



Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e dei Servizi Abitativi Sociali 2023-2025 Distretto Sociale Est Milano

Sommario

Introduzione	3
1 Quadro conoscitivo del territorio del Distretto Sociale Est Milano	5
1.1 Caratteristiche e dinamiche territoriali del Distretto Sociale Est Milano	5
1.2 I principali indici demografici del Distretto Sociale Est Milano e dei suoi Comuni.	6
2. Quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa del Distretto Sociale Est Milano	10
2.1 Caratteristiche del Distretto Sociale Est Milano	10
3. Fabbisogno abitativo primario da soddisfare nel Distretto Sociale Est Milano	12
3.1 Il patrimonio immobiliare del Distretto Sociale Est Milano	12
3.2 L'indice per analizzare il fabbisogno abitativo primario	13
3.3 Ulteriori indicatori utili per l'analisi del fabbisogno abitativo primario	14
4. Consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e previsione delle u.a. disponibili nel triennio di riferimento.	17
4.1 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale.	17
4.2 Consistenza prevista del patrimonio abitativo disponibile per il periodo 2023-2025.	19
5. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa.	22
5.1 Premessa	22
5.2 Obiettivi integrati con il Piano di Zona del Distretto Sociale Est Milano	22
5.2.1 Sistema Unico Abitare	23
5.2.2 Politiche sovra distrettuali per l'Abitare	27
5.2.3 Obiettivi del Piano Triennale dell'offerta abitativa 2023-2025 del Distretto Sociale Est Milano	27
6. Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione	29
6.1 Le misure regionali per il sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione	29
6.2 Le misure adottate nel Distretto Sociale Est Milano	31
6.2.1 Ulteriori misure adottate dai Comuni del Distretto	31
7. Appendice (tabelle riassuntive e di approfondimento ai sensi del DGR n. XI/7317 del 14 novembre)	38

Introduzione

La legge regionale 8 luglio 2016 n.16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e il regolamento regionale del 4 agosto 2017 n.4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici", oltre a successive modifiche ed integrazioni, disciplinano il Sistema Regionale dei Servizi Abitativi, introducono un nuovo assetto istituzionale

dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale, nell'ottica del raggiungimento di un'integrazione tra queste politiche.

La normativa introduce due strumenti per la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale: il Piano Triennale e il Piano Annuale.

L'art. 3 del R.R. n.4/2017 definisce le caratteristiche e le finalità del Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, che deve perseguire l'obiettivo prioritario dell'integrazione tra politiche abitative e politiche territoriali e di rigenerazione urbana, politiche sociali, politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento. Perciò, il Piano Triennale è uno strumento di programmazione che si coordina sia con i Piani di Governo del Territorio (PGT) dei Comuni, in particolare con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, sia con il documento di Piano di Zona, per la programmazione delle politiche sociali.

Il Piano Triennale non solo analizza il contesto di riferimento (da un punto di vista demografico e socioeconomico), ma rileva i bisogni abitativi afferenti al territorio dell'ambito, definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, quantifica le unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e ai Servizi Abitativi Sociali (SAS) e definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo, per il contrasto dell'emergenza abitativa e per il sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione in locazione.

L'Ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa coincide con l'Ambito Distrettuale del Piano di Zona di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 e all'art. 19 della Legge Quadro n. 328/2000. L'assemblea dei sindaci ha designato il Comune di Pioltello come l'Ente capofila per la predisposizione del Piano Triennale.

Il Piano Triennale è predisposto dall'Ufficio di Piano, con il coinvolgimento del tavolo tecnico, composto dai referenti designati dai Comuni con specifiche competenze in materia di politiche abitative, ed è approvato dall'Assemblea dei Sindaci. Il regolamento regionale 6 ottobre 2021, n. 6 ha disposto la proroga al 31 dicembre 2022 per l'approvazione del Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali.

Con la DGR n. XI/7317 del 14 novembre 2022, la Giunta Regionale ha approvato le Linee Guida per la redazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, previsto all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 'Disciplina regionale dei servizi abitativi'.

La DGR in parola prevede che le Linee Guida abbiano carattere sperimentale; potranno infatti essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione. Dato il carattere di novità che presenta la redazione del documento, in sede di prima applicazione, l'approvazione del Piano Triennale è stata posticipata ulteriormente 31 marzo 2023. .

L'indice di questo documento segue quanto disposto dal R.R. n. 4/2017 all'art.3 comma 2, e contiene i seguenti elementi:

- la definizione del quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'ambito territoriale di riferimento;
- la definizione del quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa;
- l'indicazione del fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- la definizione della consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali;
- le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

1 Quadro conoscitivo del territorio del Distretto Sociale Est Milano

1.1 Caratteristiche e dinamiche territoriali del Distretto Sociale Est Milano

I comuni che compongono il Distretto di Pioltello sono quattro: Comuni di Pioltello (comune capofila), Rodano, Segrate, Vimodrone.

Il Distretto Sociale Est Milano, composto dai Comuni di Pioltello, Rodano, Segrate e Vimodrone fa parte dell'Ambito Distrettuale Adda Martesana, ASST Melegnano e Martesana, ATS Milano Città metropolitana. Nel 2022, sul territorio del Distretto risultano risiedere 94.173 abitanti, di cui circa il 39% risiede a Segrate, il 38% a Pioltello, il 18% a Vimodrone.

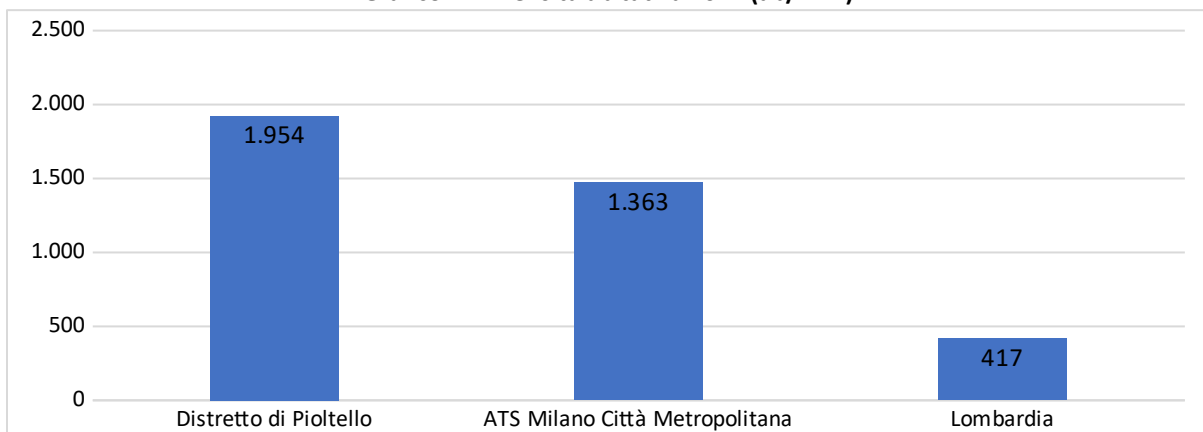
Tabella 1.1: Popolazione, superficie, densità abitativa, per comune. Anno 2022.

Comune	Popolazione	Superficie km ²	Densità
<i>Pioltello</i>	36.202	13,1	2.764
<i>Rodano</i>	4.627	12,9	359
<i>Segrate</i>	36.591	17,5	2.091
<i>Vimodrone</i>	16.753	4,8	3.490
<i>Distretto di Pioltello</i>	94.173	48,2	1.954

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

La densità abitativa registrata all'inizio del 2022 è di circa 1.954 abitanti per chilometro quadrato, un numero superiore alla densità abitativa di ATS Città Metropolitana (1.363 ab/km²), che a sua volta è decisamente superiore a quella della Regione Lombardia (417 ab/km²).

Grafico 1.1: Densità abitativa 2022 (ab/km²)



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

La tabella seguente sintetizza i dati demografici del Distretto Sociale Est Milano dal 2018 al 2022. La popolazione complessiva registrata nel 2022 è in aumento. (1,4% rispetto all'ultima rilevazione dell'anno precedente).

Tabella 1.2: Popolazione residente per anno.

Comune	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Pioltello</i>	36.301	36.428	36.437	35.821	36.202
<i>Rodano</i>	4.632	4.554	4.567	4.599	4.627
<i>Segrate</i>	34.920	35.269	35.597	35.771	36.591
<i>Vimodrone</i>	16.873	16.836	16.856	16.653	16.753
<i>Distretto di Pioltello</i>	92.726	93.087	93.457	92.844	94.173

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

In un contesto di crescita demografica, interrotta nell'anno 2021, l'abitare è diventato un tema centrale all'interno della programmazione del *welfare* locale. Da una lettura trasversale dei Documenti di Piano e dei Piani di Governo del Territorio dei quattro comuni del Distretto attualmente vigenti e consultabili sui siti internet dei comuni, emerge una linea di intervento coerente e coordinata sul territorio per quanto riguarda le politiche urbane e residenziali, approfondita maggiormente nel secondo capitolo.

1.2 I principali indici demografici del Distretto Sociale Est Milano e dei suoi Comuni.

In questo paragrafo illustreremo i principali indici demografici del Distretto Sociale Est Milano e dei suoi comuni.

Importanti informazioni sulla dinamica demografica si ricavano dal tasso di natalità (rapporto tra il numero dei nati vivi dell'anno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000), dal tasso di mortalità (rapporto tra il numero dei decessi nell'anno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000) e dalla loro differenza che determina il tasso di crescita naturale del territorio.

I dati relativi all'anno 2021 mostrano come il tasso di natalità risulti essere in linea ai dati medi provinciali e di poco superiore ai valori regionali. Il tasso di mortalità, nel 2021 inferiore rispetto al dato sia di ATS Milano, che di Regione e Italiano, risulta in diminuzione rispetto all'anno 2020, ma in aumento rispetto agli anni precedenti. Di conseguenza il tasso di crescita naturale assume un valore negativo nel 2021 (-1,9%), il quale risulta inferiore rispetto ai valori regionali e nazionali.

Tabella 1.3: Indici demografici riferiti all'anno 2021 in ‰ per i tassi e ‰ per gli indici

2021	Distretto di Pioltello	di	ATS Milano Città Metropolitana	Regione Lombardia	Italia
<i>Tasso natalità</i>		7,2	7,2	6,9	6,8
<i>Tasso mortalità</i>		9,1	10,4	10,8	11,9
<i>Tasso crescita naturale</i>		-1,9	-3,3	-3,9	-5,1
<i>Tasso migratorio totale</i>		3,4	4,2	2,9	2,7
<i>Tasso di crescita totale</i>		1,5	0,9	-1,0	-2,4
<i>Indice di invecchiamento</i>		22,1	22,7	23,0	23,6
<i>Indice di vecchiaia</i>		150,8	171,1	172,3	182,6
<i>Dipendenza strutturale</i>		58,5	55,8	56,7	57,3
<i>Dipendenza anziani</i>		35,2	35,2	35,9	37,0
<i>Popolazione al 31/12/2021</i>		94.173	3.441.957	9.934.004	59.030.133

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

Tabella 1.4: Indici demografici riferiti agli anni 2018, 2019, 2020 e 2021, in ‰ per i tassi e ‰ per gli indici

Distretto di Pioltello	2018	2019	2020	2021
<i>Tasso natalità</i>	7,6	7,6	7,4	7,2
<i>Tasso mortalità</i>	8,4	8,0	11,1	9,1
<i>Tasso crescita naturale</i>	-0,8	-0,4	-3,6	-1,9
<i>Tasso migratorio totale</i>	0,9	3,5	-0,7	3,4
<i>Tasso di crescita totale</i>	0,1	3,1	-4,3	1,5
<i>Indice di invecchiamento</i>	21,1	21,5	21,9	22,1
<i>Indice di vecchiaia</i>	140,0	143,7	148,1	150,8
<i>Dipendenza strutturale</i>	57,4	57,9	58,1	58,5
<i>Dipendenza anziani</i>	33,4	34,2	34,7	35,2
<i>Popolazione al 31/12</i>	93.087	93.457	92.844	94.173

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

Come si può osservare nella tabella seguente (1.5), il Comune di Pioltello presenta, nell'anno 2021, il tasso di natalità più alto del Distretto, probabilmente collegato all'incidenza nella popolazione di molte famiglie straniere.

