



**MILANO
Abitare**

Agenzia per l'affitto accessibile

CABINA DI REGIA

**Agenzia Sociale per la Locazione
MILANO ABITARE**

**Progetto co-finanziato dal PON Metro 2014-2020 nell'ambito
dell'Azione MI 3.1.1.b. - CIG 88139036D8 - CUP B59I17000240006**

15 Febbraio 2024



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Ordine del giorno

1. Stato di avanzamento dell'utilizzo delle risorse economiche per misure Contributo Una Tantum, Contributo ristrutturazioni, Pensionati, Superaffitto e previsioni per il 2024.
2. Collaborazione Milano Abitare - FWA per misure integrative a valere su garanzie a tutela del pagamento dell'affitto.
3. Esiti e prosecuzione del Laboratorio di co-design del modello One stop shop.
4. Sintesi dati del monitoraggio attività svolte al 31/12/2023 con focus su nuovi contratti a canone concordato.
5. Avanzamento su nuovo applicativo gestionale.

Sommario

1. Gestione delle **risorse** e stato di avanzamento dell'attuazione delle **misure** di sostegno alla locazione
 - a) **Quadro delle risorse**
 - b) Attuazione delle misure di sostegno
 - c) **Proposte e scenari per il 2024;**
2. **Nuovi strumenti integrati per garanzia e tutela dell'affitto** e collaborazione tra Milano Abitare e la Fondazione Welfare Ambrosiano;
3. Esiti e prosecuzione del Laboratorio di co-design del **modello One Stop Shop;**
4. Prime evidenze del **monitoraggio delle attività al 31/12/2023**
 - a) Stato di avanzamento del Piano Operativo nel II° semestre 2023
 - b) Prime evidenze sui risultati raggiunti:
 - Destinatari dei servizi
 - Focus su profilo degli utenti "Cerco Casa"
 - Flussi di interazione
 - Ampliamento e promozione dell'offerta abitativa
 - Focus Canone Concordato
 - Comunicazione;
5. Stato di avanzamento della progettazione del **nuovo applicativo gestionale;**
6. Punti di discussione.

1. Gestione delle risorse e stato di avanzamento dell'attuazione delle misure di sostegno alla locazione

Stato di avanzamento dell'attuazione delle misure di sostegno alla locazione al 31/12/2023

Sintesi delle risorse utilizzate

	Sintesi al 31.12.2023
Totale risorse trasferite al 31.12.2023	€16.634.613,98
Totale risorse impegnate al 31.12.2023	€ 12.315.020,10
Totale risorse disponibili al 31.12.2023	€4.319.593,88

€ 405.000

Risorse stanziare per il 2024

Proposte e scenari per il 2024

Sintesi delle previsioni

Scenario 1 – conferma andamento

Si ipotizza di utilizzare fino ad aprile 2024 le risorse residue e da maggio 2024 le nuove risorse stanziare per il 2024

fondi trasferiti a novembre 2023

Misure	Risorse residue 2023	Nuove risorse 2024	Totale risorse disponibili per 2024	Previsione numero contributi per il 2024	N. Contributi/ mese (11 mesi)
Una tantum e rimborso attestazione	264.536,69 € *	317.000,00 €	581.536,69 €	382	35
Ristrutturazione	57.369,82 € **	88.000,00 €	145.369,82 €	37	3
Pensionati	7.500,00 € ***	- €	7.500,00 €	5	
Totale	329.406,51 €	405.000,00 €	734.406,51 €	424	38

*di cui € 77.255,20 (n. 45) domande liquidate nel 2024 (al 15/02/24)

** di cui € 6.154,00 (n. 2) domande liquidate nel 2024 (al 15/02/24)

*** in chiusura, saldo ultime erogazioni

€ 405.000

Risorse stanziare per il 2024

fondi trasferiti a novembre 2023

Proposte e scenari per il 2024

Misure	Risorse residue 2023	Nuove risorse 2024	Totale risorse per 2024	Previsione numero contributi per il 2024	N. Contributi/mese (11 mesi)
Una tantum e rimborso attestazione	264.536,69 € *	525.000,00 €	789.536,69 €	520	47
Ristrutturazione	57.369,82 € **	120.000,00 €	177.369,82 €	45	4
Pensionati	7.500,00 € ***	- €	7.500,00 €	5	
Totale	329.406,51 €	645.000,00 €	974.406,51 €	570	51

Sintesi delle previsioni

Scenario 2 – promozione e sviluppo

*di cui € 77.255,20 (n. 45) domande liquidate nel 2024 (al 15/02/24)

** di cui € 6.154,00 (n. 2) domande liquidate nel 2024 (al 15/02/24)

*** in chiusura, saldo ultime erogazioni

Risorse previste 2024	645.000,00 €
Risorse stanziare 2024	- 405.000,00 €
Totale risorse da individuare per il 2024	240.000,00 €

Sia lo scenario 1 che il 2

+ € 348.00/anno



Previsione risorse necessarie per la copertura di richieste di contributi UTA da Immobiliare San Carlo Trieste

Proposte e scenari per il 2024

Sintesi delle previsioni

Elementi di attenzione

Numero contratti in scadenza 2024	344
<i>di cui scadenza a giugno 24</i>	151
<i>di cui scadenza a settembre 24</i>	93
<i>di cui scadenza a dicembre 24</i>	100
Numero contratti in scadenza 2025	120
Numero contratti in scadenza 2026	3
Numero contratti in scadenza 2027	3
Totale numero contratti in scadenza 2024-25	464

Numero totale richieste di contributo UTA da Immobiliare San Carlo Trieste	464 *
Valore medio stimato del contributo	1.500,00 €
Totale importo contributi UTA stimati	696.000,00 €
Numero contributi stimati/anno (nel 2024 e 2025)	232
Totale importo contributi UTA stimati/anno	348.000,00 €

* stima prudenziale al 100% dei contratti in scadenza fino al 2025

Gestione delle risorse - Fondo di Garanzia

Importo totale trasferito nel 2022 (nuova gestione agenzia)	€ 1.786.209,34
Quota contributo impegnato (25% del valore delle garanzie attive)	€ 1.070.714,0*
N. di contratti coperti da garanzia al 31/12/23	507
- di cui nuove domande ammesse al fondo nel semestre	2**
N. di garanzie cessate per scadenza al termine del semestre	5
Valore medio impegnato (25% del valore della garanzia)	€ 2.111,86

Importo svincolato al 31/12/2023 disponibile per l'attivazione di nuove garanzie

€ 715.495,34

NOTA:
Ipotizzando un valore medio accantonabile pari a circa 3.000 euro per garanzia, è possibile ipotizzare indicativamente **238 nuove** attivabili

* Importo pari al 25% del valore delle garanzie impegnate: 4. 282.586,00

** Numero di garanzie attivate (escusse) =0

Gestione delle risorse - contributo sostegno affitto genitori 2023

		Domande protocollate	Domande escluse per documentazione incompleta	Domande escluse per mancanza di requisiti	Domande ammesse al contributo	Domande in lavorazione	Domande liquidate	Valore complessivo delle risorse liquidate	Valore medio per singola domanda di contributo liquidata
Contributo Sostegno Affitto Genitori 2023	Dato al 30.06.23	40	4	15	21	0	0*		
	Dato al 31.12.23	157	4	42	100	12	78	220.298,68	2.824,34
	Variazione % semestrale	+292,5%	-	+180%	+376,2%	-	-	-	-

L'avviso è stato pubblicato il 25 maggio 2023, il contributo è dedicato a sostenere i nuclei familiari con presenza di almeno un componente "under 35" e che nell'anno 2023 hanno visto la nascita di un figlio o l'adozione di un minore, residenti a Milano e che hanno sottoscritto un contratto di locazione sul libero mercato.

* L'erogazione è partita nell'ultimo trimestre del 2023

Sintesi al 31.12.23

	Risorse trasferite	Risorse impegnate	Risorse disponibili	N° beneficiari
Anno 2023	1.105.512,05	220.298,68	885.213,37	78

Gestione delle risorse - contributo sostegno affitto 2022 - 1 di 2

		Numero domande pervenute al Comune di Milano e inserite in graduatoria	Numero domande assegnate dal Comune di Milano a Milano Abitare per verifica requisiti (contratti e allegati)	Numero domande verificate da Milano Abitare	Numero domande in lavorazione per verifica requisiti da Agenzia Milano Abitare
Contributo Sostegno Affitto 2022	Dato al 30.06.23	13.530	11.489	11.489	29
	Dato al 31.12.23		11.494	11.494	0
	Variazione % semestrale	-	+0,04%	+0,04%	-

Gestione delle risorse - contributo sostegno affitto 2022 - 2 di 2

		Numero domande consegnate da Milano Abitare al Comune di Milano per la fase finale di approvazione	FASE FINALE DI APPROVAZIONE	Esito positivo	Esito negativo	Numero domande ammesse in piattaforma per erogazione finale	Numero domande liquidate	Valore complessivo delle risorse liquidate	Valore medio per singola domanda di contributo liquidata
Contributo Sostegno Affitto 2022	Dato al 30.06.23	11.462		8.637	2.825	8.574	2.697*	6.044.015	2.241
	Dato al 31.12.23	11.494		8.666	2.828	13.637	4.612	10.412.537,37	2.257
	Variazione % semestrale	+0,27%		+0,33%	+0,10%	+59%	+71%	+72,3%	+0,71%

Sintesi al 31.12.23

Risorse trasferite*	Risorse impegnate	Risorse disponibili	N° beneficiari
10.520.994,59	10.412.537,37	108.457,22	4.612

* Valore complessivo di restituzioni da parte dei beneficiari

Gestione delle risorse - contributo UTA e rimborso attestazione

		Richieste pervenute	Domande di contributo presentate	Domande di contributo o liquidate	Valore complessivo delle risorse liquidate	Valore medio per singola domanda di contributo liquidata
Contributo Una tantum e rimborso per attestazione	Dato al 30.06.23	361	138	148*	228.898	11546,7
	Dato al 31.12.23	452	237	190	293.751,64	1.546,1
	Variazione % semestrale	+25,2%	+71,7%	+28,3%	+28,3%	-0,6%

La tabella rappresenta i dati relativi alla sola gestione del contributo Una tantum e rimborso attestazione

*il dato comprende 10 domande pervenute durante la gestione precedente

Sintesi al 31.12.23

Risorse trasferite**	Risorse impegnate	Risorse disponibili	N° beneficiari
590.000	293.751,64	296.248,36	190

**Nel semestre luglio -dicembre 2023 sono state trasferite risorse comunali pari a € 340.000

Gestione delle risorse - contributo Salvasfratti-morosità incolpevole

		Richieste pervenute	Domande contributo presentate	Domande liquidate	Valore complessivo delle risorse liquidate	Valore medio per singola domanda di contributo liquidata
Contributo Salvasfratti e di sostegno in caso di morosità incolpevole	Dato al 30.06.23	57	11	7*	59.900	8.557
	Dato al 31.12.23	72	13	13*	115.900	8.915,38
	Variazione % semestrale	+26,3%	+18,2%	+85,7%	+93,5%	+4,2%

* Sono in corso verifiche e integrazione dei documenti per la liquidazione di un ulteriore contributo

Sintesi al 31.12.23

Risorse trasferite	Risorse impegnate	Risorse disponibili	N° beneficiari
798.704,01	115.900	682.804,01	13

Gestione delle risorse - contributo per pensionati

		Richieste di contributo pervenute	Domande Liquidate	Domande escluse	In attesa di istruttoria	Valore complessivo delle risorse liquidate	Valore medio per singola domanda di contributo liquidata
Contributo per pensionati	Dato al 30.06.23	154	55	23	77*	82.500	1.500
	Dato al 31.12.23	175	120	49	6	180.000	1.500
	Variazione % semestrale	+13,6%	+118,2%	+60,4%	-	+118,2%	-

Il dato al 30.06.23 riguardava domande in istruttoria in attesa di fondi

**nel semestre luglio -dicembre 2023 sono state trasferite risorse comunali pari a € 100.000*

Sintesi al 31.12.23

Risorse trasferite*	Risorse impegnate	Risorse disponibili	N° beneficiari
183.763,25	180.000	3.763,25	120

Gestione delle risorse - contributo ristrutturazione

		Richieste pervenute	Domande di contributo effettivamente ricevute	Domande Liquidate	Domande escluse	Valore complessivo delle risorse liquidate	Valore medio per singola domanda di contributo liquidata
Contributo per ristrutturazione	Dato al 30.06.23	40	22	22	0	78.624,68	3.601,09
	Dato al 31.12.23	47	43*	38	0	134.093,67	3.528,78
	Variazione % semestrale	+17,5%	+95,5%	+72,7%	-	+70,5%	-2,0%

** Di cui 5 domande in fase istruttoria*

Sintesi al 31.12.23

Risorse trasferite*	Risorse impegnate	Risorse disponibili	N° beneficiari
141.882	134.093,67	7.788,33	38

**nel semestre luglio -dicembre 2023 sono state trasferite risorse comunali pari a € 60.000*

Gestione delle risorse - contributo Superaffitto

		Richieste di liquidazione ricevute	Domande Liquidate	Valore complessivo delle risorse liquidate	Valore medio per singola domanda di contributo liquidata
Contributo Superaffitto per giovani e famiglie	Dato al 30.06.23	17	17	33.390	1.964,1
	Dato al 31.12.23	20	21*	40.890	2.044,5
	Variazione % semestrale	+17,6%	+23,5%	+22,5%	+4,1%

È un incentivo economico sperimentale che ha l'obiettivo di favorire la sottoscrizione di nuovi contratti a canone concordato per famiglie e per giovani under 35.

L'istruttoria e la verifica delle domande è in capo al Comune di Milano. All'Agenzia è delegata la funzione di liquidazione.

