

Piano Annuale Dell'offerta Dei Servizi Abitativi Pubblici 2026

Ambito Territoriale Rhodense



*Comuni di: Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese,
Rho, Settimo Milanese, Vanzago*

Comune Capofila: RHO

*Aler territorialmente competente: ALER MILANO, Direzione Provincia – Unità Operativa Gestionale
Sesto San Giovanni/Rho*



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI 2026

AMBITO TERRITORIALE RHODENSE

Comuni di Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago

Comune Capofila: RHO

Aler territorialmente competente: ALER MILANO, Direzione Provincia

U.O.G. di Sesto San Giovanni/Rho

PREMESSE

richiamate:

- la legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 e s.m.i. "Disciplina regionale dei servizi abitativi" che ha demandato ad apposito regolamento regionale la disciplina attuativa delle disposizioni del sistema regionale dei servizi abitativi;
- il 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" e s.m.i. con il quale, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 23 della citata legge regionale n. 16/2016 e s.m.i., è stata disciplinata la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dettate le procedure, i criteri e le condizioni per l'accesso e la permanenza nei servizi abitativi pubblici;
- il 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);
- il regolamento regionale 6 ottobre 2021 n. 6 "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). Disposizioni per l'attuazione delle modifiche alla legge regionale 16/2016 di cui all'art. 14 della legge regionale 7/2021 e all'art. 27 della legge regionale 8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie";
- il regolamento regionale 6 marzo 2025 n. 2 "Ulteriori 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)".
- l'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale del Rhodense, che in occasione della riunione del 5 aprile 2018, ha designato il comune di Rho in qualità di Comune Capofila;
- la Deliberazione di G.C. n. 167 del 10/07/2018 e successivo Contratto di Servizio sottoscritto in data 02/02/2019, con i quali il Comune di Rho, Capofila dell'Ambito Rhodense, ha conferito all'ASC SER.CO.P., via dei Cornaggia, 33, 20017 Rho (Mi), le funzioni amministrative relative alla Programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale;
 - il **Comunicato regionale 27 ottobre 2025 n. 114** "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 2/2025", che ha sostituito il precedente comunicato 2 aprile 2019 n.45, con il quale la Direzione Generale CASA e HOUSING SOCIALE di Regione Lombardia ha

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

aggiornato le disposizioni in merito alla definizione e all'approvazione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici;

e rilevato che:

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

- l'ambito territoriale del 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;
- il Comune capofila, come l'ente locale deputato alla definizione del Piano triennale e del Piano annuale e all'emanazione degli avvisi pubblici;
- 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;
- il consiglio territoriale, come l'organo di natura consultiva e propulsiva che è convocato almeno una volta all'anno, in previsione dell'approvazione del piano triennale e del piano annuale per la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del piano triennale; oltre alla programmazione dei servizi abitativi pubblici esso dà conto, ai soli fini della determinazione della consistenza del patrimonio risultante dall'ultima rilevazione dell'anagrafe regionale, del numero dei servizi abitativi sociali (SAS) e degli altri usi abitativi.

L'ambito di applicazione del piano annuale è disciplinato dall'art. 2 del Regolamento Regionale n. 4/2017, mentre l'iter di approvazione e il contenuto sono individuati dall'art. 4 del Regolamento Regionale n. 4/2017 come modificato dal Regolamento Regionale n. 2/2025.

Ai sensi dell'art. 4, comma 3, del regolamento regionale n.° 4/2017 e s.m.i. il Piano annuale:

- a) definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale;
- b) individua le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno rilevabili attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale;
- c) individua 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;
- d) individua le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnati nell'anno;
- e) definisce il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP):
 - o già libere, da rilevare attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale;

- 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 riferito all'ultimo triennio;
- f) individua le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della legge regionale 16/2016 e s.m.i., i cui dati sono da trasmettere al Comune capofila a cura del Comune in cui sono ubicati gli alloggi ai sensi dell'art. 15 comma 5 bis del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i.
- g) definisce 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 indicate dalla lettera b) alla lettera f);
- h) indica, per ciascun Comune, la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza.
L'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla legge regionale (20%) si applica esclusivamente sulle unità abitative di proprietà comunale ai sensi dell'art. n. 23, comma 3, ultimo periodo della legge regionale 16/2016 e s.m.i. Se il Comune non dichiara percentuali aggiuntive, si applica sul relativo territorio comunale la soglia percentuale stabilita dalla legge regionale.
- i) Indica, per ciascun Comune, e sulla base di un'adeguata motivazione, anche considerando il disposto dell'art. 23, comma 10 bis della legge regionale 16/2016 e s.m.i., l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale, di cui all'art. 14, comma 1, lettera f), del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i.;
 - **per ciascun ente proprietario:**
 - 1 l'eventuale quota percentuale fino al 20% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare da una a più categorie diversificate di cui all'art. 14 del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i.
 - 2 la/e eventuale/i categoria/e diversificata/e di cui all'art. 14 del regolamento regionale n.4/2017 e s.m.i. a cui destinare la riserva di cui al punto 1
 - **per ciascun Comune, la quota percentuale complessiva fino al 20% delle unità** disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Forze Armate e Polizia Locale, individuando:
 - 1 la quota percentuale di alloggi da destinare all'assegnazione a favore delle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate
 - 2 la quota percentuale di alloggi da destinare all'assegnazione a favore della Polizia Locale
- j) individua le unità abitative da destinarsi a servizi abitativi transitori (SAT);
- k) indica, per ciascun Comune, il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente;
- l) indica, per ciascun Comune, secondo le specifiche esigenze territoriali, l'individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della legge regionale 16/2016 e s.m.i., e ricomprese tra le linee d'azione di seguito elencate:

- aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui (forme di garanzia attraverso accordi con 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 condizioni di morosità incolpevole, esclusivamente per i Comuni ad **Alta Tensione Abitativa**, come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003 e dal Prerp 2014 – 2016
- fondo per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in locazione (contributi a favore dei conduttori in difficoltà nel pagamento dei canoni, ecc.)

I dati relativi alle informazioni richieste sono inserite dagli enti proprietari (ALER e Comuni) nel modulo della PROGRAMMAZIONE della Piattaforma informatica regionale e trasmesse al Comune capofila entro i termini da questi fissati.

Rilevato che la comunicazione dei suddetti dati ed informazioni costituiscono obbligo informativo ai sensi dell'art. 5 del regolamento regionale 4/2017, la cui inosservanza comporta l'applicazione di quanto previsto all'art. 6, comma 2, della l.r.16/2016;

Rilevato che i Comuni dell'Ambito territoriale e Aler hanno provveduto all'inserimento dei propri dati nel modulo della Programmazione della Piattaforma informatica regionale, nel rispetto della finestra temporale predisposta per la trasmissione dei dati e delle informazioni da parte dei sopra citati Enti (periodo di apertura della rilevazione **dal 16/10/2025 al 28/11/2025**, così come indicato nel Comunicato regionale 27 ottobre 2025 n.° 114 "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n.° 2/2025");

Rilevato che è stato istituito un **coordinamento tecnico in tema di Servizi Abitativi** al quale hanno preso parte i Comuni dell'Ambito, l'Aler Milano (UOG di Sesto SG/Rho) territorialmente competente e **ASC SER.CO.P**, che costituisce una modalità di raccordo territoriale tra gli Enti proprietari dell'Ambito di riferimento al fine di meglio definire gli elementi essenziali del Piano Annuale e condividere l'iter procedurale;

Nell'ottica di definire, anche a livello operativo, un modello integrato di offerta abitativa, è ormai consolidata la proposta di uno Sportello Unico d'Ambito per l'assistenza all'utenza in occasione degli Avvisi per l'assegnazione di **Servizi Abitativi Pubblici (SAP)**, anche con la funzione di accompagnamento e orientamento alla fruizione dei servizi offerti a livello di ambito territoriale.