Sul territorio, nel 2022 risiedono 94.173 abitanti, di cui circa il 16% sono stranieri (Tabella 1.6). Il 60% dei cittadini stranieri presenti sul territorio del Distretto risiede a Pioltello, il 27% a Segrate, 11% circa a Vimodrone. Nel Comune di Pioltello l'incidenza di cittadini stranieri sul totale della popolazione è pari al 25%, il valore più alto del Distretto.

Tabella 1.5: Tasso di natalità, di mortalità e tasso di crescita naturale del territorio. Anno 2021.

Comune	Tasso natalità (x 1000 ab.)	Tasso mortalità (x 1000 ab.)	Tasso di crescita naturale
<i>Pioltello</i>	8,15	7,93	0,22
<i>Rodano</i>	6,49	9,09	-2,60
<i>Segrate</i>	7,44	9,42	-1,97
<i>Vimodrone</i>	6,61	10,01	-3,40
<i>Distretto di Pioltello</i>	7,18	9,11	-1,94

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

A livello di Distretto, l'incidenza della popolazione straniera sul totale della popolazione è rimasta pressoché stabile negli anni 2019, 2020, 2021 e 2022.

Tabella 1.6: Popolazione straniera per comune (anni 2019, 2020, 2021, 2022). Dati assoluti e dati percentuali sul totale della popolazione di ogni singolo comune.

Comune	2019		2020		2021		2022	
	Assoluti	Percentuali	Assoluti	Percentuali	Assoluti	Percentuali	Assoluti	Percentuali
<i>Pioltello</i>	8.906	24%	9.053	25%	8.882	25%	8.877	25%
<i>Rodano</i>	242	5%	247	5%	263	6%	264	6%
<i>Segrate</i>	3.653	10%	3.725	10%	3.807	11%	3.913	11%
<i>Vimodrone</i>	1.637	10%	1.673	10%	1.628	10%	1.690	10%
<i>Distretto di Pioltello</i>	14.438	16%	14.698	16%	14.580	16%	14.744	16%

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

La tabella seguente (1.7) illustra la distribuzione della popolazione dei Comuni del Distretto Sociale Est Milano per classe d'età, al 2022.

Tabella 1.7: Popolazione residente per comune, per classe d'età, per l'anno 2022. Dati assoluti e dati percentuali sul totale della popolazione media di ogni singolo comune.

Comune	0-14 anni		15-64 anni		65 anni e +	
	Assoluti	Percentuali	Assoluti	Percentuali	Assoluti	Percentuali
<i>Pioltello</i>	5.493	15%	23.753	66%	6.956	19%
<i>Rodano</i>	689	15%	2.878	62%	1.060	23%
<i>Segrate</i>	5.060	14%	22.717	62%	8.814	24%
<i>Vimodrone</i>	2.318	14%	10.572	63%	3.863	23%
<i>Distretto di Pioltello</i>	13.560	14%	59.920	64%	20.693	22%

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

2. Quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa del Distretto Sociale Est Milano

2.1 Caratteristiche del Distretto Sociale Est Milano

Le politiche abitative dell'Ambito perseguono l'obiettivo di contrastare i fenomeni di emarginazione e isolamento, sfida che risulta particolarmente urgente in seguito alla crisi sociale ed economia causata dagli effetti della pandemia da Covid-19.

Da una lettura trasversale dei Documenti di Piano e dei Piani di Governo del Territorio dei quattro comuni del Distretto di Pioltello attualmente vigenti¹, emerge una linea di intervento condivisa per quanto riguarda le politiche urbane e residenziali.

Approfondendo la realtà dei comuni che compongono l'ambito attraverso la lettura dei PGT, è possibile individuare le linee di indirizzo dei piani e, in alcuni casi, i dati relativi ai patrimoni destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

- Il Documento di Piano dei servizi del Comune capofila, Pioltello, individua la disponibilità di appartamenti di edilizia sociale nel Comune, per un totale di 20.478 m². Tali edifici, secondo quanto espresso sul documento, ottengono un giudizio qualitativo discreto. Sono inoltre presenti sul territorio edifici destinati ad edilizia sociale di proprietà di Aler e quindi con bacino d'utenza sovracomunale. Il Piano dei Servizi evidenzia che sono presenti alloggi di edilizia sociale allo stato di fatto (92.760 m²), in corso di esecuzione (4.938 m²) e in stato di progetto (3.319 m²). Di questi, i servizi esistenti di Edilizia Residenziale Pubblica d'interesse sovra comunale sono pari a 72.282 m², mentre i servizi di Edilizia Residenziale Pubblica comunali sono pari a 20.478,00 m². Di particolare rilievo gli obiettivi ed indirizzi presentati all'interno del Documento di Piano riguardanti la residenza e le politiche di riequilibrio sociale, in particolare la conservazione di un'equilibrata composizione sociale della città, con particolare attenzione ad azioni finalizzate a garantire alloggi anche per le classi sociali più disagiate e la mobilità sociale a scala locale e territoriale, e lo sviluppo di politiche per la "casa" rivolte anche a promuovere nuove modalità d'affitto (*housing* sociale). Secondo quanto riportato nel documento, il Comune di Pioltello intende favorire la realizzazione di alloggi da cedere a prezzi agevolati o da concedere in locazione alle giovani generazioni e ai ceti più disagiati, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato, con continuità nel tempo, la politica del Comune di Pioltello in favore del più ampio "diritto alla casa".
- L'Amministrazione Comunale del Comune di Rodano intende operare affinché il Comune mantenga le proprie caratteristiche qualitative e dimensionali, in ottica di perseguire uno sviluppo armonico capace di garantire la qualità abitativa, la qualità del territorio e la qualità della vita. Tra gli obiettivi segnaliamo la riqualificazione, la riorganizzazione e il potenziamento del sistema dei servizi attraverso la realizzazione di strutture moderne, efficienti, eco-sostenibili di utilità sociale, nonché la riqualificazione e riorganizzazione dei servizi esistenti al fine di incrementare la qualità dei servizi offerti e la dotazione comunale rispondendo alle esigenze della cittadinanza di ogni fascia di età.

¹ PGT Comune di Pioltello: https://storico.comune.pioltello.mi.it/PortaleNet/portale/CadmoDriver_s_116472

PGT Comune di Rodano: <https://www.comune.rodano.mi.it/c015185/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/35>

PGT Comune di Segrate: <https://www.comune.segrate.mi.it/servizi/catasto-e-urbanistica/piano-di-governo-del-territorio/>

PGT Comune di Vimodrone: <http://www.comune.vimodrone.milano.it/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idservizio/20045/idtesto/34>

- Il Documento di Piano dei Servizi del Comune di Segrate indica come uno degli obiettivi sia la definizione di procedure finalizzate all'aumento della qualità ambientale ed insediativa a tutte le scale.
- Il Documento di Piano del Comune di Vimodrone individua le Strategie per il Governo del Territorio, ovvero le principali "direzioni operative" da intraprendere. Tra queste, segnaliamo sotto la categoria Politica A – Residenza, la strategia A6 che mira alla sperimentazione di nuove forme di housing e mix sociale, a generare effetti di riqualificazione e di riorganizzazione del mix sociale, superando la tradizionale organizzazione del territorio per quartieri diversificati per status sociale e puntando all'integrazione delle diverse fasce sociali. All'interno del Piano dei Servizi è indicata la superficie fondiaria di aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), pari a 30.772 m². Allo stato attuale, il Piano dei Servizi individua un rapporto tra il patrimonio destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica e la popolazione residente pari a 1,82 mq/ab. La dotazione, sotto il profilo quantitativo e qualitativo, è segnalata essere insufficiente rispetto alla domanda. Tuttavia, l'entità del patrimonio abitativo pubblico risulta cospicua se commisurata a quella di altri comuni di analoga classe demografica.

3. Fabbisogno abitativo primario da soddisfare nel Distretto Sociale Est Milano

In questa sezione ci occuperemo di restituire un quadro conoscitivo dell’offerta e della domanda abitativa del territorio del Distretto Sociale Est Milano. I dati di seguito illustrati sono stati raccolti tramite i sistemi informativi di Regione Lombardia (Piattaforma Casa e Anagrafe Regionale del Patrimonio e dell’Utenza, istituita con L.R. n.16 del 08/07/2016).

Con la deliberazione n. XI/6825 del 02/08/2022 di Regione Lombardia, è stato approvato il Rapporto Annuale al Consiglio Regionale – Anno 2021 (ai sensi dell’art. 46 – clausola valutativa, comma 2 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 – Disciplina regionale dei servizi abitativi), che presenta il lavoro dell’Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa della Direzione Casa e Housing Sociale, a supporto della programmazione degli interventi in ambito di edilizia residenziale pubblica. In tale documento è illustrato il quadro del fabbisogno abitativo primario di Regione Lombardia e dei singoli Ambiti, tra cui il Distretto Sociale Est Milano. Inoltre, con deliberazione n. XI/6579, la Giunta Regionale ha approvato la “Proposta di Deliberazione Consiliare avente ad oggetto “Approvazione del Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024 ai sensi dell’Art. 2 Comma 3 della Legge Regionale 8 luglio 2016 – Disciplina regionale dei Servizi Abitativi”, con la quale si è data per la prima volta attuazione a quanto previsto dall’art. 2, comma 3 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 – Disciplina regionale dei servizi abitativi.

3.1 Il patrimonio immobiliare del Distretto Sociale Est Milano

Il patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici del Distretto Sociale Est Milano, sulla base dei dati risultanti al 1° marzo 2022 dall’Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell’utenza, è costituito da 978 unità abitative in totale, di cui 390 dislocate nel territorio del Comune di Pioltello (pari a circa il 40% delle unità abitative del Distretto) e 363 dislocate nel territorio del Comune di Vimodrone (pari a circa il 37% delle unità abitative del Distretto). Di queste 978 unità abitative, una quota considerevole (642 unità abitative, pari a circa il 66% delle unità abitative del Distretto) è di proprietà di Aler, mentre 336 unità abitative sono di proprietà dei Comuni del Distretto (pari al 34% delle unità abitative).

Nella seguente tabella è illustrato il numero dei servizi abitativi pubblici del Distretto Sociale Est Milano, con l’indicazione, per singolo comune, delle Unità Abitative di proprietà Comunale e di proprietà di Aler. I dati contenuti sono aggiornati al 1° marzo 2022.

Tabella 3.1: Servizi Abitativi Pubblici. Unità Abitative di Proprietà Comunale e ALER al 1° giugno 2021.

Comune	Servizi Abitativi Pubblici		
	Unità Abitative di Proprietà Comunale	Unità Abitative di Proprietà ALER	Totale
<i>Pioltello</i>	95	295	390
<i>Rodano</i>	14	9	23
<i>Segrate</i>	114	88	202
<i>Vimodrone</i>	113	250	363
<i>Distretto di Pioltello</i>	336	642	978

Fonte: Rapporto annuale al Consiglio Regionale – anno 2021, approvato con delibera n. 6825 del 2 agosto 2022 dalla Giunta Regionale.

3.2 L'indice per analizzare il fabbisogno abitativo primario

Polis Lombardia, Istituto Regionale per il Supporto alle Politiche della Lombardia, ha sviluppato una metodologia di determinazione dell'indice di fabbisogno abitativo primario in Lombardia attraverso l'applicazione di alcuni indicatori quantitativi. Il fabbisogno "va inteso come potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte dei cittadini"² ed è calcolato a livello comunale, in modo da poter disporre delle informazioni necessarie per una corretta pianificazione degli interventi pubblici a sostegno della condizione abitativa. Il fabbisogno abitativo si articola in specifiche dimensioni. Le dimensioni scelte da Polis Lombardia per il calcolo del fabbisogno abitativo a livello comunale sono:

- antropizzazione (popolazione residente per km²);
- pressione produttiva (numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti);
- difficoltà di accesso mercato immobiliare (prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita);
- domanda sostegno pubblico (somma per 1.000 residenti delle domande ammissibili per contributo all'acquisto della prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP);
- difficoltà economiche (reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata).