È in fase di studio una nuova definizione di questa misura

** Si tratta di 21 erogazioni relative a 14 pratiche ammesse*

Sintesi al 31.12.23

Risorse trasferite	Risorse impegnate	Risorse disponibili	N° beneficiari
590.000	40.890	549.110	14

Il 07/02/2024 è stata effettuata la liquidazione di ulteriori € 13.820,00 (7 contributi)

2. Nuovi strumenti integrati per garanzia e tutela dell'affitto

Collaborazione tra Milano Abitare e la Fondazione Welfare Ambrosiano

Quadro di policy e strumenti esistenti

Ad oggi nel perimetro delle policy del Comune di Milano dedicate:

- al sostegno al **reddito** di cittadine e cittadini in una condizione di **temporanea difficoltà**,
 - sostegno all'**accesso e al mantenimento dell'alloggio in locazione** nel libero mercato per cittadine e cittadini in condizione di disagio abitativo;
- esistono 3 diversi strumenti dedicati al target :**

Credito solidale – Fondazione Welfare Ambrosiano

Fondo Morosità Incolpevole - Milano Abitare

Fondo di Garanzia - Milano Abitare

In considerazione degli obiettivi già individuati dall'Amministrazione, quali:

- aumentare lo stock di abitazioni locate a canone concordato a Milano e nella Città Metropolitana;
- sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato libero, anche contrastando l'aumento degli sfratti (sia per morosità che per finita locazione);
- incentivare la mobilità di stock dal mercato libero al mercato della locazione accessibile (canone concordato o altro canone al di sotto dei valori di mercato);
- contrastare le forme di disagio transitorie, originate da eventi particolari, per le quali non esistano già forme di protezione pubblica o privata;
- offrire un sostegno temporaneo al reddito alle persone che risiedono o lavorano nella Città Metropolitana di Milano per facilitare il superamento delle difficoltà economiche e favorire lo sviluppo di strategie lavorative e formative utili ad uscire definitivamente dallo stato di bisogno;

FWA e Milano Abitare/Spazio Aperto Servizi, con l'Assessorato Casa e la Direzione Casa, hanno avviato **una riflessione su un sistema di promozione, tutela e protezione del contratto di affitto a canone concordato**.

Allo stesso tempo, **i primi esiti del Laboratorio di co-design del modello One Stop Shop** di Milano Abitare con le organizzazioni, i servizi e ETS che gestiscono servizi abitativi pubblici e privati hanno evidenziato **l'opportunità e necessità** di progettare e sperimentare **strumenti di supporto di tipo economico e finanziario** per capacitare le domanda **nella fase di accesso** alla locazione e per l'eventuale incorrere di un imprevisto economico **durante la locazione**.

Questo documento sintetizza lo stato di avanzamento di una prima fase di progettazione condotta da FWA e Milano Abitare ed è la **base per un tavolo di lavoro Comune di Milano-FWA-Milano Abitare/SAS** per definire il funzionamento e le caratteristiche specifiche di questo set di strumenti.

Ipotesi di lavoro

- 1. Ricomporre un quadro di policy coerente rispetto agli strumenti già attivi**, sia nel campo delle politiche per l'affitto accessibile sia in quello delle politiche per il sostegno ai cittadini in difficoltà economica transitoria, al fine di ottimizzare l'utilizzo di strumenti e risorse esistenti (contributi, incentivi, formazione e orientamento, accesso al microcredito, sostegno economico temporaneo, tramite Milano Abitare e FWA).
- 2. Definire e attivare nuovi strumenti** da introdurre per promuovere la locazione a canone accessibile (es. concordato) e tutelare proprietari e inquilini anche in momenti di transitoria difficoltà economica (prime morosità, senza ricorrere prematuramente alle procedure di sfratto lunghe e costose).

Le ipotesi possono essere complementari e devono essere viste nell'ottica di una **sperimentazione di 2 anni** che sia utile a far fronte **alle questioni emergenti dello scenario attuale**, qui sintetizzate:

145.434

Numero di abitazioni locate a canone di libero mercato a Milano nel 2022

1.096

Numero di abitazioni locate a canone concordato a Milano nel 2022

11.690

Numero di domande di contributo Sostegno Affitto a Milano nel 2022

2.783

Numero di proprietari iscritti all'agenzia Milano Abitare contattati per raccolta delle necessità/propensioni al 31.12.2023
(+70,8% % rispetto al semestre precedente)

565

Numero di contratti a canone concordato stipulati con il supporto di Milano Abitare (nuovi + rinegoziazioni) al 31.12.2023
(+65,7% rispetto al semestre precedente)

1.673

Numero di richieste di microcredito (Credito Solidale) ricevute da FWA al 30.06.2023
- di cui **760 per far fronte a un debito relativo al mantenimento dell'alloggio**, incluse spese accessorie e utenze; (76% del totale delle richieste a partire dal 2020)
- di cui 330 accolte.

Strumenti esistenti

A) Credito Solidale - FWA

Cosa: è **un prestito garantito da FWA, a tasso agevolato** da un minimo di 2.000 fino a un importo massimo di 10.000 euro (per es. max 10 canoni affitto).

Chi: possono richiederlo i **residenti e/o lavoratori nella Città metropolitana di Milano**, anche disoccupati, percettori di Naspi, senza criticità con il sistema creditizio (es. protesti, pregiudizievoli, sofferenze sistema creditizio). FWA valuta ogni singolo caso per emettere la **garanzia al 100%**.

Tasso interesse attuale 2,75%.

Durata: 12 mesi di preammortamento (si paga solo la quota interessi) + max 60 rate (5 anni).

Finalità: pagamento diretto da parte della banca di canoni (scaduti e a scadere), spese per l'abitazione (piccole ristrutturazioni, arredamento) e utenze.

FWA insieme alla banca fa una valutazione di sostenibilità economica e *bancabilità* dei richiedenti.

Se accordato, il Credito Solidale **include un percorso di accompagnamento per il richiedente.**

B) Fondo di Garanzia - Milano Abitare

Cosa: è una **garanzia che copre eventuali mensilità non corrisposte** dall'inquilino.

Chi: possono accedere al Fondo di Garanzia i locatori e conduttori che abbiano sottoscritto un contratto di locazione a canone concordato (min. 3+2). La domanda può essere presentata a Milano Abitare entro 12 mesi dalla registrazione del contratto. Al momento della richiesta di accesso al Fondo di Garanzia **il conduttore non deve essere moroso**, deve possedere un ISEE del nucleo familiare non superiore a € 40.000,00, deve avere una percentuale di incidenza del canone di locazione (escluse le spese accessorie) sul reddito complessivo ai fini IRPEF del nucleo familiare non superiore al 30%. L'escussione della garanzia può essere richiesta a Milano Abitare dal locatore, al verificarsi di una morosità del conduttore di almeno 6 mesi, **al termine di un procedimento di sfratto con avvenuto rilascio dell'immobile.**

Il contributo è del valore massimo equivalente a 18 mensilità del canone di locazione, è **a copertura del credito maturato** nei limiti di quanto non sia stato recuperato all'esito della procedura di sfratto relativamente ai canoni di locazione non corrisposti e alle spese legali liquidate dal Tribunale.

Ad avvenuta escussione della Garanzia da parte del locatore, il conduttore è tenuto alla restituzione del debito a Milano Abitare con un piano di rientro in 12 mesi per la somma dovuta al locatore, la restituzione non è dovuta qualora il conduttore abbia ottenuto il riconoscimento della morosità incolpevole.

Strumenti esistenti

Credito solidale – Fondazione Welfare Ambrosiano

Fondo di Garanzia - Milano Abitare

A) Credito Solidale - FWA

Cosa: è un **prestito garantito da FWA, a tasso agevolato** da un minimo di 2.000 fino a un importo massimo di 10.000 euro (per es. max 10 canoni affitto).

Chi: possono richiederlo i **residenti e/o lavoratori nella Città metropolitana di Milano**, anche disoccupati, percettori di Naspi, senza criticità con il sistema creditizio (es. protesti, pregiudizievoli, sofferenze sistema creditizio). FWA valuta ogni singolo caso per emettere la **garanzia al 100%**.

Tasso interesse attuale 2,75%.

Durata: 12 mesi di preammortamento (si paga solo la quota interessi) + max 60 rate (5 anni).

Finalità: pagamento diretto da parte della banca di canoni (scaduti e a scadere), spese per l'abitazione (piccole ristrutturazioni, arredamento) e utenze.

FWA insieme alla banca fa una valutazione di sostenibilità economica e *bancabilità* dei richiedenti.

Se accordato, il Credito Solidale **include un percorso di accompagnamento per il richiedente.**

B) Fondo di Garanzia - Milano Abitare

Cosa: è una **garanzia che copre eventuali mensilità non corrisposte** dall'inquilino.

Chi: possono accedere al Fondo di Garanzia i locatori e conduttori che abbiano sottoscritto un contratto di locazione a canone concordato (min. 3+2). La domanda può essere presentata a Milano Abitare entro 12 mesi dalla registrazione del contratto. Al momento della richiesta di accesso al Fondo di Garanzia **il conduttore non deve essere moroso**, deve possedere un ISEE del nucleo familiare non superiore a € 40.000,00, deve avere una percentuale di incidenza del canone di locazione (escluse le spese accessorie) sul reddito complessivo ai fini IRPEF del nucleo familiare non superiore al 30%. L'escussione della garanzia può essere richiesta a Milano Abitare dal locatore, al verificarsi di una morosità del conduttore di almeno 6 mesi, **al termine di un procedimento di sfratto con avvenuto rilascio dell'immobile.**

Il contributo è del valore massimo equivalente a 18 mensilità del canone di locazione, è **a copertura del credito maturato** nei limiti di quanto non sia stato recuperato all'esito della procedura di sfratto relativamente ai canoni di locazione non corrisposti e alle spese legali liquidate dal Tribunale.

Ad avvenuta escussione della Garanzia da parte del locatore, il conduttore è tenuto alla restituzione del debito a Milano Abitare con un piano di rientro in 12 mesi per la somma dovuta al locatore, la restituzione non è dovuta qualora il conduttore abbia ottenuto il riconoscimento della morosità incolpevole.

Strumenti esistenti

Fondo Morosità Incolpevole - Milano Abitare

C) Contributo Morosità Incolpevole - Milano Abitare

Cosa: è **un contributo per il mantenimento dell'alloggio in locazione** in caso di morosità incolpevole

Chi: possono richiederlo i conduttori che: 1) hanno **ottenuto il riconoscimento della condizione di morosità incolpevole** – Avviso pubblico del Comune di Milano con cadenza annuale – e hanno ricevuto l'attestazione della condizione di morosità incolpevole dall'Area Municipi; 2) risultano **destinatari di atto di intimazione di sfratto** non ancora convalidato, **oppure di un provvedimento di rilascio esecutivo**; 3) hanno **ISEE non superiore ad € 26.000**.

Il contributo serve a:

- consentire la stipula di un nuovo contratto di locazione (preferibilmente a canone concordato, convenzionato o agevolato **e comunque inferiore al libero mercato**), anche al di fuori del territorio del Comune di Milano, ma comunque nel territorio della Regione Lombardia;
- oppure a coprire le spese della morosità pregressa mantenendo il contratto in essere;
- oppure a consentire il differimento del provvedimento di rilascio dell'immobile.

In particolare il contributo può essere utilizzato per:

- la copertura totale o parziale della morosità pregressa;
- il versamento del deposito cauzionale;
- il rimborso delle spese per trasloco e per la stipula dei nuovi contratti delle utenze domestiche;
- il pagamento del canone di locazione relativo al nuovo contratto

Il contributo può essere erogato secondo 4 linee:

- linea 6.1 - in caso di procedimento di sfratto non ancora convalidato fino ad un massimo di € 8.000;
- linea 6.2 - in caso di provvedimento di sfratto convalidato fino ad un massimo di € 12.000;
- linea 6.3 - in caso di provvedimento di sfratto convalidato ma non ancora eseguito e termini già fissati, fino ad un massimo di € 4.000 oppure fino a d un massimo € 6.000, in funzione del numero di mesi di differimento accordati;
- linea 6.4 in caso caso di sfratto convalidato ma non ancora eseguito e con la possibilità di un nuovo contratto a canone concordato (o comunque inferiore a quelli di libero mercato) per un alloggio diverso fino a massimo di € 12.000.

Strumenti esistenti > servizi ausiliari al Credito Solidale (microcredito) di FWA

Cosa: i servizi ausiliari di accompagnamento sono previsti dalla normativa sul microcredito e sono parte integrante del credito solidale FWA (microcredito). FWA è tutor riconosciuto dall'Ente nazionale del Microcredito e ha creato un modello di accompagnamento finalizzato ad offrire un sostegno temporaneo al reddito della persona (in forma di microcredito) per **facilitare il superamento della difficoltà economica e favorire lo sviluppo di strategie lavorative e formative utili ad uscire definitivamente dallo stato di bisogno.**

La finalità fondamentale è l'attivazione della persona (sancita da un patto di attivazione) e l'intervento è a carattere temporaneo (12 mesi); il sostegno economico è integrato da azioni di consulenza, orientamento e formazione, quali:

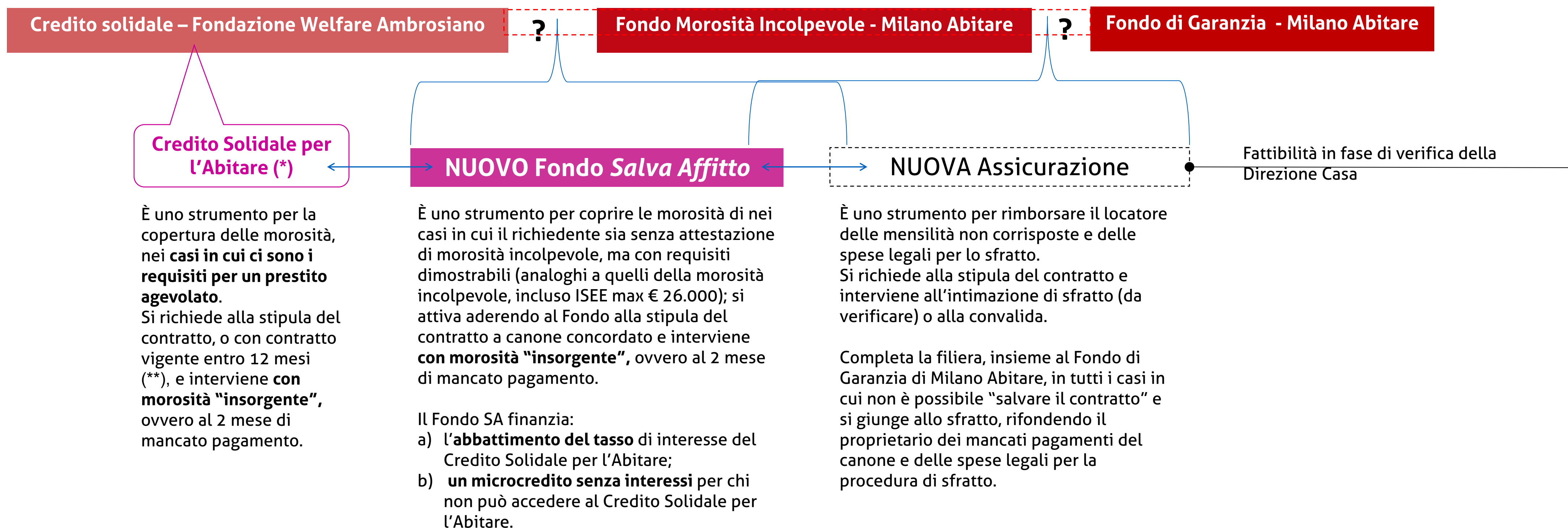
- Alfabetizzazione finanziaria
- Gestione del budget familiare e impulso al risparmio
- Supporto tecnico nella gestione di situazione di sovra-indebitamento;
- Orientamento e accompagnamento alla rete dei servizi di welfare territoriale e di politiche attive per il lavoro
- Supporto all'autoimprenditorialità con il mentoring per l'avvio e lo sviluppo d'impresa e con gli strumenti di microfinanza di FWA (Partita AttIVA)
- Monitoraggio del piano ammortamento del credito solidale

Chi: hanno accesso ai servizi ausiliari i beneficiari del credito solidale FWA, con i quali viene condiviso un percorso di accompagnamento personalizzato, formalizzato tramite un patto di attivazione.

