

**PIANO TRIENNALE
DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA
Annualità 2021-2023**



AMBITO PAULLO

Comuni di: Peschiera Borromeo, Paullo, Mediglia, Pantigliate, Tribiano.

Indice

1. Introduzionepag. 3
2. L'integrazione tra il Piano Triennale ed il Piano di zonapag. 3
3. Le fonti della costruzione del Piano Triennalepag. 6
4. Il Piano di governo del Territorio (PGT): indicatori quantitativi e qualitativi di tipo urbanisticopag. 8
5. Il patrimonio abitativo pubblico – Dati anagrafici e demograficipag. 9
6. Conclusionipag. 13

1. Introduzione

Il triennio di riferimento di questa ricerca è il 2021-2022-2023.

Per questa specifica fase di programmazione il Comune Capofila di Peschiera Borromeo e l'Ambito Distrettuale Paullese ha avviato un lavoro con i referenti degli Uffici: Anagrafe e Tecnico/Urbanistica dei singoli Comuni facenti parte dell'Ambito Paullese.

Il Piano triennale dell'offerta abitativa prevede una specifica collaborazione con gli Uffici sopra menzionati, in quanto l'obiettivo prioritario del Piano Triennale è l'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

A tal proposito, il Piano di integrazione con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) e il piano di zona, e in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nel piano dei servizi, nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.

L'Ufficio di Piano ha quindi avviato un lavoro con i referenti dei servizi abitativi dei singoli Comuni finalizzato a definire le diverse procedure da attuare per la predisposizione del piano.

2. L'integrazione tra il Piano Triennale ed il Piano di Zona

Il Piano di zona dell'Ambito Paullese è stato approvato a seguito di un lavoro di programmazione territoriale in data 23/02/2022, mediante la sottoscrizione dell'accordo di programma da parte di tutti i Sindaci, dei Direttori Generali di ATS e di ASST Melegnano Martesana.

La legge regionale 16/2016 assegna la programmazione dei cosiddetti "Servizi Abitativi" alle competenze dell'Ufficio di Piano e più in generale la ricognizione della consistenza del patrimonio pubblico e sociale per ogni Comune afferente al territorio dell'Ambito.

Dai dati messi a disposizione di Regione Lombardia per i 5 comuni, a fronte di un patrimonio suddiviso tra alloggi comunali e alloggi Aler, nel distretto Paullese ci sono in totale 580 alloggi di edilizia pubblica, nella stragrande maggioranza assegnati.

A fine 2021 risultano essere in graduatoria 174 domande (compresa la graduatoria ALER) per ottenere una casa in edilizia residenziale popolare, a fronte delle 8 assegnazioni realizzate sempre nell'anno.

Dal 2018, i Distretti sono chiamati a raccogliere i dati sulla consistenza abitativa pubblica per poter procedere all'elaborazione del Piano dell'offerta abitativa annuale.

Per consistenza abitativa pubblica si intende la somma delle unità abitative di proprietà sia Aler che dei Comuni. L'Aler competente di zona è quello di Milano, che dispone di alloggi su tutti i Comuni.

Il Comune che dispone di maggiore patrimonio pubblico totale, sommando le unità di proprietà comunale con quelle Aler, è Peschiera Borromeo.

Patrimonio pubblico:

Ragione sociale Ente proprietario	N. alloggi destinati ai servizi abitativi pubblici e sociali	SAS	SAP	Altro uso residenziale
Comune di Peschiera Borromeo	94	0	94	0
Comune di Paullo	26	0	26	0
Comune di Mediglia	51	0	51	0
Comune di Pantigliate	19	0	19	0
Comune di Tribiano	21	0	21	0
Comune di Milano	1	0	1	0
TOTALE	212	0	212	0

Tabella 1: Patrimonio pubblico sul territorio del Distretto

Fonte: Rielaborazione interna su base dati siti istituzionali dei Comuni

Patrimonio ALER:

PATRIMONIO ALER - N. ALLOGGI DESTINATI AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI			
COMUNE	N. TOTALE	SAS	SAP
Mediglia	55	0	55
Pantigliate	49	9	40
Paullo	139	0	139
Peschiera Borromeo	135	0	135
Tribiano	19	0	19
TOTALE	397	9	388

