

Il quadro di contesto e le politiche regionali di welfare abitativo

Milano – Palazzo Lombardia, 13 luglio 2017



Il quadro di contesto

Il contesto: l'offerta abitativa

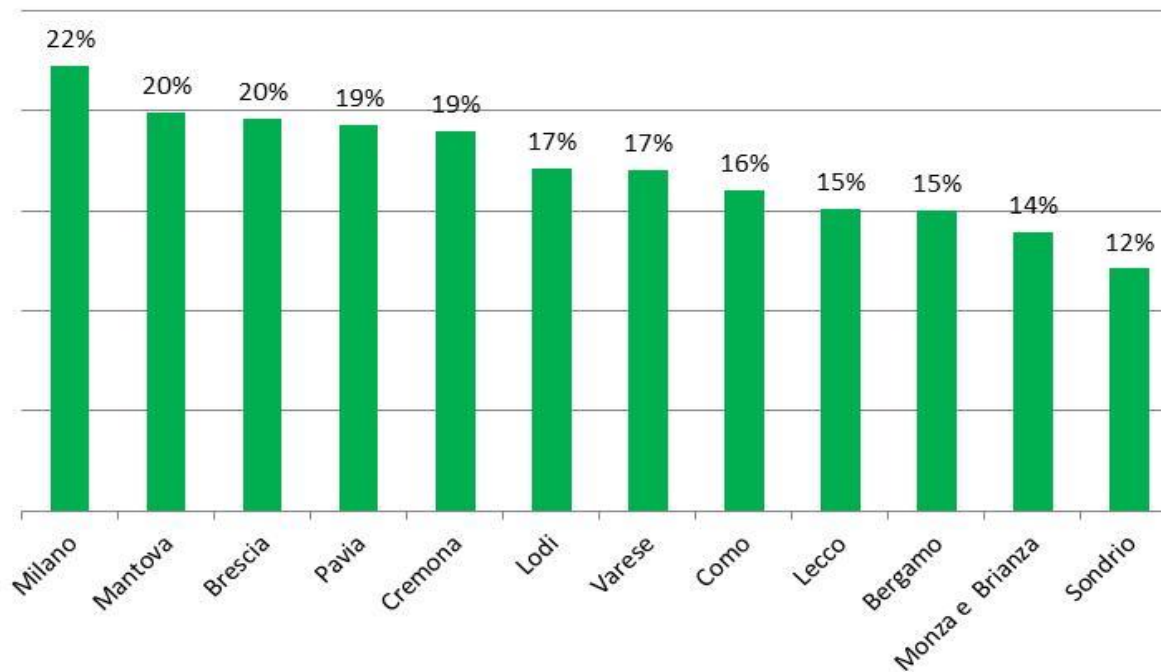
In Lombardia nel 2011* risultano circa 4,1 milioni di abitazioni occupate da residenti, di queste 766.943 (pari al 19% circa) occupate in locazione.

Negli anni successivi la percentuali di famiglie in locazione non è sostanzialmente mutata (19,3% nel 2015).

** Dati relativi al censimento 2011*

Il contesto: l'offerta abitativa

Incidenza delle abitazioni occupate in locazione per provincia (%)



