pubblici (SAP)</i>
ALER Varese	69
Comune di Caronno Pertusella	2
Comune di Cislago	5
Comune di Gerenzano	5
Comune di Origgio	0
Comune di Saronno	22
Comune di Uboldo	0
TOTALE	103

Confrontando i dati emersi dalla ricognizione del Piano Triennale 2024-2026 con l'andamento delle ultime due programmazioni annuali e i successivi bandi SAP, si evince che:

- ✚ Nel piano annuale 2022 gli Enti Proprietari avevano previsto l'assegnazione di 59 alloggi, inserendone nel successivo avviso pubblico complessivamente 16;
- ✚ Nel piano annuale 2023 gli Enti Proprietari avevano previsto l'assegnazione di 52 alloggi, inserendone nel successivo avviso pubblico complessivamente 14.

La previsione di assegnare complessivamente, nel triennio di riferimento del Piano, 103 alloggi SAP, ne evidenzia una stima al ribasso rispetto alle precedenti annualità. Questo dato è confermato anche dal calo, seppur leggero, avuto tra l'annualità 2022 e 2023.

Va tenuto presente, considerato l'evolversi della situazione sociale del territorio, che la programmazione zonale dell'offerta tramite i servizi abitativi pubblici, non può considerarsi bastevole a soddisfare i bisogni abitativi che si manifestano sul territorio dell'Ambito.

E. Strategie e obiettivi di sviluppo

Le linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023² hanno evidenziato, in un contesto di incremento delle condizioni di povertà dovute al protrarsi della pandemia, la centralità della programmazione degli interventi riguardanti le politiche abitative. I nuovi bisogni emersi a causa dell'emergenza sanitaria sono in gran parte riferibili alla perdita del lavoro o alla riduzione dell'orario di lavoro, a cui ora si aggiungono lo scontro bellico in Ucraina, che sta avendo serie ripercussioni in tutta Europa che impattano sui costi dell'energia e della vita in generale. In questo contesto è necessario ripensare a modelli e tipi di intervento in risposta a bisogni connessi ad una platea più ampia di cittadini rispetto a quella tradizionalmente conosciuta dai Servizi Sociali. La principale difficoltà riguarda il sostegno delle spese legate al mantenimento dell'abitazione con un allargamento della platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano presentato problemi; il superamento del blocco degli sfratti porta ad un aumento degli inquilini privati che chiedono supporto. Esiste inoltre anche il rischio che persone già vulnerabili e in carico ai Servizi Sociali, magari anche già assegnatarie di SAP, non più in grado di sostenere canoni SAP, diventino morose sommandosi alla quota storica di inquilini con morosità pressa.

A questi elementi si aggiunge, come precedentemente esplicitato, la difficoltà di nuclei familiari in condizioni di vulnerabilità (famiglie straniere, persone con contratti di lavoro a tempo determinato) di accedere ad alloggi in locazione. Approfondendo lo studio delle dinamiche durante l'elaborazione del Piano di Zona 2021-2023, ne emerge che i Comuni dell'Ambito presentano un quadro di fabbisogno abitativo tra loro diversificato come rilevato nella classificazione adottata dal PRERP – Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica – attualmente in vigore sulla base dell'intensità del fabbisogno abitativo rilevato da Regione Lombardia attraverso l'elaborazione di specifici indicatori. Per rispondere alle richieste regionali di omogeneizzazione delle politiche abitative, l'Ambito Territoriale di Saronno, ha utilizzato i fondi regionali legati al sostegno affitto degli inquilini in difficoltà in forma distrettuale ed ha attivato il primo bando per l'assegnazione degli alloggi pubblici a settembre 2019 (ex alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica).

Nell'ottica di calmierare il mercato dell'affitto ha predisposto il rinnovo degli accordi territoriali tra le organizzazioni dei proprietari di casa ed i Sindacati Inquilini maggiormente rappresentativi sul territorio, in virtù del quale sono state concordate le regole grazie alle quali sarà possibile stipulare contratti di locazioni ad un canone agevolato a favore degli inquilini e che permetterà al contempo ai proprietari di fruire di particolari agevolazioni fiscali.

