



**COMUNE DI MAGENTA**  
**Città Metropolitana di Milano**

**Servizio Politiche Abitative**

[www.comune.magenta.mi.it](http://www.comune.magenta.mi.it)

**PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA**

**AMBITO TERRITORIALE DI MAGENTA**

**TRIENNIO 2023-2025**

*In esecuzione della Legge regionale 16/2016 e del Regolamento Regionale n.4/2017 e  
succ. mod. e int.*

**Ambito dei Comuni di: Arluno, Bareggio, Boffalora s/Ticino, Casorezzo, Corbetta, Magenta,  
Marcallo c/Casone, Mesero, Osson, Robecco s/Naviglio, S. Stefano Ticino, Sedriano, Vittuone**

---

*Approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del .....*

## SOMMARIO

### Premessa (\*)

#### **PARTE I**

1. I DATI SULLA PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA TRIENNALE secondo le linee guida della D.G.R. n. XI/ 7317 del 14.11.2022 "Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16"

#### **PARTE II**

2. RIFERIMENTI NORMATIVI
3. LA CONDIZIONE ABITATIVA IN LOMBARDIA E I DATI DEL TERRITORIO
  - 3.1. La povertà abitativa nel periodo post-emergenza Covid19
  - 3.2. Il contenimento dell'emergenza abitativa
  - 3.3. Il welfare abitativo
  - 3.4. La locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato
4. IL PIANO DI ZONA E LA PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI ABITATIVI
5. LO SCENARIO PROSSIMO
6. GLI OBIETTIVI DI AMBITO E LE NUOVE POLITICHE ABITATIVE

## PREMESSA (\*)

I lombardi vivono prevalentemente in una casa di proprietà. L'affitto riguarda infatti solo il 19% circa delle famiglie, mentre il restante 81% si divide fra proprietà con mutuo (20 %) e senza mutuo (61%). Considerando le tipologie familiari generiche, si nota come l'affitto sia maggiormente diffuso fra le famiglie monoparentali (28%) e le persone sole (23%), mentre le coppie con e senza figli si attestano su una percentuale del 17% circa. La proprietà con mutuo appare invece frequente fra le coppie con figli (38%) e relativamente diffusa fra le monoparentali (24%). Specularmente, la proprietà senza mutuo caratterizza in misura rilevante le coppie senza figli (69%) e le persone sole (65%). Fra i profili più specifici emergono soprattutto due elementi: la quota molto alta di famiglie straniere che risiede in affitto (65%) e quella delle giovani coppie con un mutuo (53%) adeguato dell'abitazione, l'acquisto di una lavatrice, o di un televisore a colori, o di un telefono, o di un'automobile.

L'indicatore è dato dalla percentuale di persone che si trovano in almeno una delle seguenti tre condizioni: 1) vivono in famiglie a bassa intensità di lavoro, 2) vivono in famiglie a rischio di povertà, 3) vivono in famiglie in condizioni di severa deprivazione materiale.

Le famiglie lombarde in sovraffollamento sono il 16% circa del totale, mentre il 5% circa si trova in condizioni di grave deprivazione abitativa. Le percentuali variano a seconda del titolo di godimento. Per il sovraffollamento si passa dal 24% delle famiglie in locazione al 20% delle famiglie con mutuo e al 13% di quelle senza mutuo. Analogo è lo scenario che si configura per la grave deprivazione abitativa 10% per l'affitto, 5% per la proprietà con mutuo e 3% per la proprietà senza mutuo. Fra le tipologie familiari, spicca la situazione particolarmente critica delle famiglie numerose sia rispetto al sovraffollamento (66%), che alla grave deprivazione abitativa (27%).

– Condizioni di sovraffollamento e grave deprivazione abitativa (valore per 100 famiglie nella stessa condizione).

Un'abitazione si considera sovraffollata se la famiglia o le famiglie che vi abitano non hanno a disposizione un numero minimo di stanze pari a: una stanza per famiglia; una stanza per ogni coppia; una stanza per ogni componente single di 18 anni e oltre; una stanza ogni due componenti single dello stesso sesso di età compresa tra i 12 e i 17 anni; una stanza ogni componente single di età compresa tra i 12 e i 17 anni non incluso nella precedente categoria; una stanza ogni due bambini fino a 11 anni di età.

Eurostat impiega il concetto di grave deprivazione abitativa per indicare una situazione caratterizzata da sovraffollamento e da almeno una delle seguenti condizioni che identificano un'abitazione con gravi problemi strutturali: perdite dal tetto; assenza di vasca da bagno/doccia e del gabinetto al coperto; insufficienza di luce.

Anche le famiglie straniere presentano percentuali elevate, 48% per il sovraffollamento e 21% per la grave deprivazione abitativa. Le condizioni economiche, infine, esercitano una certa influenza sulla diffusione della condizione di sovraffollamento, in particolare nella fascia a reddito basso, dove la quota è pari al 25% circa.

Anche la spesa mensile per l'abitazione delle famiglie lombarde presenta differenziazioni legate alla tipologia di godimento. Si passa infatti dai 277 € al mese per le famiglie proprietarie senza mutuo con un'incidenza sul reddito pari al 10%, agli 892 € di quelle con mutuo con un'incidenza del 27% sul reddito. Le famiglie che abitano in affitto si collocano nel mezzo con una spesa mensile di 643 € e un'incidenza sul reddito pari al 30%. La spesa per l'abitazione delle famiglie a basso reddito risulta per le famiglie in affitto e proprietarie senza mutuo di poco inferiore ai rispettivi valori medi regionali, per quelle in proprietà con mutuo, invece, risulta più alta. Se si restringe il campo alle famiglie con i redditi

più bassi, le spese per la casa pesano sui redditi famigliari in misura decisamente più considerevole: 55% del reddito per le famiglie in affitto e 72% per quelle con mutuo.