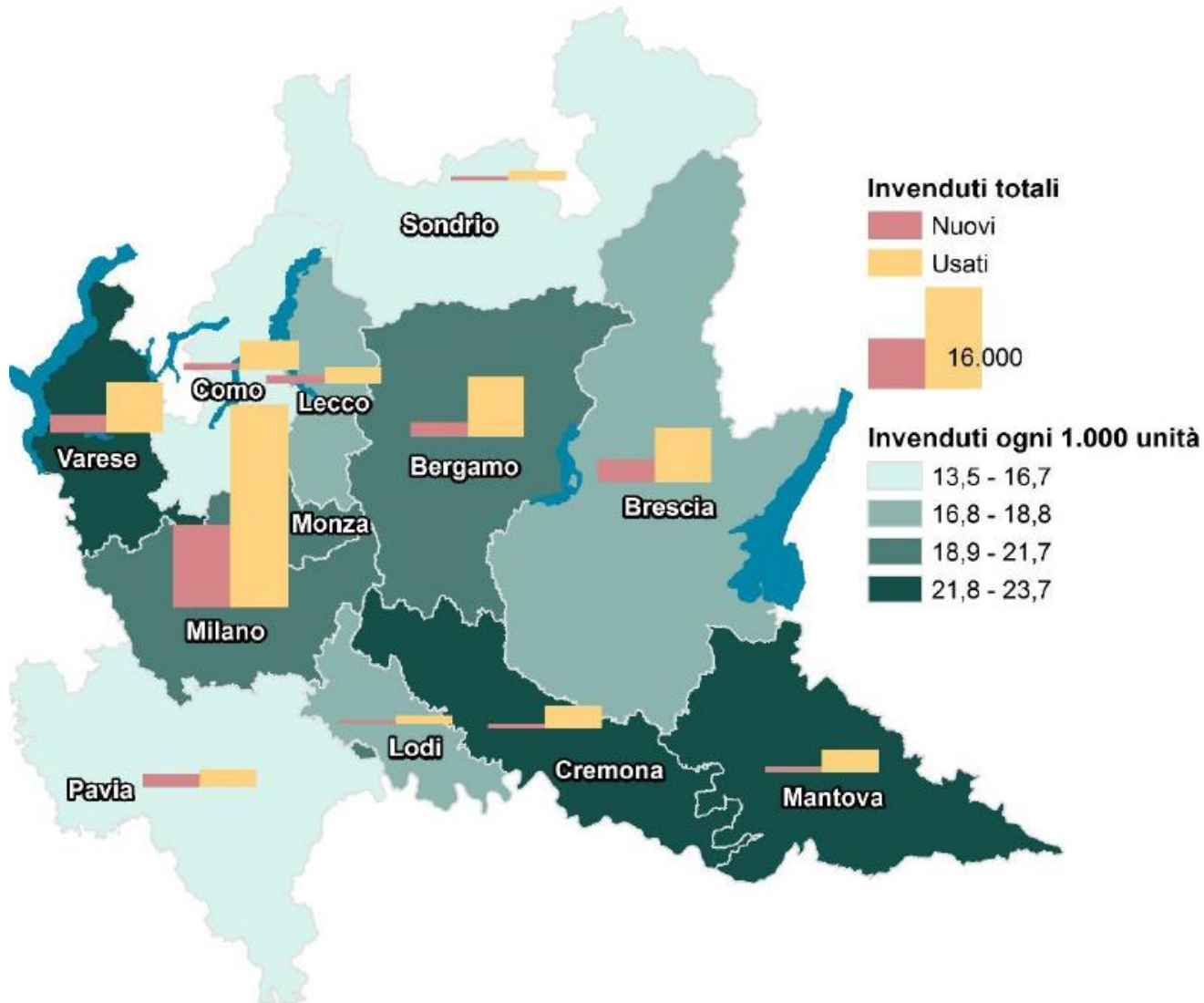
Fonte: Osservatorio regionale sulla condizione abitativa

Il contesto: gli alloggi vuoti

In Lombardia nel 2013 si stimano 108.790 alloggi invenduti, di cui 29.450 alloggi nuovi e 79.340 usati.

Nel 2015 la stima è salita a 110.016, di cui 25.346 alloggi nuovi e 84.670 usati. La stima % di alloggi invenduti sul totale degli alloggi esistenti risulta più alta nelle province di Cremona, Varese e Mantova.

Il contesto: gli alloggi vuoti



Fonte: Éupolis Lombardia su dati Scenari Immobiliari per il Sole 24 Ore

Il contesto: il patrimonio pubblico

Gli alloggi di patrimonio pubblico sono pari a circa il 22 % delle abitazioni in locazione in Lombardia.

Le Aler possiedono circa il 63% del totale del patrimonio pubblico di alloggi in Regione, seguite dal Comune di Milano (17,16%).

Fonte: Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa, rilevazione 2017 su dati anno 2015



Il contesto: il patrimonio pubblico

Soggetto Proprietario	Numero Alloggi	%
ALER BERGAMO, LECCO E SONDRIO	9.476	5,64%
ALER BRESCIA, CREMONA E MANTOVA	14.654	8,73%
ALER MILANO	60.226	35,87%
ALER PAVIA E LODI	7.196	4,29%
ALER VARESE, COMO, MONZA-BRIANZA, BUSTO ARSIZIO	13.784	8,21%
TOTALE ALER	105.336	62,74%
COMUNE DI MILANO	28.814	17,16%
ALTRI COMUNI	33.756	20,10%
TOTALE COMUNI	62.570	37,26%
ALTRO	18	0,01%
TOTALE COMPLESSIVO	167.906	100,00%

Fonte: Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa, rilevazione 2017 su dati anno 2015

