



PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

(Agrate Brianza, Aicurzio, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago di Molgora, Busnago, Camparada, Caponago, Carnate, Cavenago Brianza, Concorezzo, Cornate d'Adda, Correzzana, Lesmo, Mezzago, Ornago, Roncello, Ronco Briantino, Sulbiate, Usmate Velate, Vimercate)

Sommario

INTRODUZIONE.....	2
IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	3
QUADRO DELL'OFFERTA ABITATIVA PRIVATA.....	6
Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la compravendita.....	6
Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la locazione.....	7
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO.....	8
Il patrimonio immobiliare pubblico prevedibilmente assegnabile nel triennio 2023 – 2025	9
Andamento graduatorie SAP.....	10
Gli immobili confiscati alla criminalità organizzata	14
DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO	16
GLI SFRATTI ESECUTIVI	18
CONTENIMENTO DEL DISAGIO ABITATIVO (SAT)	20
GLI INTERVENTI A SOSTEGNO DELLA PROPRIETA' E DELLA LOCAZIONE.....	21
Sostegno al pagamento del mutuo – pacchetto famiglia.....	21
Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione – Misura Unica.....	22
OBBIETTIVI DI SVILUPPO.....	26
Interventi a contrasto della vulnerabilità abitativa – Piano di Zona 2021-2023	27
Missione 5 - PNRR.....	28
1.3.1. Housing temporaneo	29
1.3.2 Stazioni di Posta.....	30
Conclusione: il percorso di integrazione tra le politiche sociali e dell'abitare	31



INTRODUZIONE

Regione Lombardia ha emanato la Legge Regionale 16/2016 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” e il Regolamento Regionale 4/2017 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici” e successive modifiche ed integrazioni, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, oltre che a particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio. Tali novità legislative stabiliscono un nuovo paradigma per le politiche abitative, con il passaggio da “edilizia residenziale pubblica” a “servizio abitativo”, coniugando politiche edilizie e politiche sociali e lanciando una significativa sfida alle Amministrazioni Locali per la programmazione a livello sovra-comunale di un settore così complesso come le politiche abitative.

La normativa regionale ha introdotto due strumenti per la programmazione dell’offerta abitativa: il Piano Annuale e il Piano Triennale. Il Piano Annuale dell’offerta abitativa pubblica, introdotto e disciplinato dalla Legge Regionale 16/2016, ha l’obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Sociali (SAS) e Temporanei (SAT), individuando le unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell’anno di riferimento. Il Piano Annuale è lo strumento propedeutico all’apertura di successivi avvisi pubblici per l’assegnazione degli alloggi SAP di proprietà comunale e ALER. Il Piano Triennale dell’offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, invece, ha come obiettivo prioritario quello dell’integrazione delle politiche abitative, le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’Ambito territoriale di riferimento. In base alla legge di riforma, il Piano Triennale dell’offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio, attraverso un’analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
- il quadro ricognitivo e programmatico dell’offerta abitativa, sulla base dell’indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione;
- la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
- individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell’offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
- le linee d’azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell’emergenza abitativa;
- le linee d’azione per sostenere l’accesso e il mantenimento dell’abitazione.



Come indicato nella DGR 4563/2021 – Linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023¹:

“strettamente connessi con gli scenari concernenti l’aumento delle disuguaglianze e il rischio di scivolamento o di aggravamento delle condizioni di povertà, sono gli interventi riguardanti le politiche abitative. L’insieme degli interventi che verranno programmati per il prossimo triennio non solo devono rafforzare quanto già impostato nelle annualità precedenti, ma devono rispondere ad una condizione critica ed emergenziale, e per certi aspetti diversa, acuita dalla crisi. Motivo che rende impellente procedere pensando a forme nuove di integrazione e trasversalità con altre aree di intervento, considerando le politiche per l’abitare come un perno attorno al quale far ruotare azioni nuove e di medio-lungo periodo. Il principale ordine di problemi può essere individuato nelle sempre maggiori difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell’abitazione (affitto, mutuo, ecc.), con un allargamento della platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano avuto problemi a farvi fronte. Il superamento delle misure di garanzia che bloccano gli sfratti porterà ad un aumento dei cittadini che si rivolgeranno ai servizi sociali per ottenere forme di supporto, mettendo sotto stress i servizi non solo in termini di risorse disponibili da erogare ma anche di capacità organizzativa nel fare fronte a tutte le risposte”.

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

La popolazione residente nell’Ambito territoriale di Vimercate al 1° gennaio 2021 è di 183.007 abitanti e rappresenta il 21% della popolazione residente nella Provincia di Monza e Brianza, al secondo posto dopo l’Ambito di Desio, come si può notare dal seguente grafico relativo alla popolazione residente negli Ambiti della provincia di Monza Brianza.

¹ Deliberazione di Giunta n. XI/4563 della seduta del 19/04/2021, approvazione delle “linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023” - (di concerto con l'Assessore Bolognini), p.30

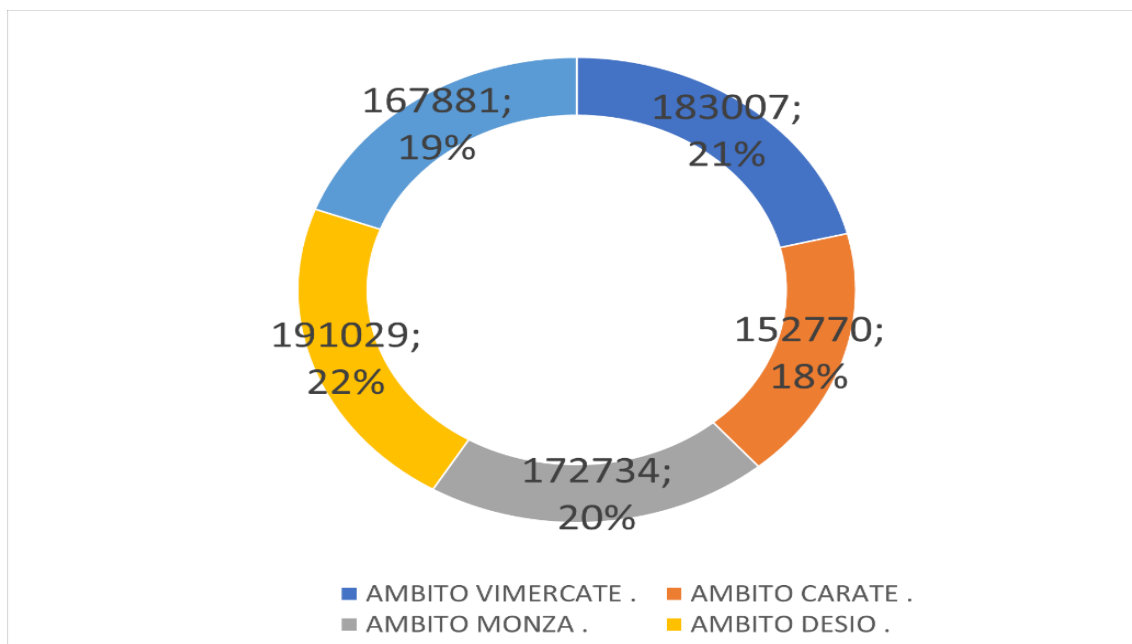


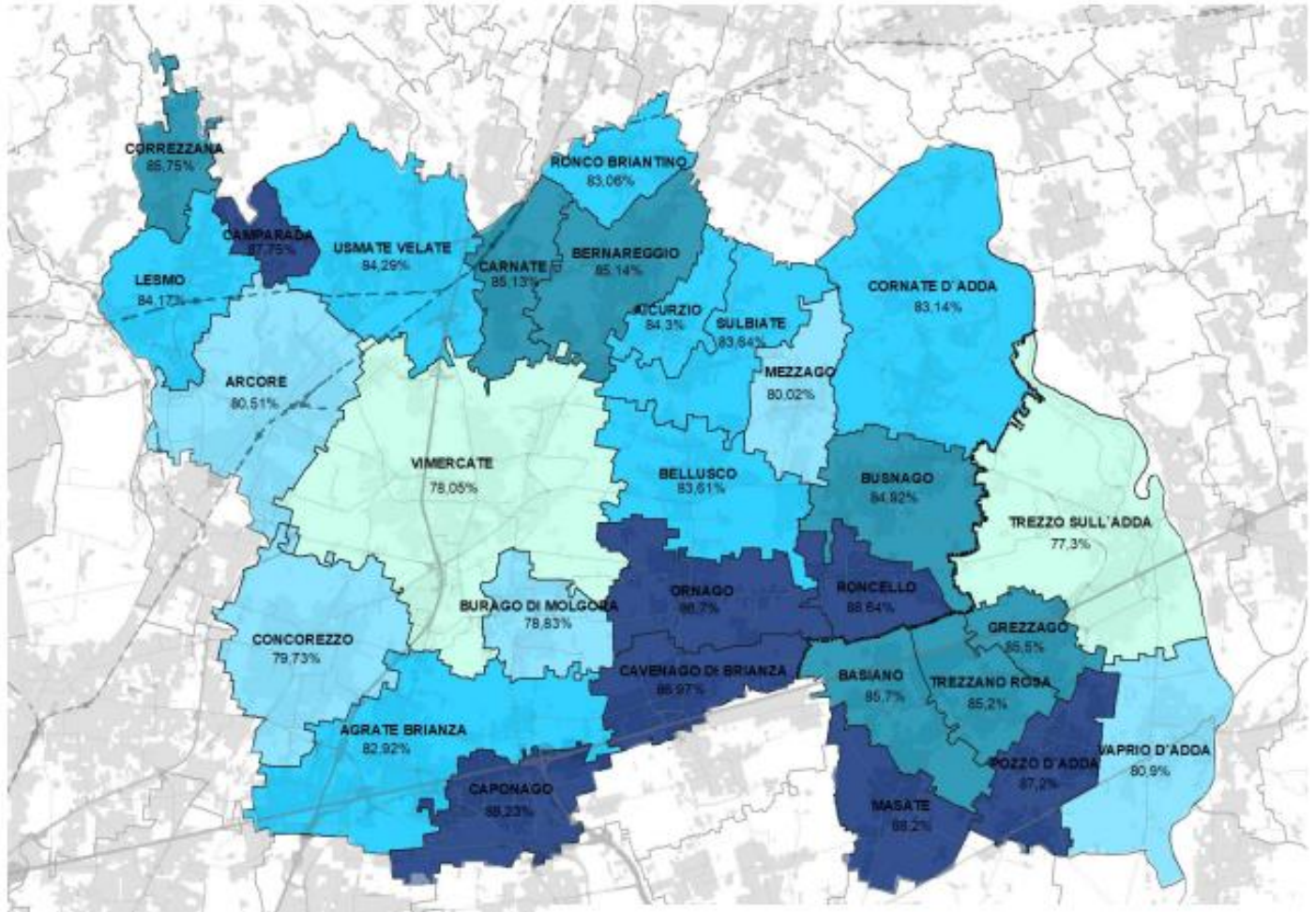
Grafico 1 Popolazione residente negli Ambiti della provincia di Monza Brianza. Fonte: Piano di Zona 2021-2023

Dal punto di vista dell'abitare, in generale si può affermare che negli Ambiti di Vimercate e di Trezzo sull'Adda è fortemente radicato il modello proprietario, con una media di famiglie che vivono in alloggi di cui sono proprietari vicina all'83%. La distribuzione del dato mostra la seguente variabilità:

- Comuni che raggiungono percentuali oltre l'85%: Correzzana, Camparada, Carnate, Bernareggio, Ornago, Cavenago, Caponago, Roncello, Masate, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa, Basiano e Grezzago.
- Comuni sono sotto la soglia dell'80%: Arcore, Burago di Molgora, Concorezzo, Mezzago, Vimercate, Trezzo sull'Adda

In sintesi, Comuni della cintura Ovest di Vimercate hanno percentuali interne di proprietari minori, mentre i Comuni a sud est mostrano una dinamica fortemente orientata alla proprietà².

