



PIANO DI ZONA

EX L.328/00 assago, buccinasco, cesano boscone, corsico, cusago, trezzano sul naviglio

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA
DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI
ANNO 2021

AMBITO TERRITORIALE DEL CORSICHESE

(Assago, Buccinasco, Cesano Boscone, Corsico, Cusago, Trezzano sul Naviglio)

Disciplinato dagli artt. 2, 4 e 28, commi 1 e 2 del regolamento regionale n. 4/2017 come modificato dal regolamento regionale 8 marzo 2019, n. 3, "Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 (Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici).

L'Ambito territoriale del Corsichese¹ si estende per una superficie di 51,8 Km², con una popolazione totale pari a 119.760 abitanti.

La **densità abitativa** media dell'Ambito, pari a 2.312 abitanti per chilometro quadrato, mostra **rilevanti differenze tra comuni**: Corsico e Cesano Boscone hanno entrambi una densità superiore a 6.000 abitanti per chilometro quadrato, mentre gli altri comuni sono tutti ben al di sotto dei 3000 ab/km².

In particolare Cusago presenta una densità abitativa molto bassa, pari a 341 ab/km².

Le **differenze tra Comuni** del Corsichese sono molto evidenti anche per quanto riguarda gli **indici demografici**: innanzitutto, i comuni di Cesano Boscone, Corsico e Cusago presentano tutti un **tasso di crescita naturale** negativo in linea con la tendenza italiana e lombarda, mentre gli altri positivo.

Per quanto riguarda il **tasso migratorio**, il Comune che presenta il dato più elevato è quello di Assago, pari a 1,2%, mentre quello col tasso minore è Corsico, con una percentuale negativa e pari a -0,3%.

Di conseguenza, il tasso di crescita totale della popolazione nel 2016 è stato relativamente elevato per il comune di Assago, con 1,4 punti percentuali e addirittura negativo per Cesano Boscone (-0,2%) e per Corsico (-0,4%).

Un altro dato che differenzia i comuni l'uno dall'altro riguarda l'**indice di invecchiamento**. Mentre Corsico, Cesano Boscone e Trezzano sul Naviglio presentano una popolazione anziana su quella totale oltre il 20%, Assago, Cusago e Buccinasco hanno invece un indice che si attesta verso il 16-18%. Ciò indica la presenza di una popolazione molto più giovane negli ultimi comuni considerati. Questo trend è confermato anche dall'indice di vecchiaia, più elevato a Corsico, pari al 198,9%, e meno elevato a Cusago, pari al 99,1% (la popolazione tra 0 e 14 anni è cioè, qui, maggiore di quella con oltre 65 anni, anche se di poco).

Considerando invece l'Ambito territoriale nella sua interezza, esso presenta una **crescita totale della popolazione positiva**, pari allo 0,1%, in linea con il dato della Lombardia, ma non con quello nazionale che è negativo.

I tassi di natalità e di mortalità nell'Ambito del Corsichese sono identici e pari a 0,8. È quindi il **tasso migratorio netto** - pari a 0,1 - a determinare la crescita della popolazione totale.

¹ L'analisi demografica è tratta dal Documento di programmazione 2018-2020 del Piano di Zona dell'Ambito Corsichese (dati Istat riferiti al 31/12/2016).

La **popolazione locale** risulta essere **più giovane di quella nazionale e di quella regionale**. Infatti, l'indice di vecchiaia, definito come il rapporto tra la popolazione anziana over 65 anni e quella giovane al di sotto dei 14, ammonta a 161,4 punti percentuali in Italia e a 155,7 in Lombardia, mentre equivale a 154,6 nell'ambito territoriale in questione.

Il numero medio di componenti per famiglia, pari a 2,3, è leggermente più alto rispetto al dato regionale, ma risulta in linea con il dato nazionale.

Il numero di famiglie residenti nell'Ambito del Corsichese è pari a 51.068 unità.

Nell'ambito del Corsichese la **popolazione anziana sola** ammonta al 33%, dato più basso sia rispetto al resto della Provincia di Milano 1 (36%), sia rispetto alla Lombardia e all'Italia in generale (entrambe le quote si attestano attorno al 39%).

Nell'Ambito, quasi una donna oltre i 64 anni su due vive da sola, mentre per gli anziani maschi la quota corrispondente si ferma al 17%. In entrambi i casi, le quote sono più basse rispetto al dato della ATS, a quello lombardo e a quello nazionale.