Prendendo in esame uno degli ultimi censimenti realizzati dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa (2017), il numero di alloggi SAP (Servizi Abitativi Pubblici) è pari a 164.458 di cui il 60% è di proprietà delle Aler e il restante 40% dei comuni lombardi. Per quanto riguarda la distribuzione degli alloggi pubblici a livello territoriale, nella città di Milano è concentrato il 39% dell'intero patrimonio abitativo pubblico lombardo, considerando anche i comuni che appartengono alla Città metropolitana di Milano, la percentuale sale al 56% degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

*(Lombardia – Anno 2017 - Ente proprietario e Numero alloggi: ALER 98.527; Comuni 65.931; Totale 164.458 - Fonte: elaborazioni Polis-Lombardia su dati Regione Lombardia)*

---

*(\*) Fonte dati: v. rapporto curato dall'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa, con il contributo della DG Casa e Housing Sociale e con la collaborazione di Polis Lombardia*

## PARTE I

1. **I DATI SULLA PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA TRIENNALE** secondo le linee guida della D.G.R. n. XI/ 7317 del 14.11.2022 "Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16"

### 1.1 Il quadro conoscitivo del territorio

<b>TAB. 1 - ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI</b>												
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE4 componenti		TOTALE Famiglie	
	(anno del piano) 2021 - 2023	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano) 2021- 2023	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano) 2021- 2023	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano) 2021- 2023	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano) 2021- 2023	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano) 2021- 2023	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
ARLUNO	1794	1431	1599	1457	1017	1052	786	752	228	180	5424	4872
BAREGGIO	2473	1924	2411	2240	1415	1571	1062	1150	279	244	7640	7129
BOFFALORA S/T	551	457	570	511	333	372	247	299	81	76	1782	1715
CASOREZZO	669	503	671	633	526	565	352	370	103	78	2321	2149
CORBETTA	2581	2124	2362	2166	1583	1562	1219	1155	342	308	8087	7315
MAGENTA	3768	3038	3157	2885	1862	1978	1403	1464	524	416	10714	9781
MARCALLO C/C	859	660	793	694	523	544	383	432	130	115	2688	2445
MESERO	632	472	547	482	369	380	266	240	55	68	1869	1642
OSSONA	607	472	578	459	364	391	269	281	83	84	1901	1687
ROBECCO S/N	900	739	893	813	579	684	417	463	127	108	2916	2807
S. STEFANO TICINO	635	548	676	554	426	467	325	344	431	69	2493	1982
SEDRIANO	1670	1233	1593	1337	973	1016	838	780	324	226	5398	4592
VITTUONE	1187	953	1186	1101	731	782	629	649	194	152	3927	3637
<b>Valore assoluto Ambito T.</b>	<b>18.326</b>	<b>14.554</b>	<b>17.036</b>	<b>15.332</b>	<b>10.701</b>	<b>11.364</b>	<b>8.196</b>	<b>8.379</b>	<b>2.901</b>	<b>2.124</b>	<b>57.160</b>	<b>51.753</b>
Valore assoluto Provincia	X	492.084	X	403.151	X	253.083	X	177.307	X	48.211	X	1.373.836

N.B. Nella colonna "anno del piano" inserire il dato riferito alla data del 31.12.2021; Dato Istat: censimento 2011

**AMBITO DI MAGENTA****ANALISI DEMOGRAFICA TUTTI I RESIDENTI**

COMUNE	Popolazione totale		Popolazione non EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato *	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato *	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato *	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato (31/12/2022)	Media ultimi 5 anni
ARLUNO	12306	12186	1010	936	2143	2145	2652	2536	1225	1196
BAREGGIO	17249	17286	1088	929	2669	2771	4105	3960	1727	1731
BOFFALORA SOPRA TICINO	4028	4034	230	227	518	527	1081	1028	355	352
CASOREZZO	5422	5392	291	244	898	935	1226	1169	538	542
CORBETTA	18823	18582	1520	1366	3279	3406	4050	3838	1817	1787
MAGENTA	23927	23576	2863	2493	3142	3099	6236	6129	2491	2452
MARCALLO CON CASONE	6060	6025	375	340	911	924	1456	1432	587	571
MESERO	4071	4086	236	220	538	562	994	935	380	378
OSSONA	4275	4286	261	279	653	686	1003	1004	469	458
ROBECCO SUL NAVIGLIO	6728	6781	315	279	1028	1085	1532	1490	637	653
SANTO STEFANO TICINO	4996	4952	363	342	857	871	1103	1009	472	474
SEDRIANO	12723	12429	1239	998	2232	2234	2576	2488	1242	1244
VITTUONE	9239	9226	1012	913	1496	1604	2096	2019	936	927

\* Per ultimo dato rilevato si intende il dato al 31/01/2023 - Fonte dati: ATS Milano

<b>TAB. 3 - APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE</b>					
	Famiglie in alloggi di proprietà * (2019)	Famiglie in alloggi in locazione* (2019)	Valore medio di mercato** (2022)	Valore medio locazione** (2022)	Alloggi sfitti/inutilizzati* (2019)
	<i>Numero Nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
ARLUNO	4.287	747	1.475	5,475	1.024
BAREGGIO	6.262	744	1.537,50	5,194	1.191
BOFFALORA S/T	1.292	209	1.312,50	4,575	548
CASOREZZO	1.795	332	1.262,50	5,075	379
CORBETTA	6.305	1.080	1.414,58	5,188	1.662
MAGENTA	8.096	1.689	1.564,06	5,337	2.799
MARCALLO C/C	2.228	275	1.375	4,899	515
MESERO	1.529	194	1.237,50	4,450	307
OSSONA	1.547	168	1.275	4,275	373
ROBECCO S/N	2.327	418	1.216,67	4,125	653
S.STEFANO TICINO	1.732	279	1.500	5,175	384
SEDRIANO	3.769	1.091	1.562,50	5,9	917
VITTUONE	2.881	595	1.500	5,3	796
<b>Ambito</b>	<b>44.050</b>	<b>7.821</b>	<b>1.440,15/Mq</b>	<b>5,07</b>	<b>11.548</b>
Provincia	1.136.244	314.791	1.911,95/Mq	6,41	228.872

\* Dati rilevati dal Censimento Istat \*\* Dati rilevati da Agenzia delle Entrate

1.2 Quadro conoscitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

<b>TAB. 4 - RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE</b>						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
ARLUNO	12	22	0	0	0	0
BAREGGIO	94	15	0	0	0	0
BOFFALORA S/T	25	1	0	0	0	0
CASOREZZO	12	23	0	0	0	0
CORBETTA	40	67	0	0	0	0
MAGENTA	23	345	0	0	0	0
MARCALLO C/C	27	20	0	0	0	0
MESERO	21	6	0	0	0	0
OSSONA	16	20	0	0	0	0
ROBECCO S/N	14	22	0	0	0	0
S. STEFANO TICINO	19	0	0	0	3	0
SEDRIANO	53	142	0	0	0	0
VITTUONE	57	24	0	0	1	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>415</b>	<b>707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>



**TAB. 5 - ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE**

	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari								
ARLUNO	0	12	0	0	0	0	0	0	0
BAREGGIO	3	81	10	0	0	0	0	0	0
BOFFALORA S/T	0	23	2	0	0	0	0	0	0
CASOREZZO	0	12	0	0	0	0	0	0	0
CORBETTA	6	33	1	0	0	0	0	0	0
MAGENTA	0	17	6	0	0	0	0	0	0
MARCALLO C/C	0	27	0	0	0	0	0	0	0
MESERO	0	20	1	0	0	0	0	0	0
OSSONA	0	16	0	0	0	0	0	0	0
ROBECCO S/N	0	14	0	0	0	0	0	0	0
S. STEFANO TICINO	0	9	7	0	0	0	0	3	0
SEDRIANO	0	22	31	0	0	0	0	0	0
VITTUONE	0	42	15	0	0	0	0	1	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>9</b>	<b>328</b>	<b>73</b>	<b>==</b>	<b>==</b>	<b>==</b>	<b>==</b>	<b>4</b>	<b>==</b>