Nello specifico le parti sociali hanno concordato livelli minimi e massimi per i canoni di locazione applicabili a seconda della superficie, dello stato di conservazione, della classe energetica e di altri parametri legati alla fruibilità dell'alloggio.

I proprietari che si rendono disponibili alla stipulazione di contratti che rispettano questi parametri, usufruiranno delle seguenti agevolazioni fiscali:

- ✚ Cedolare secca - cioè applicazione di una tassazione fissa derivante dal reddito di locazione pari al 10% non cumulabile con gli altri redditi conseguiti;
- ✚ Riduzione dell'IMU.

² Deliberazione di Giunta n. XI/4563 della seduta del 19/04/2021, approvazione delle "linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023" - (di concerto con l'Assessore Bolognini), p.30

La sottoscrizione di questo contratto, che dovrà avere la durata quinquennale (tra anni più due), non prevede alcun aumento ISTAT del canone di locazione ed il relativo contratto non è sottoposto alla tassa di registrazione. L'accordo è stato adottato da tutti i Comune dell'Ambito e la sottoscrizione di contratti rispondenti a queste caratteristiche, ha permesso di calmierare il mercato della locazione consentendo altresì ai proprietari di avere degli sgravi fiscali ed ai proprietari degli alloggi situati nei due Comuni ad alta intensità abitativa (Saronno e Caronno Pertusella) di avere specifici contributi regionali.

Sarà ulteriormente valutata la fattibilità di creare un'Agenzia sociale per la casa, che si occupi di incrociare la domanda e l'offerta di alloggi sul mercato privato, oltre a reperire, anche utilizzando i fondi del PNRR, alloggi da utilizzare per le emergenze abitative.

In ragione della necessità di ripensare la "domiciliarità" degli anziani e il sistema della residenzialità protetta, saranno avviate progettazione di Senior Housing, coniugando la progettazione strutturale e il sistema di servizi, in modo da favorire socializzazione e attivazione, sicurezza a prevenzione della popolazione anziana residente.

F. Linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo

Al fine di 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, in particolare nei comuni ad alta tensione abitativa, ALER e Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, nell'ambito del piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dei suoi aggiornamenti annuali. Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici per una durata non superiore a cinque anni mediante provvedimento motivato del comune che definisce, altresì, un appropriato programma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo assegnatario.

Scopo del Comune nei prossimi tre anni sarà anche quello di migliorare la gestione complessiva dei servizi erogati ponendo attenzione a monitorare e soprattutto intervenire sulle criticità rilevate: in particolare sul livello di morosità registrato che è piuttosto alto.

Non è previsto, da parte dei Comuni dell'Ambito Territoriale di Saronno e dell'ALER territorialmente competente, per il triennio 2024-2065, di incrementare la disponibilità di servizi abitativi transitori (SAT) con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati. Le unità abitative che si prevede di destinare a SAT (da individuarsi all'interno delle unità abitative previste come disponibili nel triennio), sono pari a 0.

G. Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione

L'instabilità del mercato del lavoro, la difficile ripresa dell'economia e le condizioni di precarietà e fragilità sociale, diffuse sul territorio nazionale, hanno prodotto effetti negativi anche a livello dell'Ambito Territoriale di Saronno. Si rileva una crescente difficoltà di accesso alla casa nel libero mercato, l'aumento delle situazioni di morosità incolpevole con conseguente avvio della procedura di rilascio forzato degli immobili, nonché delle difficoltà a sostenere rate di mutui e prestiti accessi per l'acquisto delle abitazioni, con avvio di procedure di pignoramento e vendita all'asta degli immobili. In un tale contesto, risulta rilevante la realizzazione di servizi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e l'avvio di iniziative sperimentali di supporto al mantenimento dell'abitazione in locazione.