Si illustrano i contenuti, come di seguito specificato:

- Dati di sintesi relativi alla consistenza delle unità abitative
- Unità abitative assegnabili nello stato di fatto
- Unità abitative già libere e/o che si libereranno per effetto del turn-over
- Unità abitative disponibili per nuova edificazione e/o ristrutturazione, recupero riqualificazione (oggetto di piani e programmi già formalizzati)
- Unità abitative conferite da soggetti privati
- Unità abitative assegnate nel corso dell'anno 2025
- Dati rilevati attraverso le Domande relative a n. 2 AVVISI pubblici (SAP) formalizzate attraverso l'assistenza fornita allo SPORTELLO Unico d'Ambito Rhodense
- Opzioni in capo a ciascun Ente in ordine a percentuali aggiuntive (rispetto all'offerta abitativa annuale), in relazione a:
 - Nuclei familiari indigenti
 - Altre categorie di rilevanza sociale
 - Servizi Abitativi Transitori
 - Forze di Polizia / Corpo nazionale Vigili del Fuoco / Forze Armate / Polizia Locale
 - Eventuale quota percentuale (fino al 20%) delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare a una o più categorie diversificate di cui all'art. n. 14 del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i. (RISERVE)
 - Misure a sostegno dell'accesso e mantenimento dell'abitazione principale

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

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Unità abitative SAS	Unità abitative SAP
Comune di ARESE	9	63
Comune di CORNAREDO	0	72
Comune di LAINATE	0	56
Comune di PERO	8	0
Comune di POGLIANO MILANESE	0	12
Comune di PREGNANA MILANESE	0	51
Comune di RHO	0	603
Comune di SETTIMO MILANESE	3	109
Comune di VANZAGO	0	24
ALER MILANO	51	1.032

Unità abitative ALER ubicate nei territori comunali	Unità abitative SAS	Unità abitative SAP
Comune di ARESE	11	187
Comune di CORNAREDO	6	134
Comune di LAINATE	0	145
Comune di PERO	0	81
Comune di POGLIANO MILANESE	0	10
Comune di PREGNANA MILANESE	0	28
Comune di RHO	29	223
Comune di SETTIMO MILANESE	5	224
Comune di VANZAGO	0	0
TOTALE	51	1.032

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

Ragione sociale dell'Ente Proprietario	Unità abitative in CARENZA MANUTENTIVA da assegnare nello stato di fatto
Comune di ARESE	0
Comune di CORNAREDO	0
Comune di LAINATE	0
Comune di PERO	0
Comune di POGLIANO MILANESE	0
Comune di PREGNANA MILANESE	0
Comune di RHO	0
Comune di SETTIMO MILANESE	0
Comune di VANZAGO	0
ALER MILANO	7

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, e che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (Turn Over). Dato stimato sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio (2023 – 2025).

Unità abitative **GIA' LIBERE** e che **SI LIBERERANNO** per effetto del
TURN OVER

Comune di ARESE	3
Comune di CORNAREDO	8
Comune di LAINATE	3
Comune di PERO	0
Comune di POGLIANO MILANESE	2
Comune di PREGNANA MILANESE	3
Comune di RHO	11
Comune di SETTIMO MILANESE	2
Comune di VANZAGO	1
ALER MILANO	25

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.

Ragione sociale dell'Ente proprietario

Unità abitative disponibili per **Nuova Edificazione, Ristrutturazione, Recupero, Riqualificazione**

Comune di ARESE	0
Comune di CORNAREDO	0
Comune di LAINATE	0
Comune di PERO	0
Comune di POGLIANO MILANESE	0
Comune di PREGNANA MILANESE	0
Comune di RHO	0
Comune di SETTIMO MILANESE	0
Comune di VANZAGO	0
ALER MILANO	0

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 comma 2 della legge regionale 16/2016 e s.m.i.

Comunicato regionale 27 ottobre 2025 – n.114

Richiesta già inserita nel precedente comunicato regionale 2 aprile 2019 – n. 45

Con la comunicazione del 2025, viene specificato che i dati eventualmente riferiti a unità abitative conferite da privati sono da trasmettere al Comune capofila a cura del Comune in cui sono ubicati gli alloggi, ai sensi dell'art. 15, comma 5 bis del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i.

Numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative:

- in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto
- già libere e/o che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento (turn over)
- oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, nonché di nuova edificazione
- conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici (SAP)

Ragione sociale dell'Ente proprietario

Numero complessivo delle unità abitative (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno

Comune di ARESE	3
Comune di CORNAREDO	8
Comune di LAINATE	3
Comune di PERO	0
Comune di POGLIANO MILANESE	2
Comune di PREGNANA MILANESE	3
Comune di RHO	11
Comune di SETTIMO MILANESE	2
Comune di VANZAGO	1
ALER MILANO	32

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

Quadro riepilogativo delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici (SAP) prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno 2026

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero complessivo UI disponibili	UI libere e che si libereranno per effetto Turn Over	UI in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	UI disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione
Comune di ARESE	3	3	0	0
Comune di CORNAREDO	8	8	0	0
Comune di LAINATE	1	1	0	0
Comune di PERO	0	0	0	0
Comune di POGLIANO MILANESE	2	2	0	0
Comune di PREGNANA MILANESE	3	3	0	0
Comune di RHO	11	11	0	0
Comune di SETTIMO MILANESE	2	2	0	0
Comune di VANZAGO	1	1	0	0
ALER MILANO	32	25	7	0
TOTALE	63	56	7	0

MOBILITÀ (cambio alloggi)

L'articolo 22 del Regolamento Regionale n.4 /2017 e successive modifiche ed integrazioni disciplina la mobilità degli assegnatari delle unità abitative situate nell'Ambito territoriale del Piano di Zona di riferimento. In considerazione del fatto che lo stesso articolo prevede:

- l'individuazione di criteri, condizioni e modalità per l'evasione delle istanze presentate dagli assegnatari aventi diritto
- la mobilità dai servizi abitativi sociali ai servizi abitativi pubblici

si rinvia l'individuazione di un'eventuale quota di unità abitative disponibili nel corso dell'anno da utilizzare per cambio alloggi con modalità che vadano oltre ai regolamenti di ogni singolo ente proprietario (dove presenti), attraverso uno specifico accordo all'interno dell'Ambito e con l'ALER territorialmente competente, al fine di definire criteri, condizioni e modalità, possibilmente uniformi, con cui applicare la mobilità degli assegnatari delle unità abitative situate nell'Ambito territoriale.

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

Unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno 2025 attraverso le procedure previste dal regolamento regionale 4/2017 e s.m.i. e dal regolamento regionale 6/2021

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero unità abitative (SAP) assegnate nel corso dell'anno 2025
Comune di ARESE	0
Comune di CORNAREDO	3
Comune di LAINATE	0
Comune di PERO	0
Comune di POGLIANO MILANESE	1
Comune di PREGNANA MILANESE	0
Comune di RHO	7
Comune di SETTIMO MILANESE	1
Comune di VANZAGO	0
ALER MILANO	17
TOTALE	29

Unità Abitative di proprietà di ALER Milano assegnate nei territori comunalì dell'Ambito Rhodense	Numero unità abitative (SAP) assegnate nel corso dell'anno 2025
ARESE	3
CORNAREDO	1
LAINATE	4
PERO	1
POGLIANO MILANESE	0
PREGNANA MILANESE	0
RHO	5
SETTIMO MILANESE	3
VANZAGO	Non presenti unità abitative di proprietà
TOTALE	17

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

Quadro riepilogativo delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici (SAP) disponibili per l'assegnazione con procedure ordinarie negli anni precedenti -CONFRONTO

U.I. di proprietà comunale	2021	2022	2023	2024	2025
Comune di ARESE	2	2	0	0	0
Comune di CORNAREDO	3	2	4	2	3
Comune di LAINATE	1	0	0	0	1
Comune di PERO	nessun UI di proprietà	0	0	0	0
Comune di POGLIANO MILANESE	0	0	2	0	1
Comune di PREGNANA MILANESE	5	0	0	0	0
Comune di RHO	36	16	16	9	4
Comune di SETTIMO MILANESE	8	4	3	1	1
Comune di VANZAGO	0	0	0	2	0
TOTALE	55	24	25	14	10

U.I. di proprietà di ALER Milano	2021	2022	2023	2024	2025
Comune di ARESE	9	2	4	7	6
Comune di CORNAREDO	2	1	2	3	3
Comune di LAINATE	4	4	4	8	2
Comune di PERO	4	1	2	2	1
Comune di POGLIANO MILANESE	0	0	2	0	0
Comune di PREGNANA MILANESE	1	0	0	1	2
Comune di RHO	3	3	4	10	5
Comune di SETTIMO MILANESE	2	5	4	6	4
Comune di VANZAGO	nessun UI di proprietà	0	0	0	0
TOTALE	25	16	22	37	23

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

La modalità di offerta abitativa, a livello d'Ambito territoriale, introdotta dalla legge regionale n.° 16/2016 e s.m.i. e dal conseguente regolamento regionale attuativo n.° 4/2017 e s.m.i., ha avuto una prima applicazione nel secondo semestre dell'anno 2019, con l'emanazione di un unico Avviso pubblico, a livello sperimentale e in presenza di contemporanee assegnazioni con le modalità previste dalla preesistente normativa regionale .

Nel corso dell'anno 2020, in considerazione dell'emergenza sanitaria, non sono stati pubblicati Avvisi per l'assegnazione di Servizi Abitativi Pubblici, mentre dal 2021 la norma ha trovato piena attuazione e nell'Ambito territoriale del Rhodense è entrata a regime con l'emanazione di due Avvisi pubblici all'anno.

