



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

anno 2022

INDICE DEL DOCUMENTO

Riferimenti normativi.....	3
Linee di azione.....	5
Note al Piano annuale 2022.....	5
Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale.....	8
Le Politiche abitative nel territorio dell'Ambito.....	11
Gli obiettivi per le politiche abitative di Ambito.....	12
Allegato 1: Piano annuale dell'offerta abitativa	

Riferimenti normativi

I servizi abitativi pubblici in Lombardia sono regolati dalla **legge regionale 8 luglio 2016 n.16 (l.r.16/2016) e dal regolamento regionale n.4 agosto 2017**. Con il Comunicato n.111 del 26 luglio 2018 pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (BURL) Serie Ordinaria n.31 del 1 agosto 2018, sono state rese pubbliche le indicazioni operative in ordine all'applicazione dell'art.28 comma 3 del regolamento regionale 4 agosto 2017. Con la **Legge regionale n. 16/2016 di riforma delle politiche abitative (art. 6), Regione Lombardia considera l'Ambito territoriale del Piano di Zona di cui all'art. 18 della Legge Regionale n.3/2008 quale riferimento per la programmazione dei servizi abitativi.**

Il 12 marzo 2019 è entrato in vigore il **regolamento regionale 8 marzo 2019 n.3** " Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (Burl Supp. n.11 del 12 marzo 2019) .

Con il **Comunicato 2 aprile 2019 n.45**, pubblicato sul BURL, Serie Ordinaria 14 del 4 aprile 2019, Regione Lombardia ha fornito indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 3/2019.

A decorrere dal 14 dicembre 2019 con la **l.r. 21 del 10 dicembre 2019**, (Burl n.50 del 13.12.2019) "Seconda legge di semplificazione 2019" sono stati modificati la l.r.16/2016 ed il regolamento regionale n.4 agosto 2017 n.4. In particolare, sono stati modificati gli articoli 23,25 e 43 della l.r.16/2016 e conseguenti modifiche al r.r.4/2017, relativamente all'accesso ai servizi abitativi pubblici (SAP) da parte di nuclei familiari in condizioni di indigenza e di aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio da parte degli enti proprietari e gestori.

Le modifiche all'art. 23, comma 3, hanno la finalità di eliminare l'attestazione di indigenza e la presa in carico da parte dei servizi sociali comunali quale *conditio sine qua non* per la presentazione della domanda per l'assegnazione di un alloggio SAP. Ai nuclei familiari che presenteranno domanda in qualità di indigenti sarà sufficiente disporre di una condizione economica pari o inferiore a 3000 euro ISEE (soglia determinata dall'art. 13 del r.r. 4/2017). Resta confermato il limite del 20% degli alloggi disponibili annualmente assegnabili alle famiglie indigenti. Poiché si ritiene opportuno prevedere che l'assegnazione di un alloggio SAP ai nuclei familiari indigenti non resti una misura "isolata", ma venga invece accompagnata da altre misure di sostegno finalizzate all'inserimento lavorativo e all'inclusione sociale, si dispone che in caso di assegnazione dell'unità abitativa, i nuclei familiari in condizioni di indigenza siano inseriti in programmi volti al recupero dell'autonomia economica e sociale, definiti dai servizi sociali comunali.

L'introduzione del comma 11 ter all'art. 43 persegue la finalità di allineare l'aggiornamento dell'Anagrafe regionale dell'utenza e del patrimonio svolta dagli enti proprietari e gestori, ai sensi dell'articolo 26 del regolamento regionale n. 4/2017, prevedendo che l'aggiornamento venga effettuato con cadenza biennale, senza più la possibilità di provvedere annualmente, in linea con le modalità di aggiornamento adottate in concreto dagli enti proprietari che detengono la maggior parte del patrimonio pubblico destinato ai Servizi abitativi pubblici.

Con la modifica approvata si allinea temporalmente alle disposizioni di cui al DPCM 159/2013 (ISEE) anche l'utilizzo della documentazione fiscale (redditi e patrimonio) da considerare per la determinazione dell'ISEE/ERP ai fini dell'aggiornamento dei canoni di locazione.