Regione Lombardia, a partire dal 2014, attraverso diverse misure regionali, ha messo in campo un significativo quantitativo di risorse per favorire l'accesso e il mantenimento dell'alloggio in locazione, a favore di persone in condizione di disagio abitativo, proponendo un modello di Welfare abitativo innovativo rispetto al passato, all'interno del quale viene chiesto alle amministrazioni locali di valorizzare le risorse integrando competenze tradizionalmente afferenti a dimensioni distinte, a cominciare da quelle sociali e urbane. Regione Lombardia, per l'attuazione di politiche abitative, ha tentato di dare risposta al fenomeno dell'emergenza abitativa, e gli obiettivi che negli anni sono stati proposti sono di seguito elencati:

- ✚ MISURA 1 – volta ad incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;
- ✚ MISURA 2 – volta ad alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, soprattutto a causa della crescente precarietà del lavoro o di precarie condizioni economiche derivanti da episodi imprevisti;
- ✚ MISURA 3 – volta a 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;
- ✚ MISURA 4 – volta a sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione;
- ✚ MISURA 5 – volta a rimettere in circolo alloggi sfitti (a canone calmierato) sul libero mercato a canone concordato o comunque inferiore al mercato;
- ✚ MISURA 6 – volta a finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione;
- ✚ MISURA UNICA – destinata a nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi di godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L.R. 16/2016, articolo 1, comma 6.

Negli anni 2017 e 2018, Regione Lombardia, tramite DGR n. 6465/2017 e DGR n. 606/2018, ha adottato le prime cinque misure nell'elenco precedente.

L'anno 2019, grazie all'approvazione delle nuove linee guida contenute nella DGR n. 2065/2019, alle cinque misure precedentemente adottate è stata aggiunta la stesa misura, volta a finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione.

Nel 2020 e successivamente nel 2021, con DGR n. 3008/2020 e DGR n. 4678/2021, Regione Lombardia ha adottato, con l'approvazione delle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid-19", una misura unica, destinata a sostenere nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi di godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali. Questa misura è stata introdotta in seguito all'avvento della pandemia da Covid-19, al fine di rispondere ai bisogni emergenti. Regione Lombardia, con DGR n. 5324/2021, ha adottato le "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid-19", integrando la misura unica di cui alla DGR n. 4678/2021.

Con DGR n. 2694/2022, Regione Lombardia ha dato attuazione alla misura unica per il sostegno alla locazione sul libero mercato. Le risorse assegnate agli ambiti (*successivamente elencate e riassunte*) sono da utilizzare secondo le indicazioni e i requisiti stabiliti dalle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato – anno 2022". Gli ambiti possono destinare fino al 50% delle risorse ad essi assegnate, a una Misura Complementare, al fine di favorire una maggiore aderenza delle misure per il sostegno alla locazione alle diverse esigenze presenti sul territorio. L'attuazione di questa misura complementare è facoltativa. Successivamente, con DGR n. 6970/2022, Regione Lombardia ha stabilito l'integrazione della misura di cui alla DGR n. 6491/2022, col fine di sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, attraverso l'attuazione della misura unica e della misura complementare.

Sono di seguito elencate, in ordine per annualità, le risorse assegnate e trasferite, a partire dall'annualità 2017:

- ✚ Con la **DGR n. 6465/2017** avente ad oggetto "*Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione, anno 2017 – (di concerto con l'Assessore Brianza)*", Regione Lombardia ha trasferito all'Ambito di Saronno risorse pari ad **€ 105.892,00** da ripartire sulle misure indicate nella delibera;
- ✚ Con la **DRG n. 606/2018** avente ad oggetto "*Approvazione linee guida per interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione per il triennio 2018-2020*", Regione Lombardia ha trasferito all'Ambito di Saronno risorse pari ad **€ 36.438,00** da ripartire sulle misure indicate nella delibera;
- ✚ Con la **DGR n. 2065/2019** avente ad oggetto "*Approvazione linee guida per interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione – anno 2019*", Regione Lombardia ha trasferito all'Ambito di Saronno risorse pari ad **€ 53.292,00** da ripartire sulle misure indicate nella delibera.

Nel corso del 2020, la pandemia ha imposto una radicale modifica dell'impianto delle linee guida regionali per l'emergenza abitativa, passando quindi da 5 misure ad una MISURA UNICA, nel tentativo di arginare un fabbisogno crescente di contributi per il sostegno alla locazione dei nuclei familiari in difficoltà economica per le conseguenze del Covid-19. Nello specifico, la misura è intervenuta a sostegno dei nuclei familiari che hanno subito un forte calo di reddito a causa della pandemia. Vengono successivamente riportate le risorse assegnate e trasferite nel corso delle varie annualità ed il corrispettivo numero totale di domande finanziate e per le quali l'Ambito Territoriale ha previsto la presentazione delle stesse tramite apposito bando a sportello.

