



PIANO DI ZONA

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

Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e dei Servizi Abitativi Sociali 2023-2025 Ambito Territoriale del Corsichese



Versione del 25/05/2023

Sommario

Introduzione	4
1 Quadro conoscitivo del territorio dell'Ambito territoriale del Corsichese.....	6
1.1 Caratteristiche e dinamiche territoriali dell'Ambito del Corsichese	6
1.2 I principali indici demografici dell'Ambito del Corsichese e dei suoi Comuni.....	8
2. Quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa dell'Ambito territoriale del Corsichese	12
2.1 Caratteristiche dell'Ambito del Corsichese	12
3. Fabbisogno abitativo primario da soddisfare nell'Ambito territoriale del Corsichese	14
3.1 Il patrimonio immobiliare dell'Ambito del Corsichese	14
3.2 L'indice per analizzare il fabbisogno abitativo primario.....	15
3.3 Ulteriori indicatori utili per l'analisi del fabbisogno abitativo primario	16
4. Consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e previsione delle u.a. disponibili nel triennio di riferimento.....	19
4.1 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale.....	19
4.2 Consistenza prevista del patrimonio abitativo disponibile per il periodo 2023-2025.	21
5. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa.....	25
5.1 Premessa	25
5.2 Obiettivi integrati con il Piano di Zona dell'Ambito del Corsichese per il periodo 2021-2023 ...	25
5.2.1 Agenzia dell'Abitare del Corsichese	27
5.2.2 Contenimento dell'emergenza abitativa	29
6. Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione	31
6.1 Le misure regionali per il sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione	31
6.2 Le misure utilizzate nell'Ambito territoriale del Corsichese.....	33
6.2.1 Misura Regionale Unica di sostegno all'affitto.	33
6.2.2 Misura Regionale n.2 Morosità incolpevole	34
6.2.4 Misura Regionale n.4 a favore dei pensionati	37
6.2.5 Ulteriori misure regionali	38
6.2.6 Ulteriori misure che i Comuni dell'Ambito territoriale del Corsichese intendono adottare	39

Allegato statistico:

- Analisi demografica: Popolazione residente
- Analisi demografica: Composizione nuclei familiari
- Alloggi: approfondimenti sul mercato immobiliare
- Ricognizione Unità Complessive
- Analisi Unità per Dimensione degli Alloggi

- Analisi Unità per Stato di Utilizzo
- Analisi Demografica Assegnatari SAP - Composizione Nuclei Familiari
- Analisi Demografica Assegnatari SAP
- Analisi Demografica Assegnatari SAP - Contrattualizzazione
- Analisi Situazione Reddittuale dei Nuclei Assegnatari SAP
- Unità Complessivamente Assegnabili nel Triennio
- Dati in Materia Urbanistica
- Analisi Demografica – Presenza di persone con Disabilità
- Analisi Demografica Assegnatari SAP – Cittadinanza
- Analisi Demografica Assegnatari SAP – Presenza di persone con Disabilità
- Analisi Demografica Assegnatari SAP – Presenza di Anziani
- Analisi Demografica Assegnatari SAP - Presenza di Minori

Introduzione

La legge regionale 8 luglio 2016 n.16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” e il regolamento regionale del 4 agosto 2017 n.4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici”, oltre a successive modifiche ed integrazioni, disciplinano il Sistema Regionale dei Servizi Abitativi, nell’ottica del raggiungimento di un’integrazione tra le politiche abitative e quelle sociali.

La normativa della Regione Lombardia ha introdotto due strumenti per la programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale: il Piano Triennale e il Piano Annuale.

L’articolo 3 del regolamento regionale n.4/2017 definisce le caratteristiche e le finalità del Piano Triennale dell’offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, che persegue l’obiettivo prioritario dell’integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’ambito territoriale di riferimento. A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all’ambito e, in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.

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

- rileva i bisogni abitativi afferenti al territorio dell’ambito;
- definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
- quantifica le unità abitative destinate ai SAP e ai SAS, prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento;
- definisce le linee d’azione per il contenimento del disagio abitativo, per il contrasto dell’emergenza abitativa e per sostenere l’accesso e il mantenimento dell’abitazione in locazione.

L’Ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell’offerta abitativa coincide con l’Ambito Distrettuale 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. Al fine della predisposizione del Piano Triennale, l’assemblea dei sindaci designa un ente capofila individuato tra i Comuni dell’ambito territoriale di riferimento: per l’Ambito Territoriale di Corsico, l’ente capofila è individuato nel Comune di Cesano Boscone.

Il Piano Triennale è predisposto dall’Ufficio di Piano, con il coinvolgimento del tavolo tecnico, composto dai referenti designati dai Comuni con specifiche competenze in materia di politiche abitative, ed è approvato dall’Assemblea dei Sindaci, salvo diverso termine stabilito dalle autorità competenti. Il regolamento regionale 6 ottobre 2021, n. 6 ha disposto che il termine di approvazione del Piano Triennale dell’offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2021-2023 è prorogato al 31 dicembre 2022.

Con la DGR n. XI/7317 del 14 novembre 2022, la Giunta Regionale ha approvato le Linee Guida per la redazione del Piano Triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, previsto all’art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 ‘Disciplina regionale dei servizi abitativi’.

La DGR in parola prevede che le Linee Guida abbiano carattere sperimentale; potranno infatti essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione. Dato il carattere di novità che presenta la redazione del documento, in sede di prima applicazione, l’approvazione del Piano Triennale è stata posticipata ulteriormente 31 marzo 2023.

L'indice di questo documento segue quanto contenuto nel r.r. n. 4/2017 all'art.3 comma 2, dove viene specificato che il Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali deve contenere i seguenti elementi:

- la definizione del quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'ambito territoriale di riferimento;
- la definizione del quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa;
- l'indicazione del fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- la definizione della consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali;
- le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

1 Quadro conoscitivo del territorio dell'Ambito territoriale del Corsichese

1.1 Caratteristiche e dinamiche territoriali dell'Ambito del Corsichese

I comuni che compongono l'Ambito Corsichese sono sei: Assago; Buccinasco; Cesano Boscone; Corsico; Cusago; Trezzano sul Naviglio. Il territorio estende per una superficie di 51,6 km². La popolazione complessiva registrata a gennaio 2022 è pari a 119.872 unità¹, in lieve aumento dell' 1,9% rispetto all'ultima rilevazione del 2021 (117.654 abitanti)². La tabella seguente sintetizza i dati demografici dell'Ambito del Corsichese dal 2018 al 2022.

Tab 1.1: Popolazione residente per anno. Ambito territoriale di Corsico.

Comune	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Assago</i>	8.885	8.866	8.922	8.932	9.140
<i>Buccinasco</i>	27.035	26.921	26.817	26.711	26.912
<i>Cesano Boscone</i>	23.132	23.295	23.459	23.168	23.520
<i>Corsico</i>	33.688	33.553	33.669	33.321	34.438
<i>Cusago</i>	4.002	4.117	4.225	4.293	4.402
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	20.808	20.971	21.062	21.229	21.460
Totale Ambito territoriale	117.550	117.723	118.154	117.654	119.872

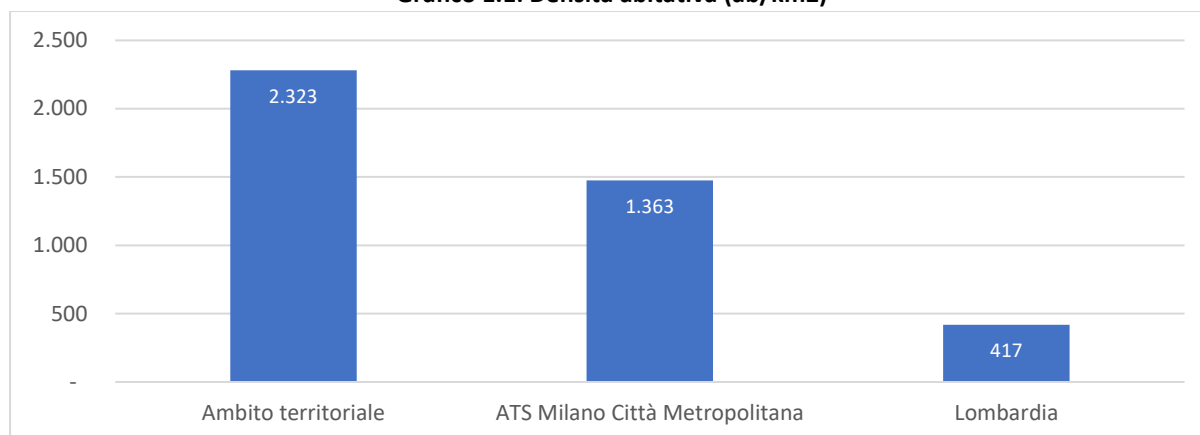
Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

La densità abitativa registrata all'inizio del 2022 è di circa 2.323 abitanti per chilometro quadrato, un numero superiore alla densità abitativa di ATS Città Metropolitana (1.363 ab/km²), che a sua volta è decisamente superiore a quella della Regione Lombardia (417 ab/km²).

¹ Fonte dati Piano di Zona 2021-2023 dell'Ambito del Corsichese

² Fonte dati Piano di Zona 2021-2023 dell'Ambito del Corsichese

Grafico 1.1: Densità abitativa (ab/km2)



Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

In un contesto di crescita demografica, interrotta nell'anno 2021, il tema dell'abitare è diventato centrale nelle politiche di welfare locale. Da una lettura trasversale dei Documenti di Piano e dei Piani di governo del Territorio dei sei comuni dell'Ambito Corsichese attualmente vigenti³, emerge una linea di intervento condivisa per quanto riguarda le politiche urbane e residenziali.

In particolare, sono quattro i principali macro-obiettivi condivisi da tutti i comuni dell'ambito.

Innanzitutto, i Comuni condividono l'urgenza di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio esistente. Questo obiettivo, condiviso da tutti i comuni, troverebbe realizzazione nel riutilizzo delle risorse esistenti e nel riuso di territorio già urbanizzato, misura volta ad evitare il consumo di nuovo suolo. A questo proposito, è necessaria una puntuale individuazione degli immobili a disposizione e una successiva definizione dei criteri di intervento, mirata a risolvere le problematiche già esistenti.

Coerentemente con la necessità di uno sviluppo sostenibile del territorio, si profila, in secondo luogo, l'obiettivo di migliorare le potenzialità insediative degli edifici esistenti, mantenendo le specificità e la qualità in genere degli edifici. Una riqualificazione diffusa e sostenibile potrebbe favorire anche lo sviluppo di nuove forme dell'abitare, di economia e di socialità.

Risulta significativo, inoltre, per ogni Comune, l'interesse per il centro storico, per la sua tutela, ma anche per le potenzialità che questo può offrire. Il centro storico è descritto in tutti i documenti di piano come una risorsa da sfruttare. Un corretto completamento dei processi di recupero dei centri storici potrebbe favorire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda abitativa, riducendo, entro i limiti, ulteriori sviluppi residenziali.

³ PGT Assago (2017) <http://www.comune.assago.mi.it/site/home/articolo9013919.html>

PGT Buccinasco (2017) <https://www.comune.buccinasco.mi.it/it/page/pgt-vigente>

PGT Cesano Boscone (2018) <https://pgtcesanoboscone.wordpress.com/pgt-approvato/>

PGT Corsico (2018) <https://www.corsico.cportal.it/pgt.aspx>

PGT Cusago (2013) <http://www.comune.cusago.mi.it/c015097/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/185>

PGT Trezzano sul Naviglio (2017) <https://trezzanopgt.wordpress.com/variante1/>

Infine, emerge la volontà di sperimentare mix integrati di residenza, associando alle forme tradizionali di libero mercato esperienze di residenza convenzionata o speciale. Quest'integrazione funzionale della residenza potrebbe creare nuove opportunità abitative per le fasce più fragili della popolazione residente.

1.2 I principali indici demografici dell'Ambito del Corsichese e dei suoi Comuni.

In questo paragrafo illustreremo i principali indici demografici dell'Ambito del Corsichese e dei suoi comuni.

