

ALLEGATO “A”



Comune di
Milano

Direzione Casa
Area Assegnazione Alloggi ERP

Il Direttore dell'Area Assegnazione Alloggi ERP
Avv. Carlo Lopedote (firmato digitalmente)

TESTO EMENDATO

COMUNE DI MILANO

**PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI
ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI PER LA
CITTA' DI MILANO**

ANNO 2024

Milano, lì 16/02/2024



Comune di
Milano

1. PREMESSA

La programmazione dei servizi abitativi è prevista dalla Legge Regionale della Lombardia 8 luglio 2016 n. 16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi”, nel seguito “Legge”, modificata dalla L.R. 28 novembre 2018 n. 16, dalla L.R. 6 giugno 2019 n. 9, dalla L.R. n. 7 del 19 maggio 2021 (legge di semplificazione, art. 14) e L.R. n. 8 del 25 maggio 2021 (prima legge di revisione normativa ordinamentale 2021, art. 27), nonché dalla L.R. n. 9 del 20 maggio 2022 (legge di semplificazione 2022, art. 8 co.1) e da ultimo, dalla Legge Regionale n. 28 del 13 dicembre 2022 (seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2022).

Ulteriori riferimenti normativi sono, poi, da farsi agli art. 2,3, e 4 del Regolamento Regionale n. 4 del 04/08/2017, nel seguito “Regolamento”, così come modificato dal R.R. n. 3 dell’08/03/2019, dal R.R. n. 6 del 06.10.2021 e, da ultimo, dalla L.R. n. 9 del 20.05.2022, (art. 8. co.2).

Si deve, poi, fare riferimento al Comunicato regionale n. 45 del 02/04/2019 “Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell’approvazione del R.R. n. 3/2019”. Infine, come ultimo riferimento, si evidenzia la Deliberazione della Giunta Regione Lombardia n. XI/6101 del 14/03/2022 che ha determinato, da ultimo, in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori.

Per quanto riguarda il Piano Annuale in argomento, occorre fare presente che lo stesso deve essere approvato, di norma, entro il termine ordinatorio del 31 dicembre dell’anno solare precedente a quello oggetto di programmazione.

I servizi abitativi pubblici (SAP) si rivolgono ai nuclei familiari che si trovano in uno stato di disagio economico, familiare ed abitativo che non consente loro di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato.

Il Piano Annuale è approvato dal Consiglio Comunale e attuato dal Comune di Milano.

L’attuazione del Piano Annuale avviene mediante emanazione, “*di norma due volte l’anno e comunque almeno una volta all’anno*” (vd. art. 6 co.3 L.R. 16/06 e ss.mm.ii.), di avvisi pubblici comunali per l’assegnazione delle unità abitative pubbliche effettivamente disponibili nel relativo periodo di riferimento (art. 6, comma 3, della Legge), e prevedibilmente assegnabili nell’anno (art. 4, comma 3, lett. b, del Regolamento).

Il Piano Triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali della città di Milano per il triennio 2023-2025 è stato approvato con deliberazione di CC n. 58 del 28.09.2023 e sarà oggetto di aggiornamento annuale, in coerenza con quanto disposto dalla suddetta L.R. 8 luglio 2016 n. 16 nonché dal Regolamento Regionale n. 4 del 04/08/2017;

2. PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI PER L'ANNO 2024

La quantificazione dell'offerta costituente l'oggetto del Piano è avvenuta attraverso la ricognizione delle unità abitative assegnabili nel periodo di riferimento mediante piattaforma informatica regionale, dove gli Enti proprietari del patrimonio SAP (Comune di Milano, con Ente Gestore MM spa, e ALER Milano), hanno individuato le relative unità.

Nel merito, si fa anche riferimento alle rispettive apposite comunicazioni pervenute dagli Enti gestori:

- ALER Milano, comunicazioni via mail PEC del 18.10.23 e del 20.10.2023;
- MM spa - Divisione Casa, comunicazione via mail PEC del 23.11.2023.

3. UNITA' ABITATIVE ASSEGNABILI

Si riportano gli schemi per la rappresentazione dei dati relativi agli alloggi ALER Milano e quelli gestiti da MM spa – Divisione Casa, in esito alla ricognizione specifica effettuata delle unità abitative.

A. Consistenza attuale aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	N° ALLOGGI Comune di Cinisello Balsamo
SAP	25531*	32296	1
SAS	454	1411	
ALTRI USI RESIDENZIALI	1972	2.004	
TOTALE	27957	35.711	1

*N. 316 alloggi sono temporaneamente destinati a SAS nell'ambito del progetto di valorizzazione "Casa ai Lavoratori", approvato da Regione Lombardia con D.G.R. n. 380 del 29.05.2023.

B. Unità abitative, destinate ai SAP, in carenza manutentiva ma assegnabili nello stato di fatto

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	
Municipio 1	0	0	
Municipio 2	0	1	
Municipio 3	0	0	
Municipio 4	12	4	
Municipio 5	4	40	
Municipio 6	10	40	
Municipio 7	16	12	
Municipio 8	38	1	
Municipio 9	20	2	
TOTALE	100	100	200

C. Unità abitative assegnabili per SAP, oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero e riqualificazione

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	
Municipio 1	4 (4)*	0	
Municipio 2	9	2	
Municipio 3	7	10	
Municipio 4	30	250	
Municipio 5	35	60	
Municipio 6	20 (3)*	208	
Municipio 7	70	250	
Municipio 8	115 (3)*	10	
Municipio 9	70	10	
TOTALE	360	800	1160

(*) evidenziato in parentesi nr. alloggi senza presenza di barriere architettoniche

D. Unità abitative assegnabili per SAP, oggetto dei piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione

NULLA DA SEGNALARE

E. Unità abitative assegnabili per SAP già libere o che si libereranno nel corso dell'anno per effetto di avvicendamento (turn-over)

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	
Municipio 1	0	0	
Municipio 2	0	15	
Municipio 3	0	20	
Municipio 4	0	30	
Municipio 5	0	40	
Municipio 6	0	25	
Municipio 7	20	30	
Municipio 8	80	20	
Municipio 9	0	20	
TOTALE	100	200	300

F. Unità abitative assegnabili per SAP conferite da soggetti privati

Allo stato attuale non vi sono convenzioni operative con privati.

NULLA DA SEGNALARE



Comune di
Milano

G. Unità abitative assegnabili per SAP, come totale dal numero di unità di cui alla precedente Lettera da B) ad F)

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	
Municipio 1	4	0	
Municipio 2	9	18	
Municipio 3	7	30	
Municipio 4	42	284	
Municipio 5	39	140	
Municipio 6	30	273	
Municipio 7	106	292	
Municipio 8	233	31	
Municipio 9	90	32	
TOTALE	560	*1100	1660

*n.15 alloggi non presentano barriere architettoniche

Il dato complessivo, relativo alla disponibilità di alloggi per il 2024, come riportato dalla tabella G potrà, nel corso dell'anno, registrare incrementi in dipendenza della sopravvenuta disponibilità di ulteriori alloggi.

4. ASSEGNAZIONE DI UNITA' ABITATIVE NELLO STATO DI FATTO

La disciplina vigente prevede la possibilità che alloggi non assegnabili per carenza di manutenzione, per i quali i lavori di adeguamento, per un massimo di 8.000,00 € IVA inclusa, debbano essere realizzati a spese del soggetto assegnatario, possano essere assegnati tramite avvisi specifici ad essi riservati. L'importo suddetto è decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo di 36 mesi, secondo quanto stabilito dalla relativa convenzione.

L'Amministrazione comunale di Milano, di concerto con Regione Lombardia (Aler Milano), ha pubblicato, in data 11/05/23, avviso n. 7440, riservato per l'assegnazione di n. 66 alloggi, successivamente incrementati, in coerenza con quanto previsto dall'art. 15 comma 4 bis del R.R. n. 4/17, a complessivi n. 110 alloggi, di cui n. 50 di proprietà di Comune di Milano e n. 60 di Aler Milano, non assegnabili per carenza di manutenzione.

La sottoscrizione del contratto di locazione è preceduta dalla stipula di una convenzione tra l'Ente proprietario/gestore e l'assegnatario, dalla realizzazione degli interventi concordati e dalla verifica sulla completa regolare esecuzione degli stessi.



