

AREA ASSEGNAZIONE ALLOGGI ERP
DELIBERAZIONE N. 3 DEL 16/01/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Proposta per approvazione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali per l'anno 2023

Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa

Seduta pubblica del 16/01/2023 - prima convocazione

CONSIGLIERI IN CARICA

SALA GIUSEPPE	Sindaco	MONGUZZI CARLO	Consigliere
BUSCEMI ELENA	Presidente	NAHUM DANIELE	"
ALBIANI MICHELE	Consigliere	NOJA LISA	"
ARIENTA ALICE	"	ORSO MAURO	"
BARBERIS FILIPPO	"	OSCOLATI ROBERTA	"
BERNARDO LUCA	"	PACENTE CARMINE	"
BESTETTI MARCO	"	PALMERI MANFREDI	"
BOTTELLI FEDERICO	"	PANTALEO ROSARIO	"
CECCARELLI BRUNO	"	PASTORELLA GIULIA	"
COMAZZI GIANLUCA	"	PEDRONI VALERIO	"
COSTAMAGNA LUCA	"	PISCINA SAMUELE	"
CUCCHIARA FRANCESCA	"	PONTONE MARZIA	"
D'AMICO SIMONETTA	"	RABAIOTTI GABRIELE	"
DE CHIRICO ALESSANDRO	"	RACCA ANNAROSA	"
DE MARCHI DIANA	"	ROCCA FRANCESCO	"
FEDRIGHINI ENRICO	"	ROMANO MONICA	"
FORTE MATTEO	"	SARDONE SILVIA	"
FUMAGALLI MARCO	"	TOSONI NATASCIA	"
GIOVANATI DEBORAH	"	TRUPPO RICCARDO	"
GIUNGI ALESSANDRO	"	TURCO ANGELO	"
GORINI TOMMASO	"	UGUCCIONI BEATRICE	"
MARCORA ENRICO	"	VALCEPINA CHIARA	"
MARRAPODI PIETRO	"	VASILE ANGELICA	"
MASCARETTI ANDREA	"	VERRI ALESSANDRO	"
MAZZEI MARCO	"		"

SCAVUZZO ANNA	Vice Sindaco	A	GRANELLI MARCO	Assessore	A
BERTOLE' LAMBERTO	Assessore	A	MARAN PIERFRANCESCO	"	A
CAPPELLO ALESSIA	"	A	RIVA MARTINA	"	A
CENSI ARIANNA	"	P	ROMANI GAIA	"	A
CONTE EMMANUEL	"	A	SACCHI TOMMASO	"	A
GRANDI ELENA	"	A	TANCREDI GIANCARLO	"	A

Fatto eseguire l'appello nominale dalla Presidenza, la Presidente Buscemi Elena che assume la presidenza, accerta che risultano assenti all'appello il Sindaco Sala ed i Consiglieri: Barberis, Bestetti, Comazzi, De Chirico, Fumagalli, Marrapodi, Mascaretti, Noja, Orso, Pacente, Palmeri, Racca, Rocca, Romano, Sardone, Valcepina, Vasile.

Partecipa all'adunanza il Vice Segretario Generale del Comune Maria Elisa Borrelli

La Presidente accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 16:30.

SZ/at

Iscrizione o.d.g.: n. 4286-2022

I CONVOCAZIONE

La Presidente Buscemi invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui alla proposta di deliberazione che si allega, già notificata ai Consiglieri comunali.

(Sono stati presentati n. 3 emendamenti, di cui 1 respinto e 2 approvati e numerati sub 1) e sub2)).

Omissis

Partecipa il Vicesegretario Generale Vicario Andrea Zuccotti.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 33:

Albiani, Arienta, Barberis, Bernardo, Bottelli, Buscemi, Ceccarelli, Costamagna, Cucchiara, D'Amico, De Chirico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giungi, Gorini, Marcora, Mazzei, Monguzzi, Nahum, Osculati, Palmeri, Pantaleo, Pedroni, Piscina, Pontone, Rabaiotti, Racca, Romano, Tosoni, Turco, Uguccioni, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala ed i seguenti Consiglieri in numero di 15:

Bestetti, Comazzi, Fumagalli, Giovanati, Marrapodi, Mascaretti, Noja, Orso, Pacente, Pastorella, Rocca, Sardone, Truppo, Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Maran, Tancredi).

La Presidente Buscemi pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto, nel testo risultante dagli emendamenti approvati.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Tosoni, Piscina), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 33	
Votanti	n. 33	
Voti favorevoli	n. 25	
Voti contrari	n. 08	(Bernardo, De Chirico, Forte, Marcora, Palmeri, Piscina, Racca, Verri)

La Presidente Buscemi ne fa la proclamazione.

Richiamati gli interventi e le argomentazioni riportati nella registrazione audio/video della seduta di Consiglio comunale ai sensi dell'art. 70 comma 2 del Regolamento di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio Comunale.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE

AREA ASSEGNAZIONE ALLOGGI ERP
Numero proposta: 4286

OGGETTO: Proposta per approvazione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali per l'anno 2023
Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa

ESAMINATA FAVOREVOLMENTE DALLA GIUNTA IN DATA 22/12/2022

NULLA OSTA PER L'INOLTRO ALLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE
PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI



Comune di
Milano

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
PER IL CONSIGLIO COMUNALE**

**DIREZIONE CASA
AREA ASSEGNAZIONE ALLOGGI E.R.P.**

OGGETTO: "Proposta per approvazione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali per l'anno 2023"

Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa

**IL DIRETTORE DELL'AREA
Assegnazione Alloggi E.R.P.
Carlo Lopedote
(firmato digitalmente)**

**IL DIRETTORE
DIREZIONE CASA
Franco Zinna
(firmato digitalmente)**

**L'ASSESSORE
ALLA CASA E PIANO QUARTIERI
Pierfrancesco Maran
(firmato digitalmente)**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- la Legge regionale n. 16/2016 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” che ha demandato ad apposito regolamento regionale la disciplina attuativa delle disposizioni del sistema regionale dei servizi abitativi;
- Il Regolamento regionale n. 4/2017 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici” con la quale, in ottemperanza a quanto disposto dall’art. 23 della citata Legge regionale n. 16/2016, è stata disciplinata la programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dettate le procedure, i criteri e le condizioni per l’accesso e la permanenza nei servizi abitativi pubblici;
- le modifiche apportate alla Legge regionale n. 16/2016 dalla Legge regionale n. 16/2018 (Disposizioni integrative e correttive alla L.R. N. 16/2016), dalla Legge regionale n. 9/2019 (Legge di revisione normativa e di semplificazione 2019), dalla Legge regionale n. 7/2021 (Legge di semplificazione 2021), dalla Legge regionale n. 8/2021 (Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2021) nonché, da ultimo, dalla L.R. n. 9 del 20 maggio 2022 (Legge di semplificazione 2022, art. 8 comma 1).
- le modifiche apportate al Regolamento regionale 4/17 dalle succitate leggi, nonché dal Regolamento regionale n. 3/2019 e dal Regolamento regionale n. 6/2021 ed infine, da ultimo, dalla L.R. n. 9 del 20.05.2022, (art. 8. co.2).
- le deliberazioni della Giunta Regionale n. XI/2063 del 31/07/2019 e n. XI/6101 del 14/03/2022, di adeguamento della precedente DGR n.2063/19, con le quali sono state assunte le determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori e la deliberazione della Giunta Regionale n. XI/7317 del 14/11/2022, con la quale, tra l’altro, è stato previsto di prorogare al 31 marzo 2023 l’approvazione del piano triennale 2023-2025.

Rilevato che:

- la normativa regionale sopra richiamata articola il sistema regionale dei servizi abitativi in servizi abitativi pubblici (SAP= alloggi a canone sociale), in servizi abitativi sociali (SAS = alloggi a canone moderato, convenzionato, in locazione temporanea, a termine e permanente), in servizi abitativi transitori (SAT) e in azioni per sostenere l’accesso e il mantenimento dell’abitazioni attribuendo ai comuni, tra l’altro, la programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale, in collaborazione con l’Aler territorialmente competente;
- strumenti di tale programmazione sono il Piano triennale e il Piano annuale dei servizi abitativi pubblici e sociali, il cui ambito territoriale di riferimento è rappresentato per la città



di Milano dal territorio comunale, e i cui contenuti sono descritti rispettivamente agli artt. 3 e 4 del vigente regolamento regionale n. 4/2017;

Preso atto che il Legislatore regionale, al citato art. 4 del R.R. n.4/2017 definisce il Piano annuale quale strumento di aggiornamento del Piano triennale, e ne declina al comma 3) i seguenti contenuti:

- definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio (lett. a);
- individua le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, con particolare riferimento (lett. b);
 1. alle unità abitative destinate ai servizi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari;
 2. alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici non assegnabili per carenza di manutenzione di cui all'art. 10;
 3. alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, attuativi del piano regionale dei servizi di cui all'articolo 2, comma 3, della l. r. 16/2016;
 4. alle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali;
- stabilisce, per ciascun comune, l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20 per cento per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza delle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, ultimo periodo, della L.R. N. 16/2016 (lett. c);
- determina, per ciascun comune, e sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare rilevanza sociale, di cui all'articolo 14 comma 1 lett. f), e RR 4/2017 (lett. d);
- definisce, per ciascun comune, la percentuale fino al 10 per cento delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco", di cui all'articolo 14, comma 1 lett. d), del RR n. 4/2017 (lett. d bis);
- determina le unità abitative destinate ai servizi abitativi transitori, (lett. e);
- definisce le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione previste dalle disposizioni del Titolo V della L.R. 16/2016 (lett. f);
- quantifica le unità abitative assegnate nell'anno precedente (lett. g).;

Visto e fatto proprio il Piano 2023, Allegato "A", quale parte integrale e sostanziale al presente provvedimento, predisposto dall'Area Assegnazione Alloggi E.R.P., in collaborazione con le altre Aree della Direzione Casa, con MM spa ed ALER Milano;

Considerato che i dati di sintesi (totali) relativi alle informazioni richieste all'art. 4, comma 3, lettere a), b), e g), del RR 4/2017, sono stati ritualmente inseriti nel modulo della Programmazione della Piattaforma informatica regionale da parte del gestore MM spa per il patrimonio comunale e di ALER Milano per il patrimonio regionale;

Richiamate le comunicazioni dell'Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla Fragilità Abitativa, trasmesse via mail in data 12.10.2022, 21.10.2022 e 23.11.2022, contenenti le informazioni di cui

all'art. 4, comma 3, lett. f), del RR 4/2017, in ordine alle misure adottate e da adottare dal Comune di Milano per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione, recepite nel Piano oggetto del presente atto;

Dato atto che la sopra citata proposta di Piano 2023 è stata trasmessa ad ALER Milano (PG n. 0675092 del 12/12/2022) che, per quanto di propria competenza, ha espresso specifico parere con propria mail del 12/12/2022;

Dato atto, altresì, che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa;

Visti:

- IL D. Lgs n. 267/2000;
- Le leggi vigenti in materia;
- Lo Statuto del Comune di Milano;
- Il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, dal Direttore dell'Area Assegnazione Alloggi E.R.P., che si allega quale parte integrale e sostanziale;
- Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Ragioniere generale ai sensi dell' art.49 del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. che si allega quale parte integrante e sostanziale;
- Il parere espresso dal Segretario Generale parimenti allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

- 1) Di approvare, per le motivazioni indicate in premessa e per ogni conseguente effetto di legge, il "Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali per la Città di Milano per l'anno 2023", che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato "A");
- 2) Di dare atto che, entro quindici giorni dall'approvazione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 4, comma 5 del R.R. n. 4/2017 e ss.mm.ii., il presente Piano verrà trasmesso all'Ente Regione Lombardia e pubblicato sui siti istituzionali del Comune di Milano, di Aler Milano e di MM S.p.a.