Il tasso di natalità risulta essere in linea con i dati medi provinciali e regionali; il numero delle nascite è comunque progressivamente in calo mentre il tasso di mortalità è in diminuzione rispetto all'anno precedente (2020). I fenomeni di denatalità e mortalità sono comunque più bassi nel territorio del Corsichese rispetto alle medie nazionali e regionali. Come conseguenza di questi fenomeni, il tasso di crescita naturale risulta essere negativo. Per quanto riguarda il tasso migratorio nell'Ambito, il saldo risulta essere positivo, ma in progressiva diminuzione. Come conseguenza, il tasso di crescita totale risulta essere notevolmente diminuito nel 2020, arrivando a segnare un valore negativo (-0,3%), per poi segnare un valore positivo nel 2021, pari al 2,0%. L'indice di vecchiaia, definito come il rapporto tra la popolazione anziana over 65 anni e quella giovane al di sotto dei 14, nel 2021 ammonta a 182,6 punti percentuali in Italia e a 172,3% in Lombardia, mentre equivale a 148,8% nell'Ambito territoriale in questione. Nel 2021 si registra una diminuzione di 6,2 punti percentuali rispetto all'anno precedente (2020). All'interno dell'Ambito, benché si abbia, in linea generale, un aumento negli anni dell'indice di vecchiaia, il peso della popolazione anziana sulla popolazione totale è comunque più contenuto. Questi dati sono coerenti con l'indice di invecchiamento, il quale misura il rapporto tra la popolazione anziana e la popolazione totale.

La tabella seguente illustra alcuni dei principali indici demografici che caratterizzano il territorio dell'ambito Corsichese, aggiornati al 2021.

Tab 1.2: Indici demografici Ambito territoriale del Corsichese, anno 2022.

Indice	Valori assoluti	Valori percentuali (%)
<i>Uomini</i>	58.184	48,54
<i>Donne</i>	61.687	51,46
<i>Bambini (<15 anni)</i>	16.112	13,44
<i>≥65 anni- Anziani</i>	28.141	23,48
<i>≥85 anni- Grandi Anziani</i>	3.784	3,16
<i>Donne 15-49 anni</i>	24.084	20,09

Fonte: Dati Istat (2022)

Tabella 1.3: Indici demografici riferiti agli anni 2018, 2019 e 2020, 2021 in ‰ per i tassi e % per gli indici

Ambito territoriale del Corsichese	2018	2019	2020	2021
<i>Tasso natalità</i>	7,7	7,6	7,4	7,3
<i>Tasso mortalità</i>	7,4	8,4	10,9	8,8
<i>Tasso crescita naturale</i>	0,3	-0,8	-3,5	-1,5
<i>Tasso migratorio totale</i>	8,6	7,6	3,2	3,5
<i>Tasso di crescita totale</i>	8,9	6,8	-0,3	2,0
<i>Indice di invecchiamento</i>	21,1	21,5	21,8	21,8
<i>Indice di vecchiaia</i>	149,6	151,3	155,0	148,8
<i>Dipendenza strutturale</i>	55,9	56,5	56,4	56,2
<i>Dipendenza anziani</i>	33,3	33,8	34,1	34,2
<i>Popol al 31/12</i>	117.723	118.154	117.654	119.872

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

Tabella 1.4: Indici demografici riferiti all'anno 2021 in ‰ per i tassi e % per gli indici

2021	Ambito territoriale del Corsichese	ATS Milano Città Metropolitana	Regione Lombardia	Italia
<i>Tasso natalità</i>	7,3	7,2	6,9	6,8
<i>Tasso mortalità</i>	8,8	10,4	10,8	11,9
<i>Tasso crescita naturale</i>	-1,5	-3,3	-3,9	-5,1
<i>Tasso migratorio totale</i>	3,5	4,2	2,9	2,7
<i>Tasso di crescita totale</i>	2,0	0,9	-1,0	-2,4
<i>Indice di invecchiamento</i>	21,8	22,7	23,0	23,6
<i>Indice di vecchiaia</i>	148,8	171,1	172,3	182,6
<i>Dipendenza strutturale</i>	56,2	55,8	56,7	57,3
<i>Dipendenza anziani</i>	34,2	35,2	35,9	37,0
<i>Popol 31/12/2021</i>	119.872	3.441.957	9.934.004	59.030.133

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

Nella seguente tabella è illustrato il dettaglio a livello comunale, per l'anno 2021, dei principali indici demografici.

Si può notare come siano in particolare i Comuni di Corsico e Cesano Boscone a registrare i tassi più bassi di crescita naturale, rispettivamente -5,07 e -3,94.

Tabella 1.5: Tasso di natalità, di mortalità e tasso di crescita naturale del territorio. Anno 2021.

Comune	Tasso natalità (x 1000 ab.)	Tasso mortalità (x 1000 ab.)	Tasso di crescita naturale
<i>Assago</i>	8,15	7,50	0,65
<i>Buccinasco</i>	6,19	7,79	-1,59
<i>Cesano Boscone</i>	7,63	11,57	-3,94
<i>Corsico</i>	6,87	11,94	-5,07
<i>Cusago</i>	7,80	5,97	1,84
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	7,36	8,11	-0,75
<i>Media Ambito territoriale</i>	7,33	8,81	-1,48

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

La seguente tabella mostra come nel 2022 sia stato registrato un lieve aumento della popolazione straniera a livello di Ambito. La presenza straniera è maggiore nei Comuni di Corsico e di Cesano Boscone, dove si registrano rispettivamente il 17% e il 12% sul totale della popolazione nell'anno 2022.

Tabella 1.6: Popolazione straniera per comune (anni 2019, 2020, 2021, 2022). Dati assoluti e dati percentuali sul totale della popolazione di ogni singolo comune.

Comune	2019		2020		2021		2022	
<i>Assago</i>	459	5%	478	5%	494	6%	447	5%
<i>Buccinasco</i>	1.524	6%	1.573	6%	1.596	6%	1.585	6%
<i>Cesano Boscone</i>	2.484	11%	2.600	11%	2.578	11%	2.857	12%
<i>Corsico</i>	5.107	15%	5.416	16%	5.529	17%	5.987	17%
<i>Cusago</i>	170	4%	197	5%	214	5%	187	4%
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	1.792	9%	1.894	9%	2.004	9%	2.066	10%
<i>Ambito territoriale</i>	11.536	10%	12.158	10%	12.415	11%	13.129	11%

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

La tabella seguente (1.7) illustra la distribuzione della popolazione dei Comuni dell'Ambito del Corsichese per classe d'età, al 2022.

Tabella 1.7: Popolazione residente per comune, per classe d'età, per l'anno 2022. Dati assoluti e dati percentuali sul totale della popolazione media di ogni singolo comune.

Comune	0 - 14 anni		15-64 anni		65 anni e +	
<i>Assago</i>	1.386	15%	5.932	65%	1.822	20%
<i>Buccinasco</i>	3.666	14%	17.197	64%	6.049	23%
<i>Cesano Boscone</i>	2.967	13%	14.605	62%	5.948	25%
<i>Corsico</i>	4.370	13%	21.245	62%	8.823	26%
<i>Cusago</i>	656	15%	2.963	67%	782	18%
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	3.067	14%	13.676	64%	4.717	22%
<i>Ambito territoriale</i>	16.112	13%	75.618	63%	28.141	24%

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano su dati Istat

2. Quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa dell'Ambito territoriale del Corsichese

2.1 Caratteristiche dell'Ambito del Corsichese

A livello di Ambito territoriale, le politiche abitative sono diventate un tema centrale dell'attività programmatica nell'ambito del welfare locale.

La casa è un elemento chiave della possibilità di raggiungere il benessere individuale e familiare. Essere privi di una casa in condizioni dignitose rappresenta uno dei segnali principali della povertà e dell'esclusione sociale. Le politiche abitative si pongono l'obiettivo di contrastare i fenomeni di emarginazione e isolamento. Questa sfida risulta essere particolarmente urgente di fronte alla crisi sociale ed economica scaturita dagli effetti della pandemia da Covid-19.

Sotto questa prospettiva, come già evidenziato all'interno del Piano Annuale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali dell'anno 2022, la programmazione dell'offerta abitativa diviene il perno attorno a cui realizzare azioni nuove, di medio e lungo periodo, che sappiano rispondere alla crescente vulnerabilità multidimensionale dei soggetti residenti sul territorio dell'Ambito del Corsichese.

Approfondendo la realtà dei comuni che compongono l'ambito attraverso la lettura dei PGT, è possibile individuare i singoli patrimoni destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

- Il documento di piano dei servizi del comune capofila, Cesano Boscone, assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale a supporto delle funzioni insediative, incluse eventuali aree per ERP. Il rapporto tra suolo a destinazione residenziale e popolazione residente è di 40 mq/ab, calcolato sulla base dei dati presenti sul piano dei servizi (SL 16.930 mq; numero presunto di abitanti insediabili 423 circa).
- Secondo il Piano dei Servizi della città di Corsico, nel comune sono presenti circa 13.833 mq di superficie fondiaria ad uso del settore. Il rapporto tra il patrimonio destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica e la popolazione residente è di 40 mq/ab. Nel documento, inoltre, sono riportate 94 proprietà immobiliari che costituiscono al contempo parte del patrimonio e della dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica. Completano la dotazione del settore tutti gli alloggi di proprietà ALER, tra cui si menzionano recenti interventi e gli alloggi convenzionati, nel prezzo di vendita e di affitto.
- Nel comune di Cusago, il rapporto attuale tra il suolo destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica e gli abitanti residenti è di 45 mq/ab. Nel documento, vista la dotazione residenziale attuale giudicata insufficiente sia dal punto di vista qualitativo e quantitativo, si sottolinea l'importanza di prestare particolare attenzione, nella fase di implementazione del piano, all'innovazione e alla sperimentazione di alloggi designati per le fasce marginalizzate.
- Nel comune di Assago, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) è pari a 716 alloggi. Oltre al patrimonio comunale e a quello dell'ALER, in questo numero va considerato anche quello di cooperative a proprietà indivisa realizzate con modalità convenzionate. La stima dell'incidenza della residenza pubblica o sociale è pari al 20,25 % del fabbisogno abitativo totale, un dato qualitativamente rilevante. A ciò si devono aggiungere le realizzazioni in regime di edilizia convenzionata programmate o in corso di realizzazione.
- Quanto alla consistenza del patrimonio residenziale pubblico nel comune di Trezzano sul Naviglio, l'Edilizia Residenziale pubblica è composta da 139 alloggi, a cui vanno aggiunti quelli gestiti dall'ALER, che costituiscono un importante patrimonio.

- Nel comune di Buccinasco, il rapporto tra patrimonio abitativo pubblico per la destinazione residenziale è di 45 mq/abitante, calcolata sulla base del parametro 150 mq/abitante.

Tabella 2.1: Dati relativi all'Edilizia Residenziale Pubblica.

Comune	Alloggi ERP censiti nei PGT	Rapporto tra patrimonio ERP e popolazione residente (mq/ab.)
<i>Assago</i>	80	46
<i>Buccinasco</i>	108	45
<i>Cesano Boscone</i>	967	40
<i>Corsico</i>	722	40
<i>Cusago</i>	ND	45
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	193	26

Fonte: Piano dei Servizi dei comuni dell'Ambito Corsichese.

3. Fabbisogno abitativo primario da soddisfare nell'Ambito territoriale del Corsichese

Il presente paragrafo vuole fornire un quadro dell'offerta e della domanda abitativa per quanto riguarda il territorio dell'Ambito territoriale del Corsichese, sulla base dei dati raccolti tramite i sistemi informativi regionali, con il fine di analizzare il fabbisogno abitativo primario.

Con la deliberazione n. XI/5127 del 02/08/2021 di Regione Lombardia, è stato approvato il Rapporto Annuale al Consiglio Regionale – Anno 2020 (ai sensi dell'art. 46 – clausola valutativa, comma 2 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 – Disciplina regionale dei servizi abitativi), che presenta il lavoro dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa a supporto della programmazione degli interventi in ambito di edilizia residenziale pubblica. In tale documento è illustrato il quadro del fabbisogno abitativo primario di Regione Lombardia e dei singoli Ambiti, tra cui l'Ambito territoriale del Corsichese.

