



**PIANO ANNUALE
DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI
DELL'AMBITO TERRITORIALE N. 79 -ANNO 2026**

**FORMATO DAL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E DAL COMUNE DI COLOGNO MONZESE,
CON IL SUPPORTO DI A.L.E.R. MILANO TERRITORIALMENTE COMPETENTE
(U.O.G. DI SESTO SAN GIOVANNI)**

(ex art. 6, comma 2, della Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 e s.m.i. e art. 4 del Regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 e s.m.i.)

**CAPOFILA DELL'AMBITO
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 12 giugno 2026

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, alle Forze Armate e alla Polizia locale;

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 20 per cento delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare alla categoria delle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate e della Polizia Locale.

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 29.05.2026			
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 ASSEGNARE NEL CORSO DELL'ANNO 2026</u> PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENT O DEI NUCLEI FAMILIARI	NUMERO U.I. COMPLESSIVO <u>DISPONIBILI 2026</u>	U.I. TURN OVER (*)	U.I. LIBERE	U.I. DISPONIBILI PER NUOVE COSTRUZIONI, RISTRUTTURAZIONE RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE	U.I. CON CARENZE MANUTENTIVE ASSEGNABILI NELLO STATO DI FATTO
	50	30	20	0	0
N. ALLOGGI DESTINATI A SAS CHE SI E' PREVISTO DI ASSEGNARE NEL CORSO DELL'ANNO 2026	0		0	0	0

(*) Tale dato è stato stimato sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over) con riferimento al triennio 2023/2024/2025.

COMUNE DI COLOGNO MONZESE
PATRIMONIO COMUNALE AL 29.05.2026

N. ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	TOTALE N. 183	SAP	SAS
		170	7

N. ALLOGGI DESTINATI A SAP CHE SI E' PREVISTO DI ASSEGNARE NEL CORSO DELL'ANNO 2026 PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI	NUMERO U.I. COMPLESSIVO <u>DISPONIBILI</u> 2026	U.I. TURN OVER (*)	U.I. LIBERE	U.I. DISPONIBILI PER NUOVE COSTRUZIONI, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE	U.I. CON CARENZE MANUTENTIVE ASSEGNABILI NELLO STATO DI FATTO
NUCLEI FAMILIARI	3	4	0	0	0
N. ALLOGGI DESTINATI A SAS CHE SI E' PREVISTO DI ASSEGNARE NEL CORSO DELL'ANNO 2026	2		0	0	0

(*) Tale dato è stato stimato sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari con riferimento al triennio 2023/2024/2025

ALER MILANO
PATRIMONIO SUL TERRITORIO
DEL COMUNE DI COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI AL 20.05.2026

N. ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	TOTALE N. 1.434	SAP	SAS
		1308	126

N. ALLOGGI DESTINATI A SAP CHE SI PREVEDE DI ASSEGNARE NEL CORSO DELL'ANNO 2026 PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI	NUMERO U.I. COMPLESSIVO <u>DISPONIBILI</u> 2026	TURN OVER (*)	U.I. LIBERE	U.I. DISPONIBILI PER NUOVE COSTRUZIONI., RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE	U.I. IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNABILI NELLO STATO DI FATTO
	65	38	0	3	24
N. ALLOGGI DESTINATI A SAS CHE SI PREVEDE DI ASSEGNARE NEL	0		0	0	0

CORSO DELL'ANNO					
2026					

(*) Tale dato è stato stimato sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari con riferimento al triennio 2023/2024/2025

ALER MILANO PATRIMONIO SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI COMUNE DI COLOGNO MONZESE AL 20.05.2026			
N. ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	TOTALE N. 478	SAP	SAS
		432	46

N. ALLOGGI DESTINATI A SAP CHE SI PREVEDE DI ASSEGNARE NEL CORSO DELL'ANNO 2026 PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI	NUMERO U.I. COMPLESSIVO DISPONIBILI 2026	TURNOVER (*)	U.I. LIBERE	U.I. DISPONIBILI PER NUOVE COSTRUZIONI., RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE	U.I. IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNABILI NELLO STATO DI FATTO
	14	9	0	1	4
N. ALLOGGI DESTINATI A SAS CHE SI PREVEDE DI ASSEGNARE NEL CORSO DELL'ANNO 2026	0		0	0	0

(*) Tale dato è stato stimato sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari con riferimento al triennio 2023/2024/2025

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 2026 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 dai due Comuni e da A.l.e.r. Milano di rispettive proprietà.

