



PIANO ANNUALE

DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI DELL'AMBITO TERRITORIALE N. 79
DI SESTO SAN GIOVANNI E COLOGNO MONZESE,
AVENTE COMUNE CAPOFILA SESTO SAN GIOVANNI
E FORMATO DAI DUE COMUNI E DA ALER MILANO - U.O.G. DI SESTO SAN GIOVANNI.

DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE ANNO 2025

per l'assegnazione di unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici disponibili nell'ambito territoriale di Sesto San Giovanni e Cologno Monzese, localizzate negli stessi territori comunali e rispettivamente di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni, del Comune di Cologno Monzese e di Aler Milano (U.O.G. di Sesto San Giovanni).

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 19 giugno 2025

Premesse

I Servizi Abitativi nella Regione Lombardia sono disciplinati dalla legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei Servizi Abitativi" e dal Regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 e s.m.i. "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici".

Con le predette regolamentazioni, la Regione Lombardia disciplina i servizi e gli strumenti del sistema regionale dei servizi abitativi con la finalità di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.

Attraverso il sistema unitario regionale vengono erogati i: servizi abitativi pubblici, servizi abitativi sociali, esercitate azioni dirette a sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Nell'ambito delle competenze attribuite ai Comuni in tema di servizi abitativi è prevista la programmazione dell'offerta abitativa e sociale che dovrà essere elaborata a livello locale, in

coincidenza con la dimensione territoriale ottimale per lo svolgimento in forma associata da parte dei comuni, delle funzioni in materia dei servizi sociali.

Lo strumento di programmazione in ambito locale dell'offerta pubblica e sociale è rappresentato dal piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali; e l'ambito territoriale di riferimento del piano coincide con l'ambito territoriale dei piani di zona ex art. 18 della Legge regionale n. 3/2008 e s.m.i.. Il piano triennale deve essere aggiornato annualmente.

Ne deriva che, il *Piano annuale* dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali costituisce lo strumento attraverso il quale si provvede ad aggiornare la programmazione triennale del fabbisogno abitativo ai fini della sua attuazione.

Ai fini dell'aggiornamento il comune Capofila avvia ogni anno il procedimento di ricognizione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si prevede di assegnare nel corso dell'anno solare successivo.

Con il Piano annuale, si procede quindi, ai sensi dell'art. 4, comma 3, del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i.:

- a) a definire la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio;
- b) individuare le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, con particolare riferimento:

1. alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, ivi comprese quelle rilasciate dagli appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco;

2. alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali non assegnabili per carenza di manutenzione;

3. alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, attuativi del piano regionale dei servizi abitativi;

4. alle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali.

Con il Piano annuale, i Comuni, stabiliscono inoltre, la soglia di percentuale eccedente il 20 per cento per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza delle unità abitative di proprietà comunale; determinano altresì l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale; definiscono la percentuale fino al 10 per cento delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco". Anche i servizi abitativi Transitori sono determinati, nelle unità da destinare nell'anno, dai Comuni nell'ambito del Piano annuale.

Sempre nel Piano sono poi definite le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione come previste al Titolo V della Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i..

Il Piano, infine, quantifica le unità abitative assegnate nell'anno precedente.

**AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO
PIANO DI ZONA 79
SESTO SAN GIOVANNI - COLOGNO MONZESE**

**ENTE CAPOFILA
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**

1. CONSISTENZA AGGIORNATA IMMOBILIARE DESTINATA AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

PATRIMONIO COMUNALE AL 04.06.2025

N. ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI, SOCIALI E TRANSITORI	TOTALE N. 926	SAP	SAS
		926	0

N. ALLOGGI DESTINATI A SAP CHE SI E' PREVISTO DI <u>DI</u> <u>ASSEGNARE NEL</u> <u>CORSO</u> <u>DELL'ANNO 2025</u> PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENT O DEI NUCLEI FAMILIARI	NUMERO U.I. COMPLESSIVO DISPONIBILI <u>2025</u>	U.I. TURN OVER (*)	U.I. LIBERE	U.I. DISPONIBILI PER NUOVE COSTRUZIONI, RISTRUTTURAZIONE RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE	U.I. CON CARENZE MANUTENTIVE ASSEGNAZIONI NELLO STATO DI FATTO
60	30	0	0	0	0
N. ALLOGGI DESTINATI A SAS CHE SI E' PREVISTO DI ASSEGNAZIONE NEL CORSO DELL'ANNO 2025	0		0	0	0

(*) Tale dato è stato stimato sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over) con riferimento al triennio 2022/2023/2024.

