AMBITO TERRITORIALE DI MELZO
DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SINDACI

Piano di Zona – Legge 328/2000

Numero 8 del 28.11.2023

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ANNUALE E PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA AMBITO TERRITORIALE 5 - MELZO

L'anno duemilaventitre il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 14.30 in Melzo, in modalità mista, convocata nei modi di legge, si è riunita l'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Territoriale 5 composta da:

CASSANO D'ADDA	Vicesindaco Savino	X
INZAGO	Assessore Cagnardi	X
LISCATE	Sindaco Fucci	X
MELZO	Sindaco Fusè	X
POZZUOLO MARTESANA		
SETTALA	Vicesindaco Ferretti	X
TRUCCAZZANO	Assessore Margarito	X
VIGNATE	Sindaco Gobbi	X

Risultano presenti e rappresentati n. 7 Comuni

Assume la presidenza Antonio Fusè con l'assistenza del Responsabile Ufficio Unico/UdP d.ssa Alessia Strada.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica indicata in oggetto.

L'ASSEMBLEA DEI SINDACI DELL'AMBITO TERRITORIALE 5 - MELZO

Vista la Legge 328/00 avente ad oggetto: "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali" che pone in capo ai Comuni associati a livello territoriale la programmazione e l'organizzazione del sistema integrato di interventi e Servizi Sociali;

RICHIAMATA la DGR 4563 del 19 04 2021 "Approvazione del documento Linee d'indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023" e la DGR 5557/2021 di differimento dei termini di sottoscrizione degli accordi di programma locali;

RICHIAMATO il Documento di programmazione locale per una architettura di servizi generativa di salute, inclusione e coesione Piano di Zona dell'Ambito Territoriale 5 per il periodo 2021/2023 "*per un welfare collaborATTIVO"* approvato con delibera dell'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale n. 7 del 30/11/2021

PRESO ATTO dell'approvazione, con delibera dell'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale n. 7 del 30/11/2021, della Convenzione per la gestione associata degli interventi e dei servizi alla persona dell'Ambito territoriale 5 Melzo in attuazione del Piano di Zona periodo 01.01.2022 – 31.12.2024;

VISTO l'Accordo di Programma per la realizzazione e la gestione del Piano di Zona ai sensi dell'articolo 19 della legge 328/2000 nel territorio della ATS Milano e Città Metropolitana - Ambito Territoriale di Melzo, per gli anni 2021-2023 (delibera n.3 del 22/02/2022);

RICHIAMATA la Legge Regionale n. 16/2016 e il Regolamento n. 4/2017, così come modificato dalle L.R. n. 7/2021 e 8/2021 e la DGR 7317/2022;

VISTI gli allegati alla presente Delibera:

- PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA ANNO 2024
- PIANO TRIENNALE DEI SERVIZI ABITATIVI 2023-2025 AMBITO TERRITORIALE SOCIALE 5- Melzo

VISTO il Testo Unico – D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 sull'ordinamento delle Autonomie locali;

ad unanimità di voti espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. Di approvare:
    a. PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA ANNO 2024
    b. PIANO TRIENNALE DEI SERVIZI ABITATIVI 2023-2025 AMBITO TERRITORIALE SOCIALE 5- Melzo

2. Di delegare il responsabile dell'Ufficio Unico/UdP per i provvedimenti conseguenti;

3. Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile con unanimità di voti, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000.

IL PRESIDENTE
Antonio Fusè

La sottoscritta Responsabile Ufficio Unico del Comune Capofila Alessia Strada attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata sul sito www.pianodizonaambito5.it

Melzo, lì 28.11.2023

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

ANNO 2024

AMBITO TERRITORIALE SOCIALE 5 - Melzo

Comuni di: Cassano d'Adda, Inzago, Liscate, Melzo, Pozzuolo Martesana, Settala, Truccazzano e Vignate

ALER U.O.G. Sesto San Giovanni (MI)

Ente capofila: Comune di Melzo

Approvato con delibera Assemblea dei Sindaci

n. ___ del 28/11/2023

I servizi abitativi in Lombardia sono regolati dalla Legge regionale n. 16 dell'8 luglio 2016 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) e dal Regolamento regionale n.4 del 4 agosto 2017 e s.m.i. (Disciplina della programmazione abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici).

La Legge regionale considera l'Ambito Territoriale di riferimento della programmazione l'Ambito Territoriale del Piano di Zona (Art. 2 R.R. 04/08/2017 n. 4). L'Ambito Territoriale 5 Melzo è composto dai Comuni di Cassano d'Adda, Inzago, Liscate, Melzo, Pozzuolo Martesana, Settala, Truccazzano e Vignate

In data 26 settembre 2023 il Comune di Melzo – capofila - ha dato comunicazione di avvio del procedimento di ricognizione per la stesura del Piano Annuale dell'Offerta abitativa ai sensi del R.R. 04/08/2017 n. 4 presso i Comuni dell'Ambito Territoriale, l'ALER competente per territorio.

I Comuni dell'ambito distrettuale hanno dato riscontro alla fase di ricognizione, inclusi i Comuni che, privi di patrimonio SAP di proprietà, non sono tenuti alla procedura di comunicazione dati alla sezione Programmazione della piattaforma informatica. Il 100% dei Comuni dell'Ambito, risulta titolare di patrimonio immobiliare destinato a servizi abitativi pubblici e/o sociali.

Di seguito si rappresentano i dati che i Comuni dell'Ambito Territoriale, l'ALER territorialmente competente, nei termini assegnati dalla comunicazione formale di avvio del procedimento, hanno trasmesso al Comune capofila.

1. LA CONSISTENZA AGGIORNATA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

Il patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito di Melzo, alla data di approvazione del presente Piano annuale, consiste in 1.113 Unità Immobiliari suddivise tra 1.078 servizi abitativi pubblici (SAP) e 35 sociali (SAS), 467 Unità Immobiliari di proprietà dei comuni appartenenti all'Ambito e 611 Unità Immobiliari all'ALER territorialmente competente.

Tabella Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

COMUNE	Comuni		ALER	
	SAP	SAS	SAP	SAS
Cassano d'Adda	112	0	115	0
Inzago	74	0	82	0
Liscate	47	1	0	0
Melzo	199	0	230	0
Pozzuolo Martesana	13	1	11	0
Settala	1	0	70	0
Truccazzano	21	0	43	0
Vignate	0	33	60	0
AMBITO	**467**	**35**	**611**	**0**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza

2. LE UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI PREVEDIBILMENTE ASSEGNABILI NELL'ANNO

2.1 Le Unità Immobiliari (U.I.) complessivamente disponibili nell'anno

Le Unità Immobiliari complessivamente disponibili per l'anno 2024 risultano essere 42 in diminuzione rispetto al 2023 quando gli alloggi disponibili erano 67, distribuite in modo eterogeneo tra i comuni dell'Ambito come indicato nella tabella seguente.

Tabella Numero complessivo U.I. disponibili per l'anno 2024

COMUNE	Comuni	ALER	TOTALE
Cassano d'Adda	3	7	**10**
Inzago	0	4	**4**
Liscate	1	0	**1**
Melzo	2	11	**13**
Pozzuolo Martesana	1	2	**3**
Settala	1	3	**4**
Truccazzano	1	2	**3**
Vignate	0	4	**4**
AMBITO	**9**	**33**	**42**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza

2.2 Le Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over

La tabella di seguito riportata indica le unità abitative di proprietà dei Comuni dell'Ambito, di ALER e degli altri enti proprietari destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e ubicate nell'ambito, assegnabili nel corso del 2024 rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, alle quali si aggiungono le unità immobiliari che presumibilmente si libereranno nel corso dell'anno per effetto del *turn-over*. Quest'ultimo dato, come disciplinato dal Comunicato Regionale n. 45 del 2 aprile 2019, è dichiarato dai Comuni quale stima calcolata sulla base della tendenza storica riferibile all'ultimo triennio.

Tabella Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del *turn-over*

COMUNE	Comuni	ALER	TOTALE
Cassano d'Adda	3	3	**6**
Inzago	0	1	**1**
Liscate	1	0	**1**
Melzo	4	4	**8**
Pozzuolo Martesana	0	0	**0**
Settala	0	1	**1**
Truccazzano	0	1	**1**
Vignate	0	1	**1**
AMBITO	**8**	**11**	**19**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

2.3 Le Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Le unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito, assegnabili nello stato di fatto, risultano disciplinate dall'art. 10 della L.R. 16/2016 che, al comma 3, indica che l'importo delle spese che

possono essere sostenute dall'assegnatario per lavori di ristrutturazione non può essere superiore ad euro 8.000,00 IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità.

Tabella Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

COMUNE	Comuni	ALER	TOTALE
Cassano d'Adda	0	4	**4**
Inzago	0	3	**3**
Liscate	0	0	**0**
Melzo	0	7	**7**
Pozzuolo Martesana	0	2	**2**
Settala	0	2	**2**
Truccazzano	0	1	**1**
Vignate	0	3	**3**
AMBITO	**0**	**22**	**22**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza

2.4 Le Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Sono di seguito indicate le unità abitative di proprietà dei Comuni dell'Ambito e di ALER destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP), ubicate nell'Ambito oggetto di piani, e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2024.

Tabella Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione

COMUNE	Comuni	ALER	TOTALE
Cassano d'Adda	0	0	**0**
Inzago	1	0	**1**
Liscate	0	0	**0**
Melzo	0	0	**0**
Pozzuolo Martesana	0	0	**0**
Settala	0	0	**0**
Truccazzano	0	0	**0**
Vignate	0	0	**0**
AMBITO	**1**	**0**	**1**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

2.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori

Ai fini del presente Piano risulta la disponibilità di n. 2 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori, uno nel Comune di Inzago ed uno nel Comune di Melzo.

2.6 Le unità conferite da soggetti privati

Ai fini del presente Piano non risultano disponibilità di alloggi conferiti da soggetti privati destinati a servizi abitativi pubblici.

3. RIEPILOGO E QUANTIFICAZIONE

Il capitolo fornisce un quadro di sintesi del numero complessivo delle unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno disponibili nell'anno 2024, come totale del numero delle unità abitative comunali indicate nel precedente capitolo 2.

Tabella Riepilogo Unità immobiliari di proprietà comunale prevedibilmente saranno disponibili nell'anno 2024

COMUNE	SAP	Numero di Unità Immobiliari (U.I.)				
		Libere e che si libereranno per effetto del turn-over	In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Servizi Abitativi Transitori	Conferite da privati
Cassano d'Adda	112	3	0	0	0	0
Inzago	74	0	0	1	1	0
Liscate	47	1	0	0	0	0
Melzo	199	4	0	0	1	0
Pozzuolo Martesana	13	0	0	0	0	0
Settala	1	0	0	0	0	0
Truccazzano	21	0	0	0	0	0
Vignate	0	0	0	0	0	0
AMBITO	**467**	**8**	**0**	**1**	**2**	**0**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

Tabella Riepilogo Unità immobiliari di proprietà ALER prevedibilmente saranno disponibili nell'anno 2024

COMUNE	SAP	Numero di Unità Immobiliari (U.I.)				
		Libere e che si libereranno per effetto del turn-over	In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Servizi Abitativi Transitori	Conferite da privati
Cassano d'Adda	115	3	4	0	0	0
Inzago	82	1	3	0	0	0
Liscate	0	0	0	0	0	0
Melzo	230	4	7	0	0	0
Pozzuolo Martesana	11	0	2	0	0	0
Settala	70	1	2	0	0	0
Truccazzano	43	1	1	0	0	0
Vignate	60	1	3	0	0	0
AMBITO	**611**	**11**	**22**	**0**	**0**	**0**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

4. LE SCELTE DEGLI ENTI PROPRIETARI

4.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza

Gli enti proprietari non prevedono soglie percentuali eccedenti il 20% degli alloggi disponibili per l'assegnazione ai nuclei famigliari in condizioni di indigenza.

4.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza

I Comuni dell'Ambito, indicano come categoria di rilevanza sociale *"le donne vittime di violenza domestica"* alla quale attribuire specifico punteggio ai fini della determinazione della graduatoria.

4.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco"

Gli Enti proprietari indicano come soglia percentuale di unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria in oggetto, le seguenti percentuali:

- I Comuni 5%, ad esclusione di Settala che destina lo 0%
- ALER 10%

5. LE MISURE DI SOSTEGNO ALL'ACCESSO E AL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

5.1 Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione

In continuità con quanto previsto dalla DGR 6491/2022, Regione Lombardia, con la DGR. 6970 del 19/09/2022, anche nel 2023 attraverso l'attuazione di una MISURA UNICA, ha promosso iniziative a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione e il contenimento dell'emergenza abitativa. L'iniziativa ha lo scopo di intervenire preventivamente per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.

