



AMBITO TERRITORIALE DI SEREGNO

**PIANO ANNUALE
DELL'OFFERTA ABITATIVA
DEI SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI**

ANNO 2026

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La Legge Regionale n. 16/2016 ha disegnato un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica, sociale e privata al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari più vulnerabili.

Il SISTEMA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI si articola in:

- SAP – Servizi Abitativi Pubblici (alloggi ex canone sociale erp)
- SAS – Servizi Abitativi Sociali (alloggi ex canone moderato/concordato)
- SAT – Servizi Abitativi Transitori (alloggi temporanei per l'emergenza abitativa)
- Azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'alloggio in locazione (interventi per la locazione).

Il legislatore regionale affida ai Comuni competenze programmate in materia di Servizi Abitativi, individuando negli Ambiti territoriali dei Piani di Zona l'area di riferimento per l'attuazione delle politiche abitative concepite come sistema sovra comunale integrato con la rete dei Servizi alla Persona.

La PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE è demandata a due specifici strumenti: il Piano Triennale e il Piano Annuale.

Il Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento. Definisce, inoltre, le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa con particolare attenzione al fabbisogno primario da soddisfare, le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa e quelle per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Il **Piano Annuale** dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali costituisce, invece, lo strumento deputato all'aggiornamento ed all'attuazione del piano triennale. Nello specifico definisce la consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico (SAP) e sociale (SAS), il numero complessivo delle unità abitative SAP e SAS che si prevede di assegnare nell'annualità di riferimento ed il numero delle unità abitative da destinare ai Servizi Abitativi Transitori (SAT).

Poiché l'ambito di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito territoriale del Piano di Zona, di cui alla LR n. 3/2008 e Legge Quadro n. 328/2000, il presente Piano Triennale riguarda i seguenti 10 Comuni: Barlassina, Ceriano Laghetto, Cogliate, Giussano, Lazzate, Lentate sul Seveso, Meda, Misinto, Seregno e Seveso.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune capofila, individuato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona nel Comune di Seregno.



Come previsto dall'art. 3, comma 3, del RR n. 4/2017, il Piano annuale è approvato dall'Assemblea dei Sindaci, sentita l'Aler UOG di Monza e Brianza e trasmesso, entro 15 giorni dall'approvazione, a Regione Lombardia nonché pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni dell'Ambito e di Aler.

RICOGNIZIONE SERVIZI ABITATIVI

La ricognizione dell'offerta abitativa è stata effettuata attraverso l'apposita piattaforma informatica regionale per la gestione dei Servizi Abitativi, nella finestra temporale aperta dal 20 novembre al 5 dicembre 2025.

Di seguito i dati rilevati:

A) CONSISTENZA AGGIORNATA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO (SAP) E SOCIALE (SAS) DEI DIVERSI ENTI PROPRIETARI:

	UNITA' SAP		UNITA' SAS		
	del COMUNE	di ALER	del COMUNE	di ALER	di ALTRI
Barlassina	39	20	0	0	0
Ceriano Laghetto	16	9	0	0	0
Cogliate	0	0	0	0	0
Giussano	57	76	0	0	0
Lazzate	14	24	0	15	0
Lentate sul Seveso	0	20	0	0	0
Meda	104	31	0	0	0
Misinto	0	0	0	0	0
Seregno	173	350	45	0	10
Seveso	17	62	0	0	0
TOTALE AMBITO	420	592	45	15	10

Rispetto ai dati sopra riportati si evidenzia che:

- a Meda è presente anche un alloggio sap di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo, regolarmente occupato;
- nei comuni di Cogliate e Misinto non vi sono alloggi pubblici, né di proprietà comunale né di Aler;
- a Seregno ci sono n. 45 alloggi SAS di proprietà comunale oltre a n. 10 alloggi SAS della Cooperativa "DAR CASA". L'eventuale riassegnazione di tali unità abitative avverrà secondo la specifica normativa, a valere sulla graduatoria approvata con il bando del 2023 ex RR n. 1/2004.



