



Città di Seregno

AREA SERVIZI ALLA PERSONA



Alla cortese attenzione
del Dott. L. Sparago
Area Servizi per il Territorio

OGGETTO: Inoltro Relazione dell'Analisi di contesto per le Politiche Abitative e Sociali

Si inoltra versione definitiva della relazione in oggetto, integrata dei contenuti emersi nel corso della riunione del 22/01 u.s.

Cordialmente.

Seregno 23/01/2020

Dott. Corrado Viscardi
Dirigente Sostituto
Area Servizi alla Persona



ANALISI DI CONTESTO PER LE POLITICHE ABITATIVE E SOCIALI

Il perdurare della situazione di crisi economica ha determinato, anche in ambito cittadino, ripercussioni sui livelli occupazionali e sulla capacità di tenuta dei livelli di reddito con un pressante disagio sociale connesso in particolare alla subentrante condizione di precarietà abitativa di numerosi nuclei familiari che non sono in grado di acquisire immobili e in difficoltà nel sostenere gli oneri di affitto sul mercato privato.

L'analisi svolta sulla recente domanda abitativa evidenzia alcuni profili familiari esposti a fragilità quali anziani soli, giovani coppie, single, famiglie monoparentali, e famiglie straniere: nuclei privi di lavoro o in discontinuità occupazionale, a basso reddito su cui più elevata è l'incidenza delle spese per l'abitazione, e con le maggiori difficoltà di accesso al credito.

Tab. incidenza spesa sul reddito – Lombardia anno 2011 – Fonte elaborazione Eupolis su dati istat.

	Famiglie in affitto		Famiglie con mutuo	
	Spesa mensile per locazione	Incidenza spesa per locazione su reddito	Spesa mensile per mutuo	Incidenza spesa per mutuo su reddito
Famiglia numerosa	€ 739,00	19,3%	€ 1.199,00	29,3%
Famiglia monoparentale	€ 781,00	47,7%	€ 1.108,00	44,1%
Giovane coppia	€ 715,00	29,1%	€ 911,00	25,4%
Single giovane	€ 608,00	32,9	€ 769,00	33,3%
Anziano solo	€ 380,00	34,5%	€ 343,00	51,8%
Famiglia straniera	€ 683,00	29,3%	€ 994,00	38,6%
Famiglia basso reddito	€ 620,00	56,5%	€ 900,00	72,1%
Famiglia reddito medio-basso	€ 547,00	31,7%	€ 930,00	40,7%
Famiglia reddito medio	€ 622,00	26,8%	€ 834,00	31,2%
Famiglia bassa intensità lavorativa	€ 731,00	72,1%	€ 906,00	59,8%
Media regione Lombardia	€ 635,00	28,90%	€ 915,00	27,7%

NB: Si evidenzia che la BCE ritiene che, garanzia della sopportabilità del credito bancario, sia un'incidenza della spesa per l'abitazione non superiore al 30% del reddito familiare.

Il mercato immobiliare privato produce un'offerta abitativa che non è in grado di soddisfare una domanda sempre più segmentata e differenziata: alla base anche la divergenza tra sistema abitativo, tradizionalmente dominato dall'idea di casa di proprietà come scelta principale e di affitto come scelta residuale e temporanea, e il sistema lavorativo interessato da un radicale processo di revisione normativa finalizzata ad una maggiore flessibilità dei rapporti di lavoro, discontinuità delle carriere e forte mobilità territoriale delle persone.

Il fenomeno dell'invenduto è uno dei segnali più evidenti del disallineamento crescente tra offerta e domanda abitativa: infatti, si dà evidenza del fatto che a livello cittadino si registrano n.23.613 (dato catastale) immobili adibiti potenzialmente ad abitazioni per n.19.888 nuclei familiari, con una percentuale di alloggi vuoti pari al 15,77% sul totale delle abitazioni cittadine (in Lombardia, dai dati

del PRERP 2014 – 2016, si rileva che la percentuale media è pari al 11% delle abitazioni totali, che diventa il 14% nella città di Milano).

Dato importante quello delle abitazioni vuote in quanto le previsioni relative al mercato immobiliare confermano in Lombardia uno scenario di sovra-produzione di alloggi in edilizia libera, che interessa soprattutto i Comuni non capoluogo, dovuto sia alle mancate vendite che alla tendenza a continuare a costruire il nuovo.