Tabella 2: Patrimonio ALER

Fonte: Rielaborazione interna su base dati siti istituzionali dei Comuni

Anche il nostro Distretto, in accordo con l'Assemblea dei Sindaci, ha approvato i piani annuali dell'offerta abitativa 2019/2020/2021 e successivamente ha aperto il bando per le assegnazioni previste negli anni 2019 e 2021 (nell'anno 2020 per via della pandemia i bandi per l'accesso ai servizi abitativi pubblici sono stati sospesi temporaneamente).

La questione abitativa rappresenta, ad oggi, una tematica di notevole rilievo in quanto la popolazione sempre più vulnerabile ha delle ricadute sul piano relativo all'accesso e al mantenimento dell'alloggio in locazione.

Come riportato nel "Rapporto annuale al Consiglio Regionale – anno 2020", nel 2019, cresce la percentuale delle famiglie in affitto in Lombardia ed in Italia, con dinamiche di aumento più accentuate a livello regionale.

La tipologia contrattuale prevalente è il contratto libero che interessa l'86,7% delle famiglie lombarde. Fra le rimanenti tipologie, l'unica che presenta una percentuale degna di nota, anche se decisamente distante da quella a canone libero, è il canone concordato con il 9,8% quasi due punti percentuali in più rispetto all'anno precedente.

La situazione connessa agli sfratti

La situazione del 2020 causata dalla diffusione del Covid19, ha sollecitato il Governo a adottare misure volte al blocco dei procedimenti di sfratto per morosità, per tutelare gli affittuari di immobili ad uso abitativo o commerciale che si sono trovati in gravi difficoltà economiche. Le procedure di sfratto non hanno quindi trovato esecuzione per lungo tempo.

È evidente che il blocco degli sfratti disposto con le prime misure emergenziali dovute all'emergenza da Covid 19, poi prorogato in maniera differenziata a seconda della data del provvedimento di rilascio, ha portato a una riduzione drastica degli sfratti emessi a livello regionale rispetto al 2019.

Va rilevato che da parte del Governo sono state stanziare risorse aggiuntive al Fondo nazionale di sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, da utilizzare anche in forma coordinata con le risorse del Fondo inquilini morosi incolpevoli.

Alla luce di quanto sopra esposto, gli obiettivi indicati nel documento del Piano di Zona si riferiscono alla promozione di spazi di co-progettazione delle politiche abitative tra pubblico e privato, coinvolgendo anche attori del Terzo Settore per contribuire a dare risposte diversificate ai problemi abitativi.

Lo scenario socioeconomico attuale e gli interventi a contrasto dell'emergenza abitativa

Negli ultimi anni, il peso della casa sui bilanci familiari è diventato particolarmente oneroso. Diversi fattori hanno inciso sui redditi e, complessivamente, sulla disponibilità economica delle famiglie.

In questi termini, possono essere individuate due macroaree di intervento:

- **Area del disagio abitativo** che possiamo individuare nei nuclei familiari con un livello basso di ISEE che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione dei servizi abitativi pubblici o sono destinatari dei contributi per l'affitto;
- **Area della difficoltà abitativa** che possiamo individuare nei nuclei familiari che, anche temporaneamente, faticano ad affrontare i costi del mercato e che, di norma, sono destinatari dei contributi per l'affitto o fruiscono degli alloggi dei servizi abitativi sociali (*housing sociale*).

Nell'area del disagio possono presentarsi:

- casi di vera e propria **emarginazione**, che emerge fortemente in alcune aree di indigenza, presente nei servizi abitativi pubblici, dove il bisogno della casa fa parte di un problema più complessivo di soddisfacimento dei bisogni primari. In questo contesto, sembrerebbero più indicate iniziative in sinergia con le politiche sociali territoriali, ad esempio specifiche misure quali *l'housing first*, in cui sono determinati i percorsi di inclusione;
- aree di **disagio più lieve**, soprattutto per i nuclei familiari, con un ISEE di poco al di sotto del tetto massimo per l'accesso ai SAP. In particolare, questa nuova "area grigia", ha da una parte una rilevante difficoltà nell'affrontare i canoni di mercato, non può accedere alle iniziative di housing sociale, di norma riservate a nuclei con un ISEE maggiore di 16.000 euro e non riesce a "scalare" la graduatoria dei bandi SAP. Questi nuclei familiari possono essere i destinatari di specifici programmi finalizzati ad attuare il principio di mix abitativo previsto dalla legge riforma.

