

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA DEI SINDACI DEL 13 LUGLIO 2023



COMUNE di ABBIATEGRASSO

Settore Servizi alla Persona

PIANO TRIENNALE 2023-2025 DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

AMBITO 1 – ABBIATEGRASSO

COMUNI DI ABBIATEGRASSO, ALBAIRATE, BESATE, BUBBIANO, CALVIGNASCO, CASSINETTA DI LUGAGNANO,
CISLIANO, GAGGIANO, GUDO VISCONTI, MORIMONDO, MOTTA VISCONTI, OZZERO, ROSATE E VERMEZZO
CON ZELO E ALER MILANO

1. Sommario

1. Premessa.....	2
2. I contenuti del Piano	3
3. Il quadro conoscitivo del territorio	4
4. Il quadro ricognitivo dell’offerta abitativa e delle differenti domande	15
4.1 La Domanda Abitativa.....	15
4.2 La classificazione del fabbisogno comunale	16
4.3 I Servizi Abitativi Pubblici, i Servizi Abitativi Sociali e i Servizi Abitativi Transitori.....	17
Ricognizione del patrimonio abitativo destinato a Servizi Abitativi Pubblici e Sociali.....	18
Analisi demografica dei nuclei familiari assegnatari di Servizi Abitativi Pubblici.....	25
Il Contributo di solidarietà regionale in capo a Comuni e ALER	34
Il bando per l’accesso ai Servizi Abitativi Pubblici SAP 2022	35
I Servizi Abitativi Sociali (SAS)	37
I Servizi Abitativi Transitori (SAT).....	38
Il Social Housing.....	40
4.4 Il contratto di locazione a canone concordato	42
4.5 Misure di accompagnamento	43
La presa in carico sociale	43
La Misura Unica di sostegno alla locazione (<i>Area difficoltà abitativa</i>)	44
Il Fondo per la Morosità Incolpevole (<i>Area emergenza abitativa</i>)	44
5. Strategie e obiettivi di sviluppo dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali	45
5.1 Servizi Abitativi Pubblici e Sociali assegnabili nel triennio.....	45
5.2 La programmazione urbanistica	48
5.3 La programmazione sociale	51
L’Abitare nel Piano sociale di Zona 2021-2023	51
Il PNRR	54
Il PIAO del Comune di Abbiategrasso	55
5.4 Possibili linee di sviluppo di Ambito	56

1. Premessa

La legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi), introduce un nuovo assetto normativo ed istituzionale dell'abitare, che si configura come servizio pubblico e si incardina nella rete dei servizi alla persona che, in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica, pone come centrale la collaborazione dei Comuni, nel ruolo di programmatori dell'offerta abitativa dei territori, innovando nel contempo anche il sistema delle assegnazioni con l'attribuzione alle ALER (Aziende lombarde per l'edilizia residenziale), la titolarità, insieme ai Comuni, delle procedure di selezione e assegnazione degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici.

L'inquadramento della *"casa come servizio"* trova il suo fondamento nel decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, che definisce i requisiti dell'alloggio sociale nell'ambito del *"sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie"*, mentre l'ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa coincide con l'Ambito del Piano di Zona, di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale).

L'Ambito di Abbiategrasso (Ambito territoriale 1) comprende 14 Comuni: Abbiategrasso, Albairate, Besate, Bubbiano, Calvignasco, Cassinetta di Lugagnano, Cislano, Gaggiano, Gudo Visconti, Morimondo, Motta Visconti, Ozzero, Rosate e Vermezzo con Zelo.

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale territorialmente competente è ALER Milano, UOG di Rozzano. La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona, nel Comune di Abbiategrasso.

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è la modalità attraverso la quale si realizza il sistema regionale dei servizi abitativi di cui all'art 1 della legge regionale 16/2016.

Gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni sono:

- Il Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali
- Il Piano Annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

2. I contenuti del Piano

L'art 3, comma 2, del Regolamento regionale 4/2017 delinea i contenuti del Piano triennale, a cui spetta:

- a) definire il quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'ambito territoriale di riferimento, attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
- b) definire il quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione anche attraverso l'analisi delle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi, delle criticità, delle potenzialità del territorio e delle opportunità che si intendono sviluppare;
- c) determinare il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- d) definire la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio, e quantificare le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento, considerando il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione;
- e) individuare le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, nel rispetto degli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative definiti dal piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della l.r. 16/2016, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della medesima l.r. 16/2016;
- f) definire le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016;
- g) definire le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della l.r. 16/2016.

3. Il quadro conoscitivo del territorio



Figura 1 - Territori ASST Ovest Milanese

L'Ambito territoriale di riferimento per la programmazione e attuazione del piano triennale è costituito dai Comuni di Abbiategrasso, Albairate, Besate, Bubbiano, Calvignasco, Cassinetta di Lugagnano, Cisliano, Gaggiano, Gudo Visconti, Morimondo, Motta Visconti, Ozzero, Rosate, e Vermezzo con Zelo, nato dalla fusione dei Comuni contigui di Vermezzo e Zelo Surrigone.

L'Ambito di Abbiategrasso è situato geograficamente a sud ovest rispetto alla città di Milano e copre un'area di circa 207,44 Km². Comprende una popolazione residente nei quattordici Comuni al 31.01.2023 di 83.455 abitanti.

I Comuni più rilevanti in termini di estensione territoriale sono Abbiategrasso (47,78 Km²), seguito da Gaggiano (26,26 Km²) e Morimondo (26,0 Km²). In continuità con gli anni precedenti, il Comune con la più alta densità abitativa risulta essere Bubbiano (849,15 ab/ km²), seguito dal Comune di Motta Visconti (761,37 abitanti/ km²), mentre scarsa densità caratterizza il Comune di Morimondo (39,07 abitanti/ km²), i cui terreni sono prevalentemente destinati ad uso agricolo (dati al 01.01.2023).

L'Ambito di Abbiategrasso presenta una realtà territoriale molto frammentata. La metà dei Comuni sono di piccole dimensioni e hanno una popolazione inferiore o poco superiore alle 2.000 unità. Il Comune con la popolazione più numerosa è Abbiategrasso, nel quale vi risiede il 39% degli abitanti (32.852 unità) dell'Ambito, seguito dai Comuni di Gaggiano (9277 unità, 11,1% sul totale) e Motta Visconti (8.002 unità, 9,6% sul totale). Il restante 40,3% dei residenti dell'Abbiatense è distribuito sugli altri 11 Comuni.

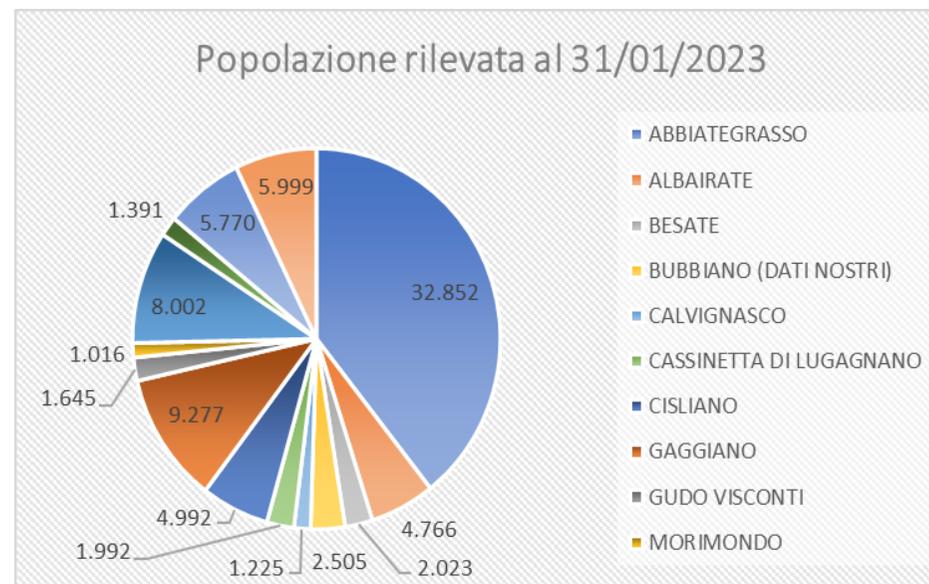
I quattordici Comuni che compongono l'Ambito dell'Abbiatense sono molto eterogenei fra loro non solo per quanto concerne la dimensione, ma anche per quanto riguarda le caratteristiche connesse alla loro ubicazione e alle loro differenti storie e culture locali.

Il Comune di Abbiategrasso, dove si concentra la maggior parte della popolazione dell'Ambito, è anche il Comune con i maggiori servizi (scuole di ogni grado, ospedale, servizi sociosanitari, stazione ferroviaria...), il Comune di Gaggiano, oltre ad essere il secondo per dimensione, è quello più prossimo ai Comuni della cintura milanese, con la quale è ben connesso tramite vie stradali e mezzi di trasporto.

Altri Comuni, come Rosate e Motta Visconti, si trovano più vicini alla provincia di Pavia, di cui usufruiscono di diversi servizi come scuole superiori e strutture ospedaliere e con cui sono meglio collegati. I Comuni più piccoli soffrono maggiormente dell'inadeguatezza dei collegamenti e dei trasporti verso i luoghi di cura e di lavoro.

COMUNE	Popolazione rilevata al 31/01/2023
ABBIATEGRASSO	32.852
ALBAIRATE	4.766
BESATE	2.023
BUBBIANO	2.505
CALVIGNASCO	1.225
CASSINETTA DI LUGAGNANO	1.992
CISLIANO	4.992
GAGGIANO	9.277
GUDO VISCONTI	1.645
MORIMONDO	1.016
MOTTA VISCONTI	8.002
OZZERO	1.391
ROSATE	5.770

VERMEZZO con ZELO	5.999
Totale Ambito	83.455

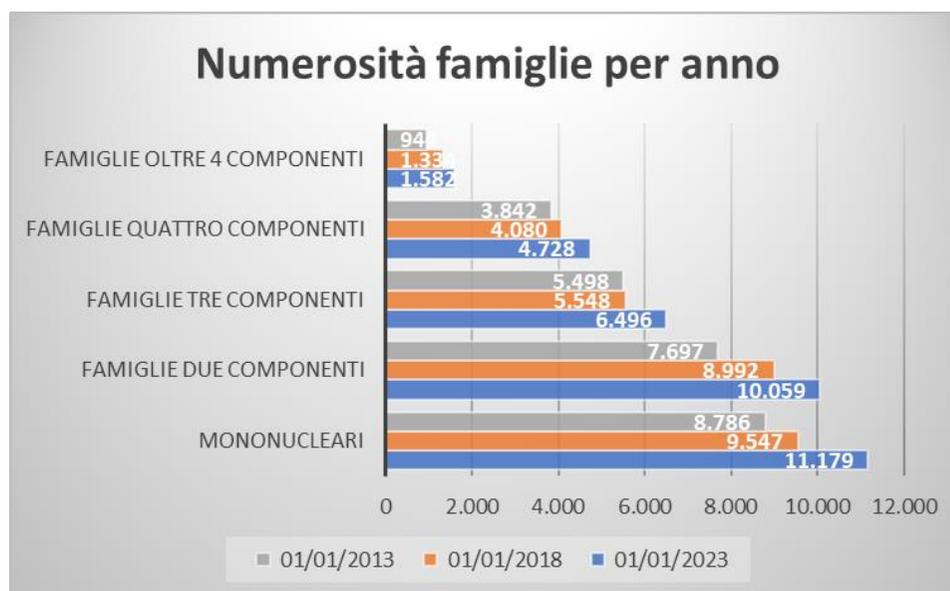


Il territorio dell'Abbiatense mantiene una vocazione agricola, caratterizzata da biodiversità e produzioni di qualità. Il Ticino ed il suo Parco, la rete dei Navigli, i monumenti storici (Abbazia di Morimondo, Castello Visconteo, Fossa Viscontea ed ex Convento dell'Annunciata di Abbiategrasso), le manifestazioni culturali (Teatro di Strada, ...) rappresentano attrattive per un turismo non solo proveniente dalla vicina Milano. Una fitta e coordinata rete di agriturismi, la maggior parte dei quali inseriti nel territorio del Parco della Valle del Ticino, offre agli amanti della natura una risposta di accoglienza apprezzabile, contribuendo a sensibilizzare i cittadini verso il consumo di prodotti locali, biologici, con un alto profilo di qualità. Abbiategrasso, quale aderente alla rete delle Città Slow, rappresenta un catalizzatore e un punto di eccellenza per la valorizzazione dei prodotti del territorio.