La misura è 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. Per tale iniziativa, l'Ambito di Melzo ha avuto complessivamente a disposizione € 405.561,00 stanziati con la DGR n. 6970/2022 di cui € 50.000,00 sono stati stanziati per la Misura Complementare per il "Reperimento di soluzioni abitative temporanee per i nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa" (vedi paragrafo 5.2)

In ottemperanza al disposto delle DGR sopra richiamate, nel corso dei mesi di maggio e giugno 2023 si è provveduto all'apertura dell'avviso pubblico. Sono pervenute n. 588 domande, n. 525 sono state ammesse, di cui 302 ammesse con contributo per un totale di contributi erogati per € 355.561. Le restanti 223 sono state ammesse senza contributo.

Con la successiva DGR 1001/2023 sono state finanziate ulteriori 25 domande per un totale finanziato di 28.299 Euro.

5.2 Misura complementare: "Reperimento di soluzioni abitative temporanee per i nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa"

L'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 9/05/2023 in ottemperanza a quanto previsto dalla DGR n. 6970 del 19.09.2022 "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato – anno 2022 - integrazione della misura di cui alla DGR XI/6491/2022", e del Decreto n. 13487 del 23.09.2022 "Erogazione risorse agli Ambiti" - che assegnano all'Ambito di Melzo € 405.561,00 finalizzate a promuovere iniziative preventive che coinvolgono gli Ambiti e i Comuni, ha validato l'attuazione della misura complementare: "Reperimento di soluzioni abitative temporanee per i nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa".

La finalità di tale misura è il sostegno ai nuclei famigliari in difficoltà socioeconomica, in condizione di emergenza abitativa in seguito ad un provvedimento di esecuzione, per il reperimento di soluzioni abitative alternative in affitto, o il loro collocamento temporaneo in struttura.

Le azioni previste e i risultati attesi con tale Misura sono:

a) Integrazione dei costi sostenuti dai comuni finalizzata alla gestione di nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa attraverso il collocamento temporaneo presso

strutture alberghiere/comunità/co-*housing* o altre soluzioni abitative per il periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023;

b) accompagnamento dei nuclei famigliari residenti nel territorio dell'Ambito n. 5 nella ricerca di una nuova soluzione abitativa.

Il contributo è destinato a coprire:

• La compartecipazione comunale al costo della retta della struttura d'emergenza abitativa – individuata dai Servizi Sociali Comunali – entro il limite massimo del budget definito a disposizione per il Comune richiedente

• La copertura dei costi per la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, cauzione e/o anticipo, per l'importo massimo di € 2.000,00.

5.3 Misure regionali a favore dei comuni ad alta tensione abitativa

Regione Lombardia ha approvato alcune iniziative a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli stanziando un apposito fondo destinato ai comuni ad alta tensione abitativa.
L'obiettivo della misura è un sostegno ai nuclei familiari con un provvedimento di sfratto e che si trovino in una situazione di morosità incolpevole. La condizione di morosità incolpevole si verifica quando la perdita o consistente riduzione del reddito è riconducibile ad una delle fattispecie riportate nel DM 30/03/2016 (licenziamento, mobilità, ecc.…).
Questa misura è stata attivata solo presso i Comuni di Cassano d'Adda e Melzo, che sono i due Comuni ad alta tensione abitativa dell'ambito.
Per questa misura l'ultimo trasferimento risale al 2021 e l'assenza di questi fondi ha un impatto notevole sulla gestione degli sfratti.

PIANO TRIENNALE DEI SERVIZI ABITATIVI 2023-2025

AMBITO TERRITORIALE SOCIALE 5- Melzo

Comuni di: Cassano d'Adda, Inzago, Liscate, Melzo, Pozzuolo Martesana, Settala, Truccazzano e Vignate

ALER U.O.G. Sesto San Giovanni (MI)

Ente capofila: Comune di Melzo

Approvato con delibera Assemblea Ambito dei Sindaci
n. 1 del 29/03/2023

INDICE

PREMESSA

CAPITOLO 1: CARATTERISTICHE SOCIO DEMOGRAFICHE E DINAMICHE DI CONTESTO

- Profilo della popolazione residente
- Aspetti di fragilità sociale
- Il fabbisogno abitativo
- L'intensità della domanda di sostegno abitativo pubblico
- Il profilo della richiesta di sostegno abitativo
- Andamento del mercato immobiliare
- Assetto infrastrutturale, servizi e polarità funzionali

CAPITOLO 2: QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DELL'OFFERTA ABITATIVA

- Analisi per stato di utilizzo
- Analisi demografica assegnatari alloggi SAP
- La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale
- Le Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno
  - Le Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over
  - Le Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto
  - Le Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione
  - Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori.
  - Le unità conferite da soggetti privati
- Riepilogo e quantificazione

CAPITOLO 3: LA RISPOSTA ALL'EMERGENZA ABITATIVA

- Le misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale
- Misura complementare: "Reperimento di soluzioni abitative temporanee per i nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa"
- Misure regionali a favore dei comuni ad alta tensione abitativa
- Il protocollo per gli ordini di liberazione degli immobili pignorati
- Il protocollo d'intesa per il maggior raccordo operativo finalizzato alla tutela della fragilità in fase di escomio
- Disciplina del sistema abitativo transitorio
- I beni confiscati alla mafia
- Le scelte dell'ambito

CAPITOLO 4: LO SVILUPPO DELLE POLITICHE ABITATIVE PER IL PROSSIMO TRIENNIO

- Le strategie per lo sviluppo delle politiche abitative
- Dinamiche di previsione e sviluppo urbano
- Le progettualità abitative correlate al PNRR: l'agenzia di "LocAZIONE" e i progetti di *housing* temporaneo

CONCLUSIONI

PREMESSA

Regione Lombardia nella DGR 4563/21 “Linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023” ci ricorda che “Strettamente connessi con gli scenari concernenti l’aumento delle disuguaglianze e il rischio di scivolamento o di aggravamento delle condizioni di povertà, sono gli interventi riguardanti le politiche abitative”. L’insieme degli interventi che verranno programmati per il prossimo triennio non solo devono rafforzare quanto già impostato nel precedente triennio, ma devono rispondere ad una condizione critica ed emergenziale, e per certi aspetti diversa, acuita dalla crisi. Motivo che rende impellente procedere pensando a forme nuove di integrazione e trasversalità con altre aree di intervento, considerando le politiche per l’abitare come un perno attorno al quale far ruotare azioni nuove e di medio-lungo periodo.

Il principale ordine di problemi può essere individuato nelle sempre maggiori difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell’abitazione (affitto, mutuo, ecc.), con un allargamentodella platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano avuto problemi a farvi fronte.

Regione ricorda che *“vi è la necessità di organizzare la risposta sia in termini di mantenimento e di protezione rispetto a chi è già in carico, sia in termini di allargamento della rete…”*.

Questi aspetti, tra i molti, richiedono interventi di programmazione in grado, ad esempio, di ripensare le modalità organizzative dei servizi e degli strumenti in modo da prospettare una capacità espansiva della risposta di policy a fronte di un’utenza che muterà rispetto a quella consolidata. Appare poi sempre più impellente allargare i soggetti coinvolti (attori del mercato privato, associazioni, fondazioni, ecc.) che, a vario titolo, possono contribuire alla risposta sia in termini di risorse che di conoscenza del bisogno.

Il modello della co-programmazione e la costruzione di strumenti nuovi di *governance* possono fare un salto di qualità e di sistematizzazione proprio in risposta alla crisi attuale. La Legge regionale n. 16/2016 e il Regolamento n. 4/2017, così come modificato dal R.R. n. 6/2021, hanno fortemente cambiato la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica e di politiche abitative locali. La riforma segna il passaggio concettuale dell’alloggio da bene immobile, da gestire come “diritto”, a “servizio” da assicurare alla persona per un dato periodo di tempo e lancia una significativa sfida alle amministrazioni locali per la programmazione a livello sovra-comunale di un settore così delicato come le politiche abitative.

Il Piano triennale dell’offerta abitativa pubblica e sociale è dunque lo strumento strategico per declinare obiettivi integrati e complessivi in riferimento alle politiche abitative territoriali. In particolare, il piano triennale persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le altre politiche territoriali e di rigenerazione urbana.

A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previstedai Piani di Governo del Territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale.

In base alla legge di riforma, il Piano triennale definisce il quadro conoscitivo del territorio, attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali; definisce il quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socio-economico e demografico della popolazione; definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali; individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali; definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa; definisce le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

La conoscenza delle previsioni insediative dei piani urbanistici che interessano l'ambito può contribuire a fornire un quadro più approfondito dello scenario abitativo del prossimo futuro. Il mercato immobiliare è infatti per sua natura molto dinamico e gli ambiti di trasformazione previsti dalla pianificazione dei singoli comuni contribuiranno a generare alloggi che arricchiranno l'offerta abitativa sul libero mercato generando anche, potenzialmente, nuove possibilità sotto il profilo della progettazione di un'offerta sociale innovativa che consideri anche le peculiarità del mercato libero.

Il Piano Triennale dell'Offerta Abitativa è suddiviso in quattro aree principali:

- La prima area riporta le caratteristiche sociodemografiche dell'Ambito di Melzo e le più recenti dinamiche di contesto entro le quali si forma la domanda abitativa pubblica e sociale locale;
- La seconda area definisce il quadro aggiornato della consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale individuando le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici, ai servizi abitativi sociali e ai servizi abitativi transitori, prevedibilmente assegnabili nel primo anno del triennio considerato;
- La terza area enuncia le iniziative promosse dai Comuni dell'Ambito Territoriale 5 relativamente a quanto loro delegato dal Regolamento Regionale n. 4/2017 e successive modificazioni ed integrazioni nonché le misure introdotte autonomamente per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale ed il contenimento dell'emergenza abitativa;
- La quarta area espone proposte su possibili interventi nell'ambito delle politiche abitative e valutazioni programmatiche per lo sviluppo delle politiche abitative.

CAPITOLO 1
CARATTERISTICHE SOCIO DEMOGRAFICHE E DINAMICHE DICONTESTO

Profilo della popolazione residente [1]

Negli otto comuni che compongono l'ambito territoriale sociale – Cassano d'Adda, Inzago, Liscate, Melzo, Pozzuolo Martesana, Settala, Truccazzano e Vignate – vivono al 31.01.2023 un totale di 84.832 individui residenti, con un incremento del 2,2% rispetto al 2020.

La popolazione residente all'interno dell'ambito risulta distribuita in modo eterogeneo. I comuni di Cassano d'Adda e Melzo sono quelli che contano i valori più elevati di popolazione residente: 19.740 abitanti per Cassano d'Adda e 18.602 abitanti per Melzo, pari rispettivamente al 23,3% e il 21,9% della popolazione totale residente nell'ambito (Cassano d'Adda è il comune con la crescita più sostenuta pari al 5,2% e Settala quello con una decrescita dello 1,8%).

Questi due comuni rappresentano nella sostanza le polarità principali dell'ambito e risultano essere gli unici due comuni dell'ambito classificati come comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA).

La densità abitativa dei diversi comuni, ovvero il rapporto tra popolazione residente ed estensione territoriale del comune, descrive un'importante concentrazione di popolazione nel Comune di Melzo con 1906,72 abitanti per chilometro quadrato e a seguire, seppur a distanza, gli altri comuni dell'ambito posti lungo la direttrice ferroviaria Milano-Treviglio.

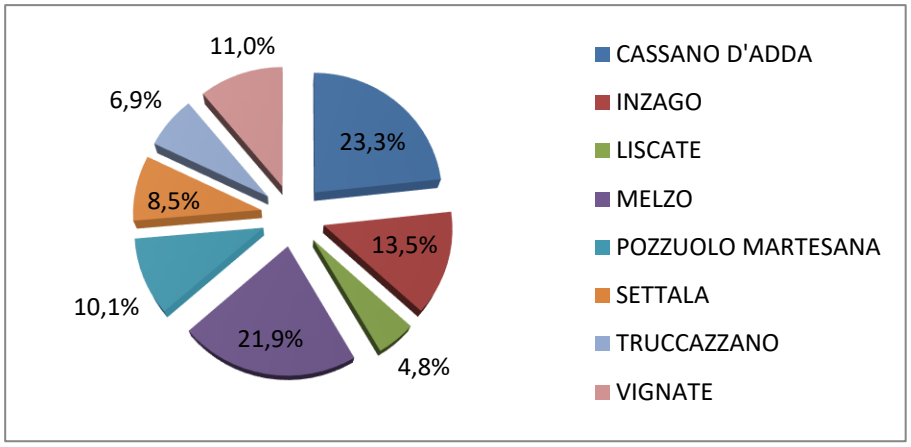
Le dinamiche interne all'ambito sono diversificate e riassumibili in una tendenza alla crescita nei comuni posti a nord dell'ambito e una dinamica contraria – ma comunque minima – nei comuni posti più a sud. In termini assoluti le migliori performance sono state registrate a Cassano d'Adda e Pozzuolo Martesana, mentre una crescita quasi nulla o addirittura negativa, nel caso di Liscate e Settala, per gli altri comuni dell'Ambito.