La **popolazione straniera**, in costante crescita e che ha raggiunto le 11.332 unità alla fine del 2015, si conferma mediamente piuttosto giovane. La fascia più rappresentata è quella tra i 30 e i 44 anni, che ammonta al 35,8% della popolazione straniera totale dell'Ambito territoriale del Corsichese. Ciò è perfettamente in linea con un'età media di 34 anni (a fronte di un dato sulla popolazione totale pari a 46 anni). Corsico presenta la percentuale più elevata di stranieri in rapporto alla propria popolazione (pari a circa il 15%), presentando uno stacco di 5 punti percentuali nei confronti del secondo comune con la percentuale di stranieri più elevata, ovvero Cesano Boscone. Quest'ultimo e Trezzano sul Naviglio sono gli unici ad avere una quota in linea con quella della media dell'Ambito territoriale (7,9%). Cusago è il comune con la quota di stranieri minore (3,8%).

Anche in questo caso, appare lampante la **diversità nella composizione della popolazione nei vari Comuni** che costituiscono l'ambito territoriale.

I dati riguardanti il **tasso di occupazione e quello di disoccupazione** medi dell'Ambito territoriale del Corsichese, calcolati in occasione del censimento del 2011 (e qui riportati), sono generalmente in linea con quelli lombardi e sono ad un livello rispettivamente superiore ed inferiore a quelli italiani.

Il tema dell'abitare è sempre più al centro delle politiche di welfare locale.

La casa ha infatti un ruolo fondamentale nel raggiungimento del benessere individuale e familiare delle persone. Essere privi di una casa dignitosa è forse il segnale più significativo della povertà e dell'esclusione sociale nella nostra società.

Il legame tra povertà abitativa e povertà economica è evidente. I costi connessi all'abitare non si riducono a quelli per l'acquisto o per la locazione di un alloggio ma riguardano anche le spese condominiali, la manutenzione, le utenze, le tasse, ecc...

Negli ultimi anni, il peso di questi costi sui bilanci familiari è diventato particolarmente oneroso: diversi fattori hanno inciso sui redditi e, complessivamente, sulla disponibilità economica delle famiglie.

Da un lato, la perdurante crisi economica che ha determinato condizioni di precarietà e di instabilità lavorativa (discontinuità del rapporto di lavoro, difficoltà a ricollocarsi in tempi brevi, ecc...) con la conseguenza di una riduzione della capacità di risparmio delle persone. Particolarmente colpiti i giovani che, a causa dei rapporti di lavoro precari, hanno sempre meno capacità di accedere al mercato immobiliare.

Dall'altro, una serie di cambiamenti che hanno riguardato la struttura demografica della popolazione e in particolare dei nuclei familiari:

- il normale processo di invecchiamento, con la conseguente riduzione della capacità economica dovuta alla variazione del reddito da lavoro a pensione, per di più in un momento particolarmente fragile della vita;
- l'aumento dei nuclei familiari e la riduzione della loro composizione: a causa dell'allungamento dell'aspettativa di vita media e dell'instabilità dei rapporti di coppia, sono in aumento i nuclei composti da una sola persona (spesso anziana), da un unico genitore con figli minori, da genitori separati/divorziati, con le prevedibili difficoltà legate alla necessità di affrontare le spese abitative con un unico reddito;
- l'aumento della popolazione straniera esposta spesso a problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità delle abitazioni.

La povertà abitativa, dunque, non è un fenomeno statico ma un processo che può colpire persone vulnerabili, in differenti fasi della vita. L'area del "rischio abitativo" si è estesa fino a toccare fasce di popolazione non coinvolte in precedenza da questo problema. Si tratta di quei cittadini che, pur avendo un reddito più elevato rispetto a quello richiesto per l'accesso alle case popolari, in seguito alla crisi in atto, hanno subito un peggioramento della propria condizione economica e richiedono canoni di affitto più "sopportabili" rispetto ai costi della casa a libero mercato.

Si è così creata un'area grigia non facilmente intercettabile, che vive in condizioni economiche precarie e che un minimo imprevisto può far precipitare in uno stato di emergenza fino alla condizione degli “sfratti incolpevoli”, dovuti ad una riduzione della capacità reddituale della famiglia (per esempio in seguito alla perdita del lavoro di uno o più componenti).

È necessario individuare strategie che consentano di contenere le nuove vulnerabilità e impedire che queste si trasformino in situazioni di marginalità, in un'ottica di prevenzione. Occorre agire sul problema dell'accessibilità, cioè della possibilità di ottenere un certo standard abitativo a un prezzo o a un canone che non costituisca un peso eccessivamente oneroso sui bilanci familiari.

Il contesto normativo di riferimento è quello delineato dalle L. R. 16/2016 che affida ai Comuni nuove responsabilità programmatiche e gestionali in materia di Servizi Abitativi e indica nell'Ambito distrettuale l'area territoriale di riferimento per l'attuazione delle politiche in oggetto.