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI																		
	Mononucleari			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie OLTRE 4 componenti			TOTALE Famiglie		
	dati al 01/01/ 2023	dati al 01/01/ 2018	dati al 01/01/ 2013	dati al 01/01/ / 2023	dati al 01/01/ 2018	dati al 01/01/ 2013	dati al 01/01/ / 2023	dati al 01/01/ 2018	dati al 01/01/ 2013	dati al 01/01/ 2023	dati al 01/01/ 2018	dati al 01/01/ / 2013	dati al 01/01/ 2023	dati al 01/01/ 2018	dati al 01/01/ / 2013	dati al 01/01/ 2023	dati al 01/01/ 2018	dati al 01/01/ 2013
ABBIA TEGRA SSO	4.946	4.575	3.975	4.208	4.118	3.714	2.647	2.733	2.342	1.849	1.960	1.515	716	671	427	14.366	14.057	11.973
ALBAIRATE	618	567	555	610	565	535	401	407	397	316	336	359	78	78	80	2023	1953	1926
BESATE	305	308	308	262	239	252	165	179	172	129	131	135	43	38	38	904	895	905
BUBBIANO	303	282	236	319	295	239	193	206	210	178	161	143	48	49	43	1041	993	871
CALVIGNASCO	110	N.P.	N.P.	149	N.P.	N.P.	106	N.P.	N.P.	84	N.P.	N.P.	28	N.P.	N.P.	477	468	459

CASSINETTA DI	242	212	204	238	234	222	190	181	180	119	136	149	31	27	23	820	790	778
CISLIANO	N.P.																	
GAGGIANO	1452	1304	1224	1291	1287	1200	745	766	712	562	591	471	164	120	81	4214	4068	3688
GUDDO VISCONTI	169	164	154	199	195	198	131	135	146	108	114	117	44	40	46	651	648	661
MORIMOND O	152	140	128	120	125	135	82	92	101	59	69	74	23	27	30	436	453	468
MOTTA VISCONTI	1174	1069	1166	1023	1013	1028	719	724	722	479	479	481	160	148	161	3555	3433	3558
OZZERO	209	207	209	174	175	174	113	125	112	92	103	135	26	21	15	614	631	645

ROSATE	784	719	627	744	746	667	484	486	404	361	373	263	111	115	63	2484	2439	2024
VERMEZZO con ZELO	715	N.P.	N.P.	722	N.P.	N.P.	520	N.P.	N.P.	392	N.P.	N.P.	110	N.P.	N.P.	2459	N.P.	N.P.
TOT	11.179	9.547	8.786	10.059	8.992	7.697	6.012	5.548	5.498	4.728	4.080	3.842	1.471	1.334	944	34.044	30.828	27.956



ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità **	
Numero residenti										
COMUNE	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato (31/12/2022)	Media ultimi 5 anni
ABBIATEGRASSO	32.852	32.885	3.698	3.324	5.436	5.574	7.510	7.444	3.973	3.974
ALBAIRATE	4.766	4.731	251	199	734	771	1.065	1.007	556	543
BESATE	2.023	2.012	124	106	324	331	453	431	281	283
BUBBIANO	2.505	2.439	122	104	454	483	435	418	304	304
CALVIGNASCO	1.225	1.227	39	43	214	220	250	228	159	160
CASSINETTA DI L.	1.992	1.897	81	56	354	362	403	382	213	215
CISLIANO	4.992	4.901	152	143	975	953	1.032	992	455	446
GAGGIANO	9.277	9.229	606	542	1.595	1.587	2.245	2.160	911	927
GUDO VISCONTI	1.645	1.637	39	39	274	295	345	320	190	185
MORIMONDO	1.016	1.067	32	35	143	160	266	261	138	133
MOTTA VISCONTI	8.002	7.915	495	408	1.296	1.344	1.802	1.719	1.036	1.016
OZZERO	1.391	1.425	42	45	211	214	331	338	170	169
ROSATE	5.770	5.790	309	289	948	980	1.274	1.208	735	729
VERMEZZO con ZELO	5.999	3.545	243	133	1.077	659	1.093	627	624	378
Totale Ambito	83.455	80.700	6.233	5.466	14.035	13.933	18.504	17.535	9.745	9.462
Provincia	3.454.009	3.447.002	433.281	400.992	533.530	549.315	801.537	806.009	370.611	372.636

* Per ultimo dato rilevato si intende il dato al 31/01/2023

** Dati trasmessi da ATS Città Metropolitana di Milano SC Unità di Epidemiologia

La popolazione dell'Ambito Abbiatense, rispetto al dato medio dell'ultimo quinquennio (dal 2018 al 2023) è cresciuta di 2.755 unità (+0,34%). L'incremento in termini assoluti si concentra principalmente sull'aumento della popolazione over 65 di ben 969 unità (+1,1%). La crescita della popolazione anziana si riscontra in tutto il territorio di Ambito (ad eccezione del Comune di Ozzero) e con aumento di 466 unità (+74%) nel solo Comune di Vermezzo con Zelo. Si registra inoltre un aumento e della popolazione non UE pari a 767 unità (+14%). Si rileva infine, per la popolazione di minore età, un incremento di 102 unità pari al 0,7%.

Si consideri che, da un'indagine commissionata da Regione Lombardia ¹ la crescita del numero delle famiglie residenti in Regione è prevista del +3,7% nel 2023 e sarà del +7,2% nel 2040, con un progressivo assottigliamento del numero medio dei componenti del nucleo familiare (aumento di coppie senza figli e, soprattutto, di persone sole). Tenderà anche ad aumentare l'invecchiamento della popolazione, che porterà ad avere sempre più coppie anziane senza figli (fino al 60% nel 2040) e persone sole.

La nostra analisi evidenzia come l'incremento della popolazione riguardi sia un aumento della fascia improduttiva (popolazione con più di 65 anni e meno di 18) sia, un aumento della fascia produttiva che acclude principalmente la popolazione di origine extra UE; storicamente e statisticamente si tratta dei ceti più deboli dal punto di vista economico *“Vivere in famiglie con almeno uno straniero espone a un rischio di povertà e grave deprivazione doppio rispetto a quello di famiglie di soli italiani.”* e ancora *“Nel 2021, il rischio di povertà o esclusione sociale (omisis)..... aumenta per coloro che possono contare principalmente sul reddito da pensioni e/o trasferimenti pubblici (33,9% da 33,5% nel 2020 e 31,8% nel 2019)”* ².

Inoltre, anche il Piano Regionale dei Servizi abitativi ³ evidenzia come in Regione Lombardia:

- Il 14,5% delle famiglie in affitto risulta povera ⁴;
- Oltre ¼ delle famiglie i cui componenti sono stranieri è povera ⁴;

Da tutto ciò si evince che, nei prossimi anni, presumibilmente si assisterà ad un ricorso maggiore ai servizi sociosanitari in genere e ai servizi abitativi pubblici e sociali.

¹ Fonte: Polis Lombardia n. 01 – 04/02/2022 – Previsione delle famiglie lombarde (anno 2020)

² Fonte: Report Istat “Condizioni di vita e reddito delle famiglie anno 2020 e 2021 (<https://www.istat.it/files//2022/10/Condizioni-di-vita-e-reddito-delle-famiglie-2020-2021.pdf>)

³ Approvato con deliberazione n. XI/2568 del 22/2022

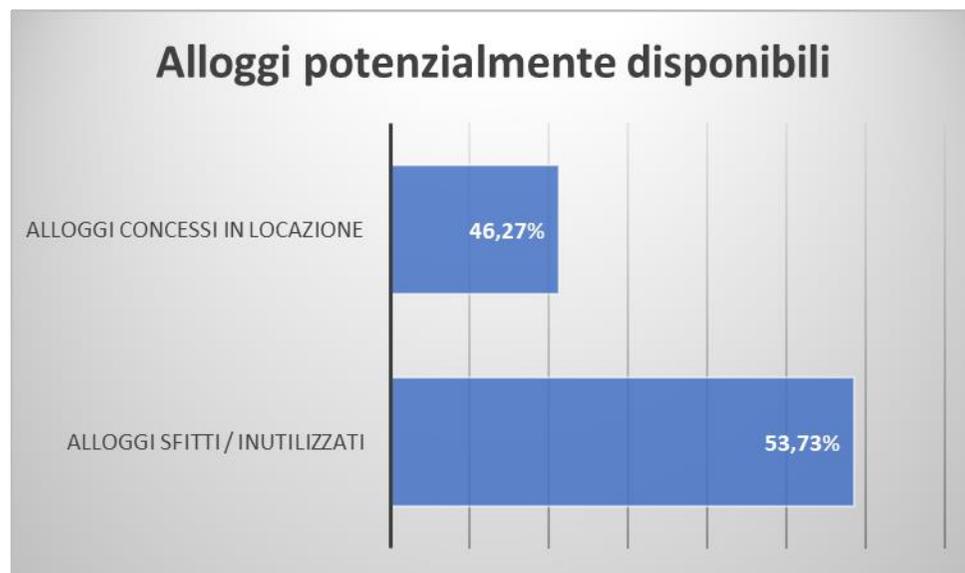
⁴ Sono classificate come povere le famiglie con una spesa mensile pari o inferiore al valore della soglia di povertà assoluta.

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà (Fonte: censimento ISTAT 2021)	Famiglie in alloggi in locazione (Fonte: censimento ISTAT 2021)	Valore medio di mercato *	Valore medio locazione *	Alloggi sfitti/inutilizzati (Fonte: censimento ISTAT 2021)
	Numero nuclei familiari	Numero nuclei familiari	€/mq per abitazioni di civili/economiche	€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche	Numero alloggi
AMBITO	26.975	6.292	1.301,85	4,68	7.306
ABBIATEGRASSO			1.586,00	5,83	
ALBAIRATE			1.350,00	5,05	
BESATE			1.000,00	3,5	
BUBBIANO			1.375,00	4,75	
CALVIGNASCO			1.000,00	3,5	
CASSINETTA DI LUGAGNANO			1.150,00	1,9	
CISLIANO			1.375,00	5,04	
GAGGIANO			1.615,00	6,26	
GUDO VISCONTI			1.100,00	3,5	
MORIMONDO			1.262,50	4,2	
MOTTA VISCONTI			1.212,50	5,1	
OZZERO			1.100,00	5,2	
ROSATE			1.550,00	5,8	
VERMEZZO con ZELO			1.550,00	5.87	
Provincia	1.136.224	314.791			228.872

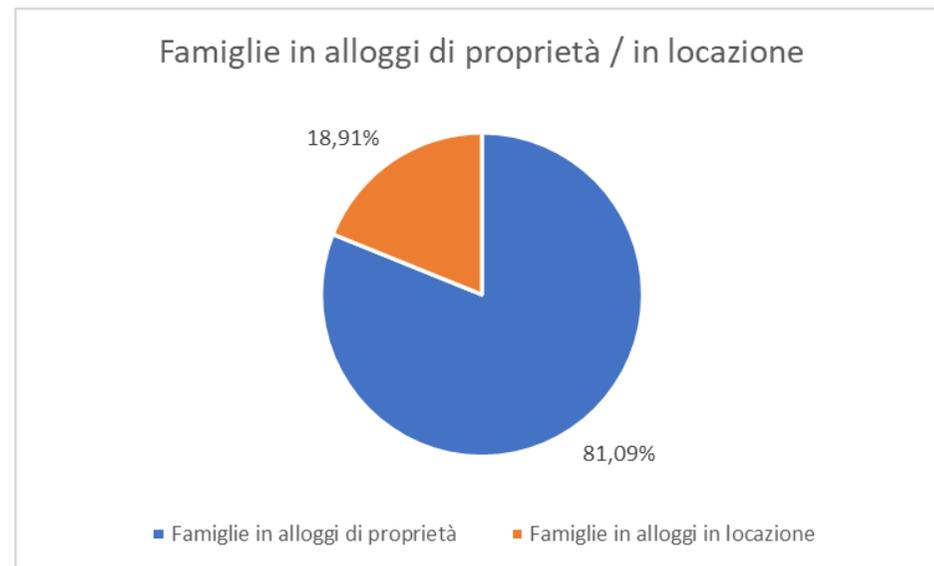
* Dati rilevati da Agenzia delle Entrate, banca dati quotazioni immobiliari

Anno * Fonte: censimento ISTAT 2021	2021		
Indicatore	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Abitazioni
ABBIATEGRASSO	14.014	2.466	16.480
ALBAIRATE	1.963	315	2.278
BESATE	879	255	1.134
BUBBIANO	1.011	140	1.151
CALVIGNASCO	470	70	540
CASSINETTA DI LUGAGNANO	789	152	941
CISLIANO	2.125	285	2.410
GAGGIANO	4.127	468	4.595
GUDO VISCONTI	648	69	717
MORIMONDO	425	171	596
MOTTA VISCONTI	3.487	758	4.245
OZZERO	614	165	779
ROSATE	2.437	393	2.830
VERMEZZO CON ZELO	2.387	282	2.669
TOTALI	35.376	5.989	41.365

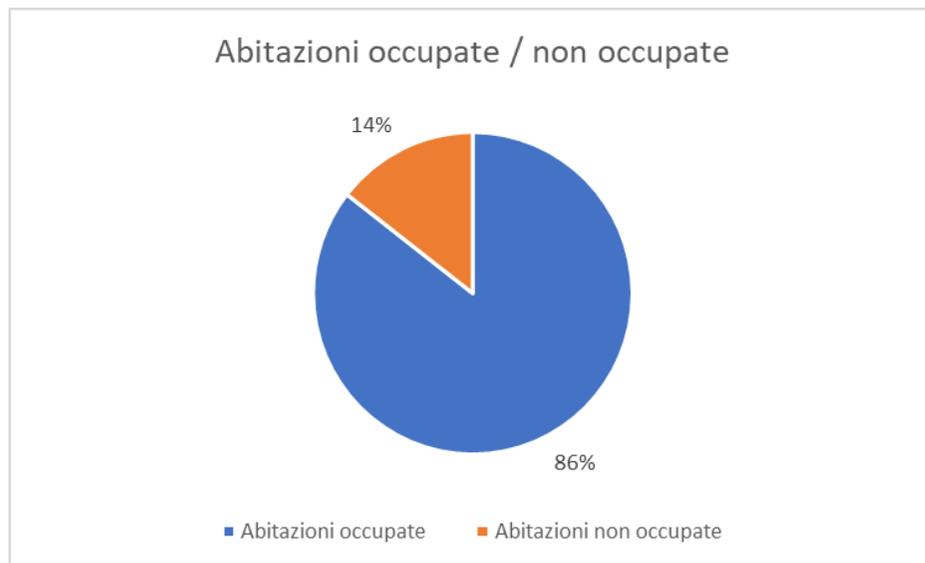
È interessante notare come l'analisi condotta sulla base del censimento ISTAT 2021, seppur datata, in primo luogo evidenzia che, nell'ambito territoriale Abbatense, vi è storicamente un numero maggiore di abitazioni private sfitte (7.306 unità) rispetto a quelle occupate da famiglie che ne usufruiscono in forza di un contratto di locazione (6.292 unità). Sono invece 26.975 le famiglie che vivono in alloggi di proprietà, pari al 81,9% del totale



Fonte: censimento ISTAT 2011



Fonte: censimento ISTAT 2011



Fonte: censimento ISTAT 2021

Il più recente “Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni” ISTAT 2021, seppur meno analitico del censimento 2011, certifica il perdurare di una situazione che vede, nell’ambito di riferimento, la presenza di una rilevante quantità di alloggi non utilizzati (5.989 unità) rappresentanti ben il 14% del totale delle abitazioni

La presenza di un numero così elevato di abitazioni non utilizzate non è di facile interpretazione. L’eccesso di offerta di immobili proposti in locazione, così come di immobili proposti in vendita, può essere concausa del minore valore commerciale degli immobili per i quali il prezzo medio al mq., sia per la cessione che per la locazione (rispettivamente di € 1.282,77 e di € 5,59 al mq) sono significativamente inferiori rispetto ai valori medi della città metropolitana di Milano.

Quotazioni immobiliari nella provincia di Milano

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella provincia di Milano. Il periodo di riferimento è Marzo 2023.



Vendita

3.522 €/m²

da € 906 €/m² a € 5.208 €/m²



Affitto

19,75 €/m²

da € 6,22 €/m² a € 21,63 €/m²

Dati rilevati dal sito www.immobiliare.it

È del tutto evidente un gap tra i valori di mercato del territorio – comunque ben inferiori, come scritto, rispetto a quelli della città metropolitana di Milano - e la capacità economica / finanziaria di una parte della popolazione dell’ambito che si vede preclusa la possibilità di accesso al mercato privato delle locazioni e delle compravendite, la cui “domanda di casa” si riversa e tenderà a riversarsi sui servizi abitativi pubblici e sociali.