I valori originari di questi cinque indici specifici a livello comunale sono poi trasformati con procedure statistiche per renderli comparabili e interpretabili in modo omogeneo, attraverso un procedimento di standardizzazione, per poi essere, infine, sintetizzati in un indice complessivo mediante media aritmetica ponderata. In questo modo i comuni sono classificati sulla base dell'intensità del fabbisogno abitativo.

La classificazione dei comuni Lombardi è ottenuta incrociando i valori dell'indice con le caratteristiche strutturali dei territori. Secondo il PRERP 2014-2016 (Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica), tutti i comuni lombardi sono ripartiti in 8 classi di fabbisogno:

- Acuto di Milano;
- Da Capoluogo;
- Critico;
- Elevato;
- In aumento;
- In media;
- Basso;
- Comune turistico.

Le prime cinque categorie sono relative alla più alta intensità di fabbisogno abitativo. Dei comuni del Distretto Sociale Est Milano, ben 3 su 4 appartengono alle categorie a più alta intensità di fabbisogno abitativo: Pioltello e Segrate (appartenenti alla categoria "Elevato") e Vimodrone (appartenente alla categoria "In aumento"). Solamente il Comune di Rodano appartiene alla categoria "Basso", che segnala un minore grado di intensità di fabbisogno abitativo rispetto agli altri comuni del Distretto.

All'interno del portale di Regione Lombardia è possibile consultare i dati riguardanti la classificazione dei Comuni lombardi sulla base del fabbisogno abitativo³. Di seguito, i valori degli indici del fabbisogno

² Fonte: Rapporto finale, di marzo 2013, della ricerca commissionata da Regione Lombardia e DG Casa, codice 2012B024. [2012B024 RF articolazione fabbisogno abitativo.pdf \(polis.lombardia.it\)](https://www.polis.lombardia.it/2012B024_RF_articolazione_fabbisogno_abitativo.pdf) consultato il 21/10/2022

³ <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/enti-e-operatori/edilizia-pubblica/edilizia-residenziale-pubblica/osservatorio-della-condizione-abitativa/osservatorio-regionale-condizione-abitativa/osservatorio-regionale-condizione-abitativa> , consultato il 10/11/2022.

abitativo sono illustrati per ogni comune in forma tabellare. I dati sono stati riportati all'interno del Piano Annuale dell'Offerta Abitativa del Distretto Sociale Est Milano dell'anno 2022.

Tabella 3.2: Comuni del Distretto di Pioltello classificati sulla base dei valori dell'indice del fabbisogno abitativo.

Comune	Classe di Fabbisogno	Valore Indice	Antropizzazione	Pressione Produttiva	Difficoltà accesso mercato immobiliare	Domanda sostegno Pubblico	Difficoltà economiche
<i>Pioltello</i>	Elevato	1.01	2.78	-0.95	1.40	1.53	0.23
<i>Segrate</i>	Elevato	0.59	1.76	1.15	2.93	1.17	4.66
<i>Vimodrone</i>	In Aumento	1.36	3.77	-0.25	1.47	2.10	1.05
<i>Rodano</i>	Basso	-0.49	-0.25	0.48	0.63	-0.80	2.23

Fonte: Piano annuale dell'offerta Abitativa, Distretto Sociale Est Milano, 2022. Dati Regione Lombardia, anno 2021.

Dalla tabella 3.2 è ben visibile come due dei comuni del Distretto siano classificati come "Elevato". Solo un comune è classificato come "Basso".

In particolare, due comuni, Pioltello e Vimodrone, si posizionano in alto nella graduatoria regionale dei comuni (ordinati in base al valore dell'indice di fabbisogno abitativo primario), rispettivamente in settantanovesima e trentaquattresima posizione.

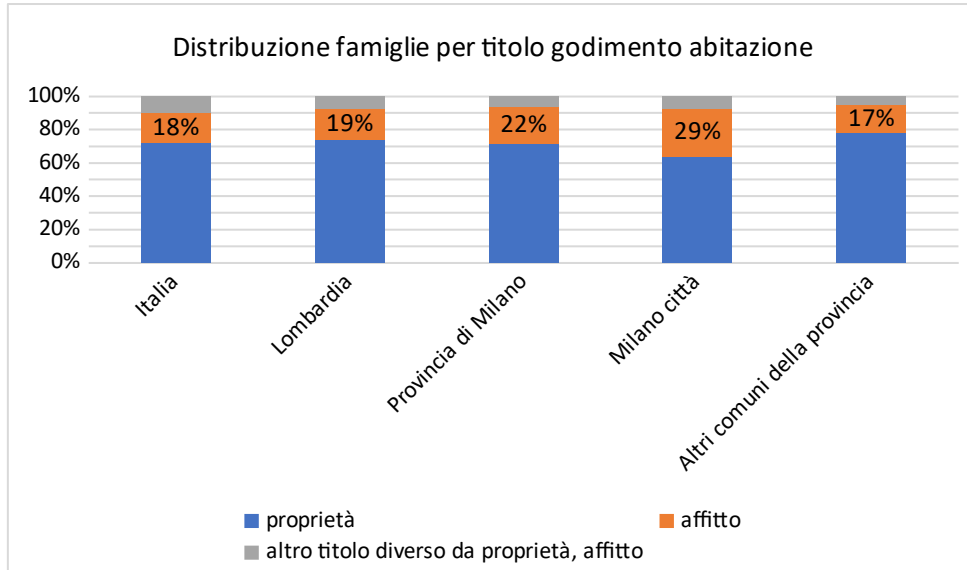
È dunque importante tenere conto delle specificità territoriali nel processo di programmazione degli interventi in ambito abitativo. La lettura di questi indici permette di avere un quadro chiaro della situazione del Distretto e di come il fabbisogno abitativo primario sia ripartito sul territorio.

3.3 Ulteriori indicatori utili per l'analisi del fabbisogno abitativo primario

Un ulteriore indicatore utile per analizzare il fabbisogno abitativo da soddisfare sul territorio è la distribuzione delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. L'indice, calcolato da Istat sulla base dei dati di censimento riferiti all'anno 2011, è calcolato a livello nazionale, regionale e provinciale.

Di seguito è riportato il grafico che sintetizza tale distribuzione.

Grafico 3.1: Distribuzione famiglie per titolo godimento abitazione, dati riferiti all'anno 2011.



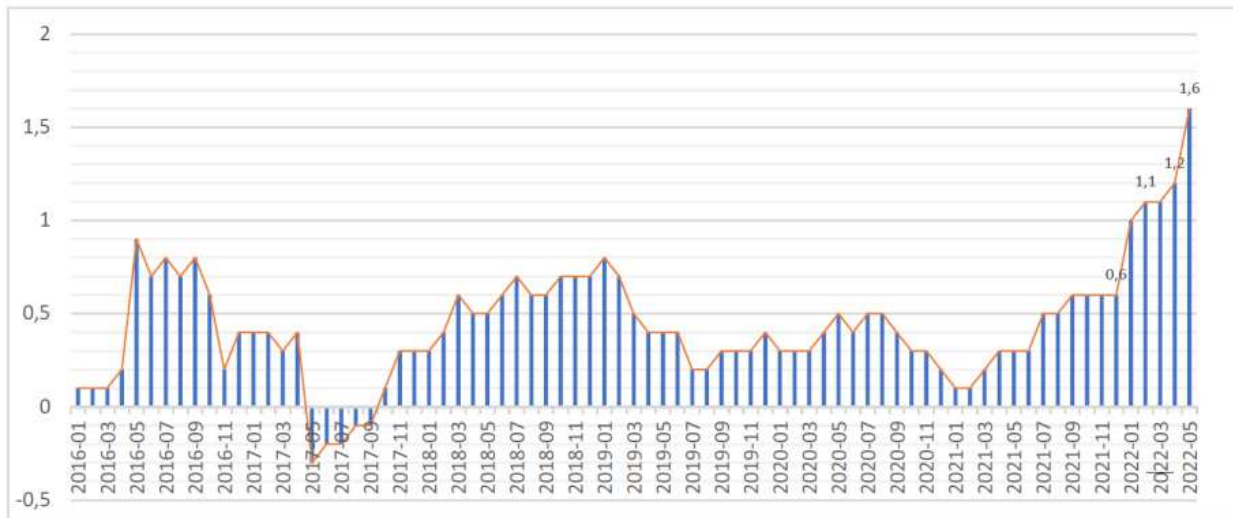
Fonte: dati Istat.

Come è visibile dal grafico 3.1, nel 2011 la Regione Lombardia presenta un indice di distribuzione delle famiglie che vivono in affitto leggermente superiore alla media nazionale. La provincia di Milano presenta un indice di distribuzione delle famiglie che vivono in affitto superiore di 4 punti rispetto alla media nazionale. A questo valore contribuisce la situazione vissuta delle famiglie situate all'interno della città di Milano, dove la distribuzione delle famiglie che vivono in affitto arriva al 29% sul totale delle famiglie. Nel resto della provincia, invece, la situazione è molto differente, con una distribuzione di famiglie che vivono in affitto che si attesta al 17%, valore di un punto percentuale inferiore rispetto alla media nazionale.

Nel Piano Annuale dell'Offerta Abitativa del Distretto Sociale Est Milano, anno 2022, è indicato come su questo territorio i costi dell'abitare, sia per quanto riguarda l'acquisto della casa che l'affitto, sono elevati, in particolare nei comuni di Segrate e Vimodrone, confinanti con l'area metropolitana di Milano e maggiormente serviti dalla rete dei trasporti. L'alta onerosità risulta essere causa di maggiore vulnerabilità per le famiglie, che cadono facilmente in situazioni di morosità, molto spesso insanabili, traducendosi in ingiunzioni di sfratto e/o pignoramenti. Il numero degli sfratti, mediamente, si aggira intorno ai 200 annui sul territorio del Distretto, con l'intervento de parte del servizio sociale in almeno il 25% dei nuclei familiari interessati.

All'interno del Rapporto annuale al Consiglio Regionale - anno 2021, è indicato l'indice di variazione tendenziale (rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) del prezzo reale degli affitti per abitazione nella Regione. Rispetto all'anno precedente si rileva un aumento dell'1.6%, la variazione più alta dall'inizio delle serie storica presa in considerazione. In particolare, un incremento importante è stato registrato a maggio 2022.

Grafico 3.2: Variazioni tendenziali prezzi affitti in Lombardia. Anni 2016-2022.



Fonte: Rapporto al Consiglio 2021. Regione Lombardia. Elaborazione Eupolis 2022, su dati ISTAT.

Il Rapporto indica che in provincia di Milano l'incremento tendenziale del prezzo reale degli affitti a maggio 2022 è stato pari all'1.9%. Questo dato indica un aumento elevato rispetto alla media delle variazioni tendenziali degli ultimi anni.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare, il rapporto indica un'espansione nell'anno 2021, anno in cui le compravendite di abitazioni in Regione sono cresciute rispetto sia all'anno precedente che al 2019. La dinamica delle compravendite, segnata da una fase di decrescita tra il 2011 ed il 2013 e da una successiva ripresa interrotta nel 2020, causata dagli effetti della pandemia da Covid-19, è dunque tornata a crescere.

Il Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024, approvato con DGR XI/6579 del 30/06/2022 fornisce importanti informazioni sul contesto sociale e territoriale Lombardo e sulle trasformazioni sociali registrate a livello regionale. Il Piano fornisce importanti informazioni sulle condizioni economiche e abitative delle famiglie Lombarde.

In particolare, per quanto riguarda il tema della povertà, il Piano indica che l'incidenza della povertà assoluta nelle famiglie residenti in Regione è aumentata nel 2020. In particolare, è evidenziato come l'esposizione alla povertà muti al variare di alcune specifiche caratteristiche del nucleo familiare: le famiglie monocomponente sono più esposte al rischio di cadere in povertà rispetto alle coppie, ma l'incidenza della povertà assoluta, secondo il rapporto, cresce all'aumentare del numero di componenti. Inoltre, il rapporto segnala che ben il 14,5% delle famiglie in affitto risulta in condizione di povertà (dati al 2019, elaborati da Polis-Lombardia su rilevazione ISTAT). Ciò significa che per una famiglia abitare in affitto espone maggiormente al rischio di povertà. Questo fattore si cumula con altre condizioni, in particolare con la cittadinanza dei soggetti (oltre il 25% delle famiglie di componenti stranieri risulta essere povera).

4. Consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e previsione delle u.a. disponibili nel triennio di riferimento.

Costituiscono servizi per l'Edilizia Residenziale Pubblica tutte le aree, gli edifici e le unità immobiliari di proprietà comunale, o comunque convenzionati come disciplinati dalla normativa statale e regionale ed in particolare dalla L.R. 27/2009 e, per quanto riguarda l'alloggio sociale, dal DM 22/04/2008 del ministro delle infrastrutture.

4.1 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale.

La seguente tabella, riportata nel Piano Annuale dei Servizi Abitativi del Distretto Sociale Est Milano dell'anno 2023, indica l'attuale consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale nel Distretto, distinto per Enti proprietari.

I dati rivelano che il patrimonio abitativo complessivo del Distretto Sociale Est Milano (SAP e SAS e altro a uso residenziale) è di 1.058 unità immobiliari di cui 959 destinate al servizio pubblico abitativo e 83 al servizio abitativo sociale.

Tabella 4.1: Consistenza patrimonio abitativo pubblico e sociale del Distretto di Pioltello

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero di Alloggi: Servizio Abitativo Pubblico (SAP)	Numero di Alloggi: Servizio Abitativo Sociale (SAS)	Numero di Alloggi: Servizi Abitativi Transitori (SAT)	Numero di alloggi: altro uso residenziale	Numero di Alloggi complessivi
ALER	625	57	0	2	684
Pioltello	95	26	0	10	131
Rodano	14	0	0	0	14
Segrate	114	0	0	2	116
Vimodrone	111	0	2	0	113
Distretto di Pioltello	959	83	2	14	1058

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2023

Secondo quanto riportato all'interno del Piano Annuale dell'offerta abitativa del Distretto Sociale Est Milano riferito all'anno 2023, attualmente, nel Distretto, vi sono 33 unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno. Di queste, 3 sono di proprietà del Comune di Vimodrone e 30 di ALER ubicate rispettivamente 7 a Pioltello, 1 a Segrate e 22 a Vimodrone. Per queste unità Aler si riserva la possibilità d'intervenire direttamente eseguendo i lavori di manutenzione ordinaria necessari a rendere funzionali gli alloggi.

La seguente tabella riporta il dato riferito sia alle unità immobiliari destinate a Servizi Abitativi Pubblici che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2023, sia alle unità che si libereranno nel corso dell'anno

2023 per effetto del *turn-over*. Tale dato è stato riportato all'interno del Piano Annuale dell'Offerta Abitativa del Distretto Sociale Est Milano riferito all'anno 2023.

Tabella 4.2: Numero di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente si libereranno nel corso dell'anno triennio per effetto del turn-over nel Distretto di Pioltello.

Ubicazione	Proprietà Comunale (Numero U.I.)	Proprietà ALER (Numero U.I.)	Totale
<i>Pioltello</i>	2	7	9
<i>Rodano</i>	4	1	5
<i>Segrate</i>	1	2	3
<i>Vimodrone</i>	1	7	8
<i>Distretto di Pioltello</i>	8	17	25

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2023

Le due tabelle seguenti riassumono i dati ottenuti nel mese di febbraio e di marzo 2023 dalla consultazione della Piattaforma Informatica Regionale (Piattaforma Casa e Anagrafe Regionale del Patrimonio e dell'Utenza). È illustrato, per ente proprietario, il numero delle unità immobiliari presenti all'interno del territorio del Distretto Sociale Est Milano. È inoltre presentato il dettaglio delle unità immobiliari per stato.

Tabella 4.3: Report Programmazione Annuale Marzo 2023

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Nr. Unità SAP assegnate	Nr. Unità SAP in Stato Libero	Nr. Unità SAP allo stato di fatto	Nr. Unità SAP in ristrutturazioni	Nr. Unità SAP nuova edificazione	Nr. Unità SAP in Stato Sfitto per Carenze Manutentive
<i>ALER</i>	542	4	40	0	0	14
<i>Pioltello</i>	82	1	2	2	0	4
<i>Rodano</i>	13	0	0	1	0	1
<i>Segrate</i>	105	5	0	1	3	0
<i>Vimodrone</i>	107	0	3	0	0	3
<i>Distretto di Pioltello</i>	849	10	45	4	3	22

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale, dati a marzo 2023

Tabella 4.4: Report Programmazione Annuale Febbraio 2023

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Nr. Unità SAS assegnate	Nr. Unità SAS in Stato Libero	Nr. Unità SAS in Stato Sfitto per Carenze Manutentive
<i>ALER</i>	33	0	23
<i>Pioltello</i>	26	0	0
<i>Rodano</i>	0	0	0
<i>Segrate</i>	0	0	0
<i>Vimodrone</i>	0	0	0
<i>Distretto di Pioltello</i>	59	0	23

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale, dati a febbraio 2023

4.2 Consistenza prevista del patrimonio abitativo disponibile per il periodo 2023-2025.

In base al numero complessivo delle Unità Immobiliari destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) disponibili nell'anno 2023, si prevede che nel triennio 2023-2025, oggetto del corrente Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e dei Servizi Abitativi Sociali, il numero complessivo di Unità Immobiliari destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) assegnabili per anno sarà pari a 85 u.i., calcolato sulla base degli ultimi dati disponibili presentati nel Piano Annuale dei Servizi Abitativi del Distretto Sociale Est Milano del 2023. Di seguito è riportata una tabella contenente il numero complessivo di Unità Immobiliari destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) assegnabili per anno nel 2020, 2021, 2022, 2023 e la previsione della loro disponibilità nel biennio 2024-2025 oggetto di questo Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali. Il numero delle Unità Immobiliari è specificato per anno e per ente proprietario (Aler e i quattro Comuni del Distretto Sociale Est Milano).

Tabella 4.5: Numero complessivo di unità immobiliari destinate ai SAP che prevedibilmente saranno assegnabili per anno nel Distretto di Pioltello. Dati estrapolati dai Piani Annuali dei Servizi Abitativi per gli anni 2020, 2021 e 2022, 2023 e previsioni per gli anni 2024 e 2025.

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero complessivo U.I. destinate ai SAP che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno					
	2020	2021	2022	2023	2024*	2025*
<i>ALER</i>	52	42	65	65	65	65
<i>Pioltello</i>	10	11	7	7	7	7
<i>Rodano</i>	7	2	1	1	1	1
<i>Segrate</i>	29	12	5	5	5	5
<i>Vimodrone</i>	1	33	7	7	7	7
<i>Distretto di Pioltello</i>	99	100	85	85	85	85

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2020. Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2021. Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2022.

Sempre per quanto riguarda il calcolo della consistenza del patrimonio abitativo disponibile prevista per il periodo 2024-2025, nelle tabelle seguenti sono riportati i numeri di Unità Immobiliari riservate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e ai Servizi Abitativi Sociali (SAS) negli anni 2020, 2021 e 2022, 2023 e le previsioni per il biennio 2024-2025. Il numero delle Unità Immobiliari è specificato non solo per anno, ma anche per ente proprietario (Aler e i quattro Comuni del Distretto Sociale Est Milano).

Tabella 4.6: Numero di unità immobiliari per SAP per anno nel Distretto di Pioltello. Dati estrapolati dai Piani Annuali dei Servizi Abitativi per l'anno 2020, 2021 e 2022 previsioni per gli anni 2023, 2024 e 2025.

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)					
	2020	2021	2022	2023	2024*	2025*
<i>ALER</i>	-	-	644	625	625	625
<i>Pioltello</i>	-	-	95	95	95	95
<i>Rodano</i>	-	-	14	14	14	14
<i>Segrate</i>	-	-	114	114	114	114
<i>Vimodrone</i>	-	-	113	111	111	111
<i>Distretto di Pioltello</i>	984	971	980	959	959	959

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2020. Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2021. Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2022. Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2023

Tabella 4.7: Numero di unità immobiliari per SAS per anno nel Distretto di Pioltello. Dati estrapolati dai Piani Annuali dei Servizi Abitativi per l'anno 2020, 2021, 2022 e 2023 previsioni per gli anni 2024 e 2025.

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAS)					
	2020	2021	2022	2023	2024*	2025*
<i>ALER</i>	42	42	42	57	57	57
<i>Pioltello</i>	22	22	26	26	26	26
<i>Rodano</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Segrate</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Vimodrone</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Distretto di Pioltello</i>	64	64	68	83	83	83

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2020. Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2021. Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2022. Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2023.

5. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa.

5.1 Premessa

I capitoli precedenti, dedicati alla descrizione delle caratteristiche demografiche, di contesto e abitative del Distretto, forniscono un quadro conoscitivo importante da cui partire per programmare le politiche abitative del Distretto.

Nel 2021, la crisi sociale ed economica causata dall'emergenza sanitaria da Covid-19 ha portato ad un incremento del numero di famiglie in condizione di vulnerabilità che non sono in grado di sostenere le spese legate all'abitazione. In particolare, le categorie di soggetti che sono risultate essere più vulnerabili sono i lavoratori precari ma anche nuove fasce di popolazione prima non esposte al rischio di cadere in povertà, in particolare i titolari di piccole attività autonome. Nel Piano Annuale dell'offerta abitativa del Distretto Sociale Est Milano per l'anno 2022, è indicato come, negli ultimi anni, la spesa sostenuta sul territorio del Distretto da Comuni, Ambito e Regione per prevenire e fronteggiare le situazioni di sfratto si aggira tra i 500 e i 600 mila euro annui. Tale spesa è volta a finanziare interventi di collocamenti di emergenza, accoglienze in progetti di housing sociale, promozione di percorsi di autonomia abitativa, accompagnamenti all'abitare ed erogazione di contributi di varia natura (per tamponare situazioni di morosità incolpevole, sostenere l'ingresso in nuove soluzioni abitative e per il sostegno alla locazione).

I 43 *stakeholder* coinvolti nell'individuazione dei bisogni, in vista della stesura del Piano di Zona 2021-2023, hanno dichiarato che negli ultimi tre anni il volume di persone in condizione di bisogno sociale non è diminuito. La maggior parte di loro (90,5%) ha dichiarato che negli ultimi tre anni il volume di persone in condizione di bisogno sociale risulta essere aumentato.

Questa premessa mostra come sia necessario fornire risposte ad una domanda abitativa sociale in mutamento e a bisogni sempre più diversificati. I processi e i fenomeni che interessano la società e la popolazione residente producono nuove forme di povertà, vulnerabilità e fragilità, con un conseguente incremento del bisogno abitativo.

5.2 Obiettivi integrati con il Piano di Zona del Distretto Sociale Est Milano

Il Piano di Zona (istituito dalla l.r. 328/2000 e normato in Lombardia dalla LR 3/2008) è il documento redatto dai comuni degli ambiti territoriali, d'intesa con le aziende sanitarie, per la pianificazione degli interventi sociali e socio-sanitari. Il Piano di Zona individua gli obiettivi strategici e le priorità di intervento, nonché gli strumenti necessari per mettere in atto tali interventi e le modalità organizzative. Inoltre, indica le risorse finanziarie, strutturali e professionali e gli standard qualitativi da tenere in considerazione nella programmazione degli interventi e per la loro successiva implementazione e valutazione. Il Piano Triennale dei Servizi Abitativi e il Piano di Zona sono due strumenti in grado di integrarsi su più livelli, sempre per quanto riguarda l'ambito delle politiche e degli interventi abitativi.

Le linee di indirizzo per i nuovi Piani di Zona 2021-2023, approvate con la DGR XI/4563 del 19 Aprile 2021, definiscono la macroarea degli interventi riguardanti le politiche abitative, che avranno il compito, in questa fase, di rispondere alla condizione critica ed emergenziale causata dalla pandemia da Covid-19. È inoltre indicata la necessità di pensare nuove forme di integrazione e di trasversalità con altre aree di intervento, in modo tale da rispondere efficacemente al crescente fenomeno della vulnerabilità multidimensionale. In

particolare sono indicati i principali problemi verso cui indirizzare l'azione programmatica: le difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell'abitazione (allargamento della platea di soggetti a rischio), miglioramento della qualità dell'abitare, la necessità di allargare la rete dei soggetti coinvolti (attori del mercato privato, associazioni, fondazioni, ecc.), il potenziamento del modello della co-programmazione e la costruzione di strumenti nuovi di governance (es. agenzie per l'abitare).