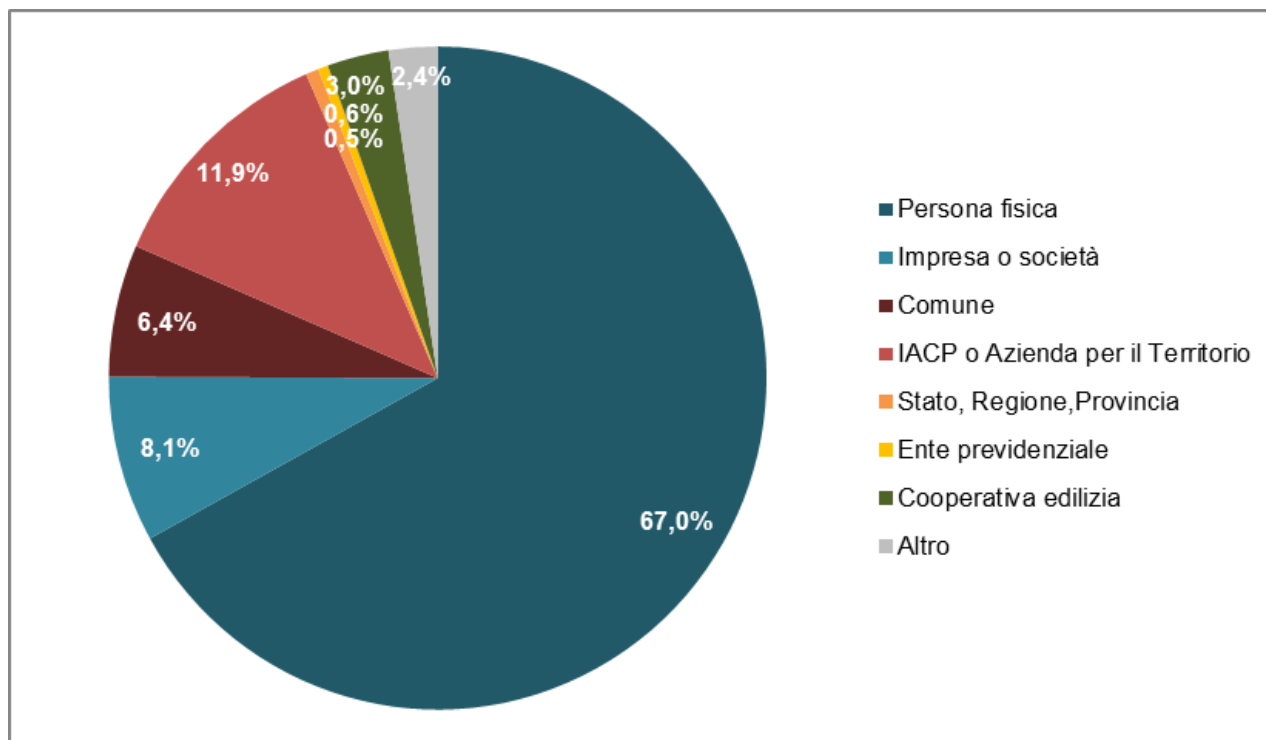


Il contesto: proprietà degli alloggi in locazione

A livello regionale, quasi 7 alloggi locati su 10 sono proprietà di persone fisiche.

Gli altri proprietari che presentano una buona diffusione sono le ALER, i Comuni e le imprese o società.

Alloggi locati per tipo di proprietà (%)