4. Il quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

In questo capitolo viene delineato il quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande. Rispetto alla domanda abitativa, si sono analizzati i dati alla luce del Piano Regionale dei servizi abitativi 2022-2024, che rappresenta la cornice teorica di riferimento. Per quanto riguarda invece l'offerta abitativa, si sono approfondite le seguenti tematiche 1) il patrimonio abitativo pubblico destinato a SAP, SAS e SAT; 2) il canone concordato; 3) le misure di accompagnamento sociali.

4.1 La Domanda Abitativa

Regione Lombardia, nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024 rileva come la definizione della domanda abitativa, in termini di numeri assoluti, continua ad essere oggetto di studi e analisi, soprattutto a fronte di cicli economici negativi, che fanno emergere la generale difficoltà delle famiglie a sostenere i costi del mercato, in particolare nei grandi centri urbani, e che si manifesta anche attraverso i procedimenti di sfratto sia per morosità che per finita locazione. Regione individua due macroaree di intervento:

1. **Area della difficoltà abitativa:** nuclei familiari che faticano ad affrontare i costi del mercato, ma non sono in difficoltà tale da avere i requisiti di accesso a SAP (ISEE > 16.000 euro).
2. **Area del disagio abitativo:** nuclei familiari con un livello basso di ISEE che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici o sono destinatari dei contributi per l'affitto. Nell'area del disagio possono presentarsi:
 - a. casi di vera e propria **emarginazione**, dove il bisogno della casa fa parte di un problema più complessivo di soddisfacimento dei bisogni primari.
 - b. aree di **disagio più lieve**, soprattutto per i nuclei familiari, con una rilevante difficoltà nell'affrontare i canoni di mercato ma che non può accedere alle iniziative di housing sociale, e non riesce a "scalare" la graduatoria dei bandi SAP.

Regione rileva che, a fronte di una domanda abitativa così complessa è necessario che la risposta sia articolata e quanto più integrata con altre politiche territoriali e con le scelte degli Enti locali, coinvolgendo attivamente anche tutti i soggetti non pubblici.

Si può inoltre individuare una terza macroarea, che può intersecare le prime due:

3. **Area dell'Emergenza abitativa:** L'emergenza abitativa è una condizione di grave disagio, derivante da una situazione contingibile e urgente, tale da mettere a rischio la disponibilità di un posto dove dormire e ripararsi, per una singola persona o un nucleo familiare. Rientrano in questa area i nuclei familiari sottoposti a procedure di rilascio dell'abitazione, o che sono ospiti presso strutture, amici o parenti a seguito di rilascio dell'abitazione, o con alloggio inagibile o inadeguato.

4.2 La classificazione del fabbisogno comunale

Classificazione PRERP - Programma regionale per l'edilizia residenziale e pubblica

Ai sensi dell'allegato alla Delibera X/456 del 30/07/2014 di Regione Lombardia, avente per oggetto "Programma regionale per l'edilizia residenziale e pubblica (Prerp) 2014 – 2016", i Comuni di Ambito 1 risultano così classificati:

Comune	Classificazione in base all'intensità del fabbisogno abitativo
ABBIATEGRASSO	Elevato
ALBAIRATE	In media
BESATE	Basso
BUBBIANO	Basso
CALVIGNASCO	Basso
CASSINETTA DI LUGAGNANO	Basso
CISLIANO	Basso
GAGGIANO	In media
GUDO VISCONTI	Basso
MORIMONDO	In aumento
MOTTA VISCONTI	In media
OZZERO	In media
ROSATE	In media
VERMEZZO con ZELO	Basso

Comuni ad Alta Tensione Abitativa - Delibera CIPE

Ai sensi della Deliberazione 87/03 del 13/11/2002 del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE), nessuno dei Comuni dell'ambito territoriale dell'Abbiatense risulta qualificato come "Comune ad alta tensione abitativa (ATA)".

4.3 I Servizi Abitativi Pubblici, i Servizi Abitativi Sociali e i Servizi Abitativi Transitori

I Servizi Abitativi Pubblici (SAP) comprendono tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo.

I Servizi Abitativi Sociali (SAS) comprendono tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (SAP).

I Servizi Abitativi Transitori (SAT) sono istituiti al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, in particolare nei comuni ad alta tensione abitativa. ALER ed i Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, nell'ambito del piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dei suoi aggiornamenti annuali, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili.

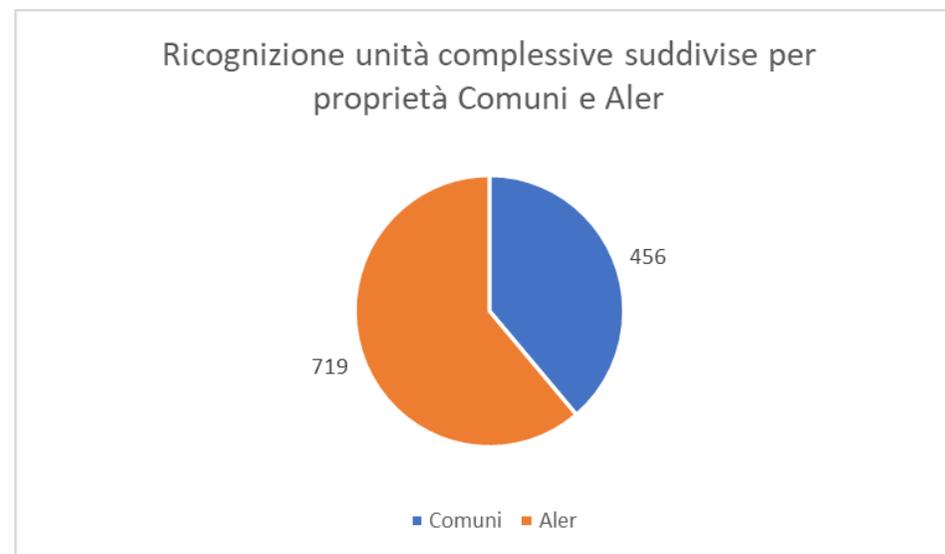
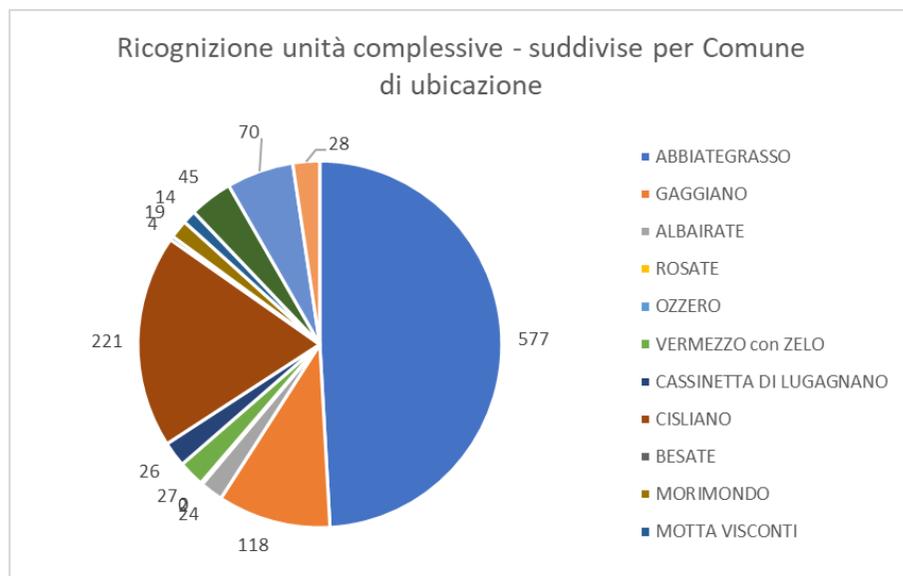
Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei medesimi requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici per una durata non superiore a 5 anni, rinnovabili una sola volta mediante provvedimento motivato del comune che definisce, altresì, un appropriato programma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo assegnatario.

Ricognizione del patrimonio abitativo destinato a Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

RICOGNIZIONE UNITA' COMPLESSIVE	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
ABBIATEGRASSO	189	338	1	48	0	1
ALBAIRATE	30	88	0	0	0	0
BESATE	12	12	0	0	0	0
BUBBIANO	0	2	0	0	0	0
CALVIGNASCO	0	0	0	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	17	0	0	0	0
CISLIANO	12	14	0	0	0	0
GAGGIANO	100	121	0	0	0	0
GUDO VISCONTI	4	0	0	0	0	0
MORIMONDO	7	12	0	0	0	0
MOTTA VISCONTI	0	14	0	0	0	0
OZZERO	40	5	0	0	0	0
ROSATE	51	19	0	0	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	28	0	0	0	0
TOTALI	455	670	1	48	0	1
	1.125		49		1	

Il patrimonio abitativo lombardo destinato ai servizi abitativi pubblici, sulla base dei dati risultanti al 1° marzo 2022 dall'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza, è costituito da 159.502 unità abitative, di cui 97.334 di proprietà delle ALER e le restanti 62.168 di proprietà dei comuni ¹.

Dalla tabella "RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE", relativa ai servizi abitativi pubblici e sociali di proprietà di ALER e dei Comuni, si evince che il patrimonio abitativo dei comuni di ambito e di ALER, ammonta complessivamente a 1.175 unità. La maggior parte delle stesse è destinato a servizi abitativi pubblici - SAP (95,74%), mentre si evidenzia una scarsa disponibilità di alloggi dedicati ai servizi abitativi sociali – SAS (4,17%). Una trascurabile percentuale (dello 0,09%) è destinata ai servizi abitativi transitori – SAT.

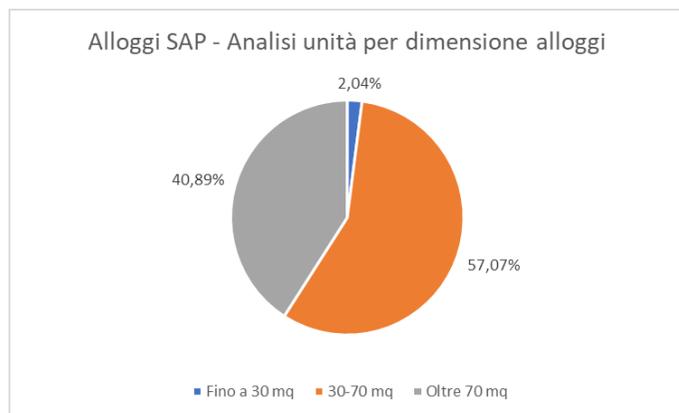


¹ Piano regionale dei servizi abitativi 2022 – 2024 approvato con deliberazione n. XI/2568 del 22/11/2022

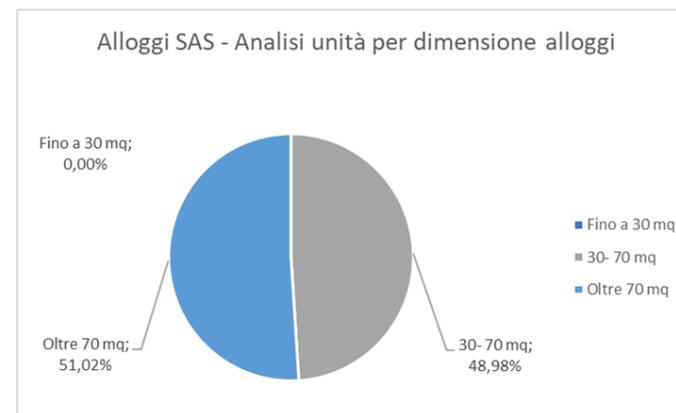
ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Numero unità immobiliari	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	4	318	348	0	24	24	0	1	0
ABBIATEGRASSO	0	117	72	0	0	1	0	0	0
ALBAIRATE	0	27	3	0	0	0	0	0	0
BESATE	0	11	1	0	0	0	0	0	0
BUBBIANO	0	0	0	0	0	0	ND	ND	0
CALVIGNASCO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	0	10	0	0	0	0	0	0	0
CISLIANO	0	12	0	0	0	0	0	0	0
GAGGIANO	7	74	19	0	0	0	0	0	0
GUDO VISCONTI	0	4	0	0	0	0	0	0	0
MORIMONDO	0	7	0	0	0	0	0	0	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OZZERO	0	26	14	0	0	0	0	0	0
ROSATE	12	36	3	0	0	0	0	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totali	23	642	460	0	24	25	0	1	0

La tabella "ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI" evidenzia come:

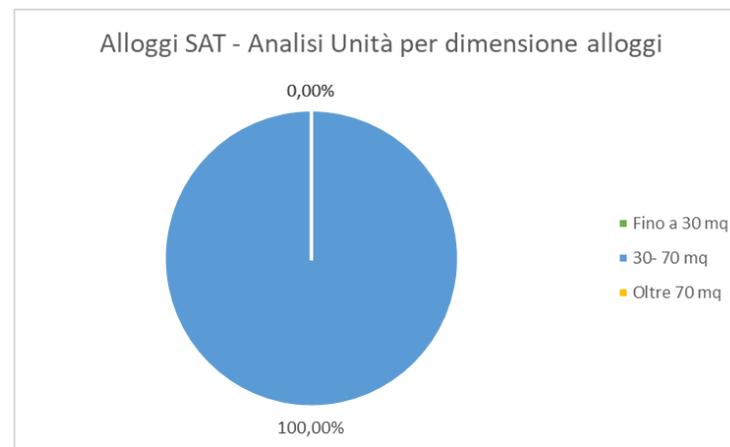
Gli alloggi SAP hanno per il 2,04% una superficie fino a mq. 30, il 57,07% una superficie tra mq. 30 e 70, ed il 40,89% una superficie maggiore di mq. 70.



Nessun alloggio SAS ha per una superficie di mq. 30; il 57,07% ha una superficie tra mq. 30 e 70, ed il 40,89% una superficie maggiore di mq. 70;



L'unico alloggio SAT ha una superficie tra mq. 30 e 70.



In questa sede, si ricorda che ai sensi del r.r. 4/2017, ai fini della domanda di assegnazione di un alloggio SAP si considerano idonee le seguenti superfici:

Numero componenti *	Superficie utile residenziale	
	Valori minimi mq.	Valori massimi mq.
1	28	46
2	38	55
3	48	65
4	58	80
5	68	93
6	78	Nella superficie massima disponibile

* per i nuclei familiari composti da una sola persona, è possibile assegnare un alloggio di superficie inferiore a mq. 28. L'adeguatezza dell'alloggio tiene conto anche della tipologia di disabile del nucleo familiare richiedente

È interessante notare come a fronte di una popolazione di Ambito composta per il 32,79% da famiglie mononucleari, solo il 2,04% degli alloggi SAP, e nessun alloggio SAS e/o SAT, abbia una dimensione inferiore o uguale a mq. 30, adeguata quindi a famiglie monocomponenti (alle quali - come da tabella precedente - risultano assegnabili alloggi SAP con superficie massima fino a mq. 46), rendendo ulteriormente difficile il matching tra domanda di alloggi ed immobili SAP e SAS.

