

Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2023-2025 Ambito Territoriale Rhodense



Comuni: Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano M.se, Pregnana M.se, Rho, Settimo M.se, Vanzago

Comune capofila: Rho

Aler territorialmente competente: ALER Milano, UOG di Sesto San Giovanni/Rho



Sommario

1. Premessa.....	3
2. I contenuti del Piano	5
2.1 Il quadro conoscitivo del territorio	6
2.2 Quadro ricognitivo dell’offerta abitativa e delle differenti domande	12
2.3 Strategie e obiettivi di sviluppo dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali	20
2.4 Misure per sostenere l’accesso e il mantenimento dell’abitazione per il triennio.....	24
3. Appendice.....	29



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ALER
MILANO

1. Premessa

La legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi), introduce un nuovo assetto 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 distrettuale sociale del Rhodense comprende 9 Comuni: Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Vanzago. Tutti i Comuni, ad eccezione di Pogliano Milanese e Vanzago, risultano essere ad alta tensione abitativa. L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale territorialmente competente è ALER Milano, UOG di Sesto San Giovanni /Rho. 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. Per il Rhodense, il Comune capofila designato è il comune di Rho.

Il comune di Rho, in qualità di Comune capofila dell'Ambito Rhodense, con apposita Deliberazione, ha conferito all'ASC SER.CO.P., le funzioni amministrative relative alla Programmazione dell'Offerta Abitativa Pubblica e Sociale d'Ambito.

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

Il Piano Triennale, normato dall'art. 3 del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i., persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento e, a tal fine:



- a) definisce 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) definisce il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socio-economico 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) determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- d) definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio, e quantifica 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) individua 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'art. 2, comma 3, della legge regionale 16/2016, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 28 della medesima legge regionale 16/2016;
- f) definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'art. 23, comma 13, della legge regionale 16/2016;
- g) definisce le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della legge regionale 16/2016.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ALER
MILANO

2. I contenuti del Piano

Con l'entrata a regime della legge regionale 16/2016 e del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i., a partire dal secondo semestre 2019, gli enti proprietari di servizi abitativi pubblici hanno avviato l'emanazione di Avvisi pubblici articolati per ambiti territoriali. In considerazione del fatto che per l'anno 2019 gli atti amministrativi finalizzati alle assegnazioni tenevano ancora conto delle graduatorie preesistenti (relative alla precedente legge regionale – la n. 27 del 2009 e al regolamento regionale 1/2004), e che nel 2020 l'emanazione di Avvisi ha subito una sospensione fino al mese di novembre in seguito all'emergenza sanitaria determinata dal COVID 19, il sistema è ripartito a pieno ritmo nell'anno 2021 che, quindi, rappresenta la prima annualità completa di applicazione della nuova normativa. In questo senso, è opportuno evidenziare che l'Ambito Rhodense è tra gli 11 Ambiti (su un totale di 91 in Regione Lombardia), che hanno emanato almeno 2 Avvisi per l'anno 2021. Nonostante la legge regionale di Semplificazione 9/2022 abbia poi introdotto modifiche alla legge regionale n. 16/2016, riducendo l'obbligatorietà di emanare Avvisi Pubblici finalizzati all'assegnazione di alloggi SAP ad almeno una volta l'anno, i Comuni che afferiscono all'Ambito del Rhodense, hanno mantenuto anche per il 2022, e intendono mantenere anche per gli anni a venire, la pubblicazione di Avvisi con una frequenza almeno semestrale.

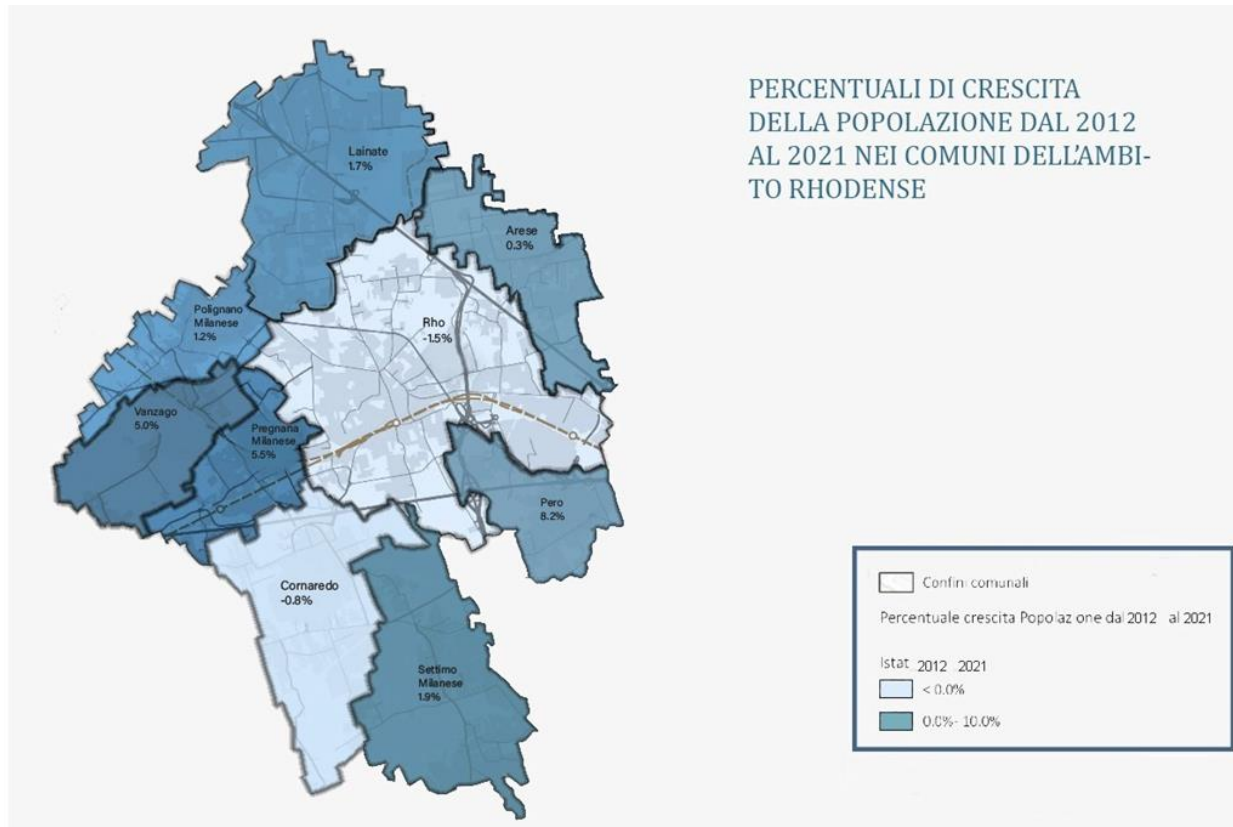
Rispetto ai tre Piani Annuali riferiti al triennio precedente (anni 2020- 2021- 2022), gli enti proprietari dell'ambito territoriale del Rhodense (Comuni e Aler), in fase di ricognizione relativa all'offerta abitativa, hanno indicato un numero di alloggi destinati a servizi abitativi pubblici come di seguito specificato:

