

Piano Annuale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali dell'Ambito distrettuale Visconteo Sud Milano per l'anno 2024

L'ABITARE AL CENTRO DI UNA VISIONE PER IL WELFARE TERRITORIALE

Ambito Distrettuale Visconteo Sud Milano

Ufficio di Piano / Piazza G. Foglia, 1 / 20089 Rozzano (MI)

Tel. 02 8226238 / Email: ufficiodipiano@comune.rozzano.mi.it

PEC: protocollo@pec.comune.rozzano.mi.it

Sede di Pieve Emanuele / Via Viquarterio, 1 / 20090 Pieve Emanuele (MI)

Tel. 02 90788326 / PEC: udp.pieveemanuele@legalmail.it



INDICE

SEZIONE 1 – DOMANDA ABITATIVA E OFFERTA PUBBLICA ANNO 2023

1.1.	Focus sul grave disagio abitativo.....	3
1.2.	Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale.....	6
1.3.	Avvisi pubblici di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici.....	7
1.4.	Offerta di Servizi Abitativi Sociali: l’esperienza di Basiglio.....	8
1.5.	Interventi di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale.....	10

SEZIONE 2 – PREVISIONI DI OFFERTA PER L’ANNO 2024

2.1.	Unità immobiliari destinate a Servizi Abitativi Pubblici prevedibilmente assegnabili nell’anno.....	11
2.2.	Le scelte dei Comuni.....	12
2.3.	Interventi programmati per il 2024 di sostegno alla locazione.....	13

SEZIONE 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL’OFFERTA ABITATIVA 2023-2025

3.1.	Avvio del percorso di progettazione attuativa.....	14
3.2.	Primi esiti: azioni per migliorare il modello di risposta all’emergenza abitativa.....	15

SEZIONE 1 – DOMANDA ABITATIVA E OFFERTA PUBBLICA ANNO 2023

1.1. Focus sul grave disagio abitativo

Tra il 2021 e il 2023 è stata rilevata nei Comuni dell’Ambito territoriale Visconteo Sud Milano una crescita significativa del numero di nuclei familiari residenti in condizione di emergenza abitativa (+25% nel periodo), ovvero che si sono rivolti ai Servizi Sociali comunali manifestando una condizione di fragilità abitativa importante. Numeri che per il 2023 si attestano a 133 nuclei familiari (aggiornamento al 31 ottobre 2023 e pertanto destinati a crescere entro la fine dell’anno). L’aumento delle situazioni di emergenza è probabilmente collegato agli effetti combinati dello “sblocco” delle procedure esecutive di sfratto e dall’aumento dei mutui, dei valori di locazione e dei costi di mantenimento delle abitazioni.

L’emergenza abitativa comunque è una questione che riguarda tutti i Comuni dell’Ambito territoriale, nessuno escluso, anche se con intensità e caratteristiche diversificate, legate ovviamente alle specificità socioeconomiche e abitative locali. La dimensione del bisogno assume infatti numeri importanti nei Comuni Lacchiarella, Opera, Pieve Emanuele e Rozzano, che da soli contano il 75% dei 133 nuclei in condizioni di emergenza abitativa che nell’anno in corso si sono rivolti ai Servizi Sociali comunali, e Comuni come Binasco, Noviglio e Vernate dove si contano solo pochi nuclei.

TABELLA – Nuclei in condizione di emergenza abitativa: anno 2023, dettaglio per Comune

Comune	2023	Quota sul totale dell’Ambito
Basiglio	12	9%
Binasco	4	3%
Lacchiarella	20	15%
Locate di Triulzi	9	7%
Noviglio	3	2%
Opera	20	15%
Pieve Emanuele	21	16%
Rozzano	37	28%
Vernate	1	1%
Zibido San Giacomo	6	5%
TOTALE	133	

Fonte: elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l., dati Servizi Sociali dei Comuni dell’Ambito territoriale Visconteo Sud Milano

Per quanto riguarda la tipologia dei nuclei familiari, dalle informazioni raccolte emerge una concentrazione rispetto a tre tipologie di nuclei:

- quelli composti da una sola persona adulta non anziana sono 33, pari a circa il 25% del totale dei nuclei familiari;
- i nuclei con figli minori a carico in numero complessivo di 50, pari a poco più del 37% del totale dei nuclei. Tipologia questa data dalla somma dei nuclei monogenitoriali (in numero di 20 pari a circa il 15% del totale dei nuclei familiari) e dai nuclei fino a 4 componenti e con figli minori a carico (in

numero di 30 pari a poco più del 22% del totale dei nuclei familiari) concentrati in particolare nel Comune di Binasco;

- i nuclei numerosi (con 5 e + componenti) in numero di 34, pari a circa il 25% del totale dei nuclei familiari, perlopiù concentrati nel Comune di Rozzano.