² Fonte: Report redatto dal Politecnico di Milano, "Dinamiche territoriali, domande di abitare e forme di offerta nei territori del Vimercatese e Trezzese", novembre 2018



Mappa 1 Incidenza delle famiglie che abitano in alloggi in proprietà – 2011. Fonte: Report Politecnico di Milano

Un nucleo questo che si presenta in costante crescita e dimostra l'attrattiva del patrimonio in proprietà all'interno di questo territorio, ma anche i possibili rischi derivanti dalla sovrapproduzione di offerta abitativa di questo tipo, nonché i rischi di vulnerabilità abitativa generati dall'accesso in regime proprietario di nuclei familiari fragili.

Dal confronto avviato con il tavolo di co-programmazione del Piano di Zona dell'Ambito di Vimercate emerge un difficile raggiungimento degli obiettivi definiti tramite progetti individualizzati di Housing Sociale: molte famiglie faticano ad acquisire una propria autonomia di vita e ad uscire dallo stato di bisogno. Stato di bisogno che sicuramente aumenterà a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e alle difficoltà odierne del nostro contesto economico, con l'aumento nel Territorio delle cosiddette "nuove povertà" che, come vedremo nel paragrafo "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione – Misura Unica", si sono rivolte ai Servizi Sociali per richiedere contributi economici sia a sostegno del reddito che per il canone di locazione.



La pandemia ha aggravato l'incertezza lavorativa delle famiglie mononucleari del Territorio che, nonostante abbiano un'occupazione, rischiano l'esclusione sociale per il livello basso di reddito. Dall'analisi dei dati relativi al disagio abitativo del territorio, come emerge dal numero degli sfratti in esecuzione, dalle domande presentate sui bandi di sostegno all'affitto, nonché dalle domande presentate per il sostegno dei mutui o degli alloggi SAP, si evince che nel breve/medio periodo la vulnerabilità abitativa sarà uno dei problemi principali del territorio. (per i dettagli si rimanda ai seguenti paragrafi: "Andamento graduatorie SAP" e "Gli sfratti esecutivi")

QUADRO DELL'OFFERTA ABITATIVA PRIVATA

Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la compravendita

Come è possibile rilevare dal rapporto immobiliare 2021 redatto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare³, nel 2020, anno segnato dall'emergenza sanitaria Covid-19, si rileva una significativa diminuzione delle compravendite di abitazioni a livello nazionale che si riflette poi anche a livello regionale. Nel corso del 2020 si assiste da una parte ad un costante aumento del prezzo delle case e dall'altra ad un'inevitabile riduzione del reddito familiare. Questa biforcazione influisce negativamente sulla capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di un'abitazione.

In merito all'andamento del mercato immobiliare in Lombardia, come descritto nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024⁴

“la dinamica delle compravendite di abitazioni, misurate dal Numero delle Transazioni Normalizzata (NTN)⁵, è contrassegnata da una lunga fase di decrescita tra il 2011 ed il 2013 ed una successiva ripresa temporaneamente interrotta dagli effetti della pandemia da Covid-19. Infatti, nel primo trimestre 2020 il valore dell'NTN cala bruscamente in relazione agli effetti dell'emergenza sanitaria, risale moderatamente nei successivi due trimestri e cresce fortemente nel quarto trimestre del 2020, raggiungendo il massimo assoluto nel periodo considerato. Nel primo trimestre del 2021 si evidenzia infine una limitata diminuzione

³ Rapporto immobiliare 2021 – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

⁴ Deliberazione di Giunta n. XI/7569 del 30/06/2022, 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, p. 10

⁵ Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione. Il parametro NTN è la somma delle unità immobiliari compravendute “normalizzate” rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN



delle transazioni, probabilmente un aggiustamento tecnico rispetto all'eccezionale crescita del trimestre precedente".

Il grafico seguente mostra il numero di TNT di abitazioni in Lombardia, dati trimestrali⁶.

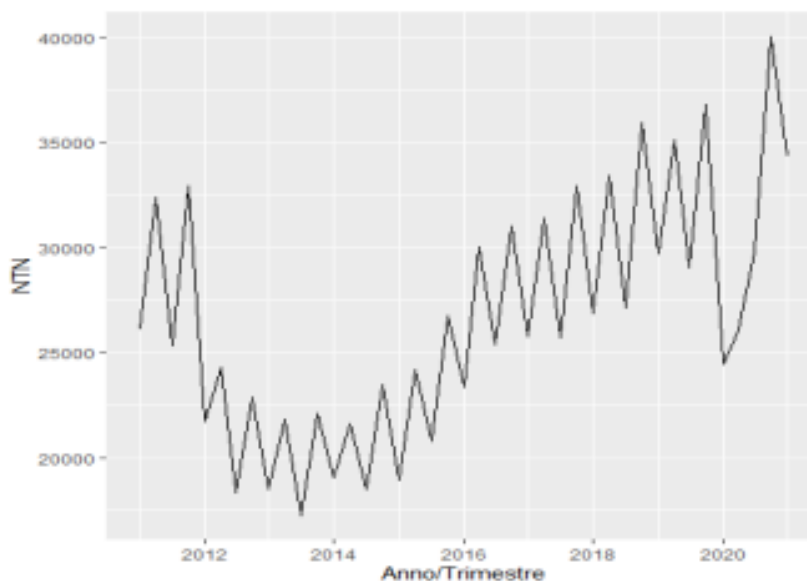


Grafico 2: Andamento delle TNT di abitazioni in Lombardia

Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare

Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la locazione

Per quanto riguarda invece lo scenario delle locazioni, nel 2019 in Regione Lombardia si assiste ad un aumento delle famiglie in affitto. Il "Rapporto annuale al Consiglio Regionale – anno 2020"⁷ mette in evidenza che il contratto libero (4+4) risulta essere la forma contrattuale che maggiormente coinvolge le famiglie lombarde, esattamente per l'86,7%. Fra le rimanenti tipologie, l'unica che presenta una percentuale degna di nota, anche se decisamente distante da quella a canone libero, è il canone

⁶ Fonte: Elaborazioni PoliS-Lombardia su dati Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare

⁷ Deliberazione di Giunta n. XI/5127 della seduta del 2 agosto 2021, Rapporto annuale al Consiglio regionale – anno 2020 (ai sensi dell'Art. 46, comma 2, della L.R. 16/2016 – Disciplina regionale dei servizi abitativi



concordato con il 9,8%, che registra quasi due punti percentuali in più rispetto all'anno precedente. Importante è sottolineare che le spese sostenute dalle famiglie Lombarde per la gestione e il mantenimento delle abitazioni in affitto incidono in maniera decisamente più significativa, sulla spesa media mensile, rispetto alla gestione e al mantenimento delle abitazioni di proprietà. La tabella sottostante mostra la ripartizione delle famiglie in affitto in base alla tipologia di contratto per l'anno 2019, così come elaborata da PoliS-Lombardia⁸ sui dati Istat riferiti all'indagine sulle spese delle famiglie.

Tipologia di contratto	%
Libero (4+4)	86,7
Concordato o convenzionato (3+2)	9,8
Transitorio (massimo 18 mesi)	1,2
Per studenti (massimo 36 mesi)	0,0
Altro (equo canone, patti in deroga, uso foresteria, ...)	2,3
Totale	100

Tabella 1: Ripartizione delle famiglie lombarde in base alla tipologia di contratto

Fonte: elaborazioni PoliS-Lombardia, Istituto regionale per il supporto alle politiche della Lombardia

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

In riferimento all'ultima rilevazione dell'anagrafe regionale del 2022 il patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito distrettuale di Vercate conta complessivamente 1774 unità immobiliari, sia di proprietà dell'ALER territorialmente competente, sia di proprietà dei 22 Comuni afferenti all'Ambito. Nel dettaglio, 1716 unità immobiliari appartengono ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), 2 unità immobiliari appartengono ai servizi abitativi sociali (SAS) e 55 unità abitative appartengono alla categoria "altro uso residenziale". L'ALER competente sul territorio dell'Ambito territoriale di Vercate è l'Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.) di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio e dispone di 824 unità immobiliari. Le unità immobiliari di proprietà dei Comuni dell'Ambito, invece, sono complessivamente 949.

⁸ Fonte: elaborazioni PoliS-Lombardia, Istituto regionale per il supporto alle politiche della Lombardia



Il patrimonio immobiliare pubblico prevedibilmente assegnabile nel triennio 2023 – 2025

Gli Enti Proprietari dell'Ambito di Vimercate sono stati chiamati ad effettuare in piattaforma informatica la programmazione dell'offerta abitativa per il triennio 2023 – 2025, l'Ufficio di Piano ha quindi provveduto ad aprire la finestra temporale dal 26 settembre al 31 ottobre 2022 per consentire la programmazione del patrimonio attraverso la compilazione del format relativo alla previsione delle assegnazioni dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali nei prossimi tre anni. L'extrapolazione dei dati ha messo in luce che gli Enti Proprietari, in termini previsionali, intendono assegnare complessivamente attraverso gli avvisi pubblici che verranno aperti tra il 2023 e il 2025, 196 alloggi SAP come dettagliato nella tabella sottostante.

	SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI	SERVIZI ABITATIVI SOCIALI
ALER MB	105	0
AGRATE	6	0
AICURZIO	0	0
ARCORE	12	0
BELLUSCO	0	0
BERNAREGGIO	0	0
BURAGO DI MOLGORA	4	0
BUSNAGO	1	0
CAMPARADA	0	0
CAPONAGO	3	0
CARNATE	2	0
CAVENAGO DI BRIANZA	0	0
CONCOREZZO	27	0
CORNATE D'ADDA	4	0
CORREZZANA	4	0
LESMO	0	0
MEZZAGO	0	0
ORNAGO	1	0
RONCELLO	0	0
RONCO BRIANTINO	0	0
SULBIATE	1	0
USMATE VELATE	2	0
VIMERCATE	24	0
TOTALE	196	0

Tabella 2 Previsione assegnazioni SAP e SAS nel triennio 2023-2025 – Fonte: Ricognizione in Piattaforma Informatica



Confrontando i dati emersi dalla ricognizione del Piano Triennale 2023 - 2025 con il trend delle ultime tre programmazioni annuali e i successivi bandi SAP si evidenzia che:

- Nel Piano annuale 2021, gli Enti Proprietari avevano previsto l'assegnazione di 124 alloggi, inserendone poi in avviso complessivamente 88;
- Nel Piano Annuale 2022 la stima di assegnazioni indicata era di 91 alloggi e le unità immobiliari effettivamente messe a disposizione nei due bandi sono state 50;
- il Piano Annuale 2023, come dettagliato in seguito, prevede l'assegnazione di 67 alloggi SAP.

La stima degli alloggi da assegnare complessivamente nel triennio è pari a 196 alloggi SAP, circa 65 all'anno, tendenzialmente in linea con gli alloggi assegnabili nelle annualità precedenti.

Andamento graduatorie SAP

Nel 2019 l'Ambito di Vimercate ha aperto l'avviso pubblico SAP con 61 alloggi a disposizione per i quali sono pervenute complessivamente 351 domande. Dalla ricognizione effettuata insieme agli Enti Proprietari del territorio è possibile desumere che sono state inserite in graduatoria 167 – il 47,58% - domande di cittadini non residenti nel Comune in cui si presenta la domanda e di questi, 10 nuclei familiari (6%) hanno ottenuto l'assegnazione dell'alloggio SAP, di cui 3 in condizione di indigenza.⁹

⁹ Sono considerati nuclei familiari in condizioni di indigenza, i nuclei che presentano una condizione economica pari o inferiore a 3.000 euro ISEE (RR 4/2017 Art. 13). La composizione dei nuclei familiari che accedono ai bandi SAP è strettamente legata agli alloggi inseriti in avviso, poiché la domanda ha per oggetto l'assegnazione di un'unità abitativa adeguata localizzata nel Comune di residenza o anche nel Comune in cui il richiedente presta attività lavorativa. Nel caso in cui non siano presenti unità abitative adeguate sia nel Comune di residenza che nel Comune di svolgimento dell'attività lavorativa, la piattaforma informatica prevede in automatico la scelta di un'unità abitativa adeguata localizzata in un altro Comune appartenente allo stesso piano di zona del Comune di residenza o del Comune di svolgimento dell'attività lavorativa del richiedente. È da considerarsi adeguata l'unità abitativa con una superficie utile residenziale in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare come nella tabella di seguito riportata (RR 4/2017 Art. 9):

Numero componenti	Superficie utile residenziale	
	Valori minimi mq	Valori massimi mq
1	28	46
2	38	55
3	48	65
4	58	80



Dai dati estrapolati dalle graduatorie degli Enti Proprietari è possibile evidenziare che la maggior parte delle domande pervenute sono di nuclei familiari composti da 5 persone o più e da una persona sola. Questo, come anticipato, dipende prevalentemente dalla tipologia di alloggi inseriti in avviso e tendenzialmente le unità abitative di proprietà di ALER MB hanno una superficie più ampia di quelle di proprietà dei Comuni, generalmente più piccole.

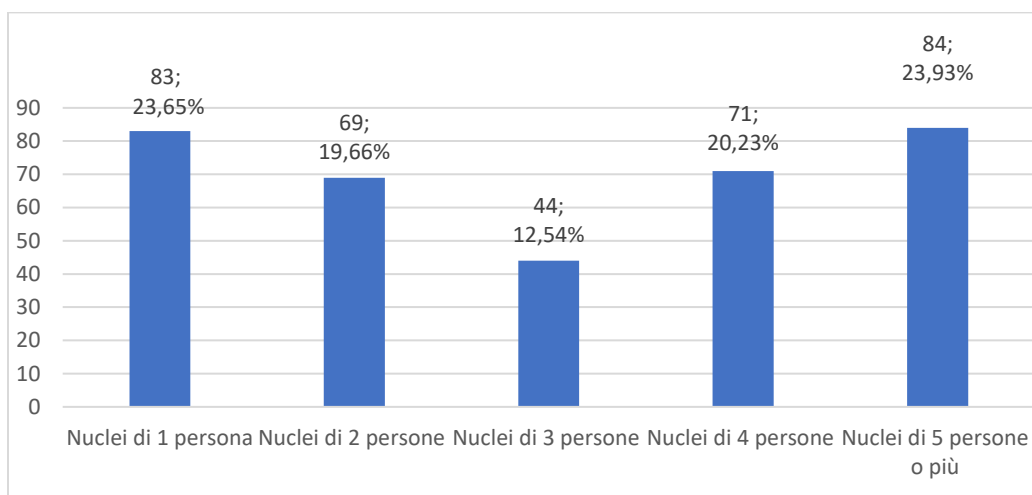


Grafico 2 Tipologia di nuclei familiari assegnatari graduatoria SAP 2019 - Fonte: Graduatorie degli Enti Proprietari

Nel mese di marzo 2020 sono stati sospesi da Regione Lombardia tutti gli avvisi pubblici SAP in seguito alla dichiarazione di illegittimità da parte della Corte Costituzionale del requisito di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia per almeno cinque anni consecutivi, rendendo quindi necessaria la modifica del RR 4/2017. A luglio del 2020 il Tribunale di Milano ha sancito il carattere discriminatorio della richiesta ai cittadini extra UE del certificato di non proprietà all'estero in quanto ai cittadini stranieri deve essere consentito l'accesso ai bandi SAP alle stesse condizioni dei cittadini italiani e dell'Unione Europea, senza la richiesta di documentazione supplementare. Regione Lombardia ha presentato ricorso e in attesa di conoscere l'esito della decisione del Giudice d'appello, è stata emanata

5	68	93
6	78	Nella superficie massima disponibile

Dalle superficie di cui sopra sono esclusi balconi, terrazze, cantine e altre aree accessorie simili.
Per i nuclei familiari composti da 1 sola persona è possibile assegnare un alloggio di superficie inferiore a 28 mq. L'adeguatezza dell'alloggio tiene conto anche della tipologia di disabilità del nucleo familiare richiedente.



la DGR 3679/2020¹⁰ che consentiva ai Comuni capofila di aprire un avviso pubblico a partire dal 30 ottobre 2020, coerente con quanto di seguito disposto, specificando che le assegnazioni avvengono con riserva e che la loro efficacia e quella del relativo contratto di locazione sono soggetti alla definitiva decisione del giudice di appello:

- non è più richiesta la verifica del possesso del requisito di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia per almeno cinque anni ma è sufficiente l'accertamento del mero possesso della residenza anagrafica o dello svolgimento di attività lavorativa nel territorio regionale;
- i cittadini extra UE devono documentare l'assenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili ubicati all'estero alle stesse condizioni previste per i cittadini italiani e UE. In questo modo, così come definito precedentemente dalla norma, non è più richiesta la documentazione prodotta da un organo competente del paese d'origine e la relativa traduzione;
- la verifica relativa alla titolarità dei diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, ubicati all'estero, deve essere effettuata attraverso la documentazione fiscale e la dichiarazione ISEE presentata;
- eventuali domande presenti in graduatoria già verificate e rigettate per mancanza di uno dei suddetti requisiti devono essere riammesse ai fini dell'assegnazione.

Date queste premesse l'Ambito di Vimercate decide di rimandare l'apertura degli avvisi SAP al 2021. Dalla analisi delle graduatorie dei singoli Enti Proprietari - ALER MB e Comuni - emerge che nel 2021 sono pervenute un elevato numero di domande rispetto al 2019. Se nel 2019 con un unico bando il Vimercatese ha ricevuto 351 domande, nel 2021 con due bandi ha ricevuto in totale 934 domande, con un aumento significativo di 583 domande, probabilmente anche a causa della sospensione degli avvisi pubblici SAP per tutto il 2020. Delle 934 domande ricevute in piattaforma informatica, 88 nuclei familiari, meno del 10% (9,42) hanno ottenuto l'assegnazione dell'alloggio SAP e di queste, 15 non erano residenti nel Comune in cui hanno ricevuto l'alloggio, come da grafico seguente. Non si rilevano assegnazioni di alloggi a nuclei familiari indigenti non residenti.

¹⁰ Deliberazione di Giunta n. XI/3679 della seduta del 13/10/2020, *determinazioni urgenti in ordine all'esecuzione dell'ordinanza del tribunale di Milano, prima civile, Giudice Dott.ssa Martina Flamini, depositata in data 27 luglio 2020, resa nel giudizio RG n. 23608/2018*

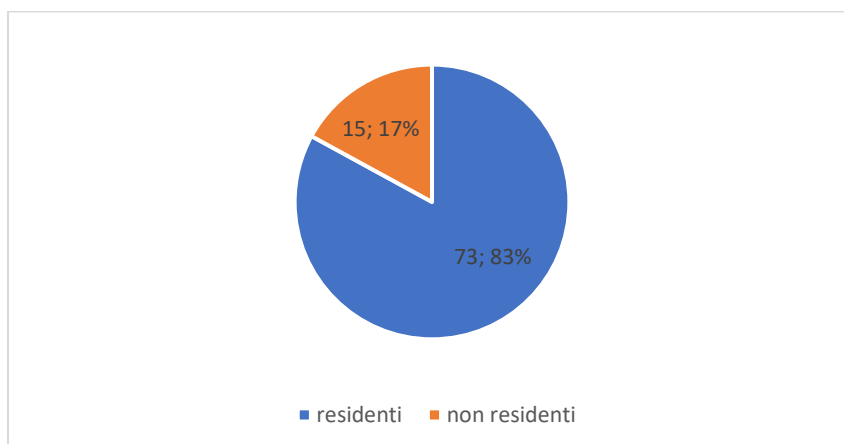


Grafico 3 Proporzion e tra assegnatari residenti e non residenti - Fonte: Graduatorie degli Enti Proprietari

Il primo bando SAP 2022 è stato pubblicato nei mesi di aprile e maggio, mettendo a disposizione 22 alloggi di proprietà dei Comuni e dell'ALER territorialmente competente e ricevendo complessivamente 79 richieste.