- per l'anno 2020, un totale pari a 55 alloggi (26 di proprietà di Aler e 29 di proprietà comunale) - 67, tenendo conto anche delle unità abitative in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto e di quelle disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero e riqualificazione;
- per l'anno 2021, un totale pari a 57 alloggi (18 di proprietà di Aler e 39 di proprietà comunale) - 86, tenendo conto anche delle unità abitative in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto e di quelle disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero e riqualificazione;
- per l'anno 2022, un totale pari a 64 alloggi (35 di proprietà Aler e 29 di proprietà comunale) - 86, tenendo conto anche delle unità abitative in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto e di quelle disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero e riqualificazione.



2.1 Il quadro conoscitivo del territorio

Il territorio dei comuni appartenenti all'Ambito territoriale del Rhodense ha un'estensione pari a circa 60 km, corrispondente al (3%) dell'intera provincia della Città Metropolitana di Milano ed una popolazione pari al 6% del totale. La densità territoriale è elevata, di media superiore a quella rilevata in altre aree omogenee della provincia, con parametri allineati con settori dell'area metropolitana "più matura".



L'immagine che ne deriva è quella di un'urbanizzazione diffusa secondo una struttura nella quale si possono distinguere 3 sistemi:

1. sistema principale nel quale vi sono i comuni di Rho, Pero, Pregnana Milanese, Vanzago e Pogliano Milanese, che rappresentano una forte cerniera di connessione con Milano attraverso il collegamento ferroviario o metropolitano;
2. sistema secondario che nell'ultimo biennio ha rappresentato un ambito di forte sviluppo a seguito della riqualificazione dell'ex area Alfa Romeo che riguarda i comuni di Lainate e Arese ed è tuttora in via di rigenerazione;
3. i comuni di Settimo Milanese e Cornaredo.

In questa prospettiva, il Rhodense pertanto si presenta come un territorio eterogeneo sia per superficie che per popolazione, con Comuni ad alta densità abitativa e altri con una densità più ridotta.



ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	<i>Numero residenti</i>									
	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	Media ultimi 5 anni
Arese	19.674	19.589	913	719	3.220	3.231	5.305	5.493	2.671	2.685
Cornaredo	20.936	20.592	1.121	984	3.248	3.272	4.560	4.807	2.409	2.431
Lainate	26.369	25.985	1.133	1.056	4.197	4.357	6.111	5.943	3.439	3.397
Pero	11.824	11.174	1.754	1.252	1.875	1.746	2.358	2.496	1.414	1.447
Pogliano M.se	8.445	8.400	502	408	1.822	1.267	1.939	1.881	1.145	1.141
Pregnana M.se	7.348	7.254	340	286	1.265	1.254	1.581	1.527	968	969
Rho	51.208	51.407	4.536	3.994	7.659	7.805	12.667	12.545	7.385	7.376
Settimo M.se	20.079	20.019	1.074	950	3.228	3.364	4.451	4.284	2.080	2.063
Vanzago	9.379	9.245	362	307	1.695	1.815	1.917	1.846	1.243	1.255
Totale Ambito	175.262	173.665	11.735	9.956	28.209	28.111	40.889	40.822	22.754	22.764
Provincia	3.454.009	3.447.002	433.281	400.992	533.530	549.315	801.537	806.009	370.611	372.636

* Fonti: da anagrafi comunali colonne "ultimo dato rilevato" ad esclusione di popolazione con disabilità, che ha fonte ATS, come le colonne "media 5 anni" e la riga "provincia"



ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI						
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie OLTRE 4 componenti	TOTALE Famiglie
	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato
Arese	2.736	2.813	1.529	1.227	324	8.629
Cornaredo	3.132	2.837	1.749	1.235	349	9.302
Lainate	3.557	3.469	2.262	1.702	443	11.433
Pero	2.079	1.549	935	663	214	5.440
Pogliano M.se	1.066	1.113	674	572	38	3.463
Pregnana M.se	1.114	937	628	439	140	3.258
Rho	9.279	7.084	3.967	2.742	878	23.950
Settimo M.se	2.871	2.728	1.703	1.222	316	8.840
Vanzago	1.296	1.123	797	662	143	4.021
Valore assoluto Ambito Territoriale	27.130	23.653	14.244	10.464	2.845	78.336

La popolazione Rhodense nell'ultimo quinquennio è cresciuta di circa 0,9%. L'incremento è dovuto principalmente all'aumento della popolazione straniera residente (+8% come ultimo dato rilevato), cresciuta mediamente nell'intero territorio. L'assestamento del dato si può leggere come un progressivo radicamento sul territorio della popolazione di origine straniera che si traduce in una maggiore integrazione e fruizione dei servizi presenti. Questi dati confermano gli effetti di quel processo di "sostituzione", legato alle dinamiche del mercato immobiliare e alle trasformazioni del tessuto produttivo, già evidenziato in altri studi svolti sul territorio, che è prodotto da una crescita della popolazione straniera residente molto più rapida rispetto a quella italiana. Senza l'apporto dei nuovi residenti di nazionalità diverse da quella italiana, si può affermare che la popolazione residente sarebbe cresciuta ancor meno in tutti i Comuni.

Il fenomeno migratorio ha assunto ormai una natura ormai non più emergenziale, ma di uno status quo, che deve interrogare le politiche abitative. L'Ambito continua a misurarsi con i temi dell'accoglienza dei richiedenti asilo, e dei migranti attraverso interventi che favoriscono l'integrazione e l'appartenenza alla comunità locale.



Le previsioni sul futuro demografico restituiscono un potenziale quadro di crisi. Attualmente il rapporto giovani/anziani è di 1:1 ed è destinato ad aumentare secondo l'Istat a 1:3 entro il 2050. La struttura per età della popolazione evidenzia, già oggi, un elevato squilibrio a favore delle generazioni più anziane e non ci sono al momento fattori che possano far pensare a inversioni di rotta. Anche il Piano Regionale dei servizi abitativi 2022-2024 conferma la tendenza ad un invecchiamento della popolazione, che porterà ad avere sempre più coppie anziane senza figli e, soprattutto, sempre più persone anziane che vivono sole (nel 2020 la popolazione lombarda che viveva in coppia senza figli con più di 65 anni era pari al 53,2%, percentuale che tenderà ad aumentare fino al 54,5% nel 2030 e oltre il 60% nel 2040. Tale invecchiamento è evidente osservando anche l'età media delle persone sole, che passerà dai 62,9 anni del 2020 ai 63,8 anni del 2030 per poi crescere ancora fino a 64,8 anni nel 2040).