3. NUMERO COMPLESSIVO DELLE UNITA' ABITATIVE DESTINATE A SERVIZI ABITATIVE PUBBLICI CHE SI PREVEDE DI ASSEGNARE NELL'ANNO 2026

Per l'anno 2026 si prevede di assegnare, complessivamente, n. **55** 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 2026 PER IL PIANO DI ZONA N. 79	
PIANO DI ZONA n. 79	SAP
Comune di Sesto San Giovanni	20
Comune di Cologno Monzese	3
A.L.E.R. Milano - Territorio Sesto San Giovanni	27
A.L.E.R. MILANO - Territorio Cologno Monzese	5
TOTALE U.I. Complessivamente disponibili nell'anno 2026	55

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 2026, 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.L.E.R. Milano – Territorio di Sesto San Giovanni	20%	0
A.L.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 provvedano 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 per i Comuni di Sesto San Giovanni e Cologno Monzese 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 2026, 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.

Con riguardo, invece, ad Aler Milano, territorialmente competente, è stata determinata una quota percentuale del:

- 5% da riservare e destinare ai "nuclei familiari con presenza di almeno un componente appartenente alle professioni sanitarie o di interesse sanitario..."¹ ex art. 4, comma 3, lett. c bis, del R.R. n. 4/2027 e s.m.i.

6. EVENTUALE ALTRA CATEGORIA DI PARTICOLARE E MOTIVATA RILEVANZA SOCIALE

Ai sensi dell'art. 4, co. 3, lett. d), e art. 14, co. 1, lett. f), del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i., il Comune di Sesto San Giovanni determina per l'anno 2026 l'*ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale* da includere nel prossimo Avviso pubblico S.A.P. da pubblicare nell'anno corrente, ai fini dell'attribuzione di un ulteriore punteggio (punti 8 di cui all'Allegato 1 del regolamento regionale) per l'assegnazione degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici.

¹ come da elenco delle professioni sanitarie riconosciute dal Ministero della Salute.

Tale determinazione è sorta in vista delle continue esigenze emerse sul territorio sestese da parte di nuclei familiari in condizioni di grave precarietà abitativa e di disagio sociale nei confronti dei quali difficilmente si riesce a dare una risposta adeguata, in termini di soddisfacimento del bisogno abitativo, sulla base delle ordinarie procedure di assegnazione dei S.A.P. rese, peraltro, complesse anche dal relativo iter procedurale che richiede l'osservanza di criteri e termini precisi.

Per far fronte ai crescenti bisogni abitativi e al degrado sociale, proprio di quelle categorie di nuclei che presentano tutti i requisiti di quella categoria definita *ex regolamento regionale* come "di particolare e motivata rilevanza sociale", il Comune di Sesto San Giovanni determina, quindi, la seguente "categoria" alla quale sarà dato rilievo con riguardo ai:

- *"nuclei in condizioni di emergenza abitativa in carico al "servizio di supporto all'inclusione sociale di persone in condizioni di disagio economico e precarietà abitativa" dell'Ente comunale da almeno 6 mesi"*.

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 2026, 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 pari al 20% delle unità abitative disponibili nell'anno, da ripartire nelle seguenti percentuali:

- 80% a favore degli appartenenti alle Forze di Polizia e Corpo Nazionale VV.FF., Forze Armate ai sensi dell'art. 7 bis del R.R. n. 4/2017 e s.m.i..
- 20% a favore dei nuclei familiari appartenenti alla categoria della Polizia Locale ai sensi dell'art. 7 ter del R.r. n. 4/2017 e s.m.i.;

7. UNITA' 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 S.A.T. 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 S.A.T. 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 13-bis 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 servizi abitativi transitori" ed il relativo "Allegato 1 – criteri di valutazione", con il quale è stata completamente rivista ed aggiornata la materia dei S.A.T., 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 S.A.T.

La D.G.R. n. XI/6101/2022 nello stabilire prioritariamente che le unità abitative qualificate come S.A.P. 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 S.A.T. 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 S.A.T., 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 S.A.T. è definita in funzione delle unità abitative destinate ai S.A.P. 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 S.A.P. ai fini delle assegnazioni, la percentuale definita nel Piano per i S.A.T. si modifica, di conseguenza, in termini di aumento dell'utilizzo degli alloggi da destinare ai S.A.T.; in proporzione del limite di percentuale prescritto normativamente.

