

## Ambito strategico

### 2.1. Rigenerazione urbana, qualità dell'abitare e accesso ai servizi pubblici

#### IL CONTESTO

L'intervento regionale nell'ambito delle politiche abitative si muove in un contesto caratterizzato da alcuni elementi di criticità strutturale del patrimonio abitativo. Si tenga presente che stando all'ultimo censimento delle abitazioni disponibile relativo al 2011, il 24% delle abitazioni è stata realizzata prima del 1945 con tecniche costruttive non adeguate rispetto agli standard abitativi odierni.

In Lombardia secondo i dati Istat 2021 circa il 23% delle famiglie paga un affitto.

La sostenibilità dei costi dell'abitazione è un problema che riguarda maggiormente le famiglie in locazione e secondo i dati Istat 2021 il 7,5% dei nuclei familiari destinano più del 40% del proprio reddito alle spese per l'abitazione. Tale situazione potrebbe radicalmente mutare nei prossimi mesi a seguito dell'aumento della spesa energetica e del rialzo dei tassi di interesse.

In Lombardia la spesa media mensile per l'abitazione nel 2021 (Istat) si attesta intorno ai 380 euro ed è pari al 12,1% del reddito medio mensile che nell'area metropolitana cresce fino a superare più di un terzo del reddito destinato al pagamento dell'affitto. Questo dato indica una media tra situazioni con grande disparità tra le zone interne e periferiche e le realtà urbane più attrattive a partire da Milano. Oggi sono sempre più le famiglie in difficoltà a reggere il caro affitti. Questa situazione si riflette anche sui giovani studenti universitari per le locazioni e sulle giovani coppie per l'acquisto della prima casa.

L'accesso alla casa è una delle principali condizioni

per favorire l'inclusione sociale delle persone fragili ed emarginate. L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del demanio segnala che il prezzo della compravendita di abitazioni è in crescita nel territorio regionale, in particolare nell'area metropolitana, con rilevanti differenze sul prezzo medio a metro quadro tra territori.

L'offerta di alloggi sociali o a canone convenzionato rappresenta una risposta alla domanda di abitazione per i nuclei più fragili. Lo stock degli alloggi per il servizio abitativo pubblico ammontava nel 2022 a 159.502 unità abitative, di cui 97.334 (il 60%) di proprietà del sistema delle ALER (Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale). Tale consistente patrimonio di alloggi necessita lavori che incidono sul numero di alloggi potenzialmente destinabili a fini sociali. Il numero di alloggi sfitti che necessita di lavori di ristrutturazione e manutenzione rappresenta circa il 10% del patrimonio complessivo.

Il sistema degli alloggi ALER ospita nel complesso oltre 77.800 nuclei famigliari, per il 40% composti da nuclei monofamiliari. Il 29% degli inquilini ALER ha oltre 65 anni di età. Quasi la metà dei nuclei famigliari delle ALER si colloca nella fascia di protezione rispetto al valore dell'ISEE e quasi 21 mila nuclei familiari hanno un ISEE inferiore a 8000 euro. Il fabbisogno di alloggio sociale in Lombardia è stimato intorno a 34mila famiglie, con una situazione economica bassa, cui oltre 8000 domande di alloggi sono state presentate da nuclei familiari con componenti disabili.

Il fabbisogno rilevato oscilla tra un'area di disagio abitativo con nuclei familiari con un basso livello di ISEE, fino a casi di marginalità estrema più idoneamente affrontabili con percorsi di inclusione sociale, e un'area di difficoltà abitativa con nuclei familiari con un livello di ISEE che non permette anche temporaneamente di accedere al mercato privato, gestibili con misure di housing sociale più attentamente orientate.

**Incrocio con gli obiettivi strategici di sviluppo sostenibile**

**Promuovere e incentivare la rigenerazione urbana e territoriale**

**Ridurre il disagio abitativo**

## INDICATORI MULTIDIMENSIONALI DI OUTCOME

### DIMENSIONE UTENZA

- % famiglie che vivono in affitto: (UDD: 23,1% - ISTAT, 2021)
- Numero di unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici: 159.502 (Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza, 2022)
- % media nuclei familiari nei Servizi Abitativi Pubblici con un ISEE inferiore a 9.360 euro: (UDD: 40% - Anagrafe regionale dell'utenza, 2023)

### DIMENSIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

- Spesa media mensile delle famiglie per l'abitazione (UDD: 380 € - Istat, 2021);
- Canone medio nei Servizi Abitativi Pubblici in Lombardia. (UDD: 156 euro - Piano Regionale dei servizi abitativi 2022)
- Risorse statali per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici privati. (UDD: 5 milioni di euro - fabbisogno 2021 accertato su Bilancio regionale 2022)

### DIMENSIONE NORMATIVA E DI SEMPLIFICAZIONE

- Quota dell'IMU sul patrimonio corrisposta dalle ALER. (UDD: 18,3 milioni di euro - dati bilanci ALER 2021)
- Numero alloggi delle ALER in fase di riqualificazione con la misura del Superbonus. (UDD: 6600 alloggi in 460 fabbricati - dati ALER 2023)

### DIMENSIONE INNOVAZIONE E SOSTENIBILITÀ

- Numero di domande annue per alloggi SAP da parte di nuclei familiari con componenti disabili motori. (UDD: 2.777 - Piano Regionale dei servizi abitativi 2022)
- Numero alloggi SAP occupati abusivamente: (UDD: 4464 - dati ALER e Comune di Milano 2023)