Il Case Manager FWA dedica indicativamente 30h alle azioni di accompagnamento e orientamento della beneficiario, nei 12 mesi di durata del patto di attivazione. Le azioni concordate con il beneficiario sono realizzate anche con il coinvolgimento dei mentor e dei volontari di FWA in base agli specifici ambiti di competenza degli stessi.

Progettazione in corso - Milano Abitare/Spazio Aperto Servizi con FWA

1. FAR CONVERGERE LE DOMANDE DI GARANZIA VERSO LA COMPOSIZIONE DI UN SET DI STRUMENTI INTEGRATI DI TUTELA DEL CONTRATTO DI AFFITTO ACCESSIBILE (canone concordato)
 2. RICOMPORRE GLI STRUMENTI ESISTENTI E NUOVI IN UN QUADRO COERENTE
- > COLMARE I GAP DELLA FILIERA DI PROCEDURE E DEI TEMPI DI ATTUAZIONE



(*) Il Credito Solidale avrà una sua linea dedicata all’Abitare e collegata la nuovo Fondo Salva Affitto

(**) Può essere richiesto anche da chi ha un contratto di locazione a libero mercato, entro i 12 mesi dalla registrazione e con impegno del proprietario a rinnovare il contratto allo stesso canone o a optare per il canone concordato alla prima scadenza utile del contratto.

Nuovi strumenti

*) Nuova assicurazione

Un'assicurazione sul rischio morosità per i proprietari e conduttori che hanno stipulato un contratto a canone concordato tramite Milano Abitare.

La finalità è che funzioni come UNO STRUMENTO DI PROMOZIONE E PROTEZIONE AGGIUNTIVE ovvero come incentivo aggiuntivo alla locazione a canone concordato per i proprietari/locatori e come tutela aggiuntiva a quanto previsto dalla disciplina delle locazioni per i conduttori.

È un prodotto assicurativo da individuarsi sul mercato, il beneficiario è il locatore, il contraente è il conduttore.

La polizza prevede la copertura di eventuali mensilità non corrisposte e delle spese legali, si sottoscrive alla stipula del contratto e il pagamento può essere richiesto dopo l'intimazione (da verificare) o la convalida dello sfratto.

Ipotesi in fase di verifica della Direzione Casa.

*) Nuovo fondo sussidiario e mutualistico *Salva Affitto*

Un fondo di sussidiarietà a carattere mutualistico per inquilini e proprietari che hanno sottoscritto un contratto a canone concordato tramite Milano Abitare e contestualmente aderiscono al fondo, partecipando al suo finanziamento.

Il fondo è costituito con risorse pubbliche e private:

- risorse pubbliche già individuate dal Comune di Milano per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione,
- un contributo forfettario da parte degli inquilini e proprietari che hanno sottoscritto contratti tramite Milano Abitare,

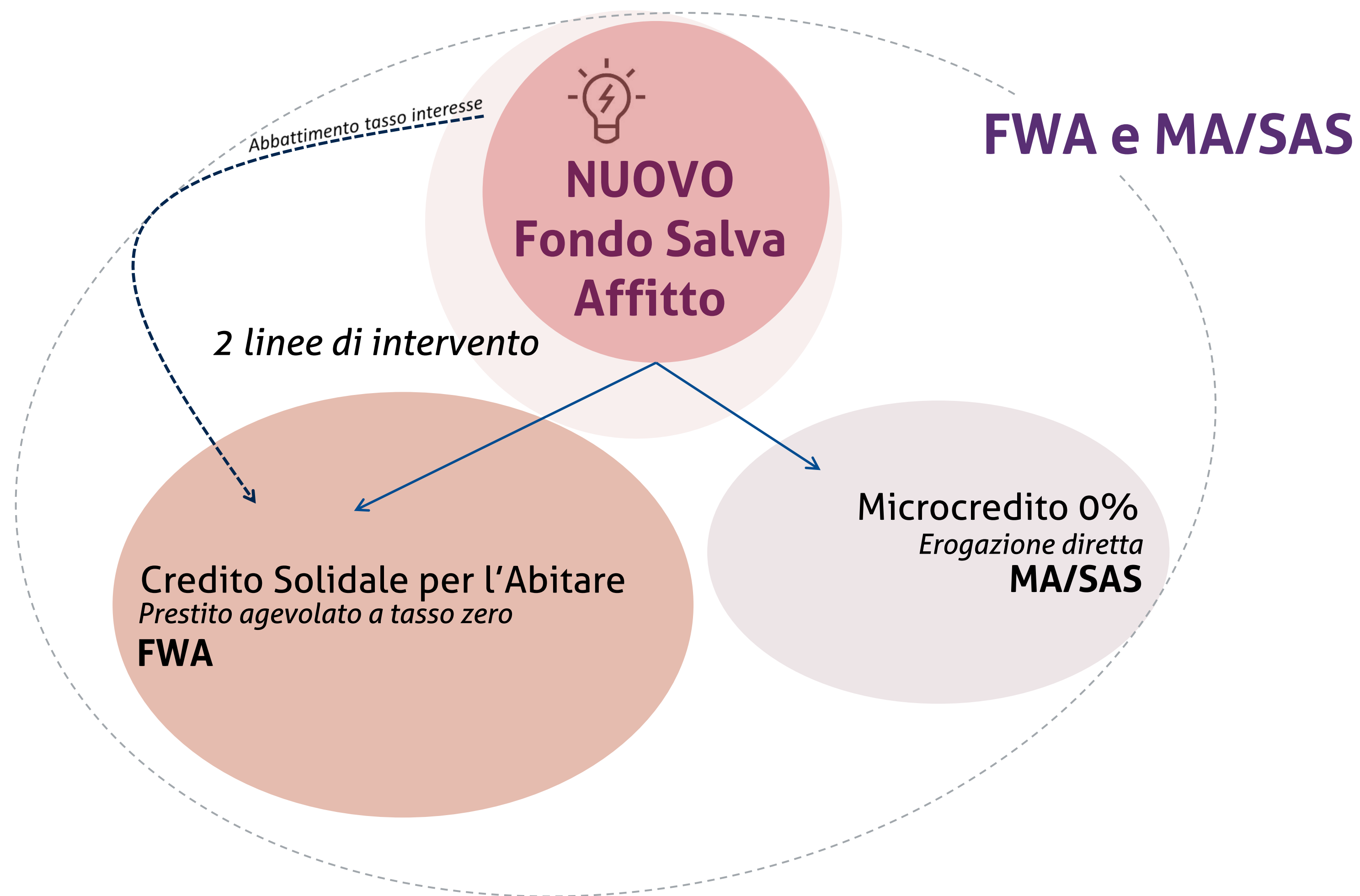
Si può attivare in caso di morosità dell'inquilino e **in assenza di intimazione di sfratto**. Copre 3-6 mensilità non pagate. Si articola su due linee:

a) Credito Solidale Abitare - sezione dedicata da attivarsi insieme al Fondo - di FWA. Il Fonda SA abbatte il costo degli interessi per l'inquilino che accede al prestito agevolato;

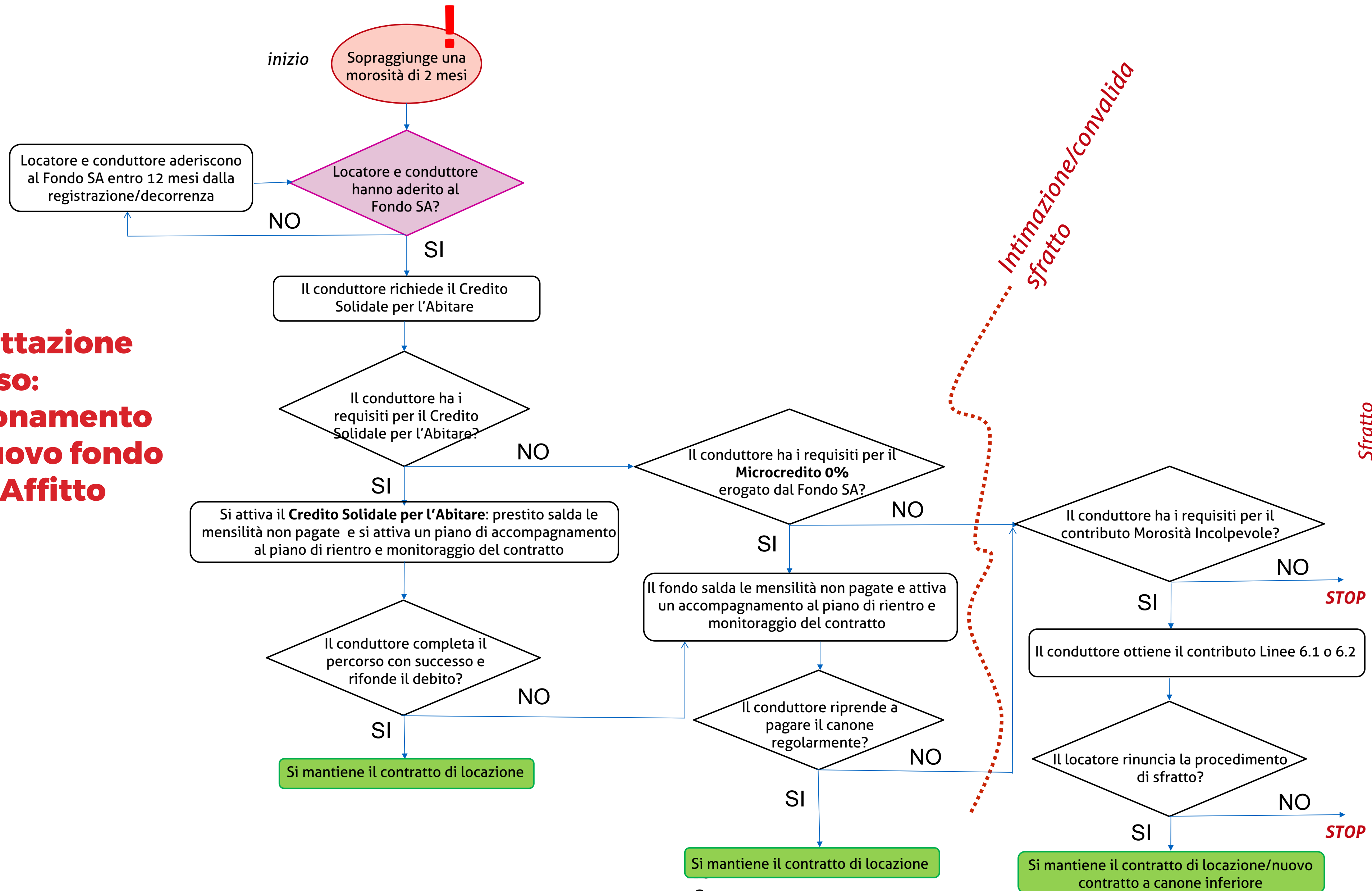
b) Microcredito 0% - sezione dedicata a chi non può accedere ad a). Il Fondo finanzia direttamente un prestito in forma di microcredito senza interessi.

Si tratta di una prima sperimentazione, ipotizzata **su 2 anni** e **riservata al** mercato della locazione a **canone concordato**, unica a livello nazionale e **ragionevolmente scalabile**, dal terzo anno, **alla platea di proprietari e conduttori del mercato libero**.