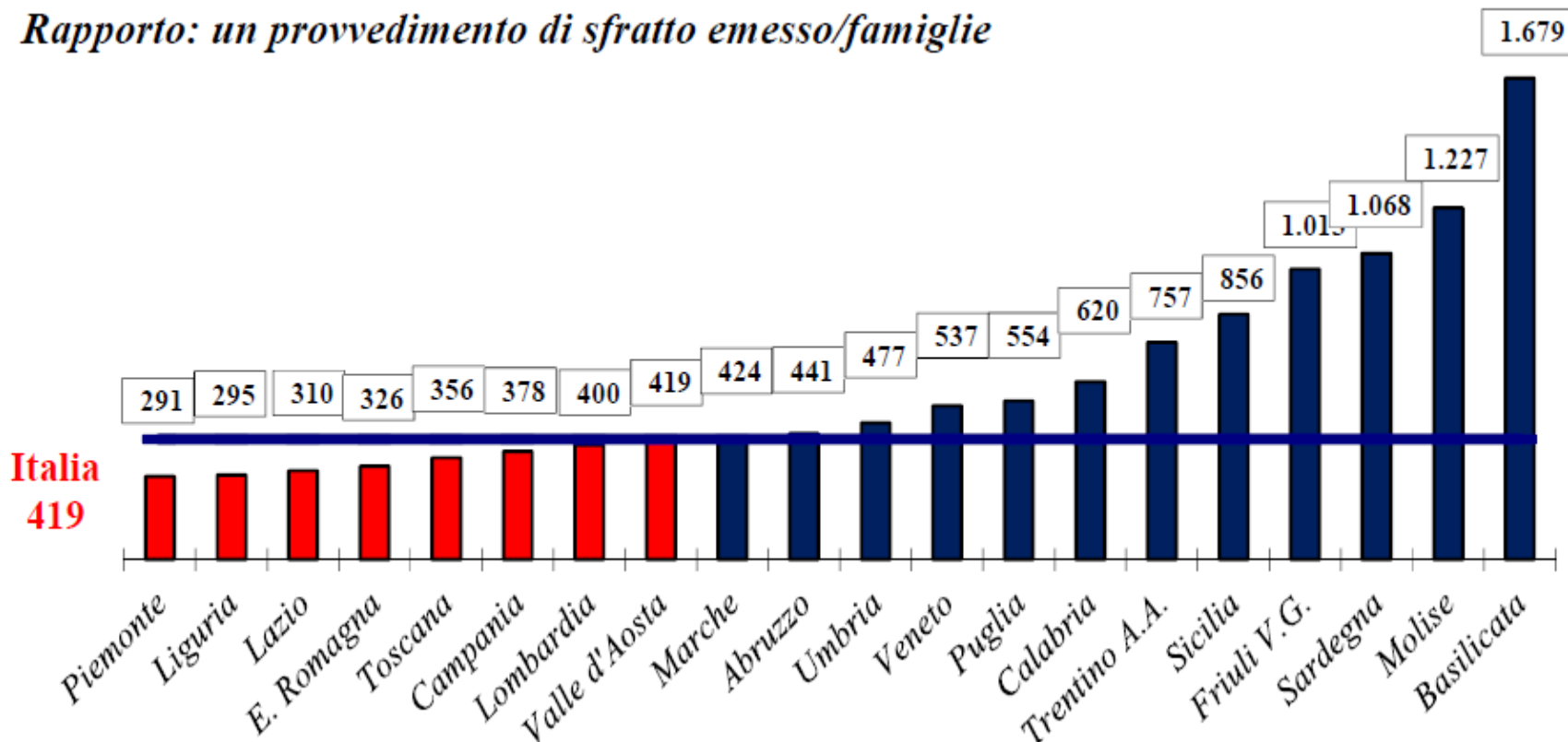
* Dati relativi al censimento 2011

** Fonte: Osservatorio regionale sulla condizione abitativa

Il contesto: gli sfratti

Il rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti in Italia si attesta, per l'anno 2016, a uno sfratto ogni 419 famiglie a fronte di uno sfratto ogni 395 famiglie nel 2015. In Lombardia tale rapporto risulta di 1 ogni 400 famiglie, al di sotto della media nazionale.

Rapporto: un provvedimento di sfratto emesso/famiglie

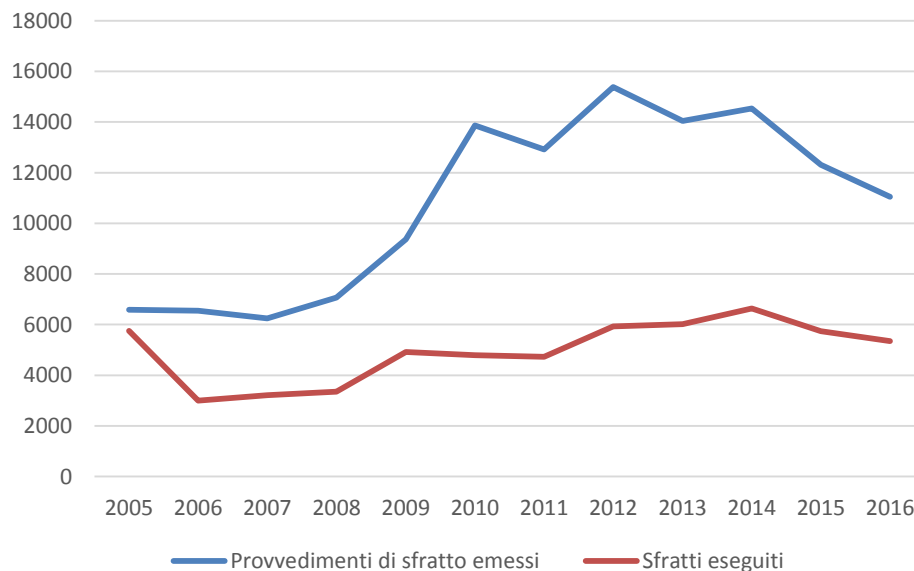


* Fonte: Ministero dell'Interno

Il contesto: gli sfratti

Sino al 2012 i provvedimenti di sfratto in Lombardia sono rimasti sostanzialmente stabili sino al 2008, poi sono cresciuti significativamente (da 7.063 nel 2008 a 15.387 nel 2012) per poi decrescere negli anni seguenti (11.049 provvedimenti nel 2016). Gli sfratti eseguiti hanno un andamento meno chiaramente interpretabile: inizialmente decrescono, poi crescono moderatamente sino al 2014 per poi ridursi nel biennio successivo.