## OBIETTIVO STRATEGICO

### 2.1.1 Concorrere ad assicurare la sostenibilità economica del sistema e accelerare le assegnazioni degli alloggi

La semplificazione e l'accelerazione dell'assegnazione degli alloggi saranno il perno dell'azione della nuova Legislatura. Da una parte saranno semplificate le procedure amministrative di assegnazione, dall'altra concorreranno all'obiettivo 'zero alloggi sfitti' tutte le leve per la piena assegnazione: i bandi per alloggi nello stato di fatto con lavori a carico dell'inquilino a scomputo dei futuri canoni; i bandi per specifiche categorie, come ad esempio giovani coppie, anziani, disabili o lavoratori dei servizi pubblici; la valorizzazione del patrimonio pubblico, per salvaguardarne la vocazione sociale, per favorire il mix abitativo e per contribuire alla sostenibilità economica degli enti proprietari. Inoltre, il sistema dei servizi abitativi, come tutti gli altri servizi pubblici, non può sostenersi grazie al solo introito dei canoni che, pur costituendone l'asse portante, saranno integrati come previsto dalla l.r.16/2016 da misure legislative e di sostegno pubblico coerenti con la mission pubblica dei servizi abitativi.

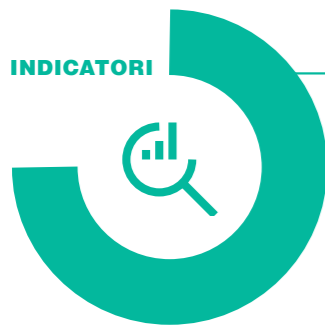
#### Portatori di interessi

Cittadini, Comuni, ANCI Lombardia, Ambiti, Organizzazioni Sindacali

#### Enti del sistema regionale coinvolti

Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)

#### INDICATORI



Descrizione	Baseline	Target dicembre 2027
N. di assegnazioni alloggi SAP (media dell'anno)	1° gennaio 2022 (entrata in vigore delle modifiche della l.r. 16/2016) 3.000* <i>*Media tra assegnazioni 2021 e 2022</i>	<b>3.600 (+20%)</b> <b>Media annua</b>
Valore di riduzione delle anticipazioni di tesoreria al 31.12 di ciascun anno utilizzate da parte delle ALER che beneficiano della misura di compensazione	1° gennaio 2022 18 milioni di euro	<b>-10%</b>

Fonti di finanziamento Risorse regionali

## OBIETTIVO STRATEGICO

### 2.1.2 Qualificare il welfare abitativo

L'incremento dei costi dell'abitare urbano continua a rappresentare una delle principali cause dell'emergenza abitativa. Per tale motivo l'obiettivo di Regione sarà assicurare i contributi all'affitto sia nei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) che nel mercato abitativo privato. Sarà necessario utilizzare tutti gli strumenti e le risorse disponibili per gli inquilini più in difficoltà, a partire dal contenimento dei costi energetici dei servizi abitativi pubblici.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata agli sfratti nel mercato privato, mediante la collaborazione con i Comuni anche nell'ambito dei processi di semplificazione delle assegnazioni.


Le politiche abitative devono essere anche il fulcro di politiche urbane integrate e garantire la presenza istituzionale nei quartieri: sicurezza, sanità, servizi sociali, accompagnamento al lavoro. I Centri ALER per i servizi abitativi, con la presenza dei *community manager*, ambulatori sociosanitari territoriali e sportelli di ascolto anti violenza offriranno concreto riscontro alle esigenze degli inquilini.

#### Portatori di interessi

Cittadini (anziani, famiglie a basso reddito...) Comuni, ANCI Lombardia, Ambiti, Organizzazioni sindacali, rappresentanti proprietari

#### Enti del sistema regionale coinvolti

Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER), Agenzie di Tutela della Salute (ATS) e Aziende Socio Sanitarie Territoriali (ASST)

INDICATORI	Descrizione	Baseline	Target dicembre 2027
	N. di destinatari degli interventi di welfare abitativo regionale all'anno	15.000* <i>*15.000 nuclei SAP raggiunti da contributi di solidarietà nel 2022</i>	<b>+10%</b> <b>16.500 nuclei al 2027</b>

**Fonti di finanziamento** Risorse regionali, Risorse statali, Risorse europee (FSE)

## OBIETTIVO STRATEGICO

### 2.1.3 Sostenere la cura del patrimonio e la lotta all'abusivismo

Le riqualificazioni rappresentano uno strumento strategico per conseguire la cura costante del patrimonio abitativo pubblico, ridurre gli sfitti per carenze manutentive e incrementare gli alloggi disponibili per l'assegnazione.

Saranno assicurati pertanto gli interventi programmati di manutenzione, gli interventi di efficientamento energetico, di pronto intervento manutentivo e di rimozione delle barriere architettoniche.

Il contrasto alle occupazioni abusive e il ripristino della legalità si fondano sull'azione istituzionale coordinata di Regione Lombardia, Comuni, ALER, Prefetture e Forze dell'Ordine. Si tratta, quindi, da una parte, di assicurare le attività di sgombero e dall'altra, di verificare le eventuali fragilità da tutelare insieme ai servizi sociali del Comune, sul modello di quanto sperimentato in via Bolla a Milano, assicurando un quadro di più efficace recupero e assegnazione degli alloggi.

#### Portatori di interessi


Cittadini, Organizzazioni sindacali

#### Enti del sistema regionale coinvolti

Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)

#### Altri enti coinvolti

Prefetture, Forze dell'Ordine, Comuni

INDICATORI	Descrizione	Baseline	Target dicembre 2027
	N. di alloggi sfitti riattati (alloggi per anno con interventi di manutenzione straordinaria)	2.000	<b>10.000</b>

**Fonti di finanziamento** Risorse autonome, Risorse statali, Risorse PNRR