Sulla base di detta quantificazione, il Comune di Sesto San Giovanni, considerata la previsione della disponibilità di n. 60 alloggi nel Piano annuale 2025, nel corso del procedimento di assegnazione a valere sull'Avviso pubblico S.A.P. n. 9800/2024, ha proceduto ad assegnare ulteriori n. 12 unità abitative S.A.P. ex art. 15, comma 4bis del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. (c.d. ripescaggio), inserendoli nella piattaforma informatica regionale, concludendo il procedimento con l'assegnazione di un totale complessivo di n. 27 alloggi S.A.P., di cui n. 15 unità abitative, già poste a base del bando, e n. 12 unità resisi disponibili successivamente e assegnati (nell'anno 2025) in forza del citato art. 15, co. 4bis; per un totale complessivo di n. 70 alloggi disponibili. Ne è derivata, pertanto, un'assegnazione di n. 7 alloggi S.A.T. nell'anno 2025 per effetto dell'aumento proporzionale delle disponibilità occorse.

Per il Comune di Cologno Monzese, l'annualità 2025 prevedeva, in via presuntiva, una disponibilità complessiva di n. 11 alloggi; conseguentemente, la quota da destinare a Servizi Abitativi Transitori (SAT) era stata fissata in n. 1 unità.

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso SAP, si sono tuttavia riscontrate carenze manutentive sui suddetti alloggi che ne hanno rallentato le procedure di assegnazione. Di conseguenza, nel corso del 2025 è stato possibile procedere all'assegnazione di sole n. 3 unità abitative. Le restanti 7 unità sono in fase di assegnazione nel corrente anno 2026, progressivamente al completamento dei lavori di ripristino e al conseguimento dell'abitabilità.

Per tali ragioni, l'alloggio originariamente destinato a SAT non è stato assegnato nel 2025; si provvederà pertanto alla sua formale assegnazione nel corso del 2026.

Per l'anno 2026, in conformità alle previsioni del Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2026-2027-2028, e dell'art. 23, comma 13, della legge Regionale n. 16/2016 e s.m.i., l'Ambito n. 79 prevede di assegnare a servizi abitativi transitori i seguenti alloggi:

PIANO DI ZONA 79	S.A.T.
Comune di Sesto San Giovanni	5
Comune di Cologno Monzese	1
A.L.E.R. Milano – Territorio di Sesto San Giovanni	0
A.L.E.R. Milano – Territorio di Cologno Monzese	0

8. UNITA' ABITATIVE DESTINATE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (S.A.P.) ASSEGNATE 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 2025 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 2025
Comune di Sesto San Giovanni	27*
Comune di Cologno Monzese	3
A.L.E.R. Milano – Territorio di Sesto San Giovanni	9**
A.L.E.R. Milano – Territorio di Cologno Monzese	9**
TOTALE	48

* Il numero totale delle assegnazioni effettuate dal Comune di Sesto San Giovanni dall'1 gennaio al 31 dicembre 2025 è relativo a n. 25 assegnazioni a valere sul bando S.A.P. n. 9800/2024 e n. 2 assegnazioni a valere sul bando SAP n. 11701/2025 per un totale complessivo di n. 27 assegnazioni.

** assegnazioni effettuate nell'anno 2025 e, precisamente fino al 14.10.2025.

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 2025, le azioni volte a sostenere la fragilità sociale dei nuclei familiari sotto il profilo del mantenimento dell'abitazione in locazione, con particolare riguardo alla seguente misura di sostegno ex art. 39, comma 1, lettere a) della citata L.R.:

- contributo al mantenimento della locazione.

Con riguardo al contributo per la morosità incolpevole previsto all'art. 39, comma 1, lett. c) della L.R. n. 16/2016 e s.m.i., si sottolinea la difficile applicazione concreta della risorsa, stanziata dallo Stato e dalla Regione Lombardia, sul territorio sestese, per la diffidenza e resistenza dei proprietari degli appartamenti privati, oggetto di locazione, nell'accettare il contributo che viene proposto per sanare la morosità incolpevole o per ristorare la proprietà dei canoni non versati dall'inquilino, ovvero per stipulare un nuovo contratto in ingresso, rispettando le disposizioni prescritte dal D.M. 30 marzo 2016. Molto spesso si verifica, infatti, che le risorse del contributo di morosità incolpevole che sono state impegnate restino accantonate nel bilancio comunale proprio per l'impossibilità dell'inquilino di finalizzare il beneficio assegnatogli.

Così per esempio nell'anno 2024, numerosi sono stati gli impegni di spesa rimasti, per così dire, insoddisfatti senza che il beneficiario abbia potuto effettivamente godere del diritto conseguito.

In ogni caso, le risorse prima stanziati dagli enti sovracomunali per tale risorsa, ad oggi, risultano diminuite nell'assegnazione agli enti comunali, tanto vero che nell'anno 2025 al Comune di Sesto San Giovanni non è stata assegnata alcuna risorsa in materia.