3.1 Il patrimonio immobiliare dell'Ambito del Corsichese

Il patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici dell'Ambito territoriale del Corsichese, sulla base dei dati risultanti al 1° giugno 2021 dall'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza, è costituito da 2.653 unità abitative in totale, di cui 992 dislocate nel territorio del Comune di Corsico (pari a circa il 37% delle unità abitative dell'Ambito) e 985 dislocate nel territorio del Comune di Cesano Boscone (pari a circa il 37% delle unità abitative dell'Ambito). Di queste 2.653 unità abitative presenti all'interno dell'Ambito territoriale del Corsichese, una quota considerevole (2.037 unità abitative, pari a circa il 77% delle unità abitative dell'Ambito) è di proprietà di Aler, mentre solo 616 unità abitative sono di proprietà dei Comuni dell'Ambito (pari al 23% delle unità abitative).

Nella seguente tabella è illustrato il numero dei servizi abitativi pubblici dell'Ambito territoriale del Corsichese, con l'indicazione, per singolo comune, delle Unità Abitative di proprietà Comunale e di proprietà di Aler. I dati contenuti sono aggiornati al 1° giugno 2021.

Tabella 3.1: Servizi Abitativi Pubblici. Unità Abitative di Proprietà Comunale e ALER al 1° giugno 2021.

Comune	Servizi Abitativi Pubblici		
	Unità Abitative di Proprietà Comunale	Unità Abitative di Proprietà ALER	Totale
<i>Cesano Boscone</i>	ND	985	985
<i>Corsico</i>	313	679	992
<i>Assago</i>	47	80	127
<i>Buccinasco</i>	32	108	140
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	205	185	390
<i>Cusago</i>	19	0	19
Totale	616	2.037	2.653

Fonte: Rapporto annuale al Consiglio Regionale – anno 2020, approvato con delibera n.5127 del 2 agosto 2021 dalla Giunta Regionale.

3.2 L'indice per analizzare il fabbisogno abitativo primario

Polis Lombardia, Istituto Regionale per il Supporto alle Politiche della Lombardia, ha sviluppato una metodologia di determinazione del fabbisogno abitativo in Lombardia attraverso l'applicazione di alcuni indicatori quantitativi. Il fabbisogno "va inteso come potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte dei cittadini"⁴ ed è calcolato a livello comunale, in modo da poter disporre delle informazioni necessarie per una corretta pianificazione degli interventi pubblici a sostegno della condizione abitativa. Il fabbisogno abitativo si articola in specifiche dimensioni. Le dimensioni scelte da Polis Lombardia per il calcolo del fabbisogno abitativo a livello comunale sono:

- antropizzazione (popolazione residente per km²);
- pressione produttiva (numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti);
- difficoltà di accesso mercato immobiliare (prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita);
- domanda sostegno pubblico (somma per 1.000 residenti delle domande ammissibili per contributo all'acquisto della prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP);
- difficoltà economiche (reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata).

I valori originali di questi cinque indici specifici a livello comunale sono poi trasformati con procedure statistiche per renderli comparabili e renderli tutti interpretabili in modo omogeneo, attraverso un procedimento di standardizzazione, per poi essere, infine, sintetizzati in un indice complessivo mediante media aritmetica ponderata. In questo modo i comuni sono classificati sulla base dell'intensità del fabbisogno abitativo.

La classificazione dei comuni Lombardi è ottenuta incrociando i valori dell'indice con le caratteristiche strutturali dei territori. Secondo il PRERP 2014-2016 (Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica), tutti i comuni lombardi sono ripartiti in 8 classi di fabbisogno:

- Acuto di Milano;
- Da Capoluogo;
- Critico;
- Elevato;
- In aumento;
- In media;
- Basso;
- Comune turistico.

Le prime cinque categorie sono relative alla più alta intensità di fabbisogno abitativo. Dei comuni dell'Ambito territoriale del Corsichese, ben 5 su 6 appartengono alle categorie a più alta intensità di fabbisogno abitativo: Cesano Boscone, Corsico, Assago (appartenenti alla categoria "Critico"), Buccinasco (appartenente alla categoria "Elevato") e Trezzano sul Naviglio (appartenente alla categoria "In aumento"). Solamente il Comune di Cusago appartiene alla categoria "In media", che segnala un minore grado di intensità di fabbisogno abitativo rispetto agli altri comuni dell'Ambito territoriale.

⁴ Fonte: Rapporto finale, di marzo 2013, della ricerca commissionata da Regione Lombardia e DG Casa, codice 2012B024. [2012B024 RF articolazione fabbisogno abitativo.pdf \(polis.lombardia.it\)](#) consultato il 21/10/2022

All'interno del portale di Regione Lombardia è possibile consultare i dati riguardanti la classificazione dei Comuni lombardi sulla base del fabbisogno abitativo⁵. Di seguito, i valori degli indici del fabbisogno abitativo sono illustrati per ogni comune dell'Ambito del Corsichese in forma tabellare:

Tabella 3.2: Comuni dell'Ambito del Corsichese classificati sulla base dei valori dell'indice del fabbisogno abitativo.

Comune	Classe di Fabbisogno	Valore Indice	Antropizzazione	Pressione Produttiva	Difficoltà accesso mercato immobiliare	Domanda sostegno Pubblico	Difficoltà economiche
<i>Cesano Boscone</i>	Critico	2,43	6,71	-0,23	2,01	3,22	0,35
<i>Corsico</i>	Critico	2,35	7,49	-0,07	2,04	2,43	0,21
<i>Assago</i>	Critico	1,7	0,58	4,82	2,64	2,25	2,36
<i>Buccinasco</i>	Elevato	0,48	2,17	0,32	2,68	0,05	2,37
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	In aumento	1,39	1,69	1,87	1,33	2,32	1,16
<i>Cusago</i>	In media	0,03	-0,3	3,15	2,43	0,47	6,04

Fonte: dati Regione Lombardia, aggiornati all'11 giugno 2021.

Dalla tabella 3.2 è ben visibile come metà dei comuni dell'Ambito territoriale del Corsichese sia classificata come "Critico". Non sono presenti comuni classificati con un livello di fabbisogno pari a "Basso" o "Turistico".

In particolare, due comuni, Cesano Boscone e Corsico, si posizionano molto in alto nella graduatoria regionale, rispettivamente in posizione quinta e sesta.

È dunque importante tenere conto delle specificità territoriali nel processo di programmazione degli interventi in ambito abitativo. La lettura di questi indici ci permette di avere un quadro chiaro della situazione dell'Ambito del Corsichese e di come il fabbisogno abitativo primario sia ripartito nel suo territorio.

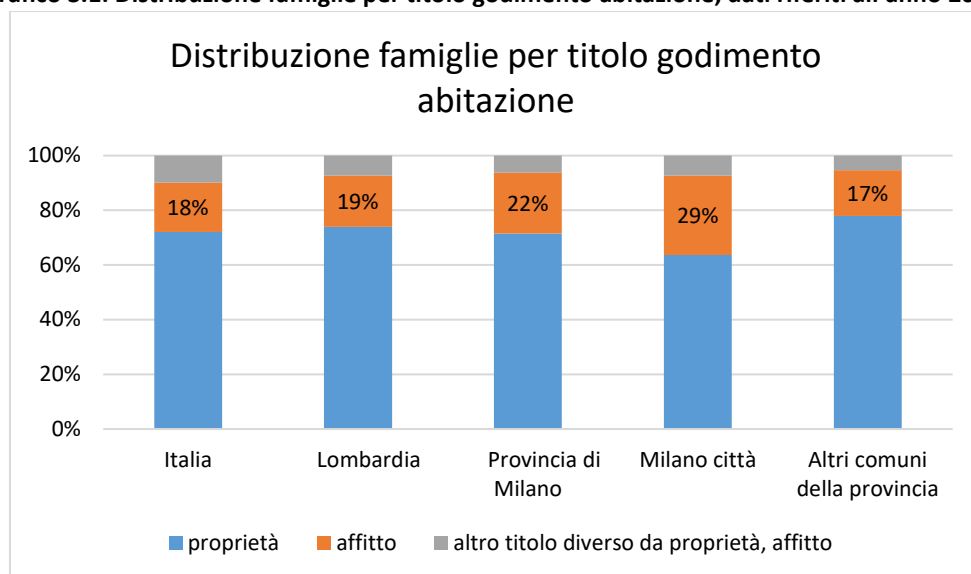
3.3 Ulteriori indicatori utili per l'analisi del fabbisogno abitativo primario

Un ulteriore indicatore utile per calcolare il fabbisogno abitativo primario sul territorio è la distribuzione delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. L'indice, calcolato da Istat sulla base dei dati di censimento riferiti all'anno 2011, è calcolato a livello nazionale, regionale e provinciale.

Di seguito è riportato il grafico che sintetizza tale distribuzione.

⁵<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/enti-e-operatori/edilizia-pubblica/edilizia-residenziale-pubblica/osservatorio-della-condizione-abitativa/osservatorio-regionale-condizione-abitativa/osservatorio-regionale-condizione-abitativa>, consultato il 25/10/2022.

Grafico 3.1: Distribuzione famiglie per titolo godimento abitazione, dati riferiti all'anno 2011.

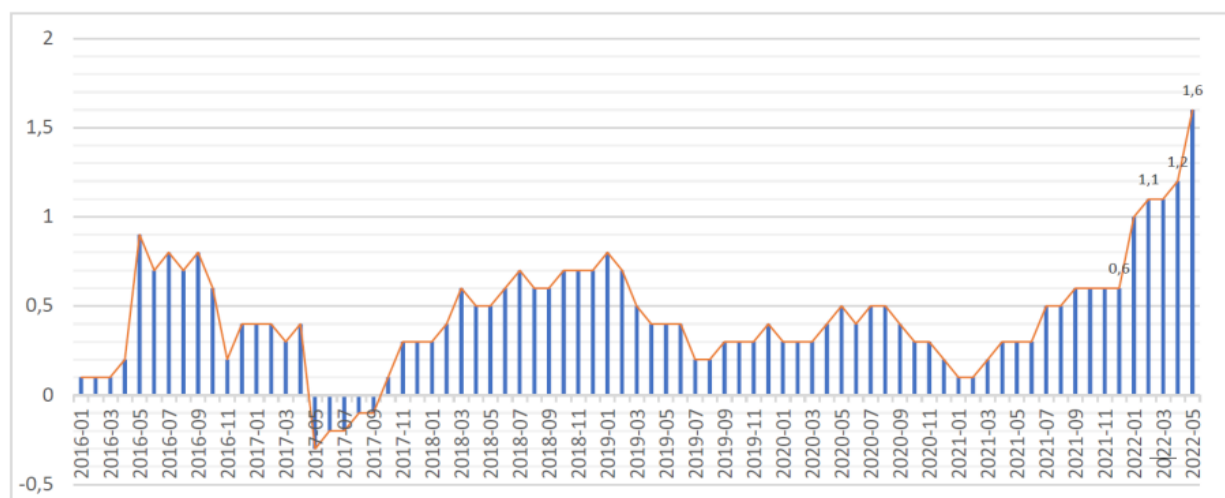


Fonte: dati Istat.

Come è visibile dal grafico 3.1, la Regione Lombardia presenta un indice di distribuzione delle famiglie che vivono in affitto leggermente superiore alla media nazionale. La provincia di Milano presenta un indice di distribuzione delle famiglie che vivono in affitto superiore di 4 punti rispetto alla media nazionale. A questo valore contribuisce la situazione vissuta delle famiglie situate all'interno della città di Milano, dove la distribuzione delle famiglie che vivono in affitto arriva al 29% sul totale delle famiglie. Nel resto della provincia, invece, la situazione è molto differente rispetto al capoluogo, con una distribuzione di famiglie che vivono in affitto che si attesta al 17%.

All'interno del Rapporto annuale al Consiglio regionale - anno 2021, è indicato l'indice di variazione tendenziale (rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) del prezzo reale degli affitti per abitazione nella regione. Rispetto all'anno precedente si rileva un aumento dell'1.6%, la variazione più alta dall'inizio delle serie storica presa in considerazione. In particolare, un incremento importante è stato registrato a maggio 2022.

Grafico 3.2: Variazioni tendenziali prezzi affitti in Lombardia. Anni 2016-2022.



Fonte: Rapporto al Consiglio 2021. Regione Lombardia. Elaborazione Eupolis 2022, su dati ISTAT.