B) NUMERO ALLOGGI SAP LIBERI E ASSEGNAVABILI:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI SAP
Aler	13
Comune Barlassina	0
Comune Ceriano Laghetto	0
Comune Giussano	0
Comune di Lazzate	0
Comune Meda	0
Comune Seregno	2
Comune Seveso	0
TOTALE	15

C) NUMERO ALLOGGI SAP E SAS CHE SI PREVEDE SI LIBERANNO IN CORSO D'ANNO PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI (TURN-OVER)

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI SAP	N. ALLOGGI SAS
Aler	10	0
Comune Barlassina	2	0
Comune Ceriano L.tto	0	0
Comune Giussano	1	0
Comune di Lazzate	1	0
Comune Meda	0	0
Comune Seregno	6	1
Comune Seveso	0	0
TOTALE	20	1

I dati riportati sono una mera stima, derivante dal trend storico dell'ultimo triennio 2023/2025.

D) NUMERO ALLOGGI SAP NON ASSEGNAVABILI PER CARENZA DI MANUTENZIONE

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI
Aler	65
Comune Barlassina	2
Comune Ceriano L.tto	0
Comune Giussano	0
Comune Lazzate	0
Comune Meda	15
Comune Seregno	3
Comune Seveso	0
TOTALE	85

E) NUMERO ALLOGGI SAP IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNAVABILI NELLO STATO DI FATTO AI SENSI DELL'ART. 10 DEL RR M. 4/2017 E S.M.I.

L'art. 10 del RR n. 4/2017 e s.m.i. consente di assegnare anche alloggi che necessitano di interventi manutentivi per una spesa massima di euro 15.000 iva inclusa. In tal caso l'intervento di ristrutturazione è pagato dall'assegnatario e la spesa sostenuta è successivamente decurtata dal canone di locazione secondo i patti definiti in apposita convenzione tra ente proprietario e assegnatario, da stipulare prima della sottoscrizione del contratto di locazione:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI
Aler	0
Comune Barlassina	0
Comune Ceriano L.tto	0
Comune Giussano	0
Comune Lazzate	0
Comune Meda	0
Comune Seregno	0
Comune Seveso	0
TOTALE	0

F) NUMERO ALLOGGI SAP E SAS CHE SI RENDERANNO DISPONIBILI NEL CORSO DELL'ANNO PER NUOVA EDIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, DELLA LR N. 16/2016:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI SAP	N. ALLOGGI SAS
Aler	10	1
Comune Barlassina	0	0
Comune Ceriano Laghetto	0	0
Comune di Cogliate	0	0
Comune Giussano	0	0
Comune Lazzate	3	0
Comune Lentate S/Seveso	0	0
Comune Meda	0	0
Comune Misinto	0	0
Comune Seregno	40	0
Comune Seveso	0	0
TOTALE	53	1

G) NUMERO UNITÀ ABITATIVE CONFERITE DA SOGGETTI PRIVATI E DESTINATE A SAP E SAS

Si evidenzia che non vi sono al momento unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) e sociali (SAS), ai sensi dell'art. 23, comma 2, della LR n. 16/2016.

TABELLA DI SINTESI DI TUTTE LE INFORMAZIONI SUI SAP

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI GIÀ LIBERI	NUMERO ALLOGGI NON ASSEGNAVABILI IN CARENZA MANUTENTIVA	NUMERO ALLOGGI IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNAVABILI NELLO STATO DI FATTO	NUMERO ALLOGGI DISPONIBILI PER NUOVA EDIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE	STIMA ALLOGGI CHE SI LIBERANNO PER TURN-OVER
Aler	13	65	0	10	10
Barlassina	0	2	0	0	2
Ceriano Laghetto	0	0	0	0	0
Cogliate	0	0	0	0	0
Giussano	0	0	0	0	1
Lazzate	0	0	0	3	1
Lentate s/Seveso	0	0	0	0	0
Meda	0	15	0	0	0
Misinto	0	0	0	0	0
Seregno	2	3	0	40	6
Seveso	0	0	0	0	0
TOTALE	15	85	0	53	20

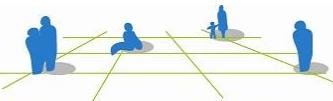
TABELLA DI SINTESI DI TUTTE LE INFORMAZIONI SUI SAS

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI GIÀ LIBERI	NUMERO ALLOGGI DISPONIBILI PER NUOVA EDIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE	STIMA ALLOGGI CHE SI LIBERANNO PER TURN-OVER
Aler	0	1	0
Comune Barlassina	0	0	0
Comune Ceriano L.to	0	0	0
Comune Cogliate	0	0	0
Comune Giussano	0	0	0
Comune Lazzate	0	0	0
Comune Lentate S/Seveso	0	0	0
Comune Meda	0	0	0
Comune Misinto	0	0	0
Comune Seregno	0	0	1
Comune Seveso	0	0	0
TOTALE	0	1	1