Dalle previsioni demografiche appare poco probabile una svolta nel numero delle nascite negli anni a venire, come confermano i dati della tabella relativi ai minori di età, coerenti con l'andamento demografico regionale elaborato da Polis Lombardia e contenuto nel Piano regionale sopra citato. La prospettiva di avere a che fare con un numero decrescente di donne in età fertile, da un lato, e la tendenza a posticipare la genitorialità dall'altro, sembrano assumere un peso crescente.

Si conferma anche con gli ultimi dati rilevati, la media dell'ultimo quinquennio in relazione alla popolazione over 65, che rappresenta quasi un quarto dei residenti (23%), dato coerente con il valore registrato a livello nazionale e che attesta, più in generale, il processo di invecchiamento della popolazione.

Secondo il Piano regionale, nei prossimi decenni il numero medio di componenti del nucleo familiare si assottiglierà sempre di più. In base allo studio di Regione si prevede un calo del numero complessivo di coppie con figli con contestuale aumento di coppie senza figli e, soprattutto, di persone sole. Trend già ampiamente confermato a livello di Ambito Rhodense. I dati riportati nelle precedenti tabelle evidenziano che i nuclei unipersonali sono ben il 34,63% sul totale delle famiglie residenti. Seguono famiglie di due componenti (30,19%), di tre componenti (18,18%), di quattro (13,35) e solo il 3,63% di famiglie presentano più di 4 componenti.



APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/ non utilizzati *
	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
Arese	6.488	1.026	2.025,00	7,30	20
Cornaredo	6.620	1.303	1.631,25	5,95	17
Lainate	8.285	1.227	1.681,25	6,04	120
Pero	3.478	748	1.862,50	7,46	39
Pogliano M.se	2.687	327	1.387,50	5,55	19
Pregnana M.se	2.357	383	1.537,50	6,05	17
Rho	16.582	4.071	1.975,00	7,43	178
Settimo M.se	6.067	1.659	1.862,50	6,43	41
Vanzago	3.119	389	1.687,50	5,95	11
Valore assoluto Ambito Territoriale	55.683	11.133	1.738,89	6,46	462
Valore assoluto Provincia	979 552	306 373	n.d.	n.d.	6 563

* Dati rilevati dal Censimento Istat 2011

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

Secondo una ricerca promossa da SER.CO.P. e dall'Azienda Comuni Insieme (per il territorio del Bollatese) nell'ambito del progetto RiCA (bando periferie 2016) e realizzata sul territorio dal Politecnico di Milano e dalla Società Cooperativa Codici Ricerca Intervento, "In base ai dati censuari di flusso, il gap tra patrimonio costruito e attrattività abitativa dei comuni rappresenta una delle determinanti con cui leggere la distribuzione del patrimonio non occupato. In base alla ricerca il totale di questo patrimonio raggiunge il circa l'8% del totale degli alloggi disponibili a fronte di una media provinciale del 6%. Le abitazioni non utilizzate sono concentrate, in termini assoluti, all'interno di 2 Comuni nel Rhodense: il Comune di Lainate (1.383 alloggi) e il Comune di Rho (2.189 alloggi) che rappresenta il Comune con il numero assoluto più alto



di patrimonio non occupato”. Rispetto ai dati rilevati per il presente Piano, come da precedente tabella, si riscontra una certa coerenza rispetto all’incidenza degli alloggi sfitti nei Comuni di Lainate e Rho.

L’incremento della domanda non corrisponde oggi ad un’offerta di alloggi adeguata e per lo più alimenta un mercato privato della locazione che nel Rhodense propone canoni d’affitto ben al di sopra della soglia di sussistenza media di un’ampia fascia di popolazione in condizioni di lieve e media vulnerabilità e ancora peggio in condizioni di povertà relativa o assoluta.

Armonizzare il sistema abitativo per renderlo sostenibile anche alle fasce di popolazioni a rischio di fragilità (cd. fascia grigia) è un obiettivo storico per l’Ambito Rhodense, percorso fin dai primi Piani Sociali di Zona. Nel corso del triennio 2018/2020 è stata riscontrata la criticità nel rinnovo, a livello comunale, degli accordi locali per il canone concordato, problematica sicuramente rallentata anche a causa dell’emergenza sanitaria Covid-19. Nel momento di scrittura del presente Piano triennale sono in corso le trattative con le parti sociali, che dovrebbero condurre ad un rinnovo entro l’estate. Lo strumento del canone concordato è cruciale per il buon esito della diffusione sul territorio di canoni di locazione calmierati, che risultino costantemente incentivanti sia per i locatari che soprattutto per i proprietari.



2.2 Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT*	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Arese	63	195	9	4	-	-
Cornaredo	71	134	-	5	-	1
Lainate	56	145	-	-	-	-
Pero	-	83	8	-	-	-
Pogliano M.se	14	10	-	-	-	-
Pregnana M.se	51	31	-	-	-	-
Rho	583	233	-	25	-	-
Settimo M.se	109	229	3	-	-	-
Vanzago	24	-	-	-	-	-
SubTotale Ambito	971	1.060**	20	34	0	1
Totale Ambito	2.031		54		1	

*Per il Piano Triennale non è prevista una quota SAT nel modulo di Ricognizione in piattaforma regionale. Approvazione regolamento SAT, nomina Responsabile del procedimento, nomina del Nucleo tecnico in ogni Comune previste a partire dal 2023.

**Di cui 36 SAP in piano vendita.

La legge regionale 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, in particolare nei Comuni ad alta tensione 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 legge regionale 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.

Dato atto inoltre che le domande di assegnazione da parte dei nuclei familiari aventi diritto possono essere presentate in ogni momento dell'anno presso il Comune di residenza del nucleo richiedente, è stato contestualmente stabilita la nomina di un Responsabile del Procedimento che, per valutare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del Servizio Abitativo Transitorio, nei Comuni con popolazione superiore alle 5.000 unità, si avvale di un Nucleo di valutazione tecnico, composto da personale di comprovata esperienza in materia di politiche abitative e sociali, appartenente all'amministrazione comunale e all'Aler territorialmente competente.

Le modalità di funzionamento del Nucleo, i criteri e le priorità da seguire per la valutazione delle domande, così come previsto dalla DGR 2063/2019 (poi aggiornata dalla DGR 6101 del 2022), vengono disciplinate attraverso un apposito regolamento approvato dal Comune, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative sul territorio.

