



Allegato alla Deliberazione dell'Assemblea Intercomunale n.22 del 19/12/2019

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA

DISTRETTO SOCIALE EST MILANO

a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n.3/2019
anno 2020

Il Distretto Sociale Est Milano, composto dai Comuni di Pioltello, Rodano, Segrate e Vimodrone fa parte del costituendo Ambito Distrettuale Adda Martesana, ASST Melegnano e Martesana, ATS Milano Città metropolitana.

Sul territorio risiedono 94.922 abitanti di cui circa il 16% cittadini sono stranieri; il 62% dei cittadini stranieri risiede a Pioltello, il 25% a Segrate, 12% circa a Vimodrone.

Le città di Pioltello e Segrate ed il Comune di Vimodrone sono territori ad alta densità abitativa e connotati da problematiche abitative che spesso sfociano in situazioni emergenziali di importante impatto sulla spesa sociale dei singoli Comuni e del Distretto.

	POPOLAZIONE	SUPERFICIE KMQ	DENSITA'
PIOLTELLO	37109	13,2	2811,29
RODANO	4571	12,87	355,17
SEGRATE	36245	17,44	2078,27
VIMODRONE	16997	4,74	3585,86
DISTRETTO	94922	48,25	1967,29

I costi dell'abitare, sia per l'acquisto che per la locazione, sono elevati, in particolare a Segrate e Vimodrone, paesi confinanti con la Città di Milano e meglio serviti; l'alta onerosità, spesso, è causa di maggiore vulnerabilità delle famiglie che, a causa della precarietà del lavoro e di problemi di conciliazione tra i carichi di cura e lavoro, cadono facilmente in situazioni di morosità spesse volte insanabili, che si traducono in ingiunzioni di sfratto e/o pignoramenti: a titolo esemplificativo si riporta che gli ordini di liberazione emessi dal 1.9.18 al 31.8.19 sono 69 per il Comune di Pioltello, nell'anno precedente 138 sempre a Pioltello e 41 a Segrate, 20 per Vimodrone. Il dato degli sfratti eseguiti non è recente ma si aggira intorno alle 200 esecuzioni l'anno per l'intero Distretto e di queste almeno un quarto richiedono interventi da parte dei servizi sociali. La spesa sostenuta nel nostro territorio da Comuni, Ambito e Regione Lombardia per prevenire e fronteggiare tali situazioni si posiziona, negli ultimi anni, tra i 300 e 400 mila euro annui, e si concretizza nella realizzazione di accoglienze di emergenza, progetti di housing sociale, promozione di percorsi di autonomia abitativa, accompagnamenti all'abitare, erogazione di contributi di varia natura (per tamponare situazioni di morosità incolpevole, per sostenere l'ingresso in nuove soluzioni abitative, ecc).

Altro aspetto rilevante per la valutazione del contesto e della pressante richiesta di aiuto da parte delle famiglie del territorio verso servizi sociali e uffici casa è la difficoltà, per chi cerca casa, di rimanere nel territorio di residenza; l'elevato numero di immobili sfitti è dovuto alla reticenza dei proprietari di seconda casa a rimettere a disposizione gli immobili, spesso, a seguito di esperienze negative pregresse.

Il recentissimo rinnovo degli Accordi Locali per il canone concordato e la destinazione di fondi (dgr 606) per la ristrutturazione di case da rimettere in disponibilità al territorio non ha prodotto sviluppi degni di nota.

Le politiche abitative di Ambito occupano una parte sostanziale della programmazione zonale tentando di dare risposta ad un chiaro mandato politico al supporto dei Singoli Comuni. In tale cornice la LR 4/2017 e successiva LR 3/2019 rappresentano una grande opportunità di integrazione alle misure e agli interventi già in essere.