Per contro aumenta il fabbisogno di Edilizia residenziale Sociale (canone convenzionato, agevolato, moderato...) e housing sociale per la fascia grigia, cui appartiene il ceto medio impoverito che non ha redditi così bassi per avere accesso all'edilizia residenziale popolare, ma neanche così alti per permanere a lungo sul mercato libero o per entrarvi a fronte delle sempre maggiori garanzie di affidabilità richieste all'inquilino, fascia di popolazione trascurata dalle politiche abitative pubbliche che si sono concentrate sulle fasce sociali più deboli e marginali, per la gestione dell'emergenza acuta.

A favore della fascia grigia (con reddito dai 14.000,00 euro a 40.000,00 – fonte 'Sole 24ore') diventa importante un'analisi del patrimonio cittadino invenduto al fine di valutare un coinvolgimento pubblico con intercettazione dei privati per la stipula di accordi coi proprietari finalizzato alla riconversione degli alloggi da edilizia libera ad edilizia convenzionata.

Come rilevato nel Piano annuale dell'offerta abitativa dell'Ambito di Seregno – anno 2020, dei 59 nuclei in sfratto intercettati dai Servizi Sociali dei 10 Comuni del nostro Ambito nel corso del 2018, 30 sono avvenuti sul territorio cittadino (51%) ad attestare una maggiore difficoltà delle famiglie seregnesi a mantenersi sul mercato privato: da qui la necessità di rinnovare una politica abitativa sociale finalizzata a potenziare il comparto dell'affitto accessibile con misure, anche di natura fiscale, di incentivo e sostegno pubblico alla locazione a canoni contenuti.

In riferimento ai contratti a canone concordato ai sensi dell'Accordo Locale, rinnovato nel dicembre 2014, dal 2016 ad oggi si è registrato una progressiva diminuzione dei nuovi contratti come attestano i dati del Servizio Entrate comunale e di seguito riportati:

2016: 246 contratti;
2017: 164 contratti;
2018: 133 contratti;
2019: 78 contratti.

L'Accordo locale vigente (ai sensi della convenzione nazionale definita dal Decreto ministero delle infrastrutture e dei trasporti precedente all'ultima del 2017) prevede per la zona centrale un canone di locazione da un minimo di 30€/mq-annuo ad un massimo di € 85/mq-annuo, valori che per la zona periferica scendono a un minimo di 25€/mq-annuo e a un massimo di € 77/mq-annuo e mantiene, oltre alle agevolazioni fiscali previste a livello nazionale, l'applicazione dell'aliquota IMU ridotta al 5,7 per mille, rispetto al 10,2 per mille applicata per le seconde case non locate a canone concordato.

La tipologia di contratto rimane ancora poco promossa da parte delle agenzie immobiliari e della maggior parte dei proprietari in sede di contrattualizzazione.

Lo stesso '**Bando Pubblico a sostegno delle famiglie per favorire la mobilità nel settore locazione (DGR 2207 e 2648/2014)**', attualmente aperto a sportello e finanziato da Regione Lombardia per promuovere la sottoscrizione di contratti a canone concordato mediante l'erogazione di contributi economici (da un minimo di € 1.000 ad un massimo di € 3.000, in proporzione al valore dell'**ISEE**, che deve essere **inferiore a €25.000**) per la copertura delle spese per la cauzione e/o anticipo sul canone, non sta finora dimostrando particolare riscontro (n.1 domanda pervenuta dal novembre 2019).

Azione importante, anche in virtù della consistenza del patrimonio immobiliare vuoto riscontrato sul territorio, la promozione dell'accordo locale congiuntamente all'informativa di un contributo dedicato.