Dopo la gestione emergenziale dovuta alla pandemia, con l'entrata a regime del sistema di programmazione dell'Offerta abitativa d'Ambito, così come concepita dalla legge 16/2016, i Comuni dell'Ambito, hanno concordato di adottare una disciplina uniforme per l'accesso ai SAT, in coerenza con l'approccio già sperimentato in materia di politiche abitative. Per il perseguimento dell'obiettivo, formalizzato in un primo passaggio di confronto con il Tavolo Rhodense delle Politiche Sociali, che ha avallato l'obiettivo di definire un Regolamento da approvare in ogni singolo Comune, ma comunque omogeneo nei contenuti, sono stati coinvolti tutti i Comuni dell'Ambito, con particolare attenzione ai Servizi Sociali (gestori delle procedure di assegnazione).

Un operatore amministrativo esperto, in forze presso SER.CO.P. tramite convenzione con ALER, ha avuto il ruolo di promozione e coordinamento del processo, seguendo l'iter in tutti i suoi aspetti, compreso il raccordo con tutti gli attori coinvolti a vario titolo, attraverso vari incontri con i referenti comunali del Tavolo Tecnico, avviati già nella seconda metà del 2021, per arrivare, nel secondo semestre del 2022, a modulare un testo condiviso e di volta in volta aggiornato con le modifiche normative nel frattempo intervenute.

Fondamentale è stato il confronto con il Tavolo degli Assistenti Sociali, considerato che l'obiettivo del Regolamento è quello di assegnare alloggi (di proprietà comunale e Aler), con durata fino a 5 anni, a nuclei soggetti a procedure esecutive di rilascio immobili e in situazioni di grave emergenza abitativa. Con l'intento di elaborare uno strumento utile ad armonizzare le modalità di valutazione delle domande per l'accesso al Servizio Abitativo Transitorio eventualmente presentate da nuclei residenti nel territorio del Rhodense, sono stati infatti condivisi, a livello di ambito territoriale, criteri e priorità per la valutazione delle stesse, considerando situazioni di disagio sociale in base alla gravità e al carattere emergenziale delle condizioni dichiarate.



Il comma 13 dell'art 23 della legge regionale 16/2016, 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 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 (Legge Regionale 27/ 2009 e regolamento regionale 1/2004) , i SAT rappresentano al momento l'unica soluzione 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.

Per poter rendere agibile questo strumento, che difficilmente potrà essere di per sé sufficiente a soddisfare i bisogni abitativi che si manifestano sul territorio, in data 01/12/2022 è stato approvato dall'Assemblea dei Sindaci del Rhodense a livello di Ambito il Regolamento relativo alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori, e in ottemperanza a quanto disposto delle deliberazioni emanate dalla Giunta regionale in merito, lo stesso Regolamento sarà progressivamente approvato in ogni Comune, con contestuale nomina presso ogni amministrazione comunale di un Responsabile del procedimento e del Nucleo di valutazione tecnico (composto da personale comunale e personale ALER), per il quale è prevista l'individuazione obbligatoria in ogni Comune, dal momento che tutti contano una popolazione superiore ai 5mila abitanti.

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI																		
	UNITÀ SAP						UNITÀ SAS						UNITÀ SAT					
	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		Oltre 70 mq	
	Numero unità immobiliari																	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Arese	1	-	30	95	32	100	-	-	6	1	3	3	-	-	-	-	-	-
Cornaredo	-	-	35	89	36	45	-	-	-	4	-	1	-	-	-	1	-	-
Lainate	7	-	38	72	11	73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pero	-	-	-	38	-	45	-	-	7	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Pogliano M.se	-	-	13	10	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pregnana M.se	1	-	43	18	7	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rho	2	-	412	107	169	126	-	-	-	24	-	1	-	-	-	-	-	-
Settimo M.se	1	-	88	1	20	228	-	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Vanzago	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SubTotale Ambito	12	0	683	430	276	630	0	0	14	29	6	5	0	0	0	1	0	0
Totale Ambito	12		1.113		906		0		43		11		0		1		0	



ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO																		
	UNITÀ SAP						UNITÀ SAS						UNITÀ SAT					
	Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive		Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive		Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive	
Numero unità immobiliari																		
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Arese	60	180	2	-	1	10	6	-	3	-	-	4	-	-	-	-	-	-
Cornaredo	66	124	5	-	-	7	-	-	-	-	-	5	-	1	-	-	-	-
Lainate	49	129	7	5	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pero	-	76	-	-	-	4	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pogliano M.se	5	9	2	-	7	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pregnana M.se	51	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rho	528	210	54	1	1	11	-	17	-	1	-	7	-	-	-	-	-	-
Settimo M.se	104	216	5	1	-	5	3*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vanzago	18	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SubTotale Ambito	881	972	75	7	15	45	17	17	3	1	0	16	0	1	0	0	0	0
Totale Ambito	1.853		82		60		34		4		16		1		0		0	

*Di cui un alloggio utilizzato per un progetto/laboratorio sociale

In base ai dati inseriti nelle due tabelle precedenti, relativi ai servizi abitativi pubblici e sociali di proprietà di Aler e dei Comuni, si evince che la maggior parte del patrimonio immobiliare è destinato a SAP, mentre si evidenzia una scarsa disponibilità di alloggi dedicati ai servizi abitativi sociali (SAS) Le norme di accesso e gestione dei SAP sono disciplinate dal primo regolamento attuativo della legge16/2016 (regolamento regionale 4/2017). Solo di recente invece, con il regolamento 12 del dicembre 2022, Regione Lombardia ha affrontato il tema dei servizi abitativi sociali, dettando la disciplina per l'accesso a tali servizi.



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 DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI															
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE Famiglie		
	<i>Numero nuclei familiari</i>														
	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Totale Ambito</i>
Arese	25	49	16	62	12	28	11	20	2	15		6	66	180	246
Cornaredo	29	36	22	41	5	18	4	21	4	2	2	7	66	125	191
Lainate	16	29	19	44	8	18	3	15	2	11	1	12	49	129	178
Pero	1	17	2	26	1	14	3	12		4	1	3	8	76	84
Pogliano M.se	2	1	3	2		2		1		3			5	9	14
Pregnana M.se	10	7	22	7	7	9	6	1	3	3	3	1	51	28	79
Rho	178	63	146	70	79	32	54	27	47	9	21	9	525	210	735
Settimo M.se	27	56	32	91	25	28	16	14	3	13	3	14	106*	216	322
Vanzago	10		4		3		1						18	0	18
SubTotale Ambito	298	258	266	343	140	149	98	111	61	60	31	52	894	973	1.867
Totale Ambito	556		609		289		209		121		83		1.867		

*Non valorizzato un alloggio, utilizzato per un progetto/laboratorio sociale

Nella precedente tabella sono indicati gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici e sociali suddivisi per tipologia di nucleo familiare.