Grazie all'introduzione della Legge regionale nr.16/2016 e del nuovo Regolamento per l'accesso ai servizi abitativi pubblici (SAP), la gestione delle politiche abitative ha assunto un carattere sovracomunale ed è stato riconosciuto un ruolo centrale all'Ambito territoriale per la programmazione e gestione delle politiche.

Il Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi conferma la necessità di implementare gli obiettivi strategici individuati nel Piano di Zona 2021-2023, ossia la ricomposizione delle conoscenze, dei servizi e delle risorse, con azioni condivise a livello di Ambito territoriale per il raggiungimento di questi.

5.2.1 Sistema Unico Abitare

Un importante obiettivo è stato previsto nel Documento del Piano di Zona del 2021-2023: la realizzazione di un Sistema Unico dell'Abitare (SUA), un insieme di interventi e azioni rivolte alla cittadinanza del Distretto Sociale Est Milano per la prevenzione e gestione del disagio e dell'emergenza abitativa.

La realizzazione del Sistema Unico per l'Abitare è stata avviata nel biennio 2021/2022, con il consolidamento da parte dell'Ambito di un servizio per la gestione delle richieste derivanti da situazioni di disagio e di emergenza abitativa e per l'erogazione delle risorse relative al tema della residenzialità attraverso:

- la realizzazione di una governance unica degli interventi dedicati alle famiglie a rischio di disagio e/o emergenza abitativa
- la gestione di un servizio che, previa segnalazione dei servizi sociali, realizza la valutazione, l'analisi, l'orientamento e la presa in carico delle famiglie in condizione di fragilità e/o emergenza abitativa, attraverso l'attivazione e messa in rete delle risorse territoriali;
- la realizzazione di Progetti Educativi Individualizzati relativi all'utenza con disagio abitativo in un'ottica di stretta integrazione con le politiche di contrasto alla povertà;
- il reperimento, in collaborazione con le singole amministrazioni, di immobili sfitti e di proprietari disponibili a mettere a disposizione gli immobili attraverso accordi specifici che li rendano beneficiari di agevolazioni e tutele ma che, al tempo stesso, risultino vantaggiose e sostenibili per i cittadini in carico al servizio;
- la realizzazione di interventi finalizzati all'accoglienza abitativa in Housing Sociale destinata a soggetti in difficoltà;
- il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee da destinare alle emergenze abitative o a progetti di autonomia abitativa.

Con la finalità di introdurre sul territorio politiche abitative di prossimità rivolte ai cittadini, da settembre 2021 è stata costituita l'Agenzia dell'Abitare.

L'Agenzia dell'Abitare ha il compito di supportare e accompagnare i cittadini alla partecipazione a Bandi e Avvisi Pubblici nell'ambito delle politiche abitative e di realizzare, in collaborazione con l'Ufficio di Piano e i comuni, azioni di rete e di sensibilizzazione volte a individuare immobili sfitti da mettere a disposizione attraverso accordi specifici che rendano i proprietari beneficiari di agevolazioni e tutele, garantendo al contempo soluzioni vantaggiose e sostenibili per i cittadini in carico ai servizi. L'Agenzia dell'Abitare si occupa anche di promuovere Accordi Locali a Canone concordato e di consolidare la rete di collaborazione avviata con i Sindacati Proprietari e Inquilini. L'Agenzia promuove, inoltre, il tema della coabitazione,

organizzando occasioni di formazione e comunicazione e un servizio di incontro tra inquilini che si candidano a sperimentare forme di co-housing.

Per avviare il servizio, il Distretto Sociale Est Milano ha avviato una procedura pubblica di gara per l'individuazione di un soggetto disponibile a garantire l'offerta di due prestazioni:

- La realizzazione di un Sistema di Prevenzione, Gestione e Contrasto del disagio e dell'emergenza abitativa in rete con i Servizi del Territorio;
- La gestione ed eventuale potenziamento di risorse abitative destinate alla realizzazione di progetti di autonomia abitativa.

Oggetto dell'appalto è l'affidamento di interventi volti alla prevenzione e alla gestione del disagio e dell'emergenza abitativa, alla promozione di azioni capaci di rendere più sostenibile l'abitare dei cittadini, inteso sia come mantenimento dell'alloggio che come reperimento di nuove soluzioni abitative, e alla realizzazione di azioni di promozione e sviluppo di una rete integrata di soggetti del territorio, in grado di dare risposta all'aumento delle situazioni di bisogno emerse a seguito dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

TITOLO OBIETTIVO	SISTEMA UNICO DI SOSTEGNO ALL'ABITARE
DESCRIZIONE OBIETTIVO	<p>Il Sistema Unico dell'Abitare è l'insieme di interventi e azioni rivolte alla cittadinanza del Distretto Sociale Est Milano per la prevenzione e gestione del disagio e dell'emergenza abitativa.</p> <p>In particolare, il Sistema prevede i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rendere più sostenibile l'abitare dei cittadini residenti nel territorio, inteso sia come mantenimento dell'alloggio che come reperimento di nuove soluzioni abitative, attraverso la promozione di azioni, misure e opportunità abitative; garantire un'offerta di accoglienza rivolta a persone che vivono una situazione di disagio abitativo, economico e sociale, sia riguardo alla quantità di alloggi disponibili, sia rispetto alla capacità di rispondere in maniera differenziata alle diverse esigenze rilevate; - realizzazione di azioni di promozione e sviluppo di una rete integrata di tutti i soggetti del territorio coinvolti nello sviluppo e potenziamento del benessere abitativo e delle autonomie delle famiglie più vulnerabili del territorio, diventate più numerose a seguito dell'emergenza sanitaria covid-19. - Sensibilizzazione, formazione e coinvolgimento attivo di tutti i livelli della governance coinvolti nella definizione e realizzazione delle politiche abitative e nella ricerca di collaborazioni innovative e strategiche, capaci di rispondere ai bisogni del territorio.
TARGET	<p>I target vengono individuati in relazione agli obiettivi sopra specificati</p> <p>1) Destinatari delle attività realizzate nel Distretto sono tutti i cittadini residenti che, in modo spontaneo o previa segnalazione del Servizi Sociali del territorio Distrettuale, presentano bisogni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di orientamento, supporto e accompagnamento verso nuove soluzioni abitative; - di supporto alla partecipazione ad Avvisi Pubblici o Misure di sostegno all'Abitare volte alla prevenzione e al superamento del disagio abitativo;

	<ul style="list-style-type: none"> - di accoglienza temporanea presso le abitazioni destinate all'housing sociale e di azioni di sostegno volte al reperimento di soluzioni abitative sostenibili di lungo periodo; <p>2) Il Sistema, nella sua evoluzione, si è arricchito di soggetti capaci di fruire delle iniziative del Sistema ma, al tempo stesso, di apportare specifici contributi di esperienza e conoscenza nell'ambito delle politiche abitative. Il Sistema così composto comprende: Servizi territoriali, Terzo Settore, Enti proprietari di patrimonio abitativo pubblico, rappresentanze sindacali della proprietà e degli inquilini, autorità giudiziaria, esperti e operatori di settore (amministratori, agenzie immobiliari, etc.). Lo sviluppo del Sistema prevede un ampliamento della platea dei soggetti partecipanti e una conseguente ridefinizione della governance.</p> <p>3) oltre alla cabina di regia del Sistema Unico dell'Abitare si prevede di intensificare il coinvolgimento della politica nella costante ri-definizione di bisogni e adeguate strategie di fronteggiamento. Infine, grazie all'azione POLITICHE SOVRADISTRETTUALI PER L'ABITARE, potrà avviarsi un virtuoso confronto tra Uffici di Piano dell'Adda Martesana, Soggetti del Terzo Settore attivi, parti sociali ed Enti Proprietari.</p>
<p>RISORSE MATERIALI E IMMATERIALI</p>	<p>Risorse Materiali:</p> <p>Abitazioni per l'Accoglienza temporanea destinabile a circa 25 cittadini: Il Distretto Sociale Est Milano, dal 2005, si avvale di unità immobiliari destinate all'accoglienza di cittadini che, per vari motivi, necessitano di beneficiare di periodi di accoglienza abitativa di medio o lungo periodo al fine di maturare le condizioni necessarie al passaggio a soluzioni di autonomia abitativa.</p> <p>Di seguito vengono riportate le caratteristiche degli immobili messi a disposizione delle accoglienze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - n. 1 Appartamento di proprietà del Comune di Pioltello ubicato presso Condominio di Limoto Circa 80 mq. Capacità: 4/5 ospiti. Trattasi di Unità immobiliare sequestrata alla Mafia è concessa in comodato d'uso gratuito dal 2005 ai diversi gestori che si sono avvicendati; al momento è destinata all'accoglienza di uomini adulti ma, tale target di utenza, potrebbe essere modificato in base alle nuove esigenze del territorio. - n.1 Villetta di proprietà di un Privato cittadino ubicato presso Villaggio Ambrosiano - Segrate Circa 150 mq . Capacità 7/8 ospiti. La Villetta è stata messa disposizione dei progetti del Distretto Sociale Est Milano da un privato cittadino (comodante) a titolo gratuito e per la durata di anni 12 a decorrere dal 16/01/2014. Fino al 2021 sono state ospitate donne sole o con figlie o figli. La Villetta, si sviluppa su tre livelli e dispone di quattro ampie camere con bagno. - n. 1 Villetta sequestrata alla mafia di proprietà del Comune di Segrate ubicata presso Segrate. Circa 220 mq. Capacità: 8/9ospiti. Questa Unità immobiliare sequestrata alla Mafia è entrata nelle disponibilità del Sistema Unico Abitare dal Settembre 2021. La villetta a schiera con giardini fronte e retro, si sviluppa su quattro livelli ed è destinata all'accoglienza donne sole o con figli.

	<p>- n. 2 Appartamenti di Proprietà della Fondazione Gorra presi in locazione dai gestori del Terzo Settore e situati a Pioltello 8 Circa 70 mq cad. Capienza 4/5 ospiti. I due appartamenti sono stati presi in locazione dal Gestore del Servizio con risorse Regionali (DGR 6465 del 2017) e poi a carico del FNPS. Queste unità immobiliari, dal 2019 ad oggi sono state utilizzate per ospitare donne sole e/o con figli e un nucleo familiare in difficoltà. Il target di riferimento potrebbe essere modificato in base alle necessità segnalate dai territori.</p> <p>Sede Agenzia dell’Abitare individuata nel centro storico di Pioltello c/o uno spazio messo a disposizione dal Comune capofila: nell’evoluzione anche gli altri Comuni metteranno a disposizione spazi dedicati.</p>
RISORSE ECONOMICHE PREVENTIVATE	€ 120.000 annui a carico del FNPS a cui aggiungere le risorse regionali destinate annualmente agli Ambiti per la realizzazione di misure di prevenzione dell’emergenza abitativa.
RISORSE DI PERSONALE DEDICATE	<p>Cabina di Regia Distrettuale (composta dai Responsabili Ufficio di Piano e SS)</p> <p>Assistente Sociale referente Ufficio di Piano</p> <p>4 Assistenti Sociali Area Inclusione Sociale</p> <p>1 Coordinatore del Servizio</p> <p>3 Educatori Professionali</p> <p>1 Operatore Agenzia dell’Abitare</p> <p>1 Supporto Amministrativo Agenzia</p> <p>1 Esperto di Comunicazione</p>
L’OBIETTIVO È TRASVERSALE ED INTEGRATO CON ALTRE AREE DI POLICY?	L’obiettivo è strategicamente trasversale all’area del contrasto alla povertà e delle politiche attive del lavoro Esistono altresì collegamenti sviluppabili con l’area della fragilità (realizzazione di progetti di domiciliarità con Fondi dedicati).
PRESENTA ASPETTI DI INTEGRAZIONE SOCIO SANITARIA?	Sì, in particolare per il forte impatto che il Sistema ha nell’offrire soluzioni alternative alle strutture comunitarie o ai servizi di semiautonomia per mamme con figli minori e per persone con lieve fragilità. Questa area di intervento presuppone però il consolidamento della collaborazione in itinere con i servizi specialistici del territorio.
È IN CONTINUITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE (2018-2020)?	Sì, l’Ambito ha avviato le azioni di contrasto al disagio abitativo sin dal 2005.
L’INTERVENTO È CO-PROGETTATO CON ALTRI ATTORI DELLA RETE?	<p>Sì, nei trienni precedenti, con gli Enti partecipanti al tavolo Inclusione Sociale e, nel corso degli anni con i diversi livelli di Governance Distrettuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assistenti sociali e gestori - livello operativo, - cabina di Regia -livello gestionale, - politici dei 4 Comuni – indirizzo e sviluppo strategico