Il nuovo Regolamento Regionale in materia di assegnazione dei servizi abitativi pubblici (ex Edilizia Residenziale Pubblica) segna il passaggio da un sistema frammentato, basato su bandi comunali, a un sistema sovracomunale integrato con la rete dei servizi alla persona; in questo modo le politiche abitative sono concepite come politiche collegate alla programmazione sociale dei Piani di zona.

Nell'ambito della nuova normativa regionale, i Comuni:

- da semplici erogatori diventano programmatori delle politiche superando la logica esclusiva di erogazione di contributi alla persona o a fondo perduto;
- rivestono un ruolo attivo di intermediazione tra inquilini e proprietari, sperimentando nuovi strumenti di intervento;
- sviluppano nuove relazioni con gli attori del territorio;
- in forma singola o associata, per ampliare l'offerta di servizi abitativi e coordinare le azioni per il contrasto all'emergenza abitativa, possono attivare servizi di Agenzie per l'abitare riguardanti l'orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato, lo svolgimento di azioni di sostegno alla locazione e di attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole.

È stato segnato il passaggio dal concetto di “alloggio” a quello di “servizio abitativo”.

La domanda abitativa contiene molteplici significati (strutturali, relazionali, conoscitivi, normativi ecc.) e il bisogno abitativo non è monofattoriale. Il contesto, le storie locali, influenzano fortemente la domanda e le risposte. Non si tratta solo di reperire un alloggio ma di prevedere un progetto personalizzato complessivo teso all'inclusione sociale, un intervento di accompagnamento che può contemplare anche altri strumenti (per esempio, il sostegno al lavoro). Perché la Casa non è semplicemente un posto in cui “stare” ma un posto in cui “vivere”.

La L.R. n. 16/2016 ha introdotto due strumenti per la programmazione dell'offerta abitativa: il Piano Triennale e il Piano Annuale.

Il **Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali** persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

Il suddetto Piano, partendo dall'analisi del contesto di riferimento (da un punto di vista demografico, socio economico, delle criticità e potenzialità del territorio, ecc....), tra l'altro:

- rileva i bisogni abitativi;
- definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali;
- quantifica le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento;
- definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo, per il contrasto dell'emergenza abitativa e per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in locazione.

Al fine della predisposizione del Piano Triennale, l'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona designa un Comune capofila individuato tra i Comuni dell'ambito territoriale di riferimento.

Il Piano Triennale è approvato, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente, dalla suddetta Assemblea dei Sindaci entro il 31 dicembre.

Il **Piano Annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali**, oggetto del presente documento, si pone la finalità di apportare eventuali aggiornamenti al Piano Triennale sulle singole annualità di riferimento.

Al termine della procedura descritta nei successivi paragrafi, il Piano Annuale, come quello Triennale, è approvato, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente, dall'Assemblea dei Sindaci entro il 31 dicembre.

Secondo quanto previsto dal Comunicato regionale n. 103 del 30 ottobre 2020, il termine di approvazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2021-2023 è prorogata al 31 dicembre 2021.

È rimasta invariata la tempistica di approvazione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2021 (31 dicembre 2020).

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Corsico, in continuità con gli anni precedenti, ha riconfermato il **Comune di Cesano Boscone quale Comune Capofila** per la programmazione dell'offerta abitativa.

Al Comune di Cesano Boscone, pertanto, è stato affidato il compito della redazione del Piano Annuale dell'Offerta Abitativa per l'anno 2021, attraverso la **ricognizione delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici** che si prevede di assegnare entro il 31 dicembre 2021 e l'espletamento delle altre attività previste dal piano (art. 4 R.R. 4/2017 e s.m.i.).

L'Ente capofila, ha istituito **forme di raccordo** tra gli enti proprietari dell'Ambito (Comuni e Aler U.O.G. di Rozzano, competente territorialmente) al fine di definire gli elementi essenziali del Piano Annuale e l'iter procedurale.

Ha coordinato la ricognizione di cui sopra, attraverso la predisposizione di linee guida e strumenti operativi per il reperimento dei dati necessari alla programmazione.

Il primo passaggio della ricognizione ha comportato l'invio ai Comuni dell'Ambito, al Comune di Milano (proprietario di alcuni alloggi sul territorio di riferimento) e all'Aler U.O.G. di Rozzano di una comunicazione di avvio del procedimento per la stesura del Piano Annuale dell'offerta abitativa 2021, definendo una finestra temporale (entro cui concludere l'iter) sulla **Piattaforma Informatica Regionale** che costituisce lo strumento per la gestione delle procedure di assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.