Altre azioni in attuazione di interventi regionali di contrasto all'emergenza abitativa, destinati sempre alla cosiddetta 'fascia grigia', sono rappresentati inoltre:

- dal '**Bando per l'erogazione di contributi in favore degli inquilini in condizione di sfratto per morosità incolpevole (DGR 5644/2016)**' per gli inquilini con **ISEE inferiore a €26.000**, destinatari di atto di intimazione di sfratto non convalidato o di provvedimento già esecutivo, a causa di mancato pagamento del canone di locazione per motivi riconducibili alla condizione di morosità incolpevole (licenziamento, cassa integrazione, mobilità, malattia grave, accrescimento nucleo familiare,...). Il contributo, fino ad un massimo di € 12.000,00 da

versarsi direttamente al proprietario, è destinato in questo caso o alla copertura della morosità pregressa con estinzione del procedimento di sfratto, oppure alla rinegoziazione del contratto in essere da 4+4 a concordato, oppure al differimento dell'esecuzione dello soggio o infine alla stipula di un nuovo contratto a canone concordato.

Dalla data di apertura del bando il numero di istanze pervenute ed in esame da parte degli uffici preposti è pari a 3 ed è comunque emersa la difficoltà da parte dei proprietari a ritirare un procedimento in corso a fronte della permanenza di condizioni lavorative che non danno garanzie a copertura dell'intero periodo contrattuale;

- dal **'Bando territoriale per la concessione di contributi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione (DGR 2065/2019)'** aperto dal 14 ottobre al 15 novembre 2019 con 5 misure distinte di intervento:
 - MISURA 1 volta al reperimento di alloggi da destinare all'emergenza abitativa attraverso un contributo fino a € 6.000 per la collocazione in locazione di soggetti fragili: nessuna istanza pervenuta;
 - MISURA 2 - contributi fino a € 1.500 per ristorare la morosità iniziale maturata da famiglie in condizione di incolpevolezza, senza sfratto, con ISEE inferiore a € 15.000: n.7 istanze pervenute;
 - MISURA 3 - contributi fino a un massimo di € 3.000 per anticipare le spese relative alla stipula di un contratto di locazione a canone concordato, destinato a famiglie con ISEE inferiore a € 26.000 con alloggio all'asta a seguito pignoramento per incolpevole mancato pagamento mutuo: n.1 istanza pervenuta;
 - MISURA 4 - contributi fino ad un massimo di € 1.000 per anticipo del canone a nuclei pensionati senza sfratto e non in condizione di morosità, con ISEE inferiore a € 15.000 e con incidenza delle spese di locazione superiore al 30% rispetto al reddito: n. 10 istanze pervenute;
 - MISURA 5 - contributi fino a un massimo di € 6.000 ai proprietari privati con ISEE inferiore a €26.000,00 per la sistemazione di alloggi sfitti al fine di incrementare il numero di alloggi in locazione a canone concordato: nessuna istanza pervenuta.

In questo contesto, diventa fondamentale l'ulteriore azione, promossa da specifico sistema premiale regionale (D.G.R 2608 del 9/12/2019: Manifestazione di interesse per la sperimentazione di una misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato. Approvazione invito), di costituzione di un'Agenzia per la Casa a garantire una risposta efficace al disagio abitativo mediante l'attivazione di un sistema organico di misure differenziate in termini di servizi offerti oltre che di disponibilità fisica di alloggi derivanti dall'individuazione di quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai fini della gestione delle operazioni di ristrutturazione di immobili comunali a canone moderato con gli eventuali cambi alloggi necessari).

Il Servizio Sociale del Comune di Seregno, fortemente impegnato nel prevenire o ridurre le condizioni di difficoltà derivanti da inadeguatezza di reddito, ha la titolarità della presa in carico della popolazione più fragile in emergenza abitativa, con formule differenziate di aiuto quali interventi di sostegno economico attivati per il contenimento della condizione di morosità o per l'accensione di nuovi contratti; nonché interventi assistenziali di inserimento in strutture di housing sociale a compimento dello sfratto senza altra possibilità di attivazione del nucleo familiare, quali progettualità temporanea e transitoria di supporto all'abitare finalizzata a favorire l'avvio di prospettive per l'autonomia abitativa. Questi ultimi interventi assistenziali costituiscono un onere comunale importante visto che i nuclei familiari in housing sociale a spese dell'Amministrazione comunale nel corso del 2019 sono stati 20 per un costo complessivo pari a circa €90.000,00.

Ulteriore azione per la gestione dell'emergenza abitativa a seguito di sfratti di nuclei caratterizzati da grave fragilità sociale è stata in questi anni la destinazione d'uso di 7 alloggi del patrimonio comunale extra erp per sistemazioni alloggiative a titolo transitorio a favore di beneficiari individuati su segnalazione del Servizio Sociale.