Comune di
Milano

Al fine di garantire uniformità di impostazione e trattamento, la quantificazione dei costi massimi rimborsabili per i lavori di ristrutturazione sarà effettuata utilizzando l'elenco dei prezzi ufficiale di ALER Milano anche per le unità abitative comunali.

Il numero degli alloggi riportati nella tabella B e relativa agli alloggi in stato di fatto potrà essere diversamente modulato qualora Regione Lombardia dovesse modificare in aumento l'attuale soglia massima relativa ai costi manutentivi da sostenere con riferimento alla stessa categoria di alloggi e pari oggi a 8000,00 euro.

Un'eventuale modifica in tal senso determinerebbe un immediato aumento della disponibilità di alloggi da assegnare in stato di fatto per carenza manutentiva.

5. ASSEGNAZIONI A FAVORE DI NUCLEI FAMILIARI IN CONDIZIONI DI INDIGENZA

Come previsto dalla normativa vigente, i nuclei familiari in condizioni di indigenza possono accedere ai servizi abitativi pubblici nell'ambito di programmi volti al recupero dell'autonomia economica e sociale.

Sono considerati nuclei familiari in condizioni di indigenza i nuclei che presentano una condizione economica pari o inferiore a 3.000 euro ISEE.

La normativa regionale indica nel 20% delle unità abitative annualmente disponibili il quantitativo delle assegnazioni disposte a favore di nuclei familiari in condizioni di indigenza.

Per i nuclei familiari in condizioni di indigenza, l'art. 25 comma 2 della L.R.16/16 e ss.mm.ii. e l'art. 3 del R.R. 10/10/2019 n.11, riconoscono ai nuclei indigenti assegnatari di alloggi SAP un contributo regionale di solidarietà non superiore a 1.850 euro per un periodo di 36 mesi, finalizzato alla copertura del canone di locazione e dei servizi a rimborso.

I Comuni possono superare, in applicazione della facoltà prevista dal combinato disposto dall'art. 23 comma 3 della L.R. 16/16 ed art. 13 comma 2 del R.R. n.4/17, la suddetta soglia con riguardo al patrimonio di proprietà comunale, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio, considerato il valore economico annuo del contributo non superiore a 1.850 euro.

Per il Comune di Milano, per l'anno 2024, la soglia degli alloggi di proprietà comunale riservata ai nuclei familiari in condizioni di indigenza potrà essere aumentata fino al valore massimo del 40 % subordinatamente ed in proporzione al reperimento delle corrispondenti coperture sul bilancio comunale. La soglia, con le relative coperture al bilancio, dovrà necessariamente essere individuata dalla direzione competente entro l'approvazione della graduatoria definitiva del bando. Per ALER Milano viene indicata la percentuale del 20 % in coerenza con la normativa in vigore.

Il regolamento regionale n.11/2019 (disciplina del contributo regionale di solidarietà), prevede che anche i nuclei indigenti, scaduti i predetti 36 mesi, possano accedere al diverso contributo regionale annuale di solidarietà (disciplinato dall'art. 5 del R.R. n.11/2019 e finalizzato alla copertura del pagamento dei servizi a rimborso dell'anno di riferimento, nonché dell'eventuale debito pregresso della locazione sociale in favore di tutti gli assegnatari SAP in comprovate difficoltà economiche che siano in possesso dei requisiti prescritti all'art. 6 del testè cit. RR n. 11/2019)



Comune di
Milano

Ne consegue l'alta probabilità che si profili la necessità di coprire, con il finanziamento previsto dalla Regione su tale misura, una base di utenza notevolmente più ampia, con l'effetto di una distribuzione del contributo in misura sensibilmente inferiore per ogni nucleo, con conseguenti oneri, in capo al Comune, che dovrà affrontarne le conseguenze, non solo finanziarie ma anche sociali.

6. CATEGORIE DIVERSIFICATE PER L'INTEGRAZIONE SOCIALE

L'art. 7 bis del R.R. n. 4/17 prevede che gli enti proprietari possano destinare una percentuale fino al 10 % delle unità abitative prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno (comprehensive delle unità eventualmente rilasciate dagli appartenenti alle Forze di seguito indicate) per consentire il trasferimento, la permanenza e la mobilità sul territorio degli appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, percentuale da indicarsi all'interno del piano annuale.

Si evidenzia preliminarmente come, in data 28/11/2022 ed a seguito di una proficua collaborazione con la Prefettura di Milano, (la quale ha coordinato la partecipazione collaborativa dei rappresentanti di tutte le Forze di Polizia/VV.FF. operanti sul territorio di Milano nonché ha usufruito del supporto amministrativo della Direzione Assegnazione Alloggi ERP del Comune di Milano), è stato emesso dalla Prefettura di Milano l'avviso riservato alle Forze di Polizia/VVFF suddette ai fini dell'assegnazione di n.48 alloggi SAP messi a disposizione esclusivamente dal Comune di Milano nell'ambito del Piano annuale 2022 (indicazione percentuale del 5% pari a n. 48 alloggi).

Le fasi di istruttoria, assegnazione (assicurate dalla Direzione Assegnazione Alloggi ERP del Comune di Milano) e contrattualizzazione (assicurata dal gestore Mm Spa) si sono sviluppate nel corso del 2023.

Per quanto attiene invece la quota percentuale delle unità disponibili da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco" per il 2024, l'Amministrazione Comunale propone una disponibilità di alloggi pari all'8% (la percentuale massima prevista dal Regolamento è del 10%). ALER Milano, per il 2024, propone la percentuale pari al 10 %.

Si ritiene opportuno confermare la categoria di particolare rilevanza sociale così come determinata in occasione dell'approvazione del piano annuale dell'offerta abitativa 2022, con deliberazione di CC. n. 2 del 31.01.2022, al tempo definita in modo tale da non presentare possibili sovrapposizioni con altre condizioni familiari già previste dalla normativa:

“Nuclei familiari che non rientrano nelle condizioni familiari previste ai punti 1, 2, 3 dall'Allegato 1 RR 4/2017 (anziani, famiglie di nuova formazione, nuclei familiari di un componente con un eventuale minore o più a carico) e che siano ospitati temporaneamente, da almeno 6 mesi alla data della domanda, presso alloggi AUTE/RST, strutture gestite dal Comune di Milano o presso strutture/alloggi gestiti da enti che operano in collaborazione con il Comune stesso per via di contratti, concessioni, convenzioni o accreditamenti finalizzati alla cura del disagio abitativo, sociale ed economico.”

7. SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

Ai sensi della normativa vigente, la Regione Lombardia, con propria deliberazione del 14/03/2022 – n. XI/6101, ha da ultimo determinato in ordine alle condizioni e modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori, di cui al comma 13 dell'art. 23 della L.R. n. 16/2016 “Disciplina regionale dei servizi abitativi”.

Pertanto, con il Piano annuale 2024, si deve quantificare il numero delle unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi del citato art. 23 L.R. 16/2016.

Le unità abitative che vengono destinate a servizi abitativi transitori sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici. L'obbligo di comunicazione alla Giunta regionale è assolto attraverso l'espressa indicazione della disponibilità di tali unità nel Piano Annuale di offerta dei servizi abitativi pubblici.

Si evidenzia che il limite del 10%, di cui all'art. 23, comma 13, si riferisce al numero massimo di unità abitative che possono essere complessivamente destinate a servizi abitativi transitori.

Il calcolo di questo valore massimo è effettuato con riferimento alle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici complessivamente possedute a titolo di proprietà alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 16/2016 (luglio 2016) e s.m.i..

Ovvero, pari al 10% di 26.949 unità abitative, per quanto attiene al patrimonio del Comune, e pari al 10% di 34.117 unità abitative, per quanto attiene al patrimonio di ALER Milano.

Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità abitativa da destinare a servizi abitativi transitori, le unità abitative da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del:

- 25% (soglia indicata dalla DGR n.6101 del 14.03.2022) delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si rendono disponibili nel corso dell'anno localizzati nei territori dei Comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale (come, nel caso di specie, per il Comune di Milano).