Il grafico seguente mette in luce come, nel triennio, il numero di domande di accesso ai Servizi Abitativi Pubblici sia nettamente superiore alla disponibilità degli alloggi dell'Ambito inseriti in avviso e quindi come il SAP non costituisca una risposta efficace ai bisogni del Territorio. Il numero delle unità immobiliari assegnabili infatti copre circa l'11% delle domande inserite in piattaforma informatica.

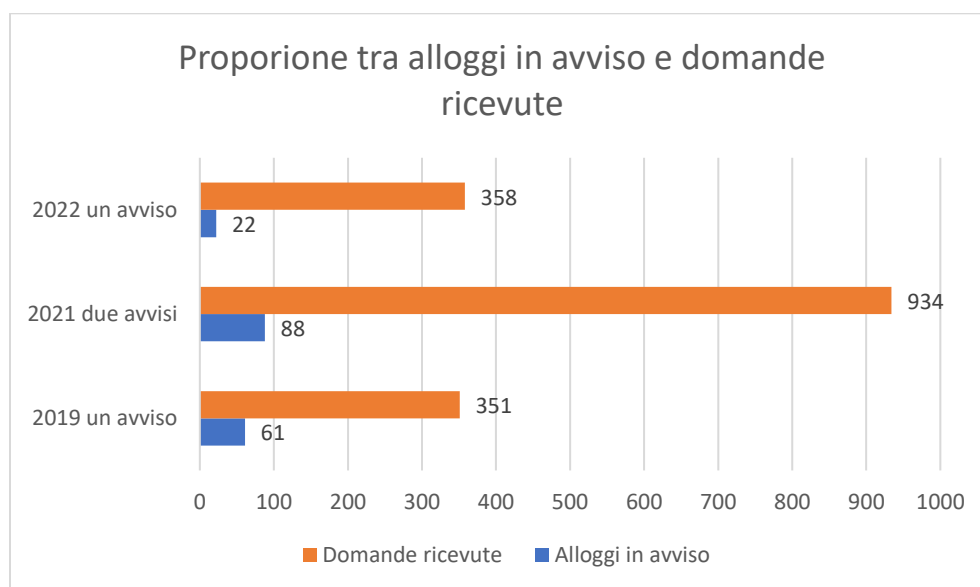


Grafico 4 Proporzion e tra alloggi in avviso e domande ricevute – Fonte: Graduatorie degli Enti Proprietari



Il secondo bando SAP 2022, con 28 alloggi in avviso, è stato aperto tra ottobre e novembre, non è quindi possibile elaborare i dati della graduatoria in questo Piano Triennale in quanto gli Enti Proprietari sono attualmente impegnati nella predisposizione delle graduatorie definitive e nelle verifiche dei requisiti.

Gli immobili confiscati alla criminalità organizzata

L'agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) pubblica sul proprio portale Open Re.g.i.o i dati sul patrimonio confiscato sull'intero territorio nazionale. Dall'analisi delle banche dati aggiornate a novembre 2022 emerge che sul territorio dell'Ambito di Vimercate sono presenti 25 immobili confiscati esclusi i terreni agricoli, così distribuiti:

COMUNE E TIPOLOGIA	TOTALE IMMOBILI
Agrate Brianza	
Appartamento in condominio	3
Box, garage, autorimessa, posto auto	3
Bernareggio	
Abitazione indipendente	1
Magazzino, Locale di deposito	1
Busnago	
Appartamento in condominio	2
Concorezzo	
Appartamento in condominio	1
Abitazione indipendente	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	1
Fabbricato industriale	1
Cornate d'Adda	
Abitazione indipendente	2
Appartamento in condominio	2
Box, garage, autorimessa, posto auto	1
Correzzana	
Appartamento in condominio	2
Roncello	
Abitazione indipendente	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	2
Usmate Velate	
Appartamento in condominio	1

Tabella 3 Distribuzione immobili confiscati alla Mafia nell'Ambito di Vimercate – Fonte: portale Open Re.g.i.o.



Attraverso il portale Open Re.g.i.o è possibile anche estrarre i dati relativi agli immobili confiscati alla criminalità organizzata e destinati ad altro uso in favore delle Amministrazioni (Bene Pubblico). I dati presenti nel portale sono aggiornati a dicembre 2020 e nel Territorio del Vercatese risultano essere stati ridestinati 15 immobili confiscati, dettagliati come segue:

Comune	Sottocategoria	Tipo destinazione	Ente destinatario	Data decreto
Arcore	Negozi, Bottega	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Correzzana	Altro	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	08/02/2022
Correzzana	Altro	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	08/02/2022
Correzzana	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	08/02/2022
Correzzana	Appartamento in condominio	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	08/02/2022
Lesmo	Villa	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Villa	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Abitazione indipendente	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	04/12/2018
Usmate Velate	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	18/12/2019
Usmate Velate	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	28/12/2019
Usmate Velate	Negozi, Bottega	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	18/12/2019
Vercate	Altro	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	14/12/2020

Tabella 4 Distribuzione Immobili confiscati alla Mafia destinati alle Amministrazioni dell'Ambito di Vercate – Fonte: portale Open Re.g.i.o.



L'edificio confiscato alla criminalità organizzata sito a Vimercate, come vedremo in seguito, sarà un bene destinato all'Ambito attraverso la riqualificazione dell'immobile prevista dalla Missione 5 Inclusione e Coesione del PNRR – Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per la realizzazione di 5 appartamenti di Housing Temporaneo e per un Centro Servizi in favore dei cittadini in condizione di povertà estrema.

Si specifica inoltre che, come discusso in sede di Assemblea dei Sindaci del 13 settembre 2022, anche il Comune di Ornago è in possesso di un bene sequestrato alla mafia e sarà messo a disposizione del Territorio per future progettualità. I fondi per la riqualificazione dell'immobile saranno richiesti a Regione Lombardia con un'apposita proposta progettuale presentata dai tecnici del Comune di Ornago.

DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO

Definire con precisione cosa si intende per fabbisogno abitativo è più complesso di quanto potrebbe sembrare. Inizialmente, nella legge 167/1962¹¹, con fabbisogno abitativo si intendeva il fabbisogno di edilizia abitativa necessario a calcolare una percentuale da destinare all'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Nella legge non viene esplicitata la metodologia da utilizzare per la misurazione del fabbisogno, ma si deduce una connotazione legata al ruolo che all'epoca gli Enti pubblici ricoprivano in quei tempi, ossia: costruzione e assegnazione di abitazioni a canone sociale per le famiglie che non possono sostenere i costi del mercato libero. Il fabbisogno sociale era quindi inteso come differenza fra le richieste di alloggi a canone sociale, cioè la domanda, e il numero di alloggi disponibili, cioè l'offerta. Se ad esempio per 120 famiglie erano disponibili 100 alloggi, il fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica era pari a 20 alloggi.

Oggi il quadro è profondamente cambiato e i bisogni abitativi e le difficoltà connesse alla loro soddisfazione non sono più standardizzati, ma differenziati. Anche a livello normativo queste trasformazioni sono state parzialmente recepite, ma la definizione di fabbisogno abitativo rimane comunque ancora sfumata. Nella legge 133/2008¹², si associa il fabbisogno abitativo all'idea che l'abitare non debba essere solo la soddisfazione di un bisogno primario, ma debba diventare un contesto attraverso il quale gli individui possano sviluppare a pieno le proprie potenzialità, richiamando una concezione di fabbisogno più articolata rispetto alla mera realizzazione di alloggi.

Nell'ottica delle politiche pubbliche a supporto della condizione abitativa, la misura del fabbisogno non si può più limitare alla stima del numero di abitazioni da costruire o recuperare per la vendita o la locazione in Edilizia Residenziale Pubblica o in edilizia convenzionata, questo

¹¹ Legge N. 167 del 18/04/1967, *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*

¹² Legge N. 133 del 06/08/2008, *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*, Capo IV, Art. 11



perché i bisogni dei cittadini sono diversificati, possono essere temporanei e possono non coincidere con la richiesta di una casa ma, piuttosto, con la necessità di accompagnamento per emergere da una situazione di momentanea difficoltà. Da ciò si deduce che le politiche abitative vanno considerate anche come politiche sociali e il ruolo dell'ente pubblico deve modificarsi di conseguenza: non più solo pianificatore e/o costruttore di case ma promotore di welfare abitativo. Di seguito le cinque dimensioni utilizzate per determinare le 7 classi di fabbisogno (Basso - In media - In aumento - Elevato - Critico - Da Capoluogo - Acuto di Milano):

- Antropizzazione: un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare; l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato;
- Pressione produttiva: la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni; l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti;
- Difficoltà di accesso mercato immobiliare: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; l'indice scelto è la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita;
- Domanda di sostegno pubblico: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno; l'indice scelto è la somma, rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP;
- Difficoltà economiche: la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative; l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate.

Dalla combinazione di tali indicatori emerge la geografia di un territorio senza un particolare fabbisogno abitativo primario, se non per 3 dei 4 Comuni ad alta tensione abitativa: Arcore, Concorezzo e Vimercate. Per i Comuni di Arcore e Concorezzo si rileva infatti un fabbisogno abitativo in aumento e per il Comune di Vimercate si rileva un fabbisogno abitativo elevato, come espresso dalla tabella seguente:

COMUNE	CLASSE FABBISOGNO	VALORE INDICE	POSIZIONE GRADUATORIA	ANTROPIZZAZIONE	PRESSIONE PRODUTTIVA	ACCESSO MERCATO IMMOBILIARE	DIFFICOLTA SOSTEGNO PUBBLICO	DIFFICOLTA ECONOMICHE
Agrate Brianza	In media	0.56	221	0.99	1.09	1.40	0.55	1.24
Aicurzio	Basso	-0.34	1,122	0.33	0.21	0.90	-0.57	2.33