I SAS comprendono alloggi destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente di sostenere né un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico. Nell'ottica di una loro implementazione uno strumento può essere fornito dal regolamento 12/2022, che ha tra le proprie finalità principali l'accreditamento di operatori (privati o del terzo settore), in grado di assicurare in modo integrato la gestione amministrativa, la gestione della manutenzione e la gestione sociale dei servizi abitativi.

L'erogazione di SAS da parte di un operatore accreditato si configura anche come realizzazione o apporto di unità abitative aventi le caratteristiche e le finalità degli alloggi sociali, così come definiti dall'art. 1, comma 2, del Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008, con canoni sostenibili.

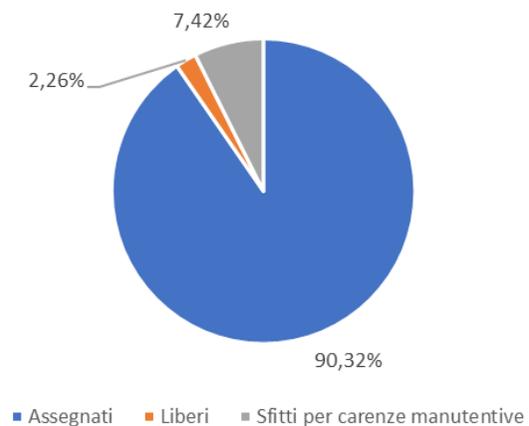
ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Numero unità immobiliari	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	556	5	51	34	8	6	1	0	0
ABBIATEGRASSO	179	5	4	1	0	0	0	0	0
ALBAIRATE	27	3	0	0	0	0	0	0	0
BESATE	11	0	1	0	0	0	0	0	0
BUBBIANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CALVIGNASCO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	0	0	0	0	0	0	0	0
CISLIANO	11	0	1	0	0	0	0	0	0
GAGGIANO	94	3	3	0	0	0	0	0	0
GUDO VISCONTI	4	0	0	0	0	0	0	0	0
MORIMONDO	6	1	0	0	0	0	0	0	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OZZERO	22	0	18	0	0	0	0	0	0
ROSATE	41	7	1	0	0	0	0	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale di ambito	961	24	79	35	8	6	1	0	0

Nella tabella "ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO" si evidenzia quanto segue:

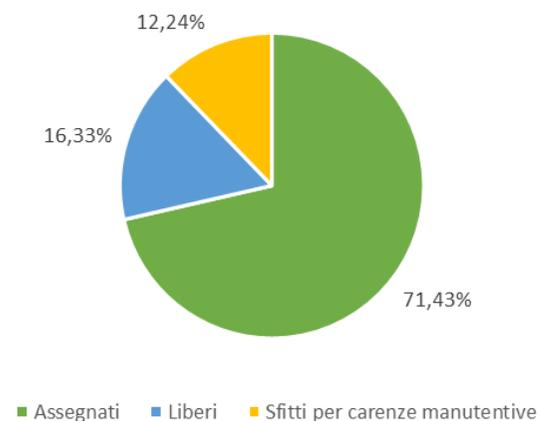
Gli alloggi SAP sono assegnati nella misura del 90,32%, sfitti per il 2,26% e sfitti per carenze manutentive per il 7,42%;

Gli alloggi SAS sono assegnati nella misura del 71,43%, sfitti per il 16,33% e sfitti per carenze manutentive per il 12,24%;

Analisi unità SAP per stato di utilizzo



Analisi unità SAS per stato di utilizzo



Analisi unità SAT per stato di utilizzo



Gli alloggi SAT risultano assegnati nella misura del 100%

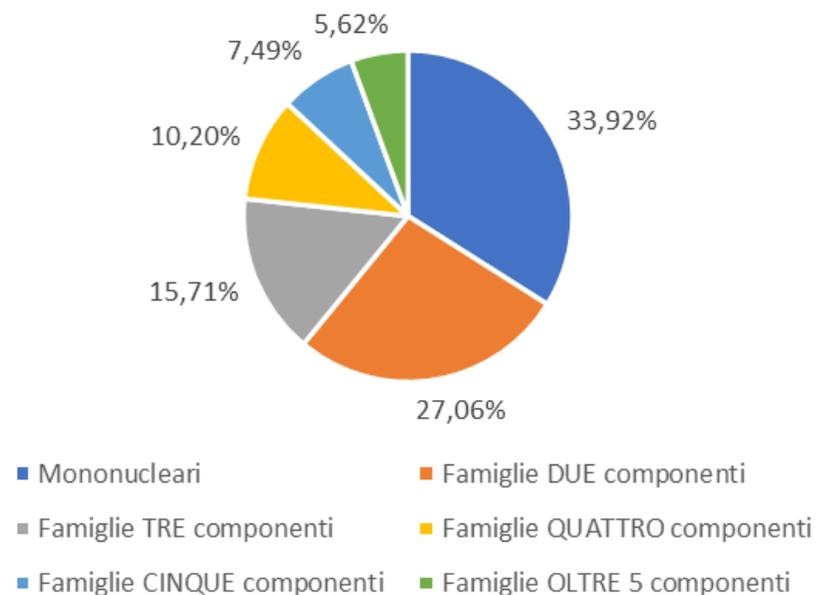
Analisi demografica dei nuclei familiari assegnatari di Servizi Abitativi Pubblici

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
Numero nuclei familiari	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	158	150	85	61	54	49	557
ABBIATEGRASSO	45	50	43	26	11	4	179
ALBAIRATE	15	5	3	0	1	0	24
BESATE	7	2	2	0	0	0	11
BUBBIANO	0	0	0	0	0	0	0
CALVIGNASCO	0	0	0	0	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	5	4	1	0	0	0	10
CISLIANO	6	3	2	0	0	0	11
GAGGIANO	49	29	8	7	1	0	94
GUDO VISCONTI	2	0	2	0	0	0	4
MORIMONDO	6	0	0	0	0	0	6
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	0	0
OZZERO	9	5	3	1	3	1	22
ROSATE	24	12	2	3	2	0	43
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	0	0
Totale di ambito	326	260	151	98	72	54	961

Nella tabella “ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI” viene analizzata, per gli assegnatari SAP, la composizione dei relativi nuclei famigliari. Dall’analisi della stessa si evidenzia che:

- Il 33,92% delle famiglie assegnatarie sono composte da una sola persona;
- Il 27,06% delle famiglie assegnatarie sono composte da due persone;
- Il 15,71% delle famiglie assegnatarie sono composte da tre persone;
- Il 10,20% delle famiglie assegnatarie sono composte da quattro persone;
- Il 7,49% delle famiglie assegnatarie sono composte da cinque persone;
- Il 5,62% delle famiglie assegnatarie sono composte da più di cinque persone.

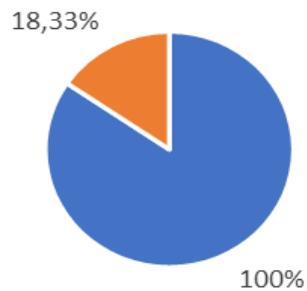
Assegnatari SAP composizione nuclei famigliari



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP					
Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	557	115	148	273	163
ABBIATEGRASSO	179	46	52	50	56
ALBAIRATE	24	1	2	19	2
BESATE	10	1	1	7	1
BUBBIANO	0	0	0	0	0
CALVIGNASCO	0	0	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	1	3	4	1
CISLIANO	11	0	2	6	0
GAGGIANO	94	8	14	48	17
GU DO VISCONTI	4	0	2	2	0
MORIMONDO	6	0	0	6	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0
OZZERO	22	1	5	9	3
ROSATE	43	3	3	21	7
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0
Totali per ambito	960	176	232	445	250

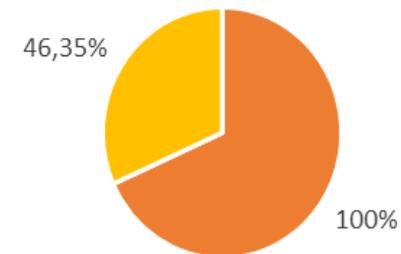
Nella precedente tabella sono indicati gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici suddivisi per tipologia di nucleo/utenza.

Rapporto totale nuclei / nuclei con componenti non EU



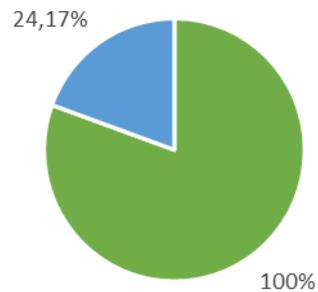
■ Totale nuclei ■ Nuclei con componenti NON EU

Rapporto totale nuclei / nuclei con componenti over 65 anni



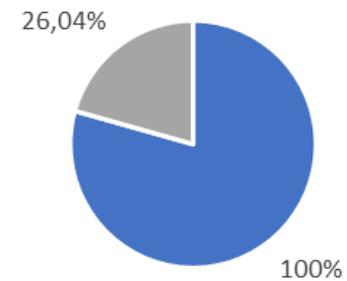
■ Totale nuclei ■ Nuclei con componenti di oltre 65 anni

Rapporto totale nuclei / nuclei con componenti di minore età



■ Totale nuclei ■ Nuclei con componenti di minore età

Rapporto tra totali nuclei / nuclei con componente con disabilità

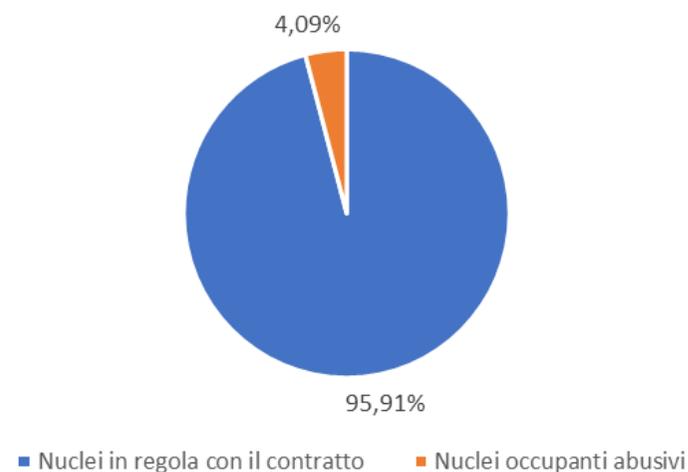


■ Totale nuclei ■ Nuclei con componenti con disabilità

I grafici dell'”ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP” evidenziano come vi sia una significativa presenza di nuclei familiari al cui interno vi sono almeno una persona anziana (46,35%), ovvero una persona che presenti una disabilità (26,04%).

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	557	40	597
ABBIATEGRASSO	179	1	180
ALBAIRATE	24	0	24
BESATE	11	0	11
BUBBIANO	0	0	0
CALVIGNASCO	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	0	10
CISLIANO	11	0	11
GAGGIANO	94	0	94
GUDO VISCONTI	4	0	4
MORIMONDO	6	0	6
MOTTA VISCONTI	0	0	0
OZZERO	22	0	22
ROSATE	43	0	43
VERMEZZO con ZELO	0	0	0

Analisi demografica assegnatari SAP - Contrattualizzazione



Dalla precedente tabella si evince la percentuale dei nuclei familiari sprovvisti di regolare contratto di locazione, pari al 4,09% a livello di Ambito in relazione al patrimonio comunale e di ALER

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP						
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale	Data ultimo aggiornamento anagrafe utenza
	Numero nuclei famigliari					
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	238	167	106	46	557	IN CORSO
ABBIATEGRASSO	99	29	10	41	179	16/07/2022
ALBAIRATE	16	8	0	0	24	30/03/2023
BESATE	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
BUBBIANO	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
CALVIGNASCO	0	N.D.	0	0	N.D.	N.D.
CASSINETTA DI LUGAGNANO	4	5	1	0	10	29/03/2023
CISLIANO	8	3	0	0	11	28/02/2022
GAGGIANO	29	35	19	11	94	31/03/2023
GUDO VISCONTI	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
MORIMONDO	0	6	0	0	0	N.D.
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	N.D.
OZZERO	11	6	5	0	22	24/02/2021
ROSATE	31	8	2	2	43	2022
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	N.D.

Gli assegnatari, al fine della determinazione del canone di locazione e del loro diritto alla permanenza nei servizi abitativi pubblici, vengono suddivisi in 3 differenti aree:

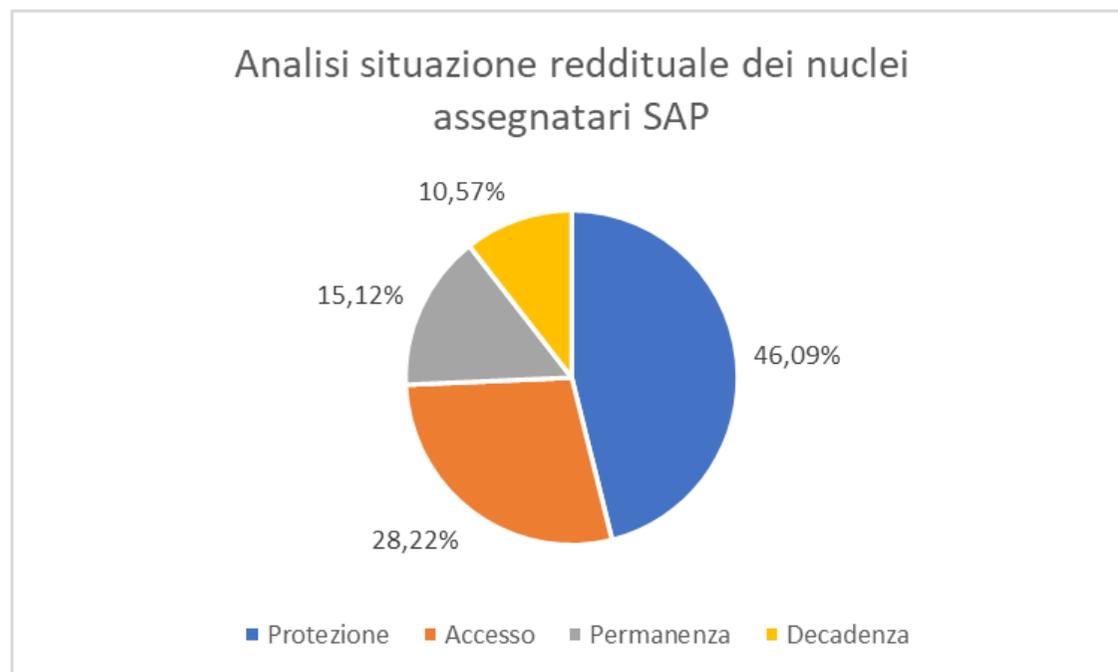
Area di appartenenza	ISEE ERP
Protezione	Fino ad € 9.000,00
Accesso	Da € 9.001,00 ad € 14.000,00
Permanenza	Da € 14.001,00 ad € 35.000,00
Decadenza	Oltre € 35.000,00

Fino all'entrata in vigore dello specifico regolamento attuativo previsto dalla l.r.16/2016, per la determinazione dei canoni, continuano ad applicarsi, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al titolo III, capi II e IV, nonché gli allegati ivi richiamati, della l.r. 27/2009, la quale definisce (art. 31) il canone applicabile come "canone di locazione sopportabile" che viene calcolato sia in base ad una percentuale di uno specifico indicatore di situazione economica equivalente noto come ISEE ERP sia in base al valore locativo dell'alloggio.