<p>QUESTO INTERVENTO A QUALE/I BISOGNO/I RISPONDE?</p>	<p>Il sistema unico dell'abitare risponde al bisogno relativo alla mancanza di un alloggio stabile nel mercato dell'affitto</p>
<p>QUALI MODALITÀ ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE SONO ADOTTATE?</p>	<p>Il sistema unico dell'abitare si compone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un'agenzia dell'abitare con al suo interno uno specialista dell'abitare - Educatori professionali che accompagnano le famiglie inserite nell'housing oppure con problematiche abitati emergenti nella ricerca di una soluzione abitativa stabile
<p>QUALI RISULTATI VUOLE RAGGIUNGERE?</p>	<p>Il prioritario risultato che si vuole raggiungere è l'ampliamento della rete del Sistema che dovrà essere in grado:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di intervenire sui fattori di fragilità attraverso azioni preventive; - sviluppare processi di integrazione multidisciplinare a supporto dei percorsi attivabili; - costruire protocolli di collaborazione capace di valorizzare tutte le forze in campo e promuovere soluzioni innovative al problema abitativo
<p>QUALE IMPATTO VUOLE AVERE L'INTERVENTO?</p>	<p>L'impatto sul territorio è quello di costruire un sistema consolidato riconosciuto dal territorio, volto a trovare soluzioni abitative a prezzi calmierati e ad accompagnare, in sinergia con gli altri progetti relativi al contrasto alla povertà, i nuclei in emergenza abitativa.</p> <p>Gli indicatori saranno i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - graduale diminuzione di casi di emergenza abitativa - N persone raggiunte dalla azione di comunicazione - N persone che si sono rivolte all'agenzia (n proprietari, n inquilini) - N contratti CC stipulati - N segnalazioni ricevute - N accompagnamenti educativi - N persone accolte nei progetti di H.S - N persone che hanno raggiunto autonomia abitativa edilizia pubblica, - N persone che hanno raggiunto autonomia abitativa nel libero mercato - N persone che hanno incrementato reddito da lavoro

5.2.2 Politiche sovra distrettuali per l'Abitare

Il Piano di Zona 2021- 2023 individua alcuni obiettivi sovra zionali, che vedono coinvolti i distretti 3,4,5 e 8 del territorio dell'area Adda Martesana. Tali obiettivi raccolgono l'indicazione di Regione Lombardia, che prevede l'aggregazione di più ambiti nella programmazione di obiettivi comuni, in modo da instaurare e/o consolidare nuove partnership tra i comuni coinvolti. I quattro distretti dell'area Adda Martesana, alla luce delle modifiche introdotte dalla normativa regionale in materia di politiche pubbliche per l'abitare (L.R. 16/2016 e R.R. 4/2017), hanno avviato una serie di confronti finalizzati ad a verificare l'impatto prodotto dalle strategie operative messe in campo sui territori negli anni precedenti. Obiettivo che i distretti si

pongono è quello di incidere positivamente sulle esigenze della fascia di popolazione più fragile, lavorando in modo trasversale sulle politiche del lavoro, dell'abitare e di contrasto alla povertà.

La politica sovra zonale intende promuovere azioni di sistema che favoriscano una risposta sinergica ed integrata alle esigenze rilevate nella comunità territoriale, armonizzando e potenziando le politiche per la casa, creando strette connessioni tra i settori comunali che si occupano del tema dell'abitare e della gestione del patrimonio abitativo pubblico. Si vuole, altresì, potenziare la rete delle accoglienze transitorie e gli interventi di housing, garantendo a chi ne beneficia un accompagnamento all'autonomia grazie alla definizione di percorsi individualizzati. Ulteriore obiettivo è quello di garantire ai cittadini un accesso facilitato ed equo al mercato della locazione privata, sostenendo sia i proprietari di casa che i potenziali inquilini nella gestione dei contratti di locazione.

5.2.3 Obiettivi del Piano Triennale dell'offerta abitativa 2023-2025 del Distretto Sociale Est Milano

Il percorso di definizione del Piano Triennale dell'offerta abitativa 2023-2025 del Distretto Sociale Est Milano, che ha visto il coinvolgimento dell'Ufficio di Piano e dei quattro comuni appartenenti al Distretto, ha portato ad evidenziare alcune necessità condivise sul territorio a livello di politiche abitative. In risposta a tali necessità e bisogni emergenti, sono stati delineati alcuni interventi ed obiettivi che il Distretto e i comuni di Pioltello, Rodano, Segrate e Vimodrone intendono realizzare nel prossimo triennio.

Uno degli elementi emersi dal lavoro condiviso tra Distretto e comuni è la scarsa conoscenza del numero e dello stato degli immobili di proprietà comunale che potrebbero essere oggetto di progetti di riqualificazione da destinare ai servizi abitativi o ad altri interventi inerenti l'abitare, con la finalità di sostenere i cittadini residenti sul territorio in situazione di difficoltà abitativa.

È dunque emerso il bisogno di approfondire la conoscenza riguardo gli immobili disponibili presenti sul territorio dei comuni, in particolare per quanto riguarda gli immobili di proprietà comunale confiscati, i cui dati non sono disponibili a livello di Ambito territoriale.

A partire dall'analisi dei bisogni, sono stati definiti i seguenti obiettivi da realizzare nel periodo di programmazione 2023-2025:

- Realizzare incontri con cadenza trimestrale con le figure tecniche afferenti sia ai servizi sociali che agli uffici tecnici deputati alla ricognizione del patrimonio immobiliare al fine di condividere programmi e azioni e, soprattutto, migliorare, laddove possibile, la coerenza dei dati caricati in piattaforma regionale dei Servizi abitativi pubblici (Piattaforma Casa), istituita con la l.r. n.16 del 2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi". Particolare riguardo verrà riservato
 - alle proprietà oggetto di ristrutturazione allo stato di fatto
 - agli immobili da destinare ai servizi abitativi che richiedono una ristrutturazione importante
- La maggior qualificazione della ricognizione è condizione indispensabile al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - l'analisi di fattibilità di un piano di azioni che possa sostenere i singoli comuni nella messa a disposizione all'interno degli avvisi pubblici di questi immobili.
 - la costituzione di un fondo a rotazione da utilizzare per effettuare manutenzioni e ristrutturazioni di piccola portata per gli immobili nello stato di fatto e per il tramite di un affidamento secondo le normative vigenti. Le proprietà, che fruivano da subito dei canoni di locazione, rifonderanno le spese sostenute affinché vengano riutilizzate per nuove ristrutturazioni.

- Costituire, a livello di Ambito, un Osservatorio dei beni pubblici confiscati destinati o da destinare a progetti e interventi sociali. Finalità di questo Osservatorio sarà raccogliere e condividere conoscenze riguardo le risorse del territorio e supportare i Comuni nell'individuare le strategie più adeguate a rendere questi immobili a disposizione della comunità. L'obiettivo finale è quello di valorizzare il patrimonio pubblico sequestrato in favore delle politiche abitative.
- Sensibilizzare le amministrazioni e Aler nell'individuazione e messa a disposizione, all'interno del patrimonio pubblico, di unità immobiliari da destinare a progetti sociali. Attualmente, grazie alla concessione di immobili sequestrati alla criminalità organizzata o concessi in comodato d'uso gratuito da privati cittadini, si realizzano progetti di housing sociale. Tali risorse, non essendo sufficienti, hanno portato all'individuazione, tramite Terzo Settore, di Immobili per cui l'Ambito sostiene spese di affitto.

Si auspica di poter realizzare nell'Edilizia Pubblica, progetti analoghi riducendo i costi di locazione e potendo così potenziare gli interventi di sostegno all'autonomia.

6. Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione

6.1 Le misure regionali per il sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione

Le principali fonti normative cui fare riferimento per quanto riguarda le politiche e i servizi nell'ambito abitativo sono da riscontrare, per il contesto Lombardo, nella Legge regionale dell'8 luglio 2016 n.16, che stabilisce la "Disciplina regionale dei servizi abitativi" (precedentemente Edilizia Residenziale Pubblica), e nel regolamento regionale del 4 agosto 2017 n.4 "Programmazione, accesso e permanenza nei servizi abitativi", che contiene le disposizioni particolareggiate.

La L.R. 16 del 08/07/2016 descrive l'impianto generale del sistema dei servizi abitativi, destinando ai comuni un ruolo programmatorio.

La legge regionale disciplina i soggetti, i servizi e gli strumenti del sistema regionale dei servizi abitativi al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio (art.1 comma 1). L'art.6 individua nel Piano Triennale il principale strumento di programmazione a livello locale dell'offerta abitativa pubblica e sociale. L'Ambito Territoriale di riferimento per la redazione del Piano Triennale coincide con quello dei Piani di Zona.

I servizi abitativi sono distinti in tre categorie:

- servizi abitativi pubblici (rivolti alle famiglie in stato di disagio economico, familiare ed abitativo);
- servizi abitativi sociali (rivolti alle famiglie 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);
- azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione (forme di aiuto ai nuclei familiari in condizioni di morosità incolpevole volte a favorire la proprietà dell'alloggio, la mobilità nel settore della locazione e l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato o agevolato. Riferimenti: DGR n. 6465/2017, DGR n. 606/2018, DGR n. 2065/2019, DGR n. 3008/2020, DGR n. 4678/2021, DGR n. 5324/2021, DGR n. 6491/2022, DGR n. 6970/2022).

Regione Lombardia ha indicato negli anni, tramite l'adozione di specifiche linee guida per gli interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'abitazione in locazione, le misure e le iniziative che intende sostenere per dare risposta al bisogno abitativo dei cittadini. Gli obiettivi che negli anni sono stati proposti sono di seguito elencati:

- MISURA 1 - volta ad incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;
- MISURA 2 - volta ad alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, soprattutto a causa della crescente precarietà del lavoro o di precarie condizioni economiche derivanti da episodi impreveduti;
- MISURA 3 - volta a sostenere temporaneamente nuclei familiari che sono proprietari di alloggio "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo, e/o spese condominiali, per nuove soluzioni abitative in locazione;
- MISURA 4 - volta a sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione;
- MISURA 5 - volta a rimettere in circolo alloggi sfitti (a canone calmierato) sul libero mercato a canone concordato o comunque inferiore al mercato;
- MISURA 6 - volta a finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione;

- MISURA UNICA - destinata a nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6.

Negli anni 2017 e 2018, Regione Lombardia, tramite DGR 6465/2017 e DGR 606/2018, ha adottato le prime cinque misure dell'elenco precedente.

L'anno 2019, grazie all'approvazione delle nuove linee guida contenute nella DGR 2065/2019, alle cinque misure precedentemente adottate è stata aggiunta la sesta misura, volta a finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione.

Nel 2020 e successivamente nel 2021, con DGR 3008/2020 e DGR 4678/2021, Regione Lombardia ha adottato, con l'approvazione delle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19", una misura unica. In questo modo, la Regione intende promuovere iniziative che coinvolgano gli Ambiti, i Comuni, le istituzioni e i diversi soggetti territoriali, volte a sostenere le famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione e per il contenimento dell'emergenza abitativa, anche in relazione all'emergenza sanitaria da Covid-19. Come obiettivo è prevista l'attuazione di una misura unica destinata a sostenere nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6. Questa misura è stata introdotta in seguito all'avvento della pandemia da Covid-19, al fine di rispondere adeguatamente ai bisogni emergenti.