TABELLA – Tipologia dei nuclei: anno 2023, dettaglio per Comune

Comune	Persona sola adulta	Persona sola anziana/coppia di anziani	Monogenitore con figli minori a carico	Coniuge legalmente separato/divorziato*	Nuclei fino a 4 componenti con figli a carico	Nuclei familiari numerosi (5 e + componenti)
Basiglio	2	2	1		2	1
Binasco					10	
Lacchiarella	7	1	3	1	5	1
Locate di Triulzi	1		2		3	3
Noviglio	3					
Opera	5	0	2	2	5	3
Pieve Emanuele	6	1	7	0	1	5
Rozzano	3	2	5	4	4	19
Vernate	2	0	0	0	0	0
Zibido San Giacomo	4					2
TOTALE	33	6	20	7	30	34

* obbligato al versamento dell'assegno di mantenimento e privo della disponibilità della casa coniugale

Fonte: elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l., dati Servizi Sociali dei Comuni dell'Ambito territoriale Visconteo Sud Milano

La situazione emergenziale è per la maggior parte esito di procedure di sfratto (56% dei casi), mentre sono rilevate ormai in crescita anche situazioni derivanti da procedure di pignoramento immobiliare che, alla luce delle recenti dinamiche di rialzo dei tassi di interesse, potrebbero rappresentare un campo di criticità da presidiare. Non solo sfratti e pignoramenti, una quota rilevante di nuclei in grave disagio abitativo (complessivamente pari al 32% dei nuclei) è riferibile anche a condizioni di fragilità abitativa maggiormente compromesse come per i nuclei collocati in soluzioni abitative “improprie” (ad esempio: locali inabitabili e/o in condizioni di antigiunicità, i dormitori) e nuclei privi di soluzione abitativa propria.

Le motivazioni riconosciute che hanno portato alla condizione di emergenza sono certamente molteplici, ma riconducibili alla combinazione tra:

- un aumento della platea dei cittadini con fragilità determinate da situazioni lavorative precarie, redditi bassi (utili per l'accesso al SAP) e insufficienti (determinati anche dalla disgregazione dei nuclei familiari o dalla presenza di numerosi componenti);
- un'offerta pubblica, o comunque accessibile, insufficiente rispetto alla domanda potenziale;
- un mercato, quello immobiliare, con un'offerta in contrazione e con livelli e condizioni di accesso generalmente più elevati rispetto al periodo pre-pandemico.

Rispetto invece alle soluzioni abitative attivate nel corso del 2023 dai servizi sociali dei Comuni dell'Ambito per rispondere all'emergenza abitativa – ma non per tutti i 133 nuclei sopra indicati – hanno fatto principalmente ricorso a soluzioni di medio-lungo periodo (oltre i 12 mesi) e a misure di sostegno economico finalizzate a mantenere o trovare una soluzione sul libero mercato.

Gli alloggi SAP sono stati attivati in misura molto contenuta, seppure i nuclei con i requisiti siano stati indirizzati verso questo servizio.

TABELLA – Numero di nuclei familiari per durata della soluzione abitativa attivata

Comune	Assegnazione di alloggio SAP	Soluzione abitativa temporanea di BREVE termine (numero contenuto di giorni/settimane)	Soluzione abitativa temporanea di MEDIO-LUNGO termine (oltre i 12 mesi)	Misure di sostegno economico per mantenere o trovare soluzione abitativa nel mercato
Basiglio	1			1
Binasco			3	7
Lacchiarella		1	3	3
Locate di Triulzi			9	
Noviglio			3	
Opera	in corso al momento della rilevazione		1	3
Pieve Emanuele	2	1		2
Rozzano	in corso al momento della rilevazione	2		
Vernate ¹			1	1
Totale	3	4	20	17

Fonte: elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l., dati Servizi Sociali dei Comuni dell'Ambito territoriale Visconteo Sud Milano

I servizi di accompagnamento per i nuclei in condizioni di emergenza abitativa sono stati attivati, infine, da 5 Comuni su 11. Si tratta prevalentemente di servizi di tipo socioeducativo, e in seconda istanza di inserimento al lavoro e di supporto all'individuazione di una soluzione abitativa alternativa.