Unica soluzione per l'individuazione di una dimora abituale a lungo termine per i nuclei caratterizzati da condizioni proibitive all'accesso al mercato libero è rappresentato dall'utilizzo del patrimonio pubblico.

PATRIMONIO ALLOGGI EDILIZIA SOCIALE NEL COMUNE DI SEREGNO:

Alloggi di proprietà comunale: n.169 SAP (canone sociale ex Erp – di cui n.9*** non abitabili)
 n. 40 SAS (canone moderato-via Hugo e canone concordato-via Puccini)
 n.23 ad altro uso residenziale (non erp derivanti da cessioni)
 di cui n.7 destinati a emergenze abitative

➤ **Alloggi SAP a canone sociale** (canone parametrato al reddito ISEE-erp del nucleo e variabile in funzione delle variazioni del reddito) assegnabili solamente attraverso graduatoria derivante da bando di ambito territoriale semestrale, rivolto a nuclei famigliari con **ISEE < € 16.000:**

STABILE	N. alloggi	CANONE
Via Montello, 134	14	Sociale
Via Resegone, 11/13	13	Sociale
P.tta Lazzaretto1/2	40	Sociale
Via Vivaldi, 1/3	34	Sociale
Via Vivaldi 8	5	Sociale
Via Einstein, 37/39	21	Sociale
Via Belluno, 12	10	Sociale
Via Dell'Oca, 15	8	Sociale
****Via Colzani, 70	****9	Sociale
Via Luvoni, 3	1	Sociale
Via Torricelli	2	Sociale
Via San Giuseppe, 14	10	Sociale
Via Puccini, 13/19/21	2	Sociale
	169	

➤ **Alloggi SAS a canone moderato** (canone inferiore a quello di mercato, stabilito in fase di bando e non suscettibile di variazioni rispetto al reddito) e **concordato** (derivante da applicazione dell'accordo locale comunale 3+2) i primi assegnabili tramite graduatoria a nuclei famigliari con **ISEE-erp < € 40.000** – in fase di approvazione nuova regolamentazione -:

Via Hugo, 12	37	Moderato
Via Puccini	2	concordato
Via Vivaldi	1	concordato
	40	

➤ **Alloggi ad altro uso residenziale** (no erp):

STABILE	N. alloggi
Via Adua,4	3
Piazza Libertà, 4	5
Via Cadore, 167	1
Via L. Da Vinci, 3	1
Via Tiepolo, 1	1
Via Pertini, 1	1
Via Puccini, 13/19/21	5
	17

- **Alloggi comunali a titolo precario per emergenza abitativa**, a nuclei famigliari in condizioni di grave disagio abitativo con **ISEE < €8.000**: (di cui n.2 non assegnabili per carenze manutentive e i restanti assegnati in via temporanea)

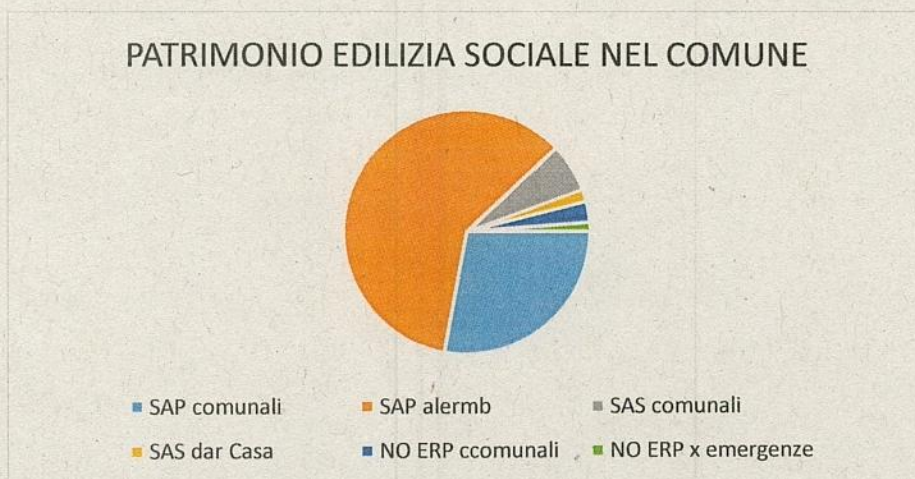
STABILE	N. alloggi
Via Puccini, 13	1
Via Puccini, 19	1
Via Puccini, 21	1
Via Pertini, 1	2
Via Adua, 4	2
	7