Con dgr n.3151 del 18 maggio 2020 ad oggetto "Determinazioni in ordine alle assegnazioni dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e dei Servizi Abitativi Transitori (SAT) di cui alla legge regionale 8 luglio 2016 n.16", **la Giunta regionale ha stabilito che a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19 e della Sentenza della Corte Costituzionale n.44 del 28 gennaio 2020, le quali hanno determinato la sospensione temporanea delle assegnazioni di alloggi sociali e l'emanazione di nuovi avvisi**, i Comuni e le ALER possono assegnare gli alloggi sociali che si rendono disponibili nelle more del superamento dell'attuale fase emergenziale e delle modifiche al regolamento regionale a seguito della citata Sentenza della Corte Costituzionale, invitando gli Enti a gestire con maggior celerità le procedure di assegnazione dei servizi abitativi transitori legati proprio alla gestione delle situazioni di emergenza abitativa. La Corte Costituzionale con sentenza n. 44 del 28 gennaio 2020, ha sancito **l'illegittimità dell'articolo 22, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 16/2016 nella parte in cui si richiede il requisito di almeno 5 anni di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia per poter presentare domanda di assegnazione di un alloggio popolare**. La sentenza opera immediatamente, comportando la cessazione di efficacia della parte della disposizione regionale dichiarata illegittima. Regione Lombardia interverrà al fine di adeguare il regolamento regionale n. 4/2017 e la piattaforma informatica regionale, così da garantire che le procedure di selezione e di assegnazione delle unità abitative si svolgano nel pieno rispetto di quanto statuito dalla Corte Costituzionale.

Con **D.g.r. 13 ottobre 2020 – n. 3679** "Determinazioni urgenti in ordine all'esecuzione dell'ordinanza del Tribunale di Milano, Prima Civile, Giudice Dott.ssa Martina Flamini, depositata in data 27 luglio 2020, resa nel giudizio RG n. 23608/2018". Il Tribunale di Milano con Ordinanza del 26 luglio 2020 ha chiesto a Regione Lombardia di modificare talune disposizioni del regolamento regionale n. 4/2017 concernenti i requisiti di accesso e la loro verifica ai fini dell'accesso e dell'assegnazione dei servizi abitativi pubblici".

Successivamente, con la D.g.r. n. XI/4177 del 30 dicembre 2020, al fine di assicurare la continuità dell'azione amministrativa di comuni e ALER nella pubblicazione di avvisi pubblici per l'assegnazione delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (S.A.P.) e degli atti successivi, anche a fronte del rischio di occupazione abusive degli stessi, è stata data esecuzione immediata all'ordinanza del Tribunale di Milano, Prima Civile, depositata in data 27 luglio 2020, resa nel giudizio RG. 23608/2018, per le ragioni specificate nella suddetta d.g.r.; inoltre con la succitata d.g.r. è stato modificato lo schema tipo di avviso pubblico in coerenza all'esecuzione della succitata ordinanza del tribunale di Milano;

Con la D.g.r. n. X1/5305 del 4 ottobre 2021 viene approvato il regolamento regionale recante «Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 (Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici). Disposizioni per l'attuazione delle modifiche alla l.r. 16/2016 di cui all'art. 14 della l.r. 7/2021 e all'art. 27 della l.r. 8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie»;

Con la D.g.r. 18 ottobre 2021 - n. XI / 5394 viene approvato lo «Schema tipo di avviso pubblico», quale parte integrante e sostanziale della deliberazione (allegato A), per la pubblicazione dell'avviso pubblico di cui all'art. 8 r.r. 4/2017 per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici, per adeguarlo alle modifiche del regolamento regionale n. 4/2017 ai sensi della d.g.r. n. X1/5305 del 4 ottobre 2021.

Infine, con **Comunicato regionale del 21/10/2021 - n° 124** vengono date indicazioni operative in ordine alla pubblicazione di avvisi pubblici a seguito delle modifiche del r.r. 6/2021 al r.r. 4 agosto 2017 n. 4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici”

Per quanto concerne i SAT, il riferimento va alla **D.g.r. 31 luglio 2019 - n. 2063** “Determinazioni in ordine alle condizioni e alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori di cui al comma 13 dell’articolo 23 della Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 Disciplina regionale dei servizi abitativi”.