COMUNE DI COLOGNO MONZESE					
PATRIMONIO COMUNALE AL 04.06.2025					
N. ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	TOTALE N. 183			SAP	SAS
				175	8
N. ALLOGGI DESTINATI A SAP CHE SI E' PREVISTO DI ASSEGNAME NEL CORSO DELL'ANNO 2025 PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENT O DEI NUCLEI FAMILIARI NUCLEI FAMILIARI	NUMERO U.I. COMPLESSIVO DISPONIBILI 2025	U.I. TURN OVER (*)	U.I. LIBERE	U.I. DISPONIBILI PER NUOVE COSTRUZIONI, RISTRUTTURAZIONE RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE	U.I. CON CARENZE MANUTENTIVE ASSEGNAVABILI NELLO STATO DI FATTO
	11	3	8	0	0
N. ALLOGGI DESTINATI A SAS CHE SI E' PREVISTO DI ASSEGNAME NEL CORSO DELL'ANNO 2025 DELL'ANNO 2025	4		0	0	0

(*) Tale dato è stato stimato sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari con riferimento al triennio 2022/2023/2024

ALER MILANO					
PATRIMONIO SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI AL 04.06.2025					
N. ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	TOTALE N. 1.435			SAP	SAS
				1391	44
N. ALLOGGI DESTINATI A SAP CHE SI PREVEDE DI ASSEGNAME NEL CORSO DELL'ANNO 2025 PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI	NUMERO U.I. COMPLESSIVO DISPONIBILI 2025	TURN OVER (*)	U.I. LIBERE	U.I. DISPONIBILI PER NUOVE COSTRUZIONI, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE	U.I. IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNAVABILI NELLO STATO DI FATTO
	60	22	2	0	36

N. ALLOGGI DESTINATI A SAS CHE SI PREVEDE DI <u>ASSEGNARE NEL</u> <u>CORSO DELL'ANNO</u> <u>2025</u>	0		0	0	0
--	---	--	---	---	---

(*) Tale dato è stato stimato sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari con riferimento al triennio 2022/2023/2024

ALER MILANO				
PATRIMONIO SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI COMUNE DI COLOGNO MONZESE AL 04.06.2025				
N. ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	TOTALE N. 479		SAP	SAS
			457	22

N. ALLOGGI DESTINATI A SAP CHE SI PREVEDE DI <u>ASSEGNARE NEL</u> <u>CORSO DELL'ANNO</u> <u>2025</u> PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI	NUMERO U.I. COMPLESSIVO <u>DISPONIBILI</u> <u>2025</u>	TURNOVER (*)	U.I. LIBERE	U.I. DISPONIBILI PER NUOVE COSTRUZIONI., RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE	U.I. IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNAZIONI NELLO STATO DI FATTO
				0	
N. ALLOGGI DESTINATI A SAS CHE SI PREVEDE DI <u>ASSEGNARE NEL</u> <u>CORSO DELL'ANNO</u> <u>2025</u>	0		0	0	0

(*) Tale dato è stato stimato sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari con riferimento al triennio 2022/2023/2024

2. INTEGRAZIONE OFFERTA ABITATIVA DA PARTE DI SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Ai sensi dell'art. 23, comma 2, della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. e art. 4, comma 3, lett. b), n. 4, del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i., si evidenzia che per l'anno 2025 non sono state rese disponibili unità immobiliari destinati ai servizi abitativi pubblici e sociali da parte di soggetti pubblici e privati e né da parte di operatori accreditati.

Il fabbisogno abitativo primario viene, pertanto, soddisfatto dal solo patrimonio abitativo disponibile dei due Comuni e Aler Milano di rispettiva proprietà.

3. NUMERO COMPLESSIVO DELLE UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI CHE SI PREVEDE DI ASSEGNARE NELL'ANNO 2025

Per l'anno 2025 si prevede di assegnare, complessivamente, n. **37** servizi abitativi pubblici, come di seguito indicato:

NUMERO COMPLESSIVO DELLE UNITA' ABITATIVE DESTINATE AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) E SOCIALI (SAS) CHE SI PREVEDE DI ASSEGNARE NELL'ANNO 2025 PER IL PIANO DI ZONA N. 79	
PIANO DI ZONA n. 79	SAP
Comune di Sesto San Giovanni	15
Comune di Cologno Monzese	11
A.I.E.R. Milano - Territorio Sesto San Giovanni	10
A.I.E.R. MILANO - Territorio Cologno Monzese	1
TOTALE U.I. Complessivamente disponibili nell'anno 2025	37

4. SOGLIA PERCENTUALE DISPONIBILE AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE A FAVORE DEI NUCLEI FAMILIARI IN CONDIZIONI DI INDIGENZA.

