

## POLITICHE ABITATIVE

### 1. Contesto

Rispetto alla dimensione dell'abitare, e dell'abitare sociale in particolare, la provincia di Monza e Brianza si caratterizza principalmente per la presenza di 17 comuni riconosciuti ad "Alta Tensione Abitativa" (ATA)<sup>1</sup> tra i 55 che compongono la provincia, dove si concentra circa il 65% circa della popolazione residente. Questi comuni sono perlopiù collocati a ridosso del capoluogo e lungo l'asse della SS36. I restanti comuni, tradizionalmente a minor intensità del bisogno abitativo, negli anni più recenti hanno mostrato segnali di attenzione, ad esempio, sotto il profilo demografico: la crescita della popolazione residente nella provincia (+0,2%, pari a 1.755 residenti) tra il 2018-2021 ha interessato prevalentemente i comuni di dimensioni minori e più periferici rispetto al capoluogo, mentre alcuni tra i comuni di maggior dimensioni (Monza, Limbiate e Seregno) hanno invece registrato una significativa decrescita in termini assoluti.

Popolazione residente totale e variazioni percentuali. Anni 2018-2021

|                 | <b>2018</b> | <b>2021</b> | <b>Var. 2018/2021</b> |
|-----------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Monza e Brianza | 865.666     | 867.421     | 0,2%                  |
| Lombardia       | 9.986.962   | 9.966.992   | -0,2%                 |
| Italia          | 59.937.769  | 59.257.566  | -1,1%                 |

Fonte: ISTAT

L'incremento della popolazione residente nel periodo considerato è stato trainato da due tra le categorie di residenti che maggiormente manifestano fragilità abitative: gli stranieri e gli anziani. Per i residenti di origine straniera nel periodo 2018-2021 è stato registrato un saldo positivo di circa 5.900 residenti, pari a un incremento del 8,1%, decisamente maggiore rispetto alla media regionale (+4,1%) e nazionale (+3,1%). La popolazione di età superiore ai 64 anni ha segnato una crescita di oltre 6.700 residenti, pari a un incremento del 3,5%, maggiore rispetto alle dinamiche regionale (+2,0%) e nazionale (+2,6%).

Popolazione residente di origine straniera. Totale e variazioni percentuali. Anni 2018-2021

|                 | <b>2018</b> | <b>2021</b> | <b>Var. 2018/2021</b> |
|-----------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Monza e Brianza | 72.494      | 78.377      | 8,1%                  |
| Lombardia       | 1.105.975   | 1.151.416   | 4,1%                  |
| Italia          | 4.883.451   | 5.035.643   | 3,1%                  |

Fonte: ISTAT

Popolazione residente over 65 anni. Totale e variazioni percentuali. Anni 2018-2021

|                 | <b>2018</b> | <b>2021</b> | <b>Var. 2018/2021</b> |
|-----------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Monza e Brianza | 190.862     | 197.602     | 3,5%                  |
| Lombardia       | 2.245.803   | 2.291.531   | 2,0%                  |
| Italia          | 13.565.148  | 13.923.073  | 2,6%                  |

Fonte: ISTAT

A seguito degli effetti del dell'evento pandemico Covid-19 sul territorio provinciale è stata registrata una esplosione delle domande di sostegno al mantenimento dell'abitazione in proprietà o in locazione, indicatori

<sup>1</sup> Agrate Brianza, Bovisio Masciago, Carate Brianza, Cesano Maderno, Desio, Giussano, Lentate sul Seveso, Limbiate, Lissone, Meda, Monza, Muggiò, Nova Milanese, Seregno, Seveso, Varedo, Vimercate (Delibera CIPE - Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica - del 13 novembre 2003 e pubblicato sulla G.U. del 18 febbraio 2004, n. 40).

di una diffusa fragilità abitativa che si è aggravata tra il 2020 e i primi mesi del 2021. In questo periodo tra i cittadini gravati dal pagamento del mutuo prima casa le richieste di sostegno economico a valere sul c.d. “pacchetto famiglia” regionale sono state circa 3.350, mentre le domande di contributo di sostegno alla locazione sul libero mercato sono state oltre 7.200 contro una media di 250-300 domande annue di sostegno all’affitto registrate nel 2018 e nel 2019.

A determinare la centralità del tema abitativo nel contesto provinciale contribuiscono anche il grado di accessibilità del mercato immobiliare in proprietà e in locazione sul libero mercato, che nel periodo più recente caratterizzato dall’evento pandemico Covid-19 (giugno 2020 – giugno 2021) è divenuta più difficoltosa a causa di un generale incremento dei prezzi di compravendita (+5,2%) e di locazione (4,2%)<sup>2</sup> e un’offerta abitativa pubblica e sociale importante per il numero delle unità abitative di proprietà dei comuni e di ALER, complessivamente pari a 8.335 alloggi, ma con poche disponibilità per nuove assegnazioni rispetto al bisogno (pari al 2,8% del patrimonio nel 2021, anno straordinario considerando la sospensione dei bandi pubblici avvenuta nel corso del 2020).

## 2. Obiettivi, interventi e linee di indirizzo 2018-2020

Gli strumenti di programmazione zonale 2018-2020 dei 5 Ambiti territoriali hanno tutti posto particolare attenzione alla dimensione abitativa del bisogno, andata incrementandosi e articolandosi nel corso degli anni. Un’attenzione che a partire dalle ormai consolidate misure di contrasto all’emergenza abitative e di sostegno al mantenimento dell’alloggio in proprietà e in locazione, che rappresentano anche oggi una costante di azione nazionale, regionale e locale, si è concentrata sulla necessità di esplorare nuovi campi di intervento maggiormente adeguati ad una domanda sempre più complessa, aprendo così una stagione di “sperimentazione” di nuove politiche. Gli Ambiti territoriali hanno infatti iniziato a recepire nei propri Piani di Zona alcune delle indicazioni di innovazione tracciate dalla L.R. 16/2016 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” a cominciare dalle rinnovate funzioni assegnate dalla disciplina ai comuni e agli ambiti zonal.

