

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA 2025

Sommario

LINEE DI AZIONE	2
PIANO ANNUALE	3
NOTE AL PIANO ANNUALE 2025 (TABELLA ALLEGATA)	5
INTERVENTI DI WELFARE ABITATIVO	6
LE POLITICHE ABITATIVE NEL TERRITORIO DELL'AMBITO	9
GLI OBIETTIVI DELL'AMBITO PER LE POLITICHE DELL'ABITARE	10
ALLEGATO 1: TABELLA PIANO ANNUALE 2025	



**Approvato dall'Assemblea dei sindaci
dell'Ambito di Lodi in data 25/02/2025**

LINEE DI AZIONE

Per l'anno 2025, in data 09/09/2024, 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.

Il 29/11/2024, dopo diverse proroghe si è chiuso il termine per la comunicazione dei dati.

Il fatto che l'Ambito di Lodi sia composto da ben 61 comuni e 2 Aler comporta inevitabilmente che le procedure di raccolta e analisi dei dati siano inficiate da ritardi e problemi comunicativi. Il territorio è composto da molti comuni di piccole dimensioni, spesso carenti di personale o con un forte ricambio di personale. Le istruzioni per la compilazione della comunicazione dell'offerta annuale in tutti questi anni sono state diffuse e spiegate più volte ma oggettivamente la difficoltà di espletare la procedura è largamente diffusa.

In riferimento a questa situazione si è ritenuto necessario richiedere a Regione Lombardia di prevedere una modalità semplificata per l'invio della comunicazione, ovvero che ogni ente proprietario possa scegliere se inviare la comunicazione attraverso la Piattaforma R.L. OPPURE inviando i dati NECESSARI tramite PEC all'Ente Capofila, il Comune di Lodi, che poi raccoglierà i dati e li inserirà nel Piano annuale per l'analisi.

La richiesta di entrambi i passaggi, infatti, causa ritardi e comporta una difficoltà nell'analisi dei dati e nella programmazione di Ambito delle politiche abitative.

Per quanto attiene ai passaggi successivi, si procederà con la redazione del Piano che verrà poi portato in Assemblea dei Sindaci entro fine 2024 per l'approvazione e il documento approvato verrà poi trasmesso a Regione Lombardia, a cura del comune capofila, caricandone la scansione online come allegato in Piattaforma, entro 15 gg dall'approvazione, come previsto dal R.R. 4/2017 e ss.mm.ii.

Il Piano, come negli anni precedenti, verrà inoltre pubblicato sui siti istituzionali dei comuni e degli enti proprietari.

PIANO ANNUALE

Il Piano 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).

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 2024.
- 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 2024.
- 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 e smi.
- 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 e s.m.i., 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 2024 (TABELLA ALLEGATA)

Come si evince dalla tabella allegata, il totale alloggi disponibili nell'anno SAP/SAS/SAT per l'Ambito risulta così essere di **194 unità**.

Gli alloggi **liberi o che si libereranno** nel corso dell'anno saranno presumibilmente **124**.

I Comuni di Castelnuovo Bocca d'Adda, Corno Giovine e Somaglia, oltre ad Aler Pv /Lo avranno a disposizione alloggi **in carenza manutentiva**, da assegnare nello stato di fatto nell'anno 2025, per un totale di 8 U.I.

67 sono gli alloggi che potranno presumibilmente essere disponibili nell'anno 2025 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 e s.m.i.

Sono **22** gli alloggi del Piano indicati nella categoria **Servizi abitativi transitori**; **31 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, 22 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, Codogno e Corno Giovine prevedono una percentuale del 10%, così come Aler Pv/Lo.

INTERVENTI DI WELFARE ABITATIVO

In seguito all'emergenza sanitaria dovuta al Covid -19, Regione Lombardia ha promosso con successive Delibere di Giunta regionale 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.

Le candidature per l'accesso alle Misure delle Dgr in rendicontazione di Regione Lombardia sono state presentate agli sportelli dei servizi territoriali del territorio. Le assistenti sociali hanno raccolto le richieste ammissibili filtrandole attraverso i requisiti richiesti dalla Dgr.

Successivamente le posizioni sono state inserite in SIZ (Sistema Informativo Territoriale – Cartella sociale elettronica) e inviate alle assistenti sociali competenti dei Servizi Sociali Territoriali per un secondo colloquio e la ricezione della documentazione necessaria all'attestazione della presenza dei requisiti utili per la fruizione del contributo previsto da Regione Lombardia.

Dopo aver valutato la congruità delle domande supportate dalla documentazione, le assistenti sociali hanno provveduto a caricare in SIZ la documentazione predisponendo le domande per la presentazione in Commissione Casa.