LINEE DI AZIONE

Per l’anno 2022, in data 11/11/2021, il Comune di Lodi quale Comune capofila per i servizi abitativi pubblici nominato in data 15/05/2018 in sede di Assemblea dei Sindaci dell’Ambito, ha dato comunicazione di avvio del procedimento per la stesura del Piano annuale ai Comuni dell’Ambito territoriale ed alle ALER territorialmente competenti (termine per la comunicazione: 10/12/2021). L’approvazione è prevista entro il 31/12/2021 in sede di Assemblea dei Sindaci dell’Ambito, sentite le ALER territorialmente competenti. Entro 15 giorni dall’approvazione, il Piano annuale deve essere trasmesso alla Regione, a cura del comune capofila, caricandone la scansione online come allegato in Piattaforma, e deve essere pubblicato sui siti istituzionali dei comuni e degli enti proprietari. Il Regolamento n. 6/2021 ha altresì stabilito che l’approvazione del Primo Piano Triennale dell’offerta abitativa avverrà entro il 31/12/2022 anziché, come previsto, il 31/12/2021.
L’apertura del primo Avviso SAP di Ambito per l’anno 2022 è prevista per il 25 gennaio.

Il PIANO ANNUALE è strutturato al fine di fotografare la consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale dell’Ambito territoriale di riferimento, rilevato attraverso il modulo applicativo dell’Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell’Utenza della Piattaforma informatica regionale:

In particolare, ogni ente proprietario è tenuto a comunicare annualmente al Comune Capofila:

- Numero alloggi complessivi
- Numero Alloggi: servizio abitativo pubblico (SAP)
- Numero Alloggi: servizio abitativo sociale (SAS)
- Numero Alloggi: servizio abitativo transitorio (SAT)
- Numero Alloggi: altro uso residenziale

Nel dettaglio viene richiesto di specificare:

- A. Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2022;
- B. Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2022;
- C. Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) già libere o che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over). Si tratta di un dato che dovrà essere stimato sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio;
- D. Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016. In considerazione della novità della previsione per la quale non risultano, al momento, attive convenzioni con i comuni che disciplinano tali fattispecie, è sufficiente che i comuni indichino espressamente la mancanza di tali disponibilità;
- E. Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da A) a D)
- F. Per ciascun comune, la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza. Si ricorda in proposito l'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla legge (20%) si applica esclusivamente sulle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 23, comma 3, ultimo periodo della Lr n. 16/2016. Se il comune non dichiara nulla, si applica sul proprio territorio la soglia percentuale stabilita dalla legge regionale. Si ricorda che l'Art. 13 del R.R. 4/2017, come modificato dall'Art. 7 del R.R. 6/2021, prevede che "le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza sono disposte nella misura del 20 per cento delle unità abitative disponibili nell'anno solare, "con arrotondamento all'unità superiore del numero di unità abitative derivante dall'applicazione della percentuale di cui al presente comma". Con il nuovo Regolamento 6/2021 al comma 3 dell'articolo 13 del R.R. 4/2017 è apportata la seguente modifica: "Per le ALER la percentuale del 20% si applica distintamente al numero di unità abitative, che si rendono disponibili nell'anno solare, relative a ciascun territorio comunale in cui sono localizzate".
- G. Per ciascun comune: – l'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale, individuata in base ad una adeguata motivazione (ad es. famiglie numerose, vittime di violenza domestica...);
- H. La quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle «Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco»;
- I. Per quanto concerne le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori (SAT), il limite del 10% di cui all'art. 23 comma 13 della l.r. 16/2016 si riferisce al numero massimo di unità abitative che possono essere complessivamente destinate a servizi abitativi transitori. Il calcolo di questo valore massimo è effettuato con riferimento alle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici complessivamente possedute a titolo di proprietà alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 16/2016 (luglio 2016). Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di unità abitative da destinare a servizi abitativi transitori, le unità abitative da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del: - 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei territori dei comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale; - 10%

delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei restanti territori comunali.