Il servizio viene svolto da un assistente sociale del Comune, da un educatore incaricato dal Comune o dall'Ambito, oppure può essere fornito dall'ente del terzo settore che accoglie il nucleo nella propria struttura. Qualsiasi sia la declinazione del servizio (lavoro, casa, socioeducativo) l'obiettivo è quello di accompagnare il nucleo verso una soluzione abitativa autonoma. Il successo dell'intervento dipende da diversi fattori ma a incidere fortemente sulla possibilità di fuoriuscita del nucleo dalla condizione di fragilità abitativa è la disponibilità di una soluzione abitativa accessibile e/o la possibilità di migliorare radicalmente la sua condizione economica.

TABELLA – Numero di nuclei familiari in condizioni di emergenza abitativa per tipo di servizio di accompagnamento attivato

Servizio di accompagnamento educativo	di supporto SOCIO-EDUCATIVO	servizi di inserimento al LAVORO	servizi di supporto all'INSERIMENTO ABITATIVO	Altro, specificare
Basiglio				
Binasco	2	1		
Casarile				
Lacchiarella	2	4	12	0
Locate di Triulzi	2	4	9	
Noviglio			2	
Opera				
Pieve Emanuele				
Rozzano	2	1		
Vernate	1 (con educatrice finanziaria)			

¹ Il Comune ha inserito 1 alloggio SAP ma si tratta in realtà di un alloggio di sua proprietà fuori SAP che si è ritenuto di inserire tra le soluzioni di medio-lungo periodo.

Zibido San Giacomo			6	
Totale	8	10	29	

Fonte: elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l

1.2. Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

L'Ambito Visconteo Sud Milano ha avviato la fase di ricognizione del patrimonio SAS e SAP per il Piano Annuale, attraverso la piattaforma regionale Servizi Abitativi, in data 16/10/2023 e l'ha chiusa in data 21/11/2023.

Sul territorio dell'Ambito risultano essere presenti unità immobiliari SAS e SAP di proprietà di ALER e di sette Enti Locali come da schema seguente.

Secondo quanto previsto dall'art. 4 c. 3 del R.R. 4/2017 e s.m.i. si riportano di seguito i seguenti dati complessivi:

a) Consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato:

- ai SAP n. 6204 u. i. di proprietà di:

Comune di Zibido San Giacomo: n. 97 u. i.

Comune di Opera n. 42 u. i.

Comune di Binasco n. 14 u. i.

Comune di Rozzano n. 73 u. i.

Comune di Pieve Emanuele n. 47 u. i.

Comune di Basiglio n. 18 u. i.

Aler Milano n. 5913 u. i.

Le unità immobiliari SAP di Aler Milano risultano essere così distribuite sul territorio dell'Ambito:

Comune	Numero u.i.
Binasco	94
Casarile	15
Lacchiarella	56
Locate di Triulzi	201
Noviglio	30
Opera	179
Pieve Emanuele	158
Rozzano	5.141
Zibido San Giacomo	39
Totale	5.913

- ai SAS n. 64 u. i.;

Comune di Opera n. 9 u. i.

Comune di Basiglio n. 13 u. i.

Comune di Locate di Triulzi n. 14 u. i.

Aler Milano n. 28 u. i.

Le unità immobiliari SAS di Aler Milano ammontano a n. 28 e risultano essere localizzate tutte nel Comune di Rozzano.

Sono presenti inoltre n. 17 unità immobiliari di proprietà di Aler Milano di Altro uso residenziale localizzate nei Comuni di:

Locate di Triulzi: n. 6 u. i.

Pieve Emanuele: n. 3 u. i.

Rozzano: n. 8 u. i.

1.3. Avvisi pubblici di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici

Nell'anno 2023 per l'Ambito Visconteo Sud Milano si è provveduto a pubblicare sulla piattaforma informatica i seguenti Avvisi per l'assegnazione delle unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici:

- 1) Primo Avviso Pubblico (ID 7180) ai sensi della DGR n. 5305 del 04/10/2021 aperto dalle ore 10.00 del 2 maggio del 2023 e fino alle ore 10.00 del 19 giugno del 2023.