ULTERIORI DATI DETTAGLIO

La normativa regionale prevede inoltre che:

- a) art. 13, comma 3: i Comuni esclusivamente per gli alloggi di proprietà, possono incrementare la soglia percentuale del 20% stabilita dalla normativa, per l'assegnazione degli alloggi SAP in favore dei nuclei familiari in condizioni di indigenza, cioè con ISEE fino a euro 3.000, garantendo la copertura delle relative



piano di zona ambito di seregno

spese abitative. Se non viene esercitata tale opzione, la riserva alloggi indigenti è confermata nella misura del 20%;

- b) art. 4, comma 3 lett. c bis: ciascun Ente proprietario determina l'eventuale soglia percentuale di riserva, fino al 20% degli alloggi disponibili, a una o più delle categorie familiari diversificate per l'integrazione sociale previste dall'art. 14 del RR n. 4/2017 ovvero: anziani, famiglie di nuova formazione, nuclei monoparentali, padri e madri, separati o divorziati, coloro che hanno in corso una procedura di composizione di crisi da sovraindebitamento, disabili, eventuale altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale, nuclei familiari con almeno un componente appartenente alle professioni sanitare o di interesse sanitario che operi in Lombardia nel SSN;
- c) art. 4, comma 3 lett. d bis: i Comuni definiscono l'eventuale soglia percentuale di riserva (fino al 20% degli alloggi disponibili) per gli appartenenti alle Forze dell'Ordine (Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e Forze Armate) e alla Polizia Locale.

TABELLA DI SINTESI DEI PREDETTI DATI DI DETTAGLIO

Comune/Aler	Eventuale incremento soglia percentuale per indigenti (oltre il 20%)		Eventuale riserva alloggi per 1 o più categorie familiari art. 14 (non oltre il 20% complessivo)		Eventuale riserva alloggi per Forze Ordine e Polizia Locale (non oltre il 20% complessivo)			
	(No o Si)	(se Si indicare %)	quale categorie	%	per FF.OO (No o Si)	(se Si indicare %)	per PL (No o Si)	(se Si indicare %)
Aler			No					
Barlassina	No		No		No		No	
Ceriano Laghetto	No		No		No			
Giussano	No		No		No		No	
Lazzate	No		No		No			
Lentate S/Seveso	No		No		No		No	
Meda	No		No		No		No	
Seregno	No	vedi nota a)	20	No		No		
Seveso	No		No		No		No	

Nota a): altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale: nuclei familiari in condizione di grave emergenza abitativa, in accoglienza temporanea presso alloggi comunali ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 31/05/2016 - come modificata dalla D.G.C. n. 171 del 21/12/2023- o in alloggi di housing sociale ai sensi del "Regolamento per l'attivazione dei contributi di assistenza economica nell'ambito della progettazione sociale individualizzata a favore di persone fisiche e nuclei familiari in condizione di indigenza", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 13/02/2024, con progettualità attiva e con puntuale osservanza del patto sociale sottoscritto con il Servizio Sociale del Comune di Seregno.

AVVISI PUBBLICI DESTINATI A FAMIGLIE CON PORTATORI DI HANDICAP GRAVE (ART. 8 COMMA 7 BIS)

L'Ambito Territoriale non prevede di emanare nel 2026 Avvisi Pubblici per l'assegnazione di unità abitative destinate a famiglie con portatori di handicap grave, come definito dall'art. 3, comma 3, della Legge n. 104/1992.

ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI (SAT)

Secondo quanto definito dalle specifiche disposizioni regionali (DGR n. 2063/2019 e DGR n. 3151/2020) le unità abitative da destinare **temporaneamente** ai SAT devono essere individuate nell'ambito del patrimonio di ciascun Ente proprietario.

Nel caso si attinga ai SAP, l'Ente:

- non può destinare più del 10% del totale SAP posseduto;
- annualmente deve riservare un numero di alloggi non superiore al 25% (per i Comuni ATA o del 10% in caso di altri Comuni) degli alloggi che prevede di assegnare nell'anno.