Orbene, per quanto attiene al Comune di Milano, si indica una percentuale pari al 25% di unità da destinare a servizi abitativi transitori, pari a n. 140 unità (560 x 0,25); per quanto attiene, invece, ad ALER Milano, ci è stata indicata dalla stessa, (riferimento a mail PEC del 20.10.2023), in quanto di propria stretta competenza, una percentuale del 9,091%, pari a n. 100 unità (1100 x 0,091).

Le complessive 240 unità destinate a SAT non sono state ricomprese nelle tabelle di cui al precedente Capitolo 3.

La sopra citata deliberazione della Giunta Regione Lombardia, del 14/03/2022 – n. XI/6101, stabilisce, inoltre:

- la programmazione e gestione dei servizi abitativi transitori;
- i destinatari del servizio abitativo transitorio;
- i requisiti di accesso al servizio abitativo transitorio;
- l'accesso al servizio abitativo transitorio.

Per quanto attiene a quest'ultimo punto, viene stabilito, dalla citata deliberazione della Giunta regionale, che per valutare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del servizio abitativo transitorio, *“nel caso di Comuni con popolazione superiore ai 5.000 abitanti”*, come nel caso di Milano, *“il responsabile del procedimento si avvale, senza alcun onere per il Comune, di un nucleo di valutazione tecnico composto da personale di comprovata esperienza in materia di politiche abitative e sociali, appartenente all'Amministrazione comunale e all'ALER territorialmente competente”*. Inoltre, *“Le modalità di funzionamento del nucleo, i criteri e le priorità da seguire per la valutazione delle domande, sono disciplinate da un apposito regolamento, approvato dal Comune, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative sul territorio”*.

Per quanto sopra, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13/01/2020 è stato approvato lo specifico *“Regolamento per l'istituzione e il funzionamento del nucleo di valutazione tecnico previsto dalla D.G.R. n. XI/2063 del 31/07/2019, nell'ambito del procedimento di assegnazione dei servizi abitativi transitori di cui all'art. 23, comma 13, della L.R. n. 16/2016. Successivamente, con determinazione dirigenziale n. 955 del*



Comune di
Milano

10/02/2020 e successive integrazioni (ultima determinazione dirigenziale n. 8911 del 13/10/2023), è stato istituito e nominato il relativo Nucleo di Valutazione Tecnico che risulta essere regolarmente operante.

Con la L.R. n. 9 del 20 maggio 2022 (legge di semplificazione 2022, art. 8), l'art. 23 comma 13 della L.R. 16/16 è stato integrato con la seguente previsione:

“Al fine di assicurare l’attuazione dei programmi di riqualificazione, nell’ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri, anche oggetto di esame da parte del Comitato provinciale per l’ordine e la sicurezza pubblica di cui all’articolo 20 della legge 1 aprile 1981, n. 121 (Nuovo ordinamento dell’Amministrazione della pubblica sicurezza), gli enti proprietari possono assegnare una quota aggiuntiva di tali alloggi rispetto a quelli individuati nel Piano annuale, e comunque nell’ambito della percentuale di cui al primo periodo(ndr. 10% massimo di massimo di unità abitative che possono essere complessivamente destinate a servizi abitativi transitori), anche a nuclei familiari in possesso dei requisiti economico-patrimoniali per l’accesso ai servizi abitativi pubblici in situazione di fragilità accertata da parte dell’autorità giudiziaria o dei servizi sociali del comune, che predispone un appropriato programma volto al recupero dell’autonomia economica e sociale”

La norma ha già trovato applicazione nel corso del 2022 e del 2023 per affrontare il superamento del campo di Vaiano Valle, individuando soluzioni alloggiative per i nuclei in condizioni di fragilità e per consentire la realizzazione dell’intervento di riqualificazione del complesso di edilizia residenziale pubblica di Aler in Via Bolla, oltre ad alcuni casi relativi a Via Dei Giaggioli e l’area di Via Cascia, mettendo a disposizione alloggi transitori per i nuclei familiari in possesso dei requisiti economico-patrimoniali per l’accesso ai servizi abitativi pubblici in situazione di fragilità. Qualora, durante l’anno, si verificano altre condizioni previste dalla norma, l’Amministrazione comunale potrà assegnare, in caso di necessità, una quota di alloggi aggiuntiva rispetto a quelli individuati nel Piano annuale e comunque nell’ambito della percentuale del 10% delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.

Nel corso del 2022 e del 2023 il servizio è stato perfezionato prevedendo di presentare le domande di assegnazione dei SAT, utilizzando l’Agenda digitale oppure telefonando direttamente allo 02.02.02 per poter fissare al cittadino un appuntamento dedicato.

Nel corso dell’anno 2023 è stata perfezionata ed è attiva la piattaforma per l’inoltro delle domande SAT on line.

A tal proposito il Comune di Milano ritiene che entrambi i gestori dovrebbero indicare il numero massimo di alloggi possibili secondo la Legge Regionale per ogni annualità.

8. MISURE PER SOSTENERE L’ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL’ABITAZIONE

Per quanto attiene al presente argomento, la Direzione dell’Area Politiche per l’Abitare e Sostegno alla Fragilità Abitativa, ha comunicato, con propria email del 24.11.2023, quanto segue:

RENDICONTAZIONE ATTIVITA’ SVOLTE NEL 2023.

- AGENZIA PER LA LOCAZIONE MILANO ABITARE

Nel corso del 2023 sono proseguite e si sono consolidate alcune attività ed iniziative assegnate a Milano Abitare per il sostegno alla promozione del canone concordato, come meglio di seguito precisato) anche sulla base delle continue attività di co-progettazione Comune-gestore che contraddistinguono il progetto. Ci si è in particolare concentrati su alcuni dei campi di lavoro prioritari tracciati dal nuovo modello di Agenzia ed in particolare:



Comune di
Milano

- **Ampliare i target di riferimento del servizio** - Grazie all'aggiornamento dell'Accordo Locale per la città metropolitana di Milano ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 (cfr. successivo paragrafo dedicato) è stato possibile introdurre, in accordo con le associazioni di categoria di proprietari e conduttori, tariffe forfettarie inferiori ai prezzi di mercato, per stanze da destinare a studenti e giovani lavoratori.

- **Implementare e mettere a disposizione un'offerta abitativa privata convenzionata in locazione a canone concordato/calmierato** - Mediante apposite attività di raccordo con gli operatori economici interessati, tramite Milano Abitare è stato avviato un percorso per garantire maggiore visibilità all'offerta di alloggi in locazione a canone accessibile (prevista nell'ambito delle quote ERS previste nelle convenzioni urbanistiche di più recente sottoscrizione) fornendo assistenza nella predisposizione e gestione delle richieste di assegnazione.

- **Organizzare l'Agenzia sociale della locazione come punto unico di accesso per la casa in locazione privata a canone calmierato (One Stop Shop)** - Nell'ambito degli incontri di co-progettazione riguardanti l'agenzia per la locazione, uno dei temi prioritari nel corso del 2023 ha riguardato la concretizzazione di un modello sperimentale finalizzato a configurare un punto di accesso per il disagio e l'emergenza abitativa, raccogliendo e orientando i bisogni e indirizzando in modo mirato gli utenti verso i servizi abitativi più appropriati. È uno degli obiettivi previsti dal progetto approvato con Del. G.C. n. 468 del 3/4/2020 (*Approvazione degli indirizzi per l'individuazione di soggetti del Terzo Settore disponibili alla co-progettazione e alla co-gestione del nuovo modello sperimentale di Agenzia sociale per la locazione*), da realizzarsi attraverso la strutturazione di un percorso sostenuto e articolato nell'ambito delle azioni previste dal PON Metro Milano (azione MI3.1.1b del Piano Operativo), con il coinvolgimento di soggetti competenti interni e esterni all'Amministrazione.