COMMISSIONE CASA

Con specifico riferimento alle Dgr, nel corso delle Commissioni Casa, perlopiù con cadenza mensile da maggio 2020, al 30/11/2024, sono stati impegnati i fondi stanziati. Alle Commissioni Casa hanno partecipato le assistenti sociali territoriali con posizioni da candidare e gli operatori degli Sportelli Casa e Territorio. L'Ambito di Lodi ha esaurito tutte le risorse assegnate.

Dall'emergenza sanitaria causata dal Covid-19 in poi, le commissioni si sono svolte in modalità virtuale, attraverso videochiamata, utilizzando le varie piattaforme digitali a cui hanno potuto collegarsi tutti gli assistenti sociali interessati. Tale modalità di incontro ha comunque permesso la più agile partecipazione.

Durante la Commissione Casa ciascuna assistente sociale ha presentato la situazione per la quale fare richiesta di contributo, condividendo opportunità e limiti dell'intervento, identificando la misura idonea. Verificata l'idoneità della domanda, la posizione veniva ammessa alla richiesta e portata nella sezione progettuale del SIZ.

Veniva stanziato così il congruo importo del contributo da richiedere e ciascuna decisione veniva verbalizzata. Al termine della Commissione veniva prodotto un verbale che riassumeva nominativi, misure e importo di ciascun contributo postato.

Per l'anno 2024 sono stati impegnati e liquidati contributi a valere sulle DGR 4678/2021 - DGR 5324/2021 - DGR 6491/2022 - DGR 6970/2022 – DGR 1001/2022. Di seguito il riepilogo della gestione delle risorse stanziati: **AGGIORNAMENTO DATI AL 30/11/2024 - ultima rendicontazione a Regione Lombardia**

DGR 4678/2021 (risorse regionali)

- Risorse assegnate e trasferite da Regione: **94.262,00 €**
- Risorse destinate a spese di gestione: **9.426,20 €**
- Risorse disponibili (60%): **50.901,48 €**
- Risorse impegnate: **50.901,48 €**
- Risorse erogate: **50.901,48 €**
- N° domande pervenute: **43**
- N° domande finanziate: **43**

MISURA SPERIMENTALE DGR 4678/2021 (risorse regionali)

- Risorse destinate: **33.934,32 €**
- Risorse impegnate: **33.934,32 €**
- Risorse erogate: **33.934,32 €**
- N° domande pervenute: **14**
- N° domande finanziate: **14**

DGR 5324/2021 (risorse statali)

- Risorse assegnate e trasferite da Regione: **802.413,00 €**
- Risorse impegnate: **802.413,00 €**
- Risorse erogate: **802.413,00 €**
- N° domande pervenute: **545**
- N° domande finanziate: **545**

DGR 6491/2022 (risorse regionali)

- Risorse assegnate e trasferite da Regione: **61.124,00 €**
- Risorse destinate a spese di gestione: **6.112,00 €**
- Risorse disponibili per Misura Unica e Complementare: **55.011,60 €**
- Risorse impegnate per MISURA UNICA: **27.505,80 €**
- Risorse erogate per MISURA UNICA: **27.505,80 €**
- N° domande pervenute per MISURA UNICA: **23**

- N° domande finanziate per MISURA UNICA: 23
- Risorse impegnate per MISURA COMPLEMENTARE: **27.505,80 €**
- Risorse erogate per MISURA COMPLEMENTARE: **27.505,80 €**
- N° domande pervenute per MISURA COMPLEMENTARE: 8
- N° domande finanziate per MISURA COMPLEMENTARE: 8

DGR 6970/2022 (risorse statali)

- Risorse assegnate e trasferite da Regione: **1.132.154,00 €**
- Risorse impegnate per MISURA UNICA: **961.948,23 €**
- Risorse erogate per MISURA UNICA: **961.948,23 €**
- N° domande pervenute per MISURA UNICA: 1448
- N° domande finanziate per MISURA UNICA: 994
- Risorse impegnate per MISURA COMPLEMENTARE: **170.205,77 €**
- Risorse erogate per MISURA COMPLEMENTARE: **170.205,77 €**
- N° domande pervenute per MISURA COMPLEMENTARE: 63
- N° domande finanziate per MISURA COMPLEMENTARE: 63

DGR 1001/2022 (risorse regionali)