La suddetta Piattaforma, alla quale possono accedere i cittadini e gli operatori degli enti, è strutturata in diverse sezioni:

- Sezione Cittadino: accedendo alla Piattaforma con carta CNS o SPID e previa registrazione, i richiedenti l'assegnazione di un alloggio, in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. n.16/2016, possono compilare e presentare online la domanda di alloggio;
- Sezione Operatore: la Piattaforma consente agli operatori degli Enti, previa registrazione, di accedere alle funzionalità relative a:
 - Anagrafe regionale del Patrimonio e dell'Utenza (l'insieme dei dati aggiornati su alloggi e utenti dei servizi di edilizia pubblica);
 - Programmazione dell'Offerta abitativa (oggetto dei Piani triennale e annuale);
 - Gestione degli Avvisi;
 - Formazione graduatorie distinte per ente proprietario e riferite a ciascun territorio comunale;
 - Istruttoria delle domande. Le assegnazioni delle singole unità abitative sono effettuate dall'Ente proprietario, Comuni e Aler U.O.G. di Rozzano, ciascuno per i propri alloggi, secondo le graduatorie approvate (art. 15 R.R. n.4/2017 e s.m.i.).

Nell'ambito della finestra temporale sopra citata, gli enti proprietari (Comuni e Aler U.O.G. di Rozzano), inclusi dell'ambito territoriale di Corsico, in seguito all'estrazione dall'Anagrafe Regionale del Patrimonio, hanno comunicato i propri dati di competenza sulle unità abitative che intendono assegnare nel corso del 2021, fornendo anche altre informazioni di interesse, come successivamente dettagliato.

Le informazioni raccolte sono confluite nella **Proposta di Piano** che, nel rispetto del regolamento regionale, è stata inviata all'Aler U.O.G. di Rozzano, prevedendo un termine minimo ma congruo per eventuali osservazioni/rilievi e attivando l'istituto del silenzio assenso.

Successivamente la proposta è stata approvata dall'Assemblea dei Sindaci **nella seduta del 23 dicembre 2020**

Nel presente paragrafo sono descritte le informazioni e i dati di dettaglio del Piano Annuale 2021, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 comma 3 del R. R. n. 4/2017 e s.m.i. "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" e del Comunicato Regionale del 02/04/2019 n. 45 "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 3/2019".

a) La seguente tabella indica **l'attuale consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale** nell'Ambito territoriale di Corsico, distinto per Enti proprietari:

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Numero alloggi complessivi	Numero Alloggi: Servizio Abitativo Pubblico (SAP)	Numero Alloggi: Servizio Abitativo Sociale (SAS)	Numero Alloggi: Altro uso residenziale
Aler U.O.G. Rozzano	2238	2067	105	66
Comune di Assago	19	19	0	0
Comune di Buccinasco	32	32	0	0
Comune di Cesano Boscone	19	0	11	8
Comune di Corsico	314	314	0	0
Comune di Cusago	19	19	0	0
Comune di Trezzano sul Naviglio	136	136	0	0

b) La seguente tabella è relativa alle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) **in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto** nel corso dell'anno.

L'articolo 10 del suddetto R.R. n.4/2017 consente di proporre ai richiedenti anche alloggi che necessitano di interventi manutentivi per un importo massimo di 8.000,00 € IVA inclusa. In tal caso le spese per la ristrutturazione vengono pagate dall'assegnatario e successivamente scalate dai canoni di affitto e la sottoscrizione del contratto d'affitto è preceduta da una convenzione con l'Ente proprietario in cui vengono definiti i rispettivi obblighi.

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Codice Identificativo dell'Unità Immobiliare	Comune	Quartiere / Zona / Località / Frazione
Aler U.O.G. Rozzano	11830006	ASSAGO	Assago LG.457
	12800040		
	00710019		
	00710021		
	00710040		
	00710064		
	00710083		
	00710091		
	00710256		
	00710281		
	00710415		
	00710417		
	0070426		
	00710433		
	00710445		
	00710501	CESANO BOSCONO	Tessera
	00710513		
	00710635		
	00710885		
	00710890		
	00711022		
	00711061		
	00711116		
	00711154		
	00711156		
	00711302		
	00711304		
	00711315		
	00711354		
	02460005		
11650006	CORSICO	Corsico LG.457	
11650026			

	11650035		
	11650047		
	11650053		
	11930003		
	11930014		
	11760006	TREZZANO SUL NAVIGLIO	Trezzano S.N. LG.457
	11760014		
	11760027		
Comune di Assago			
Comune di Buccinasco			
Comune di Cesano Boscone			
Comune di Corsico			
Comune di Cusago			
Comune di Trezzano sul Naviglio			

- c) La seguente tabella riguarda le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici **oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione**, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno.