Firmato digitalmente da Pierfrancesco Maran, FRANCO ZINNA, CARLO LOPEDOTE

ALLEGATO "A"



Comune di
Milano

Direzione Casa
Area Assegnazione Alloggi ERP

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

TESTO EMENDATO

COMUNE DI MILANO

PROPOSTA

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

ANNO 2023

Milano, lì 21 dicembre 2022



Comune di
Milano

1. PREMESSA

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

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

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

Per quanto riguarda il Piano Annuale in argomento, occorre fare presente che lo stesso deve essere approvato entro il 31/12/2022.

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

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

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

Come detto sopra, il presente Piano Annuale 2023 dovrà essere approvato entro il termine ordinario del 31/12/2022.

Si evidenzia, invece, per quanto attiene il Piano Triennale, che a seguito di quanto disposto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. XI/7317 del 14/11/2022, “Approvazione delle linee guida per la redazione del Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all’art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 ‘disciplina regionale dei servizi abitativi’, il termine per l’approvazione del Piano medesimo è stato prorogato, al 31/03/2023, “*..in considerazione del carattere sperimentale delle Linee guida*” nonché “*..il carattere di novità che riveste la redazione del Piano Triennale..*”.

2. PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI PER L'ANNO 2023

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

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

- ALER Milano, comunicazione via mail PEC del 13.10.2022;
- MM spa - Divisione Casa, comunicazioni via mail PEC del 3.10.22.

3. UNITA' ABITATIVE ASSEGNABILI

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

A. Consistenza attuale aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	N° ALLOGGI Comune di Cinisello Balsamo
SAP	26.949	34.117	1
SAS	126	189	
ALTRI USI RESIDENZIALI	890	2.065	
TOTALE	27.965	36.371	1

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

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	
Municipio 1	0	0	
Municipio 2	1	0	
Municipio 3	1	0	
Municipio 4	4	0	
Municipio 5	2	0	
Municipio 6	5	0	
Municipio 7	7	0	
Municipio 8	20	0	
Municipio 9	10	0	
TOTALE	50	0	50

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

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	
Municipio 1	0	0	
Municipio 2	4	2	
Municipio 3	5	30	
Municipio 4	12	250	
Municipio 5	53 (4)	40	
Municipio 6	112 (8)	200	
Municipio 7	42 (1)	250	
Municipio 8	98	20	
Municipio 9	74	8	
TOTALE	400	800	1200

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



Comune di
Milano

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

NULLA DA SEGNALARE

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

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	
Municipio 1	0	0	
Municipio 2	1	15	
Municipio 3	1	40	
Municipio 4	1	65	
Municipio 5	2	80	
Municipio 6	3	50	
Municipio 7	7	60	
Municipio 8	10	50	
Municipio 9	5	40	
TOTALE	30	400	430

F. Unità abitative assegnabili per SAP conferite da soggetti privati

Allo stato attuale non vi sono convenzioni operative con privati.

NULLA DA SEGNALARE

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



Comune di
Milano

	N° alloggi Comune	N° alloggi ALER	
Municipio 1	0	0	
Municipio 2	6	17	
Municipio 3	7	70	
Municipio 4	17	315	
Municipio 5	57	120	
Municipio 6	120	250	
Municipio 7	56	310	
Municipio 8	128	70	
Municipio 9	89	48	
TOTALE	480	1200*	1680

*n.40 alloggi non presentano barriere architettoniche

Il dato complessivo, relativo alla disponibilità di alloggi per il 2023, come riportato dalla tabella G potrà, nel corso dell'anno, registrare incrementi in dipendenza della sopravvenuta disponibilità di ulteriori alloggi.

4. ASSEGNAZIONE DI UNITA' ABITATIVE NELLO STATO DI FATTO

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

L'Amministrazione comunale di Milano, di concerto con Regione Lombardia (Aler Milano), ha pubblicato, in data 6 giugno 2022, avviso n. 5640, riservato per l'assegnazione di n. 133 alloggi, di proprietà di Comune di Milano-Aler Milano, non assegnabili per carenza di manutenzione.

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

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

Il numero degli alloggi riportati nella tabella B e relativa agli alloggi in stato di fatto potrà essere diversamente modulato qualora Regione Lombardia dovesse modificare in aumento l'attuale soglia



Comune di
Milano

massima relativa ai costi manutentivi da sostenere con riferimento alla stessa categoria di alloggi e pari oggi a 8000,00 euro.

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

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

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

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

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

I Comuni possono superare la suddetta soglia con riguardo al patrimonio di proprietà comunale, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio.

Per il Comune di Milano, per l'anno 2023, la soglia degli alloggi di proprietà comunale riservata ai nuclei familiari in condizioni di indigenza potrà essere aumentata fino al valore massimo del 40% subordinatamente ed in proporzione al reperimento delle corrispondenti coperture sul bilancio comunale. Per Aler Milano viene indicata la percentuale del 20% in coerenza con la normativa in vigore.

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

Si evidenzia che a decorrere dal primo trimestre del 2023, andranno a scadere i 36 mesi previsti dalle norme suddette, relativamente ai contratti stipulati a decorrere dal primo avviso n.880 del 2019, bandito ai sensi della nuova normativa.

Il regolamento regionale n.11/2019 (disciplina del contributo regionale di solidarietà), prevede altresì che i nuclei indigenti, purché appartenenti alle aree di protezione, accesso e permanenza di cui all'art.31 della L.R.27/2009, potranno accedere, scaduti i 36 mesi, ad un diverso contributo regionale annuale di solidarietà (disciplinato dall'art. 5 del R.R. n.11/2019), finalizzato quest'ultimo alla copertura del pagamento dei servizi a rimborso dell'anno di riferimento, nonché dell'eventuale debito pregresso della locazione sociale.