In provincia di Milano, come riportato nel rapporto, l'incremento tendenziale del prezzo reale degli affitti a maggio 2022 è stato pari all'1.9%, dato che indica un aumento elevato rispetto alla media delle variazioni tendenziali degli ultimi anni.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare, il rapporto indica un'espansione nell'anno 2021, anno in cui le compravendite di abitazioni in Regione sono cresciute rispetto sia all'anno precedente che al 2019. La dinamica delle compravendite, segnata da una fase di decrescita tra il 2011 ed il 2013 e da una successiva ripresa interrotta nel 2020, causata dagli effetti della pandemia da Covid-19, è dunque tornata a crescere.

Il Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024, approvato con DGR XI/6579 del 30/06/2022 fornisce importanti informazioni sul contesto sociale e territoriale Lombardo e sulle trasformazioni sociali registrate a livello regionale. Il Piano fornisce importanti informazioni sulle condizioni economiche e abitative delle famiglie Lombarde: l'incidenza della povertà assoluta nelle famiglie residenti in regione è aumentata nel 2020. In particolare, è evidenziato che l'esposizione alla povertà muta al variare di alcune specifiche caratteristiche del nucleo familiare: le famiglie monocomponente sono più esposte al rischio di cadere in povertà rispetto alle coppie, ma l'incidenza della povertà assoluta, secondo il rapporto, cresce all'aumentare del numero di componenti. Inoltre, il rapporto segnala che ben il 14,5% delle famiglie in affitto risulta in condizione di povertà (dati al 2019, elaborati da Polis-Lombardia su rilevazione ISTAT). Ciò significa che per una famiglia abitare in affitto espone maggiormente al rischio di povertà. Questo fattore si cumula con altre condizioni, in particolare con la cittadinanza dei soggetti (oltre il 25% delle famiglie di componenti stranieri risulta povera).

In allegato al Rapporto annuale al Consiglio regionale - anno 2021, approvato con deliberazione n. XI/ 6825 del 02/08/2022 dalla Giunta Regionale, è presente il dettaglio delle domande in graduatoria ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) attive al 31 marzo 2017, per i singoli comuni degli ambiti della regione.

Per quanto riguarda l'Ambito territoriale del Corsichese, la tabella 32 mostra il numero, per comune, delle famiglie in graduatoria ERP, attive al 31 marzo 2017 e delle assegnazioni effettuate nell'anno 2016.

Tabella 3.3: Domande e assegnazioni ERP.

Comune	Domande in Graduatoria ERP	Assegnazioni ERP 2016	Assegnazioni ERP 2016 a nuclei con ISEE- ERP<=4000
<i>Assago</i>	60	8	1
<i>Buccinasco</i>	79	7	5
<i>Cesano Boscone</i>	282	21	12
<i>Corsico</i>	344	12	5
<i>Cusago</i>	-	-	-
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	139	15	6
<i>Totale</i>	904	63	29

Fonte: Rapporto al Consiglio 2021. Regione Lombardia.

4. Consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e previsione delle u.a. disponibili nel triennio di riferimento.

Costituiscono servizi per l'Edilizia Residenziale Pubblica tutte le aree, gli edifici e le unità immobiliari di proprietà comunale, o comunque convenzionati come disciplinati dalla normativa statale e regionale ed in particolare dalla L.R. 27/2009 e, per quanto riguarda l'alloggio sociale, dal DM 22/04/2008 del ministro delle infrastrutture.

4.1 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale.

La seguente tabella, riportata nel Piano Annuale dei Servizi Abitativi dell'Ambito del Corsichese dell'anno 2023, indica l'attuale consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale nell'Ambito territoriale di Corsico, distinto per Enti proprietari.

I dati rivelano che il patrimonio abitativo complessivo dell'Ambito del Corsichese (SAP, SAS, SAT) è di 2.816 unità immobiliari di cui 2.678 destinate al servizio pubblico abitativo, 130 al servizio abitativo sociale e 8 al Servizio Abitativo Transitorio (SAT).

Tabella 4.1: Consistenza patrimonio abitativo pubblico e sociale nell'Ambito Corsichese

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero di Alloggi: Servizio Abitativo Pubblico (SAP)	Numero di Alloggi: Servizio Abitativo Sociale (SAS)	Numero di Alloggi: Servizio Abitativo Transitorio (SAT)	Numero di Alloggi complessivi
<i>Aler Milano</i>	1967	122	3	2092
<i>Comune di Assago*</i>	135	0	0	135
<i>Comune di Buccinasco</i>	32	0	0	32
<i>Comune di Cesano Boscone</i>	0	8	2	10
<i>Comune di Corsico</i>	320	0	0	320
<i>Comune di Cusago</i>	19	0	2	21
<i>Comune Trezzano sul Naviglio*</i>	205	0	1	206
Totale	2678	130	8	2816

Fonte: Elaborazioni Ufficio di Piano.

* Incluse le unità immobiliari di proprietà del Comune di Milano.

La seguente tabella riporta il dato riferito sia alle unità immobiliari destinate a servizi abitativi pubblici disponibili nell'anno 2023, sia alle unità che si prevede si libereranno a causa del *turn-over*. Tale dato è stato riportato all'interno del Piano Annuale dell'offerta abitativa dell'Ambito del Corsichese riferito all'anno 2023.

Tabella 4.2: Numero di unità immobiliari disponibili destinate ai servizi abitativi pubblici nell'anno e numero di unità immobiliari destinate ai servizi abitativi pubblici che si prevede si libereranno per turn-over, nell'Ambito territoriale.

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno	Di cui numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over
<i>Aler Milano</i>	48	29
<i>Comune di Assago</i>	3	1
<i>Comune di Buccinasco</i>	0	0
<i>Comune di Cesano Boscone</i>	0	0
<i>Comune di Corsico</i>	10	4
<i>Comune di Cusago</i>	0	1
<i>Comune Trezzano sul Naviglio</i>	15	5
<i>Totale</i>	76	40

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2023

Le tabelle seguenti riassumono i dati ottenuti a febbraio 2023 dalla consultazione della Piattaforma Informatica Regionale. È illustrato, per ente proprietario, il numero delle unità immobiliari destinate ai servizi pubblici abitativi presenti all'interno del territorio dell'Ambito del Corsichese. È inoltre presentato il dettaglio delle unità immobiliari in stato libero, sfritto per carenze manutentive o per ristrutturazione, occupato (con contratto regolare e senza titolo) e disponibili nell'anno di riferimento.

Tabella 4.3: Report Programmazione Annuale Febbraio 2023

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Nr. U.I. di Proprietà	Di cui nr. U.I. in Stato Libero	Di cui nr. U.I. in Stato Sfitto per Carenze Manutentive	Di cui nr. U.I. in Stato Sfitto per Ristrutturazione
<i>Aler Milano</i>	1967	14	81	0
<i>Comune di Milano (proprietario di alloggi ad Assago e Trezzano)</i>	185	0	42	0
<i>Comune di Assago</i>	46	1	2	0
<i>Comune di Buccinasco</i>	32	2	0	0
<i>Comune di Cesano Boscone</i>	0	0	0	0
<i>Comune di Corsico</i>	320	0	0	0
<i>Comune di Cusago</i>	19	0	4	0
<i>Comune Trezzano sul Naviglio</i>	151	1	6	0
<i>Totale</i>	2.720	16	135	0

Fonte: Piattaforma Informatica Regionale, dati a febbraio 2023

4.2 Consistenza prevista del patrimonio abitativo disponibile per il periodo 2023-2025.

In base al numero complessivo delle Unità Immobiliari disponibili nell'anno 2022, si prevede che nel triennio 2023-2025, oggetto del corrente Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e dei Servizi Abitativi Sociali dell'Ambito territoriale del Corsichese, il numero complessivo di Unità Immobiliari disponibili sarà pari a 80 per anno, calcolato sulla base degli ultimi dati disponibili presentati nel Piano Annuale dei Servizi Abitativi dell'Ambito territoriale del Corsichese del 2022. Di seguito è riportata una tabella contenente il numero complessivo di Unità Immobiliari disponibili negli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 e la previsione della loro disponibilità nel biennio 2024-2025 oggetto di questo Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali. Il numero delle Unità Immobiliari è specificato per anno e per ente proprietario (Aler, i sei Comuni dell'Ambito del Corsichese e il Comune di Milano, in quanto proprietario di alloggi nei Comuni di Assago e Trezzano).

Tabella 4.4: Numero complessivo di unità immobiliari disponibili per anno nell'Ambito territoriale. Dati estrapolati dai Piani Annuali dei Servizi Abitativi per l'anno 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 previsioni per gli anni 2024 e 2025.

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero complessivo U.I. SAP disponibili nell'anno*						
	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
<i>Aler Milano</i>	62	57	95	65	48	37	38
<i>Comune di Assago</i>	0	0	0	2	3	3	3
<i>Comune di Buccinasco</i>	1	1	1	0	2	2	2
<i>Comune di Cesano Boscone</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Comune di Corsico</i>	18	16	19	7	10	10	10
<i>Comune di Cusago</i>	0	3	4	1	0	0	0
<i>Comune Trezzano sul Naviglio</i>	1	3	7	5	15	15	15
Totale	82	94	155	80	78	67	68

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2019. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2020. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2021. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2022. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2023.

* Si prevede siano disponibili nel triennio 42 unità immobiliari SAS.

Sempre per quanto riguarda il calcolo della consistenza del patrimonio abitativo disponibile prevista per il periodo 2023-2025, nelle tabelle seguenti sono riportati i numeri di Unità Immobiliari riservate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e ai Servizi Abitativi Sociali (SAS) negli anni 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 e le previsioni per il biennio 2024-2025. Il numero delle Unità Immobiliari è specificato non solo per anno, ma anche per ente proprietario (Aler e i sei Comuni dell'Ambito del Corsichese).

Tabella 4.5: Numero di unità immobiliari per SAP per anno nell'Ambito territoriale. Dati estrapolati dai Piani Annuali dei Servizi Abitativi per l'anno 2019, 2020, 2021 e 2022 previsioni per gli anni 2023 e 2024.

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)						
	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
<i>Aler Milano</i>	2.081	2.080	2.067	2.032	1.967	1.967	1.967
<i>Comune di Assago</i>	19	19	19	19	19	19	19
<i>Comune di Buccinasco</i>	32	32	32	32	32	32	32
<i>Comune di Cesano Boscone</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Comune di Corsico</i>	314	314	314	314	320	320	320
<i>Comune di Cusago</i>	19	19	19	19	19	19	19
<i>Comune Trezzano sul Naviglio</i>	136	136	136	136	136	136	136
Totale	2.601	2.600	2.601	2.552	2.493	2.493	2.493

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2019. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2020. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2021. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2022. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2023. Non si considerano le unità immobiliari di proprietà del Comune di Milano.

Tabella 4.6: Numero di unità immobiliari per SAS per anno nell'Ambito territoriale. Dati estrapolati dai Piani Annuali dei Servizi Abitativi per l'anno 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 previsioni per gli anni 2024 e 2025.

Ragione sociale dell'Ente proprietario	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAS)						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	2025*
<i>Aler Milano</i>	105	105	105	105	122	122	122
<i>Comune di Assago</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Comune di Buccinasco</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Comune di Cesano Boscone</i>	17	13	11	11	8	8	8
<i>Comune di Corsico</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Comune di Cusago</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Comune Trezzano sul Naviglio</i>	0	0	0	0	0	0	0
Totale	122	118	116	116	130	130	130

Fonte: Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2019. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2020. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2021. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2022. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2023.

2023. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2023. Piano Annuale dei Servizi abitativi dell'Ambito Corsichese, anno 2023. Non si considerano le unità immobiliari di proprietà del Comune di Milano.

5. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa.