Arcore	In aumento	0.87	119	1.67	1.00	1.35	1.40	1.62
Bellusco	In media	0.51	237	0.74	0.40	1.22	0.86	0.99
Bernareggio	In media	0.36	313	1.61	-0.31	0.94	0.63	1.35
Burago di Molgora	In media	0.24	400	0.90	0.48	0.76	0.42	1.54
Busnago	In media	0.15	481	0.72	0.27	0.75	0.15	1.16
Camparada	Basso	-0.29	1,046	0.98	-0.59	0.77	-0.35	2.17
Caponago	In media	0.13	504	0.63	-0.18	0.75	0.22	0.86
Carnate	In media	0.20	441	1.96	-0.57	0.96	0.15	1.47
Cavenago di Brianza	In media	0.31	356	1.30	-0.02	0.84	0.31	0.90
Concorezzo	In aumento	0.96	94	1.61	0.83	1.36	1.50	1.03
Cornate d'Adda	In media	0.26	381	0.28	-0.09	0.87	0.36	0.19
Correzzana	Basso	-0.48	1,281	0.69	-0.31	0.46	-0.56	2.60
Lesmo	Basso	-0.29	1,055	1.37	0.30	1.18	-0.84	2.92
Mezzago	In media	0.22	414	0.59	-0.77	0.75	0.35	-0.03
Ornago	In media	0.18	448	0.36	0.05	0.60	0.37	0.63
Roncello	Basso	-0.12	800	0.96	-0.93	0.44	-0.37	0.45
Ronco Briantino	In media	0.25	390	0.73	-0.69	0.81	0.76	0.87
Sulbiate	In media	0.19	444	0.29	-0.48	0.75	0.72	0.87
Usmate Velate	In media	0.04	597	0.59	0.10	0.58	0.29	1.62
Vimercate	Elevato	0.85	124	0.86	1.17	2.29	1.28	1.76

Tabella 5 Distribuzione del fabbisogno abitativo nell'Ambito di Vimercate – Fonte: Open Data Regione Lombardia

GLI SFRATTI ESECUTIVI

La difficile situazione del 2020 causata dall'emergenza sanitaria Covid-19, ha indotto il Governo ad adottare, attraverso diversi Decreti Legge (a partire dal decreto-legge "Cura Italia" 17 marzo 2020, n. 18), misure volte a bloccare i procedimenti di sfratto per morosità, al fine di tutelare gli affittuari che si sono trovati in gravi difficoltà economiche. Per lungo tempo quindi le procedure di sfratto non sono state eseguite e questo ha portato di conseguenza a una drastica riduzione degli sfratti emessi a livello regionale rispetto al 2019.

La progressiva ripresa delle convalide e delle esecuzioni degli sfratti post Covid-19, a partire da fine dicembre 2021, rappresenta un importante fattore da tenere in considerazione nelle attività programmatiche delle politiche abitative poiché è prevedibile che un numero sempre più crescente di famiglie si troveranno in situazione di vulnerabilità abitativa: aumenterà il bisogno di quei nuclei familiari



che hanno un reddito troppo alto per accedere ai Servizi Abitativi Pubblici, ma troppo basso per accedere al mercato degli affitti e delle proprietà ampliando la cosiddetta “fascia grigia”.

L'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Monza ha comunicato il numero di sfratti convalidati e già in esecuzione fino al primo semestre 2022. Dalla lettura dei dati emerge che nell'anno 2020 c'è stato un inevitabile calo dei numeri causato dalla sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili a causa dell'emergenza sanitaria, ripresi poi sensibilmente nel 2021 e nel 2022, come evidenziato dalla tabella sottostante:

COMUNE	2019	2020	2021	GEN-GIU 2022
AGRATE	34	4	16	11
AICURZIO	0	0	2	2
ARCORE	17	5	13	11
BELLUSCO	6	4	9	2
BERNAREGGIO	10	5	9	6
BURAGO DI MOLGORA	0	2	6	1
BUSNAGO	7	3	3	2
CAMPARADA	1	0	1	1
CAPONAGO	6	2	1	2
CARNATE	8	3	1	5
CAVENAGO DI BRIANZA	17	0	3	2
COCOCREZZO	48	10	15	23
CORNATE D'ADDA	23	8	13	11
CORREZZANA	5	2	1	0
LESMO	9	3	5	4
MEZZAGO	6	2	2	0
ORNAGO	6	2	5	2
RONCELLO	6	1	2	2
RONCO BRIANTINO	4	0	0	6
SULBIATE	4	1	2	1
USMATE VELATE	12	4	7	9
VIMERCATE	31	14	12	21
TOTALI	260	75	128	124

Tabella 6 Distribuzione degli sfratti esecutivi nei Comuni dell'Ambito di Vimercate – Fonte: Tribunale di Monza



CONTENIMENTO DEL DISAGIO ABITATIVO (SAT)

Un'importante risposta che i Comuni possono offrire alle situazioni di emergenza abitativa ed al rilascio forzoso degli alloggi è la predisposizione dei Servizi Abitativi Transitori (SAT) infatti, come specificato all'Art 23, comma 13 della Legge Regionale 16/2016:

“Al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, in particolare nei Comuni ad alta tensione abitativa, ALER e Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a SAT, nell'ambito del piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dei suoi aggiornamenti annuali, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della presente legge. Le unità abitative individuate a tal fine sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici. Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici per una durata non superiore a cinque anni mediante provvedimento motivato del comune che definisce, altresì, un appropriato programma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo assegnatario (...) I Comuni possono incrementare la disponibilità di SAT con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa”.

Nello specifico, nell'Ambito di Vimercate, nel 2022 è stato approvato in sede di Assemblea dei Sindaci il regolamento per l'accesso e la permanenza nei SAT con l'intenzione di fornire indicazioni uniformi a livello territoriale in previsione dell'approvazione del documento nei singoli Consigli Comunali. Il regolamento è stato approvato in via sperimentale per i primi due anni, dopodiché i tecnici dell'Ufficio di Piano e i tecnici dei Comuni ne verificheranno la sostenibilità al fine di revisionarne e/o confermarne i contenuti. Dalla ricognizione effettuata nel mese di settembre con i referenti tecnici è emerso che 10 Comuni (circa la metà) hanno approvato in Consiglio Comunale il regolamento e che 3 di questi lo hanno concretamente adottato.



GLI INTERVENTI A SOSTEGNO DELLA PROPRIETA' E DELLA LOCAZIONE

Sostegno al pagamento del mutuo – pacchetto famiglia

Con la DGR 2999/2020¹³ Regione Lombardia ha definito la concessione di contributi straordinari a sostegno delle famiglie in situazione di temporanea difficoltà causata dalla riduzione o sospensione dell'attività lavorativa durante il periodo di emergenza epidemiologica Covid-19. La misura si è rivolta, in particolare, alle famiglie con Isee (2019 o 2020) inferiore o uguale a 30.000 euro e ha previsto la concessione di due diverse tipologie di contributo, non cumulabili tra di loro:

- contributo mutui prima casa: una tantum pari a 500 euro per ogni nucleo familiare con almeno un figlio di età uguale o inferiore a 16 anni;
- contributo e-learning: una tantum pari all'80% delle spese sostenute, fino ad un massimo di euro 500, per ogni nucleo familiare con almeno un figlio di età compresa tra i 6 e i 16 anni per l'acquisto della strumentazione tecnologica necessaria alla didattica online.

L'Ambito di Vercate ha ricevuto complessivamente 829 domande di cui 725 (87,45%) ammesse e finanziate per un totale di € 344.113,79. Di seguito il prospetto relativo alla tipologia di contributo delle domande finanziate e la suddivisione per Comuni:

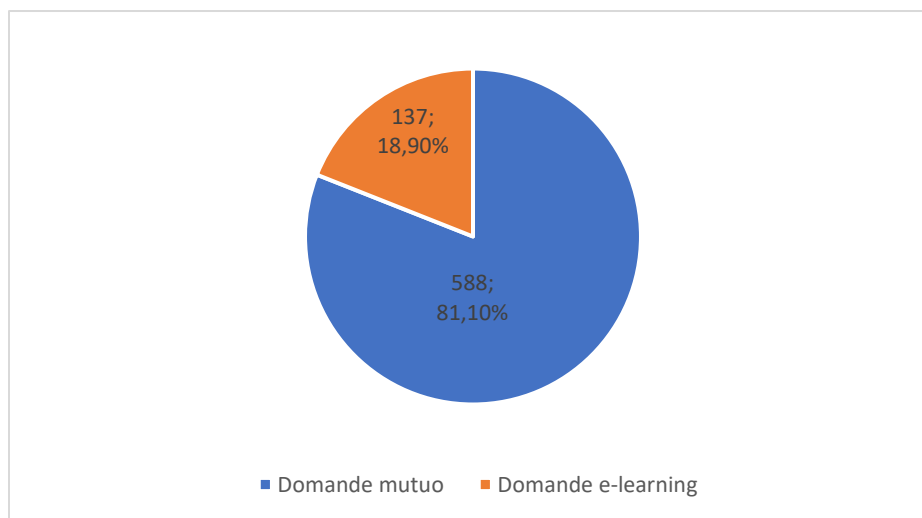


Grafico 5 Tipologia di contributo – Fonte: Graduatoria Pacchetto Famiglia 2020

¹³ Delibera di Giunta n. XI/2999 del 30/03/2020, *Pacchetto famiglia: interventi straordinari per il sostegno alle famiglie – emergenza COVID - 19 e applicazione del fattore famiglia lombardo - anno 2020*

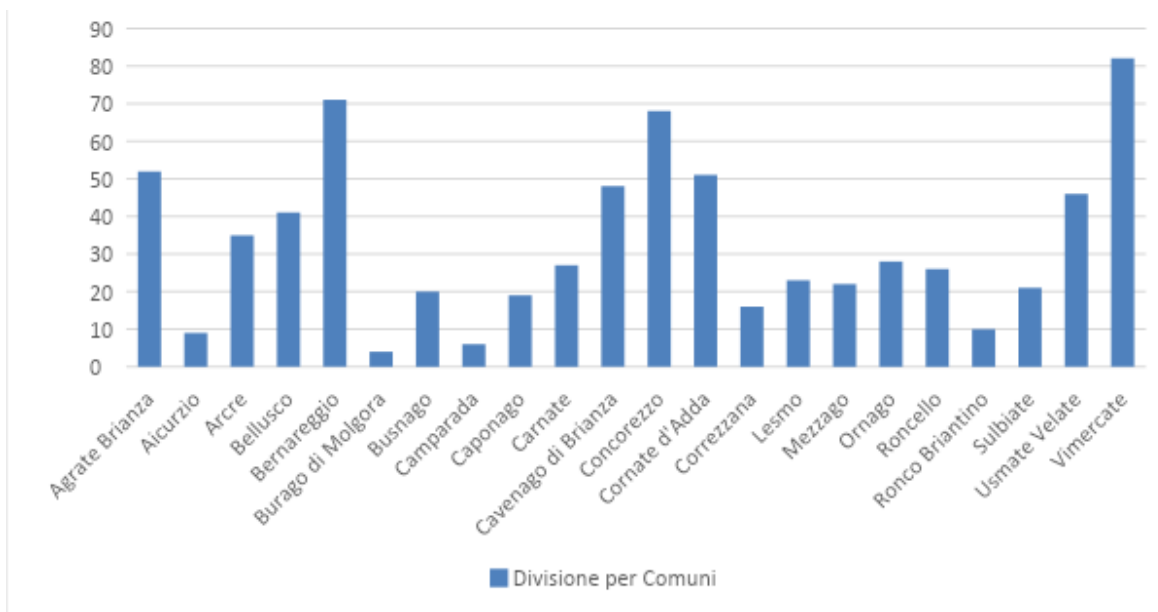


Grafico 6 Suddivisione per Comuni richieste Pacchetto Famiglia – Fonte: Graduatoria Pacchetto Famiglia 2020

Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione – Misura Unica

Con DGR 3008/2022¹⁴ Regione Lombardia ha sostenuto iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal Covid-19 nell'anno 2020, attraverso l'attuazione di una Misura Unica. La misura è 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. Sono esclusi i contratti di Servizi Abitativi Pubblici. Considerato il protrarsi della situazione emergenziale dovuta alla pandemia, la Misura Unica viene prorogata da

¹⁴ Delibera di Giunta n. XI/3008 del 30/03/2022, "sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria covid 19"



Regione Lombardia con DGR 3222/2020¹⁵, 3664/2020¹⁶, 4678/2021¹⁷ e 5324/2021¹⁸, assegnando all'Ambito di Vimercate un totale di € 1.300.945,30. A tali risorse si sono sommate € 50.439,77, derivanti da risorse residue comunali e fondi FSA/FSGDE residui, per un totale di 1.351.385,07 €, erogati nel corso del triennio 2020-2022 a 933 famiglie che, partecipando ai diversi bandi hanno fatto domanda risultata ammissibile e finanziabile.