DGR n. 3008/2020

Risorse Assegnate e trasferite da Regione Lombardia: € 38.657,00

DGR n. 3222/2020

Risorse Assegnate e trasferite da Regione Lombardia: € 94.020,00

DGR n. 3664/2020

Risorse Assegnate e trasferite da Regione Lombardia: € 235.983,00

Totale Risorse Assegnate: € 368.660,00

N° totale domande finanziate con **DGR 3008/2020: 44**

N° totale domande finanziate con **DGR 322/2020: 101**

N° totale domande finanziate con **DGR 3664/2020: 292**

Totale Domande Finanziate: 437

DGR 4678/2021

Risorse Assegnate e trasferite da Regione Lombardia: € 38.597,00

DGR 5324/2021

Risorse Assegnate e trasferite da Regione Lombardia: € 328.560,00

Totale Risorse Assegnate: € 367.157,00

N° totale domande finanziate con **DGR 4678/2021: 30**

N° totale domande finanziate con **DGR 5324/2021: 228**

Totale Domande Finanziate: 258

DGR 6491/2022

Risorse Assegnate e trasferite da Regione Lombardia: € 25.125,00

DGR 6970/2022

Risorse Assegnate e trasferite da Regione Lombardia: € 465.364,00

Totale Risorse Assegnate: € 490.489,00

N° totale domande finanziate con **DGR 6491/2022: 15**

N° totale domande finanziate con **DGR 6970/2022: 348**

Totale Domande Finanziate: 363

DGR 1001/2023

Risorse Assegnate e trasferite da Regione Lombardia: € 32.571,99

Totale Risorse Assegnate: € 32.572,00

N° totale domande finanziate con **1001/2023: 15**

Totale Domande Finanziate: 15

La prolungata e persistente crisi economica che sta attraversando il paese da più di un decennio, ha prodotto effetti negativi sul lavoro e sull'occupazione, incidendo pesantemente sulle famiglie ed in modo particolare su quelle a basso reddito che abitano in alloggi sul libero mercato della locazione. Tale circostanza ha portato l'istituzione di un apposito Fondo (DL 102/2012) e programmato risorse fino al 2020.

La morosità incolpevole è la circostanza sopravvenuta a causa del mancato pagamento del canone dovuto ad una contrazione del reddito per il concorso di una delle seguenti condizioni:

- + Perdita del lavoro per licenziamento;
- + Mobilità;
- + Cassa integrazione ordinaria, straordinaria o in deroga;
- + Mancato rinnovo di contratti a termine o di lavori atipici;
- + Accordi aziendali e sindacali che hanno portato ad una riduzione significativa dell'orario di lavoro;
- + Malattia grave, decesso o infortunio di un componente della famiglia che comporti una diminuzione del reddito;
- + Cessazione di attività professionale o di impresa.

Gli interventi a sostegno degli inquilini moroso incolpevoli con provvedimento di sfratto, sono previsti solo per i Comuni ad alta tensione abitativa.

La finalizzazione del contributo

- + **A-** Fino ad un massimo di € 8.000,00 per sanare la morosità incolpevole accertata dal Comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento del rilascio dell'immobile;
- + **B-** Fino ad un massimo di € 6.000,00 per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento, qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile, per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;
- + **C-** Assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- + **D-** Assicurare il versamento di un numero di mensilità relative ad un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di € 12.000,00, anche in un Comune diverso da quello di residenza.

Risorse economiche utilizzate

ANNUALITÀ 2014-2018 → DGR 2648/2014 – 4247/2015 – 5644/2016 – 7464/2017 – 602/2018

<i>Richieste di contributo pervenute ai Comuni →</i>	64
<i>Contributi assegnati dai Comuni →</i>	27
<i>Importo totale liquidato →</i>	€ 184.662,00
<i>Procedura per l'assegnazione del contributo →</i>	A Sportello

All'interno delle 27 domande che hanno ricevuto il contributo assegnato dai Comuni, la caratteristica sociale prevalente dei beneficiari era rappresentata dalla presenza di almeno componente minore all'interno del nucleo familiare. All'interno dello stesso nucleo era inoltre presente, in due casi, la presenza di un componente con almeno un'invalidità pari al 74%.