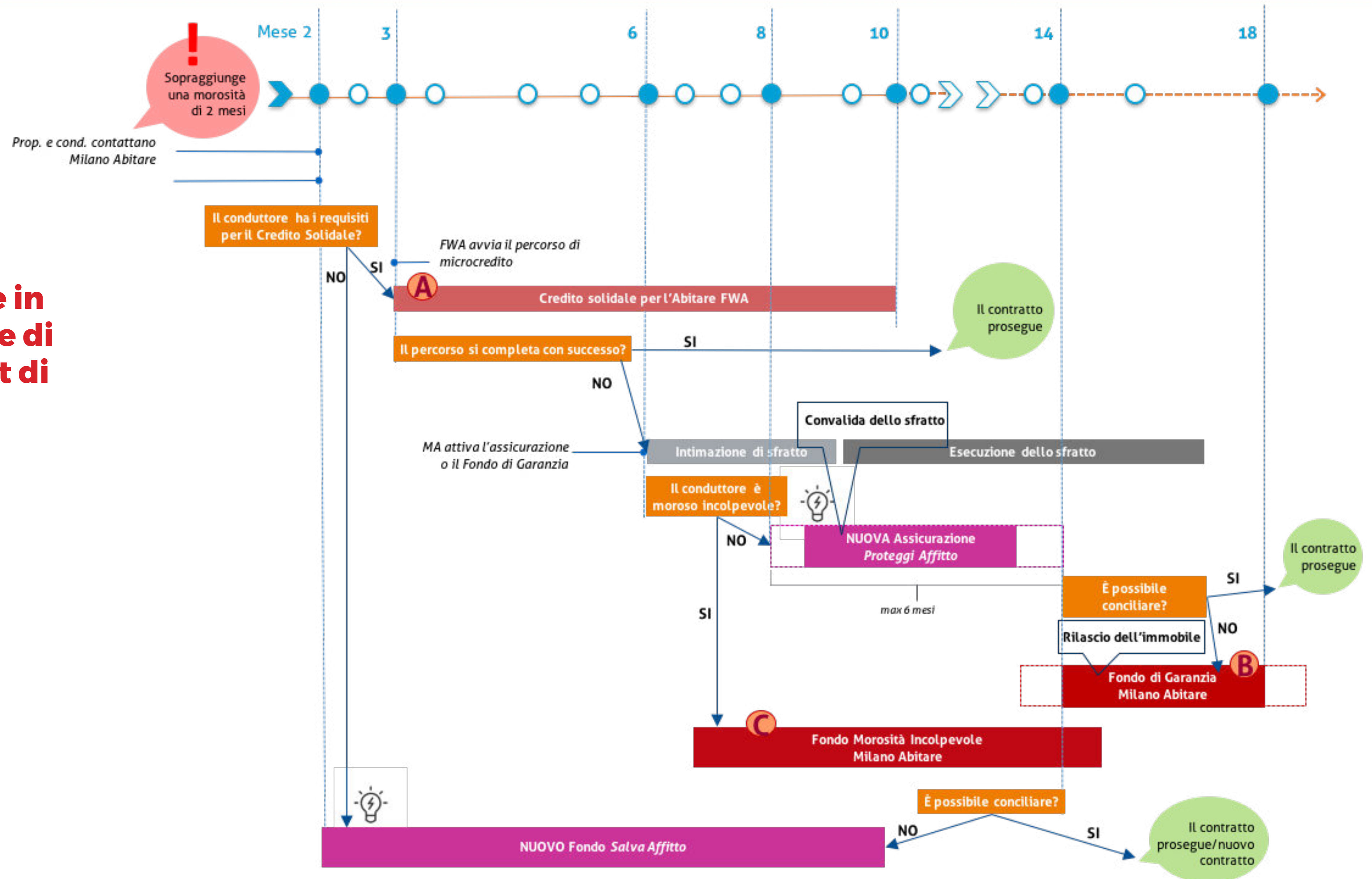
**Progettazione in corso:
funzionamento del nuovo fondo Salva Affitto**



**Progettazione
in corso:
funzionamento
del nuovo fondo
Salva Affitto**



Progettazione in corso: timeline di utilizzo del set di strumenti di garanzia



Nuovo Fondo Salva Affitto

1. Si è completata una **prima fase di progettazione** di FWA e Milano Abitare/Spazio Aperto Servizi che, con l'Assessorato Casa e la Direzione Casa, hanno avviato una riflessione su un sistema di **promozione, tutela e protezione del contratto di affitto a canone concordato**.
2. **I primi esiti del Laboratorio** di co-design del modello One Stop Shop di Milano Abitare con le organizzazioni, i servizi, le cooperative di abitanti e ETS che gestiscono servizi abitativi pubblici e privati **hanno confermato l'indicazione dell'Assessorato** sull'opportunità e necessità di progettare e sperimentare strumenti di supporto di tipo economico e finanziario per **capacitare i conduttori** sia nella **fase di accesso** alla locazione sia **durante la locazione**, se incorre un imprevisto economico.
3. **Per ottimizzare** l'utilizzo degli strumenti esistenti (contributi, incentivi, formazione e orientamento, accesso al microcredito, sostegno economico temporaneo, tramite Milano Abitare e FWA) **serve definirne nuovi e più appropriati** per tutelare proprietari e inquilini anche in momenti di transitoria difficoltà economica (**morosità insorgente**, senza ricorrere alle procedure di sfratto lunghe e costose).
4. Si ipotizza una **sperimentazione di 2 anni** su un Nuovo Fondo Salva Affitto che coinvolgerà: **128 beneficiari** che, **prima di eventuali procedure di sfratto**, avranno l'opportunità di ottenere una **copertura di € 3.600 in forma di Credito Solidale o di Microcredito 0%** per mensilità arretrate e spese, con un piano di rientro in 60 rate e un servizio **di accompagnamento sociale e finanziario** gestito da Milano Abitare ed FWA;
5. Lo strumento del nuovo Fondo Salva Affitto è già predisposto per essere **combinato con lo strumento (in fase di verifica) di una Nuova Assicurazione** per il proprietario. Si prevede che il Fondo, eventualmente, possa corrispondere un rimborso del **50% delle spese per un'assicurazione** sul rischio **morosità**.
6. La sperimentazione sarà relativa all'ambito della locazione a canone concordato per la prima fase (2 anni) e poi potrà essere scalata **all'ambito dell'intero mercato della locazione a Milano**.
7. Il nuovo Fondo Salva Affitto avrà una **natura sussidiaria e mutualistica** e, oltre all'impiego di risorse pubbliche e al co-finanziamento di FWA e Milano Abitare/Spazio Aperto Servizi, prevede la **partecipazione di inquilini e proprietari** con una quota simbolica di **sottoscrizione di € 40,00 alla stipula del contratto**. Il Fondo è strutturato in modo che le **quote mutualistiche coprano i costi dei servizi di accompagnamento sociale e finanziario** dei beneficiari.
8. Il Fondo così concepito potrà, in una seconda fase, **accrescere la sua dotazione** tramite la sottoscrizione di quote da parte di investitori istituzionali o formule di impact investing e CSR, estendendo così la sua capacità.
9. Dalla ricognizione effettuata da FWA e Milano Abitare risulta che questo modello di Fondo Salva Affitto - che interviene **prima dello sfratto** - è unico nel panorama nazionale e **la città di Milano sarebbe la prima a sperimentarlo**.

3. Esiti e prosecuzione del Laboratorio di co-design del modello One Stop Shop

Il laboratorio

Il **laboratorio di co-design di Milano Abitare** come punto unico d'accesso "one stop shop" per l'affitto accessibile **si è svolto tra il 14/09/2023 e il 26/10/2023** presso il Comune di Milano - Direzione Casa, con 2 incontri plenari e 3 in parallelo con gruppi di lavoro.

Hanno partecipato **45 persone - e 28 organizzazioni** - in rappresentanza di chi lavora nei **servizi del Comune di Milano** e negli **enti del terzo settore e cooperative di abitanti** che si occupano di promozione e gestione di progetti e interventi di abitare sociale, di accoglienza e ospitalità solidale e, più in generale, di contrasto delle fragilità e precarietà abitative anche attraverso progetti di abitare sociale temporaneo.

Il laboratorio ha preso la forma di un processo partecipato che ha affrontato i temi relativi a:

1. il design di un modello "one stop shop" di agenzia per l'abitare,
2. una prima prototipazione di percorsi tipo verso l'autonomia di persone fragili
3. ambiti, competenze e procedure operative che **consentano a Milano Abitare di diventare ganglio di un sistema di attori istituzionali e sociali** che collaborano con una logica di pubblico interesse nel campo dell'affitto accessibile.

Durante il laboratorio si è, dunque, avviato un confronto su possibili **prototipi di servizi**, centrando la riflessione su:

- a) il funzionamento del punto unico di accesso;
- b) la definizione di percorsi tipo di orientamento e accompagnamento all'abitare per gruppi target diversi.

Tenendo in considerazione il perimetro delle politiche abitative pubbliche del Comune di Milano e dei numerosi progetti già avviati nell'ambito della "Nuova strategia per la Casa" promossa dall'Assessorato Casa, **il laboratorio ha avviato un processo di collaborazione concreta tra i partecipanti** che, oltre a qualificare l'azione di Milano Abitare tra gli attori in campo per l'affitto accessibile, intende **contribuire ad innovare pratiche e progetti all'interno dell'intero sistema dell'abitare sociale a Milano.**

One stop shop e PON Metro

La cornice di riferimento per la sperimentazione di un punto unico di accesso per la casa in affitto accessibile

Tramite l'istituzione di un One stop shop, **un touch point integrato e unico per la locazione accessibile** esteso a tutti i target di domanda individuati, l'Agenzia può accogliere la domanda proveniente dalle diverse tipologie di target individuate e veicolarla verso le più adeguate opportunità di offerta abitativa pubblica o privata. Lo sportello integrato One stop shop rappresenta il **punto di contatto dell'Agenzia con il territorio**.

Il One stop shop trova sostegno grazie all'integrazione delle attività dell'Agenzia nell'ambito delle azioni previste dal **PON Metro Milano - azione MI3.1.1b del Piano Operativo**.

Strategie:

- Individuare soluzioni integrate per rispondere alle esigenze abitative sia delle famiglie a più basso reddito che delle famiglie con redditi medio-bassi che sono oggi a forte rischio di scivolamento nella fascia di povertà. Accanto ai tradizionali strumenti di intervento rappresentati essenzialmente dall'offerta di edilizia residenziale pubblica occorre potenziare da un lato la collaborazione dei soggetti del terzo settore disponibili per l'individuazione di soluzioni alloggiative, sia di carattere temporaneo che soluzioni più stabili e dall'altro potenziare l'offerta di alloggi privati a canoni inferiori a quelli di mercato.

Target:

- a) Individui o nuclei familiari che sono in condizione o a rischio rilevante di povertà abitativa e sono incapaci di accedere ad una casa "adatta" al di fuori di una rete di protezione.
- b) Famiglie in condizione di morosità incolpevole legate alla perdita di lavoro, al basso reddito e/o a una particolare situazione sociale o emergenziale.
- c) Nuclei familiari a reddito medio e medio basso che, in seguito al peggioramento della propria condizione economica o comunque ad uno stato di precarietà (lavorativa, familiare ecc.) non sono in grado di sostenere i costi di locazione richiesti dal libero mercato.

Obiettivi fondamentali:

1. promuovere il risparmio per gli individui e le famiglie già nel circuito della locazione privata (bilanciando canoni al di sotto dei valori di mercato e profitti adeguati)
2. potenziare la capacità di connessione tra le diverse soluzioni abitative in locazione (attualmente l'offerta è per lo più polarizzata tra il SAP e il libero mercato), favorendo l'ampliamento di un'offerta intermedia a canone concordato/calmierato per quelle categorie di inquilini che potrebbero rimanere nel mercato privato della locazione calmierata, se supportati e accompagnati. Contenere la pressione della domanda di SAP e liberare risorse immobiliari pubbliche, alimentando la mobilità degli inquilini dall'alloggio sociale verso altre soluzioni abitative private in locazione accessibile;
3. aumentare l'attrattività inclusiva della città verso popolazioni - per es. i giovani che studiano o si avviano al mercato del lavoro, ma hanno un'insufficiente capacità reddituale,
4. rafforzare i servizi di contrasto alla povertà abitativa e di accompagnamento alla casa offerti dal Comune attraverso l'attivazione di nuovi servizi con l'obiettivo di creare punti di riferimento unici secondo l'approccio "one-stop shop multi-dimensionale"
5. sviluppare forme di cooperazione con i comuni dell'area metropolitana;
6. fronteggiare gli effetti derivanti dalla emergenza sanitaria COVID 19 ai fini di sostenere il mantenimento dell'alloggio dei nuclei familiari in locazione privata.

Gli incontri

Laboratorio co-design One Stop Shop Milano Abitare

	1° sessione plenaria	2° sessione plenaria	1° sessione in parallelo	2° sessione in parallelo	gruppo di lavoro
	14/09/2023	28/09/2023	12/10/2023	26/10/2023	23/11/2023
N. soggetti partecipanti (ETS, servizi pubblici, coop, associazioni, fondazioni)	26	24	25	16	6
N. persone partecipanti	40	36	34	27	10



I partecipanti

Abitare Sociale Metropolitan
Abitare Società Cooperativa
Amapola Progetti
Confcooperative Habitat
Confcooperative Lombardia
Consorzio SIR
Cooperativa Comin
Coordinamento Reti QuBi
Coordinamento Spazi WeMi
Dar=Casa
Diaconia Valdese
Comune di Milano - Direzione Casa - Unità sostegno alle fragilità abitative
Comune di Milano - Direzione Casa - Unità politiche per l'abitare;
Comune di Milano - Direzione Municipi - Unità gestione servizi
Comune di Milano - Direzione Welfare e Salute - Unità per l'inclusione e l'immigrazione
Comune di Milano - Direzione Welfare e salute - Unità Welfare Territoriale (Municipi 4, 6, 2, 8)
Comune di Milano - Direzione Welfare e Salute - Unità gestione emergenze abitative
Comune di Milano - Direzione Welfare e Salute - Unità residenzialità minori e famiglie
Comune di Milano - Direzione Welfare e Salute - Unità Welfare e Accoglienza
Farsi Prossimo cooperativa
Fondazione Progetto Arca
Fondazione S. Carlo Onlus
Fondazione Welfare Ambrosiano
Insula Net
La Cordata
Milano Abitare
Sesta Opera San Fedele
Spazio Aperto Servizi
Tribunale di Milano - Ufficio Notificazioni, Esecuzioni e Protesti

Gli esiti del laboratorio

Un set di proposte progettuali su 2 target di domanda abitativa



#1 Persone con fragilità economico-sociale «leggera»

#2 Persone con capacità economica sufficiente e profilo «non bancabile»

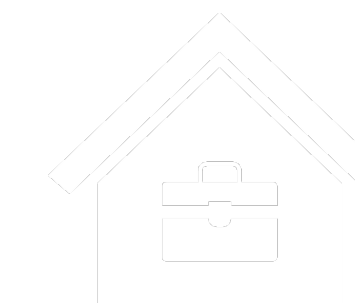
Gruppo di lavoro #1

Target #1: persone con fragilità economico-sociale, ovvero con **scarsa possibilità di accedere al mercato sociale della locazione**

- 1 Persone sfrattate o a rischio di attivazione procedura sfratto
- 2 Persone in uscita da percorsi di accoglienza
- 3 Persone in carico ai servizi sociali e/o intercettate/seguite da realtà del territorio
- 4 Persone con serie difficoltà ad accedere al libero mercato