**TAB. 5 Bis - ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI ALER**

	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari								
ARLUNO		0	22						
BAREGGIO		4	11						
BOFFALORA S/T		1	0						
CASOREZZO		7	16						
CORBETTA		38	29						
MAGENTA		157	188						
MARCALLO C/C		3	17						
MESERO		6							
OSSONA		3	17						
ROBECCO S/N		6	16						
S. STEFANO TICINO		0	0						
SEDRIANO		14	128						
VITTUONE		11	13						
<b>Totale Ambito</b>		<b>250</b>	<b>457</b>						

**TAB. 6 - ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO****ALLOGGI COMUNALI**

	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
ARLUNO	12	0	0	0	0	0	0	0	0
BAREGGIO	70	0	24	0	0	0	0	0	0
BOFFALORA S/T	23	2	0	0	0	0	0	0	0
CASOREZZO	12	0	0	0	0	0	0	0	0
CORBETTA	32	0	8	0	0	0	0	0	0
MAGENTA	16	0	7	0	0	0	0	0	0
MARCALLO C/C	23	3	1	0	0	0	0	0	0
MESERO	19	1	1	0	0	0	0	0	0
OSSONA	16	0	0	0	0	0	0	0	0
ROBECCO S/N	12	2	0	0	0	0	0	0	0
S. STEFANO TICINO	18	1	0	0	0	0	3	0	0
SEDRIANO	50	0	3	0	0	0	0	0	0
VITTUONE	46	2	9	0	0	0	1	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>349</b>	<b>11</b>	<b>53</b>	<b>==</b>	<b>==</b>	<b>==</b>	<b>4</b>	<b>==</b>	<b>0</b>

**TAB. 6 Bis - ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO****ALLOGGI ALER**

	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
ARLUNO	21	1	0						
BAREGGIO	14	1	0						
BOFFALORA S/T	1	0	0						
CASOREZZO	23	0	0						
CORBETTA	57	1	6						
MAGENTA	290	9	34						
MARCALLO C/C	16	1	3						
MESERO	5	0	0						
OSSONA	17	1	1						
ROBECCO S/N	21	1	0						
S. STEFANO TICINO	0	0	0						
SEDRIANO	128	4	8						
VITTUONE	21	1	2						
<b>Totale Ambito</b>	<b>614</b>	<b>20</b>	<b>54</b>						

**TAB. 7 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI****ALLOGGI COMUNALI**

	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	<i>Numero nuclei familiari</i>						
ARLUNO	6	2	4	0	0	0	12
BAREGGIO	30	20	14	3	3	0	70
BOFFALORA S/T	9	3	5	4	2	0	23
CASOREZZO	6	6	0	0	0	0	12
CORBETTA	20	4	3	3	2	0	32
MAGENTA	9	4	3	0	0	0	16
MARCALLO	13	5	1	0	0	2	21
MESERO	11	5	0	1	2	0	19
OSSONA	10	2	2	2	0	0	16
ROBECCO S/N	7	2	2	0	0	0	11
S. STEFANO TICINO	9	4	1	2	3	2	21
SEDRIANO	22	14	7	3	2	2	50
VITTUONE	24	10	13	1	0	1	49
<b>Totale Ambito</b>	<b>176</b>	<b>81</b>	<b>55</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>352</b>

**TAB. 7 Bis - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI****ALLOGGI ALER**

	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	<i>Numero nuclei familiari</i>						
ARLUNO	6	9	4	1	0	1	21
BAREGGIO	4	4	3	3	0	0	14
BOFFALORA S/T	1	0	0	0	0	0	1
CASOREZZO	5	9	4	3	1	1	23
CORBETTA	19	20	7	4	3	4	57
MAGENTA	82	87	47	35	18	21	290
MARCALLO	4	0	2	4	6	0	16
MESERO	0	2	1	0	2	0	5
OSSONA	7	1	3	4	2	0	17
ROBECCO S/N	6	9	3	3	0	0	21
S. STEFANO TICINO	0	0	0	0	0	0	0
SEDRIANO	21	32	19	26	16	14	128
VITTUONE	3	4	5	4	3	2	21
<b>Totale Ambito</b>	<b>158</b>	<b>177</b>	<b>98</b>	<b>87</b>	<b>51</b>	<b>43</b>	<b>614</b>

**Tab. 8 ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP****ALLOGGI COMUNALI**

	Totale nuclei	Nuclei con componenti NONEU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
	<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>				
ARLUNO	12	1	2	7	5
BAREGGIO	70	1	11	33	26
BOFFALOR A S/T	23	3	7	2	8
CASOREZZO	12	1	2	5	4
CORBETTA	32	2	4	12	9
MAGENTA	16	0	0	5	6
MARCALLO C/C	21	2	2	13	4
MESERO	19	1	3	8	6
OSSONA	16	4	4	8	2
ROBECCO S/N	15	0	1	7	7
SANTO STEFANO TICINO	18	3	5	10	0
SEDRIANO	50	4	8	21	6
VITTUONE	49	2	8	27	2
<b>Totale Ambito</b>	<b>353</b>	<b>24</b>	<b>57</b>	<b>158</b>	<b>85</b>

**Tab. 8 Bis - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP**

**ALLOGGI ALER**

	Totale nuclei	Nuclei con componenti NONEU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
	<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>				
ARLUNO	21	3	2	16	7
BAREGGIO	14	2	6	4	4
BOFFALOR A S/T	1	0	0	0	0
CASOREZZO	23	5	6	9	7
CORBETTA	57	13	9	30	23
MAGENTA	290	51	68	161	93
MARCALLO C/C	16	4	6	8	3
MESERO	5	2	3	1	1
OSSONA	17	4	5	6	4
ROBECCO S/N	21	1	3	15	9
SANTO STEFANO TICINO	0	0	0	0	0
SEDRIANO	128	32	47	53	28
VITTUONE	21	7	7	12	7
<b>Totale Ambito</b>	<b>614</b>	<b>124</b>	<b>162</b>	<b>315</b>	<b>186</b>