ANNUALITÀ 2020 → DGR 2974/2020 – 3438/2020

<i>Contributi assegnati dai Comuni →</i>	73
<i>Importo totale liquidato →</i>	€ 76.202,46

Con riferimento alla DGR 2974/2020, i Comuni avevano la facoltà di riprogrammare i residui del Fondo inquilini morosi incolpevoli destinandoli ad una nuova misura sulla locazione, che prevedeva l'erogazione di un contributo al proprietario a copertura dei canoni di locazione - anche per sostenere i nuclei familiari in difficoltà a seguito della emergenza sanitaria COVID-19. I fondi della DGR 3738/2022 non sono ancora stati utilizzati.

ANNUALITÀ 2021 → DGR 5395/2021

<i>Richieste di contributo pervenute ai Comuni →</i>	10
<i>Contributi assegnati dai Comuni →</i>	5
<i>Importo totale liquidato →</i>	€ 22.952,00
<i>Procedura per l'assegnazione del contributo →</i>	A Sportello

All'interno delle 5 domande che hanno ricevuto il contributo assegnato dai Comuni, la caratteristica sociale prevalente dei beneficiari era rappresentata dalla presenza di almeno componente minore all'interno del nucleo familiare. All'interno dello stesso nucleo era inoltre presente, in un solo caso, la presenza di un componente con almeno un'invalidità pari al 74%.

H. Conclusioni

Il presente piano rivolto alle politiche abitative, presenta i seguenti obiettivi e punti chiave:

- + Allargamento della platea dei soggetti a rischio;
- + Vulnerabilità multidimensionale;
- + Qualità dell'abitare;
- + Allargamento della rete e co-programmazione;
- + Nuovi strumenti di governance.

Alla luce dei dati sopra raccolti in fase di redazione del Piano Triennale, appare evidente che la questione dell'abitare, in generale e all'interno dell'Ambito Territoriale di Saronno, è una tematica che necessita ancora di ampio dibattito per evolvere e rispondere alle esigenze emergenti. Fondamentale, in un'ottica di sussidiarietà orizzontale, sarà anche un maggiore coinvolgimento del terzo settore e del privato, in quanto soggetti che non possono essere tralasciati per formulare risposte organiche e coerenti con le necessità del territorio.

Sarà inoltre necessario ed importante avere strumenti condivisi utili per cogliere, fin da subito, i segnali di avvio di una situazione di vulnerabilità o emergenza abitativa per poter circostanziare la situazione e mettere in atto i preliminari interventi necessari per arginare il problema, evitando il degenerare verso forme di debito stantio e situazioni di rilascio dell'abitazione. In un'ottica quindi che diventa in primo luogo preventiva e secondariamente di intervento, assume, di conseguenza, un ruolo fondamentale anche la circolarità delle informazioni.

La Città di Saronno rappresenta un punto di riferimento per una serie di servizi, risulta importante rafforzare tale ruolo anche attraverso il potenziamento delle reti entro cui si muove e si relaziona. Valorizzare e potenziare il ruolo di Saronno quale polo attrattore significa lavorare sul sistema di reti entro cui la città si inserisce migliorando l'accessibilità alle funzioni e migliorando l'offerta dei servizi sia in termini qualitativi, sia in termini quantitativi. L'obiettivo dei prossimi anni è che il Comune di Saronno possa essere trainante, sia in termini di spunti progettuali, sia in termini di efficienza nella risposta ai bisogni, in un'ottica di reciproca compensazione tra potenzialità e risposte concrete dei singoli territori. In questa direzione andranno anche i finanziamenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), in grado di sostenere numerose progettualità dei territori, anche di carattere sociale. Uno dei progetti già approvati riguarderà la ristrutturazione di alloggi destinati ad housing sociale.

È fondamentale che le informazioni e i contenuti degli avvisi pubblici a livello di Ambito, siano accessibili e condivisibili e che arrivino alla cittadinanza in modo chiaro e puntuale, attraverso canali comunicativi efficaci, così da evitare la perdita di opportunità e di risorse.

Il Dirigente
Area Inclusione e Cultura