I contributi stanziati con la Misura Unica prevedevano l'erogazione di un contributo al proprietario (anche in più tranches) per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare fino a 4 mensilità di canone e comunque non oltre € 1.500,00 ad alloggio /contratto.

Nel 2020 il bando Misura Unica è stato predisposto tenendo in considerazione le seguenti condizioni collegate alla crisi dell'emergenza sanitaria Covid-19:

- perdita del posto di lavoro
- riduzione dell'orario di lavoro
- mancato rinnovo dei contratti a termine
- cessazione di attività libero-professionali
- collocamento in cassa integrazione

Rispetto alle domande pervenute all'Ambito di Vimercate, la suddivisione dei richiedenti rispetto ai requisiti è così suddivisa, come si evince dal grafico seguente:

- 195 richiedenti (58%) collocamento in cassa integrazione;
- 51 richiedenti (16%) riduzione dell'orario di lavoro;
- 49 richiedenti (15%) cessazione di attività libero - professionali;
- 15 richiedenti (6%) mancato rinnovo del contratto a termine;
- 12 richiedenti (5%) perdita del posto di lavoro

¹⁵ Delibera di Giunta n. XI/3222 del 09/06/2020, "Sostegno per il mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria covid 19 – integrazione Misura Unica di cui alla DGR 3008 del 30 marzo 2020 – fondo nazionale accesso abitazioni in locazione"

¹⁶ Delibera di Giunta n. XI/3664 del 13/10/2020, "Fondo Nazionale sostegno accesso abitazioni in locazione (l. 431/98, art. 11): sostegno per il mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria covid 19 – integrazione misura unica di cui alla DGR 3008 del 30 marzo 2020 e alla DGR /3222 del 9 giugno 2020"

¹⁷ Delibera di Giunta n. XI/4678 del 10/05/2021, "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria covid 19 – anno 2021"

¹⁸ Delibera di Giunta n. XI/5324 del 04/10/2021, "sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria covid 19 – integrazione della Misura di cui alla DGR 4678/2021"

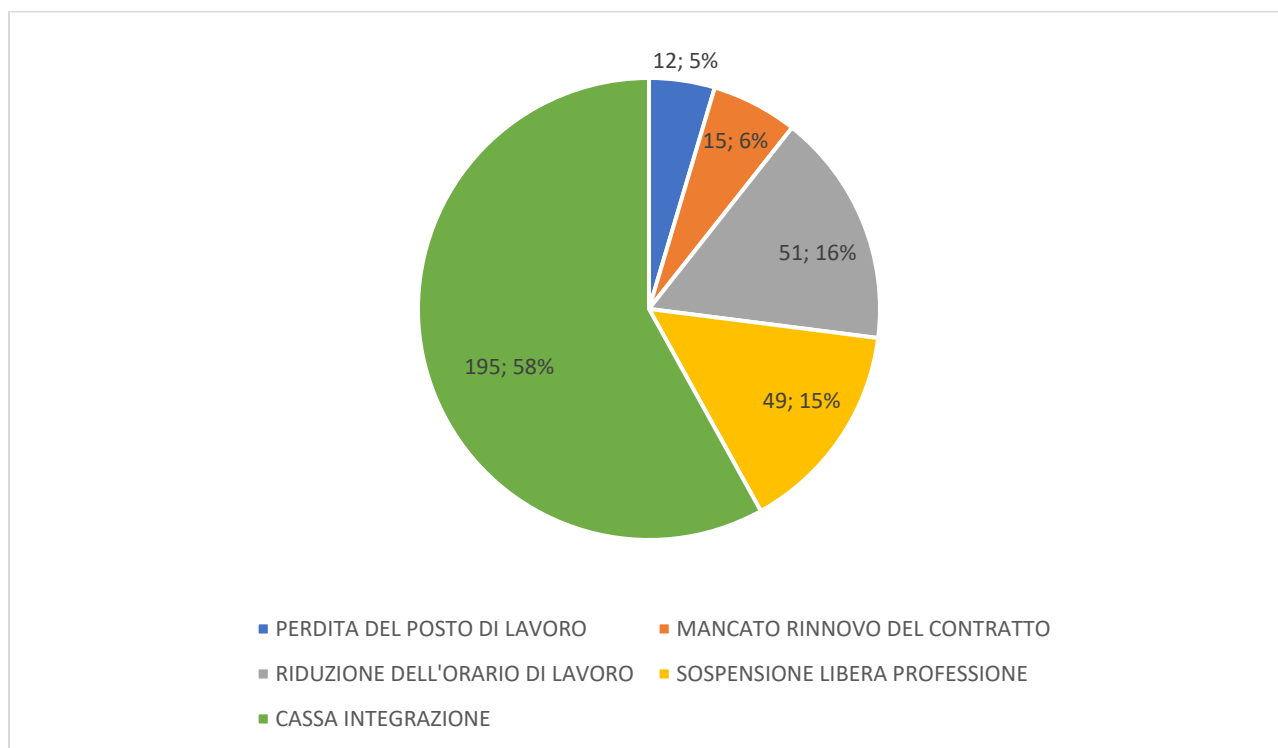


Grafico 7 Requisiti specifici domande Misura Unica 2020 – Fonte: Graduatoria Misura Unica 2020

Il canone medio mensile corrisponde a 476,45 €. Rispetto alla composizione dei nuclei familiari invece, nel 70,61% dei casi si tratta di nuclei con minori a carico. Nel 2021 e nel 2022 i bandi Misura Unica, su approvazione di Regione Lombardia, sono stati alleggeriti dei requisiti specifici legati alla pandemia in considerazione del fatto che l'emergenza Covid-19 era diventata ormai capillare ed endemica. È stato quindi individuato come unico requisito attestante l'eventuale difficoltà economica: l'attestazione ISEE corrente o ordinaria di massimo 15.000,00 €. Le domande risultate ammissibili sono complessivamente 1.382 ma con i fondi messi a bando tra il 2021 e il 2022 pari a 853.306,55 € ne sono state finanziate 590. Regione Lombardia, con DGR 6491/2022¹⁹ ha rifinanziato la Misura destinando all'Ambito di Vimercate 47.918,00 € di cui 4.791,80 di quota per le spese di gestione; i restanti 43.126,20 € sono stati impegnati a copertura di 30 domande in lista di attesa.

Il dato relativo alle molteplici domande che rimangono in lista di attesa e trovano soddisfacimento parziale in seguito ai rifinanziamenti da parte di Regione Lombardia, mette in luce come le risorse in favore del tema dell'abitare soprattutto per le famiglie in locazione sul libero mercato non siano

¹⁹ Deliberazione di Giunta n. XI/6491 del 13/06/2022, "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - anno 2022"



sufficienti a rispondere al bisogno. Il grafico seguente mostra la proporzione tra le domande ammesse e le relative domande finanziate con i fondi di Ambito negli ultimi tre anni.

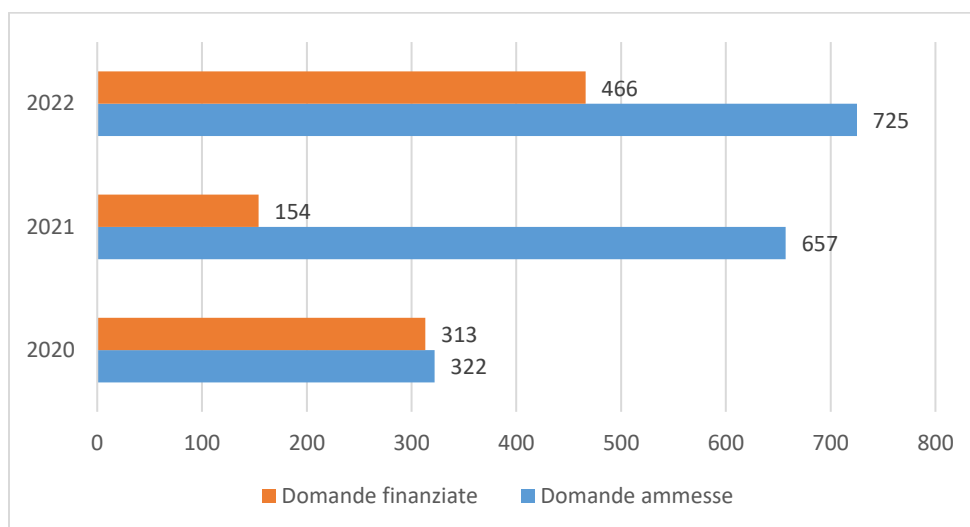


Grafico 8 Proporzion tra domande ammesse e domande finanziate Misura Unica 2020 – Fonte: Graduatorie Misura Unica 2020, 2021, 2022

Il grafico seguente, con focus sull'andamento delle domande ammesse e le relative domande finanziate con i fondi di Ambito nel triennio 2020-2022, invece mette in luce che:

- nel 2020 il soddisfacimento delle domande è stato quasi totale (97,20%);
- nel 2021 si assiste ad un forte divario rispetto alle domande ammesse e le domande finanziate che risultano essere il 23,44%;
- nel 2022 la forbice si stringe raggiungendo il 64,28% delle domande finanziate rispetto a quelle ammesse in graduatoria.