Tabella andamento della popolazione residente (triennio 2020-2022)

COMUNE	2020	%tot	2021	% tot	2022	% tot	incr%
CASSANO D'ADDA	18762	22,6%	19151	22,8%	19740	23,3%	**5,2%**
INZAGO	11258	13,6%	11255	13,4%	11476	13,5%	**1,9%**
LISCATE	4090	4,9%	4042	4,8%	4085	4,8%	**-0,1%**
MELZO	18345	22,1%	18566	22,1%	18602	21,9%	**1,4%**
POZZUOLO M.	8090	9,7%	8547	10,2%	8540	10,1%	**5,6%**
SETTALA	7369	8,9%	7330	8,7%	7237	8,5%	**-1,8%**
TRUCCAZZANO	5804	7,0%	5853	7,0%	5842	6,9%	**0,7%**
VIGNATE	9262	11,2%	9301	11,1%	9310	11,0%	**0,5%**
AMBITO	**82980**		**84045**		**84832**	**100,0%**	**2,2%**

[1] Tutte le tabelle e i dati presenti in questo capitolo che si riferiscono al triennio 2020-2022 sono stati presi da ISTAT e ASL.

Grafico: Ripartizione popolazione residente al gennaio 2023



Aspetti di fragilità sociale

Le dinamiche sociali ed economiche in atto fanno emergere con forza la questione abitativa e la necessità di rispondere a nuove esigenze dell'abitare.

Vista la criticità del periodo che stiamo vivendo, diverse famiglie, anche quelle per cui in passato la casa non rappresentava un problema, si trovano ora ad affrontare forme più o meno gravi di disagio abitativo, sia per l'innalzamento dei costi di mantenimento della casa che per la riduzione delle entrate familiari, perché si è lavorato di meno e in alcuni casi si è perso il lavoro. Di seguito si fa cenno ad alcuni dei principali fenomeni sociodemografici che hanno impattato sulla domanda abitativa dell'Ambito Territoriale Sociale di Melzo.

Gli stranieri

Sulla questione abitativa, sicuramente, ha un peso consistente la dinamica dell'immigrazione. Si tratta di un fenomeno ormai sedimentato nel nostro territorio, tanto che quando si parla di progetti migratori a lungo termine, questi richiedono stabilità non solo affettiva ma anche residenziale, attraverso l'acquisto o l'affitto di una casa. Dal punto di vista abitativo, gli stranieri incontrano condizioni di maggiore precarietà. Vivono per la grande maggioranza in affitto, talvolta con problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'alloggio.

Inoltre, casa e lavoro sono ambiti fortemente intrecciati: avere un lavoro, disporre di uno stipendio, consente di stipulare un regolare contratto d'affitto, anche se a volte l'accesso al mercato immobiliare è ostacolato dalle richieste di affitto troppo onerose.

Nel nostro ambito territoriale, la componente straniera della popolazione residente ha registrato un incremento medio pari al 5,1%. Tra i comuni dell'ambito si può riscontrare un quadro piuttosto eterogeneo dove:

» Cassano d'Adda, Melzo e Vignate risultano essere i comuni con una maggiore concentrazione di popolazione straniera residente, probabilmente dovuta alle dimensioni dei contesti, alle più ampie opportunità del mercato immobiliare, ad una maggior diffusione di soluzioni di tipo economico e alla presenza di stazioni di fermata del servizio ferroviario suburbano;

» Inzago, Settala e Pozzuolo sono i comuni nei quali si sono registrate le dinamiche di crescita più contenute nell'ultimo triennio, con quest'ultimo l'unico in cui non si è registrata alcuna crescita della popolazione straniera residente.

Tabella andamento della popolazione straniera residente (triennio 2019-2021)

COMUNE	2019	2020	2021	VAR % (21-19)
CASSANO D'ADDA	2475	2577	2710	9,49%
INZAGO	972	976	992	2,06%
LISCATE	404	416	423	4,70%
MELZO	2218	2285	2428	9,47%
POZZUOLO MARTESANA	776	760	776	0,00%
SETTALA	799	843	820	2,63%
TRUCCAZZANO	601	607	626	4,16%
VIGNATE	790	801	854	8,10%
AMBITO	**9035**	**9265**	**9629**	**6,57%**

I giovani

Il problema abitativo è particolarmente sentito dalla fascia più giovane della popolazione. Sulle condizioni abitative dei giovani, la principale causa di disagio riguarda i costi insostenibili sia per i canoni di affitto che per l'acquisto della casa.

L'elevata disoccupazione giovanile, acuita dalla recente crisi, e la precarietà del lavoro, nonché le conseguenti difficoltà di accesso al credito e la scarsità di abitazioni economicamente accessibili, condizionano pesantemente la scelta di intraprendere un percorso di vita autonomo.

A questo proposito sembra utile porre in evidenza che la riduzione dei giovani compresi nella fascia d'età 25-35 anni – ovvero la fascia d'età nella quale generalmente si costituisce famiglia e ci si avvicina all'autonomia abitativa – risulta essere particolarmente accentuato nei comuni di Vignate (-5,47%),

Pozzuolo Martesana (-1,68%) e Inzago (-1,53%). Tuttavia, sempre prendendo in esame l'ultimo triennio, la tendenza sembra cominciare ad invertirsi, con i comuni di Melzo e Cassano d'Adda che registrano rispettivamente +3,56% e +3,81%.

Tabella andamento della popolazione totale residente nella fascia d'età 25/35 anni

COMUNE	2019	2020	2021	VAR % (21-19)
CASSANO D'ADDA	1862	1862	1933	3,81%
INZAGO	1108	1118	1091	-1,53%
LISCATE	398	404	502	26,13%
MELZO	1825	1834	1890	3,56%
POZZUOLO MARTESANA	894	901	879	-1,68%
SETTALA	627	666	696	11,00%
TRUCCAZZANO	624	618	634	1,60%
VIGNATE	1023	983	967	-5,47%
AMBITO	**8361**	**8386**	**8592**	**2,76%**

Gli anziani

L'allungamento della vita media, frutto del miglioramento delle condizioni di vita, igieniche e di salute della popolazione, oltre che dei costanti progressi della medicina unito al calo della natalità, hanno contribuito significativamente al progressivo invecchiamento della popolazione.

L'aumento di anziani soli, segmento della popolazione particolarmente debole e vulnerabile anche dal punto di vista economico merita un'attenzione particolare per la questione abitativa.

Tuttavia, nel territorio la popolazione residente compresa nella fascia d'età 65-79 anni ha conosciuto nel periodo 2019-2021 una crescita complessiva di poco meno di 53 unità, pari ad un incremento dello 0,41%, in controtendenza con la crescita degli anni precedenti probabilmente a causa dell'emergenza Covid-19 che ha colpito tra il 2020 e il 2021 questa fascia di popolazione.

In termini assoluti all'interno dell'ambito si distinguono i comuni di Cassano d'Adda e Melzo con rispettivamente 3.097 e 3.015 residenti nella fascia d'età 65-79 anni al 1° gennaio 2021.

Si possono tuttavia notare variazioni percentuali anche piuttosto discostanti tra un comune e l'altro, in virtù della loro diversa densità abitativa.

Prendendo in considerazione, ad esempio, i due comuni più popolosi, Melzo e Cassano d'Adda, si possono verificare scostamenti assoluti in ciascuna sottofascia che vanno a impattare sulla media di un orizzonte temporale ben più breve: in questo caso il –3,27% di Melzo è in gran parte dovuto ad un maggior numero di decessi nella fascia più alta, ossia il sottogruppo 75- 79.

Tabella anziani (65-79): popolazione residente. Variazioni 2019/2021

COMUNE	2019	2020	2021	VAR % (21-19 19)
CASSANO D'ADDA	3034	3062	3097	2,08%
INZAGO	1780	1771	1741	-2,19%
LISCATE	529	541	568	7,37%
MELZO	3117	3020	3015	-3,27%
POZZUOLO MARTESANA	1266	1266	1251	-1,18%
SETTALA	1005	1022	1029	2,39%
TRUCCAZZANO	756	768	808	6,88%
VIGNATE	1396	1432	1427	2,22%
AMBITO	**12883**	**12882**	**12936**	**0,41%**

I/le divorziati/e

Un'ulteriore categoria di fragilità sociale e abitativa è quella dei divorziati. Nei comuni dell'ambito si ha un incremento del numero di divorziati/e del 9,17% tra il 2019 e il 2021.

Cassano d'Adda, con 742 unità, è il comune con la maggior presenza di cittadini residenti appartenenti a questa specifica categoria, seguito con 643 unità residenti nel comune di Melzo. Sempre Cassano d'Adda registra l'incremento assoluto più significativo (+77 unità), seguito da Pozzuolo Martesana (+57 unità) e Melzo (+43 unità). Mentre Vignate, con sole 8 unità risulta essere il comune con l'incremento più contenuto.

Tabella divorziati popolazione residente. Variazioni 2019/2021

COMUNE	2019	2020	2021	VAR % (21-19)
CASSANO D'ADDA	665	707	742	11,58%
INZAGO	339	352	363	7,08%
LISCATE	149	155	166	11,41%
MELZO	599	641	643	7,35%
POZZUOLO MARTESANA	250	316	307	22,80%
SETTALA	253	261	268	5,93%
TRUCCAZZANO	219	231	231	5,48%
VIGNATE	295	303	303	2,71%
AMBITO	**2769**	**2966**	**3023**	**9,17%**

Le persone disabili [2]

Con riferimento a questa categoria di persone fragili, è stato possibile estrapolare il dato del 2022 mettendolo a confronto con il dato medio degli ultimi cinque anni. Questo gruppo include tutte le persone con disabilità, indipendentemente dalla tipologia e percentuale di invalidità riconosciuta.

Tabella persone disabili anno 2022

COMUNE	2022	MEDIA ULTIMI 5 ANNI
CASSANO D'ADDA	1964	1939
INZAGO	1116	1089
LISCATE	382	383
MELZO	2194	2217
POZZUOLO M.	917	923
SETTALA	817	833
TRUCCAZZANO	597	606
VIGNATE	979	991
MEDIA AMBITO	**1121**	**1123**

Il fabbisogno abitativo

Nella ricerca PRERP 2014-2016 elaborata da Regione Lombardia, il comune dell'Ambito di Melzo, i cui marcatori suggeriscono una tensione abitativa "in aumento", è proprio Melzo, gli altri comuni presentano valori tendenzialmente in linea rispetto alla media regionale.

L'individuazione dei comuni in tensione abitativa è stata sviluppata a partire da cinque indicatori valutati come significativi per la misurazione del bisogno, successivamente standardizzati per renderli confrontabili; dalla combinazione di essi, sono poi state generate 7 classi di fabbisogno: Basso - In media - In aumento - Elevato - Critico - Da Capoluogo - Acuto di Milano.

I cinque marcatori di partenza sono:

1. *Antropizzazione*, in quanto un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare (l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato);
2. *Pressione produttiva:* la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni (l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti);
3. *Difficoltà di accesso al mercato immobiliare*: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa (l'indice scelto è

[2] Fonte ATS.

la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita);

4. *Domanda di sostegno pubblico*: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno (l'indice scelto è la somma, rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP);

5. *Difficoltà economiche*: la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative (l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate).

La ricerca è relativamente datata e alcuni dei fattori presi in considerazione nel tempo sono probabilmente mutati; tuttavia, dallo studio dei singoli indicatori, emerge che nonostante l'indice di fabbisogno abitativo non superi mai soglie critiche, il profilo del bisogno sia in alcuni casi differente.