5.1 Premessa

La lettura delle dimensioni demografica, di contesto e abitativa, illustrate nei precedenti paragrafi, forniscono il quadro conoscitivo necessario da cui partire per programmare le politiche abitative dell'Ambito. Gli indicatori demografici hanno messo in evidenza alcune tendenze in atto nella trasformazione della composizione della popolazione residente sul territorio, in particolare per quanto riguarda il progressivo invecchiamento della società, che si lega ad alcuni temi fondamentali: la solitudine e l'isolamento, che spesso si presenta come isolamento abitativo. Aumenta, inoltre, il numero dei nuclei familiari ma si riduce il numero di componenti, a causa dell'allungamento dell'aspettativa di vita e dell'instabilità dei rapporti di coppia. Sono, infatti, in aumento i nuclei composti da una sola persona (spesso anziana), da un unico genitore con figli minori, da genitori separati/divorziati, a cui si ricollegano le prevedibili difficoltà legate alla necessità di affrontare le spese abitative con un unico reddito. Aumenta nell'Ambito la popolazione straniera, uno dei target tradizionalmente più esposti alla vulnerabilità sul piano abitativo. A queste considerazioni, è necessario aggiungere una riflessione sugli effetti della pandemia da Covid-19, che ci porta ad ipotizzare una crescita delle situazioni di difficoltà economica per i residenti nel territorio dell'Ambito del Corsichese, che possono portare a difficoltà nel sostenere le spese per l'affitto o per il mutuo, con la possibile conseguenza di aumenti nel numero di sfratti e pignoramenti. Gli effetti della pandemia da Covid 19 hanno portato ad un'estensione della cosiddetta "area del rischio abitativo", toccando fasce di popolazione prima non esposte. Questi cittadini, pur avendo un reddito più elevato rispetto a quello richiesto per l'accesso agli immobili destinati ai servizi abitativi pubblici e sociali, hanno subito un peggioramento della propria condizione economica tale per cui i costi della locazione sul libero mercato non risultano più essere "soportabili". Questa fascia di popolazione, indicata come "area grigia", non è facilmente intercettabile, in quanto non conosciuta ai servizi e non abituata ad accedervi.

Questa premessa mostra come sia necessario fornire risposte ad una domanda abitativa sociale in mutamento e a bisogni sempre più diversificati. I processi e i fenomeni che interessano la società e la popolazione residente producono nuove forme di povertà, vulnerabilità e fragilità, con un conseguente incremento del bisogno abitativo.

5.2 Obiettivi integrati con il Piano di Zona dell'Ambito del Corsichese per il periodo 2021-2023

Il Piano di Zona (istituito dalla l.r. 328/2000 e normato in Lombardia dalla LR 3/2008) è il documento redatto dai comuni degli ambiti territoriali, d'intesa con le aziende sanitarie, per la pianificazione degli interventi sociali e socio-sanitari. Il Piano di zona individua gli obiettivi strategici e le priorità di intervento, nonché gli strumenti necessari per mettere in atto tali interventi e le modalità organizzative. Inoltre, indica le risorse finanziarie, strutturali e professionali e gli standard qualitativi da tenere in considerazione nella programmazione degli interventi e per la loro successiva implementazione e valutazione. Il Piano Triennale dei Servizi Abitativi e il Piano di Zona sono due strumenti in grado di integrarsi su più livelli, sempre per quanto riguarda l'ambito delle politiche e degli interventi abitativi.

Il Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi conferma la necessità di implementare gli obiettivi strategici individuati nel Piano di Zona 2021-2023, ossia la ricomposizione delle conoscenze, dei servizi e delle risorse, con azioni condivise a livello di Ambito territoriale per il raggiungimento di tali obiettivi.

L'Ambito territoriale del Corsichese per il periodo di programmazione zonale 2021-2023 ha definito alcuni obiettivi appartenenti alla macroarea di intervento riguardante le politiche abitative. Le linee di indirizzo per i nuovi Piani di Zona 2021-2023, approvate con il DGR XI/4563 del 19 Aprile 2021, definiscono tale macroarea di interventi, che avranno il compito, in questa fase, di rispondere alla condizione critica ed emergenziale causata dalla pandemia da Covid-19. È inoltre indicata la necessità di pensare nuove forme di integrazione e di trasversalità con altre aree di intervento, in modo tale da rispondere efficacemente al crescente fenomeno della vulnerabilità multidimensionale. In particolare sono indicati i principali problemi verso cui indirizzare l'azione programmatoria: le difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell'abitazione (allargamento della platea di soggetti a rischio), miglioramento della qualità dell'abitare, la necessità di allargare la rete dei soggetti coinvolti (attori del mercato privato, associazioni, fondazioni, ecc.), il potenziamento del modello della co-programmazione e la costruzione di strumenti nuovi di governance (es. agenzie per l'abitare).

Grazie all'introduzione della Legge regionale nr.16/2016 e del nuovo Regolamento per l'accesso ai servizi abitativi pubblici (SAP), la gestione delle politiche abitative ha assunto un carattere sovracomunale e all'Ambito territoriale è stato riconosciuto un ruolo centrale.

Gli obiettivi di programmazione sono stati individuati anche grazie al lavoro di co-programmazione svolto con gli *stakeholder* del territorio, chiamati ad individuare al fianco dell'Ente pubblico i bisogni, le risorse e le proposte programmatiche.

In particolare, per quanto riguarda i lavori svolti dal Tavolo "Politiche Abitative", sono stati individuati alcuni elementi di contesto importanti da tenere in considerazione per procedere nella programmazione degli interventi:

- la discontinuità e il frazionamento delle misure regionali, tali da non garantire la continuità necessaria per sostenere le famiglie in difficoltà;
- sono riscontrate carenze sia qualitative che quantitative nell'offerta dei servizi abitativi;
- l'aumento delle fragilità sia nella fascia di popolazione giovanile (a causa della crescita di forme di lavoro precario) sia di quella anziana (esposta, in particolare dopo la pandemia, a maggior rischio di cadere in povertà);
- nuove categorie di soggetti che diventano beneficiari delle misure di sostegno e che necessitano di accedere ai servizi.

Il lavoro del tavolo ha portato alla formulazione di alcuni spunti per la programmazione, in particolare:

- Qualità e monitoraggio: risultano necessari investimenti rilevanti sulla qualità dell'abitare ed è pertanto necessario rafforzare il raccordo tra l'Ambito territoriale e ALER per il monitoraggio delle situazioni critiche e degli interventi di ristrutturazione;
- Approccio multidimensionale: è necessario agire sulla multidimensionalità dei problemi e dei bisogni abitativi e sociali abbandonando l'approccio per singola area di utenza o area di problema da parte dei servizi sociali comunali, sviluppando sul territorio, ad esempio, progetti personalizzati che combinano il sostegno alla residenzialità sociale temporanea e il sostegno all'inserimento o reinserimento lavorativo;
- *Networking e partnership building*: necessità di aumentare la collaborazione e il lavoro di rete tra Terzo settore e pubblica amministrazione, in particolare con i servizi sociali comunali, anche al fine di un efficiente utilizzo delle risorse abitative destinate a particolari categorie di soggetti svantaggiati;
- Protocollo sfratti: promuovere la definizione, l'adozione e l'attuazione di un protocollo con la prefettura per la gestione degli sfratti e delle emergenze abitative;
- Prevenzione: promuovere interventi efficaci di contenimento dell'emergenza abitativa e politiche di prevenzione delle emergenze stesse, finalizzati a rendere più sostenibili i canoni di locazione e le

spese per la casa, intercettando in particolare i nuclei familiari non ancora noti ai servizi sociali; l'impatto che si vuole ottenere con tali interventi è quello di prevenire il passaggio dalla condizione di vulnerabilità a quella di fragilità, in quanto studi sociologici dimostrano come generalmente la precarietà abitativa sia spesso una causa e non una conseguenza della povertà.

5.2.1 Agenzia dell'Abitare del Corsichese

In continuità con la precedente programmazione zonale, tra gli interventi programmati per fronteggiare la crescente portata dell'emergenza abitativa, si propone la costituzione di un'Agenzia dell'Abitare, che sia di riferimento per tutti i Comuni dell'Ambito del Corsichese. Con tale Agenzia l'Ambito intende introdurre uno strumento di *governance* in grado di centralizzare la programmazione e il raccordo con tutti gli attori coinvolti sul tema delle politiche abitative.

Di seguito è riportata la scheda obiettivo, redatta ai sensi della DGR 4563/2021, così come inserita nel Documento di Piano 2021/2023, che riporta sinteticamente le informazioni essenziali riguardanti l'intervento programmato nell'ambito delle Politiche Abitative. In particolare, è illustrata la descrizione dell'obiettivo, il target a cui l'intervento è rivolto, i bisogni a cui si desidera fornire una risposta e le modalità di implementazione di tale misura, per aumentare l'efficacia degli interventi e l'appropriatezza delle risposte ai bisogni. Tra i compiti principali dell'Agenzia dell'Abitare, si elencano: la pianificazione e la programmazione dei servizi abitativi pubblici (SAP) e dei servizi abitativi sociali (SAS) e il coordinamento dell'utilizzo del patrimonio transitorio (SAT); l'analisi e la traduzione degli aggiornamenti in materia di normativa regionale in indicazioni operative per i singoli Comuni; la predisposizione dei bandi; la rendicontazione; la valutazione dell'impatto sociale degli interventi realizzati. Il target principale di riferimento è costituito dal personale interno dei Comuni, considerata la centralizzazione a livello di Ambito di una consistente fase di lavoro sulle politiche abitative; i cittadini utenti in condizione di disagio abitativo sono i beneficiari finali dell'intervento.

TITOLO OBIETTIVO	1. Agenzia dell'Abitare del Corsichese
DESCRIZIONE OBIETTIVO	A partire dall'obiettivo della precedente triennalità di strutturazione di un ufficio politiche abitative di Ambito, si intende istituire di una agenzia dell'abitare di riferimento di tutti i Comuni afferenti l'Ambito, a partire dall'esperienza del Comune di Buccinasco, quale nuovo strumento di <i>governance</i> per la centralizzazione a livello di Ambito territoriale degli aspetti di programmazione e di raccordo con gli enti preposti e con il Terzo Settore inerenti le politiche abitative, dedicata alle seguenti funzioni, in primissima ipotesi: • pianificazione e programmazione dei servizi abitativi pubblici (SAP) e dei servizi abitativi sociali (SAS) nonché coordinare l'utilizzo del patrimonio transitorio (SAT); • analisi e diffusione aggiornamenti della normativa regionale; • traduzione della normativa regionale in indicazioni operative per i singoli Comuni, gestione di misure nazionali e regionali, predisposizione dei bandi; • valutazione degli interventi in termini di impatto sociale; Tenuta delle relazioni con gli stakeholders (es proprietari e i sindacati degli inquilini, il Terzo Settore, Enti ed istituzioni).
TARGET	Il target principale di riferimento è costituito dal personale interno dei Comuni, in seguito al trasferimento a livello di un'agenzia di Ambito territoriale di una consistente fase di lavoro sulle politiche abitative. I beneficiari finali dell'azione sono i cittadini utenti in condizione di disagio

TITOLO OBIETTIVO	1. Agenzia dell'Abitare del Corsichese
	abitativo, in virtù della migliore programmazione che ne deriverebbe e della conseguente maggiore efficacia, appropriatezza e tempestività delle risposte ai bisogni.
RISORSE ECONOMICHE PREVENTIVATE	€ 250.000,00 + € 352.000,00 (costo del personale dell'ufficio di piano)
RISORSE DI PERSONALE DEDICATE	Personale dell'Ufficio di Piano: 20 mesi lavoro triennio 2021 – 2023 (4 mesi lavoro/pro capite)
L'OBIETTIVO È TRASVERSALE ED INTEGRATO CON ALTRE AREE DI POLICY?	No
PRESENTA ASPETTI DI INTEGRAZIONE SOCIO SANITARIA?	No
È IN CONTINUITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE (2018-2020)?	Sì
L'INTERVENTO È CO-PROGETTATO CON ALTRI ATTORI DELLA RETE?	Sì, da individuare.
QUESTO INTERVENTO A QUALE/I BISOGNO/I RISPONDE?	Gli elementi di contesto che spingono al perseguimento dell'obiettivo sono i seguenti: • Carenze in termini quantitativi e qualitativi di unità abitative SAP/SAS; • Risorse finanziarie frammentate e discontinue; • Peculiare fragilità abitativa di alcune fasce specifiche di popolazione, caratterizzati da multidimensionalità della condizione di vulnerabilità; • Difficoltà degli uffici nella programmazione degli interventi di politica abitativa.
QUALI MODALITÀ ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE SONO ADOTTATE? (INDICATORI DI PROCESSO)	L'intervento verrà realizzato attraverso le seguenti azioni: • Studio di fattibilità e scalabilità esperienza del Comune di Buccinasco; • Consultazione <i>stakeholder</i>; • Definizione dei ruoli e delle competenze; • Espletamento di avviso pubblico per l'affidamento del servizio di agenzia dell'abitare.
QUALI RISULTATI VUOLE RAGGIUNGERE?	L'obiettivo è finalizzato a produrre i seguenti risultati: • Report di fattibilità e progetto di avvio del nuovo organismo di <i>governance</i>; • Strutturazione e avvio del nuovo organismo di <i>governance</i> • Incontri periodici con ALER ed altri Enti sulla qualità dell'abitare Sociale; • Proposta di un modello omogeneo di intervento sui nuclei che manifestano un disagio abitativo basato sulla progettazione personalizzata degli interventi a seguito di valutazione multidimensionale della vulnerabilità e dei bisogni; • Predisposizione di un protocollo di collaborazione con i soggetti della rete; • Piano annuale e piano triennale dell'offerta di SAP e SAS finalizzato alle politiche abitative territoriali.