<b>TAB. 9 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP</b>				
<b>ALLOGGI COMUNALI</b>				
<b>CONTRATTUALIZZAZIONE</b>				
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei <b>NON</b> in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	<i>Numero nuclei familiari</i>			
ARLUNO	12	0	0	12
BAREGGIO	69	1	0	70
BOFFALORA S/T (*)	22	0	0	22
CASOREZZO	12	0	0	12
CORBETTA	30	2	0	32
MAGENTA	15	1	0	16
MARCALLO C/C	20	1	0	21
MESERO	19	0	0	19
OSSONA	16	0	0	16
ROBECCO S/N	9	3	0	12
SANTO STEFANO T.	18	0	0	18
SEDRIANO	49	1	0	50
VITTUONE	49	0	0	49
<b>Totale Ambito</b>	<b>340</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>349</b>

(\*) 1 nucleo in osservazione

<b>TAB. 9 Bis - - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP</b> <b>ALLOGGI ALER</b> <b>CONTRATTUALIZZAZIONE</b>				
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei <b>NON</b> in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	<i>Numero nuclei familiari</i>			
ARLUNO	21		0	21
BAREGGIO	14		0	14
BOFFALORA S/T	1		0	1
CASOREZZO	23		0	23
CORBETTA	57		1	58
MAGENTA	290		4	294
MARCALLO C/C	16		0	16
MESERO	5		0	5
OSSONA	17		0	17
ROBECCO S/N	21		0	21
SANTO STEFANO T.	0		0	0
SEDRIANO	128		2	130
VITTUONE	21		0	21
<b>Totale Ambito</b>	<b>614</b>		<b>7</b>	<b>621</b>

**TAB. 10 -ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP****ALLOGGI COMUNALI**

Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>				
ARLUNO	8	3	1	0	12
BAREGGIO	42	18	7	3	70
BOFFALORA S/T	13	6	4	0	23
CASOREZZO	9	2	1	0	12
CORBETTA	17	7	4	4	32
MAGENTA	16	0	0	0	16
MARCALLO C/C	15	5	1	0	21
MESERO	0	0	19	0	19
OSSONA	12	4	0	0	16
ROBECCO S/N	5	5	1	0	11
SANTO STEFANO T.	11	3	3	1	18
SEDRIANO	23	19	8	0	50
VITTUONE	21	21	6	1	49
<b>Totale Ambito</b>	<b>192</b>	<b>93</b>	<b>55</b>	<b>9</b>	<b>349</b>

**TAB. 10 Bis -ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP****ALLOGGI ALER**

Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>				
ARLUNO	5	5	9	2	21
BAREGGIO	4	6	4	0	14
BOFFALORA S/T	0	1	0	0	1
CASOREZZO	11	8	2	2	23
CORBETTA	29	11	13	4	57
MAGENTA	127	93	54	16	290
MARCALLO C/C	5	8	3	0	16
MESERO	1	3	0	1	5
OSSONA	6	7	1	3	17
ROBECCO S/N	7	5	6	3	21
SANTO STEFANO T.	0	0	0	0	0
SEDRIANO	49	39	25	15	128
VITTUONE	8	9	4	0	21
<b>Totale Ambito</b>	<b>252</b>	<b>195</b>	<b>121</b>	<b>46</b>	<b>614</b>

### 1.3 Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

<b>TAB. 11 - UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO</b>						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
ARLUNO	1	3	0	0	0	0
BAREGGIO	1	1	0	0	0	0
BOFFALORA S/T	1	3	0	0	0	0
CASOREZZO	0	3	0	0	0	0
CORBETTA	0	12	0	0	0	0
MAGENTA	3	60	0	0	0	0
MARCALLO C/C	0	3	0	0	0	0
MESERO	2	3	0	0	0	0
OSSONA	1	3	0	0	0	0
ROBECCO S/N	1	2	0	0	0	0
SANTO STEFANO T.	1	0	0	0	3	0
SEDRIANO	3	12	0	0	0	0
VITTUONE	2	3	0	0	3	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>16</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

**TAB. 12 - DATI IN MATERIA URBANISTICA**

	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS(1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione e per nuova costruzione SAS(4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
ARLUNO	0	0	0	0	0	0
BAREGGIO	0	0	0	0	0	0
BOFFALORA S/T	3 ambiti di trasformazione  10 ambiti di riqualificazione  1 solo ambito in corso di attuazione laddove è stata approvata la cessione di 313 mq di superficie fondiaria – ARU13  Generalmente è prevista la cessione del 10% della superficie fondiaria o del 2% della s.l.p. per tutti gli ambiti a destinazione residenziale	Non sono previste aree specifiche. Il Piano Casa comunale è costruito per integrare le residenze convenzionate e all'interno dei diversi ambiti previsti con destinazione residenziale	Gli ambiti di rigenerazione non prevedono destinazioni specifiche	Non previsto	Non previsto	Non previsto
CASOREZZO	0	0	0	0	0	0
CORBETTA	0	0	0	0	0	0
MAGENTA	0	0	0	0	0	0
MARCALLO	0	0	0	0	0	0

MESERO	0	0	0	0	0	0
OSSONA	0	1 area * mq. 7.511	0	0	0	0
ROBECCO S/N	0	0	0	0	0	0
S. STEFANO TICINO	0	0	0	0	0	0
SEDRIANO	0	0	0	0	0	0
VITTUONE	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	Vedasi Boffalora S/T	1 area Mq. 7.511	==	==	==	==

\* Nel vigente PGT (Piano dei servizi) di Ossona quest'area era stata inserita tra quelle dei servizi di progetto, per un possibile insediamento di edilizia residenziale pubblica. Peraltro è stato da poco avviato il procedimento per la redazione del nuovo PGT=

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258

*Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.*

(2) l.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"

*"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."*

(3) l.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i

*"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"*

(4) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2

*"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."*

(5) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3

*"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."*

(6) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)

*"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);[...]"*

## Appendice

Come specificato al punto “2. I contenuti del Piano”, in questa sezione, sono incluse ulteriori tabelle di approfondimento a disposizione dei singoli Ambito

<b>ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA</b>				
<b>ALLOGGI COMUNALI</b>				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>			
ARLUNO	19	0	3	22
BAREGGIO	69	0	1	70
BOFFALORA S/T	24	0	1	25
CASOREZZO	17	0	1	18
CORBETTA	30	0	2	32
MAGENTA	16	0	0	16
MARCALLO C/C	21	0	(2 membri di 2 nuclei familiari)	23
MESERO	18	0	1	19
OSSONA	14	0	14	28
ROBECCO S/N	12	0	0	12
S. STEFANO TICINO	15	0	3	18
SEDRIANO	94	0	14	108
VITTUONE	45	2	2	49
<b>Totale Ambito</b>	<b>375</b>	<b>2</b>	<b>41</b>	<b>418</b>