Nell'area della difficoltà, al cui bisogno risponde anche il sistema dei soggetti dell'housing sociale, possono presentarsi nuclei familiari che, a fronte di cadute di reddito, rischiano un serio arretramento nell'area del disagio.

In questo senso, la risposta a quest'area di bisogno assume una valenza strategica perché rappresenta una doppia "sfida":

1. per i soggetti dell'housing sociale che sono chiamati a dare un riscontro ad una domanda potenzialmente critica;
2. per i soggetti istituzionali che sono chiamati a prendere in considerazione il "costo sociale" affrontato anche da soggetti economici non pubblici.

Nel 2019, la D.G.R. rivolta ai Piani di Zona in tema di cosiddetto Welfare abitativo è stata la n. 2065/2019 che si proponeva di dare risposta al fenomeno dell'emergenza abitativa e di sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione (con esclusione dei Servizi Abitativi Pubblici).

(Fonte Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022/2024, ed. 2022)

3. Le fonti della costruzione del Piano Triennale

Le fonti utilizzate ai fini della costruzione del presente Piano Triennale sono state:

- 1) Ricerca sociale dell'Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione (Eupolis Lombardia) anno 2013;
- 2) Piano governo del Territorio (PGT): indicatori quantitativi e qualitativi di tipo urbanistico;
- 3) Dati anagrafici e demografici;
- 4) Piano di Zona 2021/2022/2023;
- 5) Piano regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024;

La ricerca sociale dell'Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione (Eupolis Lombardia)

Il fabbisogno abitativo in Lombardia, cioè la domanda di alloggi da parte della popolazione sul territorio, viene determinato secondo parametri quantitativi precisi. Il suo calcolo è stato affidato all'Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione "Eupolis Lombardia", che individua le seguenti classi:

- Acuto: Milano.
- Da capoluogo: gli 11 comuni capoluogo di provincia.
- Critico: i comuni dell'hinterland milanese, cioè quelli appartenenti alla prima e alla seconda cintura, che presentano valori molto alti dell'indice complessivo (valori superiori a 3 deviazioni standard), in totale 11 comuni.
- Elevato: i comuni con oltre 25.000 abitanti e valori medio alti dell'indice (valori superiori a 0,75 deviazione standard), in totale 30 comuni.
- In aumento: i comuni che non appartengono alle prime 4 classi ma hanno valori alti dell'indice (valori superiori a 1,5 deviazioni standard), in totale 77 comuni.
- In media: i comuni che non appartengono alle prime 4 classi e hanno valori dell'indice compresi fra 0 e 1,5 deviazioni standard, in totale 498 comuni.
- Basso: i comuni con valori dell'indice negativi, in totale 864 comuni.
- Comuni turistici: 52 comuni ad elevata ed esclusiva vocazione turistica. In questa classe rientrano i comuni con oltre 15mila presenze turistiche annue per 1.000 residenti e oltre 2,5 esercizi turistici per 1.000 residenti, con valori dell'indice di domanda di sostegno pubblico (IS) inferiori a 2 deviazioni standard. Per questi 52 comuni valori elevati dell'indice non segnalano la potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte della popolazione residente.