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP											
	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	
	<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>										
	<i>Totale nuclei Comuni</i>	<i>Totale nuclei Aler</i>	<i>Totale nuclei Ambito</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>
Arese	60	180	240	8	25	18	37	20	107	17	63
Cornaredo	66	125	191	8	13	12	25	36	64	10	36
Lainate	49	129	178	4	27	4	33	14	71	15	48
Pero	-	76	76	-	11	-	16	-	34	-	31
Pogliano M.se	5	9	14	-	2	-	5	3	3	1	2
Pregnana M.se	-	28	28	-	5	-	7	-	15	-	8
Rho	525	210	735	72	18	152	32	189	120	184	73
Settimo M.se	104	216	320	19	21	32	28	31	170	35	57
Vanzago	18		18	2	-	2	-	10	-	-	-
SubTotale Ambito	827	973	1.800	113	122	220	183	303	584	262	318
Totale Ambito	1.800			235		403		887		580	

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



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE							
	Nuclei in regola con il contratto		Nuclei occupanti abusivi		Totale nuclei		
	Numero nuclei famigliari						
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Totale Ambito
Arese	60	180	0	4	60	184	244
Cornaredo	66	125	0	0	66	125	191
Lainate	47	129	2	3	49	132	181
Pero	0	76	0	1	0	77	77
Pogliano M.se	0	9	0	0	0	9	9
Pregnana M.se	51	28	0	0	51	28	79
Rho	525	210	3	2	528	212	740
Settimo M.se	104	216	0	3	104	219	323
Vanzago	18	0	0	0	18	0	18
SubTotale Ambito	871	973	5	13	876	986	1.862
Totale Ambito	1.844		18		1.862		

Dalla precedente tabella si evince la percentuale dei nuclei familiari sprovvisti di regolare contratto di locazione, pari allo 0,9% a livello di Ambito e in relazione al patrimonio comunale e di Aler.



ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP											
Area	Protezione		Accesso		Permanenza		Decadenza		Totale		
	<i>Numero nuclei famigliari</i>										
	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Totale Ambito</i>
Arese	39	60	11	49	8	49	2	22	60	180	240
Cornaredo	35	57	22	28	9	31		9	66	125	191
Lainate	38	54	5	45	6	23		7	49	129	178
Pero		30		18		18		10	-	76	76
Pogliano M.se	0	4	0	1	0	3	0	1	-	9	9
Pregnana M.se	22	10	12	8	16	5	1	5	51	28	79
Rho	315	97	102	51	62	52	46	10	525	210	735
Settimo M.se	46	39	30	50	12	102	16	25	104	216	320
Vanzago	12		4		2				18	0	18
SubTotale Ambito	507	351	186	250	115	283	65	89	873	973	1.846
Totale Ambito	858		436		398		154		1.846		

Il canone di locazione dei servizi abitativi pubblici è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali, e a garantire la manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio immobiliare. Fino all'entrata in vigore dello specifico regolamento attuativo previsto dalla legge 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 legge regionale 27/2009.



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

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP*		UNITÀ SAS*		UNITÀ SAT*	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Arese	6	10	3	4	1	-
Cornaredo	11	7	-	5	-	-
Lainate	3	12	-	-	4	-
Pero	-	4	-	-	-	-
Pogliano M.se	5	1	-	-	-	-
Pregnana M.se	3	-	-	-	-	-
Rho	40	12	-	8	-	-
Settimo M.se	9	6	-	-	-	-
Vanzago	-	-	-	-	-	-
SubTotale Ambito	77	52	3	17	5	0
Totale Ambito	129		20		5	

*I dati inseriti sono stati rilevati dalla Ricognizione per il Piano Annuale 2023. Per il Piano Triennale non è prevista una quota SAT nel modulo di Ricognizione in piattaforma regionale.

In considerazione della relativa novità rappresentata dallo strumento dei 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 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.



“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*
- *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, 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.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ALER
MILANO

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	%	%	%
Arese	-	-	-	-	-	-
Cornaredo	-	-	-	-	-	-
Lainate	-	-	-	-	-	-
Pero	-	-	3 ambiti (ARU 1, 3 e 4) Mq SAP/SAS max: ARU 1: 3270 mq ARU 3: 3940 mq ARU 4: 2780 mq	-	-	15%
Pogliano M.se	-	-	-	-	-	-
Pregnana M.se	-	-	-	-	-	-
Rho	-	-	-	-	-	-
Settimo M.se	-	-	-	-	-	-
Vanzago	-	-	-	-	-	-

(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) l.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) l.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) l.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) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.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 perseguono 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);[...]"



2.4 Misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione per il triennio

A partire dalla presentazione del progetto finanziato nel 2012 dal titolo "Abitare in rete", le politiche dell'abitare si sono costantemente rinforzate nel Rhodense con la progressiva costituzione di una vasta rete che coinvolge soggetti del Terzo settore co-progettanti (Cooperativa La Cordata in primis) ma anche altri enti come il comune di Milano, Fondazione Welfare Ambrosiano e operatori privati che mettono a disposizione alloggi, in una logica di progressiva ricomposizione e connessione dei numerosi dispositivi intorno al tema dell'abitare.

Il primo elemento essenziale della rete riguarda il target: il sistema abitare non è pensato e rivolto esclusivamente alle persone con difficoltà ma anche agli operatori privati e ai cittadini che intendono mettere a disposizione unità abitative. Si tratta cioè di definire degli spazi di matching tra la domanda e offerta di alloggi cercando di sostenere anche l'offerta da parte delle proprietà individuando dei dispositivi di garanzia che li proteggano da rischi di insolvenza di depauperamento del patrimonio. Come già accennato in precedenza, l'Ambito ha individuato come strumento per la prevenzione della fragilità abitativa il contratto di locazione a canone concordato, 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. La campagna di promozione del concordato, "Una casa tanti vantaggi", realizzata negli scorsi anni grazie ai finanziamenti del progetto RiCA, ha dato un forte slancio in tal senso, permettendo ai proprietari interessati di accedere a contributi, connessi alla immissione di alloggi sfitti sul mercato e al passaggio da contratti da canale libero a canone concordato. La promozione del concordato è stata ribadita anche in relazione alle misure regionali d'Ambito per il mantenimento dell'alloggio in locazione. La scelta di vincolare le risorse assegnate al passaggio al concordato consente, discostandosi dalla logica del contributo "una tantum" (già in essere per le situazioni di emergenza derivanti anche dalla pandemia), di metterle a frutto anche come strumento di prevenzione del disagio abitativo.

