



# Regione Lombardia

## LA GIUNTA

DIREZIONE GENERALE POLITICHE SOCIALI, ABITATIVE E DISABILITA'

COMUNICATO REGIONALE del 02/04/2019 - N° 45

OGGETTO: INDICAZIONI OPERATIVE IN ORDINE ALLA PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 3/2019

Lo scorso 13 marzo sono entrate in vigore le modifiche ed integrazioni al regolamento regional 4 agosto 2017, n. 4 «Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici».

Si forniscono una serie di **indicazioni operative** in ordine all'applicazione di talune disposizioni, in particolare, quelle riguardanti la definizione e l'approvazione del **Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici**.

L'ambito di applicazione e l'iter di approvazione del piano annuale sono disciplinati dagli artt. 2, 4 e 28, commi 1 e 2 del regolamento regionale n. 4/2017 come modificato dal regolamento regionale 8 marzo 2019, n. 3, "Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 (Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici)"

Le tipologie di servizi abitativi programmabili in sede di prima applicazione del regolamento regionale 4/2017 per l'anno 2019, sono i servizi abitativi pubblici (SAP).

Il piano annuale conterrà un'indicazione dei servizi abitativi sociali (SAS) e degli altri usi abitativi, ai soli fini della determinazione della consistenza del patrimonio abitativo pubblico quale risulta dall'ultima rilevazione dell'anagrafe regionale.

### **1. Titolarità della funzione amministrativa**

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione è in capo all'ente locale, segnatamente al comune capofila, designato dall'assemblea dei sindaci del Piano di zona.

Nell'espletamento di tale funzione, il comune capofila ha la facoltà di far ricorso a strutture ed organismi preposti nell'ambito dell'attività di programmazione prevista per i piani di zona (uffici di piano, aziende speciali, aziende consortili, etc.), formalmente designati, cui affidare lo svolgimento dell'attività istruttoria volta alla definizione di una proposta di Piano. Analogamente, il comune capofila può far ricorso ai medesimi soggetti per la stesura dell'avviso pubblico.

L'esercizio di tale facoltà deve essere formalizzata mediante **provvedimento espresso da parte del responsabile del procedimento del comune capofila**, adottato e trasmesso ai comuni dell'ambito territoriale di riferimento nonché all'ALER territorialmente competente e per essa al suo direttore generale.

La legge regionale n. 16/2016 (art. 6) e il regolamento regionale n. 4/2017 (artt. 2, 3 e 4) individuano:

- a) **il Piano di zona** di cui all'articolo 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3, come l'ambito territoriale di riferimento per la definizione del Piano triennale e del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) **il Comune capofila**, come l'ente locale deputato alla definizione del Piano triennale e del Piano annuale e all'emanazione degli avvisi pubblici.
- c) **l'Assemblea dei sindaci** del Piano di zona, come l'organismo deputato alla designazione del comune capofila ed all'approvazione del Piano triennale e del Piano annuale;

## 2. **Percorso amministrativo e modalità di accesso alla Piattaforma informatica regionale**

Il combinato disposto degli art. 3, 4 e 28 del regolamento regionale n. 4/2017 come modificato dal regolamento regionale n. 3/2019, stabilisce il seguente percorso amministrativo e le relative tempistiche.

Entro **60 giorni** dal 13 marzo 2019

- a) **Convocazione** dell'Assemblea dei sindaci di ciascun piano di zona per la nomina del Comune capofila, qualora l'Assemblea non abbia già provveduto.  
Tale disposizione non si applica al comune di Milano (art. 6, comma 2, ultimo periodo, Lr n. 16/2016) che procede all'approvazione del piano in base al riparto di competenze tra gli organi stabilito dalla legge (d. lgs. 267/2000 T.U. Enti Locali) e dal regolamento organizzativo comunale. Non si applica neanche al comune di Busto Arsizio in quanto il relativo ambito è costituito solo dal comune.
- b) **Comunicazione dell'atto di nomina** del Comune capofila alla Regione tramite PEC ad entrambi i seguenti indirizzi:  
politichesociali\_abitative@pec.regione.lombardia.it  
assistenza-registrazione-casa@lispa.it
- c) **Registrazione, abilitazione e accesso degli operatori al modulo della Programmazione della Piattaforma Informatica regionale.**  
L'accesso al modulo della Programmazione è consentito attraverso la



Gli operatori del soggetto di cui il Comune capofila si avvale verranno abilitati ad operare nel modulo di Programmazione della Piattaforma informatica regionale per conto di tutti i comuni dell'ambito.