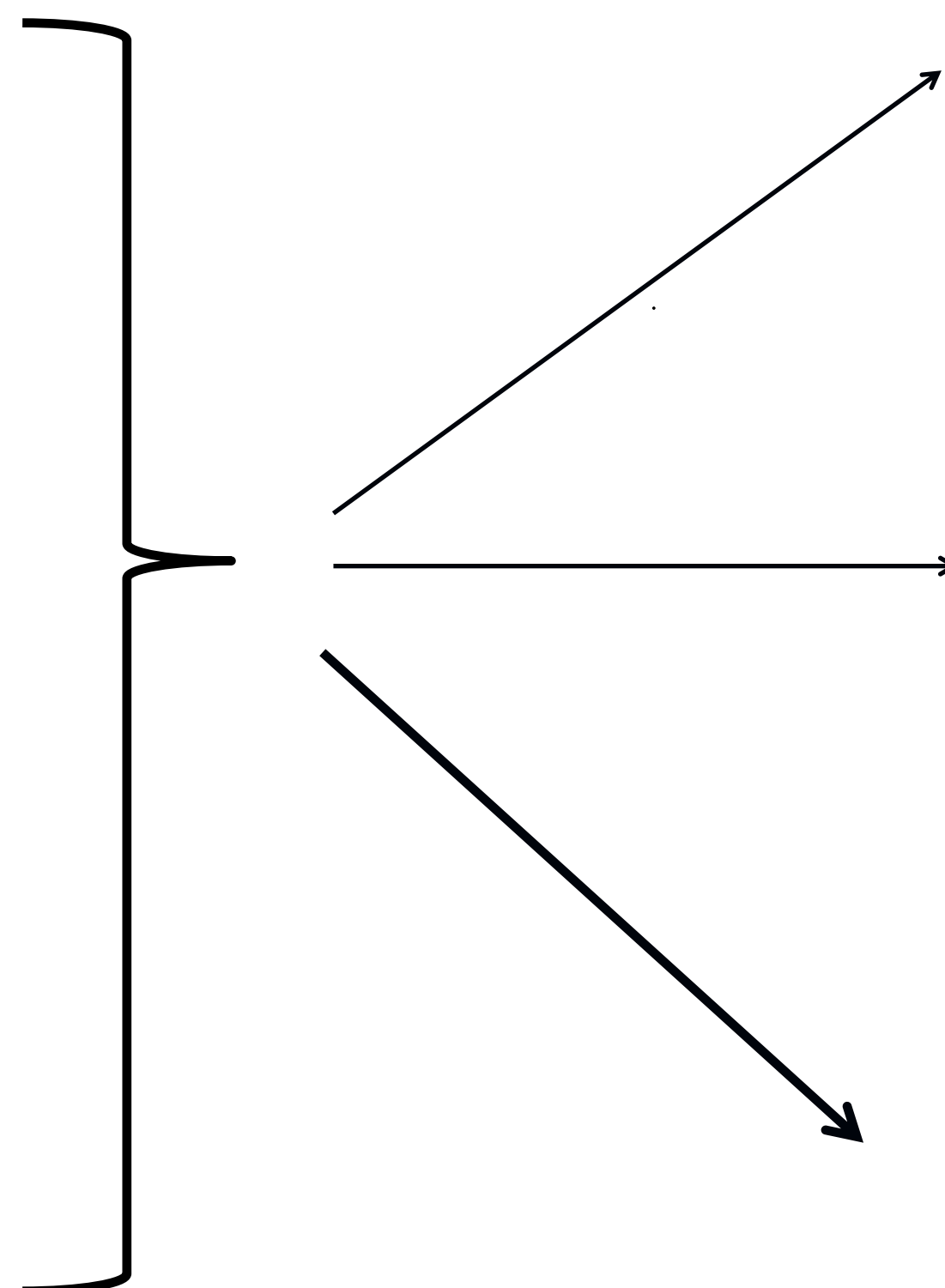
Azioni volte al mantenimento del contratto di locazione in essere, possibile attivazione di misure a supporto della locazione

- Azioni per ricerca nuovo alloggio
- Azioni di capacitazione per aumentare nel medio periodo le possibilità di candidatura nel mercato dell'affitto calmierato
- Azioni di rafforzamento delle condizioni per l'accesso nel mercato dell'affitto calmierato



Target #1 - percorsi attivabili

- 1 Persone sfrattate o a rischio di attivazione procedura sfratto
- 2 Persone in uscita da percorsi di accoglienza
- 3 Persone in carico ai servizi sociali e/o intercettate/seguite da realtà del territorio
- 4 Persone con serie difficoltà ad accedere al libero mercato



Grave fragilità eco-sociale/emergenza abitativa
Non presentano requisiti per il mercato dell'affitto calmierato (né attuali e né potenziali)

- da orientare servizi/percorsi per ricerca soluzione abitativa pubblica

Media Fragilità eco-sociale e abitativa
Presentano requisiti potenziali per il mercato dell'affitto calmierato

- da orientare per l'attivazione di azioni di capacitazione per rafforzare le possibilità di candidatura nel mercato dell'affitto calmierato

Leggera fragilità economico-sociale e abitativa
Presentano **requisiti attuali** per il mercato affitto calmierato

- da supportare per il **rafforzamento della loro condizione e** per la presentazione di **candidature** nel mercato dell'affitto calmierato

Target #1 - processo e lavoro in rete

- 020202- MWA
- Milano Abitare
- **tutti gli operatori di enti dei servizi sociali e casa e degli enti del privato sociale**



Gestione delle domande (CHECK LIST)

- Milano Abitare
- As e operatori dei servizi sociali e territoriali, dei servizi casa, dei servizi degli enti del Privato sociale



Profilazione dettaglio
- CERCO CASA
- SCHEDA
SEGNALAZIONE

- As e operatori dei servizi sociali e territoriali, dei servizi casa, dei servizi degli enti del Privato Sociale
- Milano Abitare



Attivazione percorsi sperimentali

- Milano Abitare
- As e operatori dei servizi sociali e territoriali, dei servizi casa, dei servizi degli enti del Privato sociale



Ricerca opportunità e matching domanda e offerta

- Gestione delle richieste (info e supporto per ricerca casa)
- Prima profilazione (quale target - prima evidenza target grave fragilità)
- Orientamento ai servizi competenti per target

Approfondimento di dettaglio in merito a:

- stato abitativo attuale, fabbisogno, azioni di ricerca casa già effettuate
- condizioni economiche (entrate e disponibilità)
- situazioni sociali e altre fragilità

- Condivisione tra Milano Abitare ed enti segnalanti per attivazione percorsi di capacitazione, sviluppo lavoro di rete
- Condivisione tra Milano Abitare ed enti segnalanti per attivazione percorsi di rafforzamento dei requisiti, sviluppo lavoro di rete

- Ricerca opportunità abitative coerenti con le possibilità dei richiedenti
- Definizione di candidature su opportunità specifiche
- Matching e accompagnamento
- Condivisione feed back tra Milano Abitare e servizi/enti segnalanti

Target #1 - il punto unico d'accesso in 4 passi

*Tutte le persone con fragilità sono profilate per poter monitorare l'andamento della domanda e individuare le azioni di supporto. **Milano Abitare è un osservatorio su chi cerca casa:** raccoglie e analizza i dati, condivide con la rete dei servizi e degli enti, produce un report sui profili della domanda e sui percorsi attivati*

Integrazione del servizio O20202 con équipe per la gestione e l'orientamento della domanda sull'abitare

Profilazione dell'utenza e confronto sulla gestione dei casi tra Milano Abitare, Direzione Casa e Direzione Welfare e Salute

Procedure di scambio e condivisione dei dati tra Milano Abitare, Direzione Casa, Direzione Welfare e Salute

Definire nuove modalità di accesso ai servizi di Milano Abitare con supporto reciproco tra servizi e attori pubblici e privati

- Avviare uno studio di fattibilità per l'integrazione del servizio O20202 (punto unico di accesso ai servizi del Comune di Milano) con una équipe per la gestione e l'orientamento della domanda sull'abitare
- Integrare la gestione degli accessi telefonici attraverso lo O20202 a quelli già attivi via email, web, sportello, etc.

- Definire modalità di profilazione e potenziale presa in carico tra i servizi (Direzione Casa e Direzione Welfare e Salute) degli utenti iscritti a Milano Abitare
- Evidenziare le tipologie di domanda e definire le modalità più opportune di gestione e presa in carico

- Definire le modalità di scambio e condivisione dei dati relativi agli utenti tra Milano Abitare, Direzione Casa e Direzione Welfare e Salute
- Adottare protocolli comuni di acquisizione delle autorizzazioni e trattamento dei dati nel rispetto delle norme

- Promuovere procedure operative condivise che permettano di armonizzare e uniformare la relazione con gli utenti
- Definire procedure di governance condivise tra i servizi

proposta progettuale

Target #1 - flussi



Gruppo di lavoro #2

Target #2: giovani e famiglie, anche di origine straniera, con **medio-alta propensione di accesso al mercato sociale della locazione**, ma che sperimentano difficoltà nell'accesso dovute essenzialmente al loro profilo di "non bancabili" - e che, quindi necessitano di un'azione di capacitazione per superare la propria condizione di marginalità relativa

target #2



DPP

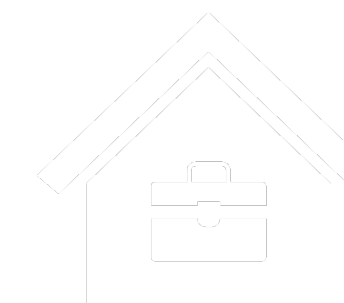
- costruire le basi di un **“progetto sperimentale collaborativo”** di abitare sociale
- rappresentare un punto di vista sul **“come fare”**, valorizzando le esperienze di ogni organizzazione, ente, servizio che ha partecipato e rafforzando **la rete delle opportunità** a scala di **quartiere** per fare emergere e aggregare offerta abitativa in affitto calmierato

PROPONENTI

- Abitare Società Cooperativa
- Abitare Sociale Metropolitano Impresa Sociale
- Comin Cooperativa Sociale di Solidarietà
- DAR=CASA Società Cooperativa
- Farsi Prossimo Onlus s.c.s
- Fondazione Progetto Arca onlus
- Fondazione Welfare Ambrosiano
- La Cordata s.c.s - Ambito Orientamento all'Abitare
- Insula Net Società Cooperativa Impresa Sociale
- Milano Abitare
- Sesta Opera San Fedele O.N.L.U.S. Associazione di Volontariato Penitenziario
- Spazio Aperto Servizi
- Spazio WeMi Capuana - Cooperativa Ripari

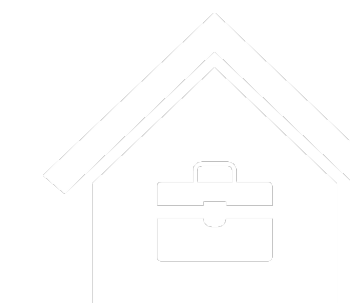
Milano Abitare + 12

Target #2 - caratteristiche del progetto



1. una **dimensione diffusa e di piccola scala**, il progetto dovrà essere alternativo rispetto alle iniziative di abitare sociale di grande dimensione e concentrate su singole aree della città già realizzate; ciò risponde alla preferenza per una logica incrementale ed evolutiva che è commisurata alle scarse risorse disponibili - sia in termini di asset immobiliari che finanziari - e meglio proporzionata rispetto alle rapide trasformazioni sociali e demografiche in corso, in particolare rispetto alla frammentazione sociale e polarizzazione dei redditi, all'invecchiamento della popolazione e alle nuove composizioni familiari;
2. un carattere di **prototipo** ovvero **replicabile** e da sottoporre a verifiche successive, il progetto dovrà avere la sua dimensione sociale, dotata di autonomia e diversità rispetto ai progetti che si collocano tradizionalmente nel perimetro delle iniziative di CSR, impact investing e secondo welfare già avviate nel settore dell'abitare;
3. una funzione di contaminazione positiva, il progetto dovrà essere un'opportunità per permeare il mercato della locazione con una logica inversa rispetto alla sola mercificazione del patrimonio edilizio abitativo e per sperimentare **ruoli e azioni non residuali per gli enti del terzo settore, per le cooperative di abitanti e per le organizzazioni no-profit** attivi nel campo dell'abitare sociale;
4. una prospettiva non stereotipica sulla domanda di casa accessibile, il progetto dovrà superare la dimensione della rappresentazione del bisogno abitativo per orientarsi esplicitamente su **una sperimentazione da attuare nel medio termine** (es. sei mesi);
5. una posizione diversamente utilitaria sia rispetto al quadro dei modelli di servizi abitativi sociali esistenti sia di fronte al dibattito pubblico sulla casa come bene d'uso, il progetto dovrà cogliere la fase attuale rendendosi testimone di **un'ulteriore tappa evolutiva** delle iniziative di abitare sociale a Milano, una tappa in cui si mettono alla prova gli elementi innovativi acquisiti - alloggi sociali come infrastruttura di quartiere, partnership pubblico-privato-privato sociale, gestione immobiliare sociale, attivazione di comunità - e si sperimentano le potenzialità di **ulteriori strumenti di carattere sussidiario e mutualistico anche nel settore dell'affitto accessibile**;
6. un ruolo di **aggregatore sperimentale di offerta**, il progetto dovrà offrire agli attori del mercato sociale della locazione (enti pubblici, ETS, cooperative di abitanti, organizzazioni no-profit, etc.) la possibilità di "allearsi tra diversi" per far crescere lo stock in affitto accessibile a Milano, non solo agendo all'interno del sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale convenzionata prevista dal PGT, ma anche agganciandosi a **meccanismi di aggregazione di domanda abitativa** in affitto su basi solidaristiche e di captazione di offerta attraverso le reti di comunità consolidate e le filiere cooperative esistenti.

Focus Target #2 - azione 1



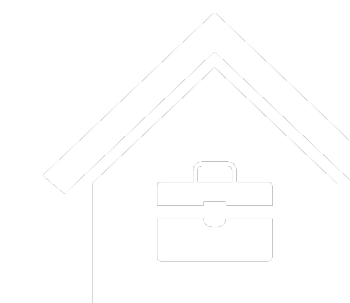
Progettare e sperimentare **strumenti di supporto di tipo economico e finanziario** per capacitare i conduttori nella fase di accesso alla locazione e durante la locazione per far fronte a temporanee difficoltà economiche.