Si comprende dunque l'importanza dell'armonizzazione delle risorse economiche che contribuiscono ad alimentare questa rete, in modo da costruire politiche davvero integrate rispetto alla differenziazione dei bisogni abitativi. Le fonti che alimentano il "Sistema abitare" hanno una composizione articolata che va dalle risorse proprie dei Comuni al cofinanziamento derivanti dal Terzo settore.

La proficua collaborazione con ALER in relazione alla gestione e programmazione dell'Offerta Abitativa Pubblica, avviata in seguito all'entrata in vigore della nuova normativa regionale, ha creato inedite possibilità di implementazione del sistema, con l'esito di fornire al cittadino risposte più efficienti.

La rete del Sistema abitare sociale Rhodense prevede le seguenti linee di azione, che saranno implementate nel corso del prossimo triennio:



- **Emergenza abitativa:** si tratta della linea d'azione che comprende il processo di attività di housing sociale più tradizionale. Per rispondere ad una situazione di emergenza abitativa, i servizi sociali comunali o il servizio tutela minori chiedono a SER.CO.P. di avviare un percorso di housing sociale, sviluppato in collaborazione con i tutor abitativi. Stante la situazione di grave impasse delle persone o nuclei che accedono a tale servizio, generalmente i costi sono sostenuti per intero dai Comuni di residenza degli stessi.
- **Abitare sociale temporaneo:** si tratta della linea d'azione nata dall'esperienza e dalla messa a regime del progetto Housing Sociale Rhodense - Abitare in rete, finanziato da Fondazione Cariplo, che ha insistito sulla questione della temporaneità degli interventi dell'abitare sociale attraverso misure di housing sociale. La linea d'azione favorisce nuclei familiari che non vivono situazioni di gravi emergenze ma che - in coincidenza di un periodo transitorio di difficoltà - hanno la necessità di un sostegno temporaneo per garantirsi un'abitazione. I progetti prevedono l'inserimento in alloggi per un periodo definito, il sostegno di un tutor, un percorso graduale che accompagna la famiglia a recuperare autonomia economica e ad emanciparsi dal sostegno. In questa azione si sostanzia un elevato livello di integrazione con il Terzo settore (Cooperativa La Cordata) che cofinanzia in modo significativo questi interventi.
- **Autonomia abitativa:** si tratta della linea d'azione elaborata più recentemente (che fa riferimento alla già citata apertura al mercato privato e alla costruzione di un sistema misto pubblico - privato) sulla scia dello sviluppo degli Accordi locali (legge 431 del 1998), finalizzati ad introdurre sul mercato delle locazioni lo strumento contrattuale dei contratti a canone concordato (cioè canoni a prezzi calmierati regolamentati sulla base di una suddivisione territoriale in fasce di prezzo concordate tra le parti) e lo strumento giuridico delle agevolazioni fiscali rivolte ai proprietari di alloggi. Questa linea d'azione è certamente la più complessa ed ambiziosa, perché si fonda su una strategia di ribasso dei prezzi di mercato, strategia che oltre agli strumenti citati, necessita di investimenti in Fondi di garanzia e rinnovo del patrimonio alloggiativo, lavoro di promozione ed informazione permanente, cura delle reti. Al contempo rappresenta l'unica possibilità di transizione di una fascia di popolazione vulnerabile, dalla condizione di temporanea fragilità a quella di autonomia abitativa, non necessariamente destinata all'edilizia pubblica.

Per sostenere e integrare sempre più questo network complesso è nata fin dal 2014 l'**Agenzia dell'Abitare Rhodense (AdaR)** gestita in partnership con la Cooperativa La Cordata. AdaR è uno sportello di orientamento e supporto costruito intorno alle opportunità di accesso ad alloggi di edilizia residenziale privata a canone sociale e moderato, agli alloggi temporanei, alle abitazioni gestite da cooperative o enti sociali alla stessa edilizia pubblica, ovvero alle opportunità di sostegno all'affitto e all'accesso ai fondi di garanzia.

Si occupa anche di accompagnare l'inquilino verso buone pratiche di convivenza abitativa (orari, regolamenti condominiali, ecc.), di gestione economica sostenibile degli alloggi (modalità di pagamento delle tasse, delle utenze, risparmi ecc.). L'Agenzia si rivolge pertanto sia ai cittadini che hanno necessità di essere informati e orientati nella ricerca di una casa, sia ai proprietari che intendono mettere degli alloggi a disposizione, garantendogli buona conduzione, manutenzione e la costituzione di un fondo di garanzia per danni e morosità.



L’Agenzia fornisce inoltre un supporto al servizio di housing in relazione ai percorsi di autonomia, soprattutto nelle fasi conclusive di ricerca di soluzioni sul mercato degli affitti. Lavora in stretta sinergia con i Servizi Sociali di Base, in relazione all’utenza che si presenta in Agenzia o è inviata dagli operatori comunali per una prima conoscenza del nucleo (se non già in carico ai servizi), ed una valutazione della situazione economica ed alloggiativa.

Negli ultimi anni l’Agenzia ha gestito la raccolta domande e le attività istruttorie delle misure finanziate da Regione Lombardia: morosità incolpevole, morosità incolpevole ridotta e misura unica per il sostegno all’affitto, anche in relazione all’emergenza sanitaria da Covid-19. La raccolta delle domande da remoto, introdotta durante il primo lockdown del 2020, si è rivelata utile per raggiungere un più vasto numero di utenti, senza escludere la possibilità di un supporto da parte degli operatori dell’agenzia (telefonico, via chat/mail e, laddove possibile, in presenza).

Si riporta di seguito un report della attività svolte nell’anno 2022, in relazione alle misure gestite ed alla sottoscrizione dei contratti a canone concordato:

	Misura Unica (IV edizione)	Morosità Incolpevole (con sfratto)	Morosità Incolpevole Ridotta (per anziano con redditi da pensione)	Morosità Incolpevole Ridotta (senza sfratto)	Alloggi ristrutturati e affittati a concordato (DGR 2065 Avviso 3)	Totale canoni concordati sottoscritti a seguito di incentivo (MU IV edizione)
Arese	24	-	-	-	-	-
Cornaredo	72	1	-	-	-	1
Lainate	54	2	-	-	-	3
Pero	46	2	-	-	-	1
Pogliano M.se	18	-	-	-	-	-
Pregnana M.se	35	1	-	-	-	-
Rho	219	2	-	1	3	4
Settimo M.se	92	-	1	-	1	2
Vanzago	47	-	-	-	-	2
Totali	607	8	1	1	4	13



In coerenza con le politiche agite sul territorio, le misure finalizzate al mantenimento dell'alloggio in locazione sono state comunque vincolate, in tutto o in parte, alla scelta del canone concordato. Per citare un esempio, la quinta edizione della misura unica affitti (in corso durante la redazione del presente documento) prevede che il contributo riconoscibile sia pari a n.4 mensilità di canone ma comunque non oltre € 1.300,00 ad alloggio /contratto. Se però il contratto di locazione viene ricontrattato con passaggio a canone concordato (o se ha già questa forma giuridica), l'importo è pari a n.8 mensilità di canone, non oltre € 3.000,00 ad alloggio /contratto.