Canone di locazione
sopportabile

Aree	ISEE – ERP (€)	% del valore locativo	Incidenza max % su ISE- ERP	Canone minimo (€)
Protezione	0 – 4.000	—	—	20
	4001 – 6.000	21	14	20
	6001 – 7.000	25	14	20
	7001 – 8.000	30	14	20
	8001 – 9.000	36	16	20
Accesso	9001 – 10.000	43	20	70
	10001 – 11.000	48	20	70
	11001 – 12.000	53	20	70
	12001 – 13.000	57	20	70
	13001 – 14.000	61	20	70
Permanenza	14001 – 15.000	66	22	120
	15001 – 16.000	70	22	120
	16001 – 17.000	74	22	120
	17001 – 18.000	78	22	120
	18001 – 19.000	82	22	120
	19001 – 20.500	87	22	120
	20.501 – 22.000	92	22	120
	22001 - 23.500	96	22	120
	23501 - 25.000	100	22	120
	25001 - 26.500	105	22	120
26501 - 28.000	110	22	120	
	28.001 – 35.000	115 – 150***	24	200

Il canone di locazione dei servizi abitativi pubblici così determinato è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali, e a garantire la manutenzione ordinaria per la ~~bu~~conservazione del patrimonio immobiliare.



Il Contributo di solidarietà regionale in capo a Comuni e ALER

Il contributo regionale di solidarietà è un'agevolazione economica per le famiglie in affitto nei servizi abitativi pubblici di proprietà dei Comuni o delle ALER per aiutarli nei costi della locazione (canone spese per i servizi comuni). Il contributo ha cadenza annuale ed è destinato a chi già abita in un alloggio o a chi accede per la prima volta in un alloggio pubblico. Il contributo copre il pagamento dei servizi a rimborso dell'anno di riferimento nonché l'eventuale debito pregresso della locazione sociale.

Dal 30 dicembre 2022, è entrato in vigore il nuovo testo aggiornato del r.r. 11/2019 che introduce due novità: il nucleo di valutazione può selezionare i beneficiari anche tenendo in considerazione altri criteri, oltre al possesso di un ISEE in corso di validità, quali ad esempio il pagamento regolare dei canoni di locazione e eventuali bonus sociali erogati direttamente all'assegnatario per le utenze condominiali.

Il contributo è diretto:

- ai nuclei familiari in condizioni di indigenza che accedono al servizio abitativo pubblico;
- ai nuclei familiari già assegnatari del servizio abitativo pubblico che si trovano in condizioni di comprovate difficoltà economiche;
- ai nuclei familiari in condizioni di indigenza che accedono al servizio abitativo pubblico e ai nuclei familiari già assegnatari del servizio abitativo pubblico che si trovano in condizioni di comprovate difficoltà economiche (appartenenza alle aree della protezione, dell'accesso e della permanenza, ai sensi dell'articolo 31, della legge regionale 27/2009);
- Ai nuclei assegnatari da almeno ventiquattro mesi di un servizio abitativo pubblico;
- Ai nuclei in assenza di un provvedimento di decadenza.

La Giunta regionale ha stanziato per l'anno 2022 risorse pari ad € 18.430.000,00 ed ha ripartito le stesse fra gli Enti proprietari (Comuni e ALER).

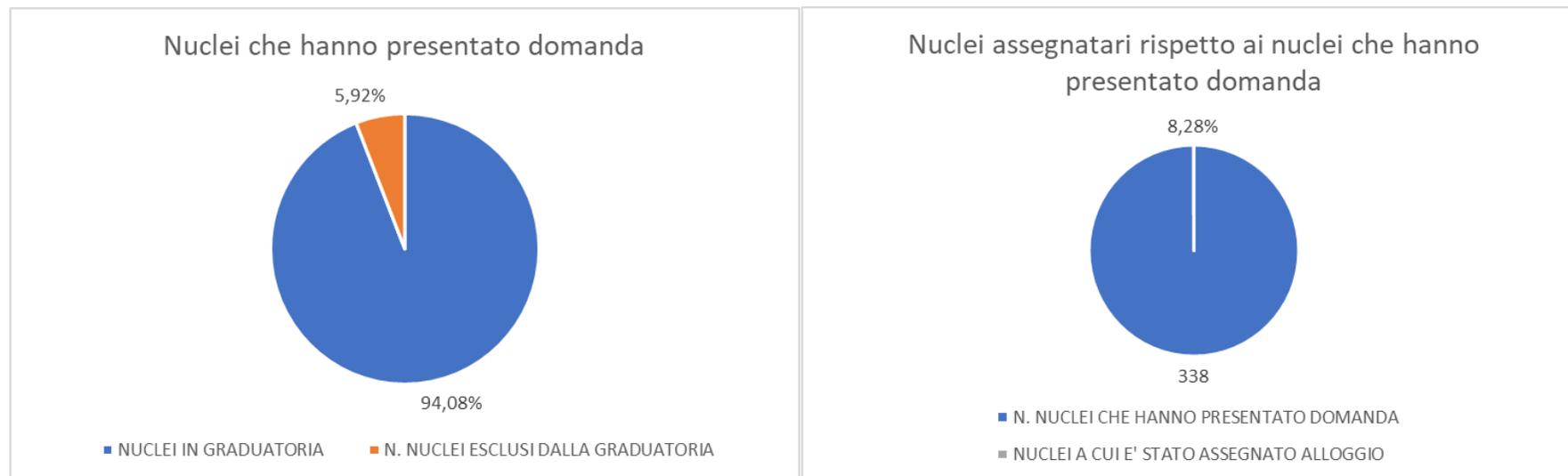
L'entità del contributo assegnabile è così determinata:

- Fino ad un massimo di **€ 1.850,00** per i nuclei familiari con assegnazione di alloggio nel 2022, in condizioni di indigenza (ISEE minore di € 3.000,00);
- Fino ad un massimo di **€ 2.700,00** per i nuclei familiari già assegnatari di alloggi SAP in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

Il bando per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici SAP 2022

ANALISI ESITI AVVISO SAP 2022			
Ente proprietario	N. nuclei che hanno presentato domanda	N. nuclei in graduatoria	N. nuclei a cui è stato assegnato alloggio
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	186	186	14
ABBIATEGRASSO	66	64	1
ALBAIRATE	15	11	3
BESATE	0	0	0
BUBBIANO	Dato non disponibile	Dato non disponibile	Dato non disponibile
CALVIGNASCO	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	0	0	0
CISLIANO	8	8	1
GAGGIANO	42	42	5
GUDO VISCONTI	5	5	2
MORIMONDO	1	0	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0
OZZERO	0	0	0
ROSATE	15	13	2
VERMEZZO con ZELO	0	0	0
Totali di Ambito	338	329	28

La tabella "ANALISI ESITI AVVISO SAP 2022" evidenzia che il 94,08% delle domande presentate è stata ammessa in graduatoria, ma solo il 7,65% dei cittadini che hanno presentato domanda hanno effettivamente ottenuto l'assegnazione di un alloggio SAP.



I Servizi Abitativi Sociali (SAS)

Solo di recente, con il regolamento 12 del 29 dicembre 2022, Regione Lombardia ha affrontato il tema dei Servizi Abitativi Sociali (SAS), dettando la disciplina per l'accesso a tali servizi.

La l.r. 16/2016, all'art. 28, prevede la possibilità, per i Comuni ed ALER, di "procedere alla alienazione e valorizzazione di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, nella misura massima del 15 per cento delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data di entrata in vigore della legge". L'art 31 della stessa Legge prevede modalità alternative alla cessione tra cui "la locazione a canone agevolato, di norma non inferiore al 40 per cento del canone di mercato". Tale parte del patrimonio immobiliare residenziale Comunale può essere quindi destinata, previo l'acquisizione del consenso da parte di Regione Lombardia, ai SAS.

I beneficiari dei SAS, tra gli altri requisiti richiesti, devono possedere un ISEE del nucleo familiare compreso tra un valore minimo non inferiore ad € 14.000,00 ed un valore massimo di € 40.000,00. Tuttavia, i singoli avvisi possono prevedere per la locazione di una parte delle unità immobiliari un limite economico di accesso inferiore a quello previsto.

L'individuazione dei destinatari è effettuata, di norma previa stipula di un'apposita convenzione tra Comune e Soggetto attuatore, tra nuclei familiari che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura.

I Soggetti attuatori individuano i destinatari tramite un avviso che rende note le modalità per la presentazione delle domande di partecipazione e i requisiti richiesti per l'assegnazione degli alloggi da destinare a servizio abitativo sociale secondo principi di imparzialità, eguaglianza e non discriminazione.

I Soggetti attuatori, d'intesa con il Comune nel cui territorio devono essere realizzati o sono presenti gli alloggi da assegnare, possono individuare categorie preferenziali di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. In tal caso, l'avviso con cui sono pubblicizzati i requisiti e i criteri di assegnazione può individuare tipologie privilegiate di utenza, quali, a titolo esemplificativo:

- a) nuclei familiari con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza;
- b) giovani coppie di nuova formazione;
- c) genitori singoli con figli minori;
- d) lavoratori temporanei - studenti lavoratori;
- e) personale sanitario,
- f) forze dell'ordine;
- g) lavoratori dei servizi pubblici.

I Soggetti attuatori possono riservarsi, nell'avviso, di verificare la sostenibilità del canone di locazione, compresi oneri di gestione e imposte, rispetto alla situazione economica complessiva del candidato. A garanzia del pagamento del canone di locazione, può essere richiesta idonea copertura, tramite polizza assicurativa o fideiussione, che copra fino a un massimo di sei mensilità di canone.

Come si evince dalla tabella “STIMA DELLE UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO” riportata nel successivo paragrafo “5.1 Servizi Abitativi Pubblici e Sociali assegnabili nel triennio” nell’ambito della programmazione per il triennio 2023 – 2025 solo ALER prevede l’assegnazione di 14 alloggi SAS, mentre nessun Comune ha previsto l’utilizzo di tale strumento.

Sarà oggetto delle future revisioni annuali del presente piano, l’analisi della progressione nella previsione di utilizzo del nuovo servizio.

I Servizi Abitativi Transitori (SAT)

La l.r. 16/2016, all’art. 23, comma 13, stabilisce che, al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, ALER e Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, nell’ambito del Piano triennale dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dei suoi aggiornamenti annuali, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della l.r. 16/2016. Con Deliberazione n. XI/2063 del 2019 (poi aggiornata dalla DGR 6101 del 2022) la Giunta di Regione Lombardia ha successivamente stabilito che, a decorrere dal Piano Annuale 2020, si dovesse prevedere in ogni Comune il numero di unità abitative rese disponibili nel corso dell’anno dagli enti proprietari – Comuni e ALER – per i Servizi Abitativi Transitori.

La programmazione del servizio si articola su due livelli temporali:

1. il piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
2. il piano annuale di offerta dei servizi abitativi pubblici.

Il piano triennale definisce le linee d’azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell’emergenza abitativa, ai sensi dell’articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016. Il Piano annuale quantifica il numero delle unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi dell’articolo 23, comma 13, della l.r.16/2016.

I comuni possono incrementare la disponibilità di servizi abitativi transitori con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa. Per tali finalità, le suddette unità abitative o loro porzioni sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici.

Il limite del 10 per cento di cui all’articolo 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 l.r. 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:

1. 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;
2. 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell’anno localizzati nei restanti territori comunali;

A decorrere dal piano annuale per il 2020, in ciascun piano, sono stabilite, per ogni comune, il numero di unità abitative che gli enti proprietari – Comuni ed ALER - destinano a servizi abitativi transitori con riferimento alle unità abitative che per ciascun ente si renderanno disponibili nel corso dell'anno.

La gestione delle unità abitative assegnate è in capo a ciascun ente proprietario che stipula il relativo contratto di locazione con l'assegnatario del servizio abitativo transitorio.

Per la gestione dei servizi abitativi transitori nelle unità abitative di proprietà comunale o di altro ente pubblico o privato convenzionato con il comune, i comuni possono avvalersi dell'ALER territorialmente competente, ovvero, di operatori sociali qualificati selezionati attraverso apposita procedura ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa, nelle more dell'adozione del regolamento regionale sull'accREDITAMENTO di cui all'articolo 4, comma 4 della l.r. n. 16/2016.

Le unità abitative non più destinate a servizi abitativi transitori riprendono automaticamente la loro originaria destinazione: a servizio abitativo pubblico, sociale o altra locazione ad uso abitativo.

Destinatari dei servizi abitativi transitori sono, ai sensi della Deliberazione n. 2063 del 2019 di Regione Lombardia:

- Nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione;
- Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda, a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
- Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda a causa di sua inagibilità dovuta ad evento calamitoso, dichiarata da organismo tecnicamente competente e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
- Nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio di proprietà in cui abitano a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole;
- Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio di proprietà in cui abitavano, a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato, emesso nei sei mesi precedenti la data di presentazione della domanda, per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiale purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
- Nuclei familiari privi di alloggio che necessitano di urgente sistemazione abitativa

La stessa Deliberazione stabilisce che i servizi abitativi transitori sono assegnati ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici. L'assegnazione dell'alloggio, che prescinde dalle dimensioni e caratteristiche del nucleo familiare, avviene sulla base di una valutazione tecnica che stabilisce, tra l'altro, la durata del relativo canone di locazione che non può essere superiore a cinque anni. Qualora al termine del contratto sussistano ancora i requisiti e le condizioni previste per l'accesso, potrà essere disposto il rinnovo dell'assegnazione per un periodo massimo di dodici mesi.