- J. Per ciascun comune, il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente.
- K. Il Piano prevede poi di indicare, secondo le specifiche esigenze territoriali, le misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016, e ricomprese tra le seguenti linee d'azione:
- Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui (forme di garanzia attraverso accordi con le banche, costituzione di fondi, ecc.)
 - Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale (riduzione interessi bancari, erogazione contributi, ecc.)
 - Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (accordi con proprietari, mobilità verso alloggi a canone calmierato, contributi, ecc.)
 - Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003 e dal Prerp 2014-2016)
 - Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione (contributi a favore dei conduttori in difficoltà nel pagamento dei canoni, ecc.)
-

NOTE AL PIANO ANNUALE 2022 (TABELLA ALLEGATA)

Come si evince dalla tabella allegata, il totale alloggi disponibili nell'anno SAP/SAS per l'Ambito risulta così essere di **198 unità**.

Gli alloggi **liberi o che si libereranno** nel corso dell'anno saranno presumibilmente **101**.

Solo ALER LO/PV e il Comune di Secugnago avranno a disposizione **U.I. in carenza manutentiva, 31** in tutto, da assegnare nello stato di fatto nell'anno 2022.

62 sono gli alloggi che potranno presumibilmente essere disponibili nell'anno 2022 a seguito di interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione,

Non sono state indicate da alcun comune Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a Servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art.23, c. 2 della L.R. n. 16/2016.

Sono **9** gli alloggi del Piano indicati nella categoria **Servizi abitativi transitori**; **44 gli alloggi indicati come SAS** dagli enti proprietari dell'Ambito.

Come si può evincere dai dati contenuti nella tabella allegata, in base ai dati comunicati dai Comuni enti proprietari e dalle ALER LO/PV e Milano, all'interno dell'area di riferimento, 20 sono gli enti proprietari che non hanno alloggi nel Piano di Zona destinati a servizi abitativi pubblici.

Nessun comune ha previsto un valore di eccedenza alla soglia del 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

Rispetto alla quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo Nazionale dei Vigili del fuoco", i Comuni di Casalpusterlengo e Codogno prevedono una percentuale del 10%.

MISURE CHE SI INTENDONO PROMUOVERE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE, FINANZIATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 45 COMMA 8 DELLA L.R. 16/2016, COME PREVISTO DALLE DISPOSIZIONI DEL TITOLO V DELLA LR N. 16/2016, E RICOMPRESSE TRA LE SEGUENTI LINEE D'AZIONE

Nel territorio dell'Ambito di Lodi i comuni inseriti nell'elenco dei "comuni ad alta tensione abitativa" sono Lodi e Sant'Angelo Lodigiano.

Il Comune di Lodi ha attivato le seguenti linee d'azione:

- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera C.I.P.E. n.87/2003 e dal P.R.E.R.P. 2014- 2016)
- Sostegno delle iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (accordi con proprietari, mobilità verso alloggi a canone calmierato, contributi, ecc.).

Il comune di Sant'Angelo Lodigiano ha attivato le seguenti linee d'azione.

- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera C.I.P.E. n.87/2003 e dal P.R.E.R.P. 2014- 2016).

In seguito all'emergenza sanitaria dovuta al Covid -19, Regione Lombardia ha promosso (con Delibera di Giunta regionale n. 2974/2020) una serie di interventi a sostegno delle famiglie che, trovandosi in condizioni di vulnerabilità sociale ed economica, non riescono a sostenere i costi dell'affitto.

Nello specifico si tratta dell'erogazione di un contributo, anche in più tranche, al proprietario per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare. Il contributo erogato a ogni beneficiario può coprire fino a 4 mensilità di canone e comunque non oltre € 1.500,00 ad alloggio o contratto. Gli importi economici sono ripartiti in misura variabile.