Questa misura di sostegno economico, a carattere temporaneo, è finalizzata a garantire la sopportabilità delle locazioni sociali anche per categorie di assegnatari SAP non indigenti, ma in comprovata difficoltà economica. Ne consegue l'alta probabilità che si profili la necessità di coprire, con il finanziamento previsto dalla Regione su tale misura, una base di utenza notevolmente più ampia, con l'effetto di una distribuzione del contributo in misura sensibilmente inferiore per ogni nucleo, con conseguenti oneri, in capo al Comune, che dovrà affrontarne le conseguenze, non solo finanziarie ma anche sociali.

6. CATEGORIE DIVERSIFICATE PER L'INTEGRAZIONE SOCIALE



Comune di
Milano

Per quanto attiene invece la quota percentuale delle unità disponibili da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle “Forze di Polizia e Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco” l’Amministrazione Comunale non propone, per il 2023, una disponibilità di alloggi (la percentuale massima prevista dal Regolamento è del 10%).

La mancanza di una previsione percentuale per il 2023 da parte del Comune di Milano è motivata dal fatto che è stato emanato, in data 28/11/2022, un nuovo avviso, emesso dalla Prefettura di Milano, ai fini dell’assegnazione di n.48 alloggi SAP messi a disposizione esclusivamente dal Comune di Milano nell’ambito del Piano annuale 2022 (indicazione percentuale del 5% pari a n. 48 alloggi), le cui fasi di istruttoria, assegnazione e contrattualizzazione si estenderanno nel corso del 2023.

ALER Milano, per il 2023, propone la percentuale pari al 5%.

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

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

7. SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

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

Pertanto, con il Piano annuale 2023, si deve quantificare il numero delle unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi del citato art. 23 L.R. 16/2016.

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

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

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

Ovvero, pari al 10% di 26949 unità abitative, per quanto attiene al patrimonio del Comune, e pari al 10% di 34.117 unità abitative, per quanto attiene al patrimonio di ALER Milano.

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

- 25% (soglia indicata dalla DGR n.6101 del 14.03.2022) delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si rendono disponibili nel corso dell’anno localizzati nei territori dei Comuni classificati ad



alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale (come, nel caso di specie, per il Comune di Milano).

Orbene, per quanto attiene al Comune di Milano, si indica una percentuale pari al 25% di unità da destinare a servizi abitativi transitori, pari a n. 120 unità (480 x 0,25); per quanto attiene, invece, ad ALER Milano, ci è stata indicata dalla stessa, (riferimento a mail PEC del 13/10/2022), in quanto di propria stretta competenza, una percentuale del 4,17%, pari a n. 50 unità (1.200 x 0,0417).

A questi 50 alloggi, programmati quali disponibili per l'anno 2023 da Aler, andranno aggiunti, per l'assegnazione, gli alloggi destinati a SAT programmati dall'Azienda nei precedenti Piani annuali ma non ancora conferiti

Le complessive 170 unità destinate a SAT non sono state ricomprese nelle tabelle di cui al precedente Capitolo 3.

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

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

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

Per quanto sopra, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13/01/2020 è stato approvato lo specifico "Regolamento per l'istituzione e il funzionamento del nucleo di valutazione tecnico previsto dalla D.G.R. n. XI/2063 del 31/07/2019, nell'ambito del procedimento di assegnazione dei servizi abitativi transitori di cui all'art. 23, comma 13, della L.R. n. 16/2016. Successivamente, con determinazione dirigenziale n. 955 del 10/02/2020, è stato istituito e nominato il relativo Nucleo di Valutazione Tecnico che risulta essere regolarmente operante.

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

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



Comune di
Milano

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

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

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

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

Per quanto attiene al presente argomento, la Direzione dell'Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla Fragilità Abitativa, ha comunicato, con proprie mail del 12.10.2022, del 21.10.2022 e da ultimo del 23.11.2022, quanto segue:

RENDICONTAZIONE ATTIVITA' SVOLTE NEL 2022.

- AGENZIA PER LA LOCAZIONE MILANO ABITARE

Nell'ultimo trimestre del 2021 si è svolta la fase di co-progettazione tra l'Amministrazione comunale e il soggetto del Terzo Settore, rappresentato dall'ATI, costituita da Società Cooperativa Sociale Spazio Aperto Servizi (capofila) e Società Cooperativa Sociale Libellula (partner), individuato a seguito di procedura pubblica, al fine di attuare il nuovo modello di Agenzia sociale per la locazione.

La co-progettazione si è basata sulla sperimentazione, da parte del nuovo modello di Agenzia e in continuità con il modello precedente, delle seguenti aree di intervento:

- 1. Ampliare i target di riferimento del servizio;**
- 2. Implementare e mettere a disposizione un'offerta abitativa privata convenzionata in locazione a canone concordato/calmierato;**
- 3. Organizzare l'Agenzia sociale della locazione come punto unico di accesso per la casa in locazione privata a canone calmierato (*one stop shop*);**
- 4. Valorizzare il patrimonio abitativo comunale non soggetto alla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici;**
- 5. Promuovere un nuovo rapporto con stakeholder e operatori immobiliari;**



Comune di
Milano

6. **Progettare e gestire appositi strumenti di gestione e comunicazione;**
7. **Sviluppare progetti innovativi e prototipi per le politiche pubbliche;**

A conclusione della fase di co-progettazione, in data 22 dicembre 2021 è stata stipulata la convenzione tra Comune e Società Cooperativa Sociale Spazio Aperto Servizi per la realizzazione del modello sperimentale Agenzia sociale per la locazione; il 1° gennaio 2022 è stata avviata l'attività dell'Agenzia – *Milano Abitare*.