<b>ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA</b>				
<b>ALLOGGI ALER</b>				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>			
ARLUNO	18	3		21
BAREGGIO	12	2		14
BOFFALORA S/T	1	0		1
CASOREZZO	18	5		23
CORBETTA	44	13		57
MAGENTA	239	51		290
MARCALLO C/C	12	4		16
MESERO	3	2		5
OSSONA	13	4		17
ROBECCO S/N	20	1		21
S. STEFANO TICINO	0	0		0
SEDRIANO	96	32		128
VITTUONE	14	7		21
<b>Totale Ambito</b>	<b>490</b>	<b>124</b>		<b>614</b>

## PARTE II

### 2. RIFERIMENTI NORMATIVI

#### A) I SERVIZI ABITATIVI:

i servizi abitativi pubblici in Lombardia sono regolati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4. Il 12 marzo 2019 è entrato in vigore il 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". Con il Comunicato 2 aprile 2019 n. 45 Regione Lombardia ha fornito indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del Regolamento Regionale n. 3/2019 e in seguito della Legge Regionale 6 giugno 2019 n. 9. L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona di cui all'art.18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n. 3. L'Assemblea dei sindaci dell'Ambito Territoriale di Zona, secondo quanto previsto dalle indicazioni operative di stesura del Piano Annuale dell'offerta abitativa, ha individuato in data 27 marzo 2018 il Comune di Magenta quale comune capofila per la predisposizione del :

- Piano "annuale" dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- Piano "triennale" dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;

### 3. LA CONDIZIONE ABITATIVA IN LOMBARDIA E I DATI DEL TERRITORIO (\*)

#### 3.1. La povertà abitativa nel periodo post-emergenza Covid19 (\*)

*Nell'ambito del servizio abitativo pubblico durante l'emergenza sanitaria, l'azione di Regione Lombardia si è concentrata nel contemperare due prioritarie esigenze: la continuità del servizio abitativo e, contestualmente, il sostegno di quei nuclei familiari più esposti dal punto di vista economico e occupazionale agli effetti dell'emergenza sanitaria. Le misure di sostegno alla locazione nel mercato abitativo sia pubblico che privato hanno reso disponibili per i nuclei familiari in condizioni di difficoltà economica complessivi 78,6 milioni di euro. Con la Dgr 23 giugno 2020, n. 3278, inoltre, è stato consentito alle ALER di utilizzare la quota di risorse disponibili e non ancora impegnate sul Fondo permanente per il patrimonio, nonché i proventi da valorizzazioni ex art. 28, comma 3- bis della L.r. n. 16/2016. Contestualmente all'ingresso in una fase che è presumibilmente definibile come post-emergenziale dal punto di vista sanitario, occorre riflettere attentamente sugli effetti che l'emergenza sanitaria avrà dal punto di vista occupazionale e sociale. Il blocco degli sfratti ha fino ad ora impedito l'aggravarsi della condizione abitativa e l'aumento delle situazioni di emergenza ma il contestuale sblocco dei licenziamenti impone un'attenta riflessione sulla questione della povertà abitativa che rappresenta una forma tipica dei fenomeni di esclusione sociale. La povertà abitativa può verificarsi a diversi gradi di intensità: dalle manifestazioni più acute di esclusione sociale, in cui all'assenza di casa si accompagna un disagio più generale, anche di tipo relazionale; fino a situazioni più diffuse di disagio abitativo, dove una casa c'è, ma mancano gli strumenti per mantenerla e, quindi, il rischio di caduta nell'esclusione si fa più probabile, soprattutto in momenti di crisi generalizzata. Come evidenziato nel presente Rapporto, l'incidenza della povertà assoluta nelle famiglie Lombarde è quasi raddoppiata tra il 2014 (3,0%)*

ed il 2018 (5,9%), per poi scendere al 5,1% nel 2019 e risalire, secondo una stima preliminare di PoliS-Lombardia, al 7,1% nel 2020. In Italia, pur partendo da una maggiore incidenza, la crescita è stata meno marcata: dal 5,7% nel 2014 al 7,0% nel 2018; 6,4% nel 2019 e 7,7% nel 2020. L'esposizione alla condizione di povertà in Lombardia varia al variare di alcune caratteristiche familiari di tipo sociodemografico, evidenziando particolari rischi per le famiglie composte da un soggetto singolo o per quelle molto numerose, nonché per i nuclei familiari residenti in un'abitazione in affitto e per le famiglie di origine straniera. Per un approfondimento, capitolo 1 "Nota a supporto dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa (a cura di Polis-Lombardia)". Dal punto di vista reddituale, essere occupati lavorativamente spesso non rappresenta una garanzia sufficiente per contrastare la povertà: i working poor sono quei lavoratori che, pur essendo occupati, percepiscono un reddito così basso da risultare insufficiente o inadeguato per far fronte ai bisogni di mantenimento di sé e/o dei propri familiari. Nel biennio 2019–2020 si registra in Lombardia una lieve variazione in aumento nel numero e nell'incidenza di lavoratori poveri sul totale degli occupati. La stessa media dei salari mensili nel 2020 scende a 509 euro rispetto ai 530 del 2019. Il confronto con la retribuzione media dei lavoratori che non rientrano fra i working poor (1.550 nel 2020 e 1.528 euro nel 2019) evidenzia la portata del differenziale salariale fra le due categorie. Con particolare riferimento al settore dell'edilizia residenziale pubblica, come noto, l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici avviene tramite domanda da parte del singolo cittadino e presentazione di uno specifico indicatore di situazione economica. Sulla base di quest'ultimo, ai nuclei assegnatari viene applicato un canone di locazione sopportabile in base alla propria situazione economica, secondo 4 aree di appartenenza (protezione, accesso, permanenza, decadenza). L'area della protezione prevede un indicatore di situazione economica inferiore a 10.035 euro. È utile sottolineare che, su un totale di oltre 90.000 inquilini ALER, circa 40.000 rientrano nell'area di protezione; di questi, oltre 11.000 nuclei familiari hanno un Indicatore di situazione economica inferiore a 4.000 euro annui. Tale fascia si è ulteriormente allargata nell'ultimo anno, anche a causa della pandemia, dal momento che molte famiglie, perlopiù collocate nelle aree metropolitane, hanno subito importanti cadute di reddito per la perdita del posto di lavoro e non sono state in grado di onorare l'affitto. Occorre inoltre sottolineare che le spese per la locazione di un nucleo familiare nella fascia di protezione possono arrivare fino a 180 euro al mese, poiché oltre al canone ancorché minimo determinato dalla Regione (in genere, da 20 a 70 euro) vengono imputate le spese generali da parte dell'ente proprietario che comprendono spese amministrative e condominiali che concorrono a determinare tale ammontare. Questo determina facilmente la caduta nella morosità, quale mero effetto amministrativo della povertà abitativa degli inquilini, spesso precari o disoccupati, con più figli minori o da inserire in percorsi formativi e coniugi non sempre nelle condizioni di partecipare al reddito familiare. In realtà, la morosità incolpevole non è altro che l'effetto fisiologico della povertà e di una risposta solo "edilizia" ad un bisogno più ampio. In altre parole, il sistema abitativo pubblico svolge, per una parte importante di cittadini, una funzione prettamente sociale che si accosta alla funzione più consolidata storicamente di offrire risposte abitative ai cittadini non in grado di accedere a soluzioni di mercato ma comunque nelle condizioni di poter corrispondere un canone seppur calmierato. Come approfondito nel presente Rapporto, Regione Lombardia ha attivato da diversi anni, oltre che misure specifiche per affrontare il disagio abitativo nel settore residenziale privato, uno specifico "contributo di solidarietà" diretto agli inquilini degli alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici. Il contributo è diretto sia ai nuclei in condizioni di indigenza, per l'accompagnamento all'accesso al servizio abitativo nell'ambito di un piano personalizzato finalizzato al recupero dell'autonomia economica e sociale, che ai nuclei già assegnatari di un alloggio che si trovano in condizioni di vulnerabilità e di comprovate difficoltà economiche. Occorre poi ricordare le diverse misure nazionali che sono parzialmente intervenute sul tema. Da una parte, il tema della povertà abitativa è all'attenzione dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA) che, da qualche anno, ha affrontato il tema della morosità dal punto di vista della povertà energetica, (l'8,8% delle famiglie italiane è in questa condizione) prevedendo l'istituzione a livello nazionale di un bonus sociale (gas, elettrico ed idrico),