Nel corso del 2025 sono stati pubblicati due Avvisi per l'assegnazione di Unità Immobiliari destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) disponibili nell'Ambito:

- Avviso identificato con **ID n° 10942** aperto al pubblico dal 28 aprile al 8 giugno 2025
- Avviso identificato con codice **ID n° 11801**, aperto al pubblico dal 3 settembre al 5 ottobre 2025

Nello specifico, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23, c.1, della legge regionale vigente, l'Avviso pubblico n° 11801/2025 è stato emanato prevedendo soltanto alloggi disponibili all'assegnazione NELLO STATO DI FATTO.

Con l'approvazione della Proposta di PROGETTO DI LEGGE n. 141 "SECONDA LEGGE DI REVISIONE NORMATIVA ORDINAMENTALE 2025" (DGR 5164 del 21 OTTOBRE 2025), **in data 25 novembre 2025** il Consiglio Regionale ha ulteriormente definito le modalità di assegnazione di alloggi in carenza manutentiva (stato di fatto), modificando l'art. 23 , oltre agli artt. 31, 43 e introduzione dell'art. 27 ter della legge regionale 16/2016 e s.m.i.

La legge regionale 16/2016 e il regolamento regionale 4/2017 sono stati infatti progressivamente oggetto di numerose modifiche.

Tra le più recenti si citano:

L'articolo 14 della legge regionale n. 7 del 19 maggio 2021, (Burl n.20, suppl. 21 maggio 2021) "Legge di semplificazione 2021" e l'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 25 maggio 2021 (Burl n.21 suppl. del 28 maggio 2021) "Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2021" che hanno modificato la legge regionale 16/2016 , in particolare agli articoli n. 2, 6, 23, 26 e 43.

Il regolamento regionale 6 ottobre 2021, n.6 (Burl n.40, suppl. dell'8 ottobre 2021) che ha modificato e integrato il regolamento regionale 4 agosto 2017, n.4; le modifiche hanno riguardato i seguenti articoli, oltre all'allegato 1 (indicazione delle Condizioni Familiari, Abitative, Economiche e di Residenza con punteggi) :

- art. 1 (utilizzo degli alloggi destinati a SAT)
- art. 8bis (mancata emanazione dell'avviso pubblico da parte del comune capofila)
- art. 9 (modalità di presentazione della domanda)
- art. 15 (procedura di assegnazione degli alloggi)
- art. 25 (provvedimenti di decadenza)
- art. 18 (ampliamento del nucleo familiare)
- art. 21 (Subentro nell'assegnazione)
- art. 22 (Mobilità)
- all.1 del regolamento regionale 4/2017 (modifica di alcuni punteggi relativi al disagio familiare - anziani, disabili -, al disagio abitativo - abitazione impropria, rilascio alloggio, barriere architettoniche - e alla residenza in regione)

Con DGR n. 5305/2021 sono state inoltre prorogate le disposizioni di cui ai punti 1) e 2) primo capoverso della DGR n. 4177/2020 in tema di impossidenza di beni immobili.

Con DGR n. 5394 del 18 ottobre 2021 (Burl n. 42 serie ordinaria del 22 ottobre 2021) è stato approvato il nuovo schema tipo di Avviso Pubblico, coordinando il testo del medesimo Avviso alle modifiche apportate al regolamento regionale 4/2017.

La piattaforma informatica regionale è stata conseguentemente adeguata alle modifiche apportate al regolamento regionale 4/2017, consentendo la pubblicazione degli Avvisi secondo le nuove disposizioni a far tempo dal 15 novembre 2021.

Con l'articolo 8 della legge regionale n. 9 del 20 maggio 2022 (Burl n. 21, suppl. 24 maggio 2022) "**Legge di semplificazione 2022**" sono state apportate modifiche alla legge regionale 16/2016, con particolare riferimento agli articoli n. 5, 6, 11 e 23 e, di conseguenza, sono stati adeguati anche gli articoli n. 8 (Avviso Pubblico) e n. 10 (unità abitative nello stato di fatto) del regolamento regionale 4/2017, in modo da assicurare il coordinamento formale tra disposizioni di legge e regolamento.

Con l'articolo 17 della legge regionale n. 4 del 14 novembre 2023 (Burl n. 46, suppl. 17 novembre 2023) "**Legge di revisione normativa ordinamentale 2023**", sono state apportate ulteriori modifiche alla legge regionale 16/2016, con riferimento agli articoli n. 9,11,12,13,28 e 31

Con l'articolo 21 della legge regionale n. 11 del 23 luglio 2024 (Burl n. 30, suppl. 25 luglio 2024) "**Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2024**" è stata ancora una volta modificata la legge regionale 16/2016, con riferimento agli articoli n. 6, 22, 23, 25, 28 e 31, senza tuttavia introdurre nell'immediato, particolari mutamenti rispetto alle procedure di accesso ai servizi abitativi pubblici.

Con DGR n.°2335 del 20 maggio 2024 la Giunta regionale ha quindi approvato ulteriori modifiche al regolamento regionale 4/2017 e s.m.i, prorogando, con la DGR n.°2564 del 17 giugno 2024, al 31 dicembre 2024 e comunque non oltre la data di adeguamento della Piattaforma informatica alle modifiche del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i., l'efficacia delle disposizioni in applicazione di quanto previsto dall'Ordinanza del Tribunale di Milano.

Per applicare quanto disposto dal Tribunale di Milano con l' Ordinanza del 26 luglio 2020 in merito ai requisiti finalizzati all'assegnazione di servizi abitativi pubblici, con particolare riferimento a quanto normato all'art. n.7, comma 1, lettera d), in merito all'assenza di titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, piuttosto che alla successiva sentenza n. 1481 del 20 febbraio 2025, sempre del Tribunale di Milano, rispetto alla necessità di introdurre nuovi criteri di assegnazione dei punteggi finalizzati all'assegnazione di SAP, ritenuti più equi in quanto non eccessivamente focalizzati sulla residenza pregressa a favore di altri fattori di fragilità familiare e abitativa, si è dovuto attendere, rispettivamente:

- **Il regolamento regionale 6 marzo 2025, n.2** (Burl n.11, suppl. del 10 marzo 2025) che ha modificato e integrato il regolamento regionale 4 agosto 2017, n.4;

Nello specifico, le modifiche regolamentari hanno riguardato:

- La possibilità per gli enti proprietari di individuare categoria di speciale e motivata rilevanza sociale per l'attribuzione di alloggi riservati;
- L'introduzione della categoria dei lavoratori del SSN, dei genitori separati o divorziati non assegnatari della casa coniugale, dei sovraindebitati, per la possibile assegnazione di alloggi ad essi riservati da parte degli enti proprietari;
- L'estensione agli appartenenti alle Forze Armate delle procedure gestite dalla Prefettura per l'assegnazione già previste per Polizia e Vigili del Fuoco;
- L'individuazione dei principi a cui i Comuni dovranno attenersi nell'assegnazione agli appartenenti alla Polizia Locale, con avviso gestito in autonomia;
- L'introduzione della facoltà di emanare avvisi pubblici per i portatori di handicap grave;
- La modifica del criterio dell'impossidenza per l'accesso ai servizi abitativi pubblici, in relazione alla semplificazione del riferimento alla superficie utile residenziale ed esclusione della rilevanza degli alloggi inagibili, pignorati o in nuda proprietà;
- La modifica della disciplina della decadenza per renderla flessibile ed evitare possibili incoerenze con la disciplina dell'impossidenza;

- La modifica dei criteri di scelta tra le domande a pari punteggi per renderli coerenti con la valorizzazione delle condizioni di disagio;
- La sostituzione dell'allegato all'Avviso pubblico, con la riformulazione di alcune condizioni e con la rideterminazione dei punteggi in materia di residenza protratta, condizioni economiche, sovraffollamento e coabitazione, in coerenza con quanto previsto dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 1481/2025;

La disciplina transitoria è stata applicata in due riprese: dapprima sono diventate operative le modifiche dell'allegato allo Schema di Avviso pubblico (approvato con DGR n. 4108 del 24/03/2025), per garantire il tempestivo adeguamento alla sentenza del Tribunale di Milano (primo adeguamento informatico); successivamente sono diventate operative le restanti modifiche regolamentari (secondo adeguamento informatico), in applicazione del comma 12 quater dell'art. 28 del novellato regolamento regionale 4/2017.

Pertanto, la nuova disciplina dei punteggi indicati nell' Allegato approvato con la DGR 4108/2025, come introdotta dal regolamento n. 2/2025, ha trovato applicazione a decorrere dal rilascio del primo adeguamento della piattaforma informatica regionale (02/04/2025), mentre a partire dal rilascio del secondo adeguamento informatico (12/11/2025), lo schema di riferimento per gli Avvisi pubblici indetti a partire successivamente a tale data, è diventato quello introdotto con l'approvazione della DGR n. 5104 del 06/10/2025.

- La legge regionale n. 7 del 30 maggio 2025 (Burl n. 22, suppl. 31 maggio 2025) "Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2025" che con l'art. 14 ha ancora una volta modificato la legge regionale 16/2016, con riferimento agli articoli n. 6, 22, 23 e 31, introducendo anche la norma transitoria sopra citata.