Per i nuclei familiari in condizioni di indigenza, il Comune di Sesto San Giovanni e il Comune di Cologno Monzese riconfermano la misura del 20 per cento delle unità abitative disponibili nell'anno solare di riferimento, così come determinate dall'art. 23, comma 3, della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. e art. 13, comma 3, del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. ed evidenziate nel prospetto di seguito evidenziato.

Aler Milano applica la percentuale del 20 per cento distintamente al numero di unità abitative, che vengono rese disponibili nell'anno solare del 2025, in relazione a ciascun territorio comunale in cui sono localizzate ex art. 13, comma 3, secondo periodo, del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i.. Non si segnalano, pertanto, per ciascuno dei due Comuni soglie di percentuali eccedenti il 20 per cento per l'assegnazione ai nuclei in condizioni di indigenza delle unità abitative di proprietà comunale.

SOGLIA PERCENTUALE DISPONIBILE AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE AI NUCLEI FAMILIARI IN CONDIZIONI DI INDIGENZA		
	Soglia percentuale del 20% ex lege regionale	Soglia eccedente la percentuale del 20%
Comune di Sesto San Giovanni	20%	0
Comune di Cologno Monzese	20%	0
A.I.E.R. Milano – Territorio di Sesto San Giovanni	20%	0
A.I.E.R. Milano – Territorio di Cologno Monzese	20%	0

Con l'assegnazione delle unità abitative ai nuclei familiari in condizioni di indigenza, nelle soglie di percentuale determinate, il Comune provvede, ex lege regionale, a segnalare la stessa assegnazione ai servizi sociali dell'ente locale di riferimento affinché provveda all'inserimento dei medesimi in programmi finalizzati al recupero dell'autonomia economica e sociale.

5. EVENTUALE SOGLIA PERCENTUALE FINO AL 20 PER CENTO ALLE CATEGORIE SOCIALI DIVERSIFICATE

Con riguardo alle assegnazioni da destinare alle categorie sociali diversificate individuate dall'art. 14 del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. e comma 6, dell'art. 23 della Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i. ai fini dell'integrazione sociale, si sottolinea che non sono state recepite determinazioni finalizzate a prevedere quote di percentuali ulteriori (fino a un massimo del 20%) delle unità abitative disponibili, nel corso dell'anno 2025, da destinare a una o più delle categorie menzionate ex art. 4, co. 3, lett. c-bis), del citato regolamento regionale. La presenza di nuclei familiari diversificati per categoria e composizione viene, comunque, osservata in base ai criteri stabiliti dal regolamento regionale.

6. EVENTUALE ALTRA CATEGORIA DI PARTICOLARE E MOTIVATA RILEVANZA SOCIALE

Nel Piano annuale 2024, approvato dall'Assemblea dei Sindaci il 26.06.2024, il Comune di Sesto San Giovanni aveva determinato, ai sensi dell'art. 4, comma 3, lett. d), del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i., un'ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale ai fini dell'attribuzione di un punteggio per l'assegnazione degli alloggi SAP.

La determinazione era sorta in vista delle pregresse, e continue esigenze emerse sul territorio sestese da parte di nuclei familiari in condizioni di grave precarietà abitativa ed emarginazione sociale nei confronti dei quali non si riusciva a dare una risposta adeguata, in termini di soddisfacimento del bisogno abitativo, sulla base delle ordinarie procedure di assegnazione dei SAP rese, peraltro, complesse anche dal relativo iter procedurale che richiedono l'osservanza di termini e criteri precisi. Per far fronte ai crescenti bisogni abitativi e al degrado sociale che ne conseguiva a carico dei nuclei richiedenti, il Comune di Sesto San Giovanni aveva avviato, in via sperimentale, dei progetti di accoglienza abitativa al fine di recepire e soddisfare le istanze proprio di quelle categorie sociali che presentavano tutti i requisiti di quella che poteva essere definita, ex lege regionale, come "categoria di particolare e motivata rilevanza sociale".

Nel Piano annuale 2024, e conseguentemente nell'Avviso pubblico SAP n. 9800/2024, era stata, dunque, inserita una nuova categoria che non presentasse possibili sovrapposizioni con altre condizioni familiari previste dalla normativa regionale con la finalità di ospitare quelle categorie di specifica rilevanza sociale che necessitavano di un sostegno, per l'appunto, abitativo.