Grazie ad un lavoro di rete già avviato per il coordinamento dell'offerta con i servizi comunali (in particolare i Servizi sociali e i Municipi), con i soggetti concessionari e gestori di alloggi di proprietà comunale i cui contratti prevedono finalità di contrasto all'emergenza abitativa, UNEP, altri stakeholder del mercato della locazione a canone accessibile (housing sociale), ci si è concentrati su due principali temi, mediante la costituzione di due gruppi di lavoro:

1. un primo gruppo ha riguardato l'identificazione di flussi operativi sia interni sia verso l'esterno dell'amministrazione, con l'obiettivo di creare percorsi di presa in carico e accompagnamento alla fuoriuscita dall'emergenza di nuclei in estrema difficoltà nel sostenere i costi per la casa, anche in affitto in situazioni assistite (es. nuclei con sfratto con capacità economica ridotta); ci si è concentrati sul coordinamento e la messa a sistema di servizi e soggetti già presenti e attivi sul tema ma in uno scenario che appare frammentato;
2. un secondo gruppo di lavoro si è invece concentrato su un target con capacità di spesa più elevata (es. giovani, nuclei di nuova formazione, stranieri) per i quali i costi della casa in affitto a canone concordato potrebbero essere sostenibili, a patto che si ampli l'offerta e si individuino forme di garanzie per il primo accesso, nonché per l'eventuale momentanea difficoltà nel corso della durata del contratto, a causa di eventi transitori (instabilità lavorativa, familiare ecc.).

- **Progettare e gestire appositi strumenti di gestione e comunicazione** - Nel corso del 2023 sono state promosse campagne di informazione sul canone concordato anche attraverso l'implementazione del sito web di Milano Abitare che, oltre a fornire informazioni, fornisce assistenza nella determinazione del canone - attraverso un apposito calcolatore- ed accompagna proprietari e inquilini iscritti nella richiesta dei contributi e delle varie misure di sostegno disponibili. Sono inoltre state promosse campagne di informazione attraverso i social media istituzionali. Sono inoltre in corso incontri nei singoli Municipi al fine di dare informazioni e assistenza sul ricorso alla locazione a canone concordato, con particolare riferimento alle opportunità per i proprietari di immobili.

L'Amministrazione comunale, per mezzo dell'Agenzia, continua a perseguire gli obiettivi di seguito elencati:



Comune di
Milano

- accrescere l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati (riferimento particolare al canone concordato - art. 2, comma 3 della L. n. 431/1998);
- favorire e agevolare l'incontro tra domanda e offerta, tra individui e nuclei familiari a reddito medio-basso e piccoli e grandi proprietari, disponibili a offrire i propri immobili in locazione a canoni calmierati;
- contrastare il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole;
- sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione mediante l'erogazione di contributi integrativi al pagamento dell'affitto.
- aumentare l'attrattività della città verso diverse tipologie di utenza (es. i giovani studenti/lavoratori).

Nuovo Accordo Locale per la Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431

Nel corso del 2023 si è posta l'esigenza di aggiornare l'Accordo Locale per la Città di Milano sottoscritto in data 5 marzo 2019 (e integrato in data 31 luglio 2019), ai sensi dell'art. 7 del D.M. 16 gennaio 2017, preso comunemente atto delle mutate condizioni del mercato immobiliare, nonché delle esigenze emergenti nella città di Milano, oltre alla sua evoluzione demografica.

Pertanto, come previsto dall'art. 2, comma 3, L. n. 431/1998 e dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, il Comune di Milano, di concerto con Città Metropolitana, ha avviato le convocazioni delle Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione di un nuovo Accordo Locale, da applicarsi agli immobili siti nel Comune di Milano, con l'obiettivo di creare un modello uniforme applicabile anche all'interno di tutti i comuni dell'area metropolitana milanese.

Al termine del percorso di contrattazione promosso dal Comune di Milano, in data 27 luglio 2023, è stato sottoscritto il nuovo Accordo locale per la Città metropolitana di Milano per la definizione del canone di locazione concordato riferito a ciascuna zona urbana omogenea, tra le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori (SUNIA Milano, UNIAT e CONIA Milano e Provincia) e le Associazioni della proprietà edilizia (ASSOEDILIZIA aderente a CONFEDILIZIA, UPPI, ASSPI MILANO, APPC e CONFAPPI Milano).

L'aggiornamento ha portato all'individuazione di alcuni elementi di innovazione importanti che possono contribuire a rendere maggiormente attrattivo il canone concordato per i proprietari, così come sostenibile per gli inquilini:

- riduzione del numero di zone urbane (da 12 a 5) permettendo una maggior immediatezza e semplificazione del processo di determinazione dei valori del canone, pur rispettando le singole peculiarità degli immobili e della loro localizzazione;
- razionalizzazione e semplificazione degli elementi oggettivi che contribuiscono alla determinazione del canone (caratteristiche specifiche delle unità abitative e dei relativi edifici in cui le stesse sono collocate);
- inserimento di correttivi che permettono, laddove opportuno, di qualificare l'offerta abitativa in locazione a canone concordato (es. superfici minime, dotazioni interne ecc.);
- semplificazioni nella sottoscrizione di contratti a canone concordato per singole stanze a studenti e giovani lavoratori, a prezzi forfettari per stanza, competitivi ma inferiori al mercato libero;
- possibilità di convocare appositi incontri di monitoraggio coi sottoscrittori dell'Accordo Locale al fine di verificare l'andamento delle locazioni a canone concordato.

Misure di sostegno

Per il perseguimento dei suddetti obiettivi, l'Amministrazione comunale, tramite l'Agenzia Milano Abitare, ha messo in atto, in un rapporto di continuità con il modello di Agenzia precedente, iniziative volte ad aumentare l'offerta di alloggi a canone concordato –attraverso incentivi per i proprietari- e a sostenere gli inquilini nel pagamento dei canoni di locazione del mercato privato.

A tale proposito, con DGC n. 289/2023 è stata approvata la misura complementare di cui alla D.G.R. n. XI/6970 del 19.09.2022 avente ad oggetto "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - Anno 2022 - Integrazione della misura di cui alla DGR XI/6491/2022".

Questa nuova linea di sostegno al pagamento dell'affitto sul mercato privato, denominata **Sostegno Affitto Genitori 2023**, è destinata a nuclei residenti a Milano, con regolare contratto di affitto sul libero mercato, con un ISEE massimo di 30.000 euro, con almeno un componente di età inferiore a 35 anni e che hanno visto la nascita o l'adozione di un figlio nel corso del 2023. Il contributo economico massimo erogabile è di 9.000 euro, suddiviso in tre annualità (3.000 euro all'anno), liquidato al proprietario a parziale copertura dei canoni di locazione.

Non è prevista una data di scadenza per richiedere il contributo, ma i contributi saranno assegnati sulla base dell'ordine cronologico di ricezione delle domande e fino ad esaurimento delle risorse disponibili.

Nel corso del 2023 sono inoltre stati rifinanziati, mediante appositi stanziamenti sul bilancio comunale, alcuni degli strumenti di sostegno considerati più efficaci, quali:

- **Contributo *Una tantum ai proprietari***: incentivo economico volto a riequilibrare lo svantaggio economico per il proprietario derivante dalla locazione a canoni al di sotto dei valori di mercato;
- **Contributo per il rimborso di spese di assistenza o l'attestazione bilaterale** di contratti per incentivare la sottoscrizione di contratti a canone concordato, sollevando inquilino e proprietario dei costi delle necessarie procedure;
- **Contributo per ristrutturazione di immobili destinati a canone concordato**, sostenendo economicamente il proprietario dell'immobile nell'esecuzione delle piccole opere di sistemazione e messa a norma dell'alloggio;
- **Contributo per pensionati per il sostegno del mantenimento dell'alloggio in locazione** a favore di nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione.

Grazie alla disponibilità di ulteriori risorse regionali di cui alle già citate DGR 6491 e 6970 è stato possibile procedere con lo scorrimento della graduatoria già costituita, per erogare contributi economici a favore di persone e famiglie in difficoltà nel pagamento del canone di locazione privato a seguito della crisi economico-sociale prodotta dalla pandemia: ciò mediante il **Contributo "Sostegno per l'affitto 2022"** finalizzato al sostegno e mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato privato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza Covid-19 ("Misura Unica Covid 19" DGR 3008/2020, DGR 3222/2020, DGR 3664/2020, DGR 4678/2021 e DGR 5324/2021).