Provvedimenti di sfratto emessi e sfratti eseguiti in Lombardia

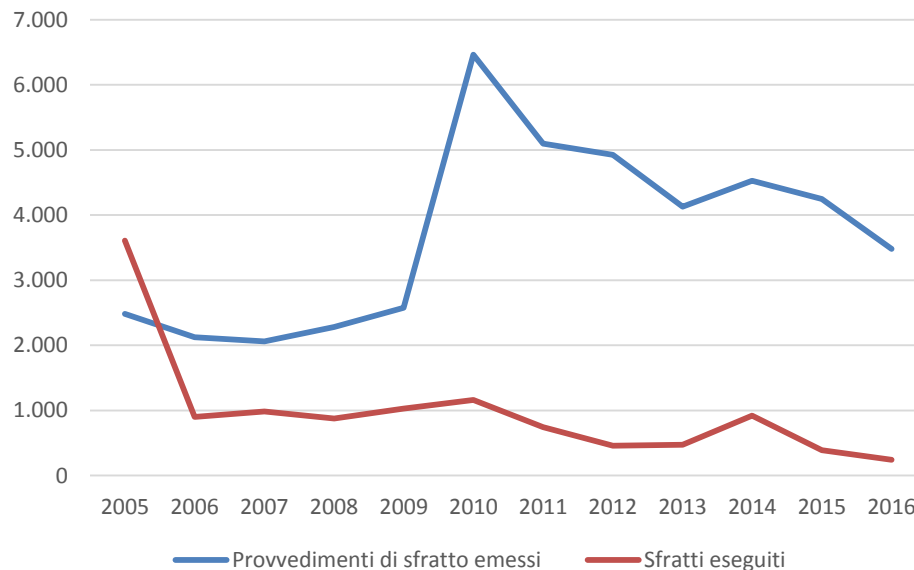


* Fonte: Ministero dell'Interno

Il contesto: gli sfratti a Milano

I provvedimenti di sfratto a Milano sono sostanzialmente stabili sino al 2009 (2574 provvedimenti emessi), poi crescono bruscamente nel 2010 (6466 provvedimenti) per poi decrescere negli anni successivi (3480 provvedimenti nel 2016). L'esecuzione degli sfratti è solo debolmente associata a quella dei contestuali provvedimenti: decresce globalmente nel periodo, a partire da una brusco ridimensionamento tra il 2005 ed il 2006; si evidenziano limitati picchi nel 2010 e nel 2014.

Provvedimenti di sfratto emessi e sfratti eseguiti a Milano



* Fonte: Ministero dell'Interno

Le politiche regionali di welfare abitativo

Fondo Sostegno Affitti (fino al 2011)

- *Sostenere le famiglie attraverso l'erogazione di un contributo per il pagamento del canone di locazione*
- Fondo Finanziato annualmente con fondi statali e regionali a partire dell'anno 2000
- Isee-fsa massimo di accesso: 12.911,42 €
- Importo del contributo calcolato in modo differenziato tenendo conto dell'incidenza del canone sul reddito al fine di rendere sopportabile la spesa per il canone di locazione
- Risorse erogate: circa 780 mln €
- Famiglie beneficiarie: circa 660.000

Fondo Sostegno Grave Disagio Economico (dal 2012)

- *Sostenere nuclei familiari in condizione di grave disagio economico che abitano in locazione*
- Abbassamento del limite Isee-fsa di accesso a favore dei nuclei più fragili, a causa della forte riduzione dei finanziamenti statali
- Contributo, di importo fisso, con finalità di integrazione al reddito
- Risorse nel triennio 2013-2015: € 54 mln più € 12,8 di cofinanziamento comunale
- Famiglie beneficiarie: 64.900

Le politiche di Welfare abitativo: ulteriori iniziative concluse

Contributo Prima Casa (2012 -2014)

- *Sostenere le giovani coppie nell'acquisto della prima casa attraverso un contributo a riduzione degli interessi del mutuo*
- **Risorse:** € 4,3 mln
- **Famiglie beneficiarie:** circa 500

Reddito di autonomia (2015)

- *Sostenere le famiglie particolarmente disagiate nel pagamento dell'affitto nei Comuni ad elevata tensione abitativa*
- **Risorse:** € 4,7 mln
- **Famiglie beneficiarie:** 4.500

Le politiche di Welfare abitativo: elementi di novità

Superamento della logica esclusiva di erogazione di **contributi alla persona a fondo perduto**

Sperimentazione di **nuovi strumenti** di intervento (fondi di garanzia, affitto alloggi temporanei, fondi rotativi....)