L'Amministrazione comunale per mezzo dell'Agenzia persegue gli obiettivi di seguito elencati:

1. **accrescere l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati** (riferimento particolare al canone concordato - art. 2, comma 3 della L. n. 431/1998);
2. **favorire e agevolare l'incontro tra domanda e offerta**, tra individui e nuclei familiari a basso reddito e piccoli e grandi proprietari di alloggi sfitti, disponibili a offrire i propri alloggi in locazione a canoni calmierati;
3. **contrastare il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole;**
4. **sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione (Misura unica Covid).**
5. **potenziare la capacità di connessione tra le diverse soluzioni abitative in locazione** (attualmente l'offerta è costituita per lo più da alloggi dei Servizi Abitativi Pubblici e del libero mercato), favorendo l'ampliamento di un'offerta intermedia a canone concordato/calmierato.
6. **aumentare l'attrattività della città verso diverse fette di popolazioni** (es. i giovani studenti/lavoratori).

Per il perseguimento dei suddetti obiettivi, l'Amministrazione comunale, tramite l'Agenzia *Milano Abitare*, mette in atto, in un rapporto di continuità con il modello di Agenzia precedente, le iniziative volte a facilitare e orientare l'intermediazione della locazione quali:

1. **Contributo *Una tantum* ai proprietari:** incentivo economico volto a riequilibrare lo svantaggio economico per il proprietario derivante dalla locazione a canoni al di sotto dei valori di mercato;
2. **Contributo per il rimborso di spese di assistenza o l'attestazione bilaterale di contratti** per incentivare la sottoscrizione di contratti a canone concordato, sollevando inquilino e proprietario dei costi delle necessarie procedure;
3. **Contributo per ristrutturazione** per incentivare la sottoscrizione di contratti a canone concordato, sostenendo economicamente il proprietario dell'immobile nell'esecuzione delle piccole opere di sistemazione e messa a norma dell'alloggio;
4. **Garanzia a copertura di eventuali mensilità non corrisposte dall'inquilino** per incentivare i proprietari a sottoscrivere un contratto a canone concordato a fronte della garanzia di poter rientrare della eventuale morosità dell'inquilino;
5. **Contributo Salvasfratti e contributo di sostegno in caso di morosità incolpevole** per contrastare l'esecuzione di sfratti mediante il risarcimento al proprietario delle morosità pregresse e/o incentivo alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione a canone concordato o comunque a valori inferiori a quelli di mercato;
6. **Contributo Superaffitto giovani e famiglie**, incentivo economico sperimentale per favorire la sottoscrizione di nuovi contratti a canone concordato per famiglie e giovani under 35; Si tratta di



Comune di
Milano

un contributo annuale pari a 5 mensilità (fino ad un massimo di € 2.000,00), per 5 anni (fino ad un massimo di € 10.000 complessivi), a copertura dei canoni dovuti dall'inquilino;

7. **Contributo per pensionati** per il sostegno del mantenimento dell'alloggio in locazione a sostegno per il mantenimento dell'alloggio in locazione a favore di nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione;
8. **Contributo "Sostegno per l'affitto 2022"** per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato privato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza Covid-19 ("Misura Unica Covid 19" DGR 3008/2020, DGR 3222/2020, DGR 3664/2020, DGR 4678/2021 e DGR 5324/2021); contributo straordinario *Una tantum* a sostegno delle persone e delle famiglie che sono in difficoltà per il pagamento del canone di locazione a seguito della crisi economico-sociale prodotta dalla pandemia.

- AUMENTO OFFERTA SERVIZI ABITATIVI SOCIALI

Con DGR n. XI/3363 del 14.07.2020 la Regione Lombardia ha approvato i criteri della manifestazione di interesse per interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato.

L'iniziativa permette, attraverso il finanziamento di progetti per il recupero di immobili presentati da operatori pubblici e privati, di mettere a disposizione nuove unità immobiliari da destinare a Servizi Abitativi Sociali (SAS), sia in locazione permanente che in locazione temporanea.

Gli alloggi (n. 76) e i posti alloggio disponibili rispondono al fabbisogno abitativo di cittadini che, sulla base della propria condizione economica, non posseggono i requisiti di accesso ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e non sono in grado di sostenere i canoni di locazione del libero mercato;

L'Amministrazione comunale ha aderito, mediante apposita lettera, ai sensi della DGR n. XI/3363/2020 alle manifestazioni di interesse espresse dagli operatori Abitare Società Cooperativa, DAR=CASA Società Cooperativa e Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi

Nel corso del 2022 l'Amministrazione comunale ha sottoscritto le convenzioni con la Regione Lombardia e gli operatori stessi, al fine dell'ottenimento del finanziamento di cui alla DGR 3363/2020, per la messa a disposizione e la gestione di alloggi da destinare a servizi abitativi sociali (SAS.) nel Comune di Milano.

Le convenzioni sottoscritte regolano il servizio abitativo, la sua durata e le modalità di erogazione del contributo.

L'attuazione dell'iniziativa concorre a supportare le azioni messe in campo dal Comune per rispondere ai bisogni abitativi di nuclei familiari non in grado di accedere alla locazione sul libero mercato e per promuovere la locazione a canone calmierato.

Continuano inoltre le attività riferite al progetto "Risposte alle emergenze attraverso il recupero degli alloggi sfitti nei condomini misti", di cui alla delibera di Giunta Regionale n. X/4089 del 25.09.2015 e successiva delibera di Giunta Comunale n.2069/2015 che hanno portato sinora al recupero e

riassegnazione di n. 193 unità totali, di cui n. 28 destinate all'emergenza abitativa e n. 165 a famiglie in stato di disagio abitativo.

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

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

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

sono state riprogrammate nell'ambito del Protocollo Comune-Regione-Prefettura su soggetti fragili per essere destinate al progetto Lorenteggio. Nel corso del 2022 si è dato attuazione a quanto previsto nel Protocollo.