**Gli enti proprietari sono tenuti ad utilizzare i modelli Excel sopra descritti ai punti 2 e 3, per segnalare anche ogni eventuale variazione in corso d'opera degli operatori (operatori da disabilitare per cessazione/cambio ruolo, ulteriori operatori da abilitare), trasmettendoli via PEC ad entrambe le caselle email sopra indicate.**

4. **Accesso** al modulo della Programmazione attraverso una delle modalità prima citate:

<p><b>Autenticazione debole</b></p>	<p><b>Username e Password</b></p> <p>Selezionando la modalità di accesso "Entra con ID e Password", è possibile effettuare l'autenticazione inserendo le credenziali ricevute al momento della registrazione sulla Piattaforma (passaggio 1).</p>
<p><b>Autenticazione forte</b></p>	<p><b>Identità digitale SPID</b></p> <p>Selezionando la modalità di accesso "Entra con SPID", è possibile effettuare l'autenticazione con le credenziali SPID che abilitano l'utente a tutti i servizi online della Pubblica Amministrazione. Per ottenere tali credenziali occorre effettuare il "riconoscimento" presso uno dei soggetti autorizzati (identity provider), secondo le modalità illustrate al seguente link e differenti a seconda del provider scelto: <b><a href="https://www.spid.gov.it/riciedi-spid">https://www.spid.gov.it/riciedi-spid</a></b></p>
	<p><b>Smartcard CRS/TS-CNS</b></p> <p>Selezionando la modalità di accesso "Entra con CNS", è possibile effettuare l'autenticazione con la propria smartcard CRS/TS-CNS. L'accesso attraverso questa modalità richiede una tessera CRS/CNS abilitata con codice PIN, un lettore di smartcard e l'installazione di un software per la lettura di quest'ultima (CrsManager). Il codice PIN della tessera CRS o CNS viene rilasciato a seguito della presentazione del documento d'identità, presso uno degli uffici di Scelta e Revoca o presso una delle sedi di Spazio Regione. Maggiori informazioni sono disponibili al seguente link: <b><a href="https://www.lispa.it/wps/portal/LISPA/Home/Servizi-di-Certificazione-Digitale/Software-per-CRS-CNS">https://www.lispa.it/wps/portal/LISPA/Home/Servizi-di-Certificazione-Digitale/Software-per-CRS-CNS</a></b></p>

- d) Il comune capofila, o per esso il soggetto di cui si avvale, dà avvio al procedimento di predisposizione del Piano annuale dell'offerta abitativa, attraverso la **ricognizione delle unità abitative** destinate ai servizi abitativi pubblici che si prevede di assegnare entro il 31 dicembre 2019 e l'espletamento delle altre attività previste dal piano (articolo 4 del r.r. 4/2017).

La ricognizione è effettuata attraverso la piattaforma informatica regionale che costituisce lo strumento per la gestione delle procedure di assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici, attraverso i seguenti passaggi:

- l'operatore del Comune capofila (o del soggetto di cui si avvale, citato al secondo capoverso del paragrafo 1)) accede al modulo della Programmazione della piattaforma informatica e imposta la finestra temporale entro la quale gli enti proprietari del piano di zona possono comunicare la propria offerta abitativa annuale;
- nell'arco della finestra temporale prima citata, l'operatore del Comune/ALER (o del soggetto di cui il Comune capofila si avvale, citato al secondo capoverso del paragrafo 1)) accede al modulo di Programmazione e comunica i dati di competenza dell'ente.

L'attività di ricognizione è accompagnata da una **comunicazione formale** da parte del comune capofila, o del soggetto di cui il capofila si avvale, ai comuni dell'ambito territoriale di riferimento e all'ALER territorialmente competente, con cui il comune capofila informa dell'avvio del procedimento, stabilendo altresì modalità e termini di raccordo e coordinamento per la predisposizione del Piano annuale, nonché i termini entro i quali le suddette informazioni devono essere trasmesse al capofila o al soggetto di cui il capofila si avvale.

Tali comunicazioni, da rendere anche in assenza dei dati e delle informazioni richieste, costituiscono obbligo informativo. L'inosservanza di detto obbligo comporta per i comuni, le ALER e gli operatori accreditati l'applicazione di quanto previsto all'art. 6 comma 2 della l.r. 16/2016.

Si richiama l'attenzione sull'importanza di tale comunicazione con riferimento particolare ai dati ed alle informazioni che ciascun comune ed ALER devono trasmettere tramite PEC al Comune capofila, o al soggetto di cui il capofila si avvale, per la redazione del Piano annuale (come previsto all'art. 4 del Rr n. 4/2017) e di quello triennale, (come indicato all'art. 3 del Rr n. 4/2017).