Le unità immobiliari di cui a questo avviso, in numero di 32, sono risultate immediatamente assegnabili e di proprietà di:

Aler Milano: n. 21 u. i. localizzate nei seguenti Comuni:

Casarile: n. 1 u. i.

Locate di Triulzi: n. 8 u. i.

Opera: n. 3 u. i.

Rozzano: n. 9 u. i.

Comune di Basiglio: n. 1 u. i.

Comune di Rozzano: n. 5 u. i.

Comune di Zibido San Giacomo: n. 5 u. i.

- 2) Secondo Avviso Pubblico (ID 7980) ai sensi della DGR n. 5305 del 04/10/2021 aperto dalle ore 10.00 del 11 ottobre del 2023 e fino alle ore 10.00 del 20 novembre del 2023.

Le unità immobiliari di cui a questo avviso si sono distinte in:

a) N. 12 u.i. immediatamente assegnabili di proprietà di:

Comune di Pieve Emanuele n. 2 u. i.

Comune di Rozzano n. 3 u. i.

ALER Milano n. 7 u. i. situate nei seguenti Comuni:

Opera n. 1 u. i.

Rozzano n. 6 u. i.

b) N. 7 u. i. di proprietà di **ALER Milano**, assegnabili nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'avviso e la scadenza del termine per la presentazione delle domande, situate nei seguenti Comuni:

Binasco n. 2 u. i.

Noviglio n. 1 u. i.

Pieve Emanuele n. 2 u. i.

Rozzano n.2 u. i.

Nel corso dell'anno 2023 nell'Ambito Visconteo Sud Milano sono state assegnate n. 133 unità immobiliari di proprietà di:

Comune di Basiglio n. 1 u. i.

Comune di Opera n. 1 u. i.

Comune di Zibido San Giacomo n. 2 u. i.

ALER Milano n. 129 u. i.

1.4. Offerta di Servizi Abitativi Sociali: l'esperienza di Basiglio

Tra il 25 ottobre e il 30 novembre 2023 il Comune di Basiglio ha promosso un avviso pubblico per l'assegnazione di 4 unità abitative di proprietà destinate a Servizio abitativo sociale (SAS). L'iniziativa rappresenta la prima esperienza in tale direzione promossa da uno dei Comuni dell'Ambito territoriale – che segue precedenti esperienze di ALER su proprio patrimonio – rappresentando pertanto

- una esperienza pilota a vantaggio di future iniziative simili da parte degli altri Comuni del territorio;
- un contributo fondamentale per l'attivazione – seppur limitata nei numeri – del percorso di costruzione della filiera dei servizi abitativi previsti dalla L.r. 16/2016 (SAT, SAP e SAS), andando a rafforzare l'offerta abitativa agevolata rappresentata dai servizi abitativi sociali.

Con il bando pubblico il Comune di Basiglio ha messo a disposizione 4 unità abitative ubicate in via Don Silvio Coira:

- 2 bilocali, assegnabili a nuclei composti da un massimo di tre persone;
- 2 quadrilocali destinati a nuclei composti da minimo tre fino ad un massimo di sei persone disposti su due piani e privi di montascale interno.

Tipologia alloggio	Dimensione (mq)	Disponibilità di cantina	Disponibilità di BOX
Bilocale 1	53,74	Si	Si
Bilocale 2	53,74	Si	No
Quadrilocale 1	86,95	Si	Si
Quadrilocale 2	86,95	Si	Si

I destinatari finali dell'intervento sono stati individuati nei cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di locazione del libero mercato, sulla base della propria situazione reddituale ai sensi del Regolamento Regionale n. 12/2022.

Tra i requisiti per l'ammissione sono stati previsti in particolare:

- residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa in Lombardia;
- il possesso di un indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento compreso tra il valore minimo non inferiore a 6.000 euro e massimo non superiore a 40.000 euro.

La tabella di seguito riporta i criteri di priorità utilizzati per la determinazione delle graduatorie. Si sottolinea il fatto che è stato attribuito un punteggio per i residenti dell'Ambito Visconteo Sud Milano seppur inferiore rispetto a quello dei residenti del Comune di Basiglio. Nei casi di parità di punteggio è stato previsto che le graduatorie vengano definite in base al valore ISEE in ordine crescente.