Tuttavia, nell'ambito delle istruttorie che sono state espletate in relazione all'Avviso pubblico SAP n. 9800/2024, sono state riscontrate delle difficoltà, sotto il profilo tecnico-pratico, che non hanno consentito, per normativa regionale, di attribuire a detta nuova categoria un punteggio di valore ulteriore rispetto a quelli già previsti per le varie e definite categorie familiari; sia perché per una specifica condizione familiare, laddove ricorrente (ad es. anziani o famiglie con un componente con un eventuale minore o più a carico), il regolamento regionale (cfr. Allegato 1) prescrive, a seconda dei casi tipizzati, l'attribuzione di un punteggio superiore o pari a quello che era stato previsto per la nuova categoria e sia per l'incompatibilità della stessa condizione di cui all'art. 14, co. 1, lett. f), del R.R. n. 4/2017 e s.m.i. con le altre condizioni previste dal medesimo regolamento.

Il tentativo di far acquisire formale dignità sociale alla nuova ed identificata categoria è risultato, quindi, vano per carenze del legislatore regionale che sono, peraltro, state segnalate, anche in sede di incontro con ANCI in vista delle nuove modifiche regolamentari, da altri enti locali che presentavano medesime esigenze rimaste, però, non accolte dalla Regione Lombardia.

Ne deriva che, per il corrente Piano annuale 2025 il Comune di Sesto San Giovanni non determina alcuna altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale ai sensi dell'art. 4, comma 3, lett. d), del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i..

6.1. Percentuale fino al 20 per cento delle unità abitative disponibili da destinare all'assegnazione a favore delle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate di cui all'art. 7bis e quella da destinare all'assegnazione a favore della Polizia locale ai sensi dell'art. 7 ter del R.r. n. 4/2017 e s.m.i..

Per le categorie individuate dagli artt. 7bis e 7ter, come richiamate dall'art. 4 del R.r. n. 4/2017 e s.m.i ai fini della definizione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, il comune di Sesto San Giovanni e il comune di Cologno Monzese non determinano alcuna quota percentuale di alloggi da destinare, per l'anno 2025, all'assegnazione a favore di una delle statuite categorie. Aler Milano, U.O.G. Sesto San Giovanni, determina, invece, nell'ambito del limite di percentuale prescritto, una quota del:

- **10%** delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno 2025 a favore dei nuclei familiari appartenenti alla categoria delle "Forze dell'Ordine".

7. UNITÀ ABITATIVE DA DESTINARE AI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

L'art. 23, comma 13, della legge regionale n. 16/2016 e s.m.i. stabilisce che, 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, i comuni e Aler debbano destinare 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, nella misura del 10 per cento delle unità abitative disponibili. Le unità abitative, a tali fini, individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici. La norma regionale prescrive, altresì, la durata del periodo di assegnazione degli alloggi SAT che non può superare i cinque anni, mediante provvedimento motivato del comune che deve definire anche un appropriato programma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo assegnatario.

La delibera di Giunta regionale n. XI/6101 del 14.03.2022, che sostituisce la previgente D.G.R. n. XI/2063 del 31 luglio 2019, nell'aggiornare le linee guida in materia di SAT ha recepito le recenti modifiche che sono state apportate alla normativa regionale e che hanno riguardato: la durata del periodo delle unità abitative SAT, oggi previsto per l'appunto fino ad un massimo di 5 anni; la destinazione dei SAT ai fini dell'attuazione di programmi di riqualificazione, nell'ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri, da assegnare ai nuclei in situazione di fragilità accertata da parte dell'autorità giudiziaria o dei servizi sociali del Comune; la destinazione dei SAT, per effetto dell'introduzione del comma 13bis all'art. 23 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i., anche ai nuclei che hanno già stipulato contratti ai sensi dell'art. 15 del R.r. n. 1/2004 e art. 34, co. 8. della L.r. n. 27/2009.

Le linee guida della D.G.R. n. XI/6101/2022, oltre ad individuare chiaramente le categorie dei nuclei familiari destinatari dei servizi abitativi transitori e i requisiti di possesso, ha delineato altresì un preciso percorso procedurale che i Comuni sono tenuti ad osservare.