I COMUNI DEL DISTRETTO PAULLESE PER CLASSE E INTENSITA'

DI FABBISOGNO ABITATIVO

Comune	Classe fabbisogno	Valore indice	Posizione graduatoria	Antro pizzazione	Pressione produttiva	Difficoltà accesso mercato immobiliare	Domanda sostegno pubblico	Difficoltà economiche
Mediglia	basso	-0.03	698	0.00	-0.89	0.49	0.40	-0.61
Pantigliate	in aumento	0.92	99	0.61	0.28	0.41	2.54	-0.86
Paullo	in media	0.51	249	0.87	-0.62	0.64	1.37	-0.58
Peschiera Borromeo	in media	0.03	615	0.52	0.71	1.37	0.38	-3.20
Tribiano	basso	-0.38	1.164	-0.10	-0.10	0.13	-0.37	-1.49

4. Il Piano di governo del Territorio (PGT): indicatori quantitativi e qualitativi di tipo urbanistico:

Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) Il documento di piano;
- b) Il piano dei servizi;
- c) Il piano delle regole;

Il documento di piano è composto da due parti. La prima parte è costituita dal quadro ricognitivo e programmatico per lo sviluppo economico e sociale del comune, stabilito anche sulla base di proposte provenienti dai cittadini. La seconda parte è costituita dal quadro conoscitivo del territorio comunale (sistemi territoriali, mobilità, aree a rischio, aree di interesse).

Il piano dei servizi assicura aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale (solo se rilevante ai fini dell'edilizia residenziale pubblica) ed eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Il documento di piano individua gli obiettivi (quantitativi) di sviluppo, miglioramento e conservazione strategici per la politica territoriale.

L'integrazione del PGT con il presente Piano Triennale è fondamentale in quanto la pianificazione dell'offerta abitativa pubblica non è più basata esclusivamente su piani comunali, bensì attraverso un sistema coordinato ed integrato a livello di Ambito territoriale del Piano di Zona.

L'Ufficio di Piano del Distretto Sociale Paullese (Ambito 1) ha avviato un lavoro con i referenti degli Uffici Tecnici dei singoli Comuni con l'obiettivo di raccogliere i dati relativi alle politiche abitative e di programmazione del territorio.

Nello specifico è stato richiesto quanto segue:

- **Dal piano dei servizi del PGT:**
 - Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica;
 - Aree per l'edilizia residenziale pubblica

- **Dal documento di piano del PGT:**
 - Interventi di riqualificazione del territorio;
 - Possibilità di utilizzo e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
 - Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese ed eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica;
 - Manutenzioni effettuate nel periodo 2016-2020;

Di seguito i dati riportati dai singoli Comuni, attraverso la consultazione del PGT e del documento di piano:

1) Comune di Peschiera Borromeo:

➤ Dal piano dei servizi del PGT:

Non sono presenti aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica né aree per edilizia residenziale pubblica;

- **Dal documento di piano del PGT:**
Non sono annoverati dati rientranti tra quelli richiesti;
- 2) Comune di Paullo:**
 - **Dal piano dei servizi del PGT:**
Non sono presenti aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica né aree per edilizia residenziale pubblica;
 - **Dal documento di piano del PGT:**
Non sono annoverati dati rientranti tra quelli richiesti;
- 3) Comune di Mediglia:**
 - **Dal piano dei servizi del PGT:**
Non sono presenti aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica né aree per edilizia residenziale pubblica;
 - **Dal documento di piano del PGT:**
Non sono annoverati dati rientranti tra quelli richiesti;
- 4) Comune di Pantigliate:**
 - **Dal piano dei servizi del PGT:**
Non sono presenti aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica né aree per edilizia residenziale pubblica;
 - **Dal documento di piano del PGT:**
Non sono annoverati dati rientranti tra quelli richiesti;
- 5) Comune di Tribiano:**
 - **Dal piano dei servizi del PGT:**
Non sono presenti aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica né aree per edilizia residenziale pubblica;
 - **Dal documento di piano del PGT:**
Non sono annoverati dati rientranti tra quelli richiesti;

5. Il patrimonio abitativo pubblico - Dati anagrafici e demografici

L'Ufficio di Piano ha avviato un lavoro con i referenti degli Uffici Anagrafe dei singoli Comuni facenti parte dell'Ambito Paullese, con l'obiettivo di monitorare gli sviluppi demografici della popolazione del territorio.