Dati del Piano Annuale dell'offerta abitativa 2020

a) consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

La consistenza del patrimonio abitativo del Distretto Sociale Est Milano è composta da 1048 Unità Immobiliari di cui 13 destinate ad altro uso residenziali (rispettivamente 10 del Comune di Pioltello e 3 di ALER. Delle restanti 1035 unità abitative rientrano nelle categorie:

- Numero alloggi SAP 984
- Numero alloggi SAS 64 (42 di Aler e 22 del Comune di Pioltello)
- Numero alloggi SAT 0

Gli Enti proprietari e le rispettive Unità Immobiliari (incluse le unità destinate ad altri usi residenziali: ALER 691 U.I. - Comune di Pioltello 127, – Comune di Segrate 116 – Comune di Rodano 14 – Comune di Vimodrone 100.

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

La recente ricognizione e certificazione svolta dagli Enti proprietari ha consentito una più attenta analisi e quantificazione dei costi per la riqualificazione delle Unità Immobiliari con carenze manutentive: tali Unità, sul Distretto, sono ben 43 di cui 37 di proprietà ALER (le restanti 6 si dividono tra Pioltello-2 e Vimodrone-4).

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

Solo il Comune di Vimodrone indica un'unità immobiliare con queste caratteristiche.

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

Nessun Comune del distretto ha inserito nel Piano Annuale alloggi oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione.

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

Le unità immobiliari già libere, che gli enti proprietari hanno rilevato attraverso il modulo dell'Anagrafe Regionale del patrimonio abitativo e che rientrano dunque nello stato "libero", inserite nel presente Piano sono 34.

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

Il dato di previsione viene segnalato in base all'osservazione dell'andamento medio degli ultimi anni; le unità abitative per cui è ipotizzabile una liberazione sono in totale 21.

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

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

g) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2020, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f).

Il numero complessivo delle unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici che prevedibilmente saranno messe a Bando nel corso dell'anno 2020 (a seguito del primo avviso pubblico ai sensi del r.r. 4/2017 e r.r. 3/2019) è pari 99 Unità Abitative.



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

Ente	b) Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	c) e d) Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	e1) e Numero U.I. disponibili nell'anno GIA' LIBERE	e2) Numero U.I. che si libereranno nell'anno (turn over)	f) Numero U.I. conferite da privati	Totale Unità prevedibilmente assegnabili nell'anno 2020
ALER MILANO	37	0	0	15	0	52
COMUNE DI PIOLTELLO	2	0	6	2	0	10
COMUNE DI SEGRATE	0	0	4	3	0	7
COMUNE DI VIMODRONE	4	1	23	1	0	29
COMUNE DI RODANO	0	0	1	0	0	1
TOTALE DI AMBITO	43	1	34	21	0	99

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

In considerazione della carenza di alloggi disponibili da assegnare nell'anno 2020, solo il Comune di Rodano ha ritenuto di aumentare la soglia percentuale dal 20% al 25%. Gli altri comuni hanno inserito in Piattaforma una percentuale pari "0".

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

Nelle 4 Giunte Comunali del Distretto Sociale Est Milano nessuno ha ritenuto, per l'anno 2020, di indicare alcuna categoria di particolare rilevanza sociale aggiuntiva a quelle definite nel suddetto regolamento.

Per quanto concerne la quota percentuale da dedicare alle unità abitative disponibili per le Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Aler ha deciso, tenendo conto del Regolamento Regionale (Art. 7bis comma 1), di assegnare una percentuale pari al 10% come anche i Comuni di Pioltello, Rodano e Segrate. Il Comune di Vimodrone non destinerà, per l'anno 2020, alcuna percentuale a questa categoria.

Altre specifiche relative ai dati comunicati dagli Enti proprietari

- Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori sono pari a zero.
- Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente (2018) sono pari a zero in quanto non si è provveduto alla pubblicazione del Bando.

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

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

gli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici:

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



Nel 2020 è espressa l'intenzione di utilizzare i fondi Regionali (dgr 2065) per :

- a) Sostenere temporaneamente nuclei familiari che hanno l'alloggio di proprietà "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo;
- b) 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;

gli interventi di welfare abitativo erogati attraverso risorse del Piano di Zona

Gestione di un Servizio avente ad oggetto la realizzazione di un Sistema Unificato per l'Abitare (SUA) per la gestione della richiesta derivante da situazioni di disagio e/o emergenza abitativa e per l'erogazione delle risorse relative al tema della residenzialità attraverso:

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