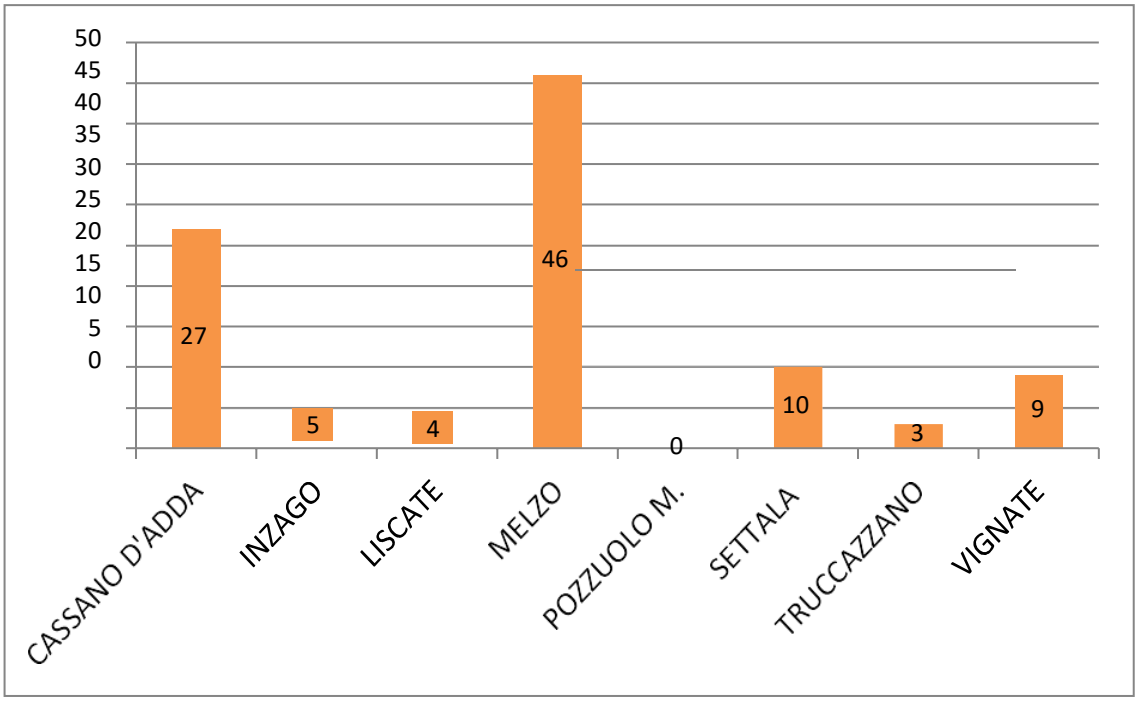
Tabella del fabbisogno abitativo 2014-2016

COMUNE	CLASSE FABBISOGNO	ANTROPIZZAZIONE	PRESSIONE PRODUTTIVA	DIFFICOLTÁ ACCESSO MERCATO IMMOBILIARE	DOMANDA SOSTEGNO PUBBLICO	DIFFICOLTÁ ECONOMICHE
Melzo	In aumento	1,70	0,34	1,96	1,78	0,60
Truccazzano	In media	-0,36	-0,41	0,70	1,37	0,53
Cassano d'Adda	In media	0,58	0,14	1,10	0,56	0,86
Vignate	In media	0,64	0,22	1,28	0,19	0,76
Settala	In media	-0,17	-0,24	0,77	0,95	0,54
Pozzuolo Martesana	In media	0,14	-0,51	1,03	0,64	0,74
Liscate	In media	-0,15	0,99	1,14	-0,20	0,78
Inzago	In media	0,42	-0,29	0,99	0,24	0,90

Fonte: ricerca PRERP 2014-2016 elaborata da Regione Lombardia

L'esempio forse più interessante in questo senso è Melzo, classificato con un fabbisogno abitativo "in aumento", con un indice quindi più alto rispetto alla media d'Ambito. Rispetto agli altri comuni qui il fabbisogno non sembra nascere da questioni legate alle difficoltà economiche ma da una combinazione di difficoltà di accesso al mercato immobiliare, eccessiva domanda di sostegno pubblico e antropizzazione. Un altro comune nel quale il fabbisogno abitativo sembra scaturire da aspetti che vanno oltre la difficoltà economica è Truccazzano, all'interno del quale la ricerca registrava una domanda di sostegno pubblico alta quasi come a Melzo.

Da ultimo, a conferma del crescente fabbisogno abitativo nel territorio dell'Ambito, va segnalato che per l'annualità 2021 il numero di sfratti totali gestiti è stato 104, di cui quasi la metà solo Comune di Melzo.



L'intensità della domanda del sostegno abitativo pubblico

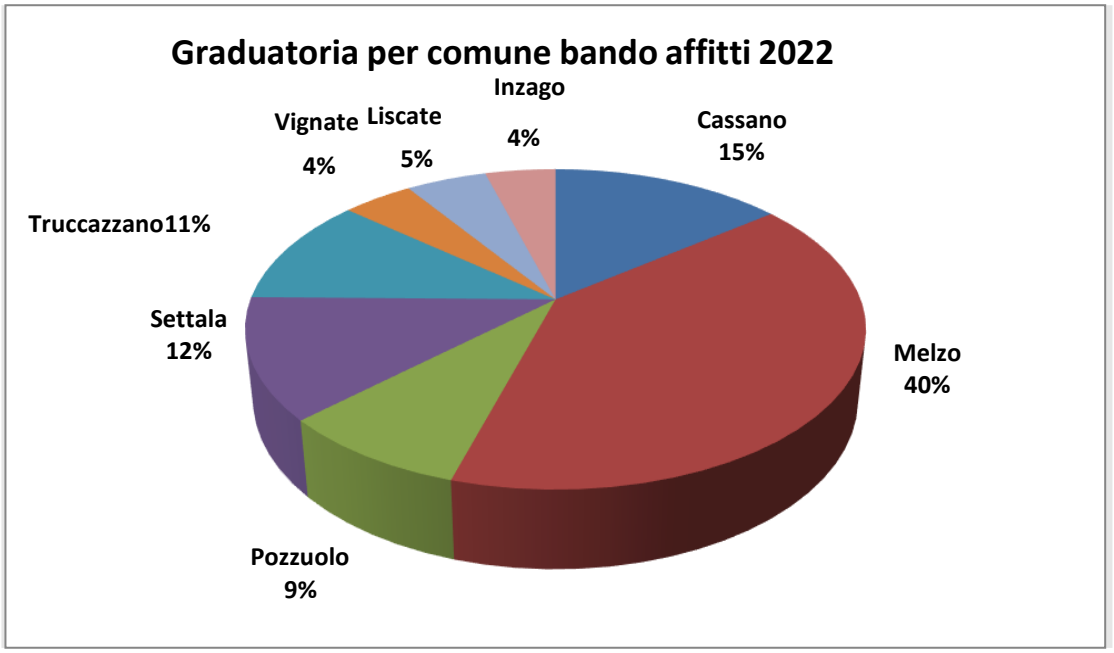
Sono state analizzate le graduatorie SAP degli avvisi n.1 2022, n.1 del 2021 e del bando per il mantenimento dell'alloggio in locazione (MISURA UNICA – D.G.R. n. XI/5324/2021) per gli otto Comuni oggetto d'analisi.

Con riferimento ai due bandi SAP, le domande risultano in gran parte appartenenti ai Comuni di Melzo con 250 domande (di cui 109 donne e 167 stranieri rispetto al totale) e dal Comune di Cassano d'Adda con 122 domande (di cui 62 donne e 71 stranieri). Gli altri Comuni presentano tutti un numero di domande inferiore con Liscate a chiudere con 25 domande.

Con riferimento all'ultimo triennio, le domande per il contributo al mantenimento dell'alloggio in locazione sono state oltre 800, di cui quasi la metà provenienti da cittadini residenti a Melzo (334) e una buona parte divisa tra quelli di Cassano (153) e Settala (120).

Durante l'ultimo bando soltanto (aprile 2022), sono state ricevute un totale di 363 domande, di cui 319 accolte. Di queste 128 sono state inoltrate al solo Comune di Melzo.

Il grafico riportato sotto mostra il dettaglio per singolo Comune.



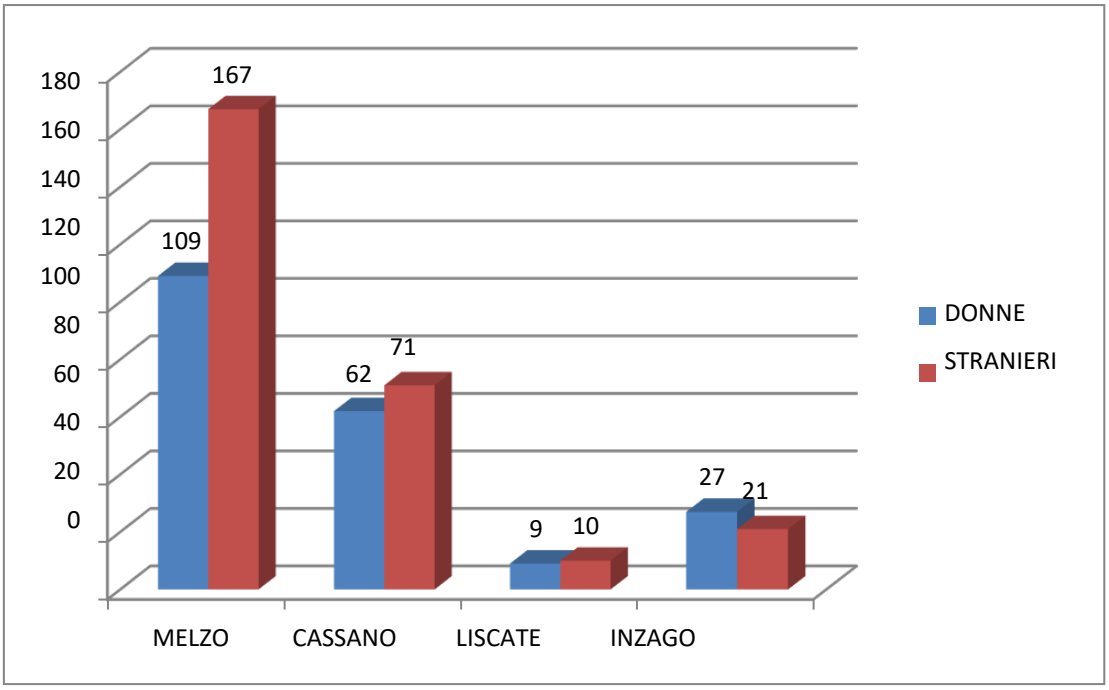
I profili della richiesta di sostegno abitativo

L'analisi combinata di diverse fonti informative a disposizione delle amministrazioni comunali dell'ambito – graduatorie SAP (avviso n.1 del 2022, avviso n.1 2021) e del bando per il mantenimento dell'alloggio in locazione (MISURA UNICA – D.G.R. n. XI/5324/2021) – ha consentito l'individuazione di alcuni profili di domanda maggiormente ricorrenti sul territorio o comunque degni di una specifica attenzione:

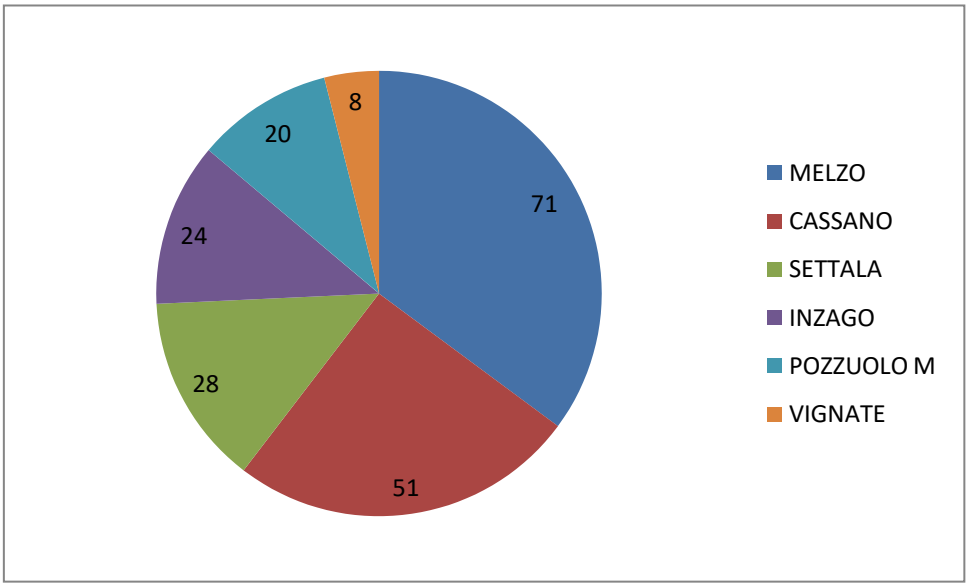
- la componente femminile della domanda;
- la domanda proveniente da cittadini di origine straniera;

Il quadro che emerge è una quota significativa di domanda abitativa "femminile" e "straniera" dei Comuni del territorio rispetto alle domande totali (rispettivamente 250 per Melzo, 122 per Cassano d'Adda, 26 per Liscate e 40 per Inzago)[3]