Nello specifico, la legge regionale 7/2025 con la modifica dell'art. 22, c. 1 lett. d) della legge regionale 16/2016, ha dato esecuzione a quanto previsto dall'Ordinanza del Tribunale di Milano del 26/07/2020 in merito all'assenza di titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, originariamente per tutto il territorio nazionale e per i Paesi di cittadinanza di cittadini stranieri, prevedendo l'assenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati al nucleo familiare, ubicati nel Comune in cui è presentata la domanda o entro la distanza di 40 km dal Comune in cui è presentata la domanda.

Con il Progetto di Legge n. 141 "Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2025" (dgr 5164 del 21 ottobre 2025), approvato in data 25 novembre 2025 il Consiglio Regionale ha infine apportato ulteriori aggiornamenti normativi, modificando con l'art. 10 ancora una volta la legge regionale 16/2016, con riferimento agli artt. 23, 27, 31 e 43.

Tenuto conto del regolamento regionale vigente, che consente al Nucleo richiedente di poter esprimere fino a due preferenze rispetto agli alloggi disponibili all'assegnazione presenti in Avviso, anche se di proprietà di Enti diversi, e considerando le sole domande raccolte allo Sportello Unico d'Ambito istituito a Rho, in collaborazione tra Comune capofila, ALER Milano e SER.CO.P. a supporto dei cittadini del Rhodense, si rimanda alla seguente tabella

Alcune caratteristiche relative ai Nuclei che hanno presentato le Domande raccolte allo Sportello Unico d'Ambito nel 2025, a fronte di una disponibilità pari a n.° 33 unità immobiliari complessive

	Citt.nza Comunità europea	Citt.nza extracomu nitaria	TOTALE Domande	Nuclei in Housing	% nuclei in Housing	Nuclei con sfratto / pign.to	% Nuclei sfratto / pign.to
Comune di ARESE	16	9	25	1	4,0%	2	8,0%
Comune di CORNAREDO	17	13	30	2	6,6%	1	3,3%
Comune di LAINATE	23	14	37	11	29,7%	1	2,7%
Comune di PERO	30	31	61	12	19,6%	0	0%
Comune di POGLIANO MILANESE	11	7	18	2	11,1%	1	5,5%
Comune di PREGNANA MILANESE	13	7	20	3	15,0%	1	5,0%
Comune di RHO	127	88	215	17	7,9%	15	6,9%
Comune di SETTIMO MILANESE	13	14	27	4	14,8%	2	7,4%
Comune di VANZAGO	20	7	27	0	0%	3	11,1%
TOTALE	270	190	460	52	11,3%	26	5,6%

A differenza della precedente rilevazione, relativa alle domande presentate allo Sportello Unico d'Ambito in occasione dei due Avvisi emanati nel Rhodense nell'anno 2024 (Piano annuale 2025 – Avvisi ID n° 9020 e ID n°9860), non è stato indicato il dato riguardante il numero, e la relativa percentuale rispetto al totale, delle domande presentate da nuclei in condizione di INDIGENZA, individuati dalla normativa vigente per l'assegnazione di Servizi Abitativi Pubblici nei nuclei familiari richiedenti con attestazione ISEE in corso di validità al momento della domanda con un valore pari o inferiore a 3.000,00 euro.

Il primo Avviso dell'anno 2025 (ID n° 10942) è stato emanato con la formula "classica", con possibilità cioè di partecipazione da parte di tutti i cittadini aventi diritto, in possesso di un'attestazione ISEE compresa tra 0 euro e 16.000,00 euro, e con un totale di alloggi disponibili all'assegnazione pari a 22, di cui 10 di proprietà dei Comuni e 12 di ALER Milano.

Il secondo Avviso del 2025 (n° 11801), con 11 alloggi solo di proprietà di ALER Milano, è stato invece pubblicato con la formula che prevede l'assegnazione degli alloggi nello STATO di FATTO, con possibilità di partecipazione pressochè preclusa ai nuclei familiari "indigenti", in considerazione dell'incompatibilità della condizione economica rispetto alle spese che gli assegnatari sono chiamati ad anticipare per lavori di ristrutturazione, contestualmente all'assegnazione degli alloggi.

Tali spese, relative a lavori concordati preventivamente tra ente proprietario e assegnatario dell'alloggio, in base al regolamento regionale 4/2017, così come modificato nel corso del 2025, prevedono infatti un importo fino ai 15mila euro, rimborsabili in conto affitto (solo quota canone), entro un periodo massimo pari a quarantotto mensilità.

Rispetto al **30% circa dei "nuclei indigenti"** che hanno presentato domanda nel primo Avviso del 2025 e che non sono presenti nel secondo, si registra un calo delle domande totali, mentre rimane invariato il numero dei nuclei richiedenti con attestazione ISEE comprese tra i 10.140,00 euro (limite per la richiesta dell'**Assegno Di Inclusione**), e i 16.000,00 euro, che rappresenta il limite di accesso per le assegnazioni di **Servizi Abitativi Pubblici**.

Dati rilevati rispetto all'incidenza sul totale delle Domande raccolte allo Sportello Unico d'Ambito nel 2025 da parte di Nuclei familiari in possesso di un'attestazione ISEE compresa tra 10.140,00 euro (limite per l'accesso all'assegno di inclusione), e 16.000,00 (limite per l'accesso ai SAP).

Comune di residenza o di attività lavorativa	Primo Avviso 2025 n. 10942 Per nuclei con ISEE fino a 16.000,00			Secondo Avviso 2025 n. 11801 ALLOGGI NELLO STATO DI FATTO		
	Domande NUCLEI extra ADI *	TOTALE DOMANDE raccolte	% Incidenza	Domande NUCLEI extra ADI *	TOTALE DOMANDE raccolte	% Incidenza
Comune di ARESE	4	17	23,5%	1	8	12,5%
Comune di CORNAREDO	0	19	0%	1	11	9,1%
Comune di LAINATE	4	26	15,4%	3	11	27,3%
Comune di PERO	2	41	4,9%	1	20	5,0%
Comune di POGLIANO M.SE	1	11	9,1%	3	7	42,9%
Comune di PREGNANA M.SE	1	11	9,1%	3	9	33,3%
Comune di RHO	16	134	11,9%	15	81	18,5%
Comune di SETTIMO M.SE	2	14	14,3%	4	13	30,8%
Comune di VANZAGO	3	16	18,8%	3	11	27,3%
TOTALE	33	289	11,4%	34	171	19,9%

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

* Nuclei extra ADI: Si intendono nuclei famigliari con attestazione ISEE compresa tra € 10.140,00 e 16.000,00

Considerando i dati, seppur parziali delle Domande raccolte allo Sportello Unico (che rappresentano comunque oltre il 50% delle domande totali presentate nell'Ambito Rhodense), i nuclei richiedenti con attestazione ISEE superiore a 10.140,00 euro sono passati dal 11,4% rispetto al totale, al 19,9 %, sempre in rapporto alla totalità delle domande presentate allo Sportello per l'Avviso di riferimento.

In questo contesto, risulta rilevante e anche piuttosto preoccupante, anche il dato relativo alla percentuale dei nuclei familiari che hanno dichiarato di aver presentato, per la prima volta in assoluto, una domanda finalizzata all'assegnazione di, Servizi Abitativi Pubblici. In questo caso, il 26,3% (rispetto a 289 domande totali dell'Avviso n° 10942) e il 17,0% (rispetto a 171 domande totali dell'Avviso n° 11801).

Considerando la totalità delle domande formalizzate allo Sportello Unico del Rhodense, (460), la percentuale si attesta al 22,8%.

Dati rilevati rispetto all'incidenza sul totale delle Domande raccolte allo Sportello Unico d'Ambito nel 2025 da parte di Nuclei familiari che hanno dichiarato di fare richiesta per l'assegnazione di Servizi Abitativi Pubblici per la prima volta.

Comune di residenza o di attività lavorativa	Primo Avviso 2025 n. 10942 Per nuclei con ISEE fino a 16.000,00			Secondo Avviso 2025 n. 11801 ALLOGGI NELLO STATO DI FATTO		
	Domanda presentata per la PRIMA VOLTA	TOTALE DOMANDE raccolte	% Incidenza	Domanda presentata per la PRIMA VOLTA	TOTALE DOMANDE raccolte	% Incidenza
Comune di ARESE	6	17	35,3%	3	8	37,5%
Comune di CORNAREDO	7	19	36,8%	2	11	18,2%
Comune di LAINATE	5	26	19,2%	1	11	9,1%
Comune di PERO	14	41	34,1%	2	20	10,0%
Comune di POGLIANO M.SE	2	11	18,2%	0	7	0,0%
Comune di PREGNANA M.SE	2	11	18,2%	2	9	22,2%
Comune di RHO	36	134	26,9%	13	81	16,0%
Comune di SETTIMO M.SE	3	14	21,4%	3	13	23,1%
Comune di VANZAGO	1	16	6,3%	3	11	27,3%
TOTALE	76	289	26,3%	29	171	17,0%

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

Dati rilevati rispetto all'incidenza delle Domande raccolte allo Sportello Unico d'Ambito nel 2025 rispetto alle Domande complessivamente presenti nelle graduatorie degli enti proprietari (Comuni e ALER) di alloggi SAP disponibili all'assegnazione inseriti negli Avvisi pubblicati nel 2025.