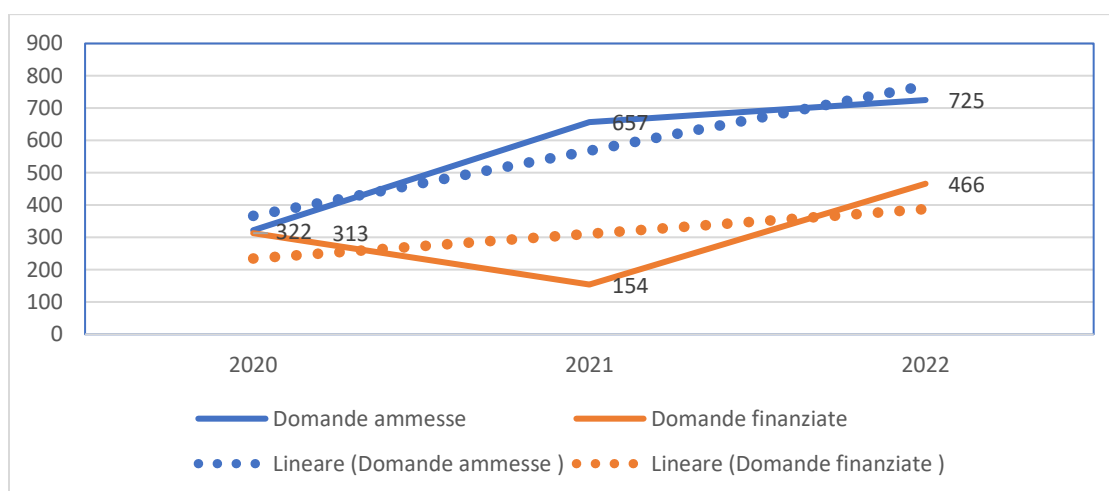


Grafico 9 Andamento domande ammesse e finanziate nel triennio 2020 – 2022 – Fonte: Graduatorie Misura Unica 2020, 2021, 2022



L'ipotesi operativa per arginare il numero di domande inevase per esaurimento dei fondi è quella di restringere i requisiti di accesso così da limitare il numero di domande in graduatoria. I dati relativi al 2020, quando l'accesso alla Misura Unica prevedeva requisiti specifici legati alle condizioni di lavoro, sembrano confermare tale principio. Il rischio, di contro, è quello di non permettere l'accesso ai nuclei familiari comunque vulnerabili ma non in possesso dei requisiti, nell'ultimo biennio infatti l'unico requisito previsto dalla Misura Unica per rilevare lo stato di bisogno è l'attestazione ISEE. Questo aspetto tecnico sarà sicuramente oggetto di rivisitazione per l'elaborazione dei futuri bandi per l'emergenza abitativa.

OBIETTIVI DI SVILUPPO

Le linee d'indirizzo per la programmazione sociale locale per il triennio 2021-2023²⁰ hanno evidenziato, in un contesto di incremento delle condizioni di povertà dovute al protrarsi della pandemia, la centralità della programmazione degli interventi riguardanti le politiche abitative. I nuovi bisogni emersi a causa dell'emergenza sanitaria sono in gran parte riferibili alla perdita del lavoro o alla riduzione dell'orario di lavoro, a cui si aggiunge lo scontro bellico in Ucraina che sta avendo serie ripercussioni in tutta Europa che impattano sui costi dell'energia e della vita in generale. In questo contesto è necessario ripensare a modelli e tipi di intervento in risposta a bisogni connessi ad una platea più ampia di cittadini rispetto a quella tradizionalmente conosciuta dai Servizi Sociali. La principale difficoltà, appunto, riguarda il sostegno delle spese legate al mantenimento dell'abitazione con un allargamento della platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano presentato problemi: il superamento del blocco degli sfratti porta ad un aumento degli inquilini privati che chiedono supporto. Esiste inoltre anche il rischio che persone già vulnerabili e in carico ai Servizi Sociali, magari anche già assegnatarie di SAP, non più in grado di sostenere canoni SAP, diventino morose sommandosi alla quota storica di inquilini con morosità pregressa. Vi è quindi la necessità di organizzare gli interventi sia in termini di mantenimento e di protezione rispetto a chi è già in carico, sia in termini di allargamento della platea.

Approfondendo lo studio delle dinamiche di Ambito, durante l'elaborazione del Piano di Zona è emersa la mancanza di un approccio integrato e sistemico sul tema dell'abitare in grado di creare sinergie tra interventi diversi, evitando la settorializzazione dei servizi e delle politiche, che sia in grado di far fronte alle sempre più crescenti e diversificate richieste di supporto da parte della cittadinanza. L'approccio integrato ha come principale obiettivo la promozione di azioni trasversali rispetto alle diverse dimensioni

²⁰ Deliberazione di Giunta n. XI/4563 della seduta del 19/04/2021, approvazione delle "linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023" - (di concerto con l'Assessore Bolognini), p.30



che sottendono la condizione di povertà e marginalità, anche estrema. In tal ottica, come citato nelle Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia²¹:

“Il modello strategico integrato rappresenta un tentativo di risposta sistemica alla complessità di bisogni di cui sono portatori le persone in condizione di grave disagio socio-economico, che cerca di mettere in sinergia strumenti, policies, risorse e attori”.

Come principale obiettivo di sviluppo per il prossimo triennio risulta quindi essenziale realizzare un Sistema Abitare che coinvolga attivamente diversi attori al fine di creare dei protocolli d'intesa che abbiano l'obiettivo di definire linee guida operative. Le opportunità per sviluppare gli obiettivi sopracitati sono rappresentate dal Piano di Zona 2021 – 2023, in cui si inerisce l'Avviso Pubblico 1/2021 PrInS – Progetti Intervento Sociale, e la Missione 5 del PNRR - Piano Nazionale Ripresa e Resilienza.

Interventi a contrasto della vulnerabilità abitativa – Piano di Zona 2021-2023

Come esplicitato nel Piano di Zona 2021-2023, il secondo obiettivo di Ambito dell'area Inclusione consiste nel definire in modo sistematico gli interventi di contrasto alla vulnerabilità abitativa, promuovendo un sistema integrato di accoglienza residenziale che, in rete con i servizi del territorio, favorisca progetti di Housing First e Housing Temporaneo volti a promuovere e potenziare le capacità delle persone e dei nuclei familiari che vivono condizioni di disagio abitativo.

L'Ufficio di Piano di Offertasociale nel mese di ottobre 2022 ha avviato una co-progettazione con gli Enti del Terzo Settore, nello specifico con il Consorzio CS&L e con il Consorzio Comunità Brianza (CCB) con la finalità di realizzare azioni in contrasto alle situazioni di marginalità e povertà, anche estrema e senza fissa dimora, attraverso la realizzazione di un Centro Servizi per il contrasto alla povertà e di un sistema integrato di accoglienza residenziale ed accompagnamento all'autonomia abitativa. I beneficiari delle azioni sono i cittadini in condizione di povertà o a rischio di diventarlo. Le fonti di rifinanziamento per l'Ambito di Vimercate si articolano su tre linee principali per un totale di 260.525,00 €:

- Quota Servizi Fondo Povertà 2019/2020 (utilizzabile solo per i percettori di Reddito di Cittadinanza);
- PrInS Avviso 1/2021;
- Fondo Nazionale Politiche Sociali (Piano di Zona)

Nello specifico, il **Centro Servizi** per il contrasto alla povertà prevede l'attivazione di un presidio sociale e di accompagnamento al fine di facilitare l'orientamento e l'accesso ai servizi, offrendo anche alcuni

²¹ Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia, p. 29



servizi essenziali a bassa soglia e di prossimità e il servizio di accompagnamento per la residenza virtuale e il fermo posta. Con **Housing First** si identificano tutti quei servizi basati sul principio fondamentale secondo cui la casa rappresenta il punto di partenza per l'integrazione sociale dell'individuo o delle famiglie in condizioni di disagio. **L'Housing Temporaneo** invece si distingue per la più bassa intensità e durata dei servizi finalizzati all'inserimento sociale e abitativo, destinati quindi a persone e nuclei familiari non cronici. Lo scopo rimane comunque quello di assicurare un rapido accesso ad un'abitazione alle persone e nuclei familiari in stato di bisogno mantenendo distinto il bisogno di casa e l'accompagnamento educativo. Date queste premesse, i servizi che dovranno comporre il sistema integrato di offerta saranno articolati nelle seguenti tipologie:

- Servizi abitativi di diversa metratura e tipologia al fine sia di ospitare persone singole o i nuclei familiari che si trovino in condizione di estemporanea emergenza abitativa, garantendo quindi servizi di pronto intervento e sia servizi per l'autonomia abitativa che accompagnino le persone verso soluzioni abitative autonome e stabili;
- Servizi di accompagnamento all'autonomia abitativa della persona sola o del nucleo familiare attraverso percorsi di sostegno ad hoc in sinergia con i Servizi Sociali comunali e i servizi a gestione associata di Offertasociale;
- Attività di gestione e di conduzione dei servizi abitativi, comprese le azioni volte alla manutenzione e supervisione degli alloggi.

Missione 5 - PNRR

In continuità con gli obiettivi sopradescritti, secondo il mandato politico di Ambito, si inserisce il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). In particolare, l'investimento 1.3 prevede l'attivazione di interventi e servizi in favore di persone singole o interi nuclei familiari, che si trovino in condizione di povertà estrema o senza dimora, con l'obiettivo di promuovere la loro autonomia di vita. L'Ufficio di Piano è stato quindi chiamato a progettare interventi di contenimento dell'emergenza abitativa nel rispetto delle Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia del 5 novembre 2015 e delle Schede tecniche contenute nel Piano nazionale degli interventi e dei servizi sociali 2021-2023, in particolare per quanto riguarda le schede n. 3.7.2 "Accesso alla residenza anagrafica e fermo posta" e n. 3.7.3 "Centro servizi per il contrasto alla povertà". Nello specifico del PNRR e dell'Ambito di Vercate sono stati presentati due progetti aderenti alla linea di investimento 1.3: 1.3.1 – Housing Temporaneo e 1.3.2 – Stazioni di posta, con l'obiettivo di avviare un intervento di riqualificazione edilizia di un immobile confiscato alla mafia nel Comune di Vercate, come anticipato a pagina 15, con la finalità di istituire un polo polifunzionale che rappresenti un punto di accoglienza e servizio per le persone in condizioni di povertà o a rischio di diventarlo, anche a seguito della pandemia.