Alloggi di proprietà Aler :

n. 350 SAP (canone sociale) pari al 57,2% degli alloggi AlerMB sul territorio dell'ambito

Alloggi proprietà DAR CASA:

n.10 SAS (canone moderato - via Goito)



L'importante patrimonio immobiliare ad uso abitativo di proprietà comunale richiede un'attenzione particolare alle necessità manutentive, di ristrutturazione in considerazione delle condizioni di vetustà di parte di rilievo del già edificato, anche con l'obiettivo di recuperare le porzioni che ad oggi risultano sfitte, in modo da incrementare la disponibilità di patrimonio destinato ad edilizia residenziale sociale, in osservanza del principio di diminuire il consumo del suolo non edificato.

Le risorse destinate alla spesa manutentiva, che per regolamentazione regionale dovrebbero derivare dalle entrate provenienti dai canoni di locazione degli alloggi Sap, risultano però compromesse dal fenomeno della morosità, pari al 30% degli incassi previsti (dato anno 2018).

Azioni importanti quindi, l'acquisizione di ulteriori risorse anche attraverso la leva urbanistica delle monetizzazioni da art. 14 "Edilizia Sociale" del Piano dei Servizi, oltre al monitoraggio sistematico dei pagamenti, con intercettazione delle situazioni di difficoltà al primo manifestarsi in modo da coinvolgere il servizio sociale con un lavoro sinergico per l'attivazione di misure di gestione tempestiva della fase di crisi prima di una cronicizzazione che renda irrecuperabile la condizione di morosità.

Da qui l'ipotesi organizzativa di una gestione sociale in sinergia tra gli ambiti dell'Ente dedicati ai vari aspetti dell'abitare in una forte collaborazione tra area sociale (community), area manutentiva (property) ed area amministrativa (facility).

Si rileva anche la necessità di prevenzione e contrasto al fenomeno del degrado urbano anche attraverso misure di rigenerazione di natura sperimentale, che abbiano come obiettivo la promozione e il miglioramento della qualità dell'abitare, come laboratori sociali di quartiere volti ad accrescere i processi di coesione, complementari ad azioni più specificatamente rivolte al decoro e alla migliore vivibilità dei quartieri anche tramite il coinvolgimento degli inquilini e delle associazioni territoriali. Ben si collocano misure di sostegno alla creazione di servizi socio-culturali a favore dei residenti per rivitalizzare il territorio con ricadute anche di tipo occupazionale.

La stessa Legge di riforma delle politiche abitative individua l'associazionismo come leva privilegiata per valorizzare il patrimonio abitativo pubblico inutilizzato, in chiave evidentemente di qualificazione ed inclusione sociale.

ANALISI DELLA DOMANDA ABITATIVA:

A partire dal PRERP 2014 – 2016 (Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica), in base agli indicatori sociali, economici e demografici i Comuni lombardi sono ripartiti in 8 classi di fabbisogno abitativo: 1) acuto di Milano, 2) da capoluogo, 3) critico, 4) elevato, 5) in aumento, 6) in media, 7) basso 8) Comune turistico.

Il Comune di Seregno appartiene alla classe 4 e, insieme a 133 Comuni di Regione Lombardia appartenenti alle prime 5 categorie, viene definito ad alta intensità di fabbisogno abitativo, cioè con un'elevata difficoltà di accesso al bene casa da parte dei cittadini (unico Comune del nostro Ambito territoriale).

Il Rapporto annuale per il 2018 al Consiglio Regionale, ai sensi della L.R. 16/2016, approvato con DGR 1555 del 15.04.2019, in riferimento alle domande di servizi abitativi pubblici (SAP) in attesa di assegnazione risultanti dalle graduatorie comunali di edilizia residenziale pubblica, cita: *"..Fuori dalla provincia di Milano, spiccano i valori di Saronno, Crema, Voghera, Vigevano, Treviglio, Limbiate, Desenzano del Garda, Seregno, Desio, Suzzara, Busto Arsizio, Paderno Dugnano"*.