È in questo quadro che nei Piani di Zona 2018-2020 dei 5 Ambiti territoriali sono riportati obiettivi e linee di azione specifiche per la dimensione abitativa, seppur in modo tra loro eterogeneo nel grado di approfondimento e nella maturità delle proposte progettuali. Dalla lettura trasversale dei Piani di Zona 2018-2020 emergono con chiarezza cinque direttrici di intervento principali:

- l’orizzonte della pianificazione di settore, rappresentata dal piano triennale e dai piani annuali dell’offerta abitativa pubblica e sociale previsti dalla L.R. 16/2016;
- l’opportunità di realizzare una gestione associata e centralizzata di Ambito rispetto alle politiche abitative;
- l’utilità di strutturare una maggiore conoscenza delle risorse a disposizione del territorio;
- la prospettiva di potenziare il sistema di offerta abitativa rafforzando il sistema dei servizi intermedi tra l’offerta di emergenza e pubblica (i SAP) e l’offerta di libero mercato;
- la necessità di implementare sistemi di governance e reti di partnership funzionali alla costruzione di politiche integrate.

## 3. Modelli gestione

Nel modello disegnato dalla L.R. 16/2016 per la gestione delle politiche abitative coesistono in forma integrata la dimensione d’ambito e quella comunale per le quali la disciplina assegna specifici compiti e funzioni. La stessa Legge regionale individua poi le agenzie per l’abitare come un possibile servizio finalizzato al coordinamento delle azioni per il contrasto all’emergenza abitativa, l’orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato, lo svolgimento di azioni di sostegno alla locazione e di attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità

---

<sup>2</sup> fonte: immobiliare.it.

incolpevole (L.R. 16/2016, art. 3, comma 3). Rispetto al modello di gestione delle politiche abitative tra i 5 Ambiti territoriali della provincia di Monza e Brianza sono stati adottati modelli a geometria variabile, ovvero:

- gli Ambiti di Monza e Seregno hanno adottato una gestione affidata alla sinergica collaborazione tra Ufficio di Piano e i comuni con i propri uffici casa;
- l'Ambito di Carate Brianza in attuazione di quanto programmato nei Piani dei Servizi Abitativi, si è dotato dal 2021 di un'agenzia sociale per l'abitare affidandone la gestione e lo sviluppo in coprogettazione ad un consorzio del terzo settore (CCB) allo scopo di ottimizzarne lo sviluppo in un'ottica di efficienza e integrazione coi servizi abitativi offerti dal Consorzio stesso ai cittadini.
- l'Ambito di Vimercate ha invece affidato la dimensione sovracomunale delle politiche abitative all'Azienda Speciale Consortile Offertasociale già attiva nell'erogazione di servizi alla persona per l'ambito territoriale;
- l'Ambito di Desio, infine, in attuazione di quanto programmato dal Piano di Zona, si è dotata dal 2019 di un'agenzia sociale per l'abitare (Agenzia sociale SistemAbitare) affidandone gestione e sviluppo alla propria Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza allo scopo di ottimizzarne lo sviluppo in un'ottica di efficienza e integrazione dei servizi offerti al cittadino.

In tutti e cinque gli Ambiti territoriali l'attuazione del modello gestionale adottato è stata accompagnata dalla progressiva strutturazione di luoghi di governace funzionali ad indirizzare le direttrici politico-strategiche (assemblee dei sindaci) e operative (tavoli tecnici con gli uffici comunali).

#### **4. Obiettivi, interventi e linee di indirizzo 2021-2023**

Le sfide poste dalla disciplina di riferimento e, soprattutto, dagli effetti dell'evento pandemico Covid-19 che ha fatto emergere fragilità e bisogni dalle dimensioni e dalle forme finora sconosciute suggeriscono l'opportunità, se non la necessità, di portare a valorizzazione l'esperienza maturata dai cinque territori in questi ultimi anni aprendo dunque una stagione di "consolidamento" e "rilancio" delle politiche per l'abitare, a cominciare dall'insieme delle innovazioni organizzative, operative e procedurali attuate dall'inizio dell'emergenza pandemica.

In questa direzione strategica i cinque Ambiti territoriali condividono alcuni obiettivi specifici:

- incrementare le competenze e la specializzazione delle strutture dedicate alla gestione delle politiche abitative;
- realizzare quadri di conoscenza comuni utili a monitorare fenomeni di respiro sovralocale e funzionali all'avvio di nuove progettualità;
- condividere esperienze, modelli e strategie utili a rendere maggiormente efficace ed efficiente l'azione di contrasto alla povertà abitativa;
- collaborare nello sviluppo delle relazioni con altri soggetti istituzionali e delle reti di relazioni con gli stakeholder del territorio.

Gli obiettivi indicati saranno perseguiti prioritariamente attraverso l'istituzione di un tavolo di coordinamento sulle politiche abitative quale forma stabile e strutturata di condivisione tra i territori. Il tavolo di coordinamento si riunirà con cadenza periodica sulla base di un programma di lavoro condiviso e sarà partecipato dai rappresentanti di ciascun Ambito territoriale. Nella sostanza il Tavolo si configurerà come

- luogo di coordinamento rispetto alla pianificazione delle politiche abitative e ai rapporti con altri soggetti istituzionali e con gli stakeholder del territorio;
- comunità di pratiche per la condivisione di dati, informazioni ed esperienze e la crescita delle competenze.