Al riguardo si evidenzia che, il Comune di Sesto San Giovanni ha approvato con delibera di Consiglio comunale n. 6 del 27.02.2025 il nuovo "Regolamento per l'accesso e la permanenza nei dei servizi abitativi transitori" ed il relativo "Allegato 1 – criteri di valutazione", con il quale è stata completamente rivista ed aggiornata la materia dei SAT, prima disciplinata dal previgente regolamento comunale in virtù dell'abrogata D.G.R. n. XI/2063/2019, sulla base delle linee guida

regionali in vigore. Con i nuovi criteri di attribuzione dei punteggi è stata, inoltre, posta maggiore attenzione alle condizioni soggettive ed oggettive dei nuclei familiari sotto il profilo della rilevata vulnerabilità e fragilità dei nuclei così come richiesto dalla D.G.R. n. XI/6101/2022 nell'ambito di una situazione di emergenzialità abitativa da valutare nella fattispecie concreta della situazione in cui vive l'interessato che avanza richiesta SAT.

Per quanto riguarda il Comune di Cologno Monzese, con delibera del Commissario Straordinario per la provvisoria gestione dell'Ente n. 10 del 20.10.2022 è stato approvato il "Regolamento dei Servizi Abitativi Transitori" disciplinando i requisiti di ammissione, i criteri di valutazione e il procedimento per l'assegnazione delle suddette unità S.A.T. e stabilendo le condizioni e le modalità di accesso e permanenza. Inoltre, viene stabilito che la durata dell'assegnazione di una unità abitativa a titolo di servizio abitativo transitorio può essere compresa tra un minimo di sei mesi e un massimo di cinque anni, ed è in concreto stabilita sulla base del tempo previsto dal programma personalizzato per il recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo familiare.

7.1. Percentuale da destinare temporaneamente ai SAT

La D.G.R. n. XI/6101/2022 nello stabilire prioritariamente che le unità abitative qualificate come SAP sono sottoposte, per tale finalità, ad un vincolo permanente di destinazione, riafferma il principio sancito dal comma 13, dell'art. 23 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. secondo il quale le unità abitative SAT sono "temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici", qualora il piano annuale preveda di utilizzarle per esigenze abitative di natura transitoria.

Il limite del 10 per cento da destinare ai SAT, previsto ex lege regionale, viene ben chiarito dalle linee guida regionali di cui alla citata D.G.R. le quali stabiliscono che la quota percentuale da riservare ai SAT è definita in funzione delle unità abitative destinate ai SAP che si prevede che si renderanno disponibili nel corso dell'anno.

Trattandosi di una previsione che nel piano annuale viene quantificata, presuntivamente, qualora i comuni nel corso dell'anno dovessero disporre di un numero maggiore di alloggi SAP ai fini delle assegnazioni, la percentuale definita nel Piano per i SAT si modifica, di conseguenza, in termini di aumento dell'utilizzo degli alloggi da destinare ai SAT; in proporzione del limite di percentuale prescritto normativamente.

Con il Piano annuale 2024, il Comune di Sesto San Giovanni ha definito la propria programmazione di offerta abitativa, in linea con il proprio Piano Triennale approvato nell'anno 2023, prevedendo la disponibilità di n. 60 alloggi SAP e n. 6 alloggi da destinare ai SAT, nel rispetto del limite del 10 per cento.

Nell'anno 2024, sono stati assegnati, complessivamente, n. 8 alloggi SAT: di cui n. 6 SAT come risultanti dalle previsioni espresse nel Piano annuale 2024 e n. 2 ulteriori alloggi SAT derivanti dalle assegnazioni effettuate negli anni 2022 e 2023 (per un totale di n. 4 alloggi SAT) le cui unità abitative sono state riconsegnate al patrimonio comunale a seguito dell'accettazione dei relativi beneficiari in relazione ad altri alloggi SAP.

Per quanto riguarda, il Comune di Cologno Monzese, nel Piano Triennale 2023/2025 sono stati messi a disposizione n. 6 unità abitative da destinare agli alloggi SAT di cui n. 5 assegnate nel 2023 e n. 1 assegnate nel 2024.

Per l'anno 2025 è prevista nuovamente per l'Ente capofila, in via presuntiva, una disponibilità di n. 60 alloggi e, pertanto, il numero delle unità abitative da destinare a SAT sarebbe di n. 6 alloggi da parte del Comune di Sesto San Giovanni.

Tuttavia, nel corso del procedimento di assegnazione degli alloggi SAP a valere sull'Avviso pubblico S.A.P. n. 9800/2024, si sono verificate delle disponibilità di alloggi nell'anno 2025; e ai sensi dell'art. 15, comma 4bis, del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. si è proceduto quindi all'inserimento nella piattaforma informatica regionale di ulteriori unità abitative nel numero definito di 10.