13° BANDO ALLOGGI SAP 2016-17

Totale domande in graduatoria: **260** canone sociale + **16** canone moderato
(tutti nuclei residenti a Seregno)

Alloggi assegnati a canone sociale: n.9 alloggi di proprietà comunale pari al 3,46% della domanda tot
n.3 alloggi di proprietà AlerMB pari al 1,15% della domanda tot

14° BANDO ALLOGGI SAP maggio 2017 – febbraio 2019:

Totale domande in graduatoria: **246** canone sociale + **11** canone moderato
(tutti nuclei residenti a Seregno)

Alloggi assegnati a canone sociale: n.11 alloggi di proprietà comunale pari al 4,47% della domanda tot
n.26 alloggi di proprietà AlerMB pari al 10,56% della domanda tot

15° BANDO ALLOGGI SAP marzo 2019- novembre 2019:

Totale domande in graduatoria: **228** canone sociale + **13** canone moderato
(tutti nuclei residenti a Seregno)

Alloggi assegnati a canone sociale: n.3 alloggi di proprietà comunale pari al 1,31% della domanda tot
n.11 alloggi di proprietà Aler MB pari al 4,82% della domanda tot

NB: Il significativo incremento della percentuale di copertura della domanda in occasione del 14° e 15° bando è motivato dalla conclusione di lavori manutentivi ad opera di Aler che hanno reso disponibile un elevato numero di alloggi, da tempo vuoti ma non assegnabili per carenze manutentive.

BANDO ALLOGGI SAP novembre 2019: (in prima applicazione del Reg. Reg. 4/2017 come mod dal Reg. Reg.3/2019)

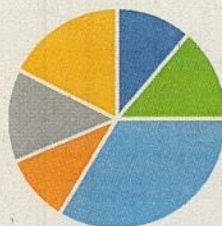
Il numero di domande si riduce in conseguenza della complessità gestionale rappresentata dalla procedura on-line di difficile approccio per la fascia di popolazione coinvolta, gli esiti sorprendenti della graduatoria in cui si prospettano assegnazioni sul territorio comunale di alloggi ALER e di proprietà comunale a favore di non residenti.

Totale domande ricevute nell'Ambito: **219** di cui **80** riferiti a residenti nel Comune di Seregno
Numero **indigenti** (ISEE<€3.000,00) sul totale: 109 di cui 44 riferiti a residenti nel Comune di Seregno

Tipologie nuclei familiari seregnesi richiedenti alloggi SAP:

costituiti da 1 persona sola:	n.27 domande
costituiti da 2 componenti:	n.8 domande
costituiti da 3 componenti:	n.11 domande
costituiti da 4 componenti:	n.14 domande
costituiti da 5 componenti:	n.9 domande
costituiti da 6 componenti:	n.11 domande

TIPOLOGIA NUCLEI SEREGNESI BANDO IN CORSO



■ 1 persona sola: ■ 2 componenti: ■ 3 componenti:
■ 4 componenti: ■ 5 componenti: ■ 6 componenti:

Disponibilità alloggi assegnabili nell'Ambito territoriale:

n.4 di proprietà comunale: (3 bilocali e un trilocale grande di 85,00 mq), pari al 1,83% della domanda tot

n.9 di proprietà Aler MB: (tutti alloggi con superficie >70,00 mq), pari al 4,11% della domanda tot

n.2 di proprietà del Comune di Giussano, pari al 0,91% della domanda tot

per un totale di n.15 alloggi assegnabili, pari al 6,85% della domanda totale.

In una prima fase di analisi (pre controllo e verifica) si prefigura un'effettiva assegnazione solamente per n.5 nuclei famigliari residenti a Seregno, rispondente al 6,25% della domanda seregnesa, che però si è ridotta dei due terzi rispetto ai precedenti bandi.

ASSEGNAZIONI ALLOGGI COMUNALI IN EMERGENZA:

anno 2017: n.4 assegnazioni

anno 2018: n.3 assegnazioni

anno 2019: n.4 assegnazioni

Ad oggi questa tipologia di assegnazioni in risposta alla grave emergenza abitativa, è avvenuta in applicazione alla Deliberazione di G.C. n.213 del 21/11/2006, aggiornata con Deliberazione di G.C. n.219 del 31/05/2016 per la definizione dei requisiti, i criteri e le modalità per la sistemazione alloggiativa a titolo precario di nuclei famigliari in condizione di grave in emergenza abitativa.