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

- alloggi sfitti inseriti nel progetto "Risposte alle emergenze attraverso il recupero degli alloggi sfitti nei condomini misti", di cui alla delibera di Giunta Regionale n. X/4089 del 25.09.2015 e successiva delibera di Giunta Comunale n.2069/2015; al momento risultano assegnati n. 22 alloggi;
- n. 32 alloggi inseriti nel progetto "Ponte abitativo" di via Carbonia n. 3, di cui n. 24 risultano assegnati;
- n. 12 alloggi inseriti nella "Residenza Sociale" di via Antonini n. 36, di cui n. 9 risultano assegnati;
- n. 72 alloggi ex leggi speciali, di cui 13 arredati in disponibilità;

Si è provveduto inoltre all'aggiornamento delle modalità di accesso agli alloggi AUTE di cui alla deliberazione G.C. n. 1628/2017, tramite approvazione della deliberazione G.C. n. 819/2021, alla quale è stata data applicazione nel corso del 2022.

PROGRAMMAZIONE ANNO 2023

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



Comune di
Milano

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

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

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

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

Nel corso dell'anno 2023 proseguiranno le azioni a sostegno del mantenimento dell'alloggio in locazione, consolidando o introducendo misure specifiche che rispondano ai nuovi bisogni abitativi o agevolino le criticità derivanti dalle precarie condizioni economiche degli inquilini sul mercato privato;

Tali azioni, già svolte nel 2022, verranno ulteriormente rafforzate come di seguito indicate:

- **consolidamento e sviluppo di progetti finalizzati al recupero degli alloggi sfitti**, non sottoposti alla disciplina del SAP (affidamento in concessione dei servizi per il contenimento dell'emergenza abitativa, partenariato pubblico/privato, co-progettazione) anche attraverso la collaborazione con soggetti del privato e del privato sociale, anche con il ricorso ad appositi piani di valorizzazione alternativi alla vendita di cui all' art. 31 LR 16/2016.
- **promozione del canone concordato** e sostegno alla diffusione dell'affitto a canoni calmierati mediante i servizi dell'**Agenzia per la locazione di Milano Abitare** che nel corso del 2023 verranno implementati sia in termini di misure incentivanti per proprietari e di sostegno agli inquilini, sia in termini di strumenti di comunicazione che forniscano informazioni e assistenza ai cittadini (proprietari e inquilini) interessati. Le implementazioni di cui sopra si collocano all'interno di un quadro strategico che mira ad aumentare l'offerta abitativa in locazione a canoni accessibili come una delle priorità per contrastare l'attuale polarizzazione tra libero mercato e alloggio sociale, a favore di categorie sociali (in particolari giovani, nuclei di nuova formazione, lavoratori precari) che attualmente trovano a fatica soluzioni abitative economicamente praticabili in città;



Comune di
Milano

- **incremento dell'offerta di housing sociale**, anche attraverso il recupero di edifici dismessi, pubblici o privati, da attuare nell'ambito di finanziamenti comunitari e/o tramite specifiche forme di partenariato con soggetti terzi e convenzionamenti urbanistici nell'ambito di piani attuativi di iniziativa privata o, ancora, attraverso l'attivazione di concessioni di servizi pubblici;
- **pubblicazione di bandi per l'assegnazione di appartamenti di proprietà comunale** esclusi dal regime dei SAP.

Nell'ambito delle azioni appena descritte, che restituiscono in sintesi il quadro programmatico delle misure per l'accesso ed il mantenimento dell'alloggio in locazione, si segnalano in particolare le attività che si ritiene possano assumere rilievo strategico per il 2023 e tendenzialmente per il triennio 2023-2025 (ndr: per ulteriori approfondimenti si rimanda al Piano triennale dell'offerta abitativa 2023-2025, di prossima predisposizione), ovvero:

- nell'ambito degli strumenti e delle misure incentivanti gestite dall'Agenzia per la locazione per l'aumento dell'offerta abitativa a canone concordato (Accordo Locale L.431/98), con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1639 del 10/11/2022 l'Amministrazione ha destinato parte dei finanziamenti regionali di cui alle DGR XI/6491/2022 e XI6970/2022, per un importo di € 3.316.536,15, all'attuazione di una **misura specifica finalizzata a sostenere giovani under 35, nell'accesso e mantenimento di una casa in locazione a canone concordato**, incentivando i proprietari di immobili disponibili a tale scopo. Tale iniziativa va ad integrarsi in una strategia complessiva di Milano Abitare che prevede strumenti differenziati per rispondere ad una sempre più articolata domanda di abitazioni a canone calmierato sul mercato privato;
- la definizione e attuazione di progetti di valorizzazione del patrimonio comunale, relativi ad alloggi al momento sfitti ma che necessitano di un intervento di ristrutturazione. Tali progetti di valorizzazione, in coerenza con il dettato normativo previsto dagli artt. da 28 a 31 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., comporteranno la temporanea ridestinazione funzionale dei medesimi alloggi fuori dall'ambito SAP al fine di intercettare esigenze di varia natura. La legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» e nello specifico il Titolo III, Capo II «Alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico», articoli da 28 a 31, prevede infatti la possibilità di percorrere forme di **valorizzazione alternativa alle vendite** in grado di favorire un autosostentamento finanziario dei progetti, orientando i proventi delle valorizzazioni verso il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

In tale contesto, il patrimonio immobiliare di proprietà comunale sopra citato può rappresentare ad oggi un'opportunità importante per una valorizzazione che può consentire di:

- 1) dare risposte più appropriate ad una parte importante della domanda abitativa cittadina anche riconducibile al target dei Servizi Abitativi Pubblici e variegata nella sua composizione;
- 2) intraprendere misure di valorizzazione di patrimonio connesse ad una riduzione della spesa pubblica per la gestione di unità abitative altrimenti sottoutilizzate e che, invece, possono contribuire a rispondere alla domanda abitativa in premessa descritta, relativa alla necessità di aumentare la disponibilità di soluzioni abitative in locazione a canone accessibile per lavoratori.