Si riporta a titolo esemplificativo alcuni indicatori strutturali della popolazione richiesti ai Comuni, suddivisi in tre categorie:

- 1) *Numerosità della popolazione* – tasso di crescita – tasso di natalità – saldo migratorio (numero immigrati ed emigrati)
- 2) *Anzianità della popolazione* – età media
- 3) *Indice di appartenenza degli anziani*: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64anni) moltiplicato per 100

Di seguito i dati riportati dai singoli Comuni, attraverso la piattaforma informatica anagrafica comunale:

COMUNE DI	MEDIGLIA		PANTIGLIATE		PAULLO		PESCHIERA BORR.		TRIBIANO	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione abitanti al 31/12	0,3101	0,1221	-0,265	-0,266	-0,40	-0,22	1,03	-0,12	0,01	0,01
Tasso di mortalità della popolazione	1,1914	1,5879	0,8789	0,9477	9,6	12,5	0,73	0,94	0,01	0,01
Tasso di natalità della popolazione	0,7589	0,6922	0,4809	0,6484	6,8	5,6	0,72	0,61	0,01	0,01
iscritti per nascita nell'anno di riferimento	91	125	53	39	-5	-51	172	147	6	23
numero cancellati (non deceduti)	564	476	258	192	502	431	896	794	157	143
Età media della popolazione	42,897	43,035	51	51	44,7	45	45,05	45,40	40	42
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (da 15 a 64 anni) moltiplicato per 100	29,086	29,07	31,75	33,69	33,75	34,66	32,70	33,00	18,08	18,78
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	124,8	128,07	138,79	150,73	154,83	159,81	144,33	147,66	82,43	86,22
Famiglie monoparentali	628	628	819	823	1593	1616	3373	3491		
Percentuale di stranieri	11,99	12,13	8,86	9,54	11,5	11,8	7,96	8,15	6	6

La distribuzione della popolazione per fasce di età e genere (dal Piano di Zona 2021/2023 – Distretto Paullese)

Quella che segue è la distribuzione della popolazione del nostro distretto per grandi fasce d'età al 31 dicembre 2020 (dati riportati nel documento del Piano di Zona distrettuale 2021-2023):

	0 - 14	15 - 64	65 - 79	80 - 99	>100	tot. per Comune
MEDIGLIA	1767	7944	1599	640	5	11955
PANTIGLIATE	808	3684	942	360	2	5796
PAULLO	1493	7093	1766	734	3	11089
PESCHIERA	3346	15318	3778	1312	6	23760
TRIBIANO	554	2554	392	123	0	3623
TOT. PER FASCIA ETA'	7968	36593	8477	3169	16	56223

Popolazione residente per fasce di età al 31/12/2020

Fonte: Rielaborazione interna su base dati www.tuttitalia.it. Dati aggiornati al 31 dicembre 2021

Nel nostro distretto gli ultrasessantacinquenni nei ultimi anni sono leggermente aumentati, passando dal 19,4% del totale sulla popolazione residente nel 2016, al 20.7% nel 2020, con un aumento di 1.3%. Il Comune con il più alto tasso di anzianità risulta essere Paullo.

Comune di	al 31/12/2020		
	> 65	pop. tot.	%
Mediglia	2.244	11.955	18.8%
Pantigliate	1.304	5796	22.5%
Paullo	2.503	11.089	22.6%
Peschiera Borromeo	5.096	23.760	21.5%
Tribiano	515	3.623	14.2%
Tot.	11.662	56.223	20.7%

Gli anziani oltre i 65 anni al 31/12/2020

Fonte: Rielaborazione interna su base dati www.tuttitalia.it. Dati aggiornati al 31 dicembre 2020

I cittadini stranieri residenti nel Distretto:

Infine, si registra come dato statistico demografico significativo su cui riflettere in merito alle ricadute sociali ed ai bisogni/servizi da attivare, l'incremento della popolazione residente immigrata sui vari comuni del Distretto. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia, e risulta così distribuita:

	2016	2017	2018	2019	2020
Mediglia	1.368	1.394	1.405	1.428	1.457
Pantigliate	632	618	634	585	607
Paullo	1.268	1.281	1.306	1.314	1.338
Peschiera	1.740	1.773	1.857	1.912	1.932
Tribiano	249	223	242	231	226
Tot.	5.257	5.289	5.444	5.473	5.560
%	9.25%	9.36%	9.61%	9.60%	9.90%

Cittadini stranieri residenti.