La Legge regionale n.16/2016 all'art.23 comma 13, con esplicazione nella DGR n.XI/2063 del 31/7/2019, istituisce i Servizi Abitativi Transitori quali unità abitative temporaneamente escluse dalla disciplina dei SAP da assegnare in via transitoria a nuclei famigliari in situazione di grave emergenza abitativa, di fatto in stretta analogia con le suddette assegnazioni in emergenza già sperimentate dal Comune di Seregno.

La Regione specifica come i Comuni possano incrementare la disponibilità di SAT (stabilita nel valore massimo del 10% degli alloggi SAP di proprietà comunale posseduti a luglio 2016) con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati.

PREVISIONE DI OFFERTA RESIDENZIALE SOCIALE NEI PGT (fonte PRERP 2014-2016 pubblicato 30/07/2014)

Su 28 Comuni provvisti di PGT approvato nel 2014, con popolazione superiore a 30mila abitanti, è stata condotta un'analisi, da cui emerge che il rapporto medio tra previsioni (nell'arco temporale dal 2009 al 2018) di Edilizia Residenziale Sociale (a canone calmierato rispetto al libero mercato, nelle varie forme contrattuali e compresa l'edilizia residenziale pubblica) e di edilizia a libero mercato è di circa 1 alloggio ogni 9, *rapporto calcolato sul totale delle nuove costruzioni previste dal PGT.*

Come si evince dalla tabella seguente, l'incidenza della previsione di edilizia sociale sul totale non risulta proporzionale alla popolazione residente ma deriva piuttosto dalla propensione soggettiva di ciascun Comune a realizzare edilizia sociale.

Tab. previsione di edilizia residenziale libera e sociale (inclusa ERP-SAP) nei Comuni con popolazione superiore a 30mila abitanti: Mq superficie lorda pavimento, alloggi previsti, incidenza percentuale di edilizia libera e sociale sul totale, alloggi previsti per 1000 famiglie residenti, anno 2013 - Fonte Eupolis Lombardia - PRERP 2014-2016

COMUNE	popolazione residente (censimento 2011)	TOTALE		EDILIZIA LIBERA		EDILIZIA SOCIALE (incluso ERP-SAP)			
		MQ SLP (migliaia)	N° ALLOGGI PREVISTI	% SUL TOTALE	ALLOGGI PREVISTI/FAMIGLIE RESIDENTI (valori per 1000 famiglie)	% SUL TOTALE	ALLOGGI PREVISTI/FAMIGLIE RESIDENTI (valori per 1000 famiglie)	Obbligo previsione erp nel PGT	Distinzione ER Sociale e ERPubblica (SAP)
Milano	1.242.123	9.144	95.745	88,0%	117,4	12,0%	16,0	si	non specificato
Brescia	189.902	824	8.082	79,2%	68,9	20,8%	18,1	si	solo convenzionata
Monza	119.856	200	1.739	80,0%	25,5	20,0%	6,4	si	non specificato
Bergamo	115.349	554	5.511	86,6%	91,2	13,4%	12,6	si	non specificato
Sesto S. Giovanni	76.514	1.200	11.429	85,0%	247,4	15,0%	43,7	si	di cui 30% ERP
Cremona	69.589	255	2.426	90,2%	64,4	9,8%	7,0	si	non specificato
Vigevano	60.109	225	2.046	65,8%	46,3	34,2%	24,1	no	solo convenzionata
Legnano	57.647	350	2.941	93,4%	108,3	6,6%	7,7	no	solo convenzionata
Gallarate	50.456	132	1.086	62,6%	29,6	37,4%	17,7	no	non specificato
Rho	50.052	52	474	69,0%	14,3	31,0%	6,4	no	non specificato
Mantova	46.649	235	2.294	100,0 %	97,7	0%	0,0	si	non specificato
Paderno Dugnano	46.562	106	883	66,0%	29,3	34,0%	15,0	no	non specificato
Cologno Monzese	45.786	21	1.764	80,0%	69,8	20,0%	17,5	si	non specificato
Lodi	43.332	335	2.926	86,3%	132,0	13,7%	20,9	si	di cui 50% ERP
Lissone	42.220	157	1.341	100,0 %	71,6	0%	0,0	no	non pervenuto
Desio	40.397	112	989	64,7%	37,3	35,3%	20,3	no	non specificato
Rozzano	39.983	379	3.237	88,5%	161,2	11,5%	20,9	no	non specificato
Voghera	38.174	919	8.545	100,0 %	457,6	0%	0,0	no	non pervenuto
S Giuliano M.se	35.971	175	1.483	83,3%	77,9	16,7%	15,6	no	non specificato
Bollate	35.557	234	1.986	97,2%	124,0	2,8%	3,5	no	non specificato
Pioltello	35.066	97	810	96,6%	51,1	3,4%	1,8	no	non specificato
Corsico	33.669	56	513	89,6%	29,1	10,4%	3,4	si	non specificato
Segrate	33.519	400	3.401	100,0 %	230,8	0%	0,0	no	non pervenuto
Brugherio	33.170	218	2.312	97,0%	159,7	3,0%	4,9	no	solo convenzionata
Crema	33.091	482	4.082	96,9%	256,3	3,1%	8,3	no	solo convenzionata
Abbiategraso	30.994	423	3.540	86,8%	223,4	13,2%	34,1	no	solo convenzionata
S. Donato M.se	30.992	72	624	90,5%	39,4	9,5%	4,1	no	solo convenzionata
Cernusco S/N	30.697	147	1.248	95,2%	88,1	4,8%	4,4	no	non specificato