L'assegnazione è subordinata alla sottoscrizione di un patto di servizio con cui l'assegnatario dell'alloggio SAT s'impegna a partecipare a progetti d'inclusione proposti dai servizi comunali. L'assegnatario s'impegna altresì a presentare domanda per l'assegnazione di un alloggio SAP.

L'accesso al servizio è destinato a nuclei familiari in condizione di "grave emergenza abitativa" che si concretizza in una situazione di sfratto (per fine locazione o morosità incolpevole) ovvero inagibilità o trasferimento a seguito di pignoramento dell'alloggio precedentemente posseduto oppure la privazione di alloggio e contestuale necessità di urgente sistemazione abitativa; dall'altra il possesso dei medesimi requisiti (ISEE inferiore € 16.000,00 e non solo) di accesso ai servizi SAP.

Nello specifico, il comma 13 dell'art 23 della legge regionale 16/2016, integrato dalla legge regionale 9/2022 pur non prevedendo alcuna percentuale minima da riservare a tale utilizzo, prevede che ALER e Comuni, stabiliscano, in fase di redazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e dei relativi aggiornamenti annuali, una quota, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili del proprio patrimonio abitativo a SAT. Non essendo più prevista la possibilità di effettuare delle assegnazioni in deroga alla posizione in graduatoria, piuttosto che in deroga ai requisiti d'accesso (ex Legge Regionale 27/ 2009 e regolamento regionale 1/2004) , i SAT rappresentano al momento l'unica soluzione prevista dalla normativa regionale nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa.

Il Social Housing

Secondo la definizione fornita nel 2005 dal CECODHAS (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale), con il termine "Social Housing", si intende l'insieme delle attività utili a fornire alloggi e servizi con una forte connotazione sociale, adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per la loro incapacità di ottenere un credito, per l'assenza di un'offerta adeguata e perché esclusi dall'assegnazione degli alloggi appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, a causa di motivi reddituali.

In quest'ottica, oltre al ruolo di Comuni e ALER, occorre sottolineare l'importanza del Terzo Settore, particolarmente rilevante nella messa disposizione di alloggi a costi accessibili, sia attraverso il mantenimento del patrimonio storicamente realizzato che attraverso la realizzazione di nuovi complessi abitativi.

Il 27 gennaio 2011 AGCI, Confcooperative e Legacoop hanno dato vita all'Alleanza delle Cooperative Italiane, coordinamento stabile delle maggiori organizzazioni cooperative del Paese, concretizzatasi successivamente nel 2014 come Associazione unica e unitaria di rappresentanza. Con particolare riferimento al settore abitativo, a livello nazionale, Alleanza delle Cooperative Italiane – Coordinamento settore abitazione (costituito da Agci-Abitazione, Federabitazione- Confcooperative e Legacoop Abitanti) rappresenta 4.364 cooperative, circa 438.000 soci, con circa 1.900 persone occupate, un fatturato di circa un miliardo e 300 milioni ed un patrimonio di circa 3 miliardi e 600 milioni.

A livello lombardo, in particolare, oltre 350 cooperative aderiscono a Legacoop Abitanti e Federabitazione-Confcooperative, riunendo circa 113.000 soci.

Le cooperative di abitazione sono impegnate principalmente in due ambiti di intervento:

1. messa a disposizione di alloggi in proprietà indivisa assegnati in godimento agli stessi soci. Con riferimento a questo tipo di attività, è particolarmente rilevante il ruolo svolto dalla produzione storica di alloggi: sono infatti 21.566 alloggi a disposizione, di cui il 44% è localizzato nel Comune di Milano, un altro 47% nella provincia di Milano e il restante 9% nelle altre Province lombarde. Negli anni più recenti, il mondo cooperativo è stato impegnato nella nuova realizzazione di oltre 100 alloggi assegnati in godimento ai soci¹;

2. realizzazione di nuovi alloggi, successivamente assegnati direttamente in proprietà ai singoli soci. Da questo punto di vista, negli ultimi 5 anni, sono stati assegnati o in corso di assegnazione quasi 2.800 alloggi, tutti localizzati nella provincia di Milano ¹.

Occorre infine sottolineare che molti Enti del Terzo Settore collaborano con gli Enti Pubblici nella gestione sociale dei complessi abitativi e di parte del patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici in capo alle ALER. Le principali attività sono:

- l'accompagnamento individuale e familiare dei nuclei;
- l'inserimento ottimale nel contesto abitativo e urbano, anche attraverso l'indirizzamento ai principali servizi di quartiere e cittadini;
- la promozione di una gestione responsabile del proprio alloggio e il miglioramento delle relazioni con il soggetto proprietario, anche in un'ottica di riduzione del rischio di morosità.

Regione Lombardia, da parte sua, continua a sostenere il social housing anche mediante misure ordinarie. Tra le misure di finanziamento regionale più recenti, finalizzate a incrementare l'offerta di social housing e ampliare la platea degli operatori coinvolti, Regione Lombardia ha pubblicato il bando "Manifestazione di interesse per interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale".

In coerenza con i criteri stabiliti dalla d.g.r. 14 luglio 2020 n. XI/3363, il bando ha finanziato, con 23 milioni di euro a fondo perduto, progetti di recupero di patrimonio immobiliare pubblico o privato non utilizzato o sottoutilizzato, da destinare a servizi abitativi sociali con soluzioni abitative integrate e con una particolare attenzione agli elementi di innovazione dei modelli di gestione immobiliare e sociale. Attraverso i fondi già concessi, pari a circa 11 milioni di euro, saranno resi disponibili 262 alloggi e 17 posti letto destinati a quella fascia di cittadini il cui reddito non consente di accedere ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) definiti dalla l.r. 16/2016 né di sostenere i canoni di locazione del libero mercato¹.

Sulla base delle attività di social housing fin qui realizzate possono essere rilevate alcune evidenze. Un primo punto da sottolineare è che si tratta di una tipologia di offerta fortemente concentrata nell'area metropolitana di Milano e nei grandi capoluoghi di Provincia, dove maggiore è lo scarto con i valori di mercato di compravendita e di locazione.

È principalmente in questi contesti, infatti, che il social housing riesce a rispondere all'esigenza di incontrare alloggi a costi accessibili che è manifestata da un'ampia platea di cittadini in possesso di un ISEE medio, superando le criticità di incontro tra domanda e offerta.

Occorre infine sottolineare che, in conseguenza della necessità di garantire l'equilibrio economico degli interventi, tali interventi possono farsi carico, solo limitatamente, di nuclei con un ISEE basso e che non sempre i canoni di locazione offerti risultano inferiori a quelli previsti dagli Accordi territoriali di cui alla L.431/1998, in relazione alla definizione dei livelli del canone concordato (vedi par. Il contratto di locazione a canone concordato).

¹ Fonte: Piano regionale dei servizi abitativi 2022 -2024 di Regione Lombardia (Deliberazione n. XI/2568)

4.4 Il contratto di locazione a canone concordato

L'affitto a canone concordato è un'opzione prevista dalla legge n. 431 del 1998 che, per l'affitto di unità immobiliari ad uso abitativo, prevede un canone di locazione inferiore ai prezzi del libero mercato a fronte di sconti fiscali per il locatore. Il canone concordato è definito in base ad Accordi Locali promossi dai comuni (anche in forma associata) e sottoscritti tra le associazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini. Tale opzione dovrebbe quindi consentire di ottenere vantaggi sia per gli inquilini sia per i proprietari degli immobili. Il contratto di locazione a canone concordato dovrebbe configurarsi quindi come uno strumento per la prevenzione della fragilità abitativa, che permette di stabilizzare il mercato a favore dell'inquilino (che paga un canone inferiore ai prezzi di mercato) con vantaggi anche per il proprietario, per via delle agevolazioni fiscali conseguenti la scelta del concordato.

Alcuni Ambiti territoriali e Comuni ad Alta Tensione Abitativa della Lombardia negli ultimi anni hanno sviluppato nei loro territori delle Agenzie per l'Abitare, che nell'ambito delle loro funzioni forniscono anche orientamento e supporto sulle opportunità di accesso ad alloggi di edilizia privata a canone sociale e moderato e, in particolare, promuovono la diffusione del canone concordato, con l'obiettivo di contrastare le situazioni di difficoltà abitativa della cosiddetta "area grigia della popolazione", cioè quella fascia di popolazione con una condizione economica che non consente l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici (ISEE superiore a 16.000 euro), ma con difficoltà a sostenere il costo dell'affitto sul libero mercato (in genere, ISEE inferiore a 35.000 euro).

Ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L. 431/98, per promuovere la realizzazione degli Accordi locali, i Comuni hanno la facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso.

Inoltre, solo ed esclusivamente per le abitazioni ubicate nei comuni ad Alta Tensione Abitativa, o nei comuni capoluogo di provincia o, in Lombardia, nel Comune di Milano o nei Comuni confinanti con Milano (tali agevolazioni non si applicano quindi alle unità abitative site nei 14 comuni dell'Ambito territoriale di Abbiategrasso):

- l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito è ridotta al 10% (art. 3, comma 2, D.lgs. 23/2011);
- è prevista una riduzione della base imponibile dell'IRPEF (art. 8, comma 1, L. 431/98).

Per quanto riguarda l'Ambito territoriale dell'Abbatense, non sono pertanto applicabili tali agevolazioni fiscali (riduzione cedolare secca e base imponibile IRPEF), mentre alcuni Comuni del territorio in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98 è stato sottoscritto l'Accordo Locale.

Una ricognizione della diffusione degli Accordi locali nei comuni dell'Ambito consentirebbe di approfondire l'effettiva applicazione dello strumento del canone concordato nel nostro territorio.

4.5 Misure di accompagnamento

La presa in carico sociale

La presa in carico da parte del servizio sociale comunale

Per l'accompagnamento dei nuclei familiari con problematiche abitative, di norma i comuni provvedono con una presa in carico da parte del servizio sociale comunale, che oltre ad offrire consulenza e sostegno al nucleo familiare in relazione alle problematiche abitative emergenti, può intervenire anche con interventi di sostegno al reddito per le spese abitative e garantire una soluzione abitativa temporanea ai soggetti vulnerabili in condizione di emergenza abitativa. Il Comune di Abbiategrasso si avvale da alcuni anni un servizio - Servizio Emergenza Abitativa - dedicato all'orientamento e alla definizione di una progettualità per i nuclei in condizione di disagio abitativo o emergenza abitativa e con scarse risorse socio/economiche (vedi paragrafo successivo).

La presa in carico multidimensionale RDC per i nuclei beneficiari del Reddito di Cittadinanza

Generalmente, le problematiche di tipo abitativo sono attinenti all'area povertà. Per la presa in carico dei nuclei familiari nell'area della povertà beneficiari del Reddito di Cittadinanza (RDC), è attivo a livello di Ambito il Servizio Centralizzato RDC, che si occupa della presa in carico da parte dell'equipe multidisciplinare e dell'attivazione del Patto per l'inclusione sociale e dei relativi dispositivi di sostegno.

Non tutti i nuclei familiari in condizione di povertà sono beneficiari di RDC: infatti, i requisiti di accesso dell'RDC escludono alcuni nuclei familiari che si trovano in situazione di povertà e bisogno (ad es. se non risultano residenti in Italia da almeno di 10 anni, o se non hanno vissuto continuativamente in Italia negli ultimi due anni, etc.). Tali nuclei, quindi, oltre ad essere esclusi dall'accesso al contributo economico RDC (di cui una parte può essere destinata al pagamento delle spese abitative), sono esclusi anche dalla presa in carico multidisciplinare e dagli interventi garantiti dal Servizio Centralizzato di Ambito RDC.

Il Servizio Emergenza Abitativa del Comune di Abbiategrasso

Il Comune di Abbiategrasso ha da diversi anni un servizio (Servizio Emergenza Abitativa) destinato a cittadini residenti in Abbiategrasso che si trovino in una situazione di emergenza/necessità abitativa accertata dal Servizio sociale comunale. Lo sportello emergenza abitativa è un servizio rivolto a cittadini che abbiano necessità di essere informati e indirizzati nella ricerca di una casa, o che si trovino, a causa di difficoltà economiche, nella condizione di non poter pagare il canone di locazione o che abbiano già una procedura giudiziaria per il rilascio della casa in essere.

Il ruolo del servizio in queste situazioni si articola in diverse funzioni, a seconda della fase in cui si manifesta il bisogno abitativo. In una fase preliminare il compito del servizio è prevalentemente di ascolto, primo orientamento e informazione sui diversi possibili percorsi da intraprendere; in fasi successive (dove esiste già la disposizione di sfratto) si conducono azioni di valutazione del nucleo, di riattivazione delle reti primarie e secondarie, di empowerment e di sostegno all'auto-determinazione del nucleo e della persona, sino alla messa in campo delle risorse pubbliche/private a disposizione (contributi, voucher, abitazioni temporanee, co-abitazioni, housing-sociale...) gli operatori del Servizio possono svolgere, anche in un'ottica preventiva, un importante lavoro di coinvolgimento del territorio, del volontariato attivo locale, dei diversi interlocutori interessati, ecc.

La Misura Unica di sostegno alla locazione *(Area difficoltà abitativa)*

La Misura Unica di Ambito, finanziata con fondi regionali, è un contributo finalizzato a sostenere i nuclei familiari in locazione sul mercato privato, in condizione di disagio economico o di particolare vulnerabilità, tramite l'erogazione di un contributo una tantum al proprietario a copertura del canone di locazione fino a un massimo di 1.300 euro, per fornire sollievo alle famiglie in difficoltà a causa dell'emergenza sanitaria. I destinatari di questa misura nell'Ambito di Abbiategrasso sono stati 215 nel 2020 e 318 nel 2021, per un totale di 716.609,51 euro. Nell'anno 2022 sono pervenute 418 istanze di accesso a tale contributo.

Il Fondo per la Morosità Incolpevole *(Area emergenza abitativa)*

Il Fondo per la morosità incolpevole è finalizzato a contrastare le situazioni di sfratto, mediante un contributo ai cittadini fino a 12.000,00 euro per una delle seguenti finalità:

- A) sanare la morosità a fronte della rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile da parte del proprietario;
- B) differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- C) assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- D) assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato, calmierato o comunque inferiore al libero mercato.