- Risorse assegnate e trasferite da Regione: **79.158,00 €**
- Risorse destinate a spese di gestione: 7.915,80 €
- Risorse disponibili per Misura Unica e Complementare: **71.242,20 €**
- Risorse impegnate per MISURA UNICA: **35.621,08 €**
- Risorse erogate per MISURA UNICA: **35.621,08 €**
- N° domande pervenute per MISURA UNICA: 139
- N° domande finanziate per MISURA UNICA: 54
- Risorse impegnate per MISURA COMPLEMENTARE: **35.621,12 €**
- Risorse erogate per MISURA COMPLEMENTARE: **35.621,12 €**

Le candidature per l'accesso alle Misure delle DGR sono state presentate agli sportelli dei servizi territoriali dei Comuni dell'Ambito per essere valutate dalle Assistenti Sociali che hanno esposto le situazioni durante le Commissioni Casa per condividere opportunità e limiti dell'intervento, identificando la misura e l'importo idonei.

Per agevolare la partecipazione alle Commissioni, le stesse sono state mantenute in modalità online.

LE POLITICHE ABITATIVE NEL TERRITORIO DELL'AMBITO

Negli ultimi anni ha assunto grande rilevanza la questione abitativa, parallelamente all'aumento di fragilità e vulnerabilità che coinvolgono una fascia sempre più ampia della popolazione; tutto ciò contribuisce a 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 allogggiativo privato risulta difficilmente accessibile a causa della sempre più frequente precarietà lavorativa e quindi della difficoltà a presentare garanzie adeguate e del notevole rincaro – tanto nel capoluogo di provincia quanto nei piccoli paesi - del costo dei canoni di locazione. Dobbiamo segnalare che si riscontra una notevole diminuzione degli alloggi disponibili per la locazione mentre, al contrario, le abitazioni in vendita aumentano.

Negli ultimi anni si è diffuso un sentimento di sfiducia nei piccoli proprietari che, per timore di imbattersi in situazioni di morosità o di non riuscire a recuperare in tempi brevi e certi il proprio bene, decidono di non mettere in locazione, prediligendo la vendita.

Si tratta di scelte comprensibili considerando che, in un territorio come il nostro, non ci sono grandi realtà immobiliari proprietarie di numerose abitazioni; spesso, al contrario, si tratta di piccoli proprietari che, grazie alla rendita derivante dall'alloggio locato, integrano le entrate familiari. Tali forme di autotutela talvolta rasentano il pregiudizio: le agenzie immobiliari territoriali, contattate spesso direttamente dalle operatrici di ALA, si affrettano a precisare che, dalla valutazione dei potenziali conduttori, si escludono le famiglie straniere, con minori, coppie che non abbiano almeno due forme contrattuali a tempo indeterminato con periodo di prova già superato.

Difatti, 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, in somministrazione, orari parziali di lavoro, la cassa integrazione, i mancati rinnovi contrattuali, la perdita del posto di lavoro stanno sempre più determinando una situazione di progressivo indebitamento che mette a rischio la propria sicurezza abitativa. E' aumentato notevolmente quindi il numero di nuclei scivolato nell'area del disagio abitativo.

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.

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-detenuiti 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.

La società appare sempre più attanagliata dalle contraddizioni che si manifestano negli scenari economici, ma le origini del problema sono ben più radicate nelle situazioni di emarginazione e nella mancanza di investimenti sulle politiche sociali.

Le disuguaglianze si fanno sempre più marcate per l'assenza di politiche per la casa, oltre che naturalmente per edilizia scolastica, sanità, politiche attive del lavoro.

La povertà abitativa che incontriamo quotidianamente ormai non può nemmeno più essere chiamata emergenza perché non è collegata ad eventi improvvisi, ma è frutto di ritardi strutturali accumulatisi negli ultimi decenni e di carenza di adeguate politiche pubbliche a partire dal livello nazionale, nel dare risposte adeguate alla prolungata privazione di un bene essenziale per vivere come una abitazione dignitosa.

GLI OBIETTIVI DELL'AMBITO PER LE POLITICHE DELL'ABITARE

Il lavoro, anche nel 2025, per le Politiche abitative di Ambito mirerà allo sviluppo degli assi di intervento di Politica abitativa d'Ambito.

La prospettiva è quella di implementare il 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 si è costituita l'**Agenzia Lodigiana**

dell'Abitare (abbr. ALA) a servizio sia del Comune di Lodi sia dell'intero ambito distrettuale.

Ad Agosto 2023 quindi il Comune di Lodi (Ente capofila per le Politiche Abitative - SAP dell'Ambito territoriale di Lodi) e l'Azienda Consortile Servizi Intercomunali (Ente capofila per la realizzazione del Piano di Zona) hanno stipulato l'accordo per la Costituzione dell'Agenzia Lodigiana per l'Abitare quale presidio dell'Ufficio di Piano per lo sviluppo delle Politiche Abitative di Ambito. ALA di fatto integra l'attività dell'Ufficio Casa del Comune di Lodi.