1.3.1. Housing temporaneo

Per quanto riguarda il progetto di Housing Temporaneo, ossia l'accesso primario ad una sistemazione temporanea fino ad un massimo di 24 mesi, per singoli, piccoli gruppi o famiglie in difficoltà estrema che non possono immediatamente accedere ai Servizi Abitativi Pubblici e che necessitano di una presa in carico continuativa, al piano rialzato dell'immobile oggetto di riqualificazione verranno realizzati 4 monolocali da 38 mq per due persone, in condizione di vulnerabilità sociale e grave disagio abitativo, tra le quali nuclei familiari in situazione di instabilità di reddito, aggravata da marginalità legata a situazioni di difficoltà lavorativa derivanti anche dal periodo pandemico e 1 monocale da 28 mq per una persona, al fine di potenziare l'offerta di strutture di accoglienza per i servizi di dimissioni protette in favore di persone senza dimora o senza rete di supporto. Le risorse a disposizione per questa finalità ammontano complessivamente a 710.000,00 €.

L'obiettivo generale è quello di facilitare e promuovere un rapido e prioritario inserimento in casa, cambiando la prospettiva sull'abitare – la casa prima di tutto - per persone senza fissa dimora o con grave disagio abitativo sostenendo, qualora possibile, la presa in carico e l'accompagnamento personalizzato delle persone accolte, tenendo in considerazione, oltre alla grave marginalità, anche le “nuove povertà”, causate dall'emergenza sanitaria Covid-19 e dall'attuale crisi economica. In linea con questo obiettivo si intende avviare la sperimentazione dell'Agenzia Sociale per l'Affitto (ASAf) per agevolare l'incontro tra domanda e offerta, tra inquilini e proprietari, anche grazie ad un'approfondita analisi del contesto demografico, abitativo e del mercato immobiliare. In quest'ottica l'Agenzia Sociale per l'Affitto persegue la finalità di sviluppare soluzioni innovative in materia di abitare in considerazione del fatto che, risulta emergente un nuovo disagio abitativo che si manifesta in maniera crescente coinvolgendo i singoli e i nuclei familiari, la cosiddetta fascia grigia. Si tratta di istituire un processo nuovo e innovativo, partecipato e condiviso con i proprietari di immobili sfitti, nell'ottica di una sinergia ripensata tra pubblico e privato. Centrale al fine del perseguimento di questa azione sarà il coinvolgimento di figure specifiche e competenti come i mediatori immobiliari.

Il progetto prevede inoltre l'istituzione di **un'Equipe dell'Abitare Multidisciplinare** a geometria variabile (casa, lavoro, mediatori culturali, legali, infermieri di Casa della Comunità ...) che avrà l'obiettivo di predisporre le Linee Guida con i relativi strumenti di segnalazione, valutazione e presa in carico, definizione delle procedure di percorsi di autonomia all'abitare: i Comuni saranno attivamente coinvolti nella segnalazione dei casi. L'Equipe Multidisciplinare lavorerà in sinergia con le diverse professionalità specifiche di progetto, presenti nella rete dei servizi del territorio e socio-sanitarie (ASST), garantendo la valutazione integrata e sostenendo la presa in carico e l'accompagnamento personalizzato delle persone accolte. Finalità primaria del lavoro in Equipe sarà quella di sistematizzare i dati relativi all'Housing istituendo un osservatorio costante sulle diverse dinamiche e richieste, in sinergia anche con le Antenne Sociali, così da programmare attività mirate.



Il progetto di Housing Temporaneo, intende riservare un appartamento per le finalità connesse con il rafforzamento dei servizi sociali domiciliari, per garantire le dimissioni protette. Questo scenario rappresenta indubbiamente un'ottima occasione per consolidare a livello di interambiti un modello procedurale condiviso che garantisca fluidità nella presa in carico di situazioni di vulnerabilità e emergenza abitativa anche in considerazione del fatto che il periodo post pandemico, come già detto, trascinerà con sé nuove povertà e nuove situazioni di fragilità che andranno a popolare la schiera dei richiedenti aiuto e supporto, come evidenzia il dato relativo alla ripresa degli sfratti.

1.3.2 Stazioni di Posta

Al piano terra e al piano seminterrato dell'immobile di Vimercate confiscato alla criminalità organizzata verrà realizzata la stazione di posta che rappresenterà un centro servizi di contrasto alla povertà (in sinergia con ciò che viene realizzato con il Piano di Zona) in grado di rispondere a situazioni di prima emergenza, bisogni di assistenza, socializzazione e ristoro, con l'obiettivo di fornire anche informazioni e orientamento ai servizi in favore di persone in situazione di marginalità e senza fissa dimora. Le risorse a disposizione per questa finalità ammontano complessivamente a 1.090.000,00. La stazione di posta si inserisce nel contesto degli interventi a bassa soglia e dei servizi finalizzati alla riduzione dell'esclusione sociale e della marginalità, creando un punto di accoglienza e accesso per le persone in condizione di bisogno. Il progetto infatti ha come obiettivo generale quello di strutturare un centro di accoglienza multifunzionale, garantendo il supporto a persone in condizioni di estrema vulnerabilità e marginalità sociale, mantenendo centrale il collegamento alla rete dei servizi aziendali, territoriali e con il coinvolgimento attivo delle organizzazioni di volontariato. Per tale ragione costituirà un nodo centrale la sinergia con AFOL e con il Servizio di Inserimenti Lavorativi di Offertasociale (SIL), la mediazione culturale, la tutela legale e lo sportello stranieri. Tra le attività del centro servizi è previsto inoltre l'accompagnamento delle persone senza fissa dimora, anche con il supporto di una consulenza legale e amministrativa, nella raccolta della documentazione che attesti l'esistenza di una relazione continuativa con il territorio istituendo un lavoro integrato con gli Uffici Anagrafe al fine di avanzare richiesta di residenza fittizia, prerequisito per l'accesso al sistema sanitario e sarà attivato uno sportello per il fermo posta e l'attivazione della casella di posta elettronica e al riconoscimento della identità digitale (SPID). Nella struttura sarà istituito uno sportello sociale informatico (Sportello SI) aperto alla cittadinanza in cui operano due orientatori che, oltre a informare sulle opportunità del territorio e supportare nell'inserimento on-line di istanze e richieste di contributo, faciliteranno l'apprendimento delle tecnologie in maniera da rendere autonome le persone che vi accedono. L'intento è quello di offrire risposte sempre più concrete e diffuse sul territorio, con un'attenzione particolare alla reale inclusione sociale creando un unico sistema uniformato di pronto intervento, che ad oggi risulta essere settorializzato in base al target di utenza: minori, adulti, donne vittime di violenza.



Conclusione: il percorso di integrazione tra le politiche sociali e dell'abitare

L'accentuarsi della crisi economica, l'insufficienza delle risorse pubbliche assegnate alle politiche dell'abitare, l'emersione di nuovi fenomeni sociali accanto all'acuirsi di problemi già noti sono tutti elementi di criticità che determinano dei punti di rottura e, conseguentemente, impongono il necessario

ripensamento delle logiche di fondo nella realizzazione degli interventi definiti dalla programmazione e nel sistema di governance.

Nell'Ambito di Vimercate sono i Tavoli Tematici del Piano di Zona, i Gruppi Obiettivo, la Conferenza dei Responsabili e le Commissioni Tecniche (si veda Piano di Zona 2021 – 2023 pagg. 67-72) i luoghi in cui si ricompono il più vitale e fitto intreccio della rete con l'operatività dei servizi sociali e territoriali e, in generale, con tutte le opportunità che favoriscono lo sviluppo del welfare territoriale. L'esperienza dei Tavoli ha generato nel tempo apprendimenti e favorito la conoscenza dei fenomeni all'interno del medesimo sistema in cui i diversi attori operano. Negli anni pertanto si è messa in luce l'opportunità di facilitare sia la circolazione delle informazioni volte ad alimentare la conoscenza della lettura dei

fenomeni e dei bisogni del territorio, ma anche a favorire la costituzione di reti allargate, pronte ad attuare programmi territoriali e a possibili innovazioni.

In questa consolidata governance territoriale, nell'ultimo triennio si sono aggiunti anche alcuni coordinamenti per elaborare gli avvisi delle misure regionali o dei bandi dei servizi abitativi; incontri che vedono per lo più la partecipazione da parte dei tecnici che si occupano dei temi dell'Abitare nei Comuni dell'Ambito.

Al fine di garantire la programmazione delle prossime misure regionali e la realizzazione degli interventi volti ad aumentare le possibili risposte ai bisogni dell'abitare, saranno realizzati dei processi partecipativi su differenti livelli. Nel prossimo triennio, sarà pertanto necessario ridisegnare la governance complessivamente allo scopo di far convergere i servizi e gli interventi – sviluppati nel contesto locale – in progettualità congiunte che capitalizzino diverse soluzioni (sociale e dell'abitare) favorendo la promozione di risposte più efficaci e ottimizzando le risorse del territorio.

I tavoli che saranno promossi sono:

- Coordinamento Abitare: composto da referenti tecnici comunali che si occupano delle misure / avvisi sui temi dell'Abitare. Questo coordinamento ha la finalità di definire i contenuti dei bandi/avvisi coerentemente alla normativa regionale da sottoporre all'approvazione politica in sede di Assemblea dei Sindaci. Questo coordinamento è inoltre il luogo in cui saranno condivisi i temi sviluppati attraverso obiettivi mirati come quelli promossi dal Piano di Zona o dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR);



- Gruppo Obiettivo Abitare: composta da tecnici dell'abitare, tecnici degli Enti del Terzo Settore (ETS), ALER territorialmente competenti e alcuni rappresentanti dei Comuni (assistenti sociali/responsabili dei servizi) con l'obiettivo di monitorare la realizzazione degli interventi promossi sul territorio (Piano di Zona e PNRR) e per elaborare linee operative che descrivano prassi / strumenti utili alla realizzazione degli interventi;
- Equipe Valutazione Multidimensionale Abitare (EVM Abitare): composta da assistenti sociali con funzione di casemanager, educatori, psicologi, mediatori culturali ecc... che hanno l'obiettivo di valutare la casistica segnalata dai servizi. Ovvero, persone che vivono situazioni di difficoltà o disagio abitativo, con le quali è necessario definire dei progetti finalizzati all'autonomia abitativa.

L'introduzione di questi nuovi coordinamenti impone infine la necessità di definire nuovi confini operativi in stretta sinergia con i Tavoli del Piano di Zona, i coordinamenti delle Commissioni Tecniche e della Conferenza dei responsabili in maniera da allargare il network e favorire l'integrazione tra le politiche. Questo nuovo assetto sarà promosso e integrato alla governance del Piano di Zona, attraverso tavoli di confronto tecnici e sarà oggetto di approvazione da parte dell'Assemblea al termine di questo triennio di programmazione.