Ne è derivato che, in virtù dell'avviso SAP n. 9800/2024, il Comune di Sesto San Giovanni ha assegnato **n. 25** alloggi S.A.P. di cui n. 15 alloggi, già posti a base del bando, e n. 10 inseriti ulteriormente perché resisi disponibili nel corso dell'anno 2025; per un totale complessivo di 70 alloggi disponibili.

Per l'anno 2025, il Comune di Sesto San Giovanni prevede, quindi, per effetto dell'aumento delle disponibilità occorse, di destinare a servizi abitativi transitori n. 7 alloggi.

Per il Comune di Cologno Monzese, per l'anno 2025 è prevista, in via presuntiva, una disponibilità di n. 11 alloggi e, pertanto, il numero delle unità abitative da destinare a SAT sarebbe di n. 1 alloggio.

Per l'anno 2025, per il Piano di zona 79 si prevede di assegnare a servizi abitativi transitori i seguenti alloggi:

PIANO DI ZONA 79	S.A.T.
Comune di Sesto San Giovanni	7
Comune di Cologno Monzese	1
A.I.E.R. Milano – Territorio di Sesto San Giovanni	0
A.I.E.R. Milano – Territorio di Cologno Monzese	0

8. UNITA' ABITATIVE DESTINATE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) ASSEGNAME NEL CORSO DELL'ANNO PRECEDENTE.

Con riguardo al numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) assegnate dall'1 gennaio al 31 dicembre del 2024 attraverso le procedure ordinarie vengono indicate, di seguito, le quantificazioni seguenti per ciascun ente del Piano di zona 79:

PIANO DI ZONA 79	ASSEGNAZIONI UNITA' S.A.P. ANNO 2024
Comune di Sesto San Giovanni	17*
Comune di Cologno Monzese	4
A.I.E.R. Milano – Territorio di Sesto San Giovanni	34
A.I.E.R. Milano – Territorio di Cologno Monzese	9
TOTALE	64

* Il numero totale delle assegnazioni effettuate dal Comune di Sesto San Giovanni dall'1 gennaio al 31 dicembre 2024 è relativo a n. 15 assegnazioni a valere sul bando SAP n. 7620/2023 e n. 2 assegnazioni a valere sul bando SAP n. 9800/2024 per un totale complessivo di n. 17 assegnazioni.

9. INDIVIDUAZIONE MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE DI CUI AL TITOLO V DELLA L.R. N. 16/2016 E S.M.I..

Nell'ambito delle misure disciplinate dal Titolo V della L.R. n. 16/2016 e s.m.i., il Comune di Sesto San Giovanni ha esercitato, nell'anno 2024, le azioni volte a sostenere la fragilità sociale dei nuclei familiari sotto il profilo del mantenimento dell'abitazione in locazione, con particolare riguardo alle seguenti misure di sostegno ex art. 39, commi 1, lettere a) e c), della citata L.R.:

- contributo al mantenimento della locazione;
- contributo per la morosità incolpevole.

Si tratta di stanziamenti regionali finalizzati al mantenimento della locazione sul mercato privato per contrastare l'emergenza abitativa e contenere il fenomeno degli sfratti, nonché per sostenere i nuclei familiari in condizioni di disagio economico o di particolare vulnerabilità.

Con i contributi regionali sono stati assegnati ed erogati nell'anno 2024 i seguenti importi:

ENTE EROGATORE DEL CONTRIBUTO	AMMONTARE RISORSE ECONOMICHE ASSEGNATE
Comune di Sesto San Giovanni	*€ 356.372,00=
Comune di Cologno Monzese	€ 21.568,28

* Si precisa che detto importo comprende sia l'importo di contributo affitto pari ad € 272.372,00= (di cui € 208.138,00= relativo all'Avviso affitto 2023 ed € 64.234,00= relativo all'Avviso "Perl'affitto 2024"; importi erogati nell'anno 2024) e sia l'importo di contributo per la morosità incolpevole pari ad € 84.000,00= (relativo all'Avviso del 22.04.2024 al 31.12.2024; importo assegnato nell'anno 2024).

Nell'anno 2025, sulla base degli stanziamenti regionali disponibili, si prevede di erogare contributi regionali diretti a sostenere sia l'affitto sul libero mercato e sia per contrastare il fenomeno della morosità incolpevole (intesa come sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare ex D.M. 30 marzo 2016).

9.1. Contributo solidarietà

Nell'ambito delle iniziative dedicate al mantenimento dell'abitazione principale, è doveroso segnalare anche il contributo di solidarietà, a carattere temporaneo, disciplinato dall'art. 25, commi 2 e 3, della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. e dal Regolamento regionale 10 ottobre 2019, n. 11.