Interventi specifici su **particolari e differenti casistiche** di disagio abitativo

Attenzione alle situazioni di **emergenza abitativa**

Condizionalità dell'intervento di sostegno

Maggiore **flessibilità** nei criteri di accesso alle misure

Estensione delle misure anche nuclei familiari in **Servizi Abitativi Sociali**

Le politiche di Welfare abitativo: il nuovo ruolo del Comune

Da semplici erogatori a **programmatori delle politiche**

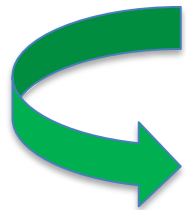
Ruolo attivo di **intermediazione** tra inquilini e proprietari

Nuove **relazioni con gli attori del territorio**

Costituzione di **strumenti gestionali** quali Agenzie per la locazione

Possibilità di **differenziare Isee** di accesso per le diverse iniziative

Coinvolgimento dei **Piani di Zona**



Piano di Zona come strumento per la programmazione e l'attivazione di interventi mirati ai bisogni del territorio

Le politiche di Welfare abitativo: iniziative in corso

Mantenimento abitazione in locazione con strumenti innovativi

- Finanziare progetti presentati da Comuni ad alta tensione abitativa che prevedano l'introduzione di **strumenti a carattere rotativo** per limitare gli sfratti
- **Risorse stanziare:** € 8,6 mln a cui va aggiunto il 40% di cofinanziamento comunale

Mobilità nel settore della locazione

- Finanziare i Comuni ad alta tensione abitativa per favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il **reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati**, ovvero attraverso la **rinegoziazione delle locazioni esistenti**
- **Risorse stanziare:** € 9,8 mln

Le politiche di Welfare abitativo: iniziative in corso

Morosità incolpevole

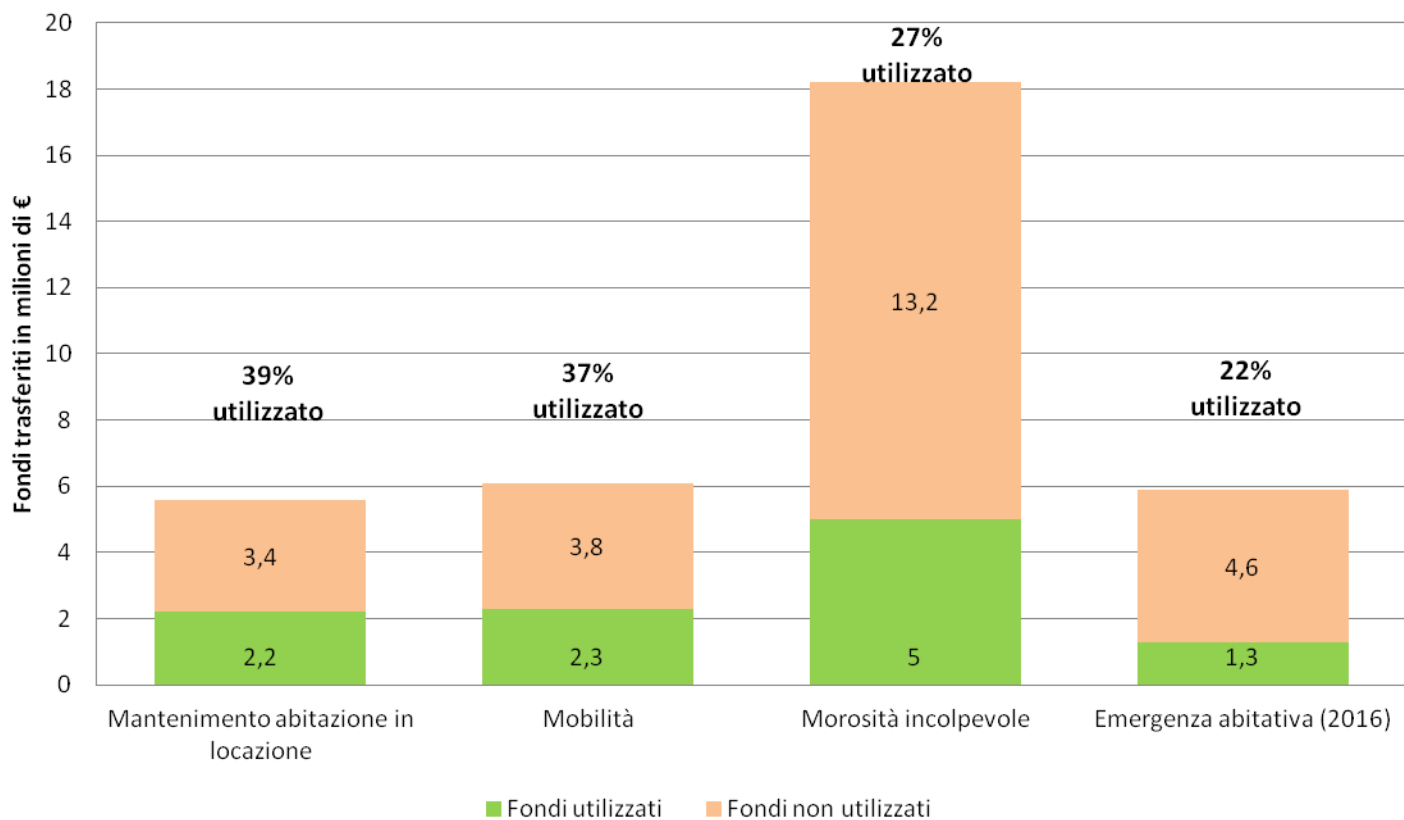
- **Contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole**, mediante la concessione di un contributo finalizzato alla revoca o differimento degli sfratti oppure alla stipula di nuovi contratti a canone concordato o comunque inferiore al libero mercato
- **Risorse stanziare:** € 28 mln