Caratteristica	Punteggio
Residenza a Basiglio	10 punti
Residenza nell'Ambito Visconteo Sud Milano (eccetto Comune di Basiglio)	2 punti
Coloro ai quali sia stato intimato il rilascio dell'immobile condotto in locazione a seguito di disdetta da parte del locatore per finita locazione ovvero a sfrattati esclusivamente per finita locazione residenti nel Comune di Basiglio, con sfratto convalidato, ordinanza divenuta esecutiva e rilascio non ancora eseguito. Sono inclusi i nuclei che hanno avuto accesso alla misura regionale di "Morosità incolpevole" negli ultimi 12 mesi. Non sono inclusi i nuclei sfrattati per morosità	5 punti
Genitori singoli con figli minori	4 punti
Nuclei familiari con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza	4 punti
Giovani coppie di nuova formazione	2 punti
Anziani (tutti i componenti con età pari o maggiore a 70 anni)	2 punti
Personale sanitario	1 punti
Forze dell'ordine	1 punti

Le domande pervenute sono risultate le seguenti:

- per il bilocale n. 31 nuclei di cui 17 residenti e 14 non residenti;
- per il quadri n. 26 nuclei di cui 20 residenti e 6 non residenti.

Con gli assegnatari collocati in posizione utile nelle due graduatorie previste – una per i bilocali e una per i quadrilocali – è stata prevista la stipula di contratti di locazione a canone concordato ai sensi della Legge 431/98 della durata di 3 anni rinnovabili per ulteriori 2 anni.

I canoni di locazione sono stati predeterminati sulla base della tipologia di unità abitativa e del valore ISEE dell'assegnatario (si veda la tabella sotto riportata). Oltre al canone di locazione, sono previsti a carico del locatario le manutenzioni ordinarie nonché le spese condominiali. Le spese condominiali hanno un costo variabile e indicativamente ammontano: per il quadrilocale euro 180,00/trimestre e per il bilocale euro 110,00/trimestre (anno di riferimento 2022). Il costo di locazione del box ammonta a euro 80,00 mensili.

Tipologia alloggio	N° inquilini	Superficie	Canone di locazione (fascia ISEE compresa tra 6.000€ e 13.999€)	Canone di locazione (fascia ISEE compresa tra 14.000€ e 40.000€)

Bilocale	Da 1 a 3 inquilini	53,74	160 €/mese	319 €/mese
Quadrilocale	Da 3 a 6 inquilini	86,95	258 €/mese	517 €/mese

1.5. Interventi di sostegno all'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale

Nell'Ambito territoriale Visconteo Sud Milano l'agenzia sociale per l'abitare (Agenzia per la Casa – ApC) è un servizio ormai strutturale, presente dal 2018, affidata ad un ente del terzo settore. Nel tempo l'ApC si è posizionata come supporto, oltre ai cittadini, anche agli stessi Comuni nella gestione delle tematiche abitative.

L'osservatorio dell'ApC sulla dimensione locale del bisogno abitativo e il ruolo di riferimento assunto per gli operatori comunali rendono questo servizio di fondamentale importanza per lo sviluppo di politiche abitative di Ambito, come per l'attuazione di misure concrete per l'accesso o il mantenimento dell'abitazione in proprietà o in locazione di iniziativa distrettuale.

In occasione delle aperture dei bandi di misure a sostegno della locazione l'Agenzia per la Casa offre un supporto prezioso alla presentazione delle istanze e, in coordinamento con l'UdP, favorisce la gestione digitalizzata del processo e della stessa istruttoria.

L'Ambito VSM ha aperto dal 12/01/2023 al 20/02/2023 il 5° Avviso relativo alla misura unica per l'affitto ai sensi della DGR 6970/2022, con la stessa modalità di presentazione su piattaforma digitale. Al contributo base relativo ai requisiti obbligatori di accesso si è ritenuto riconoscere una quota premiale per contratti a canone concordato. E' infatti intenzione di questa Amministrazione mantenere costante l'incentivazione al ricorso all'istituto del canone concordato (la rinegoziazione in tal senso nei casi di affanno locativo è ad oggi una delle strategie di intervento praticate dall'Agenzia per la Casa per scongiurare lo sfratto).

Sul totale delle domande pervenute, n.416, l'istruttoria ha condotto a n. 334 istanze ammesse e finanziabili con un minimo residuo che non ha consentito la riapertura del bando fino alla nuova assegnazione di risorse.