TITOLO OBIETTIVO	1. Agenzia dell’Abitare del Corsichese
QUALE IMPATTO VUOLE AVERE L’INTERVENTO?	L’impatto atteso dell’obiettivo riguarda i seguenti esiti: • Allargamento della rete di collaborazione dei soggetti coinvolti nelle politiche abitative; • Aumento delle unità abitative SAP/SAS e SAT disponibili; • Migliore qualità dell’abitare sociale.

5.2.2 Contenimento dell’emergenza abitativa

In continuità con la precedente programmazione zonale, tra gli interventi programmati per fronteggiare la crescente portata dell’emergenza abitativa, si propone la creazione e l’adozione di un protocollo relativo alle emergenze abitative. L’obiettivo è di strutturare un percorso condiviso per la gestione delle politiche abitative con tutti gli attori coinvolti in diversi livelli e a vario titolo: da attori istituzionali come ALER, a organizzazioni di volontariato e del Terzo Settore. Il protocollo dovrebbe essere condiviso, sottoscritto e applicato a tutti i soggetti coinvolti, per rendere più efficaci gli interventi. Accanto alla realizzazione di questo progetto, l’Ambito si impegna ad adottare specifiche misure volte alla prevenzione del disagio abitativo per i nuclei a rischio. La creazione di un protocollo relativo alle emergenze abitative è tra gli interventi che dovrebbero condurre nel lungo periodo a una progressiva ricomposizione dei servizi, agevolando i percorsi di accesso per i meno informati, e riducendo il rischio di duplicazioni – o al contrario, assenza di interventi – da parte degli attori presenti sul territorio.

Di seguito è riportata la scheda obiettivo, redatta ai sensi della DGR 4563/2021, così come inserita nel Documento di Piano 2021/2023, che riporta sinteticamente le informazioni essenziali riguardanti l’intervento programmato nell’ambito delle Politiche Abitative. In particolare, è illustrata la descrizione dell’obiettivo, il target a cui l’intervento è rivolto, i bisogni a cui si desidera fornire una risposta e le modalità di implementazione di tale misura.

TITOLO OBIETTIVO	2. Contenimento dell’emergenza abitativa
DESCRIZIONE OBIETTIVO	Si intende dare seguito alla realizzazione del progetto strategico ideato nella precedente triennalità per la definizione di un protocollo per la gestione delle situazioni di emergenza abitativa, accompagnato da specifiche misure di Ambito volte alla prevenzione del disagio abitativo per i nuclei a rischio.
TARGET	Persone e nuclei familiari in condizione o a rischio di disagio abitativo
RISORSE ECONOMICHE PREVENTIVATE	€ 700.000,00 + € 176.000,00 (costo del personale dell’ufficio di piano)
RISORSE DI PERSONALE DEDICATE	Personale dell’Ufficio di Piano: 10 mesi lavoro triennio 2021 – 2023 (2 mesi lavoro/pro capite)
L’OBIETTIVO È TRASVERSALE ED INTEGRATO CON ALTRE AREE DI POLICY?	No

TITOLO OBIETTIVO	2. Contenimento dell'emergenza abitativa
PRESENTA ASPETTI DI INTEGRAZIONE SOCIO SANITARIA?	Sì
È IN CONTINUITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE (2018-2020)?	Sì
L'INTERVENTO È CO-PROGETTATO CON ALTRI ATTORI DELLA RETE?	Sì, da individuare.
QUESTO INTERVENTO A QUALE/I BISOGNO/I RISPONDE?	Gli elementi di contesto che spingono al perseguimento dell'obiettivo sono i seguenti: • Prezzi delle abitazioni in locazioni sul mercato libero elevati rispetto alle possibilità di accesso e mantenimento per fasce significativamente ampie di popolazione; • Aumento del bisogno di supporto per il mantenimento dell'abitazione legato alle conseguenze economiche dell'emergenza pandemica; • Crescente frequenza di sfratti di famiglie morose con particolare fragilità sociale e socio-sanitaria (ad esempio, in presenza di non autosufficienti).
QUALI MODALITÀ ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE SONO ADOTTATE? (INDICATORI DI PROCESSO)	L'intervento verrà realizzato attraverso le seguenti azioni: • Creazione di un tavolo di lavoro per la co-gestione del contrasto dell'emergenza abitativa con tutti gli attori coinvolti a vario titolo (ALER; Enti del Terzo Settore, etc.); • Avvio di un percorso di collaborazione con il Tribunale, gli Enti del Terzo Settore e ASST per definire linee di intervento rivolte a famiglie sfrattate per morosità con fragilità sociale o socio-sanitaria; • Sviluppo di misure di prevenzione per calmierare i canoni di locazioni e le spese per la casa.
QUALI RISULTATI VUOLE RAGGIUNGERE?	L'obiettivo è finalizzato a produrre i seguenti risultati: • Protocollo operativo di collaborazione per le situazioni di emergenza abitativa; • Protocollo di intesa per sfratti di famiglie morose con fragilità sociale o socio-sanitaria; • Avvio di una misura specifica di Ambito territoriale per calmierare i canoni di locazioni e le spese per la casa;
QUALE IMPATTO VUOLE AVERE L'INTERVENTO?	Ci si attende che l'obiettivo impatti sulla riduzione dei nuclei familiari in condizione di emergenza abitativa

6. Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione

6.1 Le misure regionali per il sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione

La Legge regionale dell'8 luglio 2016 n.16 stabilisce la "Disciplina regionale dei servizi abitativi" (precedentemente Edilizia Residenziale Pubblica), mentre il regolamento regionale del 4 agosto 2017 n.4 "Programmazione, accesso e permanenza nei servizi abitativi" contiene le disposizioni particolareggiate a riguardo.

La legge regionale descrive l'impianto generale del sistema dei servizi abitativi e riserva ai comuni un ruolo programmatorio in tale ambito.

Come espresso nell'art.1 comma 1, la legge regionale disciplina i soggetti, i servizi e gli strumenti del sistema regionale dei servizi abitativi al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio. All'art.6, è identificato il Piano Triennale come lo strumento principale di programmazione in ambito locale dell'offerta abitativa pubblica e sociale. È specificato che l'ambito territoriale di riferimento del Piano coincide con quello dei Piani di Zona.

Secondo la legge, i servizi abitativi sono distinti in tre categorie: servizi abitativi pubblici, servizi abitativi sociali e azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione. I servizi abitativi pubblici sono rivolti alle famiglie in stato di disagio economico, familiare ed abitativo. I servizi abitativi sociali sono rivolti alle famiglie aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico. Le azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione sono forme di aiuto ai nuclei familiari in condizioni di morosità incolpevole volte a favorire la proprietà dell'alloggio, la mobilità nel settore della locazione e l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato o agevolato (DGR n. 6465/2017, DGR n. 606/2018, DGR n. 2065/2019, DGR n. 3008/2020, DGR n. 4678/2021, DGR n. 5324/2021, DGR n. 6491/2022, DGR n. 6970/2022).

La Regione Lombardia ha indicato negli anni, tramite l'adozione di specifiche linee guida per gli interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'abitazione in locazione, le misure e le iniziative che intende sostenere per dare risposta al bisogno abitativo dei cittadini. Gli obiettivi che negli anni sono stati proposti sono di seguito elencati:

- MISURA 1 - volta ad incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;
- MISURA 2 - volta ad alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, soprattutto a causa della crescente precarietà del lavoro o di precarie condizioni economiche derivanti da episodi imprevisi;
- MISURA 3 – volta a sostenere temporaneamente nuclei familiari che sono proprietari di alloggio "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo, e/o spese condominiali, per nuove soluzioni abitative in locazione;
- MISURA 4 – volta a sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione;
- MISURA 5 – volta a rimettere in circolo alloggi sfitti (a canone calmierato) sul libero mercato a canone concordato o comunque inferiore al mercato;
- MISURA 6 – volta a finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione;

- MISURA UNICA - destinata a nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6.

Negli anni 2017 e 2018, Regione Lombardia, tramite DGR 6465/2017 e DGR 606/2018, ha adottato le prime cinque misure dell'elenco precedente.

L'anno 2019, grazie all'approvazione delle nuove linee guida contenute nella DGR 2065/2019, alle cinque misure precedentemente adottate è stata aggiunta la sesta misura, volta a finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione.

Nel 2020 e successivamente nel 2021, con DGR 3008/2020 e DGR 4678/2021, Regione Lombardia ha adottato, con l'approvazione delle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19", una misura unica. In questo modo, la Regione intende promuovere iniziative che coinvolgano gli Ambiti, i Comuni, le istituzioni e i diversi soggetti territoriali, volte a sostenere le famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione e per il contenimento dell'emergenza abitativa, anche in relazione all'emergenza sanitaria da Covid-19. Come obiettivo è prevista l'attuazione di una misura unica destinata a sostenere nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6. Questa misura è stata introdotta in seguito all'avvento della pandemia da Covid-19, al fine di rispondere adeguatamente ai bisogni emergenti.

Con DGR 4678/2021, Regione Lombardia ha deciso per il 2021 di aggiungere alla misura unica, illustrata in precedenza, una misura complementare: una misura aggiuntiva definita di libera progettualità degli Ambiti. L'attuazione di questa misura viene presentata, infatti, come facoltativa e ad essa può essere destinato un massimo del 40% delle risorse assegnate all'Ambito. Questa attività di libera progettualità degli ambiti dovrà essere sempre finalizzata al sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione e il contenimento dell'emergenza abitativa, anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19.

Regione Lombardia, con DGR n. 5324/2021, ha adottato le "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19", integrando la misura unica di cui alla DGR 4678/2021, assegnando all'Ambito del Corsichese una quota di risorse pari a 31.349,00 €.

Con DGR n. 6491/2022, Regione Lombardia ha dato attuazione alla misura unica per il sostegno alla locazione sul libero mercato, destinando la somma di 2.600.000,00 €, a valere sul Bilancio Regionale 2022. Le risorse assegnate agli Ambiti sono da utilizzare secondo le indicazioni e i requisiti stabiliti dalle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - anno 2022". Gli Ambiti possono destinare fino al 50% delle risorse ad essi assegnate a una Misura Complementare, al fine di favorire una maggiore aderenza delle misure per il sostegno alla locazione alle diverse esigenze presenti sul territorio. L'attuazione di questa misura complementare è facoltativa.

Con DGR n. 6970/2022 Regione Lombardia ha stabilito l'integrazione della misura di cui alla DGR n. 6491/2022, col fine di sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, attraverso l'attuazione della misura unica e della misura complementare. Con questa DGR, è stata assegnata all'Ambito territoriale del Corsichese una quota di risorse pari a 580.655,00 €.

6.2 Le misure utilizzate nell'Ambito territoriale del Corsichese

6.2.1 *Misura Regionale Unica di sostegno all'affitto.*

Secondo quanto indicato dalle Linee Guida della Regione Lombardia volte al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato contenute nella DGR 3008/2020, nella DGR 3222/2020, nella DGR 3664/2020, nella DGR 4678/2021, nella DGR n. 5324/2021, nella DGR n. 6491/2022 e nella DGR n. 6970/2022, l'Ambito territoriale di Corsico ha adottato, nell'ambito delle misure di contrasto alla povertà, la Misura Unica di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione, anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19, per l'anno 2020, per l'anno 2021 e per l'anno 2022. Tale misura si è rivolta a quei nuclei familiari sul territorio dell'Ambito del Corsichese, in affitto nel mercato privato della casa, che non avessero in corso cause per sfratto. I criteri per l'accesso a tale misura sono stati prioritariamente definiti a livello regionale e successivamente condivisi all'interno dell'Ambito.