CONCLUSIONI

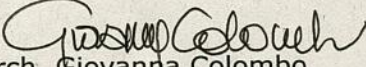
I costi dell'abitare gravano pesantemente sulle famiglie, tanto da determinare una vera e propria emergenza abitativa da affrontare in maniera strutturale e con risposte diversificate:

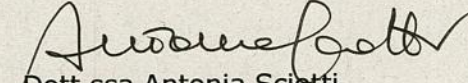
- il rilancio dell'Accordo Locale per promuovere i canoni concordati calmierati rispetto al libero mercato, per rispondere alla domanda delle tante famiglie della cosiddetta fascia grigia, impoverita dalla crisi economica;
- l'aumento dell'offerta di alloggi in affitto in convenzione, sempre a canone concordato o comunque inferiore al libero mercato, in gestione all'Ente o in gestione esternalizzata;
- fondi per il sostegno alla locazione, prevedendo anche una riflessione sulla stringenza dei vincoli regionali;

- aumento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica (a canone sociale e moderato), per le famiglie più fragili dal punto di vista socio-economico, a gestione sociale diretta dell'Ente o esternalizzata con una forte sinergia tra servizio sociale, manutentivo e amministrativo (per la gestione dei canoni) a garanzia della qualità dell'abitare e a prevenzione della morosità;
- riqualificazione del datato patrimonio comunale attraverso interventi manutentivi degli alloggi e degli spazi comuni;
- assegnazione di contributi di solidarietà per il sostegno del pagamento del canone sociale a favore degli inquilini comunali, secondo la normativa regionale;
- riqualificazione e rigenerazione dei quartieri con l'apertura di laboratori di quartiere e servizi per il miglioramento della qualità dell'abitare, per accrescere i processi di coesione, con il coinvolgimento del privato sociale e dell'associazionismo.

Tali azioni inoltre potrebbe essere promosse e coordinate attraverso la costituzione di un'Agenzia per l'Abitare art.3 comma 3 Legge Reg. 16/2016 "Per ampliare l'offerta di servizi abitativi e coordinare le azioni per il contrasto all'emergenza abitativa, assicurando altresì il miglior utilizzo delle risorse pubbliche e degli strumenti operativi a ciò destinati, i Comuni in forma singola o associata possono attivare servizi di Agenzia per l'Abitare riguardanti l'orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato, lo svolgimento di azioni di sostegno alla locazione e di attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole".

Seregno, lì 22 Gennaio 2020


Arch. Giovanna Colombo
Assistente Tecnico
Ufficio Sociale per l'Abitare


Dott.ssa Antonia Sciotti
Responsabile Servizi Sociali

Dott. Corrado Viscardi
Dirigente Sostituto
Area Servizi alla Persona