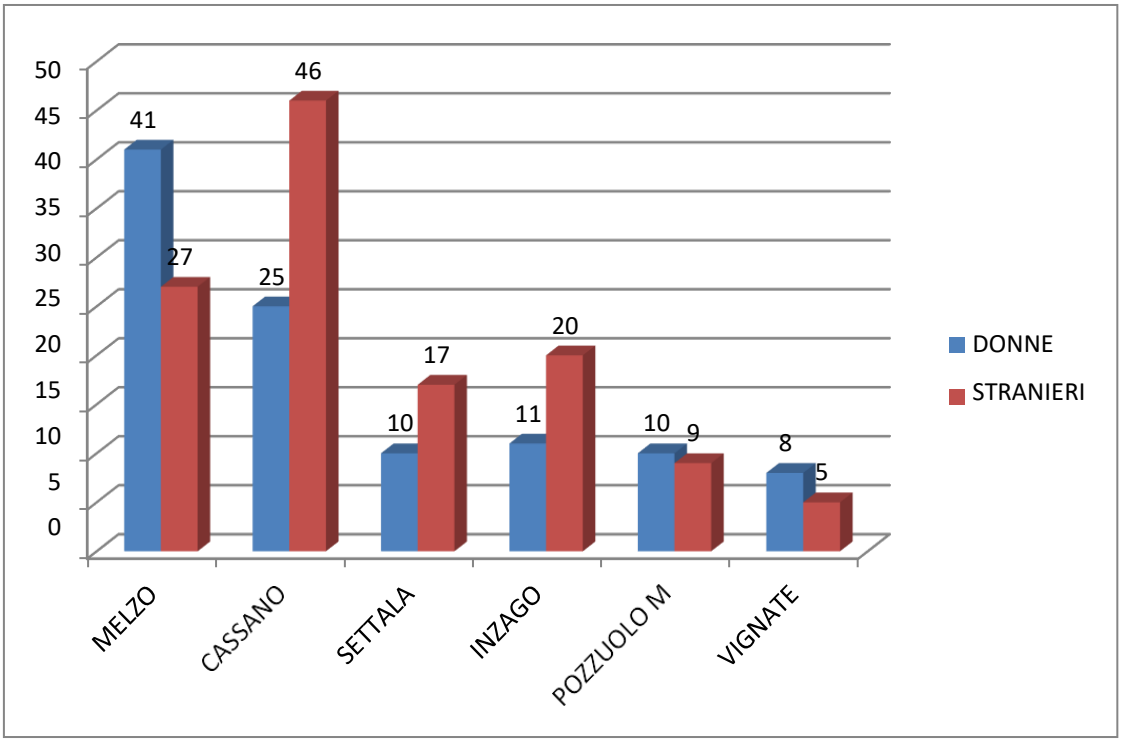
[3] I dati si riferiscono solo ai Comuni di Melzo, Cassano d'Adda, Inzago e Liscate. Nei restanti comuni non state approvate graduatorie comunali.



Per quanto riguarda le domande per gli alloggi di proprietà dell'ALER [4], di seguito vengono riportati i totali e i parziali delle categorie "donne" e "stranieri": entrambi i grafici mostrano un andamento simile rispetto alle categorie precedenti dei bandi SAP.



[4] I dati si riferiscono ai Comuni di Melzo, Cassano d'Adda, Inzago, Pozzuolo Martesana, Vignate e Settala



Con riferimento al bando per il mantenimento dell'alloggio, la componente femminile si attesta anche in questo caso attorno al 43% delle domande totali inoltrate all'Ambito, mentre la quota straniera sale addirittura all'80% delle domande (290 su 363).

Tra i 319 beneficiari del contributo, esclusi i percettori del reddito di cittadinanza una cui parte è già destinata al pagamento dell'affitto, la quota mensile media di affitto si aggira attorno ai 497 €, con Settala e Liscate i comuni più "cari", con un canone medio di 540 € e Inzago più a buon mercato con un canone medio mensile di circa 430 €.

Andamento del mercato immobiliare [5]

L'inflazione dei prezzi immobiliari è un elemento che aggrava il problema dell'alloggio. Infatti, la domanda di casa è aumentata anzitutto nelle sue componenti più critiche, perché è una domanda in massima parte formata dalle fasce di popolazione più svantaggiate cui resta precluso o difficile l'accesso al sistema abitativo.

Secondo quanto riportato dall'Istat, nel primo trimestre del 2022 i prezzi delle case in Italia sono aumentati dell'1,7% rispetto al trimestre precedente e del 4,6% rispetto allo stesso periodo del 2021. Dai dati analizzati anche nei comuni dell'ambito da settembre 2021 a settembre 2022 si registra un aumento dei prezzi medi degli immobili residenziali in vendita. L'aumento più alto si rileva nei comuni di Truccazzano e Inzago rispettivamente con il 20% e il 21%, mentre Cassano d'Adda registra

[5] Fonte: immobiliare.it

addirittura una diminuzione del 2,39%.

Negli ultimi due anni il prezzo di vendita ha raggiunto il suo massimo valore nel comune di Vignate nel mese di marzo 2021 con € 2.103 al metro quadro, seguito da Melzo che a maggio 2022 ha raggiunto i € 1.935 e da Inzago con un valore di € 1.930 ad agosto 2022.

Per gli immobili residenziali in affitto l'aumento più alto rispetto a settembre 2021 è pari al 15,38% ed è stato registrato nel comune di Cassano d'Adda, mentre si rileva una diminuzione del 24,40% a Truccazzano.

Il valore massimo del canone d'affitto a settembre 2022 si ha nel comune di Liscate con 12,23 €/m², seguito da Vignate e Melzo (rispettivamente 10,55 €/m² e 10,08 €/m²).

Assetto infrastrutturale, servizi e polarità funzionali

L'ambito si presenta come un territorio interessato da una importante maglia infrastrutturale di trasporto ferroviario e stradale costituita da assi nuovi e storici recentemente potenziati che hanno altresì fatto da volano per lo sviluppo di capillari servizi di Trasporto Pubblico Locale (TPL) su gomma tra i comuni dell'area:

» TRASPORTO FERROVIARIO. I comuni di Vignate, Melzo, Pozzuolo Martesana e Cassano d'Adda sono serviti dalla linea ferroviaria suburbana Milano-Treviglio realizzata da circa un decennio e disposta lungo la storica direttrice Milano Bergamo-Verona. Il potenziamento infrastrutturale della linea ha consentito l'avvio del servizio ferroviario suburbano (S5 e S6) che garantisce un collegamento cadenzato tra i comuni dell'asta, e a breve con l'aeroporto di Linate, con, in direzione ovest, Milano-Varese-Novara e Pioltello – stazione di porta per i servizi ferroviari verso nord e a lunga percorrenza e in direzione est, con Treviglio – stazione di porta per i servizi ferroviari verso Bergamo e a lunga percorrenza;

» TRASPORTO STRADALE. I comuni dell'ambito sono interessati in direzione est-ovest, dalle strade provinciali "Cassanese" e "Rivoltana". Il rinnovato tratto ad alta percorrenza (che collega Milano - Linate con la TEEM) della prima infrastruttura tocca i comuni di Vignate, Melzo e Pozzuolo Martesana, mentre Inzago e Cassano d'Adda sono interessati dal tracciato storico. La strada "Rivoltana" interseca i comuni di Vignate e Liscate rinnovato tratto ad alta percorrenza che collega Milano con la TEEM, Truccazzano è invece interessato da percorso storico dell'infrastruttura che consente la connessione con l'area della bassa bergamasca;

» in direzione nord sud la principale infrastruttura viaria è costituita dalla strada statale "Cerca" che collega Monza con Melegnano attraversando buona parte dei comuni dell'est milanese. Melzo, Liscate e Settala sono i comuni più direttamente toccati dall'infrastruttura;

» di recente realizzazione sono la tangenziale est esterna (A58 – TEEM) che collega

direttamente l'autostrada A4 Milano-Venezia con l'A1 Milano-Bologna insistendo sui territori Pozzuolo Martesana, Melzo, Liscate, Settala e Truccazzano con caselli nei comuni di Pozzuolo Martesana e Liscate. Dalla TEEM è possibile, inoltre, accedere al collegamento autostradale diretto BreBeMi A35 - Brescia-Milano, collocato tra i caselli di Pozzuolo Martesana e Liscate.

I Comuni dell'ambito fanno parte di un sistema, quello dell'Adda Martesana, fortemente connotato da una importante impronta storico-culturale legata alla presenza del Naviglio Martesana (Inzago e Cassano d'Adda), di numerose dimore storiche in particolare a Inzago e Cassano d'Adda dove trova sede anche l'antico Castello Visconteo.

Tra le polarità funzionali più moderne relative al *leisure* e al commercio possono essere richiamati a titolo esemplificativo il famoso cinema multiplex Arcadia di Melzo e il centro commerciale Acquario di Vignate insieme ad una capillare presenza di servizi della Grande Distribuzione Organizzata.

Nel contesto territoriale più allargato, in particolare verso il capoluogo milanese trovano sede alcune polarità funzionali che includono l'ambito in oggetto nel loro bacino di utenza. Tra questi appare utile menzionare l'ospedale San Raffaele di Milano 2 (Segrate) e, in una prospettiva non molto lontana il prossimo centro commerciale "Luxury Village" Westfield di Milano – Segrate la cui apertura era prevista per il 2022 e si propone come la più grande (154 mila mq) e innovativa destinazione per lo shopping in Italia. Sono infatti previsti 300 negozi molti dei quali di alto profilo – come Galeries Lafayette, l'iconico grande magazzino di lusso francese – un cinema multisala e 80 ristoranti[6] - [7]

L'intervento avrà molto probabilmente un impatto significativo sul territorio circostante sia per i 500 nuovi posti di lavoro previsti, sia ulteriori impatti sulla attrattività abitativa e sul tessuto commerciale dei Comuni limitrofi (in particolare rispetto ad altri centri commerciali della zona).

Il pendolarismo con Milano nei comuni dell'ambito – prevalentemente in direzione Milano città - è un fenomeno diffuso, in particolare per motivi di studio e lavoro. In particolare, i comuni disposti lungo l'asse ferroviario Milano-Treviglio con l'apertura del servizio cadenzato suburbano hanno visto incrementare i flussi da e per il capoluogo e accrescere l'attrattività come soluzioni residenziali. Rimangono significativi anche i flussi lavorativi verso Milano nei comuni disposti più a sud nell'ambito, dove le relazioni sono garantite soprattutto dalla strada statale "Paullese" e dalla "Rivoltana". La presenza nell'area di numerose imprese infatti genera spostamenti soprattutto intra-ambito e dai comuni immediatamente limitrofi.

[6] Fonte: http://www.westfieldmilano-project.com/it/il-progetto/

[7] Per ultimi aggiornamenti sul progetto: www.milanotoday.it/dossier/economia/westfield-segrate-che-fine-ha- fatto.html

CAPITOLO 2.
QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DELL'OFFERTA ABITATIVA

Analisi unità per stato di utilizzo[8]

Le seguenti tabelle mostrano, per l'anno 2022, lo stato di utilizzo di ogni singola unità (SAP, SAS e SAT) e la suddivisione in funzione della dimensione, sia per ciascun Comune che con riferimento al patrimonio di Aler.

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
Cassano d'Adda	105	0	7						
Melzo	174	4	25					1	
Inzago	67	2	4					1	
Settala	9	0	1						
Pozzuolo M.	12	1		1					
Liscate	38	1	8	1					
Truccazzano	20	1							
Vignate				27	0	6			
Totale Ambito	**425**	**9**	**45**	**29**	**0**	**6**	**0**	**1**	**0**

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO (ALER)									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
Cassano d'Adda	94	0	12						
Inzago	70	0	9						
Melzo	207	3	15						
Pozzuolo M.	10	0	1						
Settala	64	0	6						
Truccazzano	40	0	3						
Vignate	54	0	6						
Totale Ambito	**539**	**3**	**52**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

[8] I dati sono fonte diretta di elaborazioni di ogni singolo Comune per l'anno 2022 (Uffici Anagrafici, Settori Tecnico e Sociale).

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									
Cassano d'Adda	1	79	32						
Melzo	23	102	78						
Inzago		59	24						
Settala		3	7						
Pozzuolo M.	2	10	1			1			
Liscate		39	8		1				
Truccazzano		21							
Vignate				8	24	1			
Totale Ambito	**26**	**313**	**150**	**8**	**25**	**2**	**0**	**0**	**0**

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI (ALER)									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
Numero unità immobiliari									
Cassano d'Adda		68	42						
Inzago		39	43						
Melzo		143	85						
Pozzuolo M.		10	1						
Settala		44	26						
Truccazzano		28	15						
Vignate		27	33						
Totale Ambito	**0**	**359**	**245**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Analisi demografica assegnatari alloggi SAP

Nelle tabelle che seguono si concentra l'analisi dei nuclei assegnatari di unità immobiliari Sap per l'anno 2022. L'obiettivo è quello di specificare meglio la componente demografica, la situazione reddituale e contrattuale nonché la composizione famigliare (soprattutto rispetto alle categorie più fragili) e utilizzare le informazioni raccolte per monitorare eventuali variazioni a conclusione del triennio di validità del presente documento.

