

# PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA 2026

1

**Approvato dall'Assemblea dei sindaci  
dell'Ambito di Lodi in data 21/09/2026**

## LINEE DI AZIONE

Per l'anno 2026, in data 30/01/2026, il Comune di Lodi quale Comune capofila per i servizi abitativi pubblici nominato in data 15/05/2018 in sede di Assemblea dei Sindaci dell'Ambito, ha dato comunicazione di avvio del procedimento per la stesura del Piano annuale ai Comuni dell'Ambito territoriale ed alle ALER territorialmente competenti.

Il 15/04/2026, dopo diverse proroghe si è chiuso il termine per la comunicazione dei dati.

Il fatto che l'Ambito di Lodi sia composto da ben 61 comuni e 2 Aler comporta inevitabilmente che le procedure di raccolta e analisi dei dati siano inficiate da ritardi e problemi comunicativi. Il territorio è composto da molti comuni di piccole dimensioni, spesso carenti di personale o con un forte ricambio di personale. Le istruzioni per la compilazione della comunicazione dell'offerta annuale in tutti questi anni sono state diffuse e spiegate più volte ma oggettivamente la difficoltà di espletare la procedura è largamente diffusa.

Inoltre, è da considerare che nel 2025 il Regolamento Regionale 4/2017 è stato oggetto di modifiche approvate dalla Giunta regionale con Regolamento regionale n. 2 del 06.03.2025 (pubblicato sul BURL n.11 Suppl. del 10.03.2025).

A seguito del primo adeguamento della piattaforma informatica regionale, è stato modificato lo schema tipo di avviso pubblico con Deliberazione n.4108 del 24-03-2025 (pubblicato sul BURL n.14 del 2.04.2025).

In un Webinar svoltosi il 15/04/2025, rivolto agli enti proprietari, in particolare ai Comuni capofila d'Ambito, sono state analizzate le modifiche all'allegato 1 (operative dal 2 aprile 2025).

Successivamente, con il webinar del 28 ottobre 2025 organizzato con ANCI, Regione Lombardia ha presentato agli Ambiti, ai Comuni e alle Aler le modifiche normative relative al secondo adeguamento informatico, approvate con legge regionale n. 7/2025 del 30 maggio 2025 e con Regolamento regionale n.2 del 06.03.2025 (pubblicato sul BURL n.11 Suppl. del 10.03.2025), con un focus sulle disposizioni normative operative dal 12 novembre 2025.

Dal 12 novembre 2025, entra in vigore il nuovo Schema tipo di avviso, approvato con Delibera 5394 del 18 ottobre 2021 e modificato con Delibera 4108 del 24 marzo 2025.

In considerazione delle novità apportate alla Piattaforma regionale a partire dal 12.11.2025, con la previsione della possibilità dell'inserimento di le categorie diversificate disponibili dal punto di vista informatico dal 12.11.25, la Direzione Generale Casa e Housing Sociale il 5 novembre 2025 ha trasmesso una lettera di chiarimento ai Comuni Capofila degli Ambiti territoriali specificando, in proposito, che è facoltà degli Ambiti territoriali dei piani di zona che intendano avvalersi delle nuove opportunità offerte dalle modifiche del regolamento regionale n.4/2017 (art. 4 c.3 lett. c bis e d bis, art. 14, ecc.), di posticipare oltre il 12 novembre 2025 la scadenza della ricognizione dedicata ai Piani annuali 2026.

Inoltre, mai come quest'anno molti enti proprietari hanno avuto difficoltà a fare previsioni di disponibilità degli alloggi a causa di ritardi nelle opere manutentive.

Si segnala inoltre una criticità rilevante, in vista dell'apertura dell'Avviso SAP di Ambito per l'anno 2026, rappresentata dal mancato rinnovo, da parte di Regione Lombardia, della convenzione con i sindacati degli inquilini per la presentazione delle domande.

Di conseguenza, i cittadini non potranno avvalersi del supporto dei CAF per la compilazione.

Per quanto attiene ai passaggi successivi riguardanti l'attività della programmazione, dopo la redazione a cura di ALA – Agenzia Lodigiana per l'Abitare, il Piano verrà poi portato in Assemblea dei Sindaci per l'approvazione e il documento approvato verrà poi trasmesso a Regione Lombardia, a cura del comune capofila, caricandone la scansione online come allegato in Piattaforma, entro 15 gg dall'approvazione, come previsto dal R.R. 4/2017 e ss.mm.ii.

Il Piano, come negli anni precedenti, verrà inoltre pubblicato sui siti istituzionali dei comuni e degli enti proprietari.

## PIANO ANNUALE

Il Piano è strutturato al fine di fotografare la consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito territoriale di riferimento, rilevato attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale:

In particolare, ogni ente proprietario è tenuto a comunicare annualmente al Comune Capofila:

- numero alloggi complessivi;
- numero Alloggi: servizio abitativo pubblico (SAP);
- numero Alloggi: servizio abitativo sociale (SAS);
- numero Alloggi: servizio abitativo transitorio (SAT).

Nel dettaglio viene richiesto di specificare:

- Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno 2026 che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da B) C) D) E).
- Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2026.
- Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) già libere o che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over). Si tratta di un dato che dovrà essere stimato sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio.
- Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016 e smi.
- Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2026.
- Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nell'anno precedente.
- Per ciascun comune o Aler: l'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale, cui applicare una percentuale di Riserve: a) Anziani b) Famiglie di nuova formazione c) Nuclei Monoparentali c bis) Padri e madri, separati o divorziati c ter) Coloro che abbiano in corso una procedura di composizione di crisi da sovraindebitamento d) Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e forze armate e) Disabili f) Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale - f bis) Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale – Professioni sanitarie o di interesse sanitario
- Per ciascun comune, la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza. Si ricorda in proposito l'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla legge (20%) si applica esclusivamente sulle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 23, comma 3, ultimo periodo della Lr n. 16/2016. Se il comune non dichiara nulla, si applica sul proprio territorio la soglia percentuale stabilita dalla legge regionale. Si ricorda che l'Art. 13 del R.R. 4/2017, come modificato dall'Art. 7 del R.R. 6/2021, prevede che "le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza sono disposte nella misura del 20 per cento delle unità abitative disponibili nell'anno solare, "con arrotondamento all'unità superiore del numero di unità abitative derivante dall'applicazione della percentuale di cui al presente comma". Con il nuovo Regolamento 6/2021 al comma 3 dell'articolo 13 del R.R. 4/2017 è apportata la seguente modifica: "Per le ALER la percentuale del 20% si applica distintamente al numero di unità abitative, che si rendono disponibili nell'anno solare, relative a ciascun territorio comunale in cui sono localizzate".

- I. La quota percentuale fino al 20% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle «Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco» (a seguito modifiche all' Art. 4 co. 3 del R.R. 4/2017).
- J. La quota percentuale fino al 20% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla Polizia locale ai sensi dell'art. 7 ter.

4

Per quanto concerne le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori (SAT), il limite del 10% di cui all'art. 23 comma 13 della l.r. 16/2016 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 regionale n. 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 abitative 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.

Il Piano prevede poi di indicare, secondo le specifiche esigenze territoriali, le misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016 e s.m.i., come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016, e ricomprese tra le seguenti linee d'azione:

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

## NOTE AL PIANO ANNUALE 2026 (TABELLA ALLEGATA)

Come si evince dalla tabella allegata, il totale alloggi disponibili nell'anno SAP/SAS/SAT per l'Ambito risulta così essere di **223 unità**.

Gli alloggi **liberi o che si libereranno** nel corso dell'anno saranno presumibilmente **161**.

Aler Pv /Lo avrà a disposizione N. **2 alloggi in carenza manutentiva**, da assegnare nello stato di fatto nell'anno 2026.

**60** sono gli alloggi che potranno presumibilmente essere disponibili nell'anno 2026 a seguito di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione.

Non sono state indicate da alcun comune Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a Servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art.23, c. 2 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i.

Sono **28** gli alloggi del Piano indicati nella categoria **Servizi abitativi transitori; 20 gli alloggi indicati come SAS** dagli enti proprietari dell'Ambito.

Come si può evincere dai dati contenuti nella tabella allegata, in base ai dati comunicati dai Comuni enti proprietari e dalle ALER LO/PV e Milano, all'interno dell'area di riferimento, 21 sono gli enti proprietari che non hanno alloggi nel Piano di Zona destinati a servizi abitativi pubblici.

Nessun comune ha previsto un valore di eccedenza alla soglia del 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

Il Comune di Casalpusterlengo ha individuato la quota del 20% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo Nazionale dei Vigili del fuoco", (a seguito modifiche all' Art. 4 co. 3 del R.R. 4/2017).

5

## INTERVENTI DI WELFARE ABITATIVO

Si tratta dell'erogazione di un contributo economico al proprietario per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare.

Le candidature per l'accesso al contributo sono presentate dagli inquilini agli sportelli dei servizi sociali territoriali. Le assistenti sociali raccolgono la documentazione relativa all'istanza e le selezionano verificando i requisiti richiesti dalla Dgr.

Dopo aver valutato la congruità delle domande supportate dalla documentazione, le assistenti sociali provveduto a caricare in SIZ-ICARO la documentazione predisponendo le domande per la presentazione in Commissione Casa.

Con specifico riferimento alle Dgr, nel corso delle Commissioni Casa, perlopiù con cadenza mensile da novembre 2017 a oggi vengono impegnati i fondi disponibili. Alle Commissioni Casa partecipano le assistenti sociali territoriali presentando le posizioni candidate.

Le commissioni si svolgono in modalità virtuale, attraverso videochiamata, utilizzando le varie piattaforme digitali alle quali possono collegarsi tutti gli assistenti sociali interessati. Tale modalità di incontro permette la più agile partecipazione.

Durante la Commissione Casa, verificata l'idoneità della domanda, la posizione veniva ammessa alla richiesta e portata nella sezione progettuale del SIZ-ICARO.

Al termine della Commissione viene prodotto un verbale che riassume nominativi, misure e importo di ciascun contributo postato.

Nel 2025 con **DGR 5292/2025** "SOSTEGNO AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL MERCATO LIBERO – 2025", (risorse regionali) è stato possibile avviare un nuovo bando di Ambito per la gestione delle domande di accesso alle azioni di supporto all'abitare 2026.

Nel dettaglio:

- Risorse assegnate e trasferite da Regione: **€61.634,00**
- Risorse erogate: **€45.403,59**
- N° domande pervenute: **136**
- N° domande accolte: **96**

Risorse ancora disponibili: **€16.230,41**

Le risorse disponibili confluiscono nel bando aperto il 18/05/2026 a seguito dell'emanazione della nuova **DGR 5855/2026** "SOSTEGNO AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL MERCATO LIBERO – 2026", con uno stanziamento pari a: **€61.634,00**.

**Totale delle risorse disponibili €77.864,41.**

## GLI OBIETTIVI DELL'AMBITO PER LE POLITICHE DELL'ABITARE

Il lavoro, anche nel 2026, per le Politiche abitative di Ambito mira allo sviluppo degli assi di intervento di Politica abitativa d'Ambito.

La prospettiva è quella di implementare il sistema Abitativo Territoriale con l'obiettivo di mettere a sistema soggetti con disponibilità economiche e immobiliari orientati a offrire percorsi di

qualità, efficaci ed efficienti, una sinergia capace di offrire un sistema dei servizi abitativi nel lodigiano condividendo priorità e risorse, ma al tempo stesso cooperando per l'implementazione dei dispositivi legislativi regionali.

I quattro assi su cui si basano le politiche abitative del Sistema Abitativo Territoriale sono:

1. I Servizi abitativi pubblici (SAP), i Servizi abitativi sociali (SAS), i Servizi abitativi transitori (SAT);
2. Il Welfare abitativo, il quale prevede dei contributi economici per coloro che rischiano di perdere la propria abitazione;
3. L'Housing sociale, per l'offerta di abitazioni temporanee per diverse tipologie di utenti e con diverse contrattualità;
4. Lo Sviluppo Sociale di progetti abitativi specifici su aree prioritarie e azioni di sensibilizzazione e mediazione sul territorio.

Per rispondere a tali sfide, in stretta relazione a quanto richiesto dalle precedenti Assemblee dei Sindaci e dalle deliberazioni del Comune di Lodi si è costituita nel 2023 l'**Agenzia Lodigiana dell'Abitare** (abbr. ALA) a servizio sia del Comune di Lodi, sia dell'intero ambito distrettuale.

Fra le priorità si individuano:

- **Potenziamento dell'Offerta Diversificata:** Creare e consolidare un'offerta abitativa in grado di intercettare il bisogno di alloggio di cittadini con difficoltà economiche (lavoro povero o redditi insufficienti) che non hanno i requisiti per i bandi tradizionali.
- **Gestione degli Strumenti Abitativi (SAP/SAT/SAS):**
  - Integrare le nuove disposizioni normative di Regione Lombardia relative al SAP, definendo le modalità per l'emissione di avvisi diversificati e includendo le nuove categorie di fragilità.
  - Finalizzare la programmazione annuale raccogliendo i dati di previsione sulla disponibilità di alloggi SAP, SAS e SAT da parte degli enti proprietari (Comuni e Aler).
  - Assicurare l'approvazione del Piano Annuale 2026 e la successiva pubblicazione dell'Avviso SAP di Ambito (previsto per settembre).
- **Sviluppo Comunitario e Rigenerazione Sociale:**
  - Promuovere la partecipazione attiva e la corresponsabilità degli abitanti nei processi di rigenerazione sociale del patrimonio residenziale.
  - Favorire la cultura della mediazione per una gestione costruttiva dei conflitti e prevenire la degenerazione delle situazioni problematiche.
  - Identificare, creare e promuovere modelli abitativi collaborativi e inclusivi, intercettando situazioni di fragilità e solitudine.
  - Promuovere l'accompagnamento sociale per il sostegno alla gestione delle risorse economiche, in ottica di prevenzione e contrasto alla povertà.
  - Valorizzazione del Patrimonio: proseguire nell'impegno per il recupero e il ripristino degli alloggi di edilizia residenziale pubblica attualmente inutilizzabili.
- **Progetti in fase di attuazione e sviluppo:**
  - **Progetto Housing MIX**  
L'obiettivo è generare opportunità abitative per sviluppare e sostenere l'autonomia di singoli e famiglie in un momento di difficoltà abitativa sviluppando una attenzione circa il recupero, il riadattamento e la

valorizzazione di immobili sia pubblici sia privati da destinare a opportunità di housing.

La sperimentazione di Housing Mix può avvenire in abitazioni:

- messe a disposizione da privati cittadini;
- messe a disposizione da Enti di Terzo Settore o da Fondazioni o da Enti proprietari;
- messe a disposizione dalla Chiesa locale, congregazioni, Istituti religiosi e secolari;
- messe a disposizione dagli Enti Locali;
- messe a disposizione da ATS o ASST;
- messe a disposizione da ALER (nello specifico caso da ALER Lo/Pv);
- reperite sul libero mercato immobiliare.

Dove:

- Lodi;
- Santo Stefano Lodigiano;
- Sant'Angelo Lodigiano.

• **Progetto APRI ACCOGLIERE PERSONE RIGENERANDO INSIEME**

Un progetto per stare vicino e dare supporto alle persone nei loro contesti di vita. Con la presenza negli spazi abitativi e la realizzazione di attività e piccoli servizi per il benessere individuale e collettivo. L'ascolto degli abitanti permetterà di individuare insieme azioni per migliorare la qualità dell'abitare, attivare servizi dedicati e valorizzare relazioni sociali e spazi condivisi tra vicini.

Dove:

- Negli stabili di proprietà del Comune di Lodi (alloggi SAP e SAT)

• **Progetto Vis à Vis / Da vicino ci si vede meglio**

Un progetto per promuovere la cultura della convivenza e della collaborazione

Come:

- Con la partecipazione alla vita dei quartieri e la cura delle relazioni sociali e degli spazi comuni;
- con l'attività di ascolto degli abitanti che consente di conoscere ciò che può migliorare la vita delle persone nelle relazioni e negli spazi per incontrarsi tra vicini e scoprire le risorse della propria comunità.

Dove:

- Nei quartieri Martinetta, Torretta e San Grato a Lodi.

• **Progetto RIABITA**

Il progetto *Riabita* nasce con l'obiettivo di integrare azioni sul fronte sociale con esigenze sanitarie, configurandosi come un intervento di integrazione sociosanitaria. Scopo principale è offrire sollievo abitativo a persone per le quali l'ospedalizzazione non è più necessaria, ma che necessitano di una dimensione abitativa tutelante prevista tra sei mesi e un anno.

Come:

- Attraverso l'offerta **abitativa** di spazi condivisi dotati di cucina, aree comuni, stanze singole e bagni;
- Con l'accompagnamento **educativo** tramite la presenza programmata di un educatore per alcune ore settimanali, modulata in base al numero di ospiti e ai bisogni specifici.

Dove:

- Brembio
- Lodi
- Sant'Angelo Lodigiano

[illegible]