Ciò risponde a due obiettivi strategici condivisi tra i partecipanti: far crescere il numero dei contratti d'affitto accessibile per il target individuato **incentivando la proprietà** a mettere a disposizione alloggi; **umentare e potenziare gli strumenti di supporto** al mantenimento dell'alloggio in affitto.

I temi progettuali da sviluppare sono:

- i. garanzie e incentivi per il proprietario (es. assicurazione contro rischio morosità, rischio locativo e ristrutturazione o ripristini dell'alloggio, servizi di gestione tipo "affitto sicuro sociale");
- ii. "attestati" di affidabilità per l'inquilino;
- iii. sostegno economico per l'inquilino (es. microcredito, fondo mutualistico, contributi/sussidi);
- iv. sostegno economico di carattere mutualistico per proprietari e inquilini (es. un fondo di garanzia territoriale per l'affitto).

Focus Target #2 - azione 2

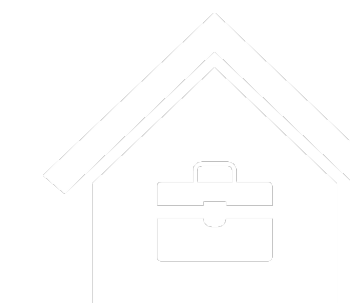


Individuare e sperimentare gli **strumenti adeguati per promuovere l'emergere di offerta abitativa e gestire** le possibili **interazioni con i proprietari privati di immobili**, prioritariamente con le proprietà di media dimensione (per es. tra 10 e 50 unità), che trasferirebbero immobili sul progetto al fine di aumentare l'offerta per il target individuato.

I temi progettuali da sviluppare, pertanto, sono:

- i. profilo dei proprietari e tipologie di patrimonio abitativo cui fare riferimento;
- ii. formule gestionali/contrattuali per aggregare l'offerta di alloggi sfitti e renderla disponibile per la domanda espressa dal target individuato;
- iii. dispositivi tecnico-amministrativi e incentivi economici per la ristrutturazione e il riuso di alloggi vuoti e la trasformazione di unità immobiliari non idonee alla locazione;
- iv. strumenti di property e community management per aggregare la domanda espressa dal target individuato in formule di coabitazione adeguate all'offerta emersa;
- v. strumenti di property e facility management adeguati a formule contrattuali con un turn-over serrato (es. 12-18 mesi);

Focus Target #2 - azione 3 (1)

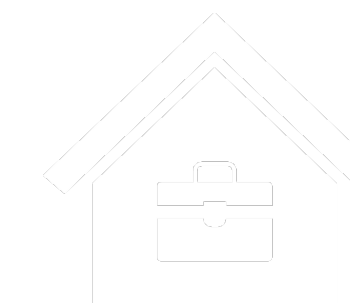


Definire e sperimentare, per gli **ETS, le cooperative di abitanti e le organizzazioni no-profit** disponibili, **un ruolo “pivot” tra ente pubblico e operatore privato nel campo della gestione di alloggi in locazione a canone accessibile**, valorizzandone le competenze e esperienze acquisite per **promuovere un modello di “gestione immobiliare solidale”**.

I temi progettuali da sviluppare, pertanto, sono:

- i. strumenti e iniziative di promozione del progetto attraverso le reti di comunità e le filiere cooperative esistenti di cui le organizzazioni sono parte su ciascun territorio di riferimento;
- ii. attività di advocacy sul progetto che siano multilivello, ingaggino le rappresentanze delle organizzazioni ai diversi livelli di governance e rappresentino realisticamente il target di domanda individuato, scevro di stereotipi;

Focus Target #2 - azione 3 (2)



3. formule di **intermediazione immobiliare solidale** tra la domanda espressa dal target individuato e l'offerta emersa attraverso il progetto (vedi azioni 3.2). Queste formule sviluppano le funzioni qualificanti del **nuovo modello pivot**, tra cui:
 - a) capacitare le organizzazioni partecipanti rispetto ad attività immobiliari;
 - b) creare un modello di impresa o di servizio che sia credibile e affidabile per proprietari, potenziali conduttori, investitori e operatori;
 - c) agire in collaborazione con le organizzazioni partner secondo un principio di filiera orizzontale in funzione di profili e capacità specifici;
 - d) mettere in atto un principio mutualistico nel gestire le relazioni tra proprietari e conduttori e nell'accompagnare durante il periodo di locazione quei conduttori che sono anche portatori di vulnerabilità;
 - e) prevedere formule flessibili e ibride di accompagnamento verso il mercato libero ovvero di accesso assistito alla casa in proprietà o in affitto a lungo termine;
 - f) collegare i servizi abitativi a quelli di welfare, educativo-culturali e di consumo attraverso le filiere cooperative e le reti consolidate sul territorio di riferimento (es. spazi WeMi, reti QuBì, etc.), che hanno già una funzione di connessione tra amministrazione e cittadini e tra bisogni e risorse in un medesimo quartiere.

Lab One Stop Shop > esiti e prospettive

#1

Persone con fragilità economico-sociale «leggera»

I partecipanti al Laboratorio hanno condiviso di procedere alla definizione di un **Piano di lavoro congiunto** promosso dalla **Direzione Casa** con la **Direzione Welfare e Salute** e con **Milano Abitare** per la **gestione integrata dei processi di lavoro** che riguardano la domanda abitativa proveniente da nuclei con fragilità economica - sociale.

Nella costruzione del Piano di lavoro si prevede di focalizzare **fasi incrementali** di sviluppo dei processi per **orientamento e smistamento efficiente della domanda fragile** a partire da una **condivisione di modalità e strumenti** per la gestione del punto unico di accesso (One Stop Shop).

L'obiettivo del laboratorio è quello di costruire le compatibilità organizzative per la **definizione di un team integrato** tra i servizi che possa **gestire il punto unico di accesso** e svolgere la **funzione di Case Manager dell'Abitare**.

#2

Persone con capacità economica sufficiente e profilo «non bancabile»

I partecipanti al Laboratorio hanno condiviso di sperimentare **strumenti di supporto di tipo economico e finanziario** per capacitare i conduttori nella fase di accesso alla locazione e durante la locazione per far fronte a temporanee difficoltà economiche.

L'obiettivo della prosecuzione del laboratorio è quello di **individuare e testare strumenti nuovi e esistenti**, quali:

- garanzie e incentivi per il proprietario (es. assicurazione contro rischio morosità, rischio locativo e ristrutturazione o ripristini dell'alloggio, servizi di gestione tipo "affitto sicuro sociale");
- "attestati" di affidabilità per l'inquilino;
- sostegno economico per l'inquilino (es. microcredito, contributi/sussidi);
- sostegno economico di carattere mutualistico per proprietari e inquilini (es. un fondo di garanzia territoriale per l'affitto).

Il gruppo di lavoro, inoltre, si candida a **promuovere e aggregare offerta** abitativa alla scala di quartiere e a **gestire le interazioni con i proprietari privati di immobili** disponibili a locare a canone concordato a fronte dell'offerta del rinnovato pacchetto di garanzie e incentivi.

Lab One Stop Shop > Focus ricognizione su offerta per target #1

#1

Persone con fragilità economico-sociale «leggera»

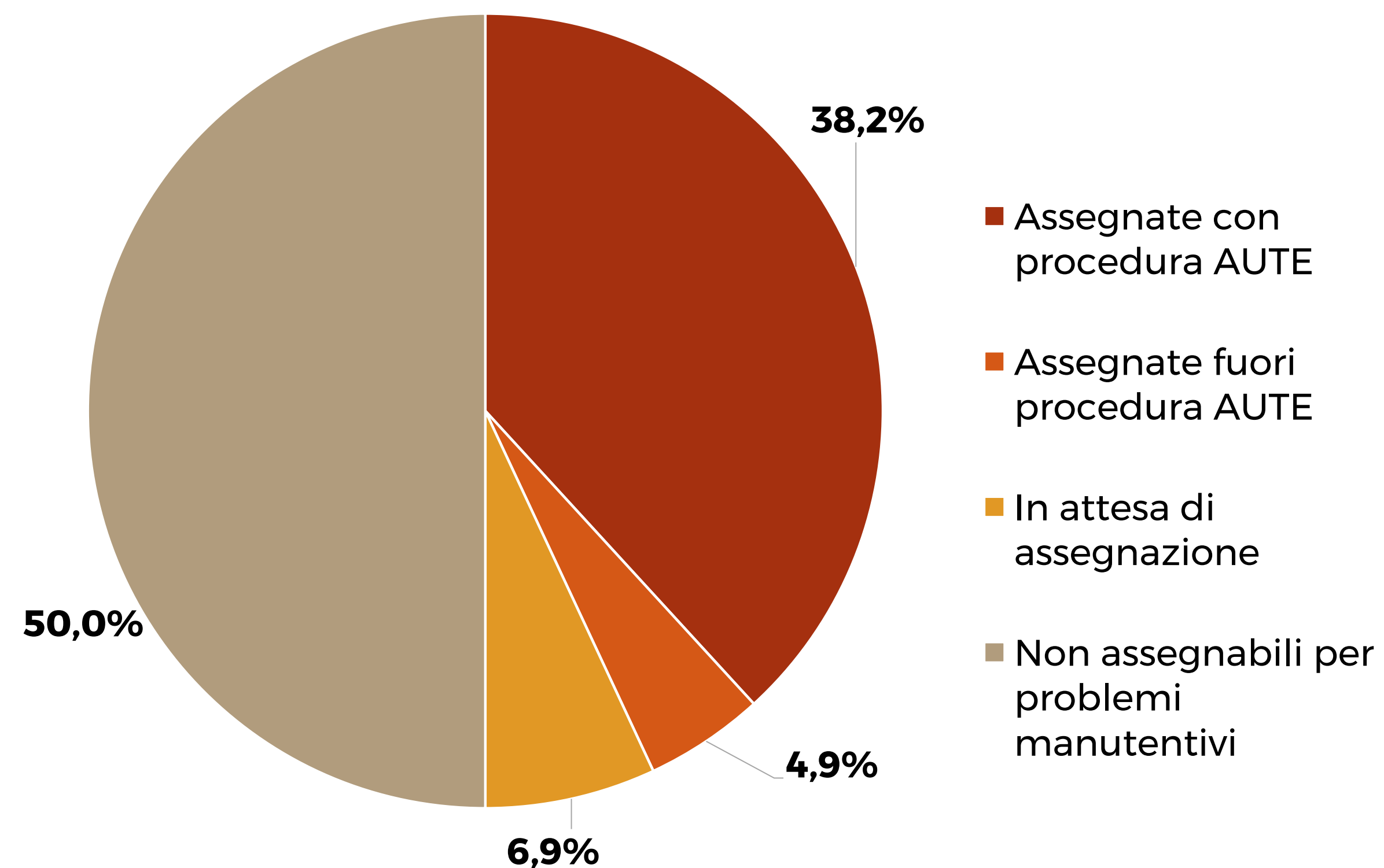
A partire dall'indicazione dell'Assessorato di individuare una via per ottimizzare il turn-over nello stock di alloggi pubblici destinati all'accoglienza temporanea e dai ragionamenti emersi durante il Laboratorio, Milano Abitare ha avviato insieme all'Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo - □Unità Coordinamento Sostegno alla fragilità abitativa **una ricognizione preliminare sugli alloggi occupati e sul profilo degli assegnatari.**

I primi esiti sono sintetizzati a seguire, mentre il report integrale è in appendice a questo documento.

	Numero	% sul totale	% su eff. disp.
Assegnati con procedura AUTE	55	38,2%	76,4%
Assegnati fuori procedura AUTE *	7	4,9%	9,7%
In attesa di assegnazione	10	6,9%	13,9%
Non assegnabili per problemi manutentivi	72	50,0%	
Totale	144	100%	100%

Attuale stato di occupazione

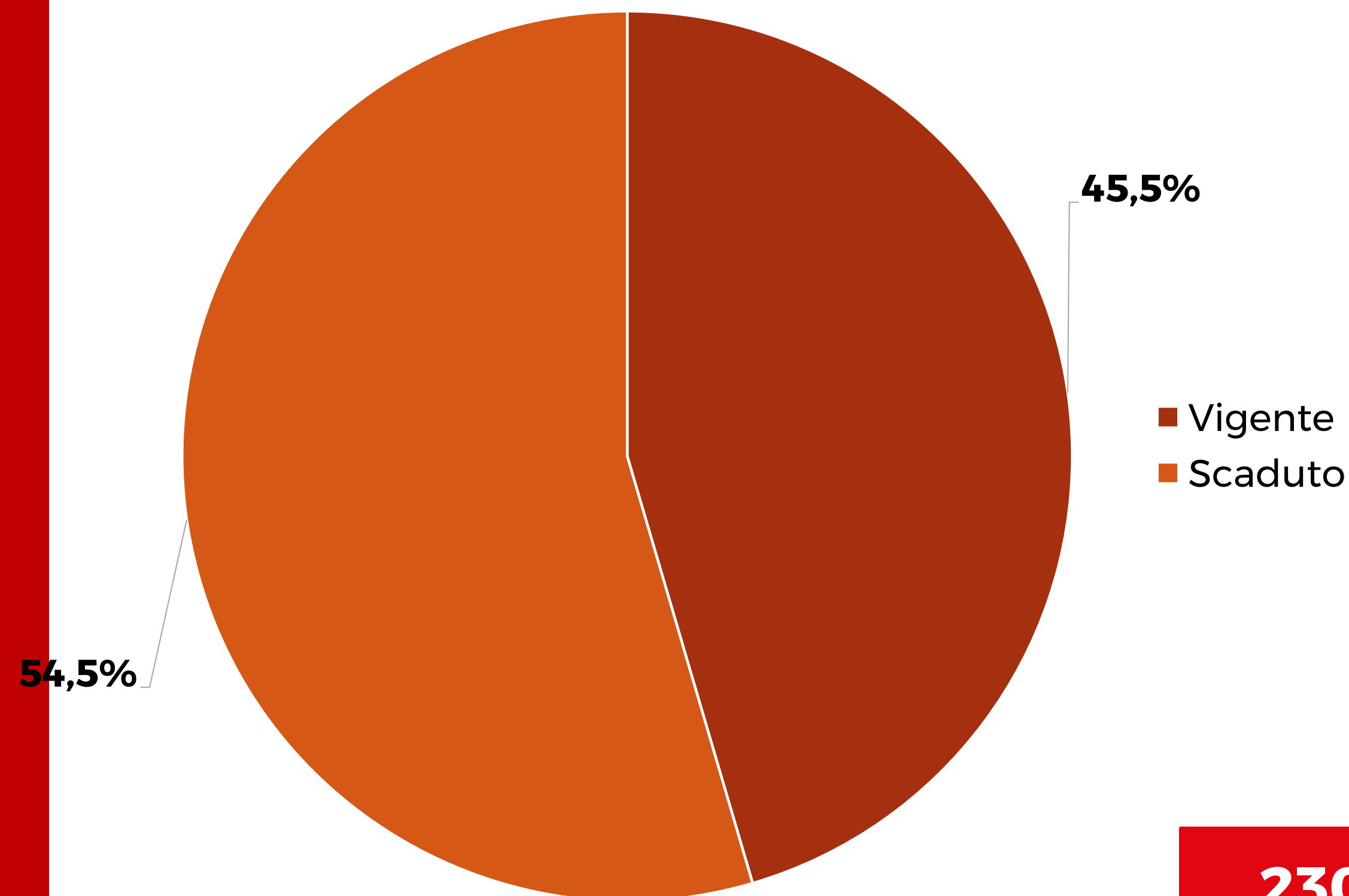
(fonte: Direzione Casa)