Primo Avviso 2025 n. 10942 Per nuclei con ISEE fino a 16.000,00		
TOTALE DOMANDE (SOMMA DI TUTTE LE GRADUATORIE)	DOMANDE RISULTATE PRESENTI IN ALMENO DUE GRADUATORIE (ALER E COMUNI)	TOTALE DOMANDE "REALE" AVVISO
674	84	590

Secondo Avviso 2025 n. 11801 ALLOGGI NELLO STATO DI FATTO		
TOTALE DOMANDE (SOMMA DI TUTTE LE GRADUATORIE)	DOMANDE RISULTATE PRESENTI IN ALMENO DUE GRADUATORIE (ALER E COMUNI)	TOTALE DOMANDE "REALE" AVVISO
298	10	298

TOTALE "REALE" DOMANDE PROTOCOLLATE AVVISO N°10942	590	100%
TOTALE DOMANDE PRESENTATE ALLO SPORTELLLO D'AMBITO	289	49%

TOTALE "REALE" DOMANDE PROTOCOLLATE AVVISO N°11801	288	100%
TOTALE DOMANDE PRESENTATE ALLO SPORTELLLO D'AMBITO	171	59,4%

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

Indicazione, per ciascun Comune, della soglia percentuale eccedente il 20% (rispetto agli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno) per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di INDIGENZA. L'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla legge (20%), si applica esclusivamente alle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'art. n. 23, comma 3, ultimo periodo, della legge regionale 16/2016 e s.m.i.

Ragione sociale dell'Ente proprietario Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza

Comune di ARESE	0
Comune di CORNAREDO	0
Comune di LAINATE	0
Comune di PERO	0
Comune di POGLIANO MILANESE	0
Comune di PREGNANA MILANESE	0
Comune di RHO	0
Comune di SETTIMO MILANESE	0
Comune di VANZAGO	0

I Comuni, al fine di assicurare l'integrazione sociale attraverso la presenza di nuclei familiari diversificati per categoria e composizione, in base all'art. n. 23, comma 6, della legge regionale 16/2016 e s.m.i., considerando anche il disposto dell'art. 23, comma 10 bis (introdotto dalla legge 11/2024), hanno facoltà di indicare oltre a quelle già previste, eventuali altre categorie di particolare rilevanza sociale, individuate in base ad una adeguata motivazione.

Per l'anno 2026, **non sono state individuate** dai Comuni appartenenti all'Ambito, in fase di programmazione dell'Offerta abitativa, **altre categorie di particolare rilevanza sociale**. Tale indicazione, anche se da rilevare a cura di ogni singola amministrazione comunale in riferimento alle unità immobiliari ubicate sul territorio comunale, viene rimandata nelle more di un confronto tra i Comuni afferenti l'Ambito, nell'ottica di una gestione omogenea dell'offerta abitativa o comunque demandata al Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali che, ai sensi dell'art. 3, commi 1 e 2, del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i., persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche sociali, definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare, individuando, nel contempo, le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta, nel rispetto degli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative definiti dal piano regionale dei servizi abitativi di cui all'art 2, comma 3, della legge regionale 16/2016.

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

In base all'art. n. 23, comma 13, della legge regionale 16/2016 e s.m.i., gli Enti proprietari, al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali in situazione di grave emergenza abitativa, destinano una quota, nella misura massima del 10% delle unità abitative (SAP) disponibili alla data di entrata in vigore della legge regionale (così come modificato dall'art. 27, comma 1, lettera b, della legge regionale 26 maggio 2017, n. 15). Le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici. Il limite del 10% di cui all'art. 23, comma 13, si riferisce al numero massimo di unità abitative che possono essere complessivamente destinate a servizi abitativi transitori. Il calcolo di questo valore massimo è effettuato con riferimento alle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici complessivamente possedute a titolo di proprietà alla data di entrata in vigore della legge 16/2016 (luglio 2016). Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di unità abitative da destinare a servizi abitativi transitori, le unità abitative da destinare **ANNUALMENTE** a tale servizio non devono eccedere la soglia del:

- 25% delle unità destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei territori dei Comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale;
- 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei restanti territori comunali.

Con la DGR n. 2063 del 31 luglio 2019, successivamente implementata e aggiornata dalla DGR n. 6101 del 14 marzo 2022, la Giunta Regionale ha emanato le "Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori", prevedendone la programmazione su due livelli temporali di programmazione e cioè il Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali ed il Piano Annuale di Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali.

Le domande di assegnazione da parte dei nuclei familiari aventi diritto possono essere presentate al Comune di residenza del nucleo richiedente durante tutto l'anno, senza necessità di indizione di specifici Avvisi pubblici.

- il Comune nomina un **responsabile del procedimento** per l'assegnazione del Servizio Abitativo Transitorio;
- per valutare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del Servizio Abitativo Transitorio, nel caso di Comune con popolazione superiore a 5.000 abitanti, il responsabile del procedimento si avvale di un **nucleo di valutazione tecnico** composto da personale di comprovata esperienza in materia di politiche abitative e sociali, appartenente all'amministrazione comunale e all'Aler territorialmente competente (per i Comuni con popolazione pari o inferiore ai 5.000 abitanti, al scelta di avvalersi del nucleo di valutazione è facoltativa);
- le modalità di funzionamento del nucleo, i criteri e le priorità da seguire per la valutazione delle domande, sono disciplinate da un apposito regolamento approvato dal Comune (o come successivamente esplicitato dall'assessorato regionale attraverso un riscontro ad ANCI del 26 settembre 2019, eventualmente anche a livello di Ambito territoriale), sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative sul territorio.

Il regolamento che norma le condizioni e modalità di accesso e permanenza nei Servizi Abitativi Transitori, nonché l'istituzione e il funzionamento del nucleo tecnico di valutazione è stato approvato, a livello di Ambito Rhodense, dall'Assemblea dei Sindaci in data 1 dicembre 2022, mentre dal 2023 i Comuni si sono attivati per l'approvazione del regolamento da parte dei singoli Consigli comunali e per l'individuazione del Responsabile del procedimento e la nomina del Nucleo tecnico di valutazione, che oltre a personale comunale prevede la presenza qualificata di un rappresentante di ALER Milano. Nel corso del 2025 alcuni Comuni del Rhodense hanno riunito il Nucleo Tecnico di valutazione per la valutazione delle istanze ricevute e la conseguente assegnazione dei Servizi Abitativi transitori (SAT).

Nel 2026 sarà tuttavia necessario provvedere ad una verifica degli attuali regolamenti, anche in funzione delle recenti modifiche normative che, attraverso la legge 7/2025 "Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2025", hanno interessato l'art. n.23, c. 13, della legge regionale 16/2016 con l'intento di meglio definire i requisiti per l'accesso ai Servizi Abitativi Transitori.

Tutto ciò premesso, in considerazione dell'esiguo numero di alloggi disponibili all'assegnazione, per il Piano annuale 2026 dell'Offerta Abitativa Pubblica, **soltanto alcuni Comuni hanno previsto la possibilità di individuare alcune unità abitative da destinare a Servizi Abitativi Transitori.**

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero unità abitative da destinare a Servizi Abitativi Transitori
Comune di ARESE	1
Comune di CORNAREDO	0
Comune di LAINATE	2
Comune di PERO	0
Comune di POGLIANO MILANESE	2
Comune di PREGNANA MILANESE	0
Comune di RHO	1
Comune di SETTIMO MILANESE	1
Comune di VANZAGO	0
ALER MILANO	0

Fermo restando la necessità, rilevata a livello di Ambito territoriale, di rimodulare i contenuti delle DGR n. 2063/2019 e 6101/2022 rispetto alla possibilità di reale applicazione negli ambiti territoriali caratterizzati da Comuni con caratteristiche e consistenze patrimoniali coerenti con quelle espresse dai Comuni afferenti all'Ambito Rhodense, si rinvia l'individuazione di una quota più puntuale di unità abitative da destinare al Servizio Abitativo Transitorio nell'ambito della definizione del prossimo Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali e, comunque, dopo l'elaborazione di criteri, condizioni e modalità, possibilmente uniformi per l'Ambito territoriale, rispetto ai quali modulare l'offerta di alloggi di proprietà comunale piuttosto che dell'ALER territorialmente competente.