Con DGR 4678/2021, Regione Lombardia ha deciso per il 2021 di aggiungere alla misura unica, illustrata in precedenza, una misura complementare: una misura aggiuntiva definita di libera progettualità degli Ambiti. L'attuazione di questa misura viene presentata, infatti, come facoltativa e ad essa può essere destinato al massimo il 40% delle risorse assegnate all'Ambito. Questa attività di libera progettualità degli ambiti deve essere finalizzata al sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione e il contenimento dell'emergenza abitativa, anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19.

Regione Lombardia, con DGR n. 5324/2021, ha adottato le "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19", integrando la misura unica di cui alla DGR 4678/2021, assegnando all'Ambito Territoriale di Pioltello una quota di risorse pari a 322.045,00 €.

Con DGR n. 6491/2022, Regione Lombardia ha dato attuazione alla misura unica per il sostegno alla locazione sul libero mercato, destinando la somma di 2.600.000,00 €, a valere sul Bilancio Regionale 2022. Le risorse assegnate agli Ambiti sono da utilizzare secondo le indicazioni e i requisiti stabiliti dalle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - anno 2022". Gli Ambiti possono destinare fino al 50% delle risorse ad essi assegnate a una Misura Complementare, al fine di favorire una maggiore aderenza delle misure per il sostegno alla locazione alle diverse esigenze presenti sul territorio. L'attuazione di questa misura complementare è facoltativa.

Con DGR n. 6970/2022 Regione Lombardia ha stabilito l'integrazione della misura di cui alla DGR n. 6491/2022, col fine di sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, attraverso l'attuazione della misura unica e della misura complementare. Con questa DGR, è stata assegnata all'Ambito Territoriale di Pioltello una quota di risorse pari a 453.879,00 €.

6.2 Le misure adottate nel Distretto Sociale Est Milano

Le politiche abitative di Ambito occupano una parte sostanziale della programmazione zonale, tentando di dare risposta ad un chiaro mandato politico al supporto dei Singoli Comuni.

Le misure promosse per sostenere l'accesso e il reperimento e/o mantenimento dell'abitazione principale riguardano :

- a) Contributo regionale di solidarietà rivolto ai nuclei familiari assegnatari di servizi abitativi pubblici (SAP) in situazione di vulnerabilità economica e in difficoltà nel sostenere i costi della locazione sociale;
- b) Morosità incolpevole rivolto alle famiglie a basso reddito che abitano in locazione nel libero mercato e che hanno in corso una procedura di sfratto;
- c) Misure tese all'Incremento del numero di alloggi in locazione a canone concordato o comunque inferiore al mercato, tramite incentivi ai proprietari per la messa a disposizione di alloggi sfitti.

Negli anni 2020, 2021 e 2022 sono stati aperti 3 avvisi per l'erogazione della Misura Unica Affitto mettendo a disposizione del territorio tutte le risorse erogate da Regione Lombardia per prevenire e tamponare l'emergenza abitativa:

Tabella 6.1: dati relativi ai tre avvisi per l'erogazione della Misura Unica Affitto

Avviso	Finanziamento	Origine (DGR)	Nuclei sostenuti
Misura Unica 2020	€ 331.956,28	DGR 606/'18 DGR 2065/'19 DGR 3008/'20 DGR 3222/'20 + morosità incolpevole Comuni	252 nuclei familiari
Misura Unica 2021	€ 259.985,69 <small>(residuo circa € 19.000 trasferiti su Avviso 2022)</small>	DGR 3664/'20 DGR 4678/'21	189 nuclei familiari
Misura Unica 2022	€ 368.257,55	DGR 3664/'20 (residuo) DGR 4678/'21 DGR 5324/'21 DGR 6491/'22	369 richiedenti 170 nuclei familiari liquidati
		EROSIONE DGR 6970/'22	120 nuclei liquidati 45 istruttorie in corso
Misura Unica 2023	€ 453.879,00	DGR 6970/2022	Apertura a Maggio

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi del Distretto Sociale Est Milano, anno 2023

6.2.1 Ulteriori misure adottate dai Comuni del Distretto

I quattro comuni del Distretto, secondo le specifiche esigenze territoriali, hanno individuato e adottato misure volte a sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale. Tali misure si collocano in uno scenario di interventi già adottati a livello di Distretto per favorire l'accesso e il mantenimento dell'alloggio per persone in condizioni di disagio abitativo. I comuni del distretto (Pioltello, Rodano, Segrate e Vimodrone) segnalano la necessità sempre più pressante di dover affrontare la problematica alloggiativa,

riscontrando una sempre maggiore richiesta di alloggi di proprietà pubblica e un notevole aumento di sfratti esecutivi determinata da situazioni di morosità, spesso incolpevole.

La situazione è stata inoltre accentuata dall'emergenza sanitaria e sociale derivante dalla pandemia da Covid-19, che ha portato molte famiglie a non poter sostenere il canone di locazione. Inoltre, i comuni segnalano che lo sblocco degli sfratti (gli sfratti sono stati temporaneamente bloccati durante il periodo di picco della pandemia) costituisce un nuovo rischio per gli enti locali, ovvero dover affrontare una nuova emergenza abitativa "post Covid".

I comuni del Distretto Sociale Est Milano, e in particolare il Comune di Segrate, segnalano una più complessa articolazione della domanda abitativa sociale rispetto al passato, che possiamo riportare principalmente a due aree di bisogno:

- situazioni in cui l'esclusione abitativa assume dimensioni non strutturali, come famiglie o persone socialmente integrate che tuttavia riscontrano difficoltà ad accedere al mercato dell'affitto (ad es. pensionati, coppie monoreddito, etc.)
- situazioni di esclusione abitativa strutturale, in cui la mancanza di accesso alla casa si aggiunge a una condizione di emarginazione o esclusione (in particolare, questa condizione è riscontrabile tra le persone straniere).

Per rispondere alle nuove esigenze si rende pertanto necessaria l'attivazione di politiche mirate. Gli strumenti utilizzati sono i seguenti:

- Housing sociale: questa tipologia di intervento è molto utilizzata al fine di sostenere temporaneamente nuclei familiari, donne sole con minori o uomini che si trovano in emergenza abitativa. Oltre alle strutture gestite dal Distretto, il Comune di Segrate ha avviato collaborazioni con altri Enti per l'accoglienza dei cittadini in situazione di bisogno. Emerge sempre di più la necessità di avere a disposizione strutture da adibire a questa tipologia di intervento che, grazie anche al sostegno educativo, consente di avviare un progetto di accompagnamento all'autonomia, alla ricerca di un lavoro e di una casa e alla gestione delle risorse finanziarie.

Tabella 6.2: Dati relativi agli inserimenti in Housing Sociale a carico del Comune di Segrate, per anno.

Inserimenti in Housing Sociale - Comune di Segrate		
Anno	n. persone	n. nuclei
2019	14	4
2020	17	6
2021	10	3

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Segrate.

- Altre tipologie di sistemazioni alloggiative: questa soluzione viene individuata quando il nucleo familiare è sottoposto a sfratto e non ha possibilità di trovare una sistemazione alternativa. Si tratta di case-albergo o residence per cui il Comune sostiene totalmente la spesa. Nella tabella seguente, riportiamo i dati riferiti agli inserimenti in altre tipologie di sistemazioni alloggiative effettuati dal Comune di Segrate dal 2019 al 2021.

Tabella 6.3: Dati relativi agli inserimenti in altre tipologie di sistemazioni alloggiative a carico del Comune di Segrate, per anno.

Altre tipologie di sistemazioni alloggiative - Comune di Segrate		
Anno	n. persone	n. nuclei
2019	9	4
2020	4	2
2021	20	5

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Segrate.

- Contributi erogati dai comuni per il sostegno alla locazione:

Il contributo Morosità incolpevole è destinato ai cittadini morosi incolpevoli destinatari di un provvedimento di sfratto, ed è finalizzato a sanare la morosità o a consentire il differimento dello sfratto o a stipulare un nuovo contratto di locazione a canone concordato.

Nelle tabelle seguenti sono illustrati i dati relativi ai contributi erogati dai comuni del Distretto, destinati ai cittadini morosi incolpevoli. I dati sono divisi per anno e per ente di erogazione dei contributi.

Tabella 6.4 Dati relativi al Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli - Comune di Vimodrone, per anno di riferimento.

Comune di Vimodrone – Morosità Incolpevole					
Periodo	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2017	5	5	0	61.130 €	6.500 €
2018	8	8	0	54.630 €	10.400 €
2019	9	9	0	44.230 €	11.700 €
2020	1	0	1	59.456 €	0
2021	2	0	2	59.456 €	0

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Vimodrone.

Tabella 6.5: Dati relativi al Contributo Morosità incolpevole - Comune di Pioltello, periodo di riferimento 2020-2022.

Comune di Pioltello – Morosità incolpevole					
Periodo	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2020-2022	6	5	1	37.827,63 €	36.000,00 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Pioltello.

Tabella 6.6: Dati relativi al contributo Morosità Incolpevole del Comune di Segrate, per anno.

Comune di Segrate – Morosità incolpevole				
Anno	n. domande	n. domande accolte	n. domande non accolte	Importo totale assegnato
2019	3	1	2	12.000,00 €
2020	4	3	1	32.000,00 €
2021	5	4	1	48.000,00 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Segrate.

La manifestazione di interesse per la concessione ai proprietari di alloggi e alle associazioni di un incentivo alla locazione calmierata è un contributo finalizzato ad identificare i proprietari di immobili e le associazioni del Terzo Settore interessati ad affittare ad inquilini selezionati dall’Agenzia dell’Abitare alloggi di loro proprietà e/o di loro disponibilità.

La tabella seguente illustra i dati relativi al Comune di Pioltello che, nell’anno 2022, ha pubblicato tale manifestazione di interesse.

Tabella 6.7: Dati relativi alla Manifestazione di interesse per la concessione ai proprietari di alloggi e alle associazioni di un incentivo alla locazione calmierata - Comune di Pioltello, periodo di riferimento 2022.

Comune di Pioltello – Incentivo alla locazione calmierata					
Anno	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2022	2	2	0	158.637,45 €	12.000,00 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Pioltello.

Il Contributo Sostegno alla locazione è un sostegno economico alla locazione per la stipula di nuovo contratto rivolto ai nuclei con difficoltà economiche contingenti.

La tabella seguente illustra i contributi erogati dal Comune di Pioltello nell’anno 2020.

Tabella 6.8 Dati relativi al Contributo Sostegno alla Locazione - Comune di Pioltello, periodo di riferimento 2020.

Comune di Pioltello – Incentivo alla locazione calmierata					
Anno	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2020	4	4	0	0	13.940,00 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Pioltello.

Il Comune di Rodano ha adottato, nell’anno 2020, un Contributo *una tantum* a sostegno delle spese per canoni di locazione, mutui e utenze domestiche (fondi comunali), di carattere preventivo (non emergenziale).

Tabella 6.9: Dati relativi al Contributo per il sostegno a locazione, mutui e utenze - Comune di Rodano, periodo di riferimento 2020.

Comune di Rodano – Incentivo alla locazione calmierata					
Anno	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2020	22	21	0	11.241,17 €	11.241,17 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Rodano.

Il Comune di Rodano ha adottato, nell'anno 2021, un Contributo *una tantum* per il sostegno al canone di locazione, utenze domestiche e TARI (fondi statali), di carattere preventivo (non emergenziale).

Tabella 6.10: Dati relativi al Contributo per il sostegno a locazione, utenze e TARI - Comune di Rodano, periodo di riferimento 2021.

Comune di Rodano – Incentivo alla locazione calmierata					
Anno	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2021	27	27	0	19.143,55 €	19.143,55 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Rodano.

Il Comune di Vimodrone ha attivato, negli anni 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 specifici Fondi Comunali destinati a sostenere i nuclei familiari in emergenza abitativa, che presentano particolari requisiti (ISEE entro 7.500,00 € e presenza di una condizione di difficoltà temporanea per il pagamento di alcune rate del canone di locazione e delle spese condominiali). L'erogazione del contributo è destinata a permettere il mantenimento del contratto di locazione ed evitare di giungere allo sfratto.

Tabella 6.11: Dati relativi Fondi Comunali - Comune di Vimodrone, per anno di riferimento.