Emergenza abitativa

- Finanziare i Comuni ad alta tensione abitativa e i Piani di Zona al fine di attivare diverse misure: **soluzioni abitative temporanee**, sostegno a inquilini con **morosità incolpevole in fase iniziale**, a **proprietari con alloggio all'asta** per mancato pagamento del mutuo, a **pensionati in difficoltà col pagamento dell'affitto**, e erogazione di un contributo ai proprietari per la **sistemazione di alloggi sfitti**.
- **Risorse stanziare:** € 18,5 mln

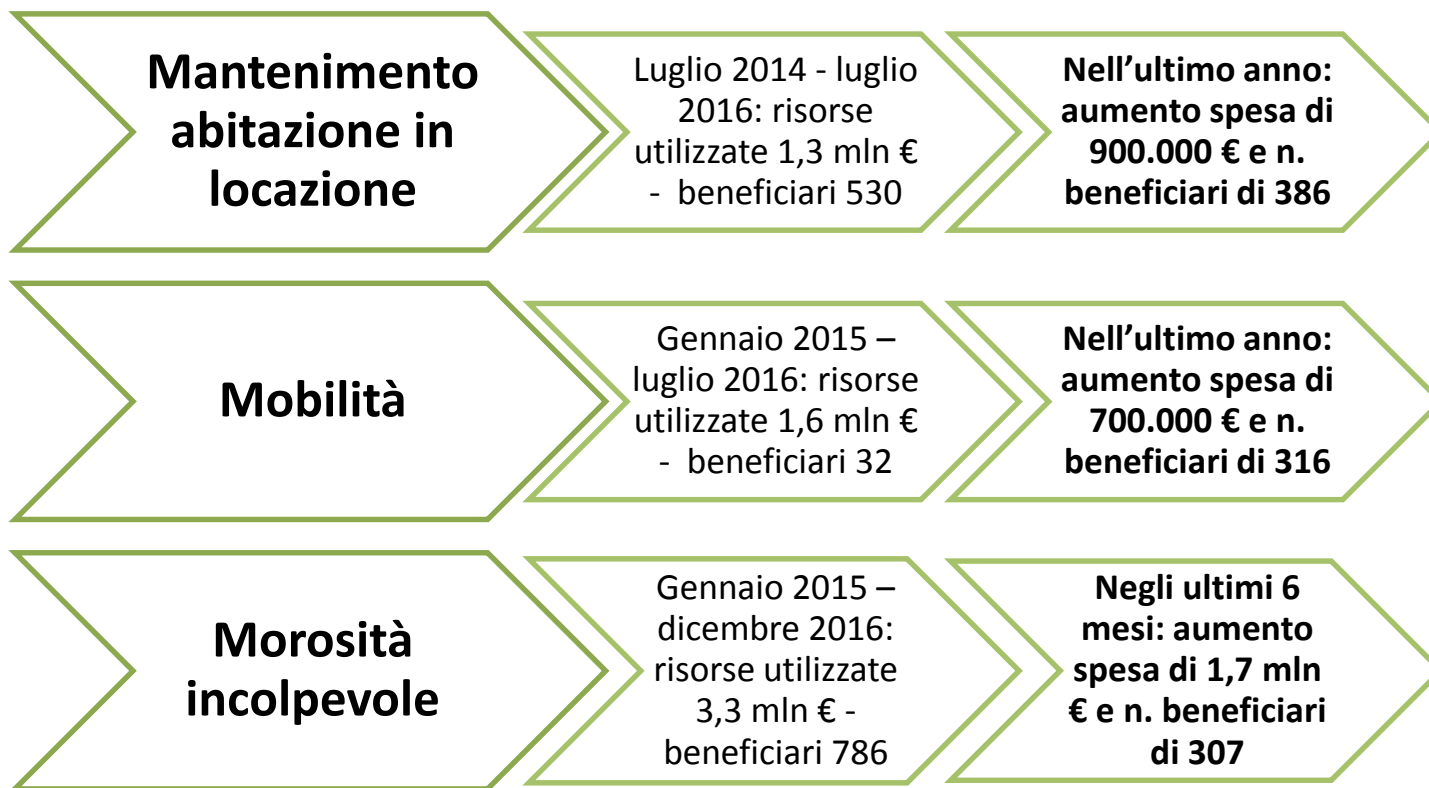
Le politiche di Welfare abitativo: iniziative in corso