I dati successivamente riportati si riferiscono ad una previsione, una stima, dato che non vi è certezza sull'effettiva conclusione dei lavori di ristrutturazione entro la fine dell'anno, poiché è sempre possibile che per alcuni alloggi, durante i lavori di ristrutturazione, emergano problematiche la cui soluzione necessita di tempi più lunghi di quelli previsti per la loro conclusione.

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Codice Identificativo dell'Unità Immobiliare		Comune	Quartiere / Zona / Località / Frazione
Aler U.O.G. Rozzano	0071	0656	CESANO BOSCONO	Tessera
	0071	0725		
	0071	0917		
Comune di Assago				
Comune di Buccinasco				
Comune di Cesano Boscone				
Comune di Corsico				
Comune di Cusago				
Comune di Trezzano sul Naviglio	9140406		TREZZANO SUN NAVIGLIO	V.Pirandello 6/A
	9140476			V.Pirandello 6/B
	9140420			V.Pirandello 6/D
	9140427			V.Pirandello 6/E
	9140505			V.Pirandello 6/L
	9140405			V.Pirandello 6/L
	9140506			V.Aldo Moro 17

d) Numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) **oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione**, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno:

Ad oggi, nell'Ambito territoriale, non vi sono unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno.

e) La seguente tabella riporta il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP), **già libere**:

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Codice Identificativo dell'Unità Immobiliare	Comune	Quartiere / Zona / Località / Frazione
Aler U.O.G. Rozzano	MI39810	CESANO BOSCONO	Tessera
	MI39931		
	MI39184		
	MI39195		
	MI39300		
	MI39308		
	MI39325		
	MI39426		
	MI39427		
	MI39580		
	MI40526		
	MI80209		
	MI40633		
	MI39015		
	MI39027		
	MI39030		
	MI40284		
	MI40360		
	MI40310		
MI56825	CORSICO	Corsico L.G.457	
MI56158			
MI55987			
Comune di Assago			
Comune di Buccinasco			
Comune di Cesano Boscone			
Comune di Corsico	809	CORSICO	V. Cadorna 5
	810		v. Cadorna 5
	65		v. Copernico 9
	273		v. dei Navigli 1/b

	244		v. dei Navigli 1/b
	110		v. di Vittorio 4
	223		v. dei Navigli 1/a
	357		v. dei Navigli 1/d
	361		v. dei Navigli 1/d
	308		v. dei Navigli 1/c
	27		p.zza Europa 45
	200		v. XX Settembre 2/c
	345		v. dei Navigli 1/d
	834		v. 24 Maggio 22
	222		v. dei Navigli 1/a
	226		v. dei Navigli 1/a
	235		v. dei Navigli 1/a
	304		v. dei Navigli 1/c
	340		v. dei Navigli 1/d
Comune di Cusago	9135419	CUSAGO	Cusago
	9135417		Cusago
	9135415		Cusago
	9135406		Monzoro
Comune di Trezzano sul Naviglio			

La seguente tabella riporta il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) **che si libereranno** nel corso dell'anno **per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over).**

Fisiologicamente, ogni anno si liberano una certa quantità di alloggi destinati ai Servizi Abitativi Pubblici a causa dell'uscita dei precedenti nuclei familiari assegnatari. I dati riportati sono frutto di una stima, sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio (2018-2020).

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Comune	Numero alloggi SAP che si libereranno nell'anno per effetto del turn over
Aler U.O.G. Rozzano	ASSAGO	2
	BUCCINASCO	2
	CESANO BOSCONI	16
	CORSICO	7
	TREZZANO SUL NAVIGLIO	3
Comune di Assago		0
Comune di Buccinasco		1
Comune di Cesano Boscone		0
Comune di Corsico		19
Comune di Cusago		0
Comune di Trezzano sul Naviglio		2

f) Ad oggi, nell'Ambito territoriale, non vi sono unità abitative conferite dai privati e destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), conferite da **soggetti privati** e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della L.R. n. 16/2016, in considerazione della novità della previsione per la quale non risultano al momento attive convenzioni con i comuni.

g) La seguente tabella riporta il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come **totale** del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f):

- In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto;
- oggetto di piani e programmi di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, prevedibilmente assegnabili nell'anno;
- oggetto di piani e programmi di nuova edificazione, prevedibilmente assegnabili nell'anno;
- già libere;
- che prevedibilmente si libereranno per effetto del turn over;
- conferite dai privati.