In esecuzione della DGR n. XI/5324 relativa alla Misura Unica per il sostegno alla locazione che autorizzava l'impiego delle risorse anche secondo le finalità del DM 30 marzo 2016 relativo alle modalità attuative del Fondo Inquilini morosi incolpevoli e in osservanza della DCR n.XI/2568/2022 di approvazione del "Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024" è stata rinnovata l'estensione su tutto il territorio della misura della Morosità Incolpevole anche ai Comuni dell'Ambito Visconteo Sud Milano non già destinatari di risorse proprie in quanto Comuni non A.T.A. con avviso distrettuale fino a fine 2023 prorogabile.

SEZIONE 2 – PREVISIONI DI OFFERTA PER L'ANNO 2024

2.1 Unità immobiliari destinate a Servizi Abitativi Pubblici prevedibilmente assegnabili nell'anno

Nell'Ambito Visconteo Sud Milano risultano essere presenti unità immobiliari destinate, rispettivamente, ai Servizi Abitativi Pubblici e ai Servizi Abitativi Sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, per un totale di n. 154, così distribuite:

1) Unità immobiliari libere e che si libereranno per effetto del turn-over n. 62 u. i.:

Comune di Zibido San Giacomo n. 2 u. i.

Comune di Opera n. 2 u. i.;

Comune di Rozzano n. 3 u. i.

Aler Milano n. 55 u. i.

Le unità immobiliari di ALER Milano che si libereranno per effetto del turn-over ammontano a n. 55 e risultano essere così distribuite:

Comune	Numero u.i.
Binasco	1
Casarile	0
Lacchiarella	2
Locate di Triulzi	4
Noviglio	0
Opera	3
Pieve Emanuele	3
Rozzano	40
Zibido San Giacomo	2
Totale	55

2) Unità immobiliari SAP in carenza manutentiva assegnabili allo stato di fatto n. 71

Comune di Binasco n. 1 u. i.

Aler Milano n. 70 u. i.

Le unità immobiliari di ALER Milano in carenza manutentiva assegnabili allo stato di fatto ammontano a n. 70 e risultano essere così distribuite:

Comune	Numero u.i.
Binasco	1
Casarile	0
Lacchiarella	1

Locate di Triulzi	1
Noviglio	0
Opera	0
Pieve Emanuele	0
Rozzano	65
Zibido San Giacomo	2
Totale	70

3) Unità immobiliari SAP e SAS che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione n. 21 u. i.:

Comune di Opera n. 1 u. i.

Comune di Pieve Emanuele n. 5 u. i.

Le unità immobiliari di ALER Milano destinate ai Servizi Abitativi Pubblici ammontano a n. 15 oggetto di ristrutturazione, recupero e riqualificazione e sono tutte localizzate nel Comune di Rozzano. Non risultano unità immobiliari di Aler Milano destinate a SAP in nuova edificazione assegnabili nell'anno 2024.

4) Unità immobiliari conferite da soggetti privati e destinate ai SAP e SAS n. 0;

5) Unità immobiliari destinate ai Servizi Abitativi Transitori n. 0;

Ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della L.R. 16/2016 per l'anno 2024 l'Ambito Visconteo Sud Milano prevede l'emanazione dei due Avvisi Pubblici SAP.

Inoltre all'inizio del 2024 Aler Milano prevede l'apertura di un bando per alloggi SAP in stato di fatto riservato ai non indigenti con lavori minimi a carico dell'assegnatario. Tali lavori verranno scontati dal canone di locazione. Aler provvederà alla previa certificazione degli impianti.

Il numero approssimativo degli alloggi da mettere a bando è 40. Sono collocati principalmente nel Comune di Rozzano, con alcune unità localizzate anche nei Comuni di Opera, Pieve Emanuele e Zibido San Giacomo.

2.2 Le scelte dei Comuni

Alla luce di un'analisi e valutazione quantitativa e qualitativa delle situazioni di disagio seguite dal Servizio Sociale, i seguenti Comuni hanno indicato una categoria di particolare rilevanza sociale:

Comune di Rozzano:

- "Donne vittime di violenza domestica con presa in carico da parte di un centro antiviolenza o inserimento in casa rifugio alla data di apertura degli avvisi pubblici che saranno pubblicati nel corso del 2024"

Comune di Locate di Triulzi:

- "Padri separati a rischio di povertà ed emarginazione (GC 87/2019)"

Solo il Comune di Rozzano ha destinato la percentuale del 10% di u. i. a nuclei familiari appartenenti alla categoria Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco.