Con gli stanziamenti regionali diretti a sostenere l'accesso ai servizi abitativi pubblici (SAP) dei nuclei familiari in condizioni di indigenza o in comprovate difficoltà economiche, il Comune di Sesto San Giovanni ha proceduto ad assegnare, previa pubblicazione di apposito avviso pubblico del 29.10.2024, il contributo di solidarietà a favore dei beneficiari richiedenti, collocati in graduatoria, secondo l'ordine di ISEE crescente e fino all'esaurimento delle risorse disponibili nell'ammontare definito pari ad € 91.045,18=, fatto salvo il contributo rivolto ai beneficiari in condizioni di indigenza riconosciuto per un periodo di trentasei mesi ex art. 3, comma 4, del R.R. n. 11/2019 e s.m.i.. Detto importo è stato poi effettivamente erogato nei primi mesi dell'anno 2025.

Fermo restando le risorse regionali disponibili, si prevede l'assegnazione di detto contributo anche per l'anno 2025 qualora stanziate dall'ente sovraffocale e previa pubblicazione di apposito avviso.

Il Comune di Cologno Monzese, per l'anno 2024, ha proceduto ad assegnare il contributo di solidarietà a favore dei beneficiari richiedenti per un importo pari a € 32.800,76=.

Aler Milano, UOG di Sesto San Giovanni, ha anch'esso provveduto ad erogare il contributo di solidarietà per un importo complessivo di € 219.299,77=.

9.2. Canone concordato

Un argomento degno di nota merita infine il canone concordato disciplinato dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 16 gennaio 2017 che regolamenta, in conformità alla materia della locazione di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, gli accordi territoriali sulla base dei criteri generali prescritti dal decreto ministeriale; accordi da definire in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale al fine di pervenire ad un accordo che stabilisca le c.d. fasce di oscillazione, nell'ambito delle zone urbane omogenee, del canone di locazione all'interno delle quali viene definito il canone per i singoli contratti in relazione altresì alla tipologia e caratteristiche dell'immobile.

Si tratta, in sostanza, di accordi territoriali con i quali vengono stabiliti, all'interno delle fasce di oscillazione delle zone urbane, dei canoni di affitto calmierati ai quali conseguono, per converso, a vantaggio dei proprietari una serie di agevolazioni fiscali.

Sul territorio sestese vigeva un Accordo territoriale sottoscritto il 27.04.2017 la cui validità ed efficacia, fissata in tre anni, era decorsa da tempo; ma esso continuava ad essere applicato in forza dell'art. 3 che prescriveva la sua ultrattivitÀ fino all'emanazione di un nuovo Accordo.

Successivamente, le organizzazioni sindacali rappresentative a livello locale hanno depositato presso il Comune di Sesto San Giovanni, in data 13.03.2024, un nuovo "Accordo per la città di Sesto San Giovanni", il quale, ai sensi dell'art. 2, si sostituiva integralmente all'Accordo previgente del 27.04.2017 firmato da altre e diverse organizzazioni rappresentative, fatti salvi i contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la vigenza di quest'ultimo.

All'Accordo del 13.03.2024, il Comune di Sesto San Giovanni ha dato massima pubblicità adempiendo all'obbligo prescritto dall'art. 7, comma 2, del D.M. 16.01.2017.

Il nuovo e vigente Accordo locale ha così previsto la quantificazione di canoni calmierati compresi tra un limite minimo (prezzi minimi) e un limite massimo (prezzi massimi) di valore, nell'ambito di zone urbane omogenee in cui è stato suddiviso il territorio comunale, ai quali il proprietario dovrà tenerne in debito conto nel momento in cui determinerà il prezzo di affitto della propria unità abitativa.

Nell'anno 2025, in data 1 aprile, altre organizzazioni sindacali rappresentative della proprietà e dei conduttori hanno depositato presso il Comune di Sesto San Giovanni l'aggiornamento dell'Accordo locale che era stato stipulato il 27.04.2017 il cui ambito di applicazione permane con riguardo ai contratti firmati sotto la vigenza dello stesso e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati.

Anche a tale accordo, l'Ente ha provveduto ad adempiere all'obbligo di pubblicizzazione.

Ne consegue che, sul territorio comunale di Sesto San Giovanni, sono, tutt'oggi, in vigore due Accordi locali, i quali sono legittimati a coesistere nella loro applicazione poiché la normativa di riferimento non esclude che possano esserci più accordi se adottati nel rispetto dei criteri di cui al D.M. 16 gennaio 2017 (cfr. TAR Lombardia, sentenza n. 2005 del 27.06.2024).