Tabella riepilogativa fondi

DGR	LODI	Sant'Angelo
DGR 5450/2016	€ 64.945,00	€ 18.170,00
DGR 5644/2016	€ 224.966,94	€ 123.230,74
DGR 602/2018	€ 190.133,66	

DGR 2974/2020	€ 291.268,72	€ 53.172,50
DGR 3438/2020	€ 22.581,92	€ 13.839,49

DGR 5324/2021	€ 158.340,56	€ 37.236,68
---------------	--------------	-------------

DGR 5395/2021	€ 63.678,01	€ 52.842,00
---------------	-------------	-------------

Per tutti i Comuni dell’Ambito sono stati attivati “INTERVENTI VOLTI AL CONTENIMENTO DELL’EMERGENZA ABITATIVA E AL MANTENIMENTO DELL’ALLOGGIO IN LOCAZIONE” relativi alla DGR N. 6465/2017 DGR 606/2018, DGR 2065/2019:

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

In seguito all’emergenza sanitaria dovuta al Covid -19, Regione Lombardia ha promosso (con Delibera di Giunta regionale n. 3008/2020 e n. 3222/2020 , e successivamente n. 3664/2020 e n.4678-5324/2021) una serie di interventi a sostegno delle famiglie che, trovandosi in condizioni di vulnerabilità sociale ed economica, non riescono a sostenere i costi dell’affitto.

Nello specifico si tratta dell’erogazione di un contributo, anche in più tranches, al proprietario per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare. Il contributo erogato a ogni beneficiario con l’ultima DGR arriva a coprire fino a 8 mensilità di canone e comunque non oltre € 3.000,00 ad alloggio o contratto. Gli importi economici sono ripartiti in misura variabile.

Tabella riepilogativa fondi

dgr 6465/2017	€ 187.568,00
dgr 606/2018	€ 89.441,00
dgr 2065/2019	€ 148.437,00
dgr 3008/2020	€ 94.494,00
dgr 3222/2020	€ 229.825,00

dgr 3664/2020	€ 576.319,00 €
dgr 4678/2021	€ 94.262,00
dgr-5324/2021	€ 644.072,44

Alla data del Novembre 2021 sono state valutate positivamente

A livello di Ambito: **1.068** posizioni

A livello di Lodi: **399** posizioni

A livello di Sant'Angelo: **156** posizioni

Per un totale di **1.623** posizioni

Le Politiche abitative nel territorio dell'Ambito

Negli ultimi anni ha assunto grande rilevanza la questione abitativa, date aumentate fragilità, vulnerabilità che coinvolgono una fascia sempre più ampia della popolazione, che vanno ad inficiare l'accesso e il mantenimento dell'alloggio.

Pensando all'attuale quadro dell'offerta abitativa territoriale bisogna riconoscere che il patrimonio pubblico è andato sempre più contraendosi e si compone di molti alloggi da ristrutturare mentre il mercato alloggiativo privato risulta difficilmente accessibile a causa della sempre più frequente precarietà lavorativa e quindi della difficoltà a presentare garanzie adeguate e del notevole rincaro (soprattutto nel capoluogo di provincia) del costo dei canoni di locazione a seguito della pandemia.

In modo generalizzato, anche se con differenze a seconda dei contesti territoriali, si riscontra un forte incremento delle morosità condominiali e di situazioni critiche quali sfratti e pignoramenti.

Soprattutto, le sempre più frequenti forme contrattuali flessibili e, in tempo di pandemia, la riduzione dell'orario di lavoro, la cassa integrazione, i mancati rinnovi contrattuali, la perdita del posto di lavoro, hanno creato una frattura sociale tra chi ha mantenuto il proprio lavoro e la propria certezza reddituale e chi invece si è trovato in una situazione di progressivo indebitamento, mettendo a rischio la propria sicurezza abitativa. Sono quindi scivolati nell'area del disagio abitativo una vastità di persone per le quali invece la casa in passato non rappresentava un problema.

La domanda abitativa attuale è molto diversa dal passato, frutto dei profondi cambiamenti avvenuti nel sistema produttivo, a livello demografico e di struttura familiare. La crescita demografica è quasi azzerata, sono sempre di più gli anziani e i nuclei risultano essere sempre più frammentati, spesso composti da una sola persona. Quindi la domanda di alloggi aumenta ma l'accessibilità è difficile.