Comune di Vimodrone – Fondi Comunali					
Periodo	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2017	14	8	6	20.000,00 €	8.400,00 €
2018	10	8	2	20.000,00 €	7.300,00 €
2019	12	9	3	20.000,00 €	8.000,00 €
2020	6	6	0	20.000,00 €	6.700,00 €
2021	15	11	4	20.000,00 €	15.000,00 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Vimodrone.

Il Comune di Segrate ha attivato negli anni 2019, 2020 e 2021 un contributo denominato "Mobilità Locativa", di cui alla seguente tabella.

Tabella 6.12 Dati relativi al contributo Mobilità Locativa del Comune di Segrate, per anno.

Comune di Segrate – Mobilità Locativa					
Anno	Fondi disponibili al 1° gennaio	n. domande	n. domande accolte	n. domande non accolte	Importo totale assegnato
2019	48.210,21 €	8	8	0	20.735,00 €
2020	27.475,21 €	0	0	0	0
2021	27.475,21 €	2	2	0	6.000,00 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Segrate.

Il Contributo Regionale di Solidarietà è una misura di sostegno economico a carattere temporaneo, volta a garantire la sopportabilità della locazione sociale degli assegnatari dei servizi abitativi pubblici SAP in comprovate difficoltà economiche.

Il contributo è stato erogato negli anni da tutti i quattro comuni del Distretto (Pioltello, Rodano, Segrate, Vimodrone). Le tabelle seguenti illustrano i contributi erogati per specifico territorio e anno.

Tabella 6.13 Dati relativi al Contributo Regionale di Solidarietà - Comune di Pioltello, periodo di riferimento 2020-2022.

Comune di Pioltello – Contributo Regionale di Solidarietà					
Periodo	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2020-2022	22	22	2	15.271,00 €	32.100,00 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Pioltello.

Tabella 6.14: Dati relativi al Contributo Regionale di Solidarietà - Comune di Segrate, per l'anno 2021 (attivato nel 2022).

Comune di Segrate – Contributo Regionale di Solidarietà					
Anno	Fondi disponibili al 1° gennaio 2022	n. domande	n. domande accolte	n. domande non accolte	Importo totale assegnato
2021	87.500,05 €	46	45	1	86.688,73 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Segrate.

Tabella 6.15: Dati relativi al Contributo Regionale di Solidarietà - Comune di Rodano, periodo di riferimento 2022.

Comune di Rodano – Contributo Regionale di Solidarietà					
Periodo	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2022	5	4	0	4.620,67 €	666,45 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Rodano.

Tabella 6.16: Dati relativi al Contributo Regionale di Solidarietà - Comune di Vimodrone, per anno di riferimento.

Comune di Vimodrone – Contributo Regionale di Solidarietà					
Periodo	n. domande pervenute	n. domande idonee	n. domande inevase	Importo fondi disponibili	Importo erogato
2017	0	0	0	0	0
2018	25	22	3	11.200,00 €	11.200,00 €
2019	31	25	6	15.300,00 €	15.300,00 €
2020	35	29	6	20.800,00 €	20.800,00 €
2021	41	40	1	26.300,00 €	26.300,00 €

Fonte: Ufficio tecnico del Comune di Vimodrone.

7. Appendice (tabelle riassuntive e di approfondimento ai sensi del DGR n. XI/7317 del 14 novembre)

Tabella 7.1: Dati riferiti alla ricognizione unità complessive per comune dell'Ambito di Pioltello.

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Pioltello	95	279	26	15	0	0
Rodano	14	9	0	0	0	0
Segrate	114	87	0	42	0	0
Vimodrone	111	250	0	0	2	0
Totale Ambito	334	625	26	57	2	0

Fonte: Piano Annuale dell'Offerta Abitativa dell'Ambito di Pioltello, anno 2023.

Tabella 7.2: Dati di analisi delle unità SAP, SAS, SAT, per dimensione degli alloggi.

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																	
	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler
Pioltello	0	0	88	141	7	138	26	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0
Rodano	0	0	14	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segrate	21	0	88	56	5	31	0	0	0	28	0	14	0	0	0	0	0	0
Vimodrone	11	0	98	73	2	177	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Totale Ambito	32	0	288	279	14	346	26	0	0	28	0	29	1	0	1	0	0	0

Fonte: Piano Annuale dell'Offerta Abitativa dell'Ambito di Pioltello, anno 2023.

Tabella 7.3: Dati riferiti all'analisi unità SAP, SAS, SAT per stato di utilizzo.

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																	
	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler	Comun e	Aler
Pioltello	82	239	1	0	4	13	26	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0
Rodano	13	7	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segrate	105	82	5	2	0	1	0	33	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0
Vimodrone	107	214	0	0	3	26	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Totale Ambito	307	542	6	4	8	40	26	33	0	0	0	23	2	0	0	0	0	0

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale consultata nel mese di febbraio e marzo 2023.

Tabella 7.4: Dati riferiti all'analisi unità SAP per stato di utilizzo.

	Ragione sociale dell'Ente proprietario	Nr. Unità SAP allo stato di fatto	Nr. Unità SAP in ristrutturazione	Nr. Unità SAP nuova edificazione
--	---	--	--	---

<i>Pioltello</i>	Comune	2	2	0
	Aler	13	0	0
	Totale	15	2	0
<i>Rodano</i>	Comune	0	1	0
	Aler	0	0	0
	Totale	0	1	0
<i>Segrate</i>	Comune	0	1	3
	Aler	1	0	0
	Totale	1	1	3

Vimodrone	Comune	3	0	0
	Aler	26	0	0
	Totale	29	0	0
<i>Totale Distretto di Pioltello</i>		45	4	3

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale consultata nel mese di marzo 2023.

Tabella 7.5: Dati riferiti all'analisi demografica degli assegnatari SAP, per nuclei familiari.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - 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>													
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Pioltello	31	74	26	81	16	41	5	25	4	12	0	6	82	239
Rodano	10	2	2	1	0	1	0	1	1	0	0	2	13	7
Segrate	60	24	22	30	9	11	9	9	4	1	1	7	105	82
Vimodrone	58	61	22	64	17	26	8	38	3	15	1	10	109	214

Totale Ambito	159	161	72	176	42	79	22	73	12	28	2	25	309	542

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale consultata nel mese di febbraio 2023.

Tabella 7.6: Dati riferiti all'analisi demografica degli assegnatari SAP, per altre caratteristiche socio-demografiche.

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>									
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Pioltello	82	239	9	27	16	38	39	135	33	93
Rodano	13	7	1	3	1	3	8	3	0	1
Segrate	105	82	9	8	15	12	45	51	39	31
Vimodrone	109	214	12	27	27	40	41	313	24	56
Totale Ambito	309	542	31	65	59	93	133	502	96	181

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale consultata nel mese di febbraio 2023.

Tabella 7.7: Dati riferiti all'analisi demografica degli assegnatari SAP, per tipologia di contrattualizzazione.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE

	Nuclei in regola con il contratto		Nuclei occupanti abusivi		Totale nuclei	
	<i>Numero nuclei famigliari</i>					
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Pioltello	79	239	3	15	82	254
Rodano	13	7	0	0	13	7
Segrate	101	82	4	0	105	82
Vimodrone	109	214	0	4	109	218
Totale Ambito	302	542	7	19	309	561

Fonte: Piattaforma Informativa Regionale consultata nel mese di febbraio 2023.

Tabella 7.8: Dai riferiti all'analisi della situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP.

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP										
Area	Protezione		Accesso		Permanenza		Decadenza		Totale	
	<i>Numero nuclei famigliari</i>									
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Pioltello	50	109	20	65	12	42	0	23	82	239
Rodano	8	1	5	5	0	0	0	1	13	7
Segrate	56	35	35	26	14	14	0	7	105	82
Vimodrone	57	82	32	58	19	53	1	21	323	214

Totale Ambito	171	227	92	154	45	109	1	52	523	542
---------------	-----	-----	----	-----	----	-----	---	----	-----	-----

Fonte: Piattaforma Informativa Regionale consultata nel mese di febbraio 2023.

Tabella 7.9: Dati riferiti alle unità SAP, SAS, SAT, complessivamente assegnabili nel triennio.

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Pioltello	10	13	0	14	0	0
Rodano	2	3	0	0	0	0
Segrate	9	2	0	9	0	0
Vimodrone	4	26	0	0	0	0
Totale Ambito	25	44	0	23	0	0

Fonte: Piano Annuale dell'Offerta Abitativa dell'Ambito di Pioltello, anno 2023.

Tabella 7.10: Dati riferiti all'analisi demografica degli assegnatari SAP, per cittadinanza.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA								
	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
	<i>Numero nuclei familiari</i>							
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Pioltello	72	212	0	0	10	27	82	239
Rodano	13	4	0	0	0	3	13	7
Segrate	93	74	3	0	9	8	105	82
Vimodrone	93	187	4	0	12	27	323	214
Totale Ambito	271	477	7	0	31	65	523	542

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale consultata nel mese di febbraio 2023.

Tabella 7.11: Dati riferiti all'analisi demografica degli assegnatari SAP, con presenza di persone con disabilità.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON <u>DISABILITA'</u>														
	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
Pioltello	14	27	12	33	7	18	0	10	1	4	0	1	34	93
Rodano	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Segrate	25	6	10	20	2	2	1	2	1	0	0	1	39	31
Vimodrone	12	13	7	20	2	6	3	9	0	5	0	3	80	56
Totale Ambito	51	46	29	73	11	27	4	21	2	9	0	5	153	181

Fonte: Piattaforma Informativa Regionale consultata nel mese di febbraio 2023.

Tabella 7.12: Dati riferiti all'analisi demografica degli assegnatari SAP, con presenza di anziani.

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 familiari</i>													
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Pioltello	21	50	10	58	8	15	0	10	1	2	0	0	40	135
Rodano	7	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	8	3
Segrate	35	17	8	27	1	6	1	0	0	0	0	1	45	51
Vimodrone	30	43	8	52	3	19	0	7	0	2	0	1	41	124
Totale Ambito	93	111	26	138	12	40	1	17	2	4	0	3	134	313

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale consultata nel mese di febbraio 2023.

Tabella 7.13: Dati riferiti all'analisi demografica degli assegnatari SAP, con presenza di minori.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - PRESENZA DI <u>MINORI</u>												
	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>											
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Pioltello	9	23	7	11	0	3	0	0	0	1	16	38
Rodano	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	1	3
Segrate	5	2	7	7	3	2	0	1	0	0	15	12
Vimodrone	15	10	8	19	3	9	1	2	0	0	27	40
Totale Ambito	30	36	22	39	6	14	1	3	0	1	59	93

Fonte: Piattaforma Informativa Regionale consultata nel mese di febbraio 2023.

Tabella 7.14: Dati riferiti alla composizione nuclei familiari nei comuni afferenti all'ambito territoriale di Pioltello.

ANALISI DEMOGRAFICA - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		Totale Famiglie	
	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)
Valore assoluto Ambito Territoriale	13.842	*10432	11.412	*11212	7.596	*7774	6.058	*5953	2.078	*1738	39.878	37.109
Valore assoluto Provincia	652.922	492.084	410.338	403.151	247.277	253.083	180.449	177.307	57.639	48.211	1.548.625	1.373.836

* numeri ipotetici considerando la proporzione tra i componenti della famiglia a livello di ambito e di provincia 2011 e il numero componenti delle famiglie 2019 a livello provinciale

Fonte: elaborazione dati ISTAT.

Tabella 7.15: Analisi demografica riferita all'ambito territoriale e alla provincia di Pioltello.

ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	<i>Numero residenti</i>									
	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)
Totale Ambito	94.173	92.759	14.744	14.259	16.577	16.939	20.693	19.264	9.506	
Totale Provincia	3.214.630	3.214.702	463.591	430.874	512.370	94.716	736.148	728.594	370.611	

Fonte: elaborazione dati ISTAT.

Tabella 7.16: Dati riferiti all'analisi del mercato immobiliare nell'ambito territoriale e nella provincia di Pioltello.

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà	Famiglie in alloggi in locazione	Valore medio di mercato	Valore medio locazione	Alloggi sfitti/inutilizzati
	<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>
Ambito	32331	5727	1976,3	6,6	5397
Provincia	1136244	314791			228872

Fonti: Censimento ISTAT e Agenzia delle Entrate.