Ciò consente di uscire da una logica di mera emergenzialità, e finalizzare il denaro pubblico verso soluzioni che rendono più sostenibili le locazioni, con effetti più stabili ed a lungo termine sul sistema.

Il territorio ha anche definito di stabilizzare questa tipologia di contributo in modo da renderla una risorsa conosciuta dai cittadini e che possa dare continuità al sostegno alla locazione, contestualmente alla promozione al canone concordato. Si auspica che le risorse che finanziavano le misure sopra citate vengano nuovamente stanziare, sebbene ad oggi la Legge finanziaria non preveda capitoli né rispetto al fondo sostegno affitto (nel 2022 erano stati stanziati a livello nazionale 330 milioni) né al fondo inquilini morosi incolpevoli, già assente lo scorso anno.

Il presidio del Sistema Abitare Rhodense è ormai imprescindibilmente connesso all'Agenzia dell'Abitare, che oltre a porsi come presidio di prima accoglienza e valutazione dei cittadini che manifestino un bisogno/fragilità abitativa, svolge una importantissima funzione di orientamento per gli stessi verso tutte le misure e le risorse territoriali che possano sostenere l'abitare.

Appare fondamentale anche il raccordo con lo Sportello Unico SAP, a cui gli utenti inseriti in un percorso di housing o quanti faticano a reperire alloggi sul mercato degli affitti vengono inviati o accompagnati. La collaborazione tra educatori, personale dell'agenzia e personale dello Sportello è essenziale per presidiare il corretto funzionamento del sistema, che dipende anche dal corretto accesso dei cittadini, a volte disorientati anche dalle difficoltà che vivono, verso la risorsa appropriata al loro bisogno.

Il Sistema Abitare Rhodense è gestito tramite una coprogettazione ai sensi dell'art. 55 del codice del Terzo Settore. La coprogettazione, superando una visione di committenza, si muove verso una sempre maggiore capacità di costruzione di partnership e alleanze strategiche per il territorio, indirizzandosi verso un modello di welfare territoriale collaborativo, in grado di rispondere in maniera più efficace ed appropriata ai bisogni dei cittadini/ utenti, mettendo a sistema le visioni dei diversi attori che intervengono e valorizzando le capacità progettuali e gestionali di ognuno di essi: la coprogettazione rappresenta la principale matrice nei rapporti di sussidiarietà con il Terzo Settore nel Rhodense.

Nell'Ambito 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 e, nello specifico, ha



individuato SER.CO.P. quale beneficiario per la Linea d'Intervento 1.3.1 "Povertà estrema - Housing first" Missione 5 Componente 2 PNRR (Housing temporaneo e stazioni di posta, finanziato dall'Unione Europea – NextGenerationEU) per € 710.000,00. Di questi € 500.000,00 saranno destinati al recupero di patrimonio alloggiativo e €210.000,00 per gestione (tutoring dei progetti e coordinamento progetto). Il finanziamento rappresenta una importante opportunità per l'Ambito, anche per l'implementazione della linea di azione dell'housing first, considerato da studi di rilevanza internazionale come uno degli approcci più innovativi ed efficaci per intervenire nel contrasto alla grave marginalità adulta. Si avrà quindi occasione di sperimentare, nel prossimo triennio, interventi con un target di utenza per il quale la possibilità di intraprendere un percorso di autonomia non è scontata, quanto meno nel momento della valutazione iniziale.

A settembre 2021 è stato siglato un Protocollo per la prevenzione delle emergenze abitative conseguenti agli ordini di liberazione di immobili pignorati (rilascio forzoso dell'immobile pignorato). I sottoscrittori del documento, oltre al Tribunale di Milano (che ha avuto un ruolo di promozione e regia del processo), sono gli Ordini professionali di Avvocati, Commercialisti, Notai e Assistenti Sociali e le altre Agenzie territoriali interessate al tema (Comuni, Aziende/Piani di Zona ecc.). L'impegno assunto dalle parti consiste principalmente nello scambio reciproco di informazioni, teso ad intercettare le possibili situazioni critiche connesse alla perdita della casa di abitazione, in modo da inviarle per tempo presso servizi che possano fornire un aiuto specifico, con particolare riguardo alle procedure di contenimento delle crisi da sovraindebitamento. Si rileva quindi una significativa sinergia con l'OCC (organo di contenimento delle crisi da sovraindebitamento) Rhodense.

Sulla scorta di questa positiva collaborazione, anche a seguito dell'interessamento di ANCI, ad inizio anno il Protocollo è stato esteso alle situazioni di sfratto, allargando le prospettive di collaborazione e pianificazione per il contenimento dell'emergenza ad un'ulteriore sezione del Tribunale e anche all'Ordine degli ufficiali giudiziari.

L'adesione ai sopra citati Protocolli, insieme al lavoro che prosegue nei rispettivi tavoli di confronto, permetterà nel futuro di contenere con sempre maggiore efficacia le emergenze connesse alle procedure di rilascio dell'abitazione.



3. Appendice

Nelle tabelle che seguono vengono specificate in dettaglio le caratteristiche dei nuclei familiari dell'Ambito, con particolare riferimento agli assegnatari dei SAP

ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA*								
	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
	Numero residenti							
	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
Arese	18.190	18.417	466	453	858	719	19.514	19.589
Cornaredo	19.258	19.267	342	341	1.023	984	20.623	20.592
Lainate	24.486	24.492	496	437	1.199	1.056	26.181	25.985
Pero	9.490	9.598	346	325	1.580	1.252	11.416	11.174
Pogliano M.se	7.774	7.798	212	194	462	408	8.448	8.400
Pregnana M.se	6.837	6.840	146	128	319	286	7.302	7.254
Rho	45.532	46.053	1.493	1.360	4.603	3.994	51.628	51.407
Settimo M.se	18.817	18.832	255	237	1.138	950	20.210	20.019
Vanzago	8.750	8.796	137	142	360	307	9.247	9.245
Valore assoluto Ambito Territoriale	159.134	160.093	3.893	3.617	11.542	9.956	174.569	173.665
Totale Provincia	2.939.769	2.971.883	80.959	74.130	433.281	400.992	3.454.009	3.447.002