Molto spesso sono i cittadini stranieri a portare un elevato bisogno abitativo. Si tratta sovente di famiglie di immigrati a basso reddito, che faticano ad avere accesso al mercato della locazione privata e, quando questo accade, presentano di frequente problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'abitare.

Anche la condizione abitativa degli anziani, considerato l'invecchiamento della popolazione, manifesta importanti criticità: si pensi all'incidenza dei canoni di locazione rapportati agli importi della media delle pensioni, l'inadeguatezza dello spazio rispetto alle esigenze fisiche e il rischio di isolamento quando la persona si trova a vivere da sola.

Ci sono infine i cittadini che faticano a trovare un alloggio per problemi fisici e psichici: disabili, tossicodipendenti, destinatari di programmi di assistenza sociale... Si riscontrano quindi anche problematiche legate allo stigma sociale nei confronti di alcune tipologie di soggetti come ex-detenuti o donne con minori e altre categorie fragili. Tale stigmatizzazione si rispecchia in una mancanza di accoglienza e accompagnamento specifico di questi soggetti più fragili e pone sfide alla garanzia di un intervento continuativo a loro favore.

Gli obiettivi dell’Ambito per le politiche dell’abitare

L’insieme degli interventi che verranno declinati nel prossimo triennio del Piano Sociale di Zona dovranno rispondere a una condizione critica ed emergenziale, frutto dell’emergenza sanitaria, che ha aggravato la situazione: ci sarà un aumento delle difficoltà a sostenere le spese legate all’abitazione (affitto, mutuo e spese di condominio); una volta poi superate le misure di garanzia che bloccano gli sfratti, si presenterà un aumento degli stessi e dei decreti ingiuntivi legati alla morosità, e dunque un incremento del numero di persone che si rivolgeranno ai servizi sociali per richiedere forme di supporto; nei servizi abitativi pubblici aumenteranno le morosità; per le persone già destinatarie di interventi di protezione e/o beneficiari di housing ci saranno difficoltà a sostenere i canoni concordati con il conseguente rischio di aumento di situazioni di morosità anche negli alloggi sociali.

Il lavoro del 2022 per le Politiche abitative di Ambito mirerà allo sviluppo degli assi di intervento di Politica abitativa d’Ambito: Offerta abitativa (Emergenza abitativa – Housing sociale, Precarietà abitativa – Housing temporaneo, Stabilità abitativa – Servizi Abitativi Pubblici, Servizi Abitativi Temporanei), Welfare abitativo (Misure economiche D.G.R. 1032, 6465 e segg. per blocco sfratti e sostegno alla stabilità abitativa), Sviluppo Abitativo (Bandi ad hoc per bisogni specifici: Donne vittime di tratta, Disabilità – dopo di noi, Salute mentale, Padri e madri separate, Grave emarginazione, Misure alternative alla detenzione), Sviluppo Sociale (Mediazione e qualità dell’abitare attraverso sostegno socio-educativo, sensibilizzazione sul territorio per promuovere un sistema dell’abitare equo anche nel libero mercato, in un’ottica di sostenibilità per le famiglie fragili.)

Altresì si tratterà di gestire le misure regionali attraverso la ricezione delle domande tramite la Commissione territoriale per l’erogazione dei fondi. Contemporaneamente sarà implementato il Regolamento regionale per l’assegnazione degli appartamenti del Sistema Abitativo Pubblico – abbr. SAP (ex. ERP), gli immobili SAT (Servizi Abitativi Transitori) nonché degli alloggi afferenti al Sistema Abitativo Sociale – abbr. SAS.

La prospettiva è quella di realizzare un sistema Abitativo Territoriale con l’obiettivo di mettere a sistema soggetti con disponibilità economiche e immobiliari orientati a offrire percorsi di qualità, efficaci ed efficienti. Una sinergia capace di offrire un sistema dei servizi abitativi nel lodigiano condividendo priorità e risorse, ma al tempo stesso cooperando per l’implementazione dei dispositivi legislativi regionali.