Continuano inoltre la loro operatività le misure relative a:

- **Garanzia a copertura di eventuali mensilità non corrisposte dall'inquilino** per incentivare i proprietari a sottoscrivere un contratto a canone concordato a fronte della garanzia di poter rientrare della eventuale morosità dell'inquilino;
- **Contributo Salvasfratti e contributo di sostegno in caso di morosità incolpevole** per contrastare l'esecuzione di sfratti mediante il risarcimento al proprietario delle morosità pregresse e/o incentivo alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione a canone concordato o comunque a valori inferiori a quelli di mercato;



Comune di
Milano

- **Contributo Superaffitto giovani e famiglie**, incentivo economico sperimentale per favorire la sottoscrizione di nuovi contratti a canone concordato per famiglie e giovani under 35; si tratta di un contributo annuale pari a 5 mensilità (fino ad un massimo di 2.000 euro), per 5 anni (fino ad un massimo di 10.000 euro complessivi), a copertura dei canoni dovuti dall'inquilino.

- AUMENTO OFFERTA SERVIZI ABITATIVI SOCIALI

Gli immobili destinati a Servizi Abitativi Sociali (SAS) in base alla L.R. 2016 (e successivo R.R. 29 dicembre 2022, n. 12) sono costituiti da alloggi in locazione (anche di proprietà privata) e rispondono al fabbisogno abitativo di cittadini che, sulla base della propria condizione economica, non posseggono i requisiti di accesso ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), oltre a non essere in grado di sostenere i canoni di locazione del libero mercato.

Le convenzioni sottoscritte con Regione Lombardia e gli operatori coinvolti, in esecuzione della manifestazione di interesse di cui alla DGR n. XI/3363 del 14.07.2020, hanno concorso a supportare le azioni messe in campo dal Comune sia per rispondere ai bisogni abitativi di nuclei familiari non in grado di accedere alla locazione sul libero mercato, che per promuovere la locazione a canone calmierato attraverso il **recupero di alloggi sfitti da destinare a SAS**, sia in locazione permanente che in locazione temporanea. Nel corso del 2023 sono infatti stati assegnati tutti gli immobili recuperati con questo progetto (66 alloggi e 40 posti letto per studenti e giovani lavoratori) e destinati a persone/nuclei con ISEE compreso tra 14.000 e 40.000 euro.

Inoltre, nel corso del 2023, sono stati assegnati altri alloggi di **edilizia convenzionata**, derivanti dall'attuazione di interventi edilizi sottoposti a convenzioni urbanistiche. In questo caso il Comune ha pertanto concorso all'assegnazione di circa 200 alloggi, suddivisi tra locazione (per circa il 65%) e l'acquisto con requisiti (per circa il 35%).

Al fine di rendere più efficace ed efficiente le procedure di assegnazione e di successiva gestione, anche con riferimento al turn over di alloggi privati in locazione convenzionata, nel corso del 2023 è stata avviata la realizzazione di un applicativo gestionale, con il supporto della Dir. ITED, che permetterà di:

- dare maggiore visibilità all'offerta, potendo fornire informazioni più chiare ai cittadini sulle disponibilità;
- fornire dati sempre aggiornati dell'offerta;
- monitorare con maggiore affidabilità lo stato di attuazione delle assegnazioni.

Programmi di valorizzazione del patrimonio alternativo alla vendita

Secondo quanto approvato nell'ambito del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2023 (Del. CC n. 3 del 16/1/2023, nel corso del 2023 si è proceduto a dare esecuzione al programma di valorizzazione alternativo alla vendita di cui all'art.31 della L.R. n. 16/2016, denominato Casa ai Lavoratori.

Come previsto dalla normativa regionale, lo stesso è stato sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale, giusta Deliberazione n. 380 del 10.03.2023, nonché successivamente autorizzato da Regione Lombardia con DGR n. 380 del 29/05/2023.

La nuova progettualità consente di puntare all'obiettivo zero sfitti offrendo occasioni abitative convenienti a cittadini che, pur avendo condizioni economiche relativamente solide, fanno fatica a trovare soluzioni sul mercato libero della locazione. Si vuole provare ad affrontare la criticità sopra esposta generando al contempo risorse che supportino l'equilibrio del bilancio dell'edilizia residenziale pubblica.



Comune di
Milano

Il bando pubblicato a settembre 2023, in esecuzione dei provvedimenti soprarichiamati, mette a disposizione un primo stock di 270 appartamenti sfitti (suddivisi in 9 lotti), dislocati negli 8 municipi esterni e da ristrutturare, in condomini misti (quindi con spese condominiali più alte della media e che a volte mettono in difficoltà gli inquilini SAP).

L'avviso pubblico prevede la presentazione di progetti specifici presentati da aziende, associazioni di categoria, cooperative ed altre forme aggregative volte ad individuare lavoratori, con le caratteristiche indicate nei requisiti, interessati ad aderire alla proposta. Sono ammessi anche enti e associazioni composte da lavoratori appartenenti ad uno stesso ente/categoria già costituito o con formale impegno a costituirsi. Il progetto sarà valutato secondo dei criteri specifici tra i quali l'utilità pubblica svolta dall'ente, la qualità del progetto complessivo e la corrispondenza dei criteri di selezione dei lavoratori sublocatari.

I soggetti proponenti dovranno farsi carico della ristrutturazione degli appartamenti, affittandoli poi a canone concordato a propri lavoratori con ISEE massimo di 26.000 euro. Alcuni criteri preferenziali sono l'età inferiore dei 35 anni e i nuclei con minori a carico.

L'investimento previsto per la ristrutturazione degli alloggi (al netto di un cofinanziamento minimo pari al 30%) potrà essere rimborsato dal Comune in conto canoni, previa verifica della congruità dei costi e fino ad un importo massimo di 500 euro/mq.

A seguito della valutazione delle proposte pervenute, nel corso del 2024 potrà essere pertanto avviata la realizzazione concreta dei lavori di recupero e di assegnazione degli alloggi messi a bando.

Inoltre, un secondo lotto, costituito indicativamente da ulteriori 30 alloggi, sarà riservato ai lavoratori del Comune di Milano con una selezione secondo una procedura stilata in collaborazione con la Direzione Risorse Umane.

- LINEE DI AZIONE PER IL CONTENIMENTO DEL DISAGIO ABITATIVO E PER IL CONTRASTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA.

Le risorse regionali assegnate al Comune ai sensi della DGR 2065/2019, inizialmente da destinare alle misure:

- a) Reperimento di alloggi per l'emergenza abitativa con programmi di accompagnamento all'autonomia abitativa,
- b) Attivazione di un progetto sperimentale per agevolare il passaggio da soluzioni abitative transitorie a soluzioni abitative stabili,

sono state riprogrammate nell'ambito del Protocollo Comune-Regione-Prefettura su soggetti fragili per essere destinate al progetto "Lorenteggio". Nel corso del 2022 si è iniziato a dare attuazione a quanto previsto nel Protocollo e nel corso dell'anno 2023 si è conclusa la mobilità di tutte le famiglie interessate negli alloggi messi a disposizione da ALER e Comune.

L'Amministrazione comunale risponde ai bisogni di Emergenza abitativa utilizzando gli alloggi rientranti nella categoria AUTE (Altri Usi Temporanei per l'Emergenza). Tali alloggi sono costituiti da:

- alloggi sfitti inseriti nel progetto "Risposte alle emergenze attraverso il recupero degli alloggi sfitti nei condomini misti", di cui alla delibera di Giunta Regionale n. X/4089 del 25.09.2015 e successiva delibera di Giunta Comunale n. 2069/2015; al momento risultano assegnati n. 23 alloggi;
- n. 32 alloggi inseriti nel progetto "Ponte Abitativo" di via Carbonia 3, di cui n. 27 risultano assegnati;
- n. 12 alloggi inseriti nella "Residenza Sociale" di via Antonini 36, di cui n. 10 risultano assegnati;
- n. 72 alloggi ex "Leggi Speciali", di cui n. 12 risultano assegnati alle famiglie rientranti nel progetto "Lorenteggio".

