



**PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA**  
**DISTRETTO SOCIALE EST MILANO - ANNO 2023**  
**ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Regionale n. 4/2017,**  
**modificato con Regolamento Regionale 6 ottobre 2021 n. 6**

Il Distretto Sociale Est Milano, comprendente i Comuni di Rodano, Segrate, Vimodrone e Pioltello nel ruolo capofila, fa parte dell'Ambito Distrettuale Adda Martesana, ASST Melegnano e Martesana, ATS Milano Città metropolitana.

Al 31/12/2022, sul territorio, risiedono 95.480\* abitanti di cui quasi 1/6 sono cittadini stranieri. Tale dato non comprende la porzione di cittadini che non sono regolarmente iscritti all'anagrafe ma che abitano il territorio in attesa di regolarizzazione della permanenza, contribuendo, tuttavia, all'aumento delle problematiche di natura sociale e abitativa che si ripercuotono a livello socio-assistenziale e sanitario sul territorio.

|                  | <b>POPOLAZIONE al<br/>31/12/2022*</b> | <b>SUPERFICIE KMQ</b> | <b>DENSITA'</b> | <b>VARIAZIONE DENSITA'<br/>NEGLI ULTIMI DUE ANNI</b> |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------------------------|
| <b>PIOLTELLO</b> | 36.589                                | 13,09                 | 2.795,19        | + 34/Kmq                                             |
| <b>RODANO</b>    | 4.660                                 | 12,87                 | 362,08          | + 4/Kmq                                              |
| <b>SEGRATE</b>   | 37.473                                | 17,44                 | 2.148,68        | + 57/Kmq                                             |
| <b>VIMODRONE</b> | 16.758**                              | 4,74                  | 3.535,44        | - 12/Kmq                                             |
| <b>DISTRETTO</b> | 95.480                                | 48,25                 | 1.978,86        | + 30/Kmq                                             |

\* i dati riportati sono stati trasmessi come provvisori dagli uffici anagrafe, passibili di variazioni alla chiusura dei procedimenti anagrafici e fino comunicazione definitiva da parte di ISTAT attraverso il sistema MIDEA\_ANVIS \*\*dato disponibile al 30/11/2022

Le Città di Pioltello e Segrate ed il Comune di Vimodrone sono territori ad Alta Tensione Abitativa e connotati da problematiche abitative, intensificatesi nell'ultimo anno per conseguenza della crisi economica e a seguito dello sblocco delle procedure di sfratto e pignoramento avvenuto al termine della pandemia (sospese dall'AG durante l'emergenza sanitaria).

Dalla nascita dei Piani di Zona l'area delle politiche abitative e i servizi dedicati alla gestione e prevenzione del disagio abitativo hanno sempre avuto un ruolo rilevante nella programmazione degli interventi sociali, coniugando sforzi e investimenti da parte di tutti gli attori coinvolti.

In quest'Area dell'Interland Milanese i costi dell'abitare, sia per l'acquisto che per la locazione, sono particolarmente elevati e il mercato delle locazioni sembra saturo.

Il dato degli sfratti si aggira intorno alle 200 esecuzioni l'anno per l'intero Ambito, con interventi da parte dei servizi sociali per almeno il 25% dei nuclei familiari coinvolti, in particolare nuclei che hanno componenti fragili o minorenni.

L'aiuto dei singoli comuni e dell'ambito si concretizzano nella realizzazione di collocamenti di emergenza, accoglienze in progetti di housing sociale, promozione di percorsi di autonomia abitativa, accompagnamenti all'abitare, 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).



L'Emergenza Sanitaria da Covid-19, ha dato luogo ad un incremento del numero di famiglie vulnerabili e non in grado di sostenere le spese dell'Abitare: l'interruzione dell'attività lavorativa disposta dai DPCM emanati durante la Pandemia, ha colpito principalmente tutti i lavoratori precari (sempre più numerosi) ma anche nuove fasce di popolazione titolari di piccole attività autonome.

Altro aspetto rilevante, per la valutazione del contesto e della pressante richiesta di aiuto da parte delle famiglie del territorio verso servizi sociali e uffici casa, è la difficoltà/desiderio, per chi cerca casa, di rimanere nel territorio di residenza; il dato sugli immobili sfitti è in fase di analisi e studio in quanto non si comprende chiaramente se sia dovuto alla reticenza dei proprietari di seconda casa o alla saturazione del mercato; le azioni e misure implementate per la ristrutturazione di seconde case in favore della rimessa in disponibilità degli immobili sfitti non sortisce mai gli effetti sperati.