*Fonte ATS Milano



ANALISI DEMOGRAFICA – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA' *					
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie OLTRE 4 componenti	TOTALE FAMIGLIE CON PERSONE CON DISABILITA' **
	<i>Numero nuclei familiari (anno del piano)</i>				
Arese	522	842	358	116	2.267
Cornaredo	507	694	349	124	2.100
Lainate	604	996	518	210	2.965
Pero	282	399	218	78	1.229
Pogliano M.se	188	331	168	63	960
Pregnana M.se	183	277	134	68	828
Rho	1.696	2.106	946	370	6.276
Settimo M.se	380	579	311	115	1.773
Vanzago	251	305	237	65	1.080
Valore assoluto Ambito Territoriale	4.613	6.529	3.239	1.209	19.478

*Fonte ATS Milano, flusso disabili al 31/12/2022

**La colonna totale famiglie con persone con disabilità, non corrisponde necessariamente con la somma delle colonne precedenti, in quanto non prevista la voce famiglie 3 componenti



ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI ANZIANI					
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie OLTRE 4 componenti	TOTALE FAMIGLIE CON ANZIANI*
	<i>Numero nuclei familiari</i>				
	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato
Arese	1.351	3.216	149	72	4.788
Cornaredo	1.352	1.512	90	n.d.	n.d.
Lainate	1.653	3.928	572	518	8.327
Pero	657	518	132	27	1.334
Pogliano M.se	778	749	70	5	1.602
Pregnana M.se	443	487	29	29	988
Rho	3.782	3.946	277	169	8.174
Settimo M.se	1.201	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vanzago	565	581	51	24	1.221
Valore assoluto Ambito Territoriale	11.782	14.937	1.370	844	26.434

*La colonna totale famiglie con anziani, non corrisponde necessariamente con la somma delle colonne precedenti, in quanto non prevista la voce famiglie 3 componenti.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ALER
MILANO

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI MINORI

	Famiglie con 1 Minore	Famiglie con 2 Minori	Famiglie con 3 Minori	Famiglie con 4 Minori	Famiglie con oltre 5 Minori	TOTALE Famiglie
	<i>Numero nuclei familiari</i>					
	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato
Arese	2.050	979	158	14	3	3.204
Cornaredo	2.076	907	177	31	3	3.194
Lainate	1.167	1.082	181	19	2	2.451
Pero	674	434	78	20	3	1.209
Pogliano M.se	866	785	507	129	35	2.322
Pregnana M.se	428	338	55	8	1	830
Rho	2.810	1.769	353	53	0	4.985
Settimo M.se	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Vanzago	627	405	64	6	5	1.107
Valore assoluto Ambito Territoriale	10.698	6.699	1.573	280	52	19.302



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ALER MILANO

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA*				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
<i>Numero nuclei familiari</i>				
Arese	52	3	5	60
Cornaredo	64	1	4	69
Lainate	43	3	3	49
Pero	-	-	-	-
Pogliano M.se	5	-	-	5
Pregnana M.se	47	-	4	51
Rho	440	13	72	525
Settimo M.se	84	3	17	104
Vanzago	17	-	1	18
Totale Ambito	752	23	106	881

*I dati in tabella sono stati rilevati in capo all'assegnatario contratto SAP. Dati riferiti agli enti proprietari Comuni.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA**				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
<i>Numero nuclei familiari</i>				
Arese	155	25		180
Cornaredo	112	13		125
Lainate	102	27		129
Pero	65	11		76
Pogliano M.se	7	2		9
Pregnana M.se	23	5		28
Rho	192	18		210
Settimo M.se	195	21		216
Vanzago	-	-		-
Totale Ambito	851	122		973

**I dati in tabella sono stati rilevati in capo all'assegnatario contratto SAP. Dati riferiti all'ente proprietario Aler.



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA'

	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE FAMIGLIE		
	<i>Numero nuclei familiari</i>														
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Totale Ambito
Arese	4	12	6	26	6	11	1	10		4			17	63	80
Cornaredo	4	7	3	11		9		7	2	1		1	9	36	45
Lainate	5	5	8	24	2	8		8		1		2	15	48	63
Pero		4		12		7		4		2		2	0	31	31
Pogliano M.se			1			2							1	2	3
Pregnana M.se	2	2	4	3	1	2	1		2			1	10	8	18
Rho	62	23	60	24	33	11	16	10	10	3	3	2	184	73	257
Settimo M.se	7	10	7	23	9	11	6	4	2	6	1	3	32	57	89
Vanzago	3		1		1		1						6	0	6
SubTotale	87	63	90	123	52	61	25	43	16	17	4	11	274	318	592
SubTotale Ambito	150		213		113		68		33		15		592		
Totale Ambito	592														



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI

	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE FAMIGLIE		
	<i>Numero nuclei famigliari</i>														
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Totale Ambito
Arese	9	35	6	51	2	12	3	6		3			20	107	127
Cornaredo	16	17	11	32	5	10	1	4				1	33	64	97
Lainate	5	19	7	32	2	10		4		4		2	14	71	85
Pero		7		15		8		4					0	34	34
Pogliano M.se	2	1	1			2							3	3	6
Pregnana M.se	4	3	8	6	4	3	2	1	1	1		1	19	15	34
Rho	82	39	64	53	24	17	7	8	5	1	7	2	189	120	309
Settimo M.se	9	50	10	84	4	21	1	7	1	4		4	25	170	195
Vanzago	7		3										10	0	10
SubTotale Ambito	134	171	110	273	41	83	14	34	7	13	7	10	313	584	897
Totale Ambito	897														



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - PRESENZA DI MINORI

	Famiglie con 1 Minore		Famiglie con 2 Minori		Famiglie con 3 Minori		Famiglie con 4 Minori		Famiglie con oltre 5 Minori		TOTALE Famiglie		
	<i>Numero nuclei famigliari</i>												
	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	<i>Comune</i>	<i>Aler</i>	Totale Ambito
Arese	12	15	5	14	1	6		1		1	18	37	55
Cornaredo	5	17	2	2	1	5	1	1	2		11	25	36
Lainate	2	15	1	11		4	1	2		1	4	33	37
Pero		7		5		3		1			0	16	16
Pogliano M.se		2		1		2					0	5	5
Pregnana M.se	7	5	8	1	1	1					16	7	23
Rho	84	16	37	9	26	4	3	2	2	1	152	32	184
Settimo M.se	12	10	14	7	2	7		4			28	28	56
Vanzago	2										2	0	2
SubTotale Ambito	124	87	67	50	31	32	5	11	4	3	231	183	414
Totale Ambito	414												