PROGRAMMAZIONE ANNO 2024

LINEE DI AZIONE PER IL CONTENIMENTO DEL DISAGIO ABITATIVO E PER IL CONTRASTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA

L'Amministrazione comunale risponde ai bisogni di Emergenza abitativa, utilizzando gli alloggi rientranti nella categoria AUTE (Altri Usi Temporanei per l'Emergenza), quali gli alloggi sfitti presenti nei condomini misti, gli alloggi inseriti nel progetto "Ponte abitativo" di via Carbonia n. 3, gli alloggi inseriti nella "Residenza Sociale" di via Antonini n. 36 e infine gli alloggi ex leggi speciali;

Inoltre, l'Amministrazione individua risposte temporanee ed emergenziali per la gestione immediata di situazioni di emergenza abitativa a nuclei in stato di grave disagio sociale, anche attraverso l'applicazione della disposizione di cui alla L.R. n. 16/2016 – articolo 23, comma 13 così come modificato dalla L.R. n.9/2022 – articolo 8 – lettera i).

Nell'ambito dei Servizi Abitativi Transitori SAT ed al fine di assicurare l'attuazione dei programmi di riqualificazione, nell'ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri, - anche oggetto di esame da parte del Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica di cui all'articolo 20 della legge 1 aprile 1981 n. 121 (Nuovo ordinamento dell'Amministrazione della pubblica sicurezza) -, gli enti proprietari possono assegnare una quota aggiuntiva di tali alloggi, rispetto a quelli indicati nel Piano annuale, e comunque nell'ambito della percentuale di cui al primo periodo del comma 13 dell'art. 23 suddetto (10% di unità abitative che possono essere complessivamente destinate a servizi abitativi transitori), "anche a nuclei familiari in possesso dei requisiti economico-patrimoniali per l'accesso ai servizi abitativi pubblici in situazione di fragilità accertata da parte dell'autorità giudiziaria o dei servizi sociali del comune, che predispone un appropriato programma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale".

MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

Nel corso dell'anno 2024 proseguiranno le azioni a sostegno del mantenimento dell'alloggio in locazione, consolidando o introducendo misure specifiche che rispondano ai nuovi bisogni abitativi o agevolino le criticità derivanti dalle precarie condizioni economiche degli inquilini sul mercato privato; Tali azioni, già svolte nel 2023, verranno ulteriormente rafforzate come di seguito indicate:

- **promozione del canone concordato** e sostegno al **mantenimento dell'abitazione in locazione** sul mercato privato mediante i servizi dell'Agenzia per la locazione di Milano Abitare, che nel corso del 2024 verranno implementati, sia in termini di maggiore efficacia delle misure incentivanti per proprietari e di sostegno per gli inquilini, sia in termini di strumenti di comunicazione volti a fornire informazioni e assistenza ai cittadini (proprietari e inquilini) interessati. Le implementazioni di cui sopra si collocano all'interno di un quadro strategico che mira ad aumentare l'offerta abitativa in locazione a canoni accessibili come una delle priorità per contrastare l'attuale polarizzazione tra libero mercato e alloggio sociale, a favore di categorie sociali (in particolari giovani, nuclei di nuova formazione, lavoratori precari) che attualmente trovano a fatica soluzioni abitative economicamente praticabili in città;



Comune di
Milano

- consolidamento e sviluppo di progetti finalizzati al **recupero degli alloggi sfitti**, non sottoposti alla disciplina del SAP (affidamento in concessione dei servizi per il contenimento dell'emergenza abitativa, partenariato pubblico/privato, co-progettazione) anche attraverso la collaborazione con soggetti del privato e del privato sociale, anche con il ricorso ad appositi piani di valorizzazione alternativi alla vendita di cui all' art. 31 LR 16/2016;

- **incremento dell'offerta di housing sociale**, anche attraverso il recupero di edifici dismessi, pubblici o privati, da attuare nell'ambito di finanziamenti comunitari e/o tramite specifiche forme di partenariato con soggetti terzi e convenzionamenti urbanistici anch'essi da attuare nell'ambito di piani attuativi di iniziativa privata o, ancora, attraverso l'attivazione di concessioni di servizi pubblici,

Nell'ambito delle azioni appena descritte, che restituiscono in sintesi il quadro programmatico delle misure per l'accesso ed il mantenimento dell'alloggio in locazione, si segnalano di seguito le attività che, in particolare, si ritiene possano assumere rilievo strategico per il 2024.

Promozione del canone concordato e sostegno al mantenimento dell'abitazione in locazione sul mercato privato

Oltre a garantire continuità agli strumenti di supporto e di incentivazione già citati in precedenza (cfr. par. *Misure di sostegno*) a sostegno della diffusione del canone concordato e dell'ampliamento di un'offerta in locazione a canone accessibile, anche grazie alle novità introdotte nel nuovo Accordo Locale per la città di Milano e alle riflessioni fatte nell'ambito dei gruppi di lavoro relative all'individuazione del modello *One stop shop* (punto unico di accesso) sulla casa (cfr. par. *Organizzare l'Agenzia sociale della locazione come punto unico di accesso per la casa in locazione privata a canone calmierato -One Stop Shop-*), si sta strutturando una strategia complessiva composta da strumenti differenziati.

Ciò al fine di rispondere ad una sempre più articolata domanda di abitazioni a canone calmierato sul mercato privato, nell'ambito della quale Milano Abitare può svolgere un importante ruolo di pivot in un panorama socio-economico particolarmente critico ed in relazione ad un mercato immobiliare, quello milanese, sempre più improntato a considerare la casa come uno strumento di puro investimento economico.

Tale scenario potrà essere realizzato innanzitutto grazie a probabili residui di disponibilità rispetto alle somme già destinate a diverse misure di sostegno.

Infatti, a fronte di un numero di richieste pervenute dall'utenza inferiore rispetto a quelle inizialmente stimate per le medesime misure, la Direzione Casa ha instaurato un'interlocuzione con Regione Lombardia al fine di sondare ogni possibile opzione di ridestinazione delle somme residue, con l'obiettivo di ottimizzare la spesa attraverso nuove misure di sostegno, dedicate a specifici bisogni dell'utenza, nonché progettualità mirate, sempre nell'ottica del sostegno dell'accesso e mantenimento dell'abitazione in locazione privata, nonché di promozione del canone concordato.

Le interlocuzioni con Regione Lombardia si basano sulle eventuali opportunità previste con la DGR 1001/2023 (*PERLAFFITTO 2023 – Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato*) che, in assenza di nuove risorse, apre alla possibilità di ridefinire le finalità delle risorse esistenti non ancora spese.

Le possibili linee di azione potrebbero essere:

- la messa a sistema di strumenti e risorse destinate a fornire garanzie sul pagamento dell'affitto ai proprietari che decidono di ricorrere al canone concordato per la locazione del proprio immobile, creando una filiera di misure al fine di poter intervenire a supporto dell'inquilino non solo a sfratto eseguito ma anche a garantirlo in vigenza di contratto per salvare il contratto di locazione ancora in essere;

- la ridefinizione dei target beneficiari di contributi da erogare mediante eventuali misure di sostegno al pagamento dell'affitto a favore di inquilini sul libero mercato incentivando i proprietari al passaggio al canone concordato.

Incremento dell'offerta di housing sociale e recupero degli alloggi sfitti anche con il ricorso a Programmi di valorizzazione del patrimonio alternativo alla vendita

La definizione e attuazione di progetti di valorizzazione del patrimonio comunale, relativi ad alloggi al momento sfitti ma che necessitano di un intervento di ristrutturazione in coerenza con il dettato normativo previsto dagli artt. da 28 a 31 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., comporteranno la temporanea destinazione funzionale dei medesimi alloggi fuori dall'ambito SAP, al fine di intercettare esigenze di varia natura. La legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» e nello specifico il Titolo III, Capo II «Alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico», articoli da 28 a 31, prevede infatti la possibilità di percorrere forme di valorizzazione alternativa alle vendite in grado di favorire un autosostentamento finanziario dei progetti, orientando i proventi delle valorizzazioni verso il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico. In tale contesto, il patrimonio immobiliare di proprietà comunale sopra citato può rappresentare ad oggi un'opportunità importante per una valorizzazione che può dare risposte più appropriate ad una parte importante della domanda abitativa cittadina variegata nella sua composizione.