La costituzione dell'Agenzia ha permesso 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.

Ciò ha significato anche la modellizzazione delle metodologie operative e delle attività di ricerca necessarie per l'impostazione di interventi di welfare abitativo.

Poste queste considerazioni di Ambito, come territorio che ha utilizzato tutti i fondi che sono stati erogati per il sostegno e il mantenimento della locazione, non possiamo che rinnovare la richiesta del rifinanziamento dei Fondi nazionali per il sostegno all'affitto e la morosità incolpevole, azzerati dal 2023, con un radicale ripensamento del sistema normativo rivolto direttamente alle famiglie e non a sostenere la rendita.

Nel nostro territorio si era solidificato un sistema per l'Ambito che prevedeva una semplificazione delle procedure di accesso, la tempestività nell'erogazione dei contributi, e un sistema di verifica sull'effettiva efficacia dell'intervento.

Se saranno confermate le misure regionali per il sostegno e il mantenimento della locazione, si procederà alla ricezione delle domande tramite la Commissione territoriale per l'erogazione dei fondi, con apertura di Bando apposito, ma al momento non vi sono state ancora comunicazioni chiare su questo punto.

Riscontriamo come la gravità della questione abitativa sia ormai tanto presente nei contesti urbani di ogni tipo, piccoli o grandi, quanto assente dall'agenda delle politiche pubbliche regionale e nazionale.

Dobbiamo rimarcare che, nell'ultimo anno soprattutto, si sono riscontrate numerose difficoltà nel far fronte alle crescenti situazioni di disagio abitativo.

Le criticità sfociano in molti casi in sentimenti di frustrazione negli operatori a causa della mancanza di risorse concrete da proporre ai nuclei familiari, in particolare per quelle situazioni in cui l'azione di segretariato (il colloquio di supporto e l'orientamento) non è sufficiente e sarebbe necessario offrire interventi più consistenti (alloggi alternativi, contributi economici). Anche gli amministratori, pur non delegando la risoluzione del problema a operatori e operatrici dei servizi di front-office, non sono in grado di fornire ulteriori strumenti, data l'esiguità di risorse reperibili o recuperabili.

Le politiche pubbliche per la casa degli ultimi decenni non hanno saputo dare risposta alle crescenti problematicità riguardanti la tematica e anzi, hanno contribuito a produrre un vuoto piuttosto che a creare risposte.

Le Linee guida dell'Ordine delle Assistenti Sociali sulla tematica sfratti, ad uso degli operatori, hanno quantomeno chiarito chi, per legge, di fronte alla perdita della propria casa, ha diritto o non ha diritto a una soluzione abitativa, vale a dire le situazioni dove sono presenti fragilità: i minori, le persone con disabilità, gli anziani ultra sessantacinquenni e le persone non auto-sufficienti. Sono esclusi da tale obbligo, rimanendo così facoltà dell'ente la decisione di occuparsene, gli adulti soli (uomini e donne) privi di mezzi e risorse ma autosufficienti dal punto di vista della salute.

Dato questo "vuoto" delle politiche abitative, in termini di riconoscimento di una domanda abitativa e di conseguenti risposte, le politiche sociali entrano a pieno titolo in questo ambito, determinando un processo di avvicinamento e anche di positiva integrazione tra i due ambiti di policy.

L'efficacia e l'appropriatezza delle risposte appaiono, però, spesso, subordinate alle risorse disponibili e attivabili a livello locale.

Talvolta gli strumenti a disposizione degli operatori presuppongono un turn-over delle famiglie all'interno delle strutture e sembrano scoraggiarne l'accesso (il criterio della temporaneità, la divisione delle famiglie anche in assenza di disfunzioni, la localizzazione delle strutture in zone lontane dai quartieri di residenza, la scelta di tipologia abitative di co-housing/coabitazione).

Sono dispositivi che non rappresentano in assoluto e in tutti i casi elementi dequalificanti delle proposte abitative, anzi, ma devono essere guidati da un accompagnamento educativo attento e costante perché, oltre a non essere in grado di rispondere a tutte le domande in arrivo, il rischio è anche quello di produrre situazioni senza uscita o effetti peggiorativi.

La sfida attuale per il territorio 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 per il territorio 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.