* Di queste assegnazioni non vi sono informazioni disponibili relative al nucleo

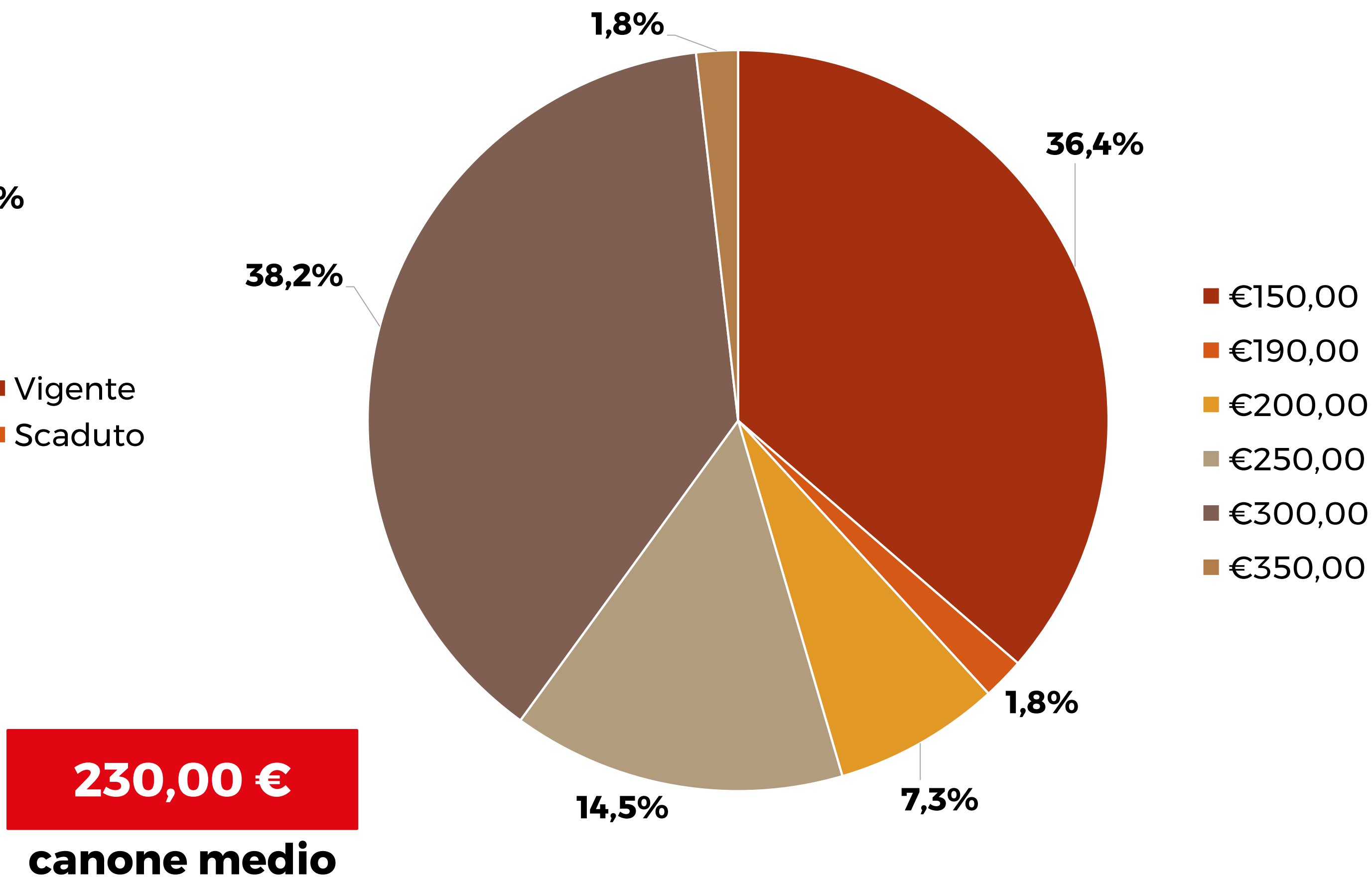
Stato attuale del contratto *

(fonte: Direzione Casa)



Suddivisione per canoni locazione *

(fonte: Direzione Casa)



230,00 €

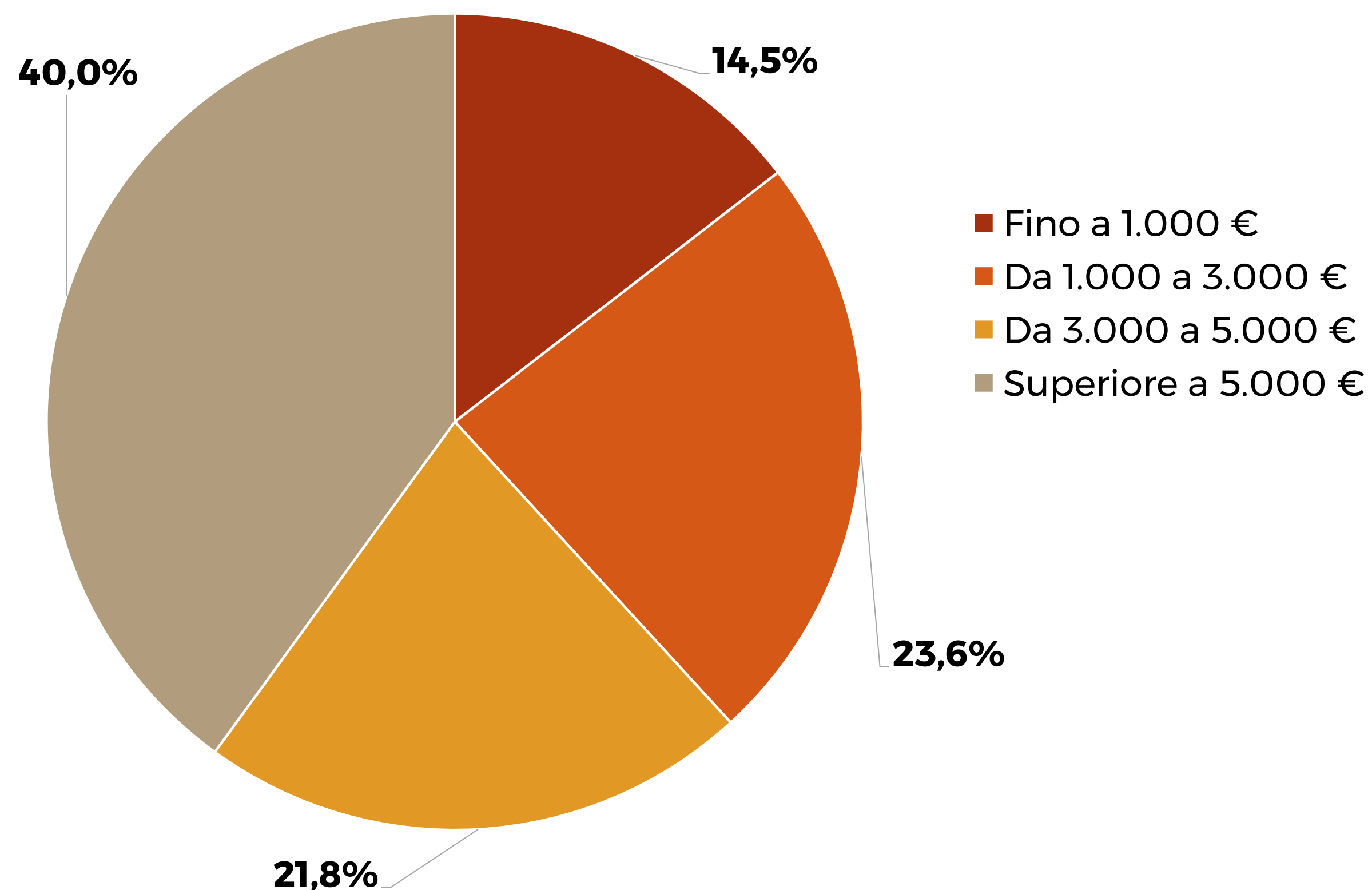
canone medio

* Dati riferiti alle 55 assegnazioni con procedura AUTE

	ISEE
Media	4.209,62 €
Minimo	0,00 €
Massimo	9.352,28 €
	Nuclei per fascia di ISEE
Fino a 1.000 €	8
Da 1.000 a 3.000 €	13
Da 3.000 a 5.000 €	12
Superiore a 5.000 €	22

Distribuzione dei nuclei per ISEE

(fonte: Direzione Casa)



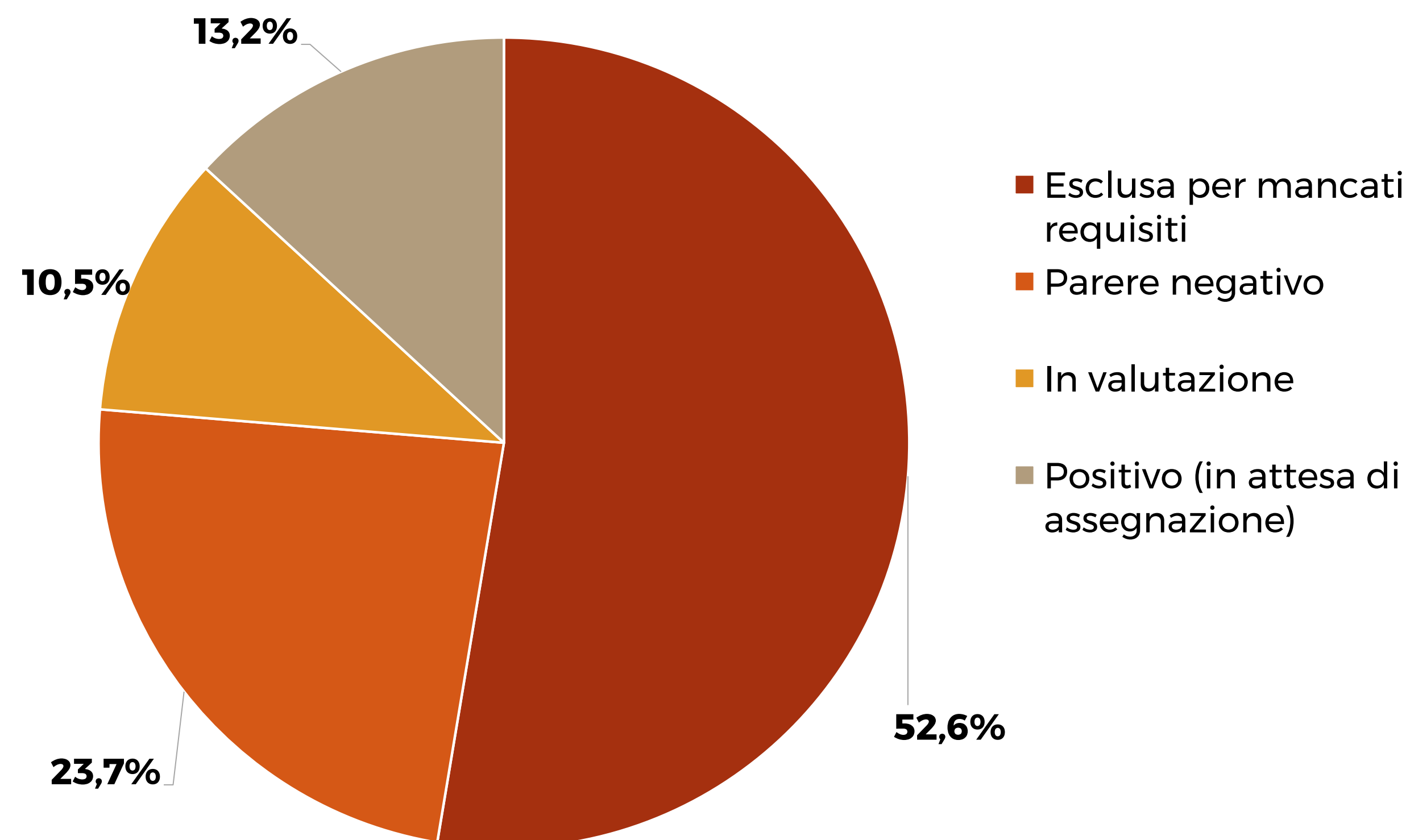
* Dati riferiti alle 55 assegnazioni con procedura AUTE

	Numero	%
Esclusa per mancati requisiti	20	52,6%
Parere negativo	9	23,7%
In valutazione	4	10,5%
Accolta (in attesa di assegnazione)	5	13,2%

Domanda SAT di chi ha il contratto VIGENTE	21 su 25	84,0%
di cui esito negativo	16	76,2%
Domanda SAT di chi ha il contratto SCADUTO	17 su 30	56,7%
di cui esito negativo	13	76,5%