Le politiche per la casa si confrontano con una domanda abitativa complessa e dinamica, nella composizione sociale, che richiede risposte organiche articolate, diversificate e appropriate, ancora di più in questo periodo storico conseguente alle difficoltà sociali ed economiche post pandemia.

Sono pertanto attualmente in corso di elaborazione apposite ipotesi progettuali che faranno riferimento a specifici comparti del patrimonio residenziale comunale sfitto e che al momento si ipotizza di definire come di seguito. Si specifica in merito che alla fase di elaborazione progettuale, dovrà necessariamente seguire la fase della formalizzazione delle iniziative progettuali nel rispetto delle corrette procedure definite normativamente, a partire ovviamente dalla necessaria approvazione dei relativi atti di indirizzo da parte dell'Amministrazione.

In questo contesto, emergono:

- a. la necessità, in un contesto immobiliare metropolitano caratterizzato da una crescita abnorme dei costi di acquisto e locazione degli immobili, di rispondere ad una richiesta abitativa forte della **popolazione studentesca**, "user" delle istituzioni universitarie del territorio. Va considerato infatti che, fisiologicamente, tale popolazione non ha a disposizione redditi idonei e che, in ogni caso, la crescita del livello economico di tale domanda sta mettendo in crisi porzioni sempre maggiori di popolazione, compresa quella parte che storicamente riusciva, sulla base di un livello medio di reddito a garantire ai propri figli la permanenza a Milano per motivi di studio della popolazione universitaria. Il progetto, che ha già visto la dichiarazione di idoneità degli immobili con D.M. 1269/2023 da parte del MUR, prevede la destinazione di 311 unità abitative del patrimonio residenziale comunale, per la realizzazione di uno Studentato diffuso nella città che permetterà la messa a disposizione di circa 430 posti letto;
- b. una evidenza, derivante dalla percezione delle istanze provenienti anche dalla sofferenza della **domanda di residenza pubblica dedicata alla disabilità**, in particolare a quella motoria, della difficoltà di rispondere alla domanda di alloggi privi di barriere architettoniche. Va evidenziato come i requisiti strutturali richiesti per la destinazione di tali alloggi richiedono allo stato attuale una diversificazione della progettazione degli interventi necessari al riatto, ricorrendo preferibilmente ad una progettualità specifica, ricorrendo ad un piano di valorizzazione in regime di Servizio Abitativo Sociale, che si concretizzerà nell'individuazione di un numero di alloggi, ancora da definire. La valorizzazione dovrebbe, nello specifico, prevedere la possibilità di riattare gli alloggi da parte dei diretti interessati, e locare agli stessi, gli immobili con canone concordato e con oneri di riatto scomputabili dal canone di



Comune di
Milano

locazione in un determinato numero di anni. Nella consapevolezza che la progettualità dedicata ai bisogni abitativi della disabilità debba necessariamente, al fine di poter raggiungere la maggior efficacia possibile, partire da un dato di conoscenza e considerazione delle specifiche necessità dell'utenza interessata, è stata avviata una interlocuzione con il Delegato del Sindaco per l'accessibilità, finalizzata proprio all'acquisizione, tramite il supporto del Delegato ed in virtù del suo ruolo di referente istituzionale, di quegli elementi che possano consentire di configurare, per quanto possibile, uno stock di alloggi idonei da destinare quale soluzione abitativa nell'ambito del progetto;

- c. la necessità di garantire oggi, anche a fronte della drammatica frequenza con la quale i fatti di cronaca stanno ponendo all'ordine del giorno l'urgenza di attivarsi a tutela delle **donne vittime di violenza**, la predisposizione di progetti specifici che possano individuare appunto spazi di tutela e accoglienza residenziale, che garantiscano l'avvio di un nuovo percorso di autonomia. Nel dialogo con i servizi sociali emerge con chiarezza la necessità di individuare soluzioni abitative stabili rivolte a problematiche specifiche che, altrimenti, vengono trattate solo nella fase acuta del problema e che invece possono essere accompagnate fino a diventare una autentica progettualità positiva per i soggetti coinvolti.

Le evidenze suddette sono ampiamente al centro dell'attuale dibattito e condividono la comune, percepita, necessità di intervenire proponendo soluzioni che possano fornire delle prime risposte già nell'immediato, ferma l'ambizione, nel medio e lungo periodo, di poter concretizzare soluzioni strutturali di sistema adeguate alla soluzione delle problematiche medesime *qui espresse a titolo esemplificativo e non esaustivo*.

In coerenza con il dettato normativo regionale sopra richiamato *e con l'intenzione di portare a maturazione quanto avviato con il progetto sperimentale Casa ai Lavoratori e coerentemente con quanto indicato dal Consiglio Comunale nell'emendamento al Piano Triennale dell'Offerta Abitativa con riferimento allo sviluppo di un secondo canale nei futuri progetti di valorizzazione*, in applicazione della medesima soluzione prevista dalle norme regionali in premessa citate in tema di valorizzazione alternativa alla vendita (Del. GC. n. 380 del 10.03.2023), si intende individuare un bacino di disponibilità di alloggi sfitti da riattare e da cui attingere per concretizzare soluzioni alle tre tematiche prioritarie sopra evidenziate. Lo stock di riferimento può essere costituito da un comparto pari a circa 2000 unità abitative, già genericamente indicati quale possibile disponibilità per la prosecuzione del progetto Casa ai lavoratori in precedenti atti d'indirizzo (Piano Triennale dell'offerta abitativa dei servizi abitativi pubblici e sociali 2023-2025, Del. C.C. n.58 del 28.09.2023), prioritariamente siti in immobili a gestione condominiale -con tagli medi di circa 55 mq.

Sarà demandata, nella definizione successiva di ogni elaborato progettuale, la determinazione del numero specifico di alloggi, le caratteristiche strutturali, l'ubicazione e ogni altro requisito utile a realizzare la migliore funzionalità possibile degli alloggi individuati rispetto a ciascuno dei progetti da avviare.

Al medesimo fine, verrà inoltre valutata, di concerto con le altre Direzioni interessate, la fattibilità della destinazione di una quota delle unità immobiliari ancora non utilizzate ed acquisite dall'ANBSC (Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata), con particolare riferimento alla progettualità, tra le suddette, dedicata alla tutela delle donne vittime di violenza.

Con **DGR 1090 del 9/10/2023** Regione Lombardia ha approvato i criteri per la successiva pubblicazione della **manifestazione di interesse per interventi volti al recupero di alloggi sfitti del patrimonio immobiliare pubblico e privato** da destinare alla locazione temporanea e permanente a canoni sostenibili.

Analogamente a quanto già avvenuto nel 2020 (cfr. par. *Aumento offerta servizi abitativi sociali*), l'iniziativa permette, attraverso il finanziamento di progetti per il recupero di immobili presentati da operatori pubblici e privati, di mettere a disposizione nuove unità immobiliari da destinare a Servizi Abitativi Sociali (SAS), sia in locazione permanente che in locazione temporanea.



Comune di
Milano

A seguito dell'avviso pubblico che verrà conseguentemente emesso da Regione Lombardia, nel corso del 2024 si promuoveranno partnership con operatori al fine di incrementare l'offerta abitativa in locazione, con particolare riguardo alla locazione a canone concordato, nell'ambito di comparti immobiliari privati.

Nel corso del 2024 infine, con il supporto della Dir. ITED, si procederà con la sperimentazione di un primo modello di applicativo gestionale, che permetterà di concretizzare il lavoro di analisi preliminare svolto nel 2023, anche in connessione con la Dir. Rigenerazione Urbana (pianificazione attuativa e SUE), essenziale per ricostruire in modo organico e complessivo le procedure attuative di piani urbanistici convenzionati con quote di ERS ai sensi dell'art. 9 del PdR del PGT.