Utilizzo dei fondi trasferiti ai Comuni dal 2014



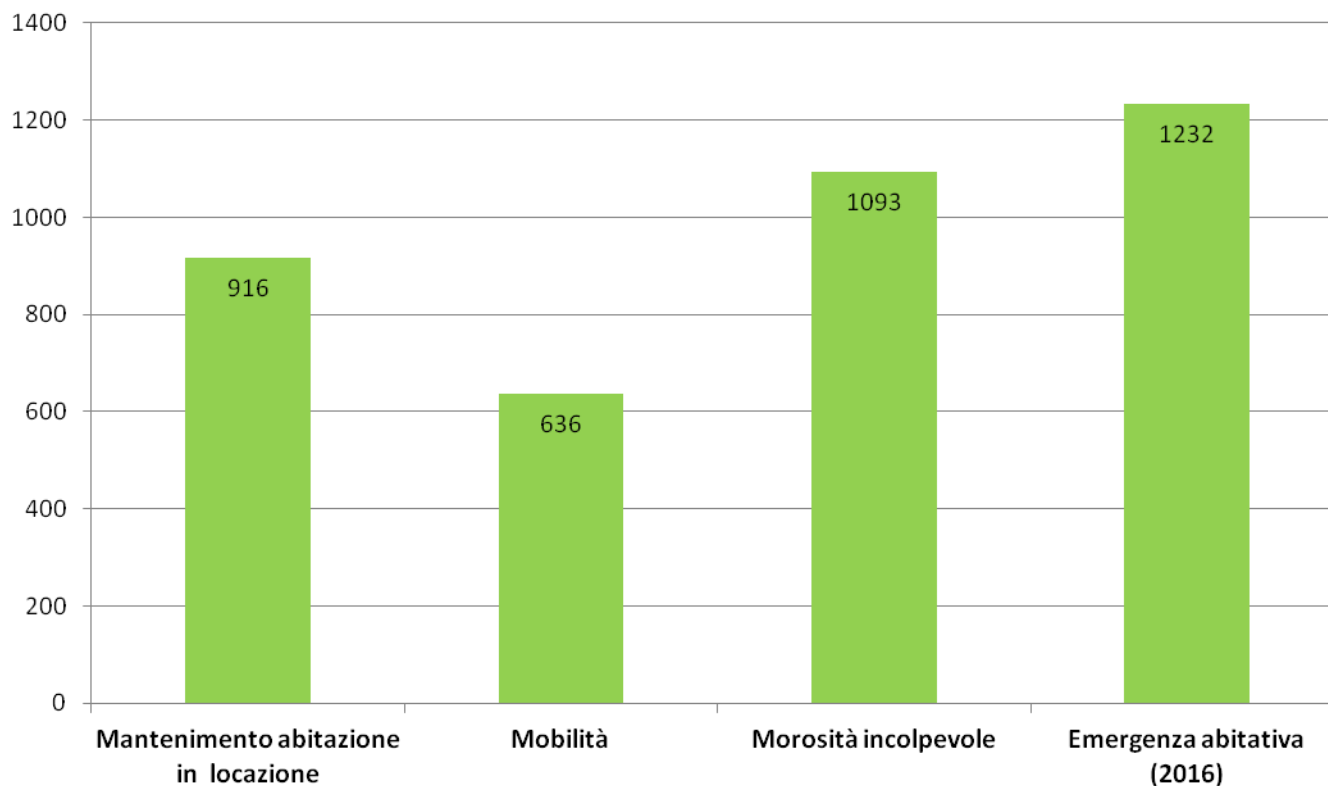
Le politiche di Welfare abitativo: iniziative in corso

Avanzamento della spesa



Le politiche di Welfare abitativo: iniziative in corso

Famiglie beneficiarie dal 2014



Le politiche di Welfare abitativo: questioni aperte

Avanzamento della spesa

Soddisfacimento dei bisogni

Strumenti e misure (fondo perduto o altro?)

Flessibilità e semplificazione nella gestione delle misure

Interdipendenza con le politiche sociali e delle altre opportunità di servizi abitativi sociali e pubblici