I quattro assi su cui si basano le politiche abitative del Sistema Abitativo Territoriale sono:

1. I Servizi abitativi pubblici (SAP), i Servizi abitativi sociali (SAS), i Servizi abitativi transitori (SAT);
2. Il Welfare abitativo, il quale prevede dei contributi economici per coloro che rischiano di perdere la propria abitazione;
3. L’Housing sociale, per l’offerta di abitazioni temporanee per diverse tipologie di utenti e con diverse contrattualità;
4. Lo Sviluppo Sociale di progetti abitativi specifici su aree prioritarie e azioni di sensibilizzazione e mediazione sul territorio.

Per rispondere a tali sfide, in stretta relazione a quanto richiesto dalle precedenti Assemblee dei Sindaci e dalle deliberazioni del Comune di Lodi in data 14/12/2021 con atto di Giunta è stata deliberata ufficialmente la costituzione dell'**Agenzia Lodigiana dell'Abitare** (abbr. ALA) a servizio sia del Comune di Lodi sia dell'intero ambito distrettuale.

La costituzione dell'Agenzia ha il compito di consolidare una nuova prospettiva di lavoro orientata a sviluppare un sistema di governance Territoriale su tre livelli: politico-strategico, tecnico-operativo e del coinvolgimento del Terzo Settore, privato-sociale nel processo programmatico di Politica Abitativa sul breve, medio e lungo periodo. Difatti, la messa in rete dei soggetti che hanno attività in questi ambiti, per una reciproca conoscenza e per la definizione di politiche condivise, consente la lettura e la gestione integrata di informazioni inerenti rispettivamente gli aspetti correlati al bisogno abitativo e gli aspetti correlati alle opportunità di sviluppo territoriale, al fine di dare concretezza alla prospettiva di gestione integrata delle diverse dimensioni associate alle politiche abitative.

Questo significa anche la modellizzazione delle metodologie operative e delle attività di ricerca necessarie per l'impostazione di interventi di welfare abitativo.

La sfida attuale è riuscire a programmare un mix tra le risposte offerte dai servizi abitativi pubblici, quelle offerte del mercato privato e quelle co-progettate con il Terzo Settore, no-profit.

Le questioni sopra esplicitate pongono il tema della povertà abitativa e delle relative politiche abitative in un'ottica nuova, superando l'approccio classico, in cui la risposta non può più chiaramente essere soltanto l'edilizia residenziale pubblica, come la stessa legge regionale 16/2016 ha avuto modo di sancire, riformando il sistema delle politiche abitative pubbliche, che non risultava più adeguato a rispondere ai nuovi bisogni della popolazione e sostenibile a livello gestionale.

Per fronteggiare queste sfide è vitale la creazione di un'alleanza tra i diversi soggetti pubblici e privati, un intervento congiunto di istituzioni pubbliche da una parte e istituzioni private e soggetti non profit dall'altra.

Politiche della casa e politiche sociali dovranno andare di pari passo in un'ottica di moderna costruzione del welfare locale, dal momento che la questione abitativa incide in maniera rilevante sulle condizioni oggettive delle persone e quindi sulla stessa coesione sociale.

La costruzione di una rete di attori composta da membri dell'Ufficio di piano e aperto, di volta in volta a seconda dell'oggetto dei lavori, alla partecipazione dagli altri attori, pubblici e privati (Aler, Terzo Settore, Associazioni della proprietà, Sindacati degli inquilini, ecc...) potrà consentire di affinare la capacità di lettura del fenomeno e di riconoscimento delle opportunità - ricostruire informazioni dettagliate sullo stato del patrimonio immobiliare pubblico e reperire informazioni sul patrimonio privato sfitto e inutilizzato, quale risorsa strategica per costruire risposte differenziate rivolte alle diverse fasce di bisogno abitativo); diversificare le offerte in relazione anche ai diversi aspetti dell'abitare; sperimentare nuove strategie per contenere la vulnerabilità; consolidare strumenti di governance tra attori e settori.