Si delinea una probabile disposizione strategica di governo tendente a sostenere maggiormente il mantenimento della locazione sul libero mercato attraverso il contributo affitto, più rispondente ed efficace in termini di aiuto concreto ai nuclei in difficoltà nel pagamento dei canoni.

Al riguardo si specifica che, con i contributi per l'affitto, statali e regionali, sono stati assegnati ed erogati nell'anno 2025 i seguenti importi:

ENTE EROGATORE DEL CONTRIBUTO	AMMONTARE RISORSE ECONOMICHE ASSEGNATE
Comune di Sesto San Giovanni	*€ 114.876,72=
Comune di Cologno Monzese	€ 0

* Si precisa che l'importo di contributo affitto di € 114.876,72= è stato assegnato ed erogato sulla base della graduatoria approvata relativa all'Avviso "Perl'affitto 2024" per effetto di scorrimento della stessa graduatoria disposta con determina n. 963 del 07.07.2025.

Nell'anno 2026, sulla base degli stanziamenti regionali disponibili, qualora assegnati ai Comuni dell'Ambito, 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 (S.A.P.) 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 21.10.2025, 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 € 125.582,21=, 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 2026.

Fermo restando sempre lo stanziamento delle risorse regionali in materia di contributo di solidarietà, si prevede l'assegnazione di detto contributo anche per l'anno 2026, qualora assegnato agli Enti dell'Ambito da parte dell'ente sovracomunale e previa pubblicazione di apposito avviso.

Il Comune di Cologno Monzese, per l'anno 2025, ha proceduto ad assegnare il contributo di solidarietà a favore dei beneficiari richiedenti per un importo pari a € 15.117,10=.

Aler Milano ha anch'esso erogato nell'anno 2025 contributi di solidarietà a favore di n. 244 assegnatari dei propri alloggi S.A.P. per un importo complessivo pari ad € 335.795,54=, di cui € 99.314,06= a favore di n.76 assegnatari di alloggi S.A.P. situati sul territorio di Cologno Monzese ed € 236.481,48= a favore di n. 168 assegnatari S.A.P. relativi ad alloggi situati sul Comune di Sesto San Giovanni.

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 regola, 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 dell'Ambito sono vigenti degli Accordi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello locale ai quali è stata data ampia pubblicità; così per il Comune di Sesto San Giovanni, sono vigenti due nuovi Accordi sottoscritti rispettivamente da due distinte organizzazioni sindacali nelle date del 13.03.2024 e del 01.04.2025 (quest'ultimo costituisce un aggiornamento dell'Accordo locale previgente del 27.04.2017) e per il Comune di Cologno Monzese sono vigenti anche due Accordi sottoscritti nelle date del 03.06.2024 e del 20.06.2024.

In termini di produzione degli effetti di questi Accordi è possibile segnalare il successo conseguito, in particolare sul territorio sestese, in termini di applicazione concreta di quanto convenuto tra le sigle sindacali, perché le agevolazioni fiscali consentite ex lege hanno permesso di contenere gli "sfratti" sul territorio, di registrare un calo della stipula dei "contratti brevi" e di incentivare una

maggiore offerte di case sul mercato immobiliare degli affitti; lasciando presumere, altresì, una riduzione degli "affitti in nero".

Il successo ottenuto dagli accordi negoziali viene comprovato, nella città di Sesto San Giovanni, dal numero dei contratti di locazione che sono stati sottoscritti e, precisamente; n. 112 contratti firmati nell'anno 2024, n. 389 contratti stipulati nell'anno 2025 e n. 125 nuovi contratti di locazione firmati sino al mese di aprile 2026.

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 agli aspetti tecnici che prevedono, normativamente, l'adeguamento "a norma" dell'unità abitativa ai fini della mobilità.

Nonostante le difficoltà sopra delineate, nell'anno 2025, il Comune di Sesto San Giovanni, ha effettuato n. 4 mobilità consensuali.

10. INFORMAZIONI DI SINTESI IN MERITO ALLA PIANIFICAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE CHE SARANNO INSERITE NELL'AVVISO S.A.P. DELL'ANNO 2026

PIANO DI ZONA 79	N. Alloggi S.A.P. previsti a base dell'Avviso pubblico 2026
Comune di Sesto San Giovanni	20
Comune di Cologno Monzese	3

A.L.E.R. Milano – Territorio di Sesto San Giovanni	27
A.L.E.R. Milano – Territorio di Cologno Monzese	5
TOTALE	55