*per l'utenza non in grado di sostenere le spese a causa del proprio ISEE. Tale bonus non deve più essere richiesto espressamente dagli utenti dal 1° gennaio 2021; sarà sufficiente che ogni anno, a partire dal 2021, il cittadino/nucleo familiare presenti la Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) per ottenere l'attestazione ISEE (non superiore a 8.265 euro) utile per le differenti prestazioni sociali agevolate. D'altra parte, il DL 4/2019, istitutivo del Reddito di cittadinanza, ha fissato in 9360 euro il limite ISEE di povertà che permette l'accesso al beneficio. In particolare, in tema di spese di locazione, prevede una specifica componente di integrazione al reddito parametrata al canone mensile del contratto. Tale apparente innovazione, in realtà, non incide pienamente sulla condizione abitativa dei nuclei, perché non vincola l'erogazione del beneficio al pagamento del canone e non accompagna, quindi, il nucleo familiare nel percorso di autonomia abitativa. Tra tutte, vedasi la Legge 28 febbraio 1949, n. 43 "Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori" (cd. Piano Fanfani) che prevedeva contributi a carico dello Stato, dei datori di lavoro nonché degli stessi lavoratori dipendenti, immaginando quindi un sistema di accesso fondato su una domanda comunque in grado di corrispondere stabilmente un canone di locazione, in forza di un rapporto lavorativo stabile.*

### 3.2. Contenimento dell'emergenza abitativa (\*)

Nel 2019, con la D.g.r. n. 2065/2019, Regione Lombardia ha finanziato, d'intesa con ANCI, sei misure rivolte ai Piani di zona (con uno stanziamento di euro 6.445.324). Nel dettaglio le finalizzazioni del contributo:

1. Contenere l'emergenza abitativa dei nuclei più fragili con interventi di housing sociale;
2. Contrastare la morosità incolpevole in fase iniziale (in aggiunta al già consolidato Fondo statale morosità incolpevole) per nuclei che non hanno ancora lo sfratto in corso, in un'ottica di prevenzione;
3. Intervenire a sostegno di nuclei familiari con casa all'asta, con un contributo che copra i costi iniziali di una nuova locazione;
4. Sostenere i pensionati anziani in locazione sul mercato privato con un contributo a fondo perduto;
5. Agevolare i proprietari per la ristrutturazione di unità abitative da destinare al canone concordato, in accordo con il comune dove è ubicata l'unità abitativa;
6. Finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione.

È stato nuovamente riproposto ai comuni il Fondo inquilini morosi incolpevoli; finanziato con risorse statali,

stabilmente impiegato dai comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA) fin dal 2014, con risultati crescenti. È infatti aumentata nel tempo la capacità dei comuni di relazionarsi con gli ufficiali giudiziari e di intercettare le famiglie con sfratto in corso, che non sempre sono conosciute ai servizi sociali comunali.

Il Fondo dell'anno 2019, pari a 8,3 milioni di euro, è stato assegnato a Regione solo nel 2020 e trasferito ai comuni ad alta tensione abitativa con la DGR n. 2974/2020.

Il Fondo dell'anno 2020, pari a 1,7 milioni di euro, è stato ripartito con la DGR n. 3438/2020.

Si sono concluse le iniziative sperimentali finanziate nel 2013 e nel 2104 per il mantenimento dell'abitazione in locazione e per stimolare la stipula di nuovi contratti d'affitto e la rinegoziazione di quelli esistenti.

Nel corso del 2020 sono state adottate due misure emergenziali, per far fronte alla crisi sopraggiunta a seguito della pandemia da COVID-19: la DGR n. 3008/2020, che stanZIA 4 milioni di euro, e la DGR n. 3222/2020, che ne stanZIA 9,7, hanno reso possibile l'attuazione di una misura unica finalizzata al sostegno e al mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria.

Completano il quadro le risorse statali per il finanziamento di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici privati, ai sensi della Legge n. 13/89; nel 2018 il MIT ha finanziato il fabbisogno di Regione Lombardia per 25 milioni di euro a copertura del triennio 2018-2020. Con le prime risorse erogate si sono liquidate domande arretrate del 2013, 2014, e 2015. Si prevede la liquidazione delle domande inviate nell'anno 2016 entro fine 2020.

Le risorse regionali e statali mobilitate attraverso questo insieme di misure volte a contrastare l'emergenza abitativa nel mercato della locazione privata ammontano a complessivi 118,4 milioni di euro, per il periodo 2014-2020, ed hanno interessato, alla data del 30 giugno 2020, 13.170 nuclei familiari, di cui:

- Emergenza abitativa: 10.256 nuclei familiari
- Morosità incolpevole: 2.914 nuclei familiari

(n. b. *Solo per gli anni 2019-2020 sono stati stanziati 30,1 milioni di euro*).

### 3.3 Il welfare abitativo (\*)

La crisi economica, acuita ulteriormente dall'emergenza Covid-19, e i suoi prolungati effetti sulle famiglie e sulle imprese continuano a rappresentare una delle principali cause dell'emergenza abitativa. Regione Lombardia ha messo in atto una serie di misure di sostegno ai nuclei in difficoltà economica sia nel mercato abitativo privato che nel contesto dei servizi abitativi pubblici.