Sono pertanto attualmente in corso di elaborazione apposite ipotesi progettuali che faranno riferimento a specifici comparti del patrimonio residenziale comunale sfitto e che al momento si ipotizza di definire come di seguito. Si specifica in merito che alla fase di elaborazione progettuale, dovrà necessariamente



Comune di
Milano

seguire la fase della formalizzazione delle iniziative progettuali nel rispetto delle corrette procedure definite normativamente, a partire ovviamente dalla necessaria approvazione dei relativi atti di indirizzo da parte dell'Amministrazione.

La definizione del patrimonio utilizzabile per le suddette ipotesi progettuali si potrebbe articolare in due fasi: una prima fase con una specifica destinazione di un primo blocco di alloggi, pari a circa 300, così come di seguito descritto, ed una successiva utilizzazione di un blocco più ampio ed ulteriore, di oltre 2000 alloggi, su cui focalizzare altri interventi specifici.

Nel caso in cui Regione Lombardia dovesse alzare la soglia di 8.000€ per l'assegnazione di appartamenti SAP in stato di fatto questo progetto potrebbe essere ricalibrato rientrando a pieno nella categoria SAP.

Sulle ipotesi progettuali:

- **PROGETTO CASA AI LAVORATORI**

Progetto di valorizzazione alternativa di patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici (art.31 LR 16/2016)

Se il disagio abitativo colpisce in particolare le fasce più povere della popolazione, che non sono in grado di pagare canoni di alloggio nel mercato libero e a cui si aggiunge il tema degli sfratti, negli ultimi anni l'incremento dei valori immobiliari ha creato crescenti difficoltà che coinvolgono i giovani, i single, lavoratori con redditi anche stabili e superiori alle fasce Isee previste per il SAP. Esiste un rischio di espulsione dalla città per questioni di reddito che può minare la coesione sociale della nostra comunità e che va contrastato dalle istituzioni mettendo in campo tutte le azioni possibili.

L'annosa assenza di un Piano Nazionale della Casa e la stagnazione del livello dei salari fa sì che la città di Milano, che pure più di tutte nel nostro Paese offre opportunità occupazionali, sia in sofferenza rispetto all'offerta abitativa per i lavoratori a medio e basso reddito. Inoltre, il patrimonio residenziale pubblico ha una gestione particolarmente onerosa che dipende esclusivamente dall'ammontare dei finanziamenti dedicati dagli enti locali. L'esito è che nonostante una straordinaria stagione di sforzi nel riassetto di appartamenti pubblici, una quota molto rilevante è ancora inutilizzata e da ristrutturare sia nel patrimonio comunale, sia in quello regionale. E' quindi opportuno avviare una nuova progettualità che consenta di puntare all'obiettivo zero sfratti offrendo occasioni abitative convenienti a cittadini che, pur avendo condizioni economiche solide, fanno fatica a trovare soluzioni sul mercato libero.

Il progetto di casa ai lavoratori vuole provare ad affrontare la criticità sopra esposta generando al contempo risorse che supportino l'equilibrio del bilancio dell'edilizia residenziale pubblica.

Il progetto quindi, partendo da un primo stock di appartamenti sfratti, da ristrutturare, in condomini misti (quindi con spese condominiali più alte della media e che a volte mettono in difficoltà gli inquilini SAP), ha l'obiettivo di individuare lavoratori con Isee o nella fascia alta della soglia inclusa nel SAP o di poco superiore, che si facciano carico della ristrutturazione dell'appartamento, da affittare a canone concordato con una contrattualistica a lungo termine per ammortizzare l'investimento, comunque riconosciuto nel quadro economico complessivo.



Comune di
Milano

Il progetto individua un primo comparto, costituito da 316 alloggi di proprietà comunale, dislocati negli 8 municipi esterni e che necessitano di interventi di ristrutturazione per essere certificati a norma ai fini della locazione.

Questo primo comparto sarà suddiviso in un primo lotto, costituito da 30 alloggi riservato ai lavoratori del Comune di Milano che sarà assegnato secondo una procedura stilata in collaborazione con la Direzione Risorse Umane per la selezione dei dipendenti comunali, e da nove lotti da destinare a progetti specifici presentati da aziende, associazioni di categoria, cooperative ed altre forme aggregative volte ad individuare lavoratori, con le caratteristiche indicate nei requisiti, interessati ad aderire alla proposta.

Saranno ammessi anche enti e associazioni composte da lavoratori appartenenti ad uno stesso ente/categoria già costituito o con formale impegno a costituirsi. Il progetto sarà valutato secondo dei criteri specifici quali l'utilità pubblica svolta dall'ente, la qualità del progetto complessivo e la corrispondenza dei criteri di selezione dei lavoratori sublocatari.

Alcuni criteri preferenziali sono l'età inferiore dei 35 anni e i nuclei con minori a carico.

Su questa base, verrà presentato a Regione Lombardia il Progetto Casa ai lavoratori per la necessaria validazione ai sensi della legge regionale.

- SUCCESSIVE ESTENSIONI DEL PROGETTO CASA AI LAVORATORI

Sulla base del progetto sopra descritto, che si ritiene possa costituire un'iniziativa pilota che possa permettere di costruire un modello funzionale, l'ambizione è già, al momento, quella di poterlo replicare con progettualità analoghe, in base ad una successiva articolazione e diversificazione, su un comparto più ampio, di 2.180 unità abitative sfitte e da riattare, perseguendo le medesime finalità poc'anzi illustrate, sempre al fine di rispondere ad esigenze abitative in locazione a canone accessibile di varia natura.

Questo progetto può essere potenzialmente esteso anche a soggetti privati che vogliano mettere a disposizione, anche tramite l'Agenzia Milano Abitare, i loro appartamenti per aumentare l'offerta a canone concordato della città.