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Comune	Numero complessivo di alloggi SAP prevedibilmente assegnabili nell'anno (TOTALE)
Aler U.O.G. Rozzano	Assago	4
	Buccinasco	2
	Cesano Boscone	66
	Corsico	17
	Trezzano S.N.	6
Comune di Assago		0
Comune di Buccinasco		1
Comune di Cesano Boscone		0
Comune di Corsico		19
Comune di Cusago		4
Comune di Trezzano sul Naviglio		7

- h) Ai sensi dell'articolo 13 del R.R. n. 4/2017, i Comuni possono incrementare, esclusivamente per gli alloggi di loro proprietà, la **soglia percentuale del 20%** prevista per l'assegnazione degli alloggi SAP ai nuclei familiari in condizione di indigenza. Se il comune non dichiara nulla, si applica sul proprio territorio la soglia percentuale stabilita dalla legge regionale.

Nessun Comune ha individuato per l'anno 2021 una soglia eccedente la percentuale prevista dalla norma regionale per l'assegnazione di alloggi SAP.

- i) Ai sensi dell'articolo 14 del R.R. n. 4/2017, i Comuni possono definire un'ulteriore **categoria di particolare rilevanza sociale**, oltre a quelle già previste. A tale categoria verrà riconosciuto in sede di formazione delle graduatorie un punteggio di 8 punti.

Inoltre, come prevede l'articolo 7 bis del R. R. n. 4/2017, i Comuni possono decidere quale quota di alloggi disponibili nel corso dell'anno destinare alle **Forze di Polizia ed ai Vigili del Fuoco**, fino al limite massimo del 10%.

Comune	Soglia percentuale eccedente il 20%	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	% Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
Comune di Assago	0%	Nuclei monogenitoriali con figli minori	1%
Comune di Buccinasco	0%	Nuclei di etnia Sinta in carico ai servizi sociali	0%
Comune di Cesano Boscone	0%	Donne single con uno o più figli minori che vogliono emanciparsi dal nucleo familiare di origine (genitori e parenti entro il quarto grado) con il quale temporaneamente convivono in attesa di una sistemazione abitativa autonoma.	0%
Comune di Corsico	0%	Nessuna	0%
Comune di Cusago	0%	nessuna	0%
Comune di Trezzano sul Naviglio	0%	Coppie di coniugi o conviventi di cui uno abbia perso il lavoro per cause indipendenti alla	1%

		propria volontà per un periodo di almeno due anni dalla data della presentazione della domanda e che abbia un'età uguale o maggiore di 50 anni.	
--	--	---	--

j) La seguente tabella riguarda le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, nel rispetto di quanto previsto dalla D.g.r. 31 luglio 2019 - n. XI/2063 “*Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori di cui al comma 13 dell’articolo 23 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi»*”.

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Codice Identificativo dell'Unità Immobiliare	Comune	Quartiere / Zona / Località / Frazione	Stato dell'Unità Immobiliare (SAT)
Aler U.O.G. Rozzano				
Comune di Assago				
Comune di Buccinasco				
Comune di Cesano Boscone	10027545	Cesano Boscone	Giardino	1
Comune di Corsico				
Comune di Cusago				
Comune di Trezzano sul Naviglio				

j) la seguente tabella riguarda il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) **assegnate nel corso dell'anno precedente.**

Comune	Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Numero alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnati nell'anno precedente
Comune di Assago	Aler Milano	2
Comune di Buccinasco		
Comune di Cesano Boscone	Aler Milano	27
Comune di Corsico	Aler Milano	3
Comune di Cusago		
Comune di Trezzano sul Naviglio	Comune Trezzano su Naviglio	2
	Aler Milano	3

- k) La seguente tabella riporta, per ciascun comune, secondo le specifiche esigenze territoriali, l'individuazione delle **misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale**, finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della L.R. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della L.R. n. 16/2016, e ricomprese tra le seguenti linee d'azione:

Comune	Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui (forme di garanzia attraverso accordi con le banche, costituzione di fondi, ecc.)	Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale (riduzione interessi bancari, erogazione contributi, ecc.)	Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (accordi con proprietari, mobilità verso alloggi a canone calmierato, contributi, ecc.)	Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003 e dal Prerp 2014-2016)	Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione (contributi a favore dei conduttori in difficoltà nel pagamento dei canoni, ecc.)
Comune di Assago			X	X	
Comune di Buccinasco			X	X	
Comune di Cesano Boscone			X	X	X
Comune di Corsico				X	X
Comune di Cusago					X
Comune di Trezzano sul Naviglio			X	X	X

Tali indicazioni si collocano in uno scenario di misure già messe in atto per favorire l'accesso e il mantenimento dell'alloggio per persone in condizioni di disagio abitativo.

Già negli anni passati, si è registrata l'adesione dei singoli Comuni a diverse misure regionali (fondi rotativi per il mantenimento dell'abitazione in locazione, sostegno alla mobilità nel

settore della locazione, interventi sulla morosità incolpevole, reperimento/riutilizzo di alloggi, ecc...).