9. UNITA' ABITATIVE CONTRATTUALIZZATE NEL 2023 (fino alla data del 31/10/2023).

Le unità abitative SAP e SAT sono state così contrattualizzate:

Ente Proprietario	Unità S.A.P. tramite l'Avviso 3620 pubblicato in data 03.05.2021	Unità S.A.P. tramite l'Avviso 4881 pubblicato in data 24.02.2022	Unità S.A.P. tramite l'Avviso 5640 pubblicato in data 10.08.2022	Unità S.A.P. tramite l'Avviso 6060 pubblicato in data 26.09.2022	Unità S.A.P. tramite l'Avviso riservato a Forze di Polizia/ VV.FF. in servizio nel Comune di Milano pubblicato in data 28.11.2022	Unità S.A.P. tramite l'Avviso 7440 pubblicato in data 11.05.2023	Cambi alloggi ex art. 22 e mobilità	Unità SAT
Comune	1	65	28	109	22	10	40*	50
ALER Milano	0	195	127	369	0	10	90	66
TOTALE	1	260	155	478	22	20	130	116

* con riferimento ai n.40 contratti relativi a Cambi Alloggi ex art.22 e mobilità, si specifica che n.34 contratti sono relativi alle mobilità di via Giaggioli e Via Tofano.

Pertanto, alla data del 31/10/23, complessivamente, sono state contrattualizzate n. 1182 unità immobiliari.

Si ritiene necessario segnalare che la nuova Legge Regionale, ed il suo Regolamento attuativo, nonché le modalità tecniche e di software utilizzato per l'assegnazione degli alloggi, nonostante le recenti modifiche

normative focalizzate sul tema della semplificazione, presentano oggi ulteriori margini di miglioramento, al fine di pervenire all'obiettivo di assegnare in maniera più rapida gli alloggi disponibili.

Il Comune di Milano ritiene necessario insistere nel perseguire una revisione complessiva sia degli obiettivi di legge, sia delle modalità tecniche di assegnazione, affinché si affermi il principio che appena un alloggio è libero abbia pronto un assegnatario che lo possa abitare regolarmente.

10. ATTUAZIONE DEL PIANO 2024

Il piano dell'offerta dei servizi abitativi, per l'anno 2024, verrà attuato mediante la pubblicazione di almeno un avviso pubblico, sui siti istituzionali dal Comune, di ALER Milano e di MM spa (quale Ente gestore per il Comune).

L'avviso pubblicizza, tra l'altro, i criteri e i punteggi preordinati alla generazione delle graduatorie e indica il periodo durante il quale i soggetti in possesso dei requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici possono inserire nel sistema informatico regionale la propria richiesta di assegnazione, optando tra le unità abitative disponibili suddivise per zona, fino ad un massimo di due. Nella piattaforma, per ciascuna unità abitativa sono riportati i dati tecnici principali (superficie, piano, ecc.) nonché quelli di localizzazione attraverso l'indicazione del municipio e del quartiere; l'indirizzo sarà invece omissivo per prevenire possibili occupazioni.

La domanda ha per oggetto l'assegnazione di un'unità abitativa adeguata localizzata nel Comune di residenza del richiedente o anche nel Comune in cui il richiedente presta attività lavorativa.

L'adeguatezza è definita in base al numero dei componenti del nucleo familiare e alla superficie dell'alloggio.

A seguire, il sistema informatico regionale genera una graduatoria per ciascun ente proprietario, scorrendo la quale, previa verifica dei requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici e delle condizioni dichiarate ai fini dell'attribuzione del punteggio, sono assegnate le unità abitative.

La domanda per l'assegnazione di un'unità abitativa destinata a servizio abitativo pubblico è presentata dal soggetto richiedente, per sé e per il proprio nucleo familiare, esclusivamente in modalità informatica attraverso la piattaforma informatica regionale. Per accedere al modulo di presentazione della domanda è necessario che il richiedente abbia provveduto alla registrazione, nella piattaforma informatica regionale, dei dati anagrafici propri e dei componenti il relativo nucleo familiare.

Lo schema del modulo per la presentazione della domanda e le dichiarazioni sostitutive, in ottemperanza alle disposizioni statali in materia di dichiarazioni per prestazioni sociali, sono predisposti e informatizzati nella piattaforma informatica regionale a cura della Giunta regionale.

I Comune, l'ALER Milano e MM spa (quale ente gestore), supportano il richiedente nella presentazione della domanda attraverso un apposito servizio, ferma restando la responsabilità del medesimo richiedente in ordine alle dichiarazioni dallo stesso rese. Il servizio di supporto è costituito da postazioni telematiche e da personale dedicato che informa e assiste il richiedente nella compilazione e nella trasmissione informatica della domanda.

Tale servizio, già avviato e sperimentato nell'anno 2019, in occasione della pubblicazione del primo Avviso 880, per l'anno 2024 prevede l'utilizzo di n. 10 postazioni informatiche, con l'assistenza di tutor:

- n. 4 postazioni presso la sede comunale di Piazzale Cimitero Monumentale n. 14;
- n. 4 postazioni presso le sedi decentrate di ALER Milano;
- n. 2 postazioni presso le sedi decentrate di MM spa.



Comune di
Milano

La piattaforma informatica regionale segnala al richiedente che l'inserimento dei dati richiesti dall'Avviso pubblico è avvenuto in modo corretto e completo. In tal caso, la domanda si considera perfezionata e può essere informaticamente trasmessa all'Ente proprietario.

La trasmissione informatica è effettuata attraverso l'attribuzione di un protocollo elettronico che viene rilasciato al richiedente insieme alla copia della domanda trasmessa con l'indicazione del punteggio conseguito, dell'ordine di preferenza, delle unità abitative e della categoria sociale di appartenenza. Il protocollo elettronico fa fede della data e dell'ora dell'avvenuta trasmissione.

11. ATTIVITA' POSTE IN ATTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO ABITATIVO DAL 01.01.2017 AL 31.10.2023

L'attività di tutela si articola in attività di pronto intervento e in attività programmate.

Il pronto intervento si occupa di monitorare e gestire i casi di emergenza, con tempi di arrivo sul posto inferiori ai 30 minuti, 7gg x 24h.

Si è osservato a questo proposito che la tempestività dell'intervento è tra gli elementi decisivi per l'interruzione delle nuove occupazioni abusive. Interventi effettuati immediatamente a ridosso dell'occupazione consentono infatti in genere il recupero dell'alloggio anche senza l'intervento delle forze dell'ordine e degli altri soggetti normalmente necessari per porre fine alle occupazioni più consolidate.

Gli interventi programmati si rendono invece tipicamente necessari per il recupero di alloggi gravati da occupazioni abusive consolidate e solo in alcuni casi per portare definitivamente ad esito interventi in emergenza che non avevano consentito un'immediata liberazione dell'alloggio.

Complessivamente le attività di tutela del patrimonio svolte durante la gestione di MM spa hanno consentito una drastica riduzione del fenomeno delle occupazioni abusive, come dettagliatamente indicato nelle tabelle:

ATTIVITA' TPA DAL 1° GENNAIO 2016 AL 31 OTTOBRE 2023									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTALE
Nuove occupazioni	43	24	30	6	23	13	9	5	153
Nuove occupazioni recuperate in seguito nel corso dell'anno	23	8	18	3	6	6	7	3	74
Nuove occupazioni recuperate negli anni successivi	9	5	6	2	7	2	0	0	31
Più interventi effettuati per la stessa occupazione	7	4	4	0	5	1	7	3	31



Comune di
Milano

Alloggi già occupati abusivamente	2	1	0	1	1	0	0	0	5
Nuove occupazioni effettive*	2	6	2	0	4	4	2	2	22

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTALE
Interventi programmati*	75	65	86	89	13	41	55	40	464
Programmati esito positivo	72	62	85	86	12	40	54	38	449
Programmati esito negativo	3	3	1	3	1	1	1	2	15
Tentate occupazioni*	0	0	59	44	61	29	55	53	301
Flagranze, Recuperi, Mediazioni e Abbandoni*	0	0	199	247	96	65	146	76	829
False segnalazioni*	91	43	57	79	90	42	54	64	520
Totale*	168	114	403	459	264	181	312	235	2136

*Il Totale si riferisce alle sole voci asteriscate

Trend occupazioni abusive al 31.10.2023

**ANDAMENTO DELLE
OCCUPAZIONI ABUSIVE
CONSOLIDATE**

ANNO	OCCUPAZIONI ABUSIVE
2014	1740
2015	1619
2016	1313
2017	1172
2018	1024
2019	788
2020	662
2021	636



Comune di
Milano

2022	586
2023 (31.10.2023)	534