Di seguito la previsione delle disponibilità SAT:

ENTE PROPRIETARIO	N. ALLOGGI SAP TEMPORANEAMENTE DESTINATI A SAT	ALTRI ALLOGGI TEMPORANEAMENTE DESTINATI A SAT
Aler	0	0
Comune Barlassina	0	0
Comune Ceriano Laghetto	0	0
Comune Cogliate	0	0
Comune Giussano	0	0
Comune Lazzate	1	0
Comune Lentate sul Seveso	0	0
Comune Meda	0	0
Comune Misinto	0	0
Comune Seregno	0	1
Comune Seveso	0	0
TOTALE	1	1

Gli Enti proprietari si riservano di rimodulare le previsioni sopra riportate, qualora in corso d'anno acquisiscano la disponibilità effettiva di un maggior numero di unità SAP assegnabili o di eventuale altra risorsa abitativa.

Da ultimo si riporta la quantificazione di tutti gli alloggi SAP assegnati lo scorso anno:

ENTE PROPRIETARIO	N. SAP ASSEGNATI NEL 2025
Aler	15
Comune Barlassina	0
Comune Ceriano Laghetto	0
Comune Giussano	0
Comune di Lazzate	0
Comune Meda	4
Comune Seregno	6*
Comune Seveso	0
TOTALE	25

* Nota: sono stati rendicontati anche i due alloggi per i quali, alla data di stesura del presente documento, si stanno ultimando le procedure di assegnazione.

AZIONI PER L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE (INTERVENTI PER LA LOCAZIONE).

Regione Lombardia, come noto, in attuazione della LR n. 16/2016 promuove gli interventi a contrasto dell'emergenza abitativa e, in particolare, forme di sostegno all'affitto per nuclei familiari in condizione di difficoltà economica e più in generale per il mantenimento dell'abitazione in locazione nel libero mercato.

Per tali interventi vengono annualmente assegnate agli Ambiti Territoriali specifiche risorse regionali in aggiunta ai finanziamenti statali ex legge n. 431/98.

Fino al 2024, in costanza cioè dei finanziamenti ricevuti, l'Ambito ha puntualmente attivato ed erogato - con appositi Avvisi Pubblici annuali - le predette misure di sostegno. Il 2025 è stato invece un anno anomalo per l'operatività di tali azioni stante l'assenza dei finanziamenti statali e la ridottissima dotazione regionale quantificata solo nel mese di novembre.

Considerato che i bilanci comunali non sono in grado di sopperire alla drastica riduzione dei finanziamenti statali dedicati agli interventi sulla locazione, per l'Ambito diventa urgente e prioritario per il 2026:

- a) ottimizzare l'impiego delle risorse disponibili per interventi *innovativi* finalizzati a contenere i confini del disagio abitativo, purtroppo in crescita stante il progressivo e inarrestabile aumento delle spese per l'abitazione e lo stagnare dei salari delle famiglie;
- b) rendere efficiente - in termini di calmieramento del mercato – l'Accordo provinciale per la locazione concordata.

Nel prossimo anno, nel solco delle indicazioni dettate dal Piano Triennale 2026/2028, strategico sarà in tal senso il ruolo dell'Agenzia dell'Abitare di Ambito perché:

- dovrà in primis essere al timone della misura di sostegno sperimentale denominata "Sistema di garanzie per le locazioni a canone concordato".

Trattasi di una iniziativa interessante ed ambiziosa per l'Ambito perché si propone di stimolare la messa in disponibilità di nuove risorse abitative a canone calmierato attraverso un sistema composito di garanzie che, in modalità partecipata e condivisa, offre un accurato *matching* tra inquilino e locatore, un monitoraggio costante della locazione al fine di assicurare la tenuta del rapporto contrattuale da parte dell'inquilino e risorse economiche per sanare – a fronte di improvvisi e temporanei cali di reddito dell'inquilino - eventuali scoperti di canone e/o per rimborsare le spese legali in caso di sfratto;

- dovrà inoltre lavorare, in stretto raccordo con le Agenzie Casa degli altri Ambiti della provincia, sullo strumento del canone concordato al fine di sviluppare modelli di collaborazione attiva con tutti i soggetti interessati (Associazioni della Proprietà Edilizia, organizzazioni Sindacali degli Inquilini e rappresentanti dei 5 Ambiti territoriali della provincia di Monza e Brianza) per l'analisi dei dati di contesto e la definizione concertata di valori economici che – in coerenza con la ratio della Legge n. 431/98 - producano canoni effettivamente calmieranti rispetto ai valori del libero mercato.

Seregno, dicembre 2025