Con riferimento agli interventi per il mantenimento dell'alloggio in locazione, l'attenzione è stata focalizzata, tra l'altro, sul tema del canone concordato (che, senza dubbio, è uno degli strumenti principali per calmierare i prezzi dell'affitto).

Si ricorda, a titolo esemplificativo, quanto fatto dal Comune di Cesano Boscone che, nel 1999, ha sottoscritto, con le associazioni degli inquilini e dei proprietari, un Accordo locale per contratti di locazione in attuazione della L. n. 431 del 9/12/1998 (ne sono provvisti anche altri Comuni dell'Ambito: Buccinasco, Corsico, Trezzano sul Naviglio).

Inoltre, in tempi più recenti il Comune di Cesano Boscone:

- ha assegnato, mediante bando pubblico, venti alloggi in locazione a canone concordato siti al Quartiere Giardino (di proprietà Palladium S.r.l.) sulla base di un accordo sottoscritto con la stessa società;
- ha svolto un ruolo di intermediazione in un accordo che ha coinvolto il SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) e la società/proprietà Palladium per rinegoziare i canoni concordati di locazione per famiglie in particolari difficoltà economiche certificate dai Servizi Sociali;
- ha approvato un Regolamento per l'assegnazione in locazione a canone concordato degli alloggi di proprietà comunale.

Senza dubbio, il tema della locazione a canone concordato deve essere ulteriormente sviluppato, sia perché, a distanza di numerosi anni, si rende necessario un rinnovo dell'Accordo locale sia perché, come scritto in precedenza, si tratta di uno dei principali interventi per prevenire la difficoltà di pagare gli affitti e alleviare il loro peso sui bilanci familiari.

In tempi più recenti, l'adesione alle misure a supporto della locazione e per fronteggiare le situazioni di emergenza, è avvenuta a livello di Ambito, in linea con le ultime deliberazioni regionali che hanno riservato allo stesso un ruolo centrale nelle politiche abitative (in armonia con quanto previsto per la gestione dei servizi abitativi pubblici).

Si pensi per esempio alle Deliberazioni di Giunta Regionale n. 6465/2017, n. 606/2018 e, da ultimo, n. 2065/2019 che hanno riguardato le seguenti Misure:

- Misura 1: Reperire nuovi alloggi nel mercato privato da destinare alle emergenze abitative;
- Misura 2: Sostenere famiglie con morosità incolpevole ridotta, che non abbiano uno sfratto in corso, in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali, ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6;
- Misura 3: Sostenere temporaneamente nuclei familiari che hanno l'alloggio di proprietà "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali;
- Misura 4: Sostenere nuclei familiari, in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6) il cui reddito provenga esclusivamente da pensione, in grave disagio economico, o

- in condizione di particolare vulnerabilità, ove la spesa per la locazione con continuità rappresenta un onere eccessivo;
- Misura 5: Incrementare il numero di alloggi in locazione a canone concordato o comunque inferiore al mercato, tramite un contributo ai proprietari, per la sistemazione e messa a disposizione di alloggi sfitti.
 - Misura 6: Presentazione di un progetto sperimentale e “personalizzato” da parte dell’Ambito.

In attuazione delle suddette deliberazioni di Giunta Regionale sono stati conseguiti i seguenti risultati:

MISURA	N. NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI D.G.R. 6465/2017	N. NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI D.G.R. 606/2018	N. NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI D.G.R. 2065/2019	TOTALE BENEFICIARI
Misura 2 – Morosità incolpevole ridotta	61	36	39	136
Misura 3 – Casa all’asta	10	1	3	14
Misura 4 - Pensionati	46	38	71	155

Per la Misura 3 (casa all’asta) le risorse assegnate non sempre sono risultate immediatamente erogabili in quanto i beneficiari, seppure in possesso dei requisiti richiesti, non avevano ancora trovato un nuovo alloggio.

Inoltre, con riferimento alla Misura 5 (“Incrementare il numero di alloggi in locazione a canone concordato o comunque inferiore al mercato, tramite un contributo ai proprietari, per la sistemazione e messa a disposizione di alloggi sfitti”), l’Ambito ha sottoscritto un accordo con un “grande” proprietario privato.

Infatti, a fronte del suddetto contributo, la società Boscoquattro S.a.s., consociata di Palladium Italia S.r.l., si è candidata per mettere a disposizione n. 4 alloggi sfitti di sua proprietà siti nel Comune di Cesano Boscone, con un canone di locazione di € 60 al mq (più basso del 15% rispetto ai costi del libero mercato, come rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate).