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							
Cassano d'Adda	51	23	13	6	9	3	105
Melzo	86	31	17	25	8	7	174
Inzago	19	18	8	7	9	3	64
Settala	3	2	0	3	0	1	9
Pozzuolo M.	7	4	0	1	0	0	12
Liscate	16	11	5	3	3	1	39
Truccazzano	14	3	1	1	1	0	20
Vignate	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Totale Ambito	**196**	**92**	**44**	**46**	**30**	**15**	**423**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI (ALER)							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
Numero nuclei familiari							
Cassano d'Adda	29	22	16	12	7	8	94
Inzago	18	18	9	12	1	12	70
Melzo	69	70	30	25	8	5	207
Pozzuolo M.	3	1	2	1	0	3	10
Settala	22	18	9	9	5	1	64
Truccazzano	10	19	4	2	2	3	40
Vignate	12	21	12	3	3	3	54
Totale Ambito	**163**	**169**	**82**	**64**	**26**	**35**	**539**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP					
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate					
Cassano d'Adda	105	9	23	4	3
Melzo	174	39	46	64	15
Inzago	64	18	21	23	2
Settala	9	3	5		3
Pozzuolo M.	12	1	1	6	2
Liscate	39	4	7	17	12
Truccazzano	20	1	3	9	7
Vignate	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Totale Ambito	**423**	**75**	**106**	**123**	**44**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP (ALER)					
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate					
Cassano d'Adda	94	25	21	48	26
Inzago	70	23	19	32	25
Melzo	207	30	38	115	57
Pozzuolo M.	10	4	5	2	1
Settala	64	14	12	38	21
Truccazzano	40	7	5	25	9
Vignate	54	10	10	29	14
Totale Ambito	**539**	**113**	**110**	**289**	**153**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
Numero nuclei famigliari			
Cassano d'Adda	105	0	105
Melzo	174	0	174
Inzago	64	0	64
Settala	9	0	9
Pozzuolo M.	12	0	12
Liscate	39	0	39
Truccazzano	20	0	20
Vignate	0	0	0
Totale Ambito	**423**	**0**	**423**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CONTRATTUALIZZAZIONE (ALER)			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
Numero nuclei familiari			
Cassano d'Adda	94	2	96
Inzago	70	0	70
Melzo	207	2	209
Pozzuolo M.	10	0	10
Settala	64	0	64
Truccazzano	40	0	40
Vignate	54	0	54
Totale Ambito	**539**	**4**	**543**

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
Numero nuclei famigliari					
Cassano d'Adda	73	26	5	1	105
Melzo	99	56	16	2	173
Inzago	38	18	7	1	64
Settala	5	4	0	0	9
Pozzuolo M.	6	5	1	0	12
Liscate	16	12	11	0	39
Truccazzano	12	5	3	0	20
Vignate	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Totale Ambito	**249**	**126**	**43**	**4**	**422**

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP (ALER)					
	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
Numero nuclei familiari					
Cassano d'Adda	42	20	15	15	92
Inzago	27	16	19	8	70
Melzo	79	65	47	16	207
Pozzuolo M.	6	0	3	1	10
Settala	27	22	6	9	64
Truccazzano	11	15	7	7	40
Vignate	19	18	9	8	54
Totale Ambito	**211**	**156**	**106**	**64**	**537**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA (ALER)				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
Numero nuclei familiari				
Cassano d'Adda	**69**	**25**		**94**
Inzago	**47**	**23**		**70**
Melzo	**177**	**30**		**207**
Pozzuolo M.	**6**	**4**		**10**
Settala	**50**	**14**		**64**
Truccazzano	**33**	**7**		**40**
Vignate	**44**	**10**		**54**
TOTALE AMBITO	**426**	**113**		**539**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
Numero nuclei familiari				
Cassano d'Adda	89	7	9	105
Melzo	134	0	39	173
Inzago	46	1	17	64
Settala	21	0	5	26
Pozzuolo M.	14	0	4	18
Liscate	35	0	4	39
Truccazzano	31	0	2	33
Vignate	n/d	n/d	n/d	n/d
Totale Ambito	**370**	**8**	**80**	**458**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA'							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
Numero nuclei familiari							
Cassano d'Adda	4	3	2	3	1	0	13
Melzo	6	1	3	2	0	3	15
Inzago	10	6	2	2	0	2	22
Settala	2	0	0	1	0	0	3
Pozzuolo M.	2	0	0	0	0	0	2
Liscate	7	4	2	1	1	1	16
Truccazzano	7	0	0	0	0	0	7
Vignate	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Totale Ambito	**38**	**14**	**9**	**9**	**2**	**6**	**78**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA' (ALER)							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
Numero nuclei familiari							
Cassano d'Adda	5	10	3	3	2	3	26
Inzago	3	8	4	8	1	1	25
Melzo	17	24	7	8	1	0	57
Pozzuolo M.	0	0	1	0	0	0	1
Settala	7	6	3	2	3	0	21
Truccazzano	0	7	1	0	0	1	9
Vignate	3	6	5	0	0	0	14
Totale Ambito	**35**	**61**	**24**	**21**	**7**	**5**	**153**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI OVER 65							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
Numero nuclei famigliari							
Cassano d'Adda	34	6	0	0	0	0	40
Melzo	49	14	0	1	0	0	64
Inzago	8	9	2	0	2	2	23
Settala	0	0	0	0	0	0	0
Pozzuolo M.	5	1	0	0	0	0	6
Liscate	9	6	1	1	0	0	17
Truccazzano	7	1	1	0	0	0	9
Vignate	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Totale Ambito	**112**	**37**	**4**	**2**	**2**	**2**	**159**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI OVER 65 (ALER)							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
Numero nuclei familiari							
Cassano d'Adda	22	16	5	2	1	2	48
Inzago	8	10	6	5	0	3	32
Melzo	41	52	13	7	1	1	115
Pozzuolo M.	0	0	1	1	0	0	2
Settala	13	13	4	5	2	1	38
Truccazzano	6	15	3	0	0	1	25
Vignate	8	16	5	0	0	0	29
Totale Ambito	**98**	**122**	**37**	**20**	**4**	**8**	**289**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - PRESENZA DI MINORI						
	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 famigliari						
Cassano d'Adda	10	7	3	3	0	23
Melzo	14	20	9	3	0	46
Inzago	8	10	3	0	0	21
Settala	3	2	0	0	0	5
Pozzuolo M.	0	0	1	0	0	1
Liscate	7	1	0	0	0	8
Truccazzano	3	0	0	0	0	3
Vignate	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Totale Ambito	**45**	**40**	**16**	**6**	**0**	**107**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI MINORI (ALER)						
	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 famigliari						
Cassano d'Adda	11	6	3	1	0	21
Inzago	8	3	4	3	1	19
Melzo	23	10	4	1	0	38
Pozzuolo M.	4	0	1	0	0	5
Settala	5	4	3	0	0	12
Truccazzano	4	0	1	0	0	5
Vignate	1	5	2	1	1	10
Totale Ambito	**56**	**28**	**18**	**6**	**2**	**110**

La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Il patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito di Melzo, alla data di approvazione del presente Piano Triennale, consiste in 1.113 Unità Immobiliari suddivise tra 1.078 servizi abitativi pubblici (SAP) e 35 sociali (SAS), 467 Unità Immobiliari di proprietà dei comuni appartenenti all'Ambito e 611 Unità Immobiliari all'ALER territorialmente competente.

Tabella consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

COMUNE	Comuni		ALER		TOTALE SAP
	SAP	SAS	SAP	SAS	
Cassano d'Adda	112	0	115	0	227
Inzago	74	0	82	0	156
Liscate	47	1	0	0	47
Melzo	199	0	230	0	429
Pozzuolo Martesana	13	1	11	0	24
Settala	1	0	70	0	71
Truccazzano	21	0	43	0	64
Vignate	0	33	60	0	60
AMBITO	**467**	**35**	**611**	**0**	**1078**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza

Le Unità Immobiliari (U.I.) complessivamente disponibili nell'anno

Le Unità Immobiliari complessivamente disponibili per l'anno 2024 risultano essere 42 in diminuzione rispetto al 2023 quando gli alloggi disponibili erano 67, distribuite in modo eterogeneo tra i comuni dell'Ambito come indicato nella tabella seguente.

Tabella numero complessivo U.I. disponibili per l'anno 2024

COMUNE	Comuni	ALER	TOTALE
Cassano d'Adda	3	7	**10**
Inzago	0	4	**4**
Liscate	1	0	**1**
Melzo	2	11	**13**
Pozzuolo Martesana	1	2	**3**
Settala	1	3	**4**
Truccazzano	**1**	2	**3**
Vignate	0	4	**4**
AMBITO	**9**	**33**	**42**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza

Le Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over

La tabella di seguito riportata indica le unità abitative di proprietà dei Comuni dell'Ambito, di ALER e degli altri enti proprietari destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e ubicate nell'ambito, assegnabili nel corso del 2024 rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, alle quali si aggiungono le unità immobiliari che presumibilmente si libereranno nel corso dell'anno per effetto del *turn-over*. Quest'ultimo dato, come disciplinato dal Comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019, è dichiarato dai comuni quale stima calcolata sulla base della tendenza storica riferibile all'ultimo triennio.

Tabella numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del *turn-over*

COMUNE	Comuni	ALER	TOTALE
Cassano d'Adda	3	3	**6**
Inzago	0	1	**1**
Liscate	**1**	0	**1**
Melzo	4	4	**8**
Pozzuolo Martesana	0	0	**0**
Settala	0	**1**	**1**
Truccazzano	0	**1**	**1**
Vignate	0	1	**1**
AMBITO	**8**	**11**	**19**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

Le Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito, assegnabili nello stato di fatto, risultano disciplinate dall'art. 10 della l.r. 16/2016 che, al comma 3, indica che l'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario per lavori di ristrutturazione non può essere superiore ad euro 8.000,00, IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità.

Tabella numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

COMUNE	Comuni	ALER	TOTALE
Cassano d'Adda	0	4	**4**
Inzago	0	3	**3**
Liscate	0	0	**0**
Melzo	0	7	**7**
Pozzuolo Martesana	0	2	**2**
Settala	0	2	**2**
Truccazzano	0	1	**1**
Vignate	0	3	**3**
AMBITO	**0**	**22**	**22**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza

Le Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Sono di seguito indicate le unità abitative di proprietà dei Comuni dell'Ambito e di ALER destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP), ubicate nell'ambito, oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2024.

Tabella numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione

COMUNE	Comuni	ALER	TOTALE
Cassano d'Adda	0	0	**0**
Inzago	1	0	**1**
Liscate	0	0	**0**
Melzo	0	0	**0**
Pozzuolo Martesana	0	0	**0**
Settala	0	0	**0**
Truccazzano	0	0	**0**
Vignate	0	0	**0**
AMBITO	**1**	**0**	**1**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori

Ai fini del presente Piano risulta la disponibilità di n. 2 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori, uno nel comune di Inzago ed uno nel Comune di Melzo.

Le unità conferite da soggetti privati

Ai fini del presente Piano non risultano disponibilità di alloggi conferiti da soggetti privati destinati a servizi abitativi pubblici.

Riepilogo e quantificazione

Il capitolo fornisce un quadro di sintesi del numero complessivo delle unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno disponibili nell'anno 2024, come totale del numero delle unità abitative comunali.

Tabella riepilogo U.I di proprietà comunale e ALER prevedibilmente disponibili nell'anno 2024

COMUNE	SAP	Numero di Unità Immobiliari (U.I.)				
		Libere e che si libereranno per effetto del turn-over	In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Servizi Abitativi Transitori	Conferite da privati
Cassano d'Adda	112	3	0	0	0	0
Inzago	74	0	0	1	1	0
Liscate	47	1	0	0	0	0
Melzo	199	4	0	0	1	0
Pozzuolo Martesana	13	0	0	0	0	0
Settala	1	0	0	0	0	0
Truccazzano	21	0	0	0	0	0
Vignate	0	0	0	0	0	0
AMBITO	**467**	**8**	**0**	**1**	**2**	**0**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

Tabella riepilogo Unità immobiliari di proprietà ALER prevedibilmente disponibili nell'anno 2024

COMUNE	SAP	Numero di Unità Immobiliari (U.I.)				
		Libere e che si libereranno per effetto del turn-over	In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Servizi Abitativi Transitori	Conferite da privati
Cassano d'Adda	115	3	4	0	0	0
Inzago	82	1	3	0	0	0
Liscate	0	0	0	0	0	0
Melzo	230	4	7	0	0	0
Pozzuolo Martesana	11	0	2	0	0	0
Settala	70	1	2	0	0	0
Truccazzano	43	1	1	0	0	0
Vignate	60	1	3	0	0	0
AMBITO	**611**	**11**	**22**	**0**	**0**	**0**

Fonte: Comuni, ALER Milano - Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

Le scelte degli Enti proprietari

Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza

Gli enti proprietari non prevedono soglie percentuali eccendenti il 20% degli alloggi disponibili per l'assegnazione ai nuclei famigliari in condizioni di indigenza.

Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza

I Comuni dell'Ambito, indicano come categoria di rilevanza sociale "*le donne vittime di violenza domestica*" alla quale attribuire specifico punteggio ai fini della determinazione della graduatoria.

Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco

Gli Enti proprietari indicano come soglia percentuale di unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria in oggetto, le seguenti percentuali:

- I Comuni 5%, ad esclusione di Settala che destina lo 0%
- ALER 10%

CAPITOLO 3

LA RISPOSTA ALL'EMERGENZA ABITATIVA

Le misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale [9]

Nell'anno 2022, con DGR. 5324 /2021, Regione Lombardia, attraverso la Misura Unica, ha promosso iniziative a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione e il contenimento dell'emergenza abitativa.

L'iniziativa ha lo scopo di intervenire preventivamente per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole, trasferendo al nostro Ambito € 284.705,00. La Misura è 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. Per l'avviso pubblico è stato aperto dal 4 aprile al 4 maggio 2022; sono pervenute 363 domande di cui ammesse 319. Anche nel 2023 con la DGR.6970 del 19/09/2022 Regione Lombardia ha finanziato tale Misura e l'Ambito di Melzo ha avuto complessivamente a disposizione € 405.561,00 stanziati con la DGR n. 6970/2022 di cui € 50.000,00 sono stati stanziati per la Misura Complementare per il "Reperimento di soluzioni abitative temporanee per i nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa".

In ottemperanza al disposto delle DGR sopra richiamate, nel corso dei mesi di maggio e giugno 2023 si è provveduto all'apertura dell'avviso pubblico. Sono pervenute n. 588 domande, n. 525 sono state ammesse, di cui 302 ammesse con contributo per un totale di € 355.561 contributi erogati. Le restanti 223 sono state ammesse senza contributo.

Con la successiva DGR 1001/2023 sono state finanziate ulteriori 25 domande per un totale finanziato di € 28.299.

La misura complementare: "Reperimento di soluzioni abitative temporanee per i nuclei famigliari di emergenza abitativa"

L'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 09/05/2023 in ottemperanza a quanto previsto dalla DGR n.6970 del 19.09.2022 "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato – anno 2022 – integrazione della misura di cui alla DGR XI/6491/2022" e del Decreto n. 13487 del 23.09.2022 "Erogazione risorse agli Ambiti" – che assegnano all'Ambito di Melzo € 405.561,00 finalizzate a promuovere iniziative preventive che coinvolgano gli Ambiti e i Comuni, ha validato

[9] I dati contenuti nei grafici e nelle tabelle di questo capitolo sono tratti dagli archivi comunali ed elaborati ai fini della redazione del documento.

l'attuazione della Misura Complementare: "Reperimento di soluzioni abitative temporanee per i nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa".

La finalità di tale misura è il sostegno ai nuclei famigliari in difficoltà socioeconomica, in condizione di emergenza abitativa in seguito ad un provvedimento di esecuzione, per il reperimento di soluzioni abitative alternative in affitto, o il loro collocamento temporaneo in struttura.

L'ambito ha destinato alla Misura Complementare 50.000 € alle emergenze abitative

Le azioni previste e i risultati attesi con tale Misura sono:

a) Integrazione dei costi sostenuti dai Comuni finalizzata alla gestione di nuclei famigliari in situazione di emergenza abitativa attraverso il collocamento temporaneo presso strutture alberghiere/comunità/*co-housing* o altre soluzioni abitative per il periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023;

b) Accompagnamento dei nuclei famigliari residenti nel territorio dell'Ambito n.5 nella ricerca di una nuova soluzione abitativa.

   Il contributo è destinato a coprire:

   - La compartecipazione comunale al costo della retta della struttura d'emergenza abitativa – individuata dai Servizi Sociali Comunali – entro il limite massimo del budget definito a disposizione per il Comune richiedente.
   - La copertura dei costi per la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, cauzione e/o anticipo, per l'importo di € 2.000,00.

Misure regionali a favore dei comuni ad alta tensione abitativa

Tra le misure regionali a favore dei comuni ad alta tensione abitativa, Regione Lombardia ha approvato alcune iniziative a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli stanziando un apposito fondo destinato ai comuni ad alta tensione abitativa (questa misura è stata attivata dai Comuni di Cassano d'Adda e Melzo).

L'obiettivo della misura è un sostegno ai nuclei familiari con un provvedimento di sfratto e che si trovino in una situazione di morosità incolpevole. La condizione di morosità incolpevole si verifica quando la perdita o consistente riduzione del reddito è riconducibile ad una delle fattispecie riportate nel DM 30/03/2016 (licenziamento, mobilità, ecc…)

Per questa misura l'ultimo trasferimento risale al 2021 e l'assenza di questi fondi ha un impatto notevole sulla gestione degli sfratti.

I dati delle situazioni della morosità incolpevole di tutti i comuni dell'Ambito per l'anno 2022

MOROSITA' INCOLPEVOLE	TOTALE	FONDO
CASSANO	14	11
MELZO	28	20
POZZUOLO MARTESANA	0	0
TRUCCAZZANO	20	0
SETTALA	n/d	n/d
VIGNATE	0	0
INZAGO	3	0
LISCATE	0	0
AMBITO	**65**	**31**

Il protocollo per gli ordini di liberazione degli immobili pignorati

Nell'ottica di anticipare scenari di gestione sostenibili implementando le reti di collaborazione con enti istituzionali e non, in data 29 settembre 2021 si è sottoscritto il protocollo per l'esecuzione degli ordini di liberazione degli immobili pignorati tra il Tribunale di Milano (sezione esecuzioni), Ordine degli Avvocati di Milano, Ordine degli Assistenti Sociali della Lombardia, il Consiglio Notarile di Milano, Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano, Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo sviluppo sociale (per i Comuni di Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Senago), il ns Piano di Zona, Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Corsichese (per i Comuni di Assago, Buccinasco, Cesano Boscone, Corsico, Cusago e Trezzano sul Naviglio), Ambito Rhodense - SER.CO.P. a.s.c. (per i Comuni di Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Vanzago), Ambito Distrettuale Visconteo Sud Milano (per i Comuni di Basiglio, Opera, Pieve Emanuele e Rozzano), Piano di Zona Ambito Territoriale Ambito Sociale 3 – Pioltello (per i Comuni di Pioltello, Rodano, Segrate e Vimodrone). L'iter è stato lungo e complesso data la portata anche dei diversi sottoscrittori. Nel corso delle procedure esecutive immobiliari viene emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato, al più tardi al momento del trasferimento dell'immobile e comunque l'ingiunzione di rilasciare l'immobile è contenuta nel decreto di trasferimento dell'immobile pignorato. Questo rilascio forzoso dell'immobile, quando coincide con la residenza di un nucleo familiare, comporta un problema sociale di difficile soluzione nell'attuale situazione di emergenza abitativa, soprattutto per i nuclei familiari con particolari fragilità, inoltre, oltre che degli esecutati interessati, è interesse di

tutti i soggetti istituzionalmente coinvolti (organi della procedura esecutiva, forze dell'ordine e servizi sociali) che la liberazione dell'immobile avvenga spontaneamente o, comunque, con le minori criticità e i minori disagi possibili per tutti i soggetti coinvolti, anche solo a livello professionale; pertanto la collaborazione tra le istituzioni a vario titolo coinvolte in questo processo può facilitare il perseguimento di questo obiettivo, agevolando nel contempo l'azione di ciascuna.

Le linee di azione pensate sono volte a:

1. Promuovere la conoscenza reciproca tra i vari soggetti coinvolti: l'approfondimento delle rispettive competenze, dei rispettivi obiettivi e delle rispettive modalità e possibilità di azione è condizione necessaria per trovare forme di coordinamento nell'interesse di tutte le istituzioni coinvolte;
2. La costruzione di un canale di comunicazione tra custodi e servizi sociali sul territorio, che consente ai primi di orientare gli esecutati nel contatto con i servizi, anche dando indicazioni concrete sulle modalità di accesso ai servizi stessi, con l'obiettivo di facilitare la conoscenza da parte degli esecutati delle eventuali misure previste dalle diverse amministrazioni a sostegno delle situazioni di difficoltà socioeconomica e attutire così, ove possibile, l'impatto della liberazione;
3. L'informazione periodica agli uffici di piano del numero di ordini di liberazione emessi, che è loro utile nella programmazione delle proprie politiche abitative, avendo i responsabili necessità di avere dati aggiornati e precisi sul fenomeno;
4. La corretta ed effettiva informazione a tutti i potenziali interessati dell'esistenza e delle modalità di ricorso a procedure di sovra-indebitamento; la possibilità, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, di fare ricorso a procedimenti di composizione della crisi da sovra-indebitamento e di liquidazione del patrimonio, può, a certe condizioni, consentire ai debitori che perdono l'abitazione di liberarsi degli eventuali debiti residui qualora il ricavato della vendita non sia sufficiente a coprirli tutti. Altrimenti la permanenza di debiti residui dopo la vendita dell'immobile potrebbe portare a ulteriori pignoramenti dei redditi di chi già ha perso la propria abitazione.

Ad ottobre 2021 la situazione dei procedimenti per i comuni dell'ambito è la seguente:

COMUNE	2021	2020
CASSANO	2	1
INZAGO	0	1
LISCATE	2	0
MELZO	5	0
POZZUOLO MARTESANA	2	0
TRUCCAZZANO	0	0
SETTALA	1	0
VIGNATE	0	0
AMBITO	**12**	**2**

Fonte:Tribunale di Milano, 2020-2021

Con riferimento invece alle istruzioni di liberazione per il 2021, il quadro è il seguente:

COMUNE	2021
CASSANO	3
INZAGO	0
LISCATE	3
MELZO	0
POZZUOLO M.	1
TRUCCAZZANO	1
SETTALA	0
VIGNATE	0
AMBITO	**8**

Fonte: Tribunale di Milano, 2020-2021

Il protocollo sarà attivato nel triennio ed ulteriormente implementato sia in termini di adesioni che di processi delegati

Il protocollo d'intesa per il maggior raccordo operativo finalizzato alla tutela della fragilità in fase di escomio

Al fine di anticipare scenari e operare in forma preventiva nelle situazioni di maggiore criticità, in data 24 gennaio 23, l'Ambito Territoriale Sociale 5 di Melzo ha sottoscritto, con la prefettura di Milano, corte d'appello di Milano, Tribunale di Milano, città metropolitana di Milano, Anci Lombardia, Comune di Milano, Comuni enti/capofila ambiti territoriali della città metropolitana di Milano, Ordine Assistenti sociali, Ordine Avvocati, il "*Protocollo d'intesa per il maggior raccordo operativo finalizzato alla tutela della fragilità in fase d'escomio*".

Il documento ha lo scopo di contenere le criticità che si verificano in occasione dell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto e favorire il miglior raccordo operativo tra tutte le parti interessate.

A tal fine, è stata creata una rete operativa tra le istituzioni coinvolte in modo da assicurare da un lato

il rispetto delle tempistiche assegnate dalla procedura e, dall'altro, facilitare il rilascio degli alloggi laddove vi siano nuclei famigliari caratterizzati da fragilità e limitare, ove possibile, l'impatto derivante dal rilascio dell'immobile

Contestualmente alla stesura del protocollo, è stato elaborato materiale informativo in 4 lingue (italiano, inglese, spagnolo e arabo) sui servizi offerti alle Amministrazioni comunali, che verrà diffuso sui canali istituzionali degli organi della procedura e dei Comuni, facilitando la conoscenza delle misure previste in caso di disagio abitativo e difficoltà socioeconomica.

Sulla base degli impegni concordati si dovrà:

- divulgare materiale informativo nell'ambito di tutte le fasi della procedura di sfratto, in particolare in occasione della notifica dei provvedimenti, nonché attraverso la messa a disposizione nelle aule di udienza e nelle cancellerie;
- orientare i nuclei familiari e favorire il flusso di informazioni sui servizi offerti dal Comune e sulle eventuali misure di assistenza previste dalle diverse amministrazioni;
- curare la corretta comunicazione in ordine alle modalità di accesso ai Servizi Comunali di riferimento e, sulla base del principio della volontarietà di richiesta di aiuto da parte del cittadino, assicurare la massima tempestività nel fornire supporto al nucleo interessato che si rivolge agli uffici.

Le azioni sopra indicate saranno sostenute dall'Ordine degli Assistenti Sociali e dall'Ordine degli Avvocati, i quali si impegneranno a sensibilizzare i professionisti sulle azioni concordate e raccoglieranno in una sezione dedicata del proprio sito internet tutte le informazioni utili relative alla tematica.

Inoltre, sarà compito della Prefettura monitorare i processi attraverso un tavolo tecnico, che avrà l'obiettivo di individuare linee d'azione al fine di rendere l'esecuzione degli sfratti sempre più sostenibile.