2.3 Interventi programmati per il 2024 di sostegno alla locazione

L'Ambito VSM entro fine anno intende prorogare la misura della morosità incolpevole distrettuale favorendone l'applicazione con una sistemica collaborazione con gli ufficiali giudiziari. In tal senso prosegue il tavolo di coordinamento per il "Protocollo d'intesa per il miglior raccordo operativo finalizzato alla tutela delle fragilità in fase di escomio" promosso dalla Prefettura di Milano e sottoscritto nel 2023.

La recente adesione da parte dei Tribunali di Monza, Pavia, Lodi e Busto Arsizio ha rilievo, nel nostro Ambito, per i Comuni di Locate, Lacchiarella, Binasco, Noviglio, Zibido, Casarile e Vernate raggiungendo così l'omogeneità operativa per tutti gli 11 Comuni.

I lavori del tavolo di coordinamento sul Protocollo tenuto da Città Metropolitana proseguono sui temi concordati con Prefettura (scheda standard di rilevazione dati sugli sfratti e iniziativa di formazione sui ruoli e la filiera degli sfratti).

È inoltre previsto a gennaio del 2024 il nuovo avviso per il sostegno alla locazione "Perlaffitto 2023" ai sensi della DGR 1001 25/09/2023, a cui sono destinati fondi aggiuntivi, vista la dotazione contenuta, riprogrammando quota dei residui dei fondi di Morosità Incolpevole dei Comuni ATA.

3.1 Avvio del percorso di progettazione attuativa

A seguito della approvazione del Piano triennale dell’offerta abitativa pubblica e sociale 2023-2025 – avvenuta nel mese di maggio 2023 – l’Ufficio di Piano, in accordo con il Tavolo tecnico del Piano di zona, tra i mesi di luglio e settembre 2023 ha dato avvio a un percorso di progettazione attuativa di alcune azioni afferenti – direttamente e trasversalmente - alle tre aree di lavoro previste dallo stesso Piano triennale. In particolare:

- **azioni per migliorare il modello di risposta all’emergenza abitativa**, con riferimento alle componenti maggiormente fragili ed esposte a rischi di esclusione in particolare approfondendo il quadro della domanda e dell’offerta attivata dai Comuni;
- **azioni per mobilitare e organizzare l’offerta pubblica di SAS (Servizi Abitativi Sociali)** conformemente con il Regolamento regionale approvato nel dicembre 2022, in particolare inquadrando lo status e definendo ipotesi di possibile utilizzo di parte del patrimonio abitativo di proprietà dei comuni a destinazione diversa dal SAP (Servizi Abitativi Pubblici);
- **azioni per costruire strumenti a supporto delle politiche per la locazione**, in particolare osservando il fenomeno dello sfitto privato.

Rispetto alle **Azioni per migliorare il modello di risposta all’emergenza abitativa** è stato previsto lo sviluppo di un percorso di approfondimento con i Comuni dell’Ambito territoriale tra i mesi di settembre e dicembre 2023, al fine di approfondire i fenomeni che descrivono la domanda emergenziale e fragile nel territorio di riferimento, nonché per effettuare un più accurata ricognizione delle risposte già attivate o previste nel quadro di progettazioni in corso di sviluppo (in particolare, con riferimento a misure finanziate attraverso il PNRR). Gli approfondimenti rappresentano la base necessaria per l’individuazione delle iniziative prioritarie da attivare nel corso del 2024, attraverso:

- la definizione del “modello” attuale di presidio dell’area, in termini di caratteristiche, punti di forza e di debolezza;
- la condivisione della possibile forma di un “sistema” di risposta coordinato tra i Comuni dell’Ambito territoriale di riferimento;
- l’individuazione delle possibili aree di miglioramento, in ragione sia di possibili efficientamenti che di una più efficace azione di intercettazione di risorse del territorio, soprattutto in chiave di collaborazione tra enti pubblici, del privato e del privato sociale (imprese, enti).

Relativamente alle **Azioni per mobilitare e organizzare l’offerta pubblica di SAS** e alle **Azioni per costruire strumenti a supporto delle politiche per la locazione**, accorpate in un unico percorso di approfondimento distinto dal precedente e con avvio atteso dal mese di dicembre 2023, è stato invece previsto l’approfondimento della condizione e dello status del patrimonio immobiliare residenziale a destinazione diversa dal SAP, di proprietà o nella disponibilità dei Comuni dell’Ambito, osservandone anche modalità attuali di utilizzo e gestione, al fine di:

- comprendere come tale patrimonio possa essere utilizzato a seguito della approvazione del regolamento di gestione del SAS;
- verificare le condizioni per un utilizzo dello stesso, ai fini della offerta di servizi più rispondenti ai bisogni del territorio.