Fonte: Rielaborazione interna su base dati www.comuni-italiani.it. Dati aggiornati al 31 dicembre 2020.

Provenienza della comunità straniera nel Distretto:

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'Unione Europea, in particolar modo dalla Romania, con il 22.9% di tutti gli stranieri presenti sul territorio del Distretto. Risulta anche una forte presenza di cittadini provenienti dall'Egitto (8.9%), dall'Ecuador (7%) e dalle Filippine (6.6%). Soltanto un cittadino straniero, residente a Peschiera Borromeo, arriva dall'Oceania (Australia).

	UNIONE EUROPEA	ALTRI PAESE EUROPEA	ASIA	AMERICA	AFRICA	OCEANIA	TOTALE
MEDIGLIA	451	168	287	248	303	0	1457
PANTIGLIATE	222	71	47	110	157	0	607
PAULLO	440	178	163	230	327	0	1338

PESCHIERA	535	197	466	363	370	1	1932
TRIBIANO	84	47	9	48	38	0	226
	1732	661	972	999	1195	1	5560
%	31.18%	11.88%	17.48%	17.96%	21.49%	0.01%	100%

Provenienza cittadini stranieri residenti.

Fonte: Rielaborazione interna su base dati www.comuni-italiani.it. Dati aggiornati al 31 dicembre 2020.

Welfare abitativo (dal Piano regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024)

La crisi economica, acuita ulteriormente dall'emergenza Covid 19, e i suoi prolungati effetti sulle famiglie e sulle imprese continuano a rappresentare una delle principali cause dell'emergenza abitativa. Nel riconoscere il pesante impatto sul tessuto sociale lombardo dell'emergenza Covid 19, che ha colpito fasce di popolazione già fragili e aumentato il loro rischio di scivolare verso la povertà e l'esclusione sociale, risulta fondamentale definire le iniziative concrete volte a contrastare la povertà, garantire sostegno alla fragilità, anche in materia di politiche abitative.

In particolare, l'azione regionale si concentrerà su due macro-obiettivi:

- *Implementare le misure di sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione nei SAP che nel mercato abitativo privato, con l'obiettivo di promuovere anche la diffusione e il consolidamento dei contratti di locazione a canone concordato ex Legge n. 431/1999;*
- *Promuovere interventi integrati di innovazione sociale e welfare locale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica.*

6. Conclusioni della ricerca demografica e territoriale

Il tema della casa è, soprattutto oggi, da collocare al centro delle politiche sociali, considerata la crescente vulnerabilità di alcune fasce di popolazione e la conseguente fatica a mantenere l'alloggio e la saturazione dell'offerta abitativa pubblica.

Aumentano nel corso degli anni le situazioni di morosità incolpevole, sfratto e pignoramenti anche a seguito dell'impatto della pandemia.

Dopo una fase caratterizzata da interventi di erogazione di sussidi e contributi per il mantenimento della casa, ora si intende progettare e avviare uno specifico intervento sociale di accompagnamento all'abitare.

Lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale ha diversi benefici. Il primo è che l'housing sociale può favorire l'accesso delle categorie svantaggiate a un contesto abitativo e sociale dignitoso.

Si è potuto appurare, inoltre, che nelle principali aree metropolitane italiane, dove sono stati avviati numerosi progetti di social housing, i canoni di affitto convenzionato risultano inferiori del 30%-40% rispetto al mercato libero.

Potenziare questo mercato significa rinnovare immobili fatiscenti o comunque energeticamente scarsi, creando le condizioni per una ristrutturazione edilizia profonda. Realizzare progetti di housing sociale significa creare le condizioni non solo di migliorare lo status abitativo, ma anche le condizioni di vita di chi ci vive, promuovendo iniziative finalizzate a segnare un percorso umano e lavorativo.

Social housing significa anche porre le basi per una socializzazione, per rendere le periferie luoghi di vita vera e attiva, creare servizi primari e non solo, valorizzando non solo la zona ma l'intera città. Ed è questa la base per creare le smart city.