- e) Il Comune capofila, o per esso il soggetto di cui si avvale, redige la proposta di piano dell'offerta abitativa, coordinandosi con i comuni dell'ambito territoriale e **sentita l'ALER territorialmente competente**. Tale attività richiede la trasmissione formale della proposta di piano all'ALER territorialmente competente con l'indicazione di un termine minimo ma congruo per eventuali osservazioni/rilievi. Si ritiene che possa essere attivato l'istituto del silenzio assenso. Si suggerisce, ad integrazione della procedura formale, una forma di coordinamento e raccordo diretto tra Comune capofila e l'ALER territorialmente competente.
- f) Ad esito del raccordo con l'ALER territorialmente competente il Comune capofila sottopone all'Assemblea dei sindaci la proposta di piano per la sua **approvazione**. L'Assemblea dei sindaci **approva** la proposta di piano presentata dal Comune capofila con le eccezioni del comune di Milano e del comune di Busto Arsizio richiamate alla lettera a)

- g) Entro 15 giorni dall'approvazione, il Piano annuale deve essere **trasmesso** alla Regione, a cura del comune capofila (o del soggetto di cui si avvale, citato al secondo capoverso del paragrafo 1)), caricandone la scansione online come allegato in Piattaforma, e deve essere **pubblicato sui siti istituzionali** dei comuni e degli enti proprietari.
- h) Entro 30 giorni dall'approvazione del piano dell'offerta abitativa, il Comune capofila emana **l'avviso pubblico** ai sensi dell'articolo 8 del Rr n. 4/2017 e lo trasmette all'ufficio regionale competente per la **pubblicazione** sul BURL. Entro lo stesso termine deve essere pubblicato sui rispettivi siti istituzionali del Comune Capofila, dei comuni dell'ambito territoriale e dell'ALER territorialmente competente.

I termini sopra indicati sono ordinatori e l'intero procedimento si articola su un arco temporale complessivo di **90 giorni consecutivi** a partire dal 13 marzo 2019 (**entro il 10 giugno 2019**).

Dalla data di pubblicazione delle graduatorie dei nuovi avvisi pubblici, cessano di avere efficacia i bandi per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, indetti ai sensi del Regolamento regionale n. 1/2004 nonché le graduatorie provvisorie e definitive, pubblicate ai sensi dell'articolo 11 dello stesso.

### **3. I contenuti minimi ed essenziali del piano annuale dell'offerta abitativa**

I comuni dell'ambito territoriale e l'ALER territorialmente competente, nei termini assegnati dalla comunicazione formale di avvio del procedimento, **trasmettono al Comune capofila, o al soggetto di cui si avvale**, i seguenti dati e informazioni:

- a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale, rilevato attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale. Le voci di interesse da trasmettere sono le seguenti:
- Ragione Sociale dell'Ente Proprietario
  - Numero alloggi complessivi
  - Numero Alloggi: servizio abitativo pubblico (SAP)
  - Numero Alloggi: servizio abitativo sociale (SAS)
  - Numero Alloggi: altro uso residenziale
- b) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) **in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto** nel corso dell'anno, da rilevare attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale. Le voci di interesse da trasmettere sono le seguenti:
- Ragione Sociale dell'Ente Proprietario
  - Codice Identificativo dell'Unità Immobiliare
  - Comune

- Quartiere / Zona / Località / Fraz
  - Stato dell'Unità Immobiliare (SFITTO PER CARENZE MANUTENTIVE)
- c) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici **oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione**, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, da rilevare attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della piattaforma informatica regionale. Le voci di interesse da trasmettere sono le seguenti:
- Ragione Sociale dell'Ente Proprietario
  - Codice Identificativo dell'Unità Immobiliare
  - Comune
  - Quartiere / Zona / Località / Fraz
  - Stato dell'Unità Immobiliare (SFITTO PER RISTRUTTURAZIONE)
- d) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) **oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione**, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno. Le voci di interesse da trasmettere sono le seguenti:
- Ragione Sociale dell'Ente Proprietario
  - Comune
  - Quartiere / Zona / Località / Fraz
  - Numero di alloggi SAP di nuova edificazione disponibili nell'anno
- e) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP):
- **già libere**, da rilevare attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale. Le voci di interesse da trasmettere sono le seguenti:
    - Ragione Sociale dell'Ente Proprietario
    - Codice Identificativo dell'Unità Immobiliare
    - Comune
    - Quartiere / Zona / Località / Fraz
    - Stato dell'Unità Immobiliare (LIBERO)
  - **che si libereranno** nel corso dell'anno **per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over)**. Si tratta di un dato che dovrà essere stimato sulla base del trend storico riferibile **all'ultimo triennio (2016-2018)**. L'ente proprietario rappresenta il numero di tali unità nella comunicazione, attraverso le seguenti voci:
    - Ragione Sociale dell'Ente Proprietario
    - Comune
    - Numero alloggi SAP che si libereranno nell'anno per effetto del turn over
- f) Le unità abitative conferite da **soggetti privati** e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016. In

considerazione della novità della previsione per la quale non risultano, al momento, attive convenzioni con i comuni che disciplinano tali fattispecie, è sufficiente che i **comuni indichino espressamente la mancanza** di tali disponibilità.