Disciplina del sistema abitativo transitorio

Al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, in particolare nei comuni ad alta tensione abitativa, ALER e i comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a Servizi Abitativi Transitori, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili. Tali unità abitative o loro porzioni, sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici.

Le unità abitative da destinare a Servizi Abitativi Transitori sono individuate nel Piano Triennale dell'offerta abitativa e nei suoi aggiornamenti annuali (Piano Annuale dell'offerta abitativa) ai sensi dell'art. 23, comma 13, LR 16/2016. Ad oggi gli alloggi destinati a questa tipologia di servizi sono due e sono collocati uno nel comune di Melzo ed uno nel comune di Inzago.

I comuni dell'Ambito hanno approvato il Regolamento che regola tali assegnazioni, come previsto dalla D.G.R 31/07/2019 n. XI/2063.

I beni confiscati alla mafia

Con riferimento a questa particolare tipologia di beni immobili va segnalato un solo caso nel Comune di Melzo dove un immobile è stato confiscato e destinato a Rete Antiviolenza Adda Martesana V.I.O.L.A., a favore delle donne vittime di violenza domestica. (vedi paragrafo seguente). In considerazione dell'Emergenza Ucraina, nel corso del 2022 il bene è stato temporaneamente configurato come CAS (Centro accoglienza Straordinario) e affidato al gestore convenzionato con Prefettura di Milano.

La scelta dell'ambito

Tutti i comuni dell'Ambito territoriale n. 5 all' art.8.1. dell'avviso pubblico indetto ai sensi della D.G.R. del 18 ottobre 2021 n. XI/5394, come ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale hanno individuato "le donne vittime di violenza domestica", alle quali verrà attribuito specifico punteggio ai fini della determinazione della graduatoria SAP.

La scelta trova continuità con quanto già indicato nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica 2021 e motivazione dalla consistenza e dall'evoluzione del fenomeno sul territorio dell'ambito, monitorato costantemente attraverso la Rete V.I.O.L.A., e dalle implicazioni rispetto alla dimensione abitativa.

La Rete Antiviolenza Adda Martesana V.I.O.L.A. [10], formalizzata nel 2017 rappresenta 28 Comuni del territorio dell'Adda Martesana, insieme ai 4 ambiti e alle numerose associazioni del terzo e quarto settore per contrastare la violenza di genere.

[10] Per maggiori informazioni:
https://www.pianodizonaambito5.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=2&idArea=11&idCat=3596&ID=3596&Ti

CAPITOLO 4

LO SVILUPPO DELLE POLITICHE ABITATIVE PER IL PROSSIMO TRIENNIO

Le strategie per lo sviluppo delle politiche abitative

La povertà abitativa si può definire un fenomeno inserito nella più ampia cornice dell'esclusione sociale, per cui i fattori di vulnerabilità sociale sono anche fattori di rischio di esclusione abitativa.

La povertà abitativa, più che un fenomeno statico, è un processo che può colpire persone vulnerabili, in differenti fasi della vita. Se la povertà abitativa è così mutevole, quindi, anche le politiche atte a contrastarla devono essere il più possibile flessibili per risultare efficaci.

Il tema della vulnerabilità abitativa è un fenomeno che oggi sta raggiungendo apici mai toccati nell'ultimo secolo, inasprito dalla crisi economico-finanziaria, e dall'emergenza sanitaria.

La strategia dell'ambito per rispondere all'emergenza abitativa punta sull'integrazione di molteplici forme di intervento per garantire a tutti l'accesso ad alloggi adeguati, sicuri e sostenibili in contesti urbani vivibili. In relazione a questo obiettivo sono previste una serie di azioni volte al rilancio delle politiche abitative che mettano al centro il diritto alla casa.

L'orizzonte strategico che si delinea per il prossimo triennio, dopo un'analisi comparativa con l'esperienza pregressa e le spinte innovative dettate dalla normativa vigente, può essere così definito:

- promuovere iniziative progettuali sul territorio anche in collaborazione con altri soggetti istituzionali, operatori e soggetti del terzo settore, nello sviluppo di una nuovaofferta abitativa da destinare alla locazione a canoni calmierati;
- facilitare il *matching* tra offerta (di alloggi vuoti e disponibili) e domanda (da parte dicittadini in condizioni di svantaggio economico e sociale, anche temporaneo) promuovendo la sottoscrizione di contratti di locazione a canone concordato, sottoscrivendo l'accordo come ambito;
- organizzare interventi di *scouting* lato domanda e lato offerta per fornire la migliore assistenza, consulenza e accompagnamento verso il raggiungimento degli accordi chepossano incrementare l'interesse dei proprietari;
- supportare i comuni razionalizzando ed ottimizzando la gestione amministrativa degli alloggi SAP e la gestione delle misure regionali a sostegno del canone, inserendo tale competenza all'interno dello snodo gestionale dell'agenzia "*locAZIONE"*;
- creare connessioni e nuove opportunità per co-gestire e ridurre il fenomeno degli sfratti e aumentare l'offerta di abitazioni a canoni inferiori al mercato (rinnovo accordo locale, protocollo d'intesa per il recupero della morosità incolpevole, protocollo per l'esecuzione

degli ordini di liberazione degli immobili pignorati);

- strutturare una rete di partner interessati (all'interno del sistema di governance dell'ambito) da coinvolgere e formare e con i quali avviare un percorso di coprogettazione di possibili linee di sviluppo all'interno del Piano di Zona.

Si investirà, inoltre, sullo sviluppo di adeguati e strategici strumenti di comunicazione verso i soggetti target, poiché sembra essere uno degli aspetti determinanti per il successo delle iniziative messe in campo.

Per lo sviluppo delle politiche abitative dell'ambito, anche il processo di rinegoziazione o di estensione degli accordi locali appare una tappa necessaria per l'affermazione del canone concordato come strumento efficace. L'estensione dei parametri dei due accordi locali esistenti (Cassano e Melzo) come riferimento per la disciplina del canone calmierato sul territorio dei sei comuni non coperti da accordo, consente di avanzare un'ipotesi di sviluppo integrato degli accordi, attraverso una revisione integrata a livello sovracomunale e l'adozione di un accordo locale di Ambito.

Sempre in una prospettiva di Ambito, relativamente alla morosità incolpevole degli inquilini di alloggi SAP, si lavorerà per un accordo che permetta di trattare in modo omogeneo le situazioni di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento delle spese di gestione. L'accordo, proposto dal S.I.C.E.T (Sindacati Inquilini Casa e Territorio), verrà stipulato e sottoscritto dagli otto comuni.

Verranno, inoltre, progettate azioni volte a costituire luoghi di confronto tra attori che possiedono competenze diverse in relazione al fabbisogno abitativo territoriale. Tra questi i LabGo Abitare che prevedono un percorso continuativo nel tempo mentre altri saranno eventi, organizzati *ad hoc*, volti ad approfondire la questione abitativa. Tali occasioni, oltre a condurre all'elaborazione di documenti programmatici condivisi, avranno l'obiettivo di alternare alle scadenze e alle richieste della programmazione, anche opportunità che stimolino la creatività e la sperimentazione a livello territoriale. In questo modo verranno garantite costantemente azioni di monitoraggio e valutazione della programmazione sviluppata in materia di welfare abitativo. Inoltre, dove richiesto, verranno messi a disposizione strumenti a supporto della progettazione di nuovi e più efficaci interventi welfare abitativo.

Dinamiche di previsione e sviluppo urbano

Le politiche abitative sono strettamente connesse all'edilizia residenziale pubblica e, più in generale, alla rigenerazione urbana che contribuirà alla definizione degli obiettivi strategici, alla valutazione della coerenza e dell'adeguatezza delle risorse finanziarie di programmi e progetti destinati all'edilizia residenziale pubblica o connessi con i temi dell'abitare.

All'interno di questo paragrafo vengono presentati i dati relativi alle previsioni di edilizia residenziale contenute all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale locale e in particolare dei Piani di Governo del Territorio (PGT, l.r. 12/2005).
L'effettiva realizzabilità degli stock residenziali previsti e riportati è direttamente influenzata dalla continuità delle scelte politiche delle amministrazioni comunali e soprattutto dalla stabilità del mercato immobiliare.

Nella tabella che segue vengono riportati il numero dei PGT in essere per Comune e la tipologia di interventi previsti in materia di *housing.*

PGT	N	INTERVENTI PREVISTI
CASSANO	1	EDILIZIA SOCIALE
MELZO	1	RECUPERO IMMOBILI DISMESSI E RIUSO TERRITORIO URBANIZZATO
POZZUOLO	1	
TRUCCAZZANO	0	
SETTALA	0	
VIGNATE	1	
INZAGO	1	TRASFORMAZIONE URBANISTICA
LISCATE	0	
AMBITO	**5**	

Nello specifico, il PGT di Melzo prevede oltre agli interventi citati in tabella, nuovi interventi residenziali nelle aree ex Galbani, ex Suinopoli Galbani.
A Cassano d'Adda è previsto che il 15% della residenza per singolo piano attuativo deve essere di tipo sociale (convenzionata o finanziamenti per interventi sull' ERP).

Le progettualità abitative correlate al PNRR: l'agenzia di "*LocAZIONE*" e i progetti di housing temporaneo

L'ambito territoriale di Melzo con l'agenzia per l'abitare sociale "*LocAZIONE*", istituita con decisione dell'Assemblea dei sindaci n. 23 del 17 novembre 2015, ha inaugurato un percorso di sperimentazione per la creazione di un sistema abitativo sostenibile.
Nel corso del 2019 l'Ufficio di Piano dell'Ambito aveva avviato una prima riflessione in merito alle performances fornite dall'Agenzia Locazione nel triennio sperimentale.
Gli approfondimenti svolti hanno portato ad individuare a livello generale due principali aree di innovazione per impostare un piano di miglioramento del funzionamento di "*LocAZIONE"*, quali:

- ✓ la diversificazione dei settori di intervento: nelle esperienze più mature, infatti, le agenzie ampliano lo spettro di intervento inglobando altre misure di sostegno (emergenza abitativa), ma anche ambiti di progetto (*housing* sociale), sviluppando forme di sinergia gestionale ed

opportunità di azioni di sistema che possono essere efficacemente raccordate con la programmazione e possono contribuire a diffondere una cultura dell'affitto (gravemente assente nel contesto locale);

- ✓ il miglioramento e l'ampliamento degli strumenti operativi, a cominciare da quelli di promozione,informazione e comunicazione con l'obiettivo di intercettare un più ampio e articolato spettro dipotenziali target (sia lato-domanda che lato-offerta).

Risulta pertanto strategico riattivare lo snodo operativo Agenzia locazione, orientando gli obiettivi progettuali all'implementazione delle due aree sopra descritte favorendo un potenziamento dell'agenzia che gradualmente potrà gestire la filiera di tutti gli interventi relativi all'abitare, compreso i SAP.

Per lo sviluppo dell'agenzia "*LocAZIONE"* e per l'ampliamento dell'offerta abitativa in regime di *housing* temporaneo rivolta a famiglie/singoli cittadini in condizione di vulnerabilità, è stato recentemente presentato dall'ambito un progetto nell'ambito del **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) finanziato dall'Unione europea - *Next generation Eu***, sub investimento 1.3 - *Housing* temporaneo e Stazioni di posta. Ad oggi è stata avviata la co-progettazione per la definizione e la realizzazione del progetto attraverso apposita istruttoria che ha consentito l'individuazione di soggetti disponibili alla co-progettazione.

CONCLUSIONI

La definizione del presente documento d'analisi e programmatico è stata fondamentale per la raccolta, l'elaborazione e la valutazione dei dati sulla condizione abitativa nel territorio e per sviluppare idee, progetti e politiche rispondenti alle reali esigenze dei cittadini e delle comunità. Le riflessioni fatte contribuiranno alla definizione degli obiettivi strategici, alla valutazione della coerenza e dell'adeguatezza di programmi e progetti con le politiche sull'abitare dell'Ambito di Melzo. Vista l'importanza sociale della questione abitativa, l'obiettivo auspicato sarà agevolare ricadute virtuose di tali politiche abitative nell'interesse dei cittadini; dal punto di vista operativo, occorrerà pertanto prevedere una serie di strumenti articolati atti a rispondere alle diverse tipologie e intensità del fabbisogno abitativo, che siano tra loro coordinati e coerenti. Ci auspichiamo che di fronte alle sfide crescenti che i tempi odierni ci pongono in materia di *housing*, anche all'interno dell'Ambito di Melzo possa essere attuato l'articolo 34.3 della Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea che sancisce: "*Con l'obiettivo di combattere povertà e esclusione sociale, l'Unione riconosce e rispetta il diritto alla casa e all'housing sociale, al fine di assicurare un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non siano in possesso delle risorse minime, in accordo alle regole stabilite dalla legislazione Comunitaria e dalla legislazione e pratiche internazionali*."