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

In base all'art. n. 23, comma 6, della legge regionale 16/2016 e del regolamento regionale n. 3/2019 (Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i.), rispetto al quale nel 2025 è stato approvato il regolamento regionale 2/2025 (Ulteriori modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4) gli Enti proprietari hanno facoltà di destinare una quota percentuale fino al 20% degli alloggi eventualmente disponibili nel corso dell'anno per l'assegnazione agli appartenenti alle Forze di polizia e al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco. Il nuovo regolamento estende agli appartenenti alle FORZE ARMATE le procedure gestite dalla Prefettura per l'assegnazione di SAP già previste per Polizia e Vigili del Fuoco.

In relazione al fatto che l'Ambito dispone di un numero ridotto di unità abitative assegnabili nell'anno, per la stesura del Piano Annuale 2026 dell'Offerta Abitativa, i Comuni hanno indicato una percentuale di alloggi disponibili per l'assegnazione alle Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e Forze Armate pari a 0 (zero).

Solo ALER Milano (DIREZIONE Provincia, UOG SESTO SG/RHO), competente per territorio, tenuto conto del regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. (art.4, comma 1), ha individuato tale percentuale al 20%, con una ripartizione stimata pari a.

- 20% Polizia Locale (ai sensi dell'art.7ter del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i.)
- 80% Forze di polizia, Corpo nazionale VV.FF. e Forze Armate (ai sensi dell'art.7 bis del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i.)

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero complessivo UI disponibili nell'anno (libere + turn over)	% UI destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e Forze Armate	% UI destinate a Forze di Polizia Locale	% complessiva
Comune di ARESE	3	0	0	0%
Comune di CORNAREDO	8	0	0	0%
Comune di LAINATE	3	0	0	0%
Comune di PERO	0	0	0	0%
Comune di POGLIANO MILANESE	2	0	0	0%
Comune di PREGNANA MILANESE	3	0	0	0%
Comune di RHO	11	0	0	0%
Comune di SETTIMO MILANESE	2	0	0	0%
Comune di VANZAGO	1	0	0	0%
ALER MILANO	25	20%	0	0% *

*È opportuno sottolineare che la percentuale eventualmente individuata da ogni singola amministrazione comunale in relazione al proprio territorio, attrae di fatto anche la quota percentuale relativa ad ALER, così come previsto dalle disposizioni regionali.

In base all'art. n. 23, comma 6, della legge regionale 16/2016 e del regolamento regionale n. 6/2025 (Ulteriori modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i.), che, tra gli altri ha implementato anche l'art. 14 (Categorie diversificate per l'integrazione sociale), CIASCUN ente proprietario - Comuni e ALER Milano - ha facoltà di individuare una o più RISERVE fino al 20% totale delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno, rispetto alle quali modulare la priorità di assegnazione.

Elenco riserve possibili:

- Anziani
- Famiglie di Nuova Formazione
- Nuclei monoparentali
- Padri e madri separati o divorziati
- Con procedura di composizione crisi da sovraindebitamento in corso
- Forze di Polizia e Corpo Nazionale VVFF e Forze Armate
- Disabili
- Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale (*piano annuale* o *professioni sanitarie*)

Ragione sociale dell'Ente proprietario

Eventuale %
(max.20%)
RISERVE

Comune di ARESE	0%
Comune di CORNAREDO	0%
Comune di LAINATE	0%
Comune di PERÒ	0%
Comune di POGLIANO MILANESE	0%
Comune di PREGNANA MILANESE	0%
Comune di RHO	0%
Comune di SETTIMO MILANESE	0%
Comune di VANZAGO	0%

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

In considerazione dell'esigua disponibilità di alloggi realmente disponibili per l'assegnazione, al netto della previsione rilevata in fase di RICOGNIZIONE che, oltre alle unità disponibili già libere tiene conto anche di quelle che nel corso dell'anno potrebbero liberarsi a seguito del presumibile turn-over (calcolato in base alla media dei tre anni precedenti), i nove Comuni afferenti l'Ambito territoriale RHODENSE hanno ritenuto, per l'anno 2026, di non prevedere RISERVE.

ALER Milano, in coerenza con quanto indicato in tutti i territori di competenza, ha invece comunicato l'intenzione di riservare una quota **pari al 5%** da destinare a **Operatori del Servizio Sanitario** (come da elenco delle Professioni Sanitarie riconosciute dal Ministero della Salute). La riserva indicata, al netto delle assegnazioni prioritarie garantite dal vigente regolamento regionale ai "nuclei indigenti" (20%), verrebbe applicata al patrimonio di proprietà, dislocato nei singoli territori comunali, come di seguito indicato:

Alloggi di proprietà di ALER MILANO	Eventuale % (max.20%) RISERVE	Elenco riserve possibili:
		• Anziani • Famiglie di Nuova Formazione • Nuclei monoparentali • Padri e madri separati o divorziati • Con procedura di composizione crisi da sovraindebitamento in corso • Forze di Polizia e Corpo Nazionale VVFF e Forze Armate • Disabili • Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale (<i>piano annuale o professioni sanitarie</i>)

Nel comune di ARESE	5% <i>professioni sanitarie</i>
Nel comune di CORNAREDO	5% <i>professioni sanitarie</i>
Nel comune di LAINATE	5% <i>professioni sanitarie</i>
Nel comune di PERO	5% <i>professioni sanitarie</i>
Nel comune di POGLIANO MILANESE	5% <i>professioni sanitarie</i>
Nel comune di PREGNANA MILANESE	5% <i>professioni sanitarie</i>
Nel comune di RHO	5% <i>professioni sanitarie</i>
Nel comune di SETTIMO MILANESE	5% <i>professioni sanitarie</i>
Nel comune di VANZAGO	Non presenti unità abitative di proprietà

COMUNE DI RHO
Protocollo Arrivo N. 84605/2025 del 18-12-2025
Doc. Principale - Class. 1.6 - Copia Documento

Le ulteriori modifiche al regolamento 4/2017 attualmente vigente riguardano inoltre:

- Individuazione dei principi ai quali gli Ambiti dovranno attenersi per l'assegnazione agli appartenenti alla **POLIZIA LOCALE**, con AVVISI emanati dal Comune capofila, con presentazione delle domande e pubblicazione delle relative graduatorie al di fuori della piattaforma informatica regionale per la gestione dei SAP, secondo le modalità previste dall'art. 7 ter del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i.
- Introduzione, con l'art. 7 bis del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i., della facoltà per gli Ambiti di emanare Avvisi per l'assegnazione di Servizi Abitativi Pubblici dedicati a nuclei familiari con **PORTATORI di HANDICAP** grave, come definito dall'articolo 3, comma 3 della legge 104/1992.

Individuazione, per ciascun Comune, secondo le specifiche esigenze territoriali, delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'art. n. 45, comma 8, della legge regionale 16/2016 e s.m.i., come previsto dalle disposizioni del Titolo V della legge regionale 16/2016 e s.m.i., e ricomprese tra le seguenti linee di azione:

- Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui
- Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale
- Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione
- 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 Prerp 20142016)
- Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione

Si premette che:

- il Piano di Zona è individuato quale strumento di programmazione in ambito locale della rete di offerta sociale, nel quale sono definiti le modalità di accesso alla rete, gli obiettivi e le priorità di intervento, gli strumenti e le risorse necessarie alla loro realizzazione;
- i Comuni che compongono l'Ambito Rhodense hanno individuato l'Azienda Speciale SER.CO.P. quale Ente Capofila responsabile dell'attuazione dell'Accordo di programma tra le amministrazioni comunali, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) Rhodense, l'Agenzia di Tutela della Salute (ATS) e la stessa Azienda Speciale Consortile SER.CO.P., che adotta il Piano di Zona per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali e sociosanitari.

Giova sempre sottolineare che il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici è parte di un complesso di risorse, interventi, misure e politiche denominato **Sistema Abitare Rhodense**. Il Sistema persegue la finalità di mettere in rete tutte le risorse presenti (progetti innovativi, misure regionali, normative nazionali, politiche territoriali) per creare una filiera di servizi che sia in grado di rispondere a diversi gradi e tipologie di fragilità abitative. Snodo centrale di questo sistema è l'**Agenzia dell'Abitare Rhodense**, che gestisce le misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione, svolge la funzione di matching tra domanda e offerta di alloggi in locazione e rappresenta un sostegno all'attività dei servizi sociali dei Comuni per le situazioni di fragilità abitativa, fornendo un orientamento ed una prima valutazione dei nuclei inviati o che spontaneamente accedono all'Agenzia.