Un primo bando distrettuale (rivolto ai residenti dei sei Comuni o a chi svolge in essi attività lavorativa) ha consentito l’assegnazione di n. 3 degli alloggi citati ed è stato pubblicato un nuovo Avviso per l’unico alloggio ancora disponibile.

L’attuazione delle misure sopra indicate ha consentito di utilizzare l’intero finanziamento erogato da Regione Lombardia per le D.G.R. sopracitate, cui sono state aggiunte ulteriori risorse messe a disposizione dai Comuni dell’Ambito con riferimento ai residui del Fondo Sostegno Affitto, del Reddito di autonomia e degli Interventi volti al contenimento dell’emergenza abitativa anno 2016 (DGR 5450/2016).

Nell’ambito delle suddette risorse, troverà copertura anche il Progetto relativo alla Misura 6, dal titolo “*Incentivare la locazione a canone concordato – La prevenzione nel mantenimento della casa in locazione*”, che l’Ambito del Corsichese ha presentato con riferimento alla D.G.R. 2065/2019 e che è risultato ammesso in quanto coerente con le finalità del provvedimento regionale.

Il progetto non è ancora stato realizzato in quanto i Comuni sono stati impegnati nell'emergenza Coronavirus che ha comportato, tra l'altro, la pubblicazione di Avvisi finalizzati ad erogare contributi di sostegno all'affitto destinati ai nuclei familiari in difficoltà a seguito dell'emergenza economica determinata da quella sanitaria (sia bandi comunali di cui alla D.G.R. 2974/2020 (Allegato B) che un Avviso distrettuale (di cui alle D.G.R. n. 3008/2020 e n. 3222/2020).

L'esperienza in tema di misure di Welfare Abitativo ha fatto emergere i seguenti aspetti, criticità/punti di forza.

I bisogni abitativi dei Comuni del Piano di Zona sono differenziati.

Per la morosità incolpevole e la misura a favore dei pensionati, il più alto numero di domande idonee si è registrato a Cesano Boscone e a Corsico.

Di particolare rilievo, a Corsico, il fenomeno delle case all'asta.

Il Comune di Cusago (nel quale le condizioni reddituali dei cittadini sono mediamente più alte) mostra una sua peculiarità, che lo differenzia dal resto dell'Ambito.

Sono state riscontrate difficoltà nell'intercettare la sopracitata "fascia grigia" (in quanto si tratta di persone che difficilmente entrano in contatto con i servizi territoriali) e nel coinvolgere i proprietari di alloggi sfitti sul mercato privato (ancora "diffidenti" nei confronti di queste misure). Non è un caso che i risultati più significativi siano stati raggiunti laddove è stato possibile relazionarsi con un unico "grande" proprietario (per esempio società Palladium) e dove si poteva contare sulla presenza di un attivo sindacato degli inquilini che ha supportato i cittadini nella presentazione delle domande.

Occorre, pertanto, individuare strumenti che consentano, da un lato, di intercettare e raggiungere la "fascia grigia" e, dall'altro, di sensibilizzare e coinvolgere i proprietari di immobili del libero mercato perché collaborino con i Comuni nella realizzazione delle misure di Welfare Abitativo.

Allegato al presente documento: **Report Programmazione Annuale 2021**, estratto dal modulo di Programmazione della Piattaforma Informatica Regionale.

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. per Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Numero U.I. per servizi abitativi transitori	Numero U.I. assegnate l'anno precedente	Numero U.I. conferite da privati	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
COMUNE DI MILANO	0	193	29	0	0	29	0	0	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI CESANO BOSCONO	11	0	0	0	0	0	1	0	0	Donne single con uno o più figli minori che vogliono emanciparsi dal nucleo familiare di origine (genitori e parenti entro il quarto grado) con il quale temporaneamente convivono in attesa di una sistemazione abitativa autonoma.	0.0	0.0
COMUNE DI BUCCINASCO	0	32	1	1	0	0	0	0	0	Nuclei famigliari di etnia Sinta, residenti a Buccinasco ed in carico al servizio sociale	0.0	0.0
ALER MILANO	105	2067	95	52	40	3	0	35	0	NO	0.0	0.0

COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO	0	136	7	0	0	7	0	2	0	Coppie di coniugi o conviventi di cui uno abbia perso il lavoro per cause indipendenti alla propria volontà per un periodo di almeno due anni dalla data della presentazione della domanda e che abbia un'età uguale o maggiore di 50 anni.	0.0	0.0
COMUNE DI CUSAGO	0	19	4	4	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI ASSAGO	0	19	0	0	0	0	0	0	0	nuclei monogenitoriali con figli minori	0.0	1.0
COMUNE DI CORSICO	0	314	19	19	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0