Per quanto riguarda il Comune di Cologno Monzese, in osservanza dei termini prescritti dal D.M. 16 gennaio 2017 e dell'art. 2, comma 3, e art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e s.m.i. l'Ente ha promosso la convocazione delle organizzazioni (di proprietà e conduttori) maggiormente

rappresentative a livello locale affinché le medesime definissero un accordo locale da applicare sul territorio comunale in sostituzione dell'accordo territoriale in vigore sottoscritto in data 13/07/1999. Sono stati attivati i tavoli di concertazione tra le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari; le parti intervenute hanno sottoscritto e depositato presso il Comune di Cologno n. 2 accordi territoriali, in particolare:

- in data 03.06.2024 è stato sottoscritto e depositato l' "Accordo Locale per il Comune di Cologno Monzese" dalle associazioni sindacali territoriali dei conduttori Ania, Assocasa Lombardia, Feder.casa e dalle associazioni della proprietà edilizia Confabitare Milano, Federproprietà Milano e Unioncasa;
- in data 20.06.2024 è stato sottoscritto l' "Accordo Locale per il Comune di Cologno Monzese" dalle associazioni sindacali territoriali dei conduttori S.U.N.I.A, SICET, C.O.N.I.A, U.N.I.A.T e dalle associazioni della proprietà edilizia Assoedilizia, U.P.P.I, A.S.P.P.I, A.P.P.C, Confappi depositato presso il Comune di Cologno Monzese in data 26.06.2024.

9.3. Mobilità

Con riguardo all'istituto della mobilità disciplinata dall'art. 22 del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. è possibile procedere alla stessa mobilità degli assegnatari delle unità abitative situate sul territorio del piano di zona di riferimento sulla base dei criteri, condizioni e modalità previste dalla normativa regionale.

Il Comune di Sesto San Giovanni ha recentemente riformulato il proprio regolamento in materia di mobilità sia per statuire alcune normative regionali non chiaramente espresse nel previgente regolamento e sia per statuire in modo articolato, in una definita struttura logico – giuridica, detto istituto nell'ambito di un chiaro "atto amministrativo generale a contenuto normativo" che rispondesse, in modo ordinato e distinto, sotto il profilo tecnico e sociale, all'applicazione concreta delle norme del citato articolo 22 nelle diverse casistiche.

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 7 del 27.02.2025 è stato, quindi, approvato il nuovo "Regolamento per la mobilità" ed il relativo allegato "Criteri per l'attribuzione dei punteggi".

Tra le novità inserite nel nuovo regolamento è da segnalare sicuramente, l'attribuzione dei punteggi che rispondono, ora, perfettamente alle esigenze dei nuclei richiedenti sulla base dei casi tipizzati di mobilità prescritti; nonchè il termine di validità delle domande di mobilità fissate al 31 dicembre di ogni anno solare determinato con il fine di sollecitare il rinnovo delle istanze da parte di quei nuclei in condizioni di reale ed effettivo bisogno di cambio alloggio.

L'istituto della deroga alla "lista di attesa", previsto nel previgente regolamento, è stato completamente riformato ed ora applicabile solo in presenza di esigenze di mobilità determinate da condizioni oggettive del nucleo familiare, come nel caso di un alloggio incendiato o in stato di pericolo per cedimento strutturale conseguenti ad eventi non imputabili al conduttore e dichiarato inagibile dai vigili del fuoco e /o dalle altre competenti autorità mediante verbale.

Sul piano pratico dell'applicazione dell'istituto della mobilità si riscontrano, come per il passato, delle difficoltà concrete di attuazione legate in primis alla possibilità di conciliare le esigenze del cambio del nucleo istante con la reperibilità dell'alloggio corrispondente ai bisogni richiesti; e in secundis agli ostacoli dovuti ai profili tecnici che prevedono, normativamente, l'adeguamento c.d. "a norma" dell'unità abitativa ai fini della mobilità.

10. INFORMAZIONI DI SINTESI IN MERITO ALLA PIANIFICAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE CHE SARANNO INSERITE NELL'AVVISO S.A.P. DELL'ANNO 2025

PIANO DI ZONA 79	N. Alloggi SAP previsti a base dell'Avviso pubblico 2025
Comune di Sesto San Giovanni	15
Comune di Cologno Monzese	11
A.L.E.R. Milano – Territorio di Sesto San Giovanni	10
A.L.E.R. Milano – Territorio di Cologno Monzese	1
TOTALE	37

Sesto San Giovanni, 19 giugno 2025