Rispetto all'housing sociale, le linee di azione del Sistema sopra menzionato sono le seguenti:

1. **Emergenza abitativa.** A fronte di una grave situazione di fragilità sociale, connotata dalla perdita dell'abitazione, viene fornito un servizio che prevede la messa a disposizione un alloggio temporaneo e l'avvio di un accompagnamento educativo finalizzato al recupero dell'autonomia
2. **Abitare sociale temporaneo.** Dedicato a persone o nuclei familiari che non vivono situazioni di gravi emergenze ma che - in coincidenza di un periodo transitorio di difficoltà - hanno la necessità di un sostegno temporaneo per garantirsi un'abitazione.
3. **Autonomia abitativa.** Linea d'azione di carattere innovativo sperimentale, basata sulla costruzione di una offerta alloggiativa mista pubblico-privato, che ha come presupposto l'emersione dello sfitto e l'introduzione sul mercato privato di alloggi a canone calmierato, attraverso la promozione degli

Accordi locali (ai sensi dell'articolo 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) e del conseguente ricorso sistematico allo strumento contrattuale del contratto a canone concordato.

Nel 2026 le risorse in campo saranno le seguenti:

Costituzione e formalizzazione di un tavolo di regia distrettuale permanente sulle politiche abitative

La crescente emergenza abitativa che si registra sul territorio (ma interessa di fatto tutto il Paese) impone di ripensare il Sistema Abitare Sociale Rhodense, che peraltro negli anni ha sempre cercato di rispondere in maniera flessibile e rapida ai cambiamenti di scenario ed alle specificità dei bisogni via via emersi. Appare inoltre opportuno armonizzare gli obiettivi del sistema con la programmazione zonale 2025-2027. Si è pertanto costituito un Tavolo permanente sulle politiche abitative, che consentirà al livello politico di riappropriarsi del tema, finora affrontato prevalentemente a livello tecnico tramite la rete dei servizi. I componenti sono infatti i Sindaci e gli Assessori competenti, gli esponenti di Aler Milano e, di volta in volta, i diversi attori che agiscono sul sistema abitare perché portatori di interessi o saperi tecnici specifici sul tema. La presenza al tavolo dei proprietari di alloggi pubblici permetterà inoltre una riflessione sulle eventuali risorse che possono essere messe a disposizione per il raggiungimento di un ulteriore obiettivo della programmazione zonale, descritto nel punto successivo.

Potenziamento offerta alloggi emergenza abitativa

L'obiettivo non prevede la costruzione di nuove abitazioni, bensì l'avvio di interventi di riqualificazione e/o ristrutturazione di abitazioni esistenti, mirando quindi al recupero di immobili inutilizzati, con particolare attenzione al coinvolgimento degli Enti proprietari con patrimonio alloggiativo disponibile (in primis Comuni, ALER e grandi proprietari come ad esempio le cooperative edificatrici e le fondazioni).

Housing First (LEPS - Piano Nazionale degli Interventi e dei Servizi Sociali 2021-2023)

Il finanziamento del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (€ 710.000,00, di cui € 500.000,00 destinati al recupero di patrimonio alloggiativo e € 210.000,00 per la gestione ed il coordinamento dei progetti) ha rappresentato una importante opportunità per l'Ambito per l'implementazione della linea di azione dell'Housing First (HF), considerato da studi di rilevanza internazionale come uno degli approcci più innovativi ed efficaci per intervenire nel contrasto alla grave marginalità adulta, che va ad integrare la filiera dei servizi a sostegno della fragilità abitativa, consentendo al Sistema di rispondere più efficacemente al bisogno espresso dai cittadini maggiormente fragili e con problematiche complesse e croniche.

Nel corso del 2025 è stato raggiunto il target del progetto, con la ristrutturazione di un alloggio a Lainate e quattro a Rho. Due alloggi di HF sono inoltre presenti nella Residenza sociale collettiva di Lainate, una palazzina interamente rivalorizzata con fondi PNRR, al cui interno sono presenti 2 alloggi di HF, 5 alloggi domotizzati per anziani ed un gruppo appartamenti di 6 posti letto, sempre in spazi domotizzati, per disabili che intraprendono percorsi di vita indipendente.

Nel 2026, sebbene i finanziamenti del PNRR si concluderanno in giugno, le progettualità di HF saranno comunque garantite, con particolare riguardo all'aspetto innovativo della gestione collettiva degli alloggi: la figura del "gestore sociale" ha il compito di facilitare le relazioni tra gli abitanti del caseggiato/ vicinato e garantire la manutenzione e la sicurezza degli spazi comuni.

DGR 5292/2025 “sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - 2025”

Dalla primavera del 2020, l'Ambito ha gestito sei diverse edizioni della c.d. “misura unica affitti”. L'Agenzia dell'Abitare ha gestito per i 9 Comuni dell'Ambito la raccolta delle domande di contributo tramite piattaforma on line. Nel corso del 2025, grazie alla DGR 1001/2023 “PERLAFFITTO 2023”, i Comuni hanno avuto la possibilità di utilizzare per il sostegno alla locazione le risorse residue relative al Fondo inquilini morosi incolpevoli. Questo ha permesso di stanziare, nel corso dell'anno, la somma di € 630.018,33 corrispondenti a 388 domande di contributo

La DGR 5292/2025, come peraltro la precedente, ha destinato all'Ambito dei fondi molto inferiori se confrontati con i precedenti stanziamenti (€45.132,00 complessive per l'Ambito); non vi sono ulteriori fondi residui comunali per integrare il budget della misura.

La nuova DGR prevede che il fondo assegnato possa essere destinato ad interventi in qualche modo preventivi dell'emergenza: individua infatti i beneficiari in famiglie che si trovino in situazione di morosità incolpevole iniziale, oppure che abbiano l'abitazione all'asta, o i cui redditi provengano esclusivamente da pensione o, infine, i cui redditi provengano esclusivamente da giovani lavoratori fino a 36 anni. Si intravede una similitudine con precedenti misure promosse da Regione, cd. “morosità incolpevole ridotta”. Vi è comunque la possibilità per l'Ambito di utilizzare il fondo assegnato per lo scorrimento delle graduatorie in essere, se ancora valide e previa verifica sul permanere dei requisiti. Compete al livello politico valutare l'opportunità di avviare una nuova misura con fondi così esigui o scorrere l'attuale graduatoria, sebbene ormai piuttosto datata.

Misure connesse alla morosità incolpevole

Come indicato sopra, i Comuni del Rhodense hanno destinato alla VI edizione della misura unica tutti i residui relativi al Fondo inquilini morosi incolpevoli; al momento non si ha notizia di nuovi finanziamenti specifici per la morosità con sfratto in corso.

Accordi Locali sul canone concordato

Il DM del 16/01/2017 assegna ai Comuni il compito di “convocare le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi”. Per “assicurare la formazione degli accordi territoriali”, in caso di mancata convocazione da parte dei Comuni, “le stesse organizzazioni possono produrre formale richiesta ai Comuni interessati; nel caso in cui i Comuni non adempiano nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possono procedere di propria iniziativa alle convocazioni”.

In data 16 maggio 2024 è stato depositato presso il Comune di Rho il nuovo accordo locale, sottoscritto da Sunia, Conia, Assoedilizia, Confappi, Uppi, Asppi e Appc.

In data 21 maggio 2024 è stato depositato un secondo Accordo, sottoscritto da Confabitare, Unioncasa, Federproprietà, Ania, Feder.Casa e Assocasa.

Si verifica pertanto una anomala situazione sul territorio, con la compresenza di due Accordi locali validi, caratterizzati entrambi dal prevedere importi medi €/mq molto alti, in alcuni casi anche più alti dei valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), con aumenti percentuali notevoli rispetto al precedente Accordo, che risale ormai al 2016.

Questa situazione ha determinato effetti rilevanti sul mercato delle locazioni, confermando lo scenario già previsto lo scorso anno. Come pronosticato, l'ADA ha constatato una maggiore frequenza rispetto al passato di rinegoziazioni dei contratti in essere, con richieste di consulenza e ricalcoli che hanno comportato incrementi medi compresi tra 100 e 150 euro mensili. Parallelamente, diversi

inquilini hanno comunicato all'ADA il diniego alla proroga del contratto, segnalando una crescente instabilità. Il nuovo quadro normativo ha inoltre generato confusione tra la cittadinanza, con numerosi contatti per chiarimenti riguardanti le differenze tra gli accordi locali e la procedura di asseverazione, introdotta per la prima volta. A ciò si aggiunge la difficoltà di raggiungere i sindacati firmatari per l'asseverazione, data l'assenza di sportelli territoriali nel Rhodense.

Va inoltre evidenziato che il passaggio dei contratti a canone concordato a un canone elevato non agevola in alcun modo gli inquilini in termini di maggiore sostenibilità del canone di locazione. Al contrario, la riduzione del periodo contrattuale da 8 anni (4+4) a 5 anni (3+2) aumenta i momenti di possibile ricontrattazione e, in presenza di una sempre più marcata asimmetria negoziale, condiziona le trattative precarizzando ulteriormente il mercato.

Complessivamente, il cambiamento ha prodotto incertezza e criticità operative, rendendo necessario un potenziamento dei canali informativi e di supporto per garantire una corretta applicazione delle nuove disposizioni.