Sono state promosse una serie di misure volte all'accesso e al mantenimento dell'abitazione in locazione: dal Fondo morosità incolpevole, misura rivolta ai nuclei familiari interessati da provvedimenti di sfratto, alla sperimentazione di una misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato, dall'abbuono del canone di locazione a favore degli inquilini assegnatari di alloggi sociali destinati a servizi abitativi pubblici di proprietà delle ALER, di età pari o superiore a 70 anni, che si siano distinti per il regolare pagamento delle spese di locazione, sino alle misure di sostenibilità dei servizi abitativi pubblici destinate ai nuclei familiari in condizione di difficoltà economica.

### 3.4 La locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato (\*)

Il problema della mancanza di abitazioni in affitto a canone calmierato rappresenta una componente critica della dinamica del fabbisogno abitativo nelle aree urbane e in particolare in quelle metropolitane (PRS, Missione n. 12 *"Diritti sociali, politiche sociali e famiglia"*, Programma n. 6). Questa consapevolezza spinge a sperimentare e consolidare nuove misure finalizzate a sostenere la diffusione della locazione nel mercato abitativo privato, promuovendo azioni tese a incentivare l'offerta di *alloggi in locazione a canone concordato* (art. 1, comma 7, L.r. n. 16/2016), attraverso la sperimentazione di forme di locazione agevolata, anche tramite l'utilizzo da parte dei comuni dei servizi delle *Agenzie per l'abitare* (art. 3, comma 3 L. r. n. 16/2016).

Con la Dgr 9 dicembre 2019, n. 2608, è stata approvata la *Manifestazione di interesse per la sperimentazione di una misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato*.

La misura sperimentale è volta a:

- favorire la locazione nel mercato abitativo privato;
- attivare una politica di contenimento dei canoni di locazione;
- offrire vantaggi economici e fiscali ai proprietari, mediante un insieme di azioni volte a incentivare la stipula di contratti di locazione a canone concordato a titolo di abitazione principale;

- promuovere il consolidamento delle Agenzie per l'abitare. La misura favorisce la diffusione e il consolidamento dei contratti di locazione a canone concordato a titolo di abitazione principale, come disciplinati dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, attraverso:
  - la stipula di nuovi contratti a canone concordato;
  - la rinegoziazione dei contratti di locazione ad uso abitativo in essere in contratti di locazione a canone concordato; *(n.b. Le risorse regionali messe a disposizione ammontano a euro 1.621.757,25).*

#### **4. IL PIANO DI ZONA E LA PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI ABITATIVI**

La gestione di ambito dei Servizi Abitativi rientra negli obiettivi del Piano di zona 2023-2025 ed ha come obiettivo la costituzione di un coordinamento integrato pubblico-privato per la coprogettazione e la co-gestione dei servizi abitativi, avvalendosi del percorso di co-progettazione in atto da parte del Comune di Magenta, ente capofila per l'attuazione della Legge regionale n. 16/2016.

Tale coordinamento stabile e strutturato di professionalità del pubblico e del privato sociale si è realizzato grazie all'Accordo di Programma, sottoscritto da tutti i Sindaci dei Comuni dell'Ambito del Magentino, dall'ATS Città Metropolitana di Milano e dall'ASST Ovest Milanese, che raccoglie e aggrega tutte le realtà del terzo settore operanti nel contesto del magentino che intendono aderirvi. In risposta all'obiettivo del legislatore regionale di passare da un sistema polverizzato, avente dimensione esclusivamente comunale, ad un sistema coordinato e integrato con la rete dei servizi alla persona su scala sovracomunale (Piani di Zona), ponendo l'accento su una gestione e programmazione condivisa (triennale e annuale), il coinvolgimento interessa tutti i comuni dell'Ambito. Per questo è importante giungere ad un modello di coordinamento e di organizzazione per la gestione dei servizi e degli interventi al fine di rispondere alla necessità di realizzare efficaci politiche abitative territoriali in particolare per due aspetti che ne qualificano la sperimentabilità e l'innovazione: un rinnovato ruolo dell'ente pubblico e il coinvolgimento dei soggetti del terzo settore e di attori privati.

Le nuove domande abitative richiedono un rinnovato protagonismo del soggetto pubblico, non tanto nel predisporre direttamente interventi con mezzi propri, quanto nell'assumere una posizione di regia e di coordinamento delle iniziative del terzo settore/private, di promozione di nuovi attori accreditati e competenti e di gestione e promozione condivisa delle misure e opportunità a livello regionale/nazionale.

L'obiettivo è stato giungere, quindi, a forme di co-progettazione e di co-gestione di Servizi abitativi per lo sviluppo di proposte e modalità operative finalizzate a garantire i seguenti punti, tutti intesi da svilupparsi in un'ottica sovracomunale:

- costruzione degli strumenti di programmazione triennali e annuali per i Servizi abitativi e di tutti gli adempimenti operativi che ne conseguano;
- istruttorie per la gestione delle misure/linee di finanziamento nazionali e/o regionali in materia di contenimento del disagio abitativo e sostegno al mantenimento dell'alloggio nel mercato privato;
- raccolta, verifica e organizzazione dell'offerta di alloggi del mercato privato e di quello pubblico, non di esclusiva proprietà dell'ALER, sfitti e disponibili per la locazione;

- raccolta, verifica e organizzazione della domanda dei nuclei famigliari che presentano un bisogno intermedio tra i Servizi abitativi Pubblici (SAP) e il libero mercato;
- interventi nelle procedure di sfratto, limitatamente ai casi di morosità incolpevole e per i quali il nucleo familiare presenti un bisogno abitativo intermedio tra i SAP e il libero mercato (o nell'accompagnamento all'assegnazione di un alloggio SAP);
- adozione e gestione degli strumenti di incentivazione economica nella forma di contributi concessi ai nuclei familiari e alla proprietà (iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione e di proprietà);
- comunicazione e promozione delle opportunità offerte dai servizi per la casa ai proprietari e alle famiglie richiedenti;
- attività di partecipazione a bandi che consentano di intercettare risorse aggiuntive a sostegno dell'innovazione e dello sviluppo del sistema territoriale;
- individuazione di appartamenti, immobili da destinare all'housing sociale allo scopo di ampliare l'offerta di soluzioni abitative sociali temporanee.

Il Sistema regionale dei servizi abitativi si articola in:

- a) Servizi abitativi pubblici (SAP): Titolo III della legge regionale n. 16/2016 e artt. 6 ss. del regolamento regionale n. 4/2017;
- b) Servizi abitativi sociali (SAS): Titolo IV della legge regionale n. 16/2016;
- c) Servizi abitativi transitori (SAT): art. 23, c. 13, della legge regionale n. 16/2016 e deliberazione di giunta regionale n. 2063 del 31 luglio 2019;
- d) Azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione: Titolo V della legge regionale n. 16/2016.