- g) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come **totale** del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f). Le voci di interesse da trasmettere sono le seguenti:
- Ragione Sociale dell'Ente Proprietario
  - Comune
  - Numero complessivo di alloggi SAP prevedibilmente assegnabili nell'anno (TOTALE)
- h) Per ciascun comune, la **soglia percentuale eccedente il 20%** per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza. Si ricorda in proposito l'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla legge (20%) si applica esclusivamente sulle **unità abitative di proprietà comunale**, ai sensi dell'art. 23, comma 3, ultimo periodo della Lr n. 16/2016. Se il comune non dichiara nulla, si applica sul proprio territorio la soglia percentuale stabilita dalla legge regionale.
- i) Per ciascun comune:
- l'eventuale **altra categoria di particolare rilevanza sociale**, individuata in base ad una adeguata motivazione (ad es. famiglie numerose, vittime di violenza domestica...);
  - la quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco";
- j) Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori. L'assegnazione di tali unità abitative può avvenire solo a seguito del provvedimento della Giunta Regionale, ai sensi art 23 comma 13 della, Lr n. 16/2016. I comuni, nelle more dell'approvazione del citato provvedimento, sono esentati dall'indicare tale contingente di unità abitative.
- k) Per ciascun comune, il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente. Per il 2018, ciascun comune dovrà quantificare le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici assegnate dal 1° gennaio al 31 dicembre nell'ambito delle procedure ordinarie ed in deroga previste dalla precedente disciplina. Le voci di interesse da trasmettere sono le seguenti:
- Ragione Sociale dell'Ente Proprietario
  - Numero alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnati nell'anno precedente
  - Numero alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)

assegnati in deroga ex art. 14 e 15 del r.r. 1/2004

- Totale alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnati nell'anno precedente

l) Per ciascun comune, secondo le specifiche esigenze territoriali, l'individuazione delle **misure** che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016, e ricomprese tra le seguenti linee d'azione:

- Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui (forme di garanzia attraverso accordi con le banche, costituzione di fondi, ecc.)
- Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale (riduzione interessi bancari, erogazione contributi, ecc.)
- Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (accordi con proprietari, mobilità verso alloggi a canone calmierato, contributi, ecc.)
- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003 e dal Prepr 2014-2016)
- Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione (contributi a favore dei conduttori in difficoltà nel pagamento dei canoni, ecc.)

I dati di sintesi (totali) relativi alle informazioni richieste dal regolamento e sopra descritte alle lettere da a) a k), sono inserite dagli enti proprietari nel modulo della Programmazione della Piattaforma informatica regionale e trasmesse **online** al Comune Capofila entro i termini da questo fissati.

Effettuata tale trasmissione online e scaduti i termini fissati dal Comune Capofila, gli enti proprietari estraggono dal modulo di Programmazione della Piattaforma informatica regionale, il report sintetico di seguito descritto:

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno (g)	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over (e)	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto (b)	Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione (c) + (d)	Numero U.I. per servizi abitativi transitori (i)	Numero U.I. assegnate l'anno precedente (k)	Numero U.I. conferite da privati (f)
...	...	...	...	...	0	...	0

% U.I. da destinare a Forze di Polizia e Corpo Naz. Vigili del Fuoco	Altra Categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% per indigenti
(i)	(i)	(h)
...	...	...

Il modulo di Programmazione della Piattaforma informatica regionale sarà pienamente allineato alle modifiche del r.r. 4/2017 a partire dall'11 Aprile 2019. I Comuni Capofila comunque hanno la possibilità di avviare da subito la ricognizione per il piano annuale avvalendosi della Piattaforma, prevedendo che la trasmissione dei dati da parte degli enti proprietari dell'ambito territoriale avvenga oltre tale data, previa compilazione di tutte le informazioni richieste.

#### **4. I contenuti minimi ed essenziali del piano annuale dell'offerta abitativa**

Il regolamento regionale disciplina la “*fase di prima applicazione*” e la “*fase ordinaria*” della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Il **2019** è l'anno di “*transizione*” caratterizzato dall'approvazione di due Piani annuali:

- **Piano annuale 2019: entro il 10 giugno 2019**
- **Piano annuale 2020: entro il 31 dicembre 2019**
- **Nessun Piano triennale**

Il **2020** è l'anno in cui si avvia la *fase ordinaria* della programmazione dell'offerta abitativa, che si articola nel **Piano triennale** e nel **Piano annuale** dell'offerta abitativa pubblica e sociale. Entrambi i Piani sono predisposti dai comuni capofila e approvati dall'assemblea dei sindaci entro il **31 dicembre 2020**.