Per quanto concerne le DGR n. 3008/2020 e n. 3222/2020, come deliberato nell'Assemblea dei Sindaci del 22 luglio 2020, nel mese di settembre è stato pubblicato un avviso pubblico a scorrimento dei richiedenti aventi diritto, fino ad esaurimento delle risorse disponibili (pubblicato il 10 settembre 2020, scadenza 16 ottobre 2020).

Per la DGR n. 3664/2020 e n. 4678/2021, nell'Assemblea dei Sindaci del 28 ottobre 2020 è stato deliberato di emettere un bando ad evidenza pubblica nel mese di gennaio 2021, così da poter liquidare il bando scaduto in data 16 ottobre 2020 e poter fare una preventiva analisi del bisogno del territorio.

Successivamente, per la DGR n. 3664/2020 e per la DGR n. 4678/2021, nell'Assemblea dei Sindaci del 9 giugno 2021 è stato deliberato di pubblicare un unico bando di Ambito; la pubblicazione dello stesso a valere sulle risorse di cui alla DGR n. 3664/2020 e alla DGR n. 4678/2021 è avvenuta il 16 giugno 2021.

I dati relativi alle risorse di cui alla DGR n. 5324/2021 non sono ancora completi, poiché risultano essere in fase di liquidazione nel corso dell'anno 2022. L'Avviso è stato pubblicato in data 28/04/2022, con scadenza termini di presentazione della domanda al 31/05/2022.

I dati riportati nella tabella sottostante provengono dall'ultima scheda di rendicontazione della misura disponibile, presentata a Regione Lombardia dal Comune capofila dell'Ambito del Corsichese, Cesano Boscone, per l'anno 2022.

Tabella 6.1: Dati di sintesi sulla Misura Unica affitto dell'Ambito territoriale del Corsichese, per l'annualità 2020.

Misura Unica Affitto – Ambito del Corsichese	DGR 3008/2020 (risorse regionali)	DGR 3222/2020 (risorse statali)	DGR 3664/2020 (risorse statali)	DGR 4678/2021 (risorse regionali)	DGR 5324/2021 (risorse statali)
Risorse assegnate e trasferite da Regione	€ 47.808,00	€ 116.275,00	€ 292.547,00	€ 47.849,00	€ 407.316,00
Risorse destinate a spese di gestione	0	-	-	0	-
Risorse impegnate	€ 47.808,00	€ 116.275,00	€ 292.547,00	€ 47.849,00	€ 407.316,00
Risorse erogate	€ 47.808,00	€ 110.338,92	€ 292.547,00	€ 18.219,19	0
N° di domande pervenute	*	**217	*	***310	****
N° di domande finanziate	*	**116	*	***215	****

Fonte: Dati Ufficio di Piano

* le domande pervenute sono ancora in fase di istruttoria presso i comuni dell'ambito

** le domande pervenute e finanziate fanno riferimento ad unico Avviso Pubblico pubblicato in data 09 settembre 2020 (chiusura 13 ottobre 2020) a valere sulle risorse di cui alle DGR 3008/2020 e 3222/2020. Le risorse residue a valere sulla DGR 3222/2020 sono pari a € 5936,08.

*** le domande pervenute e finanziate fanno riferimento ad unico Avviso Pubblico pubblicato in data 16 giugno 2021 (chiusura 31 agosto 2021) a valere sulle risorse di cui alle DGR 3664/2020, 4678/2021 e sulle risorse residue di cui alla DGR 3222/2020 (pari a € 5.936,08).

**** il bando è stato pubblicato il 28.04.2022

6.2.2 Misura Regionale n.2 Morosità incolpevole

L'Ambito Territoriale del Corsichese ha aderito alla misura 2, volta ad alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, soprattutto a causa della crescente precarietà del lavoro o di precarie condizioni economiche derivanti da episodi imprevisti. L'attuazione della misura ha consentito di utilizzare l'intero finanziamento erogato da Regione Lombardia per le DGR 6465/2017, 606/2018, 2065/2019, cui sono state aggiunte ulteriori risorse messe a disposizione dai Comuni dell'Ambito. Per la misura 2, morosità incolpevole, il contributo massimo da destinare ai beneficiari è stato stabilito a 1.500,00 €; il più alto numero di domande idonee è stato registrato nei comuni di Cesano Boscone e Corsico.

Di seguito sono riportati i dati di sintesi riferiti agli interventi messi in campo nell'ambito della Misura n.2 – Morosità incolpevole.

Tabella 6.2: Dati riferiti agli interventi volti al sostegno alle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole – D.G.R. 6465/2017, D.G.R. 606/2018, DGR 2065/2019. Ambito territoriale del Corsichese.

	D.G.R. 6465/2017		D.G.R. 606/2018		D.G.R. 2065/2019	
Comune	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito
<i>Assago</i>	6	€ 9.000,00	2	€ 3.000,00	-	-
<i>Buccinasco</i>	5	€ 7.500,00	1	€ 1.500,00	-	-
<i>Cesano Boscone</i>	19	€ 24.940,16	10	€ 14.348,32	11	€ 15.591,35
<i>Corsico</i>	24	€ 37.000,00	21	€ 29.761,00	23	€ 32.900,00
<i>Cusago</i>	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	6	€ 11.700,00	1	€ 1.500,00	4	€ 6.000,00
Totale	61	€ 91.640,16	36	51.609,32	39	€ 55.991,35

Fonte: Dati Ufficio di Piano

6.2.3 Misura Regionale n. 3 Casa all'asta

L'Ambito Territoriale del Corsichese ha aderito alla misura 3, volta a sostenere temporaneamente nuclei familiari che hanno l'alloggio di proprietà "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali. Per la misura 3, le risorse assegnate non sempre sono risultate immediatamente erogabili in quanto i beneficiari, seppure in possesso dei requisiti richiesti, non avevano ancora trovato un nuovo alloggio. L'attuazione della misura ha consentito di utilizzare l'intero finanziamento erogato da Regione Lombardia per le DGR n. 6465/2017, n. 606/2018, n. 2065/2019, cui sono state aggiunte ulteriori risorse messe a disposizione dai Comuni dell'Ambito. Il fenomeno delle case all'asta risulta essere di particolare rilievo nel territorio del Comune di Corsico. Per la misura 3, il contributo massimo da destinare ai beneficiari è stato stabilito a 5.000,00 €.

Di seguito sono riportati i dati di sintesi riferiti agli interventi messi in campo nell'ambito della Misura n.3 – Casa all'asta.

Tabella 6.3: Dati riferiti agli interventi volti al sostegno alle famiglie che hanno l'alloggio di proprietà "all'asta" – D.G.R. 6465/2017. Ambito territoriale del Corsichese.

	D.G.R. 6465/2017			
Comune	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito	Risorse impegnate	Risorse erogate
<i>Assago</i>	0	0	0	0
<i>Buccinasco</i>	2	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 1.500,00
<i>Cesano Boscone</i>	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00	0
<i>Corsico</i>	7	€ 35000	€ 35.000,00	€ 5.000,00
<i>Cusago</i>	0	0	0	0
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	0	0	0	0
Totale	10	€ 50000	€ 50.000,00	€ 6.500,00

Fonte: Dati Ufficio di Piano

Tabella 6.4: Dati riferiti agli interventi volti al sostegno alle famiglie che hanno l'alloggio di proprietà "all'asta" – D.G.R. 606/2018. Ambito territoriale del Corsichese.

	D.G.R. 606/2018			
Comune	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito	Risorse impegnate	Risorse erogate
<i>Assago</i>	-	-	-	-
<i>Buccinasco</i>	-	-	-	-
<i>Cesano Boscone</i>	-	-	-	-
<i>Corsico</i>	1	€ 5.000,00	-	-
<i>Cusago</i>	-	-	-	-
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	-	-	-	-
Totale	1	€ 5.000,00	-	-

Fonte: Dati Ufficio di Piano

Tabella 6.5: Dati riferiti agli interventi volti al sostegno alle famiglie che hanno l'alloggio di proprietà "all'asta" – DGR 2065/2019. Ambito territoriale del Corsichese.

	D.G.R. 2065/2019			
Comune	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito	Risorse impegnate	Risorse erogate
<i>Assago</i>	-	-	-	-
<i>Buccinasco</i>	-	-	-	-
<i>Cesano Boscone</i>	-	-	-	-
<i>Corsico</i>	1	€ 1.500,00	-	-
<i>Cusago</i>	-	-	-	-
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	-	-	-	-
Totale	1	€ 1.500,00	-	-

Fonte: Dati Ufficio di Piano

6.2.4 Misura Regionale n.4 a favore dei pensionati

L'Ambito Territoriale del Corsichese ha aderito alla misura 4, volta sostenere nuclei familiari, in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6) il cui reddito provenga esclusivamente da pensione, in grave disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità, ove la spesa per la locazione con continuità rappresenta un onere eccessivo. L'attuazione della misura ha consentito di utilizzare l'intero finanziamento erogato da Regione Lombardia per le DGR n. 6465/2017, n. 606/2018, n. 2065/2019, cui sono state aggiunte ulteriori risorse messe a disposizione dai Comuni dell'Ambito. Per la misura 4, a favore dei pensionati, il contributo massimo da destinare ai beneficiari è stato stabilito a 1.500,00 €; il più alto numero di domande idonee è stato registrato nei comuni di Cesano Boscone e Corsico.

Di seguito sono riportati i dati di sintesi riferiti agli interventi messi in campo nell'ambito della Misura n.4, a favore dei pensionati.

Tabella 6.6: Dati riferiti agli interventi volti al sostegno alle famiglie il cui reddito provenga esclusivamente da pensione – D.G.R. 6465/2017, D.G.R. 606/2018, DGR 2065/2019. Ambito territoriale del Corsichese.

	D.G.R. 6465/2017		D.G.R. 606/2018		D.G.R. 2065/2019	
Comune	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito	N. nuclei familiari beneficiari	Importo trasferito
<i>Assago</i>	1	€ 1.500,00	-	-	-	-
<i>Buccinasco</i>	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
<i>Cesano Boscone</i>	35	€ 52.500,00	27	€ 40.500,00	54	€ 81.000,00
<i>Corsico</i>	8	€ 12.000,00	7	€ 10.500,00	13	€ 19.500,00
<i>Cusago</i>	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00	0	€ 0,00
<i>Trezzano sul Naviglio</i>	0	0	2	€ 3.000,00	3	€ 4.500,00
Totale	46	€ 69.000,00	38	€ 57.000,00	71	€ 106.500,00

Fonte: Dati Ufficio di Piano

6.2.5 Ulteriori misure regionali

Nell'ambito delle misure a supporto della locazione e volte a sostenere le famiglie nel fronteggiare le situazioni di emergenza, l'Ambito Territoriale del Corsichese, con riferimento alla Misura 5 ("Incrementare il numero di alloggi in locazione a canone concordato o comunque inferiore al mercato, tramite un contributo ai proprietari, per la sistemazione e messa a disposizione di alloggi sfitti"), ha sottoscritto un accordo con un ente privato proprietario di immobili sul territorio. La società Boscoquattro S.a.s., consociata di Palladium Italia S.r.l., si è candidata per mettere a disposizione n. 4 alloggi sfitti di sua proprietà siti nel Comune di Cesano Boscone, con un canone di locazione di € 60 al mq (più basso del 15% rispetto ai costi del libero mercato, come rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate). Il Piano Annuale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali dell'Ambito del Corsichese (anno 2021), indica come un primo bando distrettuale (rivolto ai residenti dei sei Comuni o a chi svolge in essi attività lavorativa) abbia consentito l'assegnazione di n. 3 alloggi e come sia stato pubblicato un nuovo Avviso per l'unico alloggio ancora disponibile.