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall'art. 6 della legge regionale n. 16/2016 e dagli artt. 2 ss. del regolamento regionale n. 4/2017, come modificato dal regolamento regionale n. 3/2019 e prevede i seguenti strumenti:

- a) Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Le indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono state pubblicate con il comunicato regionale del 2 aprile 2019 n. 45.

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario di integrare le politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali e con le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, come specificato all'art. 3 del regolamento regionale n. 4/2017.

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali, come specificato all'art. 4 del regolamento regionale n. 4/2017.

L'Ambito Distrettuale di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito del Piano di Zona, di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 e all'art. 19 della Legge Quadro n. 328/2000. All'Ambito di Magenta appartengono i seguenti Enti proprietari:

- a) Aler Milano;
- b) I Comuni di: Arluno, Bareggio, Boffalora s/Ticino, Casorezzo, Corbetta, Magenta, Marcallo C/Casone, Mesero, Ossona, Robecco s/Naviglio, S. Stefano Ticino, Sedriano, Vittuone.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune Capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona. Per l'Ambito Distrettuale di Magenta, il Comune Capofila designato è il Comune di Magenta.

## **5. LO SCENARIO PROSSIMO (\*)**

Il Documento di Economia e Finanza Regionale 2020 (D.g.r. 30 giugno 2020, n. 3316) ha delineato le priorità e le iniziative per gli ultimi due trimestri del 2020 e per il triennio 2021 – 2023.

In linea anche con gli obiettivi di Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, Regione Lombardia ha individuato la centralità della "persona" tra i cinque temi sui quali puntare per supportare la ripresa e sostenere lo sviluppo e per guidare le priorità 2020 – 2023 (tema 4, La Lombardia è la Lombardia: la persona, prima di tutto).

Nel riconoscere il pesante impatto sul tessuto sociale lombardo dell'emergenza COVID-19, che ha colpito fasce di popolazione già fragili e aumentato il loro rischio di scivolare verso la povertà e l'esclusione sociale, è risultato fondamentale definire iniziative concrete in materia di politica sociale volte a contrastare la povertà, garantire sostegno alla fragilità e alla disabilità, anche in materia di politiche abitative, e a garantire coesione e inclusione a tutti i livelli della società.

Sono stati, in particolare, individuati i seguenti macro-obiettivi e linee guida:

- Incrementare l'offerta abitativa pubblica e sociale
- Messa a regime della riforma dei servizi abitativi in Lombardia
- Garantire la sostenibilità economica del servizio abitativo pubblico attraverso la riduzione e il contenimento della morosità e le seguenti priorità:

### 2020-2023

- Implementare l'offerta abitativa sociale esistente, anche attraverso l'utilizzo di patrimonio abitativo privato non utilizzato o sottoutilizzato, in particolare per i soggetti con difficoltà di accesso e mantenimento della locazione
- Recupero di unità abitative non utilizzate per carenze manutentive destinate a servizi abitativi pubblici e servizi abitativi transitori
- Interventi integrati di innovazione sociale e welfare locale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica della città di Milano

### 2021-2023

- Promuovere un programma straordinario di investimenti per il recupero e la riqualificazione anche energetica del patrimonio destinato a servizi abitativo pubblico
- Implementare le misure di sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione nel mercato abitativo privato con l'obiettivo di promuovere la diffusione e il consolidamento dei contratti di locazione a canone concordato ex Legge n. 431/1999
- Sviluppo di programmi strategici e integrati di rigenerazione urbana e sociale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, promuovendo interventi e progettualità innovative capaci di offrire soluzioni a specifici bisogni sociali
- Consolidare l'attività di ricerca e sperimentazione di misure, anche in partenariato pubblico privato, volte a migliorare la qualità, la sostenibilità e l'innovazione degli interventi edilizi di rigenerazione delle periferie urbane



- Sviluppo di progetti per la rigenerazione urbana con particolare attenzione agli interventi rivolti alla socialità di chi vive in contesti periferici

Date le variabili di contesto e la dinamica della domanda abitativa, le politiche regionali si sono concentrate sulle seguenti priorità:

- L'eco-efficientamento, il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale;
- Gli interventi di rigenerazione urbana;
- La diffusione dell'housing sociale;
- Il welfare abitativo.

## 6. GLI OBIETTIVI IN AMBITO SOVRACOMUNALE E LE NUOVE POLITICHE ABITATIVE

Nel triennio 2023 – 2025 i Comuni saranno chiamati a proseguire la realizzazione degli obiettivi strategici di ambito da realizzarsi a livello uniforme in tutte le realtà comunali, quali interventi programmati in tema di politiche abitative. Gli obiettivi di lavoro esaminati sono stati suddivisi sulla base di 3 Aree Tematiche di intervento:

*1. Area Emergenza Abitativa – 2. Area Verifiche e controlli amministrativi – 3. Area Gestione attività e servizi a livello intercomunale*

Dopo confronto sono emersi i seguenti obiettivi prioritari a livello di ambito da strutturare nel programma di lavoro per essere realizzati con cadenza annuale, come di seguito indicato:

	<b>OBIETTIVI DI LAVORO da realizzare a livello di ambito territoriale - Triennio 2023 – 2025</b>	<b>AREA TEMATICA</b>
<b>1</b>	<b>Prevenzione sfratti</b> esecutivi per famiglie fragili. Attivazione di misure di aiuto economico da assegnare a mezzo di Avvisi di evidenza pubblica (es. Bando Misura unica, misure comunali)	<i>Area Emergenza Abitativa</i>
<b>2</b>	Adozione di un <b>Piano di Controllo</b> per la verifica dei requisiti di permanenza nei servizi abitativi, in riferimento agli alloggi S.A.P. di proprietà dei 13 Comuni dell'ambito, a mezzo dell'utilizzo delle banche dati già a disposizione dei Comuni (vedasi art. 26, comma 1 lett. b) della l.r. n. 16/2016);	<i>Area Verifiche e Controlli Amministrativi</i>
<b>3</b>	<b>Studio di Fattibilità e avvio di una rete di collaborazione:</b> nomina di un Gruppo di Lavoro per la verifica delle condizioni di fattibilità per la creazione di una rete di collaborazione Pubblico/Privata (Comuni, ALER, ASCSP, Privato Sociale, Terzo settore, Enti morali, Fondazioni, etc.), avente lo scopo di ampliare la dotazione di alloggi da assegnare temporaneamente a nuclei familiari in condizioni di grave emergenza abitativa all'interno di progetti di Housing Sociale=	<i>Area Gestione attività e servizi a livello intercomunale</i>