UNA CASA PER LE DONNE VITTIME DI VIOLENZA

Nel dialogo con i servizi sociali emerge con chiarezza la necessità di individuare soluzioni abitative stabili rivolte a problematiche specifiche che, altrimenti, vengono trattate solo nella fase acuta del problema e che invece possono essere accompagnate fino a diventare una autentica progettualità positiva per i soggetti coinvolti. In questo quadro si intende avviare nel 2023 un progetto specifico rivolto all'**accoglienza residenziale di donne e minori vittime di violenza**, che non hanno bisogno di percorsi di comunità, ma semplicemente di un nuovo domicilio che garantisca l'avvio di un percorso di autonomia.



9. UNITA' ABITATIVE CONTRATTUALIZZATE NEL 2022 (fino alla data del 31/10/2022).

Le unità abitative SAP e SAT sono state così contrattualizzate:

Ente Proprietario	Unita' S.A.P. tramite l'Avviso 2421 pubblicato in data 20.11.20	Unità S.A.P. tramite l'Avviso 3620 pubblicato in data 03.05.2021	Unità S.A.P. tramite l'Avviso 4881 pubblicato in data 24.02.2022	Unità S.A.P. tramite l'Avviso 5640 pubblicato in data 10.08.2022	Cambi alloggi ex art. 22 e mobilità	Unità S.A.T.
Comune	3	294	140	5	65**	152*
ALER Milano	7	429	197	2	132	45
TOTALE	10	723	337	7	197	197 (*)

*di cui 24 contrattualizzazioni destinate agli assegnatari del progetto Vaiano Valle e 14 per collocamento nuclei a seguito avvio progetto rigenerazione Via Bolla.

** di cui n. 34 collocazioni inerenti la mobilità di Via Giaggioli.

In aggiunta a quanto riportato nella suddetta tabella riassuntiva, si deve altresì segnalare che:

- sono state assegnate e contrattualizzate n.4 unità abitative SAP nel Comune di Paderno Dugnano (unità abitative di proprietà del Comune di Milano), a seguito dell'Avviso N. 5040 emesso dall'Ambito di Garbagnate milanese.

Pertanto, alla data del 31/10/2022, complessivamente, sono state contrattualizzate n. 1471 unità immobiliari.

Si ritiene necessario segnalare che la nuova Legge Regionale, ed il suo Regolamento attuativo, nonché le modalità tecniche e di software utilizzato per l'assegnazione degli alloggi, nonostante le recenti modifiche normative focalizzate sul tema della semplificazione, presentano oggi ulteriori margini di miglioramento, al fine di pervenire all'obiettivo di assegnare in maniera più rapida gli alloggi disponibili.



Comune di
Milano

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

10. ATTUAZIONE DEL PIANO 2023

Il piano dell'offerta dei servizi abitativi, per l'anno 2023, verrà attuato mediante la pubblicazione di almeno un avviso pubblico, sui siti istituzionali dal Comune, di ALER Milano e di MM spa (quale ente gestore per il Comune).

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

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

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

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

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

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

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

Tale servizio, già avviato e sperimentato nell'anno 2019, in occasione della pubblicazione del primo Avviso 880, per l'anno 2023 prevede l'utilizzo di n. 10 postazioni informatiche, con l'assistenza di tutor:

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



Comune di
Milano

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

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

11. ATTIVITA' POSTE IN ATTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO ABITATIVO DAL 01.01.2016 AL 31.10.2022

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

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

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

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

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

ATTIVITA' TPA DAL ° GENNAIO 2016 AL 31 OTTOBRE 2022								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totale
Nuove Occupazioni	43	24	30	6	23	13	12	151
Nuove occupazioni recuperate in seguito nel corso dell'anno	23	8	18	3	6	6	5	69
Nuove occupazioni recuperate negli anni successivi	9	5	6	2	7	2	0	31
Più interventi effettuati per la stessa occupazione	7	4	4	0	5	1	4	25



Comune di
Milano

Alloggi già occupati abusivamente	2	1	0	1	1	0	0	5
Nuove occupazioni effettive	2	6	2	0	4	4	3	21

Interventi programmati	75	65	86	89	13	41	55	424
Programmati esito positivo	72	62	85	86	12	40	55	412
Programmati esito negativo	3	3	1	3	1	1	0	12
Tentate occupazioni	0	0	59	44	61	29	50	243
Flagranze, Recuperi, Mediazioni e Abbandoni	0	0	199	247	96	65	111	718
False segnalazioni	91	43	57	79	90	42	52	454
Totale	168	114	403	459	266	184	271	1865

Trend occupazioni abusive al 31.10.2022

ANDAMENTO DELLE OCCUPAZIONI ABUSIVE CONSOLIDATE	
ANNO	OCCUPAZIONI ABUSIVE
2014	1740
2015	1619
2016	1313
2017	1172
2018	1024
2019	788
2020	662
2021	636
2022	586

FOGLIO PARERE RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

Proposta per approvazione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali per l'anno 2023

Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa

Numero progressivo informatico:

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DELL'AREA
Assegnazione Alloggi E.R.P.
Carlo Lopedote
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da CARLO LOPEDEOTE in data 21/12/2022

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE
OGGETTO: Proposta per approvazione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e
sociali per l'anno 2023

Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa

Numero progressivo informatico: 4286

Direzione Bilancio e Partecipate

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Non dovuto

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da BRUNA FORNO in data 21/12/2022

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE
OGGETTO: Proposta per approvazione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e
sociali per l'anno 2023

Il presente provvedimento non comporta impegni di spesa

Numero proposta: 4286

PARERE DI LEGITTIMITA'

(Art.2- comma 1 – Regolamento del Sistema sui Controlli Interni)

Favorevole

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da DALL'ACQUA FABRIZIO in data 21/12/2022

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 16/01/2023

LA PRESIDENTE
Elena Buscemi
Firmato digitalmente

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
Andrea Zuccotti
Firmato digitalmente

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
Andrea Zuccotti
Firmato digitalmente