La situazione descritta rischia di vanificare le politiche abitative agite sul territorio, che sono caratterizzate da ormai diversi anni dalla promozione del canone concordato come presidio di prevenzione delle emergenze abitative.

Si auspica che le parti istituzionali si facciano promotrici di un confronto teso a superare questa situazione di impasse.

Protocollo per la prevenzione delle emergenze abitative conseguenti agli ordini di liberazione di immobili pignorati

Continua la collaborazione tra le parti istituzionali (Tribunale di Milano, Ordini professionali di Avvocati, Commercialisti, Notai e Assistenti Sociali, Ambiti territoriali) di cui al Protocollo in oggetto, sottoscritto nel 2021. L'impegno assunto dalle parti consiste principalmente nello scambio reciproco di informazioni, teso ad intercettare le possibili situazioni critiche in modo da inviarle per tempo presso servizi che possano fornire un aiuto specifico, con particolare riguardo all'orientamento del segretariato sociale presso i Comuni di residenza ed alle procedure di contenimento delle crisi da sovraindebitamento, in sinergia con l'OCC (organo di contenimento delle crisi da sovraindebitamento) Rhodense.

Protocollo d'intesa per il miglior raccordo operativo finalizzato alla tutela delle fragilità in fase di escomio

A seguito dell'interessamento di ANCI e della Prefettura di Milano, all'inizio dell'anno 2023 il protocollo di cui sopra è esteso alle situazioni di escomio (sfratto), allargando le prospettive di collaborazione e pianificazione per il contenimento dell'emergenza alle situazioni di sfratto, significativamente più impattanti a livello di numeri e conseguenze sociali per i nuclei interessati.

Nell'ambito della collaborazione è ormai prassi la rilevazione quadrimestrale dei dati relativi alle situazioni prese in carico dai Comuni, che viene inviata alla Prefettura, sia per un monitoraggio che al fine di una condivisione delle caratteristiche delle situazioni di sfratto seguite dai Servizi. Si è recentemente svolta una giornata formativa finalizzata a migliorare la raccolta e l'esame dei dati per misurare più efficacemente l'impatto delle misure previste dal protocollo sulla casistica di riferimento, i cui esiti saranno implementati nel corso del 2026

Costituzione del tavolo di lavoro "Abitare" con i Piani di zona della Città Metropolitana di Milano.

Il Tavolo, costituitosi spontaneamente in occasione degli incontri per la sottoscrizione e l'avvio dei lavori connessi al Protocollo sopra citato, continua a riunirsi con regolarità. Con deliberazione n.47 del 09/06/20 il CdA di SER.CO.P. ha approvato il protocollo di intenti tra Città Metropolitana di Milano, Enti capofila Ambiti territoriali della Città Metropolitana di Milano e Comune di Milano per la costituzione del Tavolo di lavoro "Rete Politiche Abitative dell'Area Metropolitana", dando rilievo formale alla collaborazione. La partecipazione al Tavolo è un presidio fondamentale per il confronto sull'oggetto di lavoro e la messa in comune di buone pratiche per affrontare al meglio le problematiche abitative. Offre inoltre importanti occasioni formative e di confronto interprofessionale, anche con le Agenzie per l'abitare dei diversi territori, osservatori privilegiati nel cogliere e comprendere le evoluzioni del tema abitare.

L'Agenzia dell'Abitare Rhodense, oltre a porsi come presidio di prima accoglienza e valutazione dell'utenza segnalata dai servizi invianti, svolge una importantissima funzione di orientamento per i cittadini verso tutte le risorse territoriali che favoriscono la sostenibilità dell'Abitare, prevalentemente attraverso la ricerca di soluzioni a canone calmierato, strumento di prevenzione dell'emergenza abitativa. Costituisce quindi uno snodo di raccordo molto importante per l'utenza, intesa sia come inquilini che come proprietari di immobili da destinare al mercato degli affitti, che individuano un unico punto d'accesso sia per l'orientamento e la consulenza sui contratti. Questo rappresenta una notevole semplificazione dal punto di vista del cittadino ed una gestione più razionale delle risorse dal punto di vista amministrativo.

Appendice del Piano Annuale 2025: aggiornamento del Piano Triennale 2023-2025

In considerazione del fatto che il Piano annuale dell'Offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano Triennale, e in ottemperanza a:

- quanto previsto nell'art. n. 5, comma 1, del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i
 - nel rispetto di quanto previsto dall'art. n. 6, comma 2, della legge regionale 16/2016 e s.m.i.
 - in applicazione delle disposizioni relative all'approvazione dei Piani di Zona di cui all'art. n. 18, comma 5, della legge regionale 3/2008 e s.m.i.
-

Si evidenziano di seguito:

- i dati relativi alla ricognizione delle unità abitative **COMPLESSIVAMENTE POSSEDUTE** e dichiarate da ogni singolo Ente proprietario in fase di ricognizione finalizzata alla stesura del Piano annuale dell'offerta abitativa per l'anno 2026, in rapporto a quelli rilevati attraverso la ricognizione utile all'approvazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali per il triennio 2026/2028.

Tabella individuata per il Piano Triennale 2026-2028:

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP*		UNITÀ SAS*		UNITÀ SAT**	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Arese	63	187	9	11	0	0
Cornaredo	72	134	0	6	0	0
Lainate	56	145	0	0	2	1
Pero	0	81	8	0	0	0
Pogliano M.se	12	10	0	0	2	0
Pregnana M.se	51	28	0	0	0	0
Rho	603	233	0	29	1	1
Settimo M.se	109	224	3	5	0	0
Vanzago	24	0	0	0	0	0
SubTotale Ambito	990	1.032	20	51	5	2
Totale Ambito	2.022		71		7	

* I dati inseriti sono stati rilevati dalla Ricognizione per il Piano Annuale 2026.

** Per il Piano Triennale non è prevista una quota SAT nel modulo di Ricognizione in piattaforma regionale. I dati inseriti sono stati rilevati dalla Ricognizione per il Piano Annuale 2026.

Tabella aggiornata per il Piano Annuale 2026:

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP*		UNITÀ SAS**		UNITÀ SAT*	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Arese	63	187	9	11	0	0
Cornaredo	72	134	0	6	0	0
Lainate	56	145	0	0	2	1
Pero	0	81	8	0	0	0
Pogliano M.se	12	10	0	0	2	0
Pregnana M.se	51	28	0	0	0	0
Rho	603	223	0	29	1	1
Settimo M.se	109	224	3	5	0	0
Vanzago	24	0	0	0	0	0
SubTotale Ambito	990	1.032	20	51	5	2
Totale Ambito	2.022		71		7	

*I dati inseriti sono stati rilevati dalla Ricognizione per il Piano Annuale 2026.

**Nel modulo di Ricognizione in piattaforma regionale non è attualmente prevista la rilevazione per quanto riguarda le unità relative ai Servizi Abitativi Sociali. Nello specifico, tali dati sono stati individuati utilizzando i programmi gestionali dei singoli Enti proprietari.

- i dati relativi alla ricognizione delle unità abitative **COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI** e dichiarate da ogni singolo Ente proprietario in fase di ricognizione finalizzata alla stesura del Piano Annuale dell'offerta abitativa per l'anno 2026, in rapporto a quelli rilevati attraverso la ricognizione per il Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali per il triennio 2026/2028 Rhodense.

Tabella individuata per il Piano Triennale 2026-2028:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT*	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Arese	3	-	3	-	1	-
Cornaredo	10	-	0	-	0	-
Lainate	9	-	0	-	2	-
Pero	-	-	0	-	0	-
Pogliano M.se	3	-	0	-	2	-
Pregnana M.se	3	-	0	-	0	-
Rho	20	-	0	-	1	-
Settimo M.se	4	-	0	-	1	-
Vanzago	3	-	0	-	0	-
SubTotale Ambito	55	77	3	8	7	0
Totale Ambito	132		11		7	

*I dati inseriti sono stati rilevati dalla Ricognizione per il Piano Annuale 2026. Per il Piano Triennale non è prevista una quota SAT nel modulo di Ricognizione in piattaforma regionale.

Tabella aggiornata per il Piano Annuale 2026:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL 2026						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS*		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Arese	2	/	/	/	1	0
Cornaredo	9	/	/	/	0	0
Lainate	3	/	/	/	1	0
Pero	0	/	/	/	0	0
Pogliano M.se	1	/	/	/	1	0
Pregnana M.se	1	/	/	/	0	0
Rho	19	/	/	/	1	0
Settimo M.se	1	/	/	/	0	0
Vanzago	0	/	/	/	0	0
SubTotale Ambito	34	36	/	/	4	0
Totale Ambito	70		/		4	

*Nel modulo di Ricognizione in piattaforma regionale non è attualmente prevista la rilevazione per quanto riguarda le unità relative ai Servizi Abitativi Sociali.