L'attuazione delle misure riportate nei paragrafi precedenti (Misura 2, Misura 3 e Misura 4) ha consentito di utilizzare l'intero finanziamento erogato da Regione Lombardia per le D.G.R. n. 6465/2017, n. 606/2018 e n. 2065/2019, cui sono state aggiunte ulteriori risorse messe a disposizione dai Comuni dell'Ambito con riferimento ai residui del Fondo Sostegno Affitto, del Reddito di autonomia e degli Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa anno 2016 (DGR 5450/2016). Nell'ambito di tali risorse, l'Ambito ha previsto copertura finanziaria anche per il Progetto relativo alla Misura 6, volta a finanziare in via sperimentale progetti presentati dagli ambiti sul tema della locazione. Il progetto "Incentivare la locazione a canone concordato – La prevenzione nel mantenimento della casa in locazione" è stato presentato dall'Ambito del Corsichese con riferimento alla D.G.R. n. 2065/2019 ed è risultato ammesso in quanto coerente con le finalità del provvedimento regionale. Attualmente, tale progetto è ancora in attesa di realizzazione, a causa degli impegni dei Comuni derivanti dall'emergenza da Coronavirus che ha comportato, tra l'altro, la pubblicazione di Avvisi finalizzati ad erogare contributi di sostegno all'affitto destinati ai nuclei

familiari in difficoltà a seguito dell'emergenza economica determinata da quella sanitaria (sia bandi comunali di cui alla D.G.R. n. 2974/2020 che un Avviso distrettuale, di cui alle D.G.R. n. 3008/2020 e n. 3222/2020).

Si rileva che sono state riscontrate difficoltà nell'intercettare la cosiddetta "fascia grigia", in quanto composta da persone che difficilmente entrano in contatto con i servizi territoriali, e nel coinvolgere i proprietari di alloggi sfitti sul mercato privato. Infatti, i risultati più significativi sono stati raggiunti laddove sia stato possibile relazionarsi con un unico "grande" proprietario e nei casi in cui sia stato possibile contare sulla presenza di un attivo sindacato degli inquilini in grado di supportare i cittadini nella presentazione delle domande.

In conclusione, occorre, dunque, individuare strumenti che consentano, da un lato, di intercettare e raggiungere la "fascia grigia" e, dall'altro, sensibilizzare e coinvolgere i proprietari di immobili del libero mercato, affinché siano attivate collaborazioni tra privati e Comuni nella realizzazione delle misure di Welfare Abitativo.

6.2.6 Ulteriori misure che i Comuni dell'Ambito territoriale del Corsichese intendono adottare

Il Piano Annuale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali dell'Ambito del Corsichese (anno 2022) riporta, per ciascun comune dell'Ambito, secondo le specifiche esigenze territoriali, l'individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della L.R. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della L.R. n. 16/2016. Tali indicazioni si collocano in uno scenario di misure già attuate all'interno dell'Ambito per favorire l'accesso e il mantenimento dell'alloggio per persone in condizioni di disagio abitativo.

Tabella 6.7: Sintesi delle misure che i Comuni dell'Ambito territoriale del Corsichese intendono adottare.

Comune	Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui	Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale	Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione	Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa	Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione
Assago				X	X
Buccinasco			X	X	
Cesano Boscone			X	X	X
Corsico			X	X	X
Cusago					X
Trezzano sul Naviglio			X	X	X

Fonte: Piano Annuale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali dell'Ambito del Corsichese (anno 2022).

ALLEGATO STATISTICO

ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione Straniera		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	Numero residenti									
	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)	(anno del piano_2022)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2017)
Totale Ambito	119.872	117.888	13.129	10.916	19.787	20.064	28.141	26.443	12.603	ND
Totale Provincia	3.214.630	3.214.702	463.591	430.874	512.370	528.435	736.148	728.594	370.611	ND

ANALISI DEMOGRAFICA - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		Totale Famiglie	
	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)	(anno del piano_2019)	(dato ISTAT 5/10 anni prima_2011)
Valore assoluto Ambito Territoriale	* 17.650	13.302	* 15.847	15.569	* 10.136	10.374	* 7.533	7.402	* 2.162	1.808	51.532	48.455
Valore assoluto Provincia	652.922	492.084	410.338	403.151	247.277	253.083	180.449	177.307	57.639	48.211	1.548.625	1.373.836

* Stime ottenute considerando la proporzione tra i componenti della famiglia a livello di ambito e di provincia 2011 e il numero componenti delle famiglie 2019 a livello provinciale

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà	Famiglie in alloggi in locazione	Valore medio di mercato	Valore medio locazione	Alloggi sfitti/inutilizzati
	<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>
Ambito	40.144	8.494	2.051,64	7,23	6.913
Provincia	1.136.244	314.791	ND	ND	228.872

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune*	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Assago*	135	80	0	46	0	0
Buccinasco	32	108	0	33	0	2
Cesano Boscone	0	981	8	0	2	0
Corsico	320	614	0	17	0	0
Cusago	19	0	0	0	2	0
Trezzano sul Naviglio*	205	184	0	26	1	1
Totale Ambito	711	1967	8	122	5	3

* Incluso comune di Milano

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI																		
	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																	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago*	0	0	85	46	50	34	0	0	0	28	0	18	0	0	0	0	0	0
Buccinasco	6	0	25	60	1	48	0	0	0	23	0	10	0	0	0	0	0	0
Cesano Boscone	0	0	0	818	0	163	0	0	8	0	0	0	0	0	1	2	1	0
Corsico	0	0	228	315	92	299	0	0	0	14	0	3	0	0	0	0	0	0
Cusago	2	0	15	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Trezzano sul Naviglio*	0	0	79	128	126	56	0	0	0	25	0	1	0	0	0	0	1	1
Totale Ambito	8	0	432	1367	271	600	0	0	8	90	0	32	0	0	3	2	2	1

* Incluso comune di Milano

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO																				
	UNITÀ SAP								UNITÀ SAS						UNITÀ SAT					
	Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive		Altro		Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive		Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive	
	Numero unità immobiliari																			
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago*	105	75	1	3	29	0	0	0	0	37	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0
Buccinasco	30	104	2	0	0	2	0	0	0	27	0	1	0	5	0	0	0	0	0	0
Cesano Boscone	0	916	0	8	0	44	0	0	8	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0
Corsico	288	519	0	2	0	18	32	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0
Cusago	15	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Trezzano sul Naviglio*	183	163	1	1	21	17	0	0	0	16	0	3	0	7	1	1	0	0	0	0
Totale Ambito	621	1777	4	14	54	81	32	0	8	80	0	4	0	38	5	3	0	0	0	0

* Incluso comune di Milano
ricostruito

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI														
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE FAMIGLIE	
	Numero nuclei familiari													
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago*	44	27	29	25	15	14	11	5	6	2	0	2	105	75
Buccinasco	14	31	7	42	6	13	1	10	0	6	2	2	30	104
Cesano Boscone	0	309	0	316	0	128	0	96	0	52	0	17	0	918
Corsico	126	188	93	188	34	80	15	33	12	20	8	10	288	519
Cusago	9	0	2	0	1	0	1	0	1	0	1	0	15	0
Trezzano sul Naviglio*	62	51	59	63	39	27	14	14	8	7	2	2	184	164
Totale Ambito	255	606	190	634	95	262	42	158	27	87	13	33	622	1780

* Incluso Comune di Milano

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP										
	Totale nuclei		Nuclei con componenti NON EU		Nuclei con componenti di		Nuclei con componenti di oltre		Nuclei con componenti con	
	Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate									
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago*	105	75	14	8	15	12	63	42	19	25
Buccinasco	30	104	2	9	7	17	10	54	ND	34
Cesano Boscone	0	918	0	94	0	165	0	553	0	302
Corsico	288	519	38	38	55	50	143	326	72	190
Cusago	15	0	0	0	5	0	9	0	2	0
Trezzano sul Naviglio*	184	164	13	15	32	28	84	85	45	51
Totale Ambito	622	1780	67	164	114	272	309	1060	138	602

* Incluso Comune di Milano

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE						
	Nuclei in regola con il contratto		Nuclei occupanti abusivi		Totale nuclei	
	Numero nuclei famigliari					
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago*	103	75	2	2	105	77
Buccinasco	30	104	0	1	30	105
Cesano Boscone	0	918	0	9	0	927
Corsico	288	519	0	46	288	565
Cusago	15	0	0	0	15	0
Trezzano sul Naviglio*	183	164	1	3	184	167
Totale Ambito	619	1780	3	61	622	1841

* Incluso Comune di Milano

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP										
Area	Protezione		Accesso		Permanenza		Decadenza		Totale	
	Numero nuclei famigliari									
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago*	38	30	18	19	12	19	3	7	105	75
Buccinasco	25	39	3	26	2	29	0	10	30	104
Cesano Boscone	0	299	0	241	0	281	0	97	0	918
Corsico	140	245	69	133	49	106	30	35	288	519
Cusago	6	0	8	0	1	0	0	0	15	0
Trezzano sul Naviglio*	90	71	46	40	37	40	10	13	183	164
Totale Ambito	299	684	144	459	101	475	43	162	621	1780

* Incluso Comune di Milano

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Assago	3	9	0	9	0	0
Buccinasco	2	6	0	6	0	0
Cesano Boscone	0	84	0	0	2	0
Corsico	10	18	0	17	0	0
Cusago	0	0	0	0	0	0
Trezzano sul Naviglio	15	6	0	10	0	0
Totale Ambito	30	123	0	42	2	0

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 per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Assago	0	0	0	0	0	0
Buccinasco	0	0	0	0	0	0
Cesano Boscone	0	0	0	0	0	0
Corsico	0	0	0	0	0	0
Cusago	0	0	0	0	0	0
Trezzano sul Naviglio	0	0	0	0	0	0

(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

(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

(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

(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

ANALISI DEMOGRAFICA – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA' *					
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie OLTRE 4 componenti	TOTALE FAMIGLIE CON PERSONE CON DISABILITA'
	Numero nuclei familiari (anno del piano)				
Valore assoluto Ambito Territoriale	171	241	95	102	609

* Fonte: Servizio Epidemiologico Regione Lombardia

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA								
	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
	Numero nuclei familiari							
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago	16	67	0	0	0	8	16	75
Buccinasco	ND	95	ND	0	ND	9	ND	104
Cesano Boscone	0	824	0	0	0	94	0	918
Corsico	ND	481	ND	0	ND	38	ND	519
Cusago	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0
Trezzano sul Naviglio	120	149	4	0	5	15	129	164
Totale Ambito	136	1616	4	0	5	164	145	1780

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON <u>DISABILITA'</u>														
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE FAMIGLIE	
	Numero nuclei familiari													
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago	5	7	1	11	1	6	0	1	0	0	0	0	7	25
Buccinasco	ND	9	ND	13	ND	5	ND	4	ND	3	ND	0	ND	34
Cesano Boscone	0	77	0	117	0	47	0	34	0	20	0	7	0	302
Corsico	ND	58	ND	81	ND	29	ND	10	ND	9	ND	3	ND	190
Cusago	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0
Trezzano sul Naviglio	ND	15	ND	18	ND	7	ND	9	ND	2	ND	0	ND	51
Totale Ambito	5	166	1	240	1	94	0	58	0	34	0	10	7	602

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI <u>ANZIANI</u>														
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE FAMIGLIE	
	Numero nuclei familiari													
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago	8	16	2	15	0	9	0	1	0	0	0	1	10	42
Buccinasco	ND	16	ND	28	ND	7	ND	3	ND	0	ND	0	ND	54
Cesano Boscone	0	234	0	229	0	54	0	19	0	12	0	5	0	553
Corsico	ND	124	ND	142	ND	43	ND	6	ND	7	ND	4	ND	326
Cusago	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0
Trezzano sul Naviglio	ND	24	ND	42	ND	11	ND	7	ND	1	ND	0	ND	85
Totale Ambito	8	414	2	456	0	124	0	36	0	20	0	10	10	1060

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - PRESENZA DI <u>MINORI</u>												
	Famiglie con 1 Minore		Famiglie con 2 Minori		Famiglie con 3 Minori		Famiglie con 4 Minori		Famiglie con oltre 5 Minori		TOTALE Famiglie	
	Numero nuclei familiari											
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Assago	1	7	1	2	0	3	0	0	0	0	2	12
Buccinasco	ND	8	ND	5	ND	4	ND	0	ND	0	ND	17
Cesano Boscone	0	77	0	65	0	23	0	0	0	0	0	165
Corsico	28	26	20	16	4	7	3	1	0	0	55	50
Cusago	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0	ND	0
Trezzano sul Naviglio	ND	19	ND	5	ND	3	ND	0	ND	1	ND	28
Totale Ambito	29	137	21	93	4	40	3	1	0	1	57	272