### **Dati del Piano Annuale dell'offerta abitativa 2023**

#### **a) consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale**

La consistenza del patrimonio abitativo del Distretto Sociale Est Milano è composta da 1061 unità Immobiliari destinate rispettivamente a SAP SAS e SAT sono così distribuite: Piolteggio 95+26+0 ; Rodano 14+0+0 ; Segrate 114+0 +0 ; Vimodrone 113+ 0 +2; ALER 641+ 41+0. Oltre a queste, 14 sono le unità destinate ad altro uso residenziale (rispettivamente 10 del Comune di Piolteggio, 2 di Segrate e 2 di ALER).

Gli Enti proprietari e le rispettive Unità Immobiliari (incluse le unità destinate ad altri usi residenziali): ALER 684 U.I. Comune di Piolteggio 131, – Comune di Segrate 116 – Comune di Rodano 14– Comune di Vimodrone 115

Le **1046** unità abitative oggetto del seguente documento di programmazione rientrano nelle categorie:

- Numero alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) **977**
- Numero alloggi destinati a Servizi Abitativi Sociali (SAS) **67**  
(di cui 41 di Aler a Segrate e 26 del Comune di Piolteggio )
- Numero alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori (SAT Vimodrone) **2**

#### **b) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno:**

Rientrano nella categoria "sfitto per carenze manutentive" gli alloggi assegnabili allo stato di fatto, ossia che necessitano di interventi di ristrutturazione necessari per l'assegnazione dell'unità abitativa, le cui spese d'intervento sono a carico dell'assegnatario per un massimo di 8.000,00 euro IVA inclusa. Tale importo è decurtato dal canone di locazione, entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità, come citato al comma 3, art. 10 del regolamento regionale 4/2017. Tali Unità, sul Distretto, sono pari a 33 unità.

Di queste, 3 sono di proprietà del Comune di Vimodrone e 30 di ALER ubicate rispettivamente 7 a Piolteggio, 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.

#### **c) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione:**

12 Unità sono oggetto di piani già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione: rispettivamente 11 U.I di proprietà ALER e 1 di proprietà del Comune di Rodano. Delle 11 U.I di Aler, 8 si trovano a Piolteggio, 1 a Segrate e 2 a Vimodrone.

#### **d) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione:**

Nessun Comune dell'Ambito ha inserito nel Piano Annuale alloggi oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione.



**e1) Il numero delle unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP):**

Non risultano unità immobiliari già libere che gli enti proprietari hanno rilevato attraverso il modulo dell'Anagrafe Regionale del patrimonio abitativo.

**e2) Le unità immobiliari che si prevede che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over):**

Il dato di previsione viene segnalato in base all'osservazione dell'andamento medio degli ultimi anni; le unità immobiliari che si prevede che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over) sono in totale 25 e distribuite come segue:

| UBICAZIONE | PROPRIETA' COMUNALE | PROPRIETA' ALER | TOTALE |
|------------|---------------------|-----------------|--------|
| Piolto     | 2                   | 7               | 9      |
| Segrate    | 1                   | 2               | 3      |
| Vimodrone  | 1                   | 7               | 8      |
| Rodano     | 4                   | 1               | 5      |

**f) Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 comma 2 della Lr n. 16/2016:**

Non risultano, al momento, attive convenzioni con i Comuni che disciplinino tali fattispecie, pertanto il dato riportato dai comuni non evidenzia tali disponibilità nella "Scheda Comunicazione Annuale".

**g) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2022, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f).**

Il numero complessivo delle unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici che prevedibilmente saranno messe a Bando nel corso dell'anno 2021 (a seguito del primo avviso pubblico ai sensi del r.r. 4/2017 e r.r. 6/2021 è pari a 70 Unità Abitative .

Si rimanda alla tabella per una migliore identificazione di quanto sopra esposto:

|                            | <b>B) U.I in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno</b> | <b>C) U.I. oggetto di piani di ristrutturaz., recupero, riqualificaz. E D) nuova edificazione che si libereranno nell'anno 2023</b> | <b>E 1) U.I destinate ai SAP GIA' LIBERE</b> | <b>E2) U.I. - che si libereranno nel corso dell'anno 2022, per effetto del TURN OVER</b> | <b>F) U.I. conferite da soggetti privati, ai sensi dell'art.23 c.2 della L.R. 16/2016</b> | <b>G) U.I. destinate ai SAP, che prevedibilmente e saranno assegnabili nell'anno 2023.</b> |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALER                       | <b>30</b>                                                                                 | <b>11</b>                                                                                                                           | 0                                            | <b>17</b>                                                                                | 0                                                                                         | <b>58</b>                                                                                  |
| PIOLTELLO                  | 0                                                                                         | 0                                                                                                                                   | 0                                            | <b>2</b>                                                                                 | 0                                                                                         | <b>2</b>                                                                                   |
| RODANO                     | 0                                                                                         | <b>1</b>                                                                                                                            | 0                                            | <b>1</b>                                                                                 | 0                                                                                         | <b>2</b>                                                                                   |
| SEGRATE                    | 0                                                                                         | 0                                                                                                                                   | 0                                            | <b>4</b>                                                                                 | 0                                                                                         | <b>4</b>                                                                                   |
| VIMODRONE                  | <b>3</b>                                                                                  | 0                                                                                                                                   | 0                                            | <b>1</b>                                                                                 | 0                                                                                         | <b>4</b>                                                                                   |
| <b>Totale Distrettuale</b> | <b>33</b>                                                                                 | <b>12</b>                                                                                                                           | <b>0</b>                                     | <b>25</b>                                                                                | <b>0</b>                                                                                  | <b>70</b>                                                                                  |



**h) Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza:**

In considerazione della carenza di alloggi disponibili da assegnare nell'anno 2022, nessun Comune ha ritenuto di aumentare la soglia percentuale dal 20% . Tutti i comuni hanno inserito in Piattaforma una percentuale in aumento pari "0".

**i) L'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale e la quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco":**

Nelle 2 Giunte Comunali di Pioltello e Vimodrone si è validata l'opportunità, per l'anno 2022, di indicare la categoria delle VITTIME DI VIOLENZA quale categoria di particolare rilevanza sociale aggiuntiva a quelle definite nel suddetto regolamento nei limiti del 5%. Rodano destina il 5% della categoria di particolare rilevanza ai nuclei monogenitoriali, aumentando la percentuale alla soglia prevista dalla norma. Segrate non individua una categoria di particolare rilevanza sociale.

Per quanto concerne la quota percentuale da dedicare alle unità abitative disponibili per le Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Aler ha deciso, tenendo conto del Regolamento Regionale (Art. 7bis comma 1), di assegnare una percentuale pari al 10% . I Comuni, invece, tenuto conto dello scarso numero di U.I. non destineranno, per l'anno 2023, alcuna percentuale a questa categoria. Per i territori, il 10% non assegnato a questa categoria va a potenziare dal 20% al 30% la categoria "NUCLEI MONOPARENTALI".

**Altre specifiche relative ai dati comunicati dagli Enti proprietari**

Le unità abitative da destinarsi ai Servizi Abitativi Transitori sono 2 e ubicate a Vimodrone.

Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente (2021) sono pari a 26: ALER 11, Segrate 4 e Vimodrone 11.

**Individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016**

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 :

**gli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici:**

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:

| Avviso            | Finanziamento | Origine (DGR)                                                                                | Nuclei sostenuti     |
|-------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Misura Unica 2020 | € 331.956,28  | DGR 606/'18<br>DGR 2065/'19<br>DGR 3008/'20<br>DGR 3222/'20<br>+ morosità incolpevole Comuni | 252 nuclei familiari |



|                          |                                                                    |                                                                                                                          |                                                                                                                                         |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Misura Unica 2021</b> | € 259.985,69<br>(residuo circa € 19.000 trasferiti su Avviso 2022) | <b>DGR 3664/'20</b><br><b>DGR 4678/'21</b>                                                                               | 189 nuclei familiari                                                                                                                    |
| <b>Misura Unica 2022</b> | € 368.257,55                                                       | <b>DGR 3664/'20 residuo € 19.255,05</b><br><b>DGR 4678/'21 € 12.252,50</b><br><b>DGR 5324/'21</b><br><b>DGR 6491/'22</b> | 369 richiedenti<br>100 nuclei familiari liquidati<br>107 in liquidazione a seguito integrazione documentale<br>162 istruttoria in corso |
|                          |                                                                    | <b>PIU' POSSIBILITA' EVENTUALE</b><br><b>EROSIONE DGR 6970/'22</b>                                                       |                                                                                                                                         |
| <b>Misura Unica 2023</b> | € 453.879,00                                                       | <b>DGR 6970/2022</b>                                                                                                     |                                                                                                                                         |

Entro l'estate verrà pubblicato l'Avviso 2023 inerente la Misura Unica Affitto.