	Ragione sociale ente proprietario	Nume ro totale allogg i nel piano (Dato anagr afe region ale)	Nume ro U.I. per Servizi Abitat ivi Pubbli ci (SAP)	Nume ro U.I. per Servizi Abitat ivi Sociali (SAS)	Nume ro U.I. per servizi abitati vi transit ori (SAT)	Altro uso reside nziale	Nume ro compl essivo U.I. dispo nibili nell'a nno	Nume ro U.I. , destin ate a SAP , in carenz a manut entiva asseg nabili nello stato di fatto nel corso dell'a nno	Nume ro U.I. libere e che si liberer anno per effett o del turn- over	Nume ro U.I. confer ite da privati	Nume ro U.I. dispo nibili per nuova edific azione , ristrut turazi one, recup ero, riquali ficazio ne	Nume ro U.I. asseg nate l'anno prece dente	ALTRA CATE GORIA DI PARTI COLA RE RILEV ANZA SOCIA LE (SPECI FICAR E TIPOL OGIA E SOGLI A)	SOGLI A % ECCED ENTE IL 20% PER INDIG ENTI	% U.I. DESTI NATE A FORZE DI POLIZI A E CORP O NAZIO NALE DEI VIGILI DEL FUOC O *
		1 = 2+3+4+5	2	3	4	5	A= (b+c+d+e)	b	c	d	e	L	M	N	O
1	Comune di Abbazia Cerreto														
2	Comune di Bertonico														
3	Comune di Boffalora d'Adda						N.P.								
4	Comune di Borghetto Lodigiano						N.P.								
5	Comune di Borgo San Giovanni														
6	Comune di Brembio														
7	Comune di Casaleto Lodigiano						N.P.								
8	Comune di Casalmiocco														
9	Comune di Casalpusterlengo	48	48				0								10

10	Comune di Caselle Landi	5	4			1	3		3					
11	Comune di Caselle Lurani						N.P.							
12	Comune di Castelgerundo	15	15				0							
13	Comune di Castelnuovo Bocca d'Adda	19	19				2	1	1		2	1		
14	Comune di Castiglione d'Adda	12	12				1		1			1		
15	Comune di Castiraga Vidardo													
16	Comune di Cavenago d'Adda						N.P.							
17	Comune di Cervignano d'Adda						N.P.							
18	Comune di Codogno	109	107		2		2	0	2			6		10
19	Comune di Comazzo													
20	Comune di Cornegliano Laudense	5		5			0							
21	Comune di Corno Giovine	17	14	1	1	1	1	1						
22	Comune di Cornovecchio													
23	Comune di Corte Palasio													
24	Comune di Crespiatica	5	5				0							
25	Comune di Fombio						N.P.							
26	Comune di Galgagnano													
27	Comune di Graffignana													
28	Comune di Guardamiglio													
29	Comune di Livraga						N.P.							
30	Comune di Lodi	421	410		11		2		2			9		
31	Comune di Lodi Vecchio	29	19	9	1		0							
32	Comune di Maccastorna													
33	Comune di Mairago						N.P.							
34	Comune di Maleo	28	27		1		7		3		4	2		
35	Comune di Marudo													
36	Comune di Massalengo	10	10				1		1					
37	Comune di Meleti						N.P.							

38	Comune di Merlino													
39	Comune di Montanaso Lombardo	4	3		1		0							
40	Comune di Mulazzano	29	29				0							
41	Comune di Orio Litta	5	5				0							
42	Comune di Ospedaletto Lodigiano						N.P.							
43	Comune di Ossago Lodigiano													
44	Comune di Pieve Fissiraga						N.P.							
45	Comune di Salerano sul Lambro	9	9				0							
46	Comune di San Fiorano													
47	Comune di San Martino in Strada	5	4		1		0				1			
48	Comune di San Rocco al Porto													
49	Comune di Sant'Angelo Lodigiano	51	49	2			0							
50	Comune di Santo Stefano Lodigiano	3	3				0							
51	Comune di Secugnago		11				N.P.							
52	Comune di Senna Lodigiana	4	4				0							
53	Comune di Somaglia	29	29				3	3						
54	Comune di Sordio	6	6				0							
55	Comune di Tavazzano con Villavesco	8	7		1		0							
56	Comune di Terranova dei Passerini						N.P.							
57	Comune di Turano Lodigiano													
58	Comune di Valera Fratta													
59	Comune di Villanova del Sillaro													
60	Comune di Zelo Buon Persico						N.P.							
61	Comune di San Colombano al Lambro	23	20		3		0				1			
B	ALER PV- LODI	2393	2371	14		8	167	3	109		58	111		10
C	ALER MILANO	91	91			1	5		2		3	3		
	Totale	3378	3334	31	22	11	194	8	124	0	67	135	0	0

GRAZIE PER L'ATTENZIONE