Esito della domanda SAT presentata *

(fonte: Direzione Casa)



* Dati riferiti alle 38 domande SAT presentate dai 55 assegnatari con procedura AUTE

4. Prime evidenze del monitoraggio delle attività al 31/12/2023

Stato di avanzamento del Piano Operativo

Principali attività svolte nel semestre
gennaio-giugno 2023

1 di 2

- Gestione dello sportello telefonico e aperto al pubblico in presenza
- Gestione dello sportello (telefono e email) dedicato all'erogazione del Contributo Sostegno affitto 2022 e Sostegno Affitto Genitori 2023
- Gestione dei flussi di contatti e informazioni via email
- **Attività di gestione e erogazione delle misure di sostegno alla locazione:**
 - Contributo Una Tantum e rimborso attestazione del canone
 - Contributo per ristrutturazione
 - Contributo per pensionati
 - Contributo Salvasfratti/morosità incolpevole
 - Contributo sostegno affitto 2022
- **Orientamento e supporto agli utenti** per la sottoscrizione di nuovi contratti a **canone concordato**
- **Orientamento e supporto** agli utenti per la **richiesta di contributi e incentivi**
- Predisposizione degli strumenti di comunicazione (news sul sito, PED per canali social del Comune di Milano, comunicazioni email su target selezionati, comunicazione massive-newsletter)
- Gestione e ottimizzazione degli strumenti di contatto e di archiviazione dati sull'utenza (database utenza)
- **Profilazione degli utenti «Cerco Casa»**

Stato di avanzamento del Piano Operativo

Principali attività svolte nel
semestre gennaio-giugno 2023

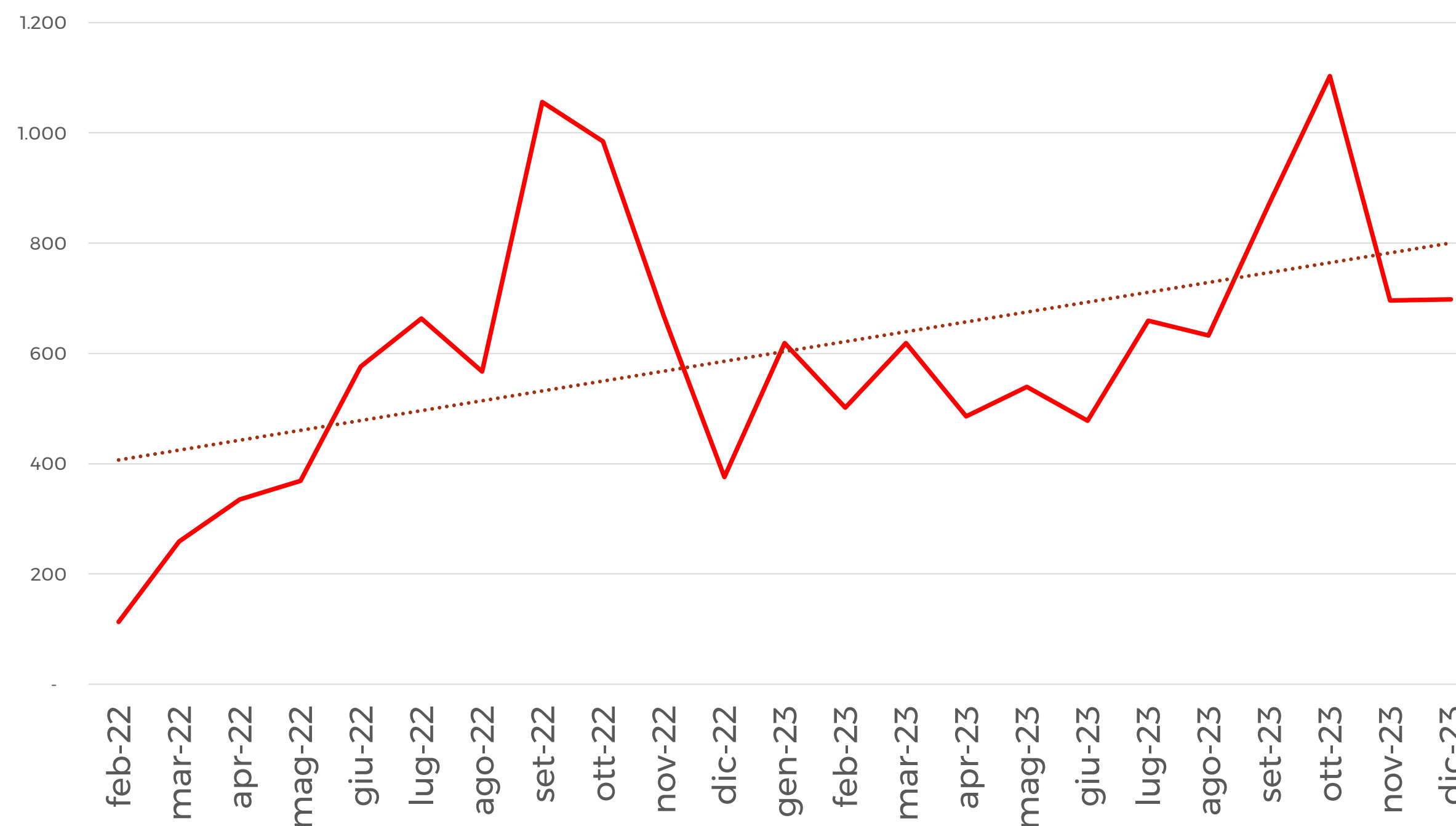
2 di 2

- **Analisi dati sui nuovi contratti a canone concordato**
- Gestione delle istruttorie del **contributo Sostegno Affitto Genitori** in collaborazione con la Direzione Casa
- Definizione delle procedure per il rilascio dell'attestazione bilaterale con i sottoscrittori dell'Accordo locale
- Presentazione del nuovo Accordo locale nei diversi Municipi
- Orientamento e accompagnamento alla candidatura per le opportunità abitative disponibili di utenti profilati attraverso il database
- Progettazione di nuovi strumenti e applicativi di **archiviazione e gestione dati** e aggiornamento del simulatore
- **Laboratorio di co-design** per il modello ONE STOP SHOP
- Ricognizione sullo stock di alloggi AUTE
- Progettazione di un set di **nuovi strumenti di garanzia in collaborazione con FWA**
- **Supporto tecnico alla Direzione Casa per le istruttorie relative alle assegnazioni AUTE**

Andamento degli iscritti all'Agenzia tramite form on line

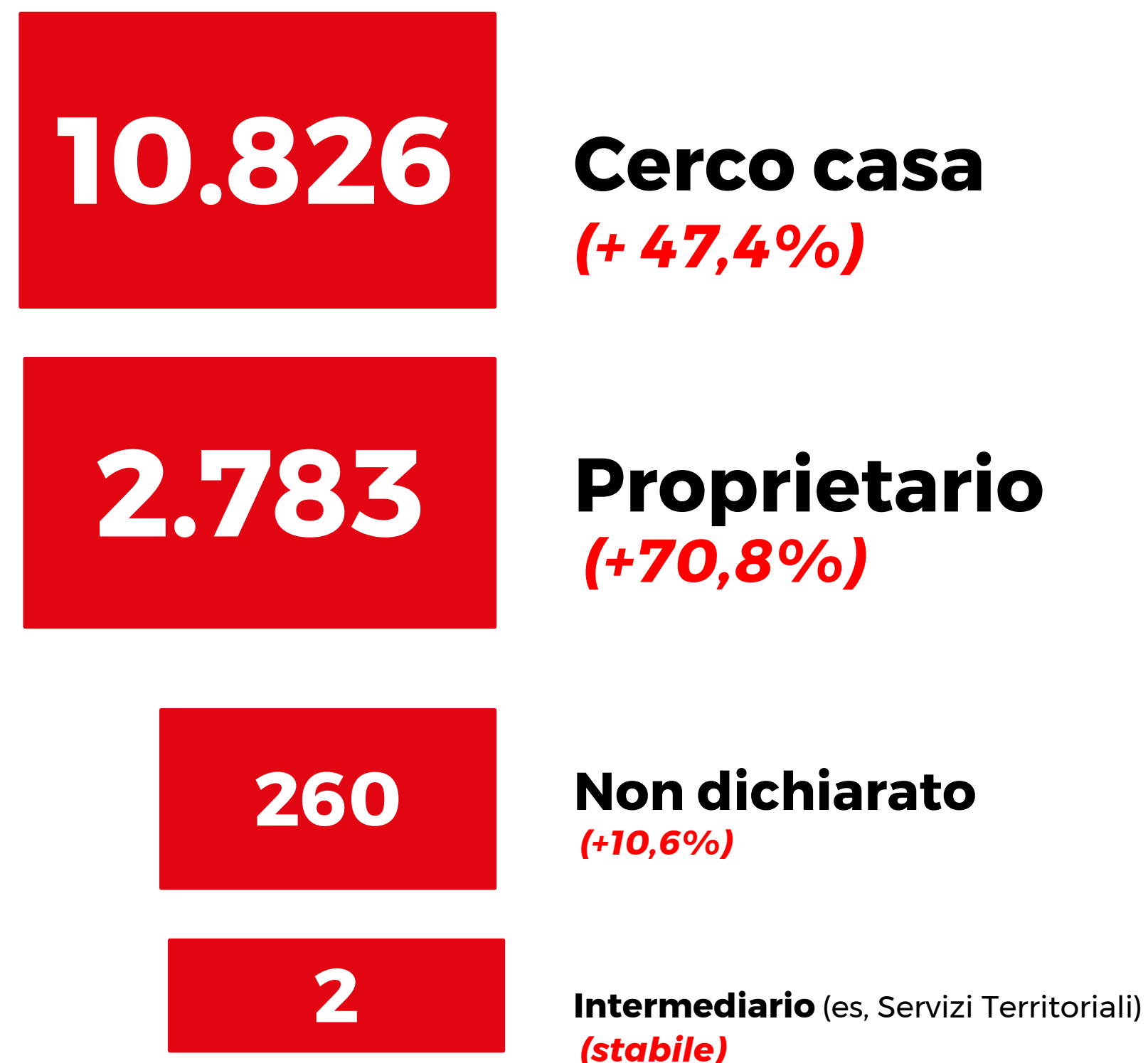
Destinatari dei servizi

	Dato al 30.06.23	Dato al 31.12.23	Variazione % semestrale
N° iscritti a Milano Abitare	9.210	13.871	+50,6%

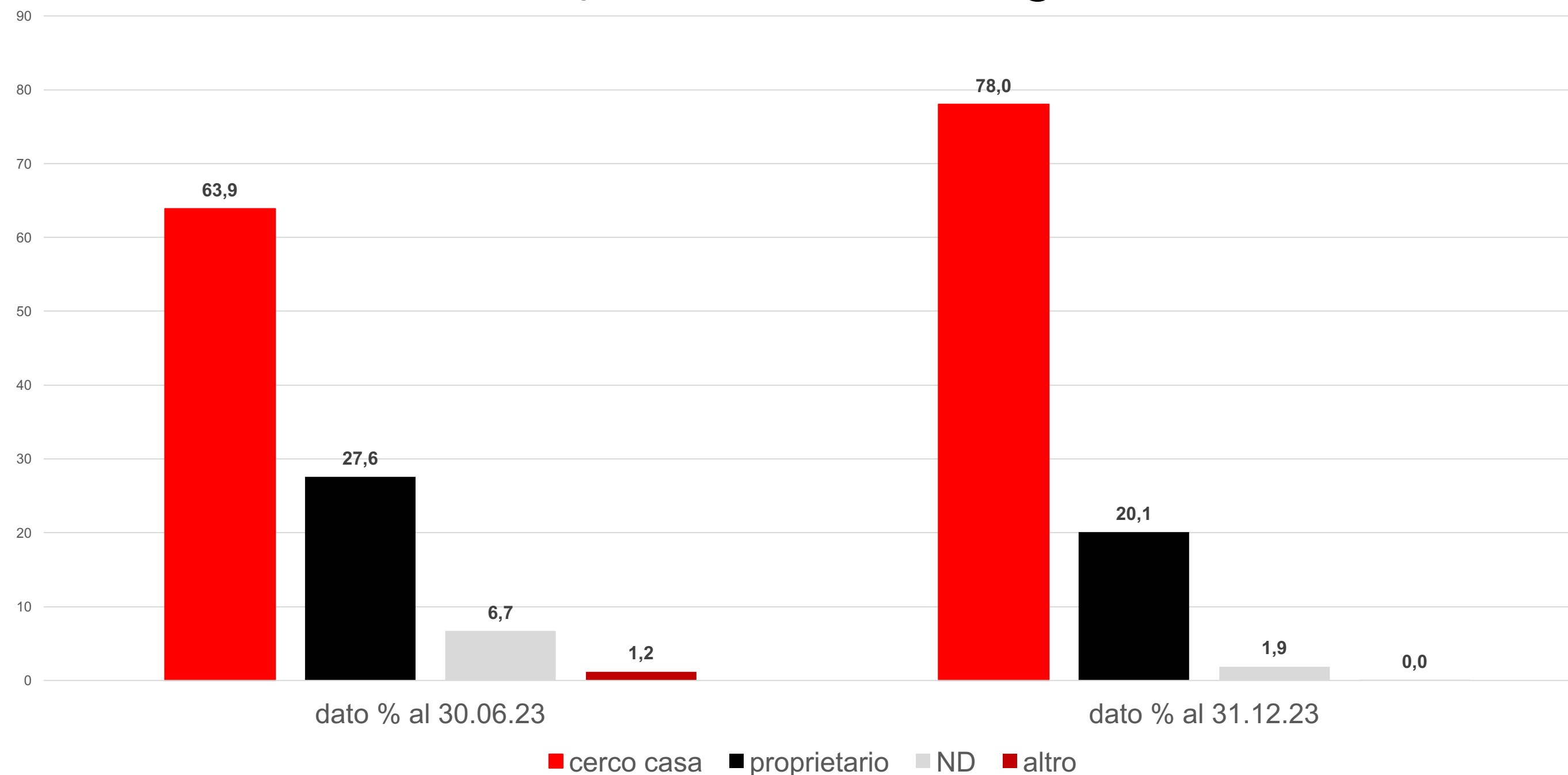


Categorie degli iscritti