Allo stesso tempo, serve provare a dare una dimensione al fenomeno dello sfitto di proprietà privata, provando anche a capire se emergano situazioni riferibili a “grandi” proprietari, al fine di orientare la futura definizione di strategie e strumenti di intercettazione di questo patrimonio.

3.2 Primi esiti: azioni per migliorare il modello di risposta all'emergenza abitativa

A partire dal mese di settembre 2023 è stata attivata la linea di attività relativa alle “Azioni per migliorare il modello di risposta all'emergenza abitativa”, che ha visto lo sviluppo di un percorso di lavoro composto dal confronto diretto con i servizi sociali e gli uffici casa dove presenti e una raccolta organizzata di dati e informazioni tra i Comuni dell'Ambito territoriale.

Gli incontri di approfondimento si sono tenuti tra i mesi di settembre e ottobre 2023 e organizzati secondo due livelli:

- *livello plenario* – partecipato dai componenti del Tavolo Tecnico del Piano di Zona – e finalizzato introduttiva e condividere gli input di lavoro e i possibili scenari di sviluppo secondo diverse forme e prospettive di collaborazione tra gli attori del sistema.
- *livello comunale* – incontri con i servizi sociali e li uffici casa di ogni Comune – svoltisi nei giorni di:
 - 27 settembre 2023 (mattino): Comune di Locate di Triulzi
 - 27 settembre 2023 (pomeriggio): Comune di Pieve Emanuele
 - 2 ottobre 2023 (mattino): Comune di Rozzano
 - 2 ottobre 2023 (pomeriggio): Comuni di Noviglio e Vernate
 - 4 ottobre 2023 (mattino): Comune di Basiglio
 - 4 ottobre 2023 (pomeriggio): Comune di Lacchiarella
 - 9 ottobre 2023 (mattino): Comune di Opera
 - 9 ottobre 2023 (pomeriggio): Comune di Binasco
 - 16 ottobre 2023 (mattino): Comune di Zibido San Giacomo

Gli *incontri* hanno visto la partecipazione del responsabile di settore, dell'assistente sociale delegato/a al tema abitativo, di un referente amministrativo/ufficio casa (con geometrie variabili a seconda della struttura organizzativa di ciascun comune), oltre che di un referente dell'Agenzia per la Casa. Nel merito sono stati dedicati alla focalizzazione della specifica esperienza comunale e a quarta, di prospettiva, finalizzata alla sintesi dei punti di forza e di debolezza rilevati e alla raccolta delle aspettative e delle prospettive di sviluppo in una logica di Ambito territoriale.

La descrizione e l'approfondimento del modello attualmente adottato ha rappresentato il quadro di riferimento propedeutico necessario all'incontro tecnico-politico svoltosi il 29 novembre 2023, finalizzato alla **individuazione e alla condivisione di possibili linee evolutive del sistema di risposta al bisogno abitativo** di emergenza comprendenti sia di possibili efficientamenti che di una più efficace azione di intercettazione di risorse del territorio, soprattutto in chiave di collaborazione tra enti pubblici, del privato e del privato sociale (imprese, enti). In tale direzione sono state individuate alcune priorità di lavoro per le quali è stato dato mandato operativo per il 2024:

- **definizione dei requisiti e dei criteri di valutazione delle situazioni di emergenza abitativa** a partire dagli esiti dell'approfondimento conoscitivo già sviluppato, valorizzando le esperienze precedentemente maturate a livello comunale (in particolare dal Comune di Rozzano) e in sintonia con indicazioni che perverranno dal Tavolo tecnico metropolitano coordinato dalla Prefettura di Milano (Protocollo “sfratti”);

- **stesura della proposta di regolamento per l'assegnazione di alloggi destinati e servizio abitativo transitorio (SAT)** omogeneo per tutti i comuni dell'Ambito territoriale;
- **riattivazione dei Tavoli territoriali** (Tavolo Glocal, Tavolo Housing) per la condivisione delle piste di lavoro emerse e confronto sulle possibili strategie attuative.