I comuni dell'Ambito destinatari di tale fondo negli anni sono stati il Comune di Abbiategrasso e il Comune di Morimondo (per un totale di 259.702,60 euro). Il Comune di Morimondo ha trasferito una quota dei fondi ricevuti all'Ambito, con i quali sono stati indetti due avvisi destinati a tutti i residenti dei Comuni dell'Ambito oltre ai residenti dei Comuni destinatari del fondo. In totale nell'Ambito sono pervenute n. 12 domande aventi i requisiti, ammissibili al contributo. Di queste, solo 6 richiedenti hanno ricevuto il contributo, per un totale di € 29.713,63. Per le altre 6 istanze non si sono realizzate le condizioni per attivare gli interventi previsti dalla normativa.

La gestione di tale misura non è risultata efficace a causa di diverse criticità nell'attuare gli interventi previsti dal Fondo per la morosità incolpevole per diversi motivi, tra cui: la difficoltà a dimostrare l'incolpevolezza dei nuclei familiari che si trovano in fase di escomio e, soprattutto, a reperire alloggi a canone concordato, calmierato o comunque inferiore al libero mercato. Sul nostro territorio, infatti, il canone concordato non è uno strumento utilizzato diffusamente in quanto nessuno dei comuni è ad Alta tensione abitativa (vedi paragrafo dedicato) e i richiedenti le misure di cui al punto D non hanno comunque trovato alloggi a un canone inferiore al libero mercato, pur supportati dai servizi sociali territoriali in tale ricerca.

5. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa, il presente capitolo delinea, anche con opportuni rinvii ad altri documenti pianificatori di ambito locale, le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS e definisce le linee di azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto all'emergenza abitativa.

5.1 Servizi Abitativi Pubblici e Sociali assegnabili nel triennio

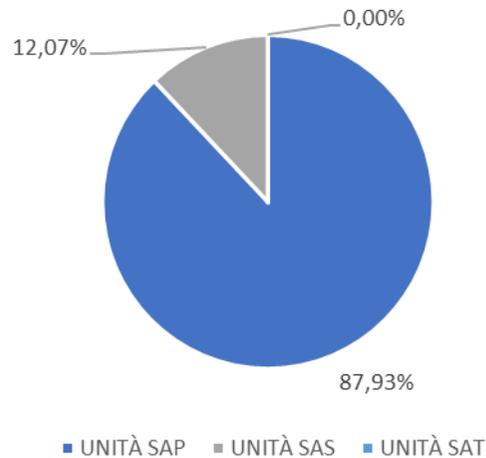
STIMA DELLE UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO			
	UNITÀ SAP	UNITÀ SAS	UNITÀ SAT
	Numero unità immobiliari		
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	58	14	0
ABBIATEGRASSO	22	0	0
ALBAIRATE	4	0	0
BESATE	1	0	0
BUBBIANO	0	0	0
CALVIGNASCO	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	0	0	0
CISLIANO	0	0	0
GAGGIANO	12	0	0
GUDDO VISCONTI	0	0	0
MORIMONDO	1	0	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0
OZZERO	0	0	0
ROSATE	4	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	0	0

Rispetto alle 1.175 unità abitative di proprietà di Aler territorialmente competente e dei Comuni di Ambito 1, sono 116 le unità che, complessivamente, si prevede siano assegnabili nel triennio 2023 – 2025.



Si noti come, nel triennio 2023 – 2025, si preveda l'assegnazione di 102 unità SAP e 14 unità SAS. Non sono invece previste assegnazioni di unità SAT. Quest'ultimo dato è almeno parzialmente giustificato dalla novità rappresentata dallo strumento SAT, in precedenza normato dalla DGR 2063 del 2019, e recentemente revisionato dalla DGR 6101 del 2022 che recepisce le modifiche normative nel frattempo intervenute. La programmazione di alloggi da destinare a SAT non è quindi ancora entrata a pieno regime, in considerazione anche del fatto che le Deliberazioni regionali sopra citate contengono delle percentuali di "riserva" rispetto all'offerta abitativa annuale, che limitano il ricorso a tale strumento, tenuto conto anche dell'esigua disponibilità di alloggi da destinare a nuove assegnazioni SAP e SAS complessivamente presenti nel territorio dell'Ambito.

Unità complessivamente assegnabili nel triennio



Si ricorda infatti che “Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di unità abitative da destinare a SAT”, le unità SAT da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del (per ente proprietario):

- 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che prevedibilmente si renderanno nel corso dell’anno localizzati nei territori dei comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale. Come già evidenziato al punto “4” del presente documento – sezione “La classificazione del fabbisogno comunale”, nessuno dei comuni dell’ambito rientra in tale categoria.
- 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che prevedibilmente si renderanno nel corso dell’anno localizzati nei restanti territori comunali.

A seguito di una recente implementazione normativa - art. 8 della legge regionale 20 maggio 2022 n. 9 (legge di Semplificazione 2022), al fine di assicurare l’attuazione dei programmi di riqualificazione, nell’ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri, anche oggetto di esame da parte del Comitato provinciale per l’ordine e la sicurezza pubblica di cui all’articolo 20 della legge 1 aprile 1981, n. 121 (Nuovo ordinamento dell’Amministrazione della pubblica sicurezza), agli enti proprietari è stata data facoltà di assegnare una quota aggiuntiva di tali alloggi rispetto a quelli individuati nel Piano annuale (rispettando comunque il limite massimo del 10% delle unità abitative disponibili) rispetto anche a nuclei familiari in possesso dei requisiti economico-patrimoniali per l’accesso ai servizi abitativi pubblici in situazione di fragilità accertata da parte dell’autorità giudiziaria o dei servizi sociali del Comune.

5.2 La programmazione urbanistica

Allo stato attuale risulta complesso definire in modo organico la raccolta e l'analisi dei dati relativi alla programmazione urbanistica. In parte perché tale analisi è una novità è quindi non sono prontamente disponibili dati già strutturati, in parte perché diversi comuni sono in fase di revisione degli strumenti di programmazione.

Pertanto, seppur con dati scarsamente significativi, si riporta quanto disponibile ad oggi, al fine d'iniziare un percorso progressivo d'implementazione da condursi nei prossimi anni.

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
ABBIATEGRASSO	0	n. 3 - totale Superficie territoriale mq 9065 - totale volume mc 12.005	0	Da definire nella convenzione per l'attuazione dell'intervento. La percentuale viene fissata in riferimento alle norme vigenti - delibera CC 44/2021	Da definire nella convenzione per l'attuazione dell'intervento. La percentuale viene fissata in riferimento alle norme vigenti - delibera CC 44/2021	Il PGT vigente concede l'incremento volumetrico in caso di realizzazione di edilizia sociale. Le percentuali sono diversificate in relazione all'area e sono state fissate con delibera di GC 132/2014
ALBAIRATE	0	0	0	0	0	0
BESATE	0	0	0	0	0	0
BUBBIANO	0	0	0	0	0	0

CALVIGNASCO	0	0	0	0	0	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	0	0	0	0	0	0
CISLIANO	0	0	0	0	0	0
GAGGIANO	0	0	0	0	0	0
GUDO VISCONTI	0	0	0	0	0	0
MORIMONDO	0	0	0	0	0	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	0
OZZERO	0	0	0	0	0	0
ROSATE	0	1 area per edilizia convenzionata agevolata PEEP di mq 3.037,50	0	0	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	0

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258

Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

(2) l.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"

"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati

dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."

(3) I.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i

"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"

(4) I.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2

"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."

(5) I.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3

"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."

(6) I.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla I.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);[...]"

Per il Comune di Abbiategrasso, il vigente PGT è stato approvato nel 2010, prima della disciplina regionale relativa ai servizi abitativi. Nel PGT sono previste n. 3 aree PEEP (Piano di Edilizia Economica Popolare), assegnate ad ALER. Le convenzioni di assegnazione delle aree non fissano i tempi per l'esecuzione degli interventi. Si segnala, inoltre, che è in corso il procedimento di variante del PGT.

5.3 La programmazione sociale

L’Abitare nel Piano Sociale di Zona 2021-2023

Il Piano Sociale di Zona dell’Ambito di Abbiategrasso 2021-2023 affronta la tematica dell’abitare come una problematica legata alla questione della Povertà. La povertà è un fenomeno multidimensionale. Sono diversi i fattori che influiscono nella definizione delle situazioni di povertà e, il più delle volte, si assiste ad una coesistenza degli stessi: disuguaglianza e discriminazioni di genere, basso livello di istruzione, numero di componenti del nucleo familiare, scarsità di alloggi a prezzi accessibili, condizioni lavorative degli individui, etc. I dati Istat² riportano che nel 2020 sono poco più di due milioni le famiglie in condizione di povertà assoluta (+1,3 % dal 2019) e oltre i cinque milioni gli individui (+1,7 % dal 2019). L’incidenza della povertà assoluta tra i cittadini italiani è il 7,5 % (+1,6 % dal 2019) e tra i cittadini stranieri residenti è il 29,3 % (+2,4% dal 2019). I dati raccontano di un’incidenza maggiore di povertà assoluta tra le famiglie con un numero elevato di componenti e con un basso livello di istruzione. La situazione abitativa incide ulteriormente sulla condizione di povertà delle famiglie e degli individui: in Italia il 43,1 % dei poveri vivono in affitto, il 19,8 % paga un mutuo.

In particolare, la povertà abitativa rappresenta una condizione per cui un nucleo familiare ha perso la propria abitazione di residenza a causa di difficoltà economiche (improvvisate o continuative) o vive in una condizione inadeguata in relazione sia al numero di componenti sia alla qualità dell’alloggio. Il Rapporto 2020 redatto dalla Caritas sottolinea come in Italia la povertà abitativa riguarda prevalentemente le famiglie che non posseggono una casa di proprietà o sono sottoposte ad un regime di morosità incolpevole (il Decreto legislativo n. 102 del 31 agosto 2013 definisce la morosità incolpevole come “la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare”) o percepiscono un’insicurezza abitativa dovuta a ritardi nei pagamenti. La povertà abitativa è strettamente correlata alla povertà energetica che è data dall’incapacità economica delle famiglie di fronteggiare le spese relative ai consumi energetici dell’abitazione in cui vivono. Secondo le stime OECD (2020), circa un terzo degli individui nei paesi OECD spendono più del 40% del proprio reddito disponibile per il mantenimento della propria abitazione. Considerando la distribuzione territoriale, i nuclei più colpiti dalla povertà abitativa e/o energetica risiedono più frequentemente in zone rurali o in piccoli centri abitati e meno nelle grandi città (Caritas 2020; OECD 2020; Openpolis 2020)³.

Nel quadro complessivo dei bisogni rilevati nel triennio precedente la sottoscrizione del Piano di Zona 2021-2023, le condizioni di difficoltà ed emergenza correlate all’area dell’abitare hanno rivestito sempre maggiore incidenza. I servizi riferiscono una maggiore difficoltà a sostenere la famiglia, quando presenta anche il problema contingente di non poter sostenere le spese abitative o quando è già sottoposta a sfratto esecutivo e versa, quindi, in situazione di emergenza.

Nell’anno 2020 l’emergenza sanitaria ha aggravato tale situazione e reso ancora più evidente la connessione tra povertà economica e povertà abitativa: i servizi sociali hanno rilevato l’emersione di nuove fragilità sociali e di nuove domande da parte della popolazione causate dalla pandemia, con un conseguente ampliamento dell’utenza in carico. A livello sociale l’emergenza sanitaria ha colpito duramente in particolare quei nuclei familiari che percepivano un reddito da lavoro appena sufficiente a soddisfare i bisogni essenziali e che, a seguito della contrazione delle entrate, sono scivolati improvvisamente in uno stato di grande vulnerabilità. Nonostante le differenti misure straordinarie attivate nel periodo di emergenza, le

² Rapporto Istat sulla povertà in Italia del 16/06/2021

³ Studi sui nuovi scenari per le politiche regionali promossi dal Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione, Regione Lombardia, luglio 2021

difficoltà delle famiglie nel sostenere le spese per l'abitazione (canoni d'affitto, rate del mutuo, spese condominiali e pagamento delle utenze) permangono: rimane pertanto parzialmente scoperta la richiesta di supporto da parte dei nuclei familiari in quest'area.⁴

L'attuazione del Piano Povertà 2018-2020 ("Atto di programmazione territoriale per l'attuazione delle linee di sviluppo regionali di contrasto alla povertà") ha rappresentato l'occasione per sperimentare una rete di interventi e servizi coordinata nell'area povertà (servizi sociali dei comuni e di Ambito, servizio centralizzato RDC di Ambito, Servizio Emergenza abitativa del Comune di Abbiategrasso). Nell'area dell'abitare in particolare, i comuni del territorio hanno iniziato a realizzare azioni integrate finalizzate a migliorare la presa in carico di nuclei familiari in condizioni di precarietà ed emergenza abitativa (es. mappatura, erogazioni di contributi, sviluppo di buone prassi) anche al fine di prevenire situazioni di emergenza abitativa. La Scheda di rilevazione sull'abitare proposta ai Comuni nell'ambito della mappatura effettuata, ha rilevato la difficoltà nel sostentamento delle spese dell'abitazione come problematica abitativa maggiore, seguita dalla procedura di sfratto in corso e dalla situazione di morosità iniziale.

Le differenti misure attivate nei periodi di emergenza sanitaria, e in particolare la Misura Unica di sostegno alla locazione (vedi par. Misure di accompagnamento), hanno provato a garantire un sistema di interventi che desse un rapido sollievo alle famiglie colpite dall'emergenza, con l'obiettivo di prevenire lo scivolamento in situazioni di emergenza abitativa.

Con riferimento ai servizi abitativi pubblici la l.r. n. 16/2016 ed il r.r. n. 4/2017, così come modificato dal r.r. n. 3/2019, hanno fortemente cambiato la visione in materia di edilizia residenziale pubblica. La nuova ratio considera la casa come un servizio da assicurare alla persona, cambia anche la denominazione del servizio relativo agli alloggi pubblici: da Edilizia Residenziale Pubblica a Servizi Abitativi Pubblici.

La politica della casa non è più considerata come esclusiva competenza dei singoli Comuni bensì concepita, secondo una visione più allargata, oggetto di pianificazione nella quale risultano coinvolti tutti i Comuni facenti parte dell'Ambito Territoriale del Piano di Zona. (Ambito 1 – Abbiategrasso)

Dai diversi incontri effettuati per la programmazione del piano di zona è emerso il bisogno di integrare le modalità di intervento e di promuovere e sviluppare sinergie tra soggetti e aree che tradizionalmente sono distanti tra loro: l'area del sociale con l'area dell'abitare e della rigenerazione urbana. Risulta inoltre importante approfondire ulteriormente il quadro conoscitivo sull'offerta e sul fabbisogno abitativo del territorio per delineare le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione, per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza.

Il Piano di Zona 2021-2023 individua due obiettivi specifici per il contrasto alla povertà rilevanti per l'Abitare. Il primo (obiettivo 3.1) "Miglioramento delle competenze del territorio per fronteggiare le situazioni di povertà" consiste nel rafforzare la capacità del territorio, delle persone e delle famiglie di agire a contrasto dei processi di impoverimento, per favorire l'uscita dalla povertà, migliorare la qualità della vita e le relazioni sociali. In relazione a tale obiettivo, il Piano di Zona rileva la necessità di sviluppare la modalità di presa in carico sul modello del case-management - ormai ben avviata per i nuclei familiari in carico al Servizio Centralizzato Reddito di Cittadinanza - e la necessità di migliorare la capacità di attivazione delle persone e delle famiglie per uscire dalla situazione di povertà, anche attraverso il superamento graduale delle logiche assistenzialistiche.

⁴ Piano Sociale di Zona 2021-2023 Ambito Territoriale Sociale di Abbiategrasso

Il secondo obiettivo (obiettivo 3.2) "Miglioramento delle condizioni abitative", prevede il miglioramento delle condizioni abitative di nuclei familiari in situazione di emergenza, disagio o precarietà abitativa e sviluppare una cultura dell'abitare diffusa sul territorio attraverso la condivisione di saperi e competenze legate al tema "casa". Tra i bisogni rilevati in fase di costruzione del Piano di Zona, infatti, vi è quello di:

- sviluppare maggiore sensibilità e attenzione al tema della casa;
- favorire l'integrazione tra i diversi settori dei comuni che afferiscono alle diverse policy di intervento, tra i comuni dell'Ambito e gli enti privati;
- offrire risposte efficaci ed efficienti ai problemi dei nuclei familiari in condizione di disagio abitativo.

Per il raggiungimento dell'obiettivo è necessaria la definizione di modalità efficaci di comunicazione e il coinvolgimento degli attori interessati.

Nello specifico il Piano di Zona individua quali possibili azioni da progettare con gli altri attori della rete, quali i Comuni dell'Ambito (non solo i servizi sociali, ma anche gli altri settori dei Comuni quali l'urbanistica, il patrimonio, etc.), gli enti pubblici e privati eventualmente interessati e l'Azienda Speciale Servizi alla Persona del Comune di Abbiategrasso:

- la realizzazione di un percorso formativo sul tema dell'abitare destinato agli attori interessati e finalizzato a sviluppare le politiche abitative e sociali sul territorio e fornire un supporto formativo / consulenziale esterno nell'ambito della progettazione in materia di politiche sociali e abitative integrate;
- la progettazione di una unità organizzativa e di coordinamento che definisca le strategie di azioni e le modalità della coprogettazione e lo studio di fattibilità per una unità operativa specializzata e formata sul tema dell'abitare.

Tra i risultati attesi di tali obiettivi il Piano di Zona delinea:

- Il coinvolgimento diretto delle persone e delle famiglie nella pianificazione degli interventi da attuare per uscire dalla situazione di povertà,
- Lo sviluppo di un sistema efficace di raccordo con gli enti del territorio (risorse e servizi pubblici e privati, ETS, ...) attraverso la messa in rete delle risorse e dei servizi;
- Lo sviluppo di percorsi finalizzati al miglioramento della capacità delle persone e delle famiglie di gestione economica del budget;
- definizione di un coordinamento di area con l'obiettivo di sviluppare strategie, azioni e modalità di coprogettazione;
- l'implementazione delle conoscenze e delle competenze dei singoli attori ed elaborazione di strumenti, prassi di lavoro, strategie e scenari di senso condivisi sul tema dell'abitare;
- la valorizzazione delle risorse immobiliari pubbliche e private sottoutilizzate o non utilizzate presenti sul territorio;
- l'avvio di una programmazione / progettazione integrata delle politiche sull'abitare e la promozione di soluzioni abitative alternative e innovative in coprogettazione con la rete del territorio
- la presenza di sostegni economici relativi al mantenimento della casa per i nuclei familiari in situazione di precarietà abitativa.

I cambiamenti attesi dal Piano di Zona relativi all'obiettivo 3.2 sono:

- miglioramento della condizione abitativa delle persone e delle famiglie del territorio, anche in situazioni di emergenza;
- aumento delle competenze degli attori coinvolti sul tema dell'abitare;
- riduzione delle situazioni di precarietà abitativa e di emergenza.

Per quanto riguarda le risorse economiche e di personale preventivate nel Piano di Zona 2021-2023, l'obiettivo 3.2 viene principalmente sostenuto con risorse economiche derivanti dal Fondo povertà - quota servizi, dal Fondo Emergenza Abitativa in concorso con le risorse dei Comuni, ed in connessione con altre risorse pubbliche e private finalizzate a sostenere il sistema di welfare comunitario del territorio, con l'auspicio nel corso del triennio di verificare anche la possibilità di connettere e integrare altre risorse per interventi relativi all'area dell'abitare.

Per il raggiungimento di tale obiettivo è necessario un **maggiore investimento di risorse** di Ambito e dei Comuni e un'effettiva **collaborazione ed integrazione** con i settori dei Comuni dell'Ambito interessati all'area e gli enti del Terzo Settore coinvolti.

II PNRR

Nell'Ambito della componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" della Missione 5 "Inclusione e coesione" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), il Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali - Direzione generale per la lotta alla povertà e per la programmazione sociale - n. 98 del 9 maggio 2022 ha decretato l'approvazione dei progetti degli Ambiti territoriali ammessi al finanziamento sulla componente 2 della missione 5 e, nello specifico, ha individuato L'Ambito di Abbiategrasso quale beneficiario di investimenti per due linee di intervento che prevedono una **componente infrastrutturale per la realizzazione di alloggi destinati a progetti sociali**:

- INVESTIMENTO 1.2 "Percorsi di autonomia per persone con disabilità".

L'importo finanziato è pari a € 595.832,33, destinato in parte a spese di investimento per la ristrutturazione e l'adeguamento di alloggi e in parte a spese di gestione. L'obiettivo del progetto è accompagnare le persone con disabilità e le loro famiglie, in un'ottica di autodeterminazione, verso l'emancipazione familiare e/o la deistituzionalizzazione, fornendo alla persona disabile servizi sociali e domiciliari al fine di migliorarne l'autonomia anche abitativa e offrire l'opportunità di accesso nel mondo del lavoro, anche attraverso la tecnologia informatica.

Rispetto alla componente infrastrutturale abitativa, a seguito di rilevazione sul territorio di messa a disposizione di immobili pubblici, sono stati individuati appartamenti di proprietà ALER al fine di costituire due gruppi appartamento di 5 persone ciascuno. Sono in fase di definizione le modalità di convenzionamento tra ALER e comune in merito alla ristrutturazione e disponibilità degli appartamenti.

- INVESTIMENTO 1.3.1 "Housing temporaneo"

L'importo finanziato è pari a € 710.000,00, suddiviso in una quota di investimento pari a € 500.000,00 (destinato alle spese di ristrutturazione di alloggi) e in una quota di gestione pari a € 210.000,00.

Il progetto intende avviare progettazioni a favore di 10 individui in situazione di vulnerabilità con in seguenti obiettivi: promuovere un rapido e prioritario inserimento in casa, potenziare interventi a supporto di persone in condizioni di povertà anche causate dalla crisi pandemica da Covid 19, promuovere la definizione di progetti di vita che coinvolgano la persona nella sua globalità, promuovere la creazione di reti di collegamento e invio con i servizi e gli enti del territorio per una condivisione dell'attuazione degli interventi individuati.

Per raggiungere tali obiettivi si prevede di avviare due azioni di intervento: realizzazione di alloggi/strutture di accoglienza finalizzati al reinserimento e all'autonomia, sviluppare un sistema di presa in carico anche attraverso equipe multiprofessionali e lavoro di comunità per la definizione di progetti di vita che coinvolgano la persona nella sua globalità

Ai fini dell'individuazione degli immobili a valere su questa linea di investimento, si è provveduto a richiedere ai comuni dell'Ambito di indicare eventuali disponibilità di alloggi sui propri territori già in fase di presentazione dell'idea progettuale nell'anno 2022: hanno fornito disponibilità di alloggi per tale intervento il Comune di Besate e il Comune di Vermezzo con Zelo.

Il PIAO del Comune di Abbiategrasso

Il PIAO di Abbiategrasso 2023/2025, nella sezione "La politica sociale fondata sulla centralità della persona e della famiglia in una città inclusiva" individua come obiettivo strategico per il triennio 2023/2025 il contrasto alle povertà e all'emergenza abitativa, collegandolo all'obiettivo operativo di "Organizzare servizi finalizzati al sostegno e all'emancipazione delle persone e delle famiglie in difficoltà anche economica in un percorso verso la stabilità e l'autonomia". Gli obiettivi esecutivi connessi sono:

- rivisitazione della politica sociale in chiave non assistenzialistica attraverso una presa in carico integrata, con la finalità di creare azioni di sistema rafforzando le competenze degli operatori e la rete con il terzo settore per incrementare la qualità e la quantità di servizi erogati in supporto alle persone fragili;
- definizione di azioni volte a contrastare l'emergenza sfratti e genericamente la povertà abitativa, con la finalità di creare azioni di sistema rafforzando le competenze degli operatori e la rete con il terzo settore per incrementare la qualità e la quantità di servizi erogati in supporto alle persone fragili. Tale obiettivo intende essere perseguito tramite l'analisi del contesto, la costituzione di un gruppo di lavoro, individuazione di risorse abitative, la definizione di azioni da intraprendere per un intervento preventivo a supporto di nuclei familiari in che si trovano in situazioni critiche e a rischio di avvio delle procedure di sfratto.

Tali obiettivi potrebbero realizzarsi tramite le seguenti azioni elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Sperimentare modalità innovative di presa in carico globale dei nuclei familiari con problematiche nella sfera abitativa, sul modello del case-management estendendo quanto il territorio sta già sperimentando con i Patti per l'inclusione del Reddito di Cittadinanza e il Programma P.I.P.P.I;
- Sviluppare reti territoriali con i soggetti del territorio per il reperimento e la messa a disposizione di alloggi con la finalità di rispondere in modo appropriato ai bisogni abitativi rilevati;
- reperire le unità abitative per affrontare le situazioni di emergenza abitativa, valutando e definendo quali strategie e tipologie di servizi e progettualità attivare (es. Servizi abitativi transitori, housing sociale ...).

5.4 Possibili linee di sviluppo di Ambito

L'**obiettivo generale** previsto dal Piano di Zona 2021/2023, «*Miglioramento delle condizioni abitative*», intendeva focalizzare l'attenzione e la realizzazione degli interventi su due obiettivi specifici: da un lato migliorare le condizioni abitative dei nuclei familiari in situazione di emergenza, disagio o precarietà abitativa e, dall'altro, sviluppare una cultura dell'abitare diffusa sul territorio attraverso la condivisione di saperi e competenze legate al tema della "casa".

Pertanto, sulla base del quadro ricognitivo e programmatorio delineato nei capitoli precedenti, l'obiettivo può essere ulteriormente declinato e sviluppato come segue.

Bisogno osservato	Obiettivo	Beneficiari	Strategia / Intervento
Mancanza di una "cultura dell'abitare" diffusa sul territorio	Sviluppare e migliorare le competenze dei diversi attori presenti sul territorio in tema di abitare	Operatori dei comuni ed eventualmente dei servizi del territorio	Attivare un percorso formativo condiviso
Frammentazione tra i diversi settori dei comuni, che afferiscono a policy diverse di intervento	Favorire l'integrazione tra i diversi settori dei comuni	Amministratori dei comuni e operatori dei comuni ed eventualmente dei servizi del territorio	Attivare un percorso formativo condiviso ed eventualmente iniziative di sensibilizzazione
	Sviluppare e migliorare le competenze integrate sul tema dell'abitare		
Mancanza di risposte efficaci ed efficienti alle esigenze dei nuclei familiari con problematiche abitative	Integrare gli interventi presenti che possono incidere sulle esigenze dei nuclei familiari con problematiche abitative	Nuclei familiari con problematiche abitative	Sperimentare una modalità di presa in carico sullo stile del "case management"
	Migliorare la capacità di attivazione delle persone e delle famiglie con problematiche di tipo abitativo, per uscire dalla situazione di povertà anche attraverso il superamento di logiche assistenzialistiche	Nuclei familiari con problematiche abitative	Sperimentare una modalità di presa in carico che, attraverso l'individuazione di un "case manager" del nucleo, integri progetti e servizi già presenti nel territorio a sostegno del processo di miglioramento delle condizioni di disagio abitativo (ad es. inserimento lavorativo Disabili, giovani e RDC, accompagnamento educativo, educazione finanziaria, etc.) e/o favorisca l'adesione a progetti con finalità in sintonia con l'obiettivo

	Individuare strategie e azioni per incrementare l'offerta abitativa in relazione alle specificità del territorio.	Operatori dei comuni ed eventualmente dei servizi del territorio	Attivare un percorso formativo laboratoriale condiviso, finalizzato all'individuazione di strategie e azioni da attuare per incrementare l'offerta abitativa
	Individuare strategie e azioni per fornire risposte concrete alle esigenze dei nuclei familiari con problematiche abitative nell'area dell'emergenza abitativa, del disagio abitativo e della difficoltà abitativa	Operatori dei comuni ed eventualmente dei servizi del territorio	Attivare un percorso formativo laboratoriale condiviso, finalizzato all'individuazione di strategie e azioni per fornire risposte concrete alle esigenze dei nuclei familiari con problematiche abitative nell'area dell'emergenza abitativa, del disagio abitativo e della difficoltà abitativa
Manca di condizioni personali dei componenti dei nuclei familiari che rendono difficoltosa una stabilità economica, sociale ed abitativa	Migliorare la capacità di attivazione delle persone e delle famiglie con problematiche di tipo abitativo, per uscire dalla situazione di povertà anche attraverso il superamento di logiche assistenzialistiche	Nuclei familiari con problematiche abitative	Sperimentare una modalità di presa in carico sullo stile del "case management"
	Sviluppare interventi già attivi per l'area povertà e altri target (ad es. inserimento lavorativo Disabili, giovani e RDC, accompagnamento educativo, educazione finanziaria, etc.) anche per quei nuclei che non rientrano nei target dei beneficiari dei servizi di riferimento	Nuclei familiari con problematiche abitative	Sperimentare interventi di sostegno ai nuclei familiari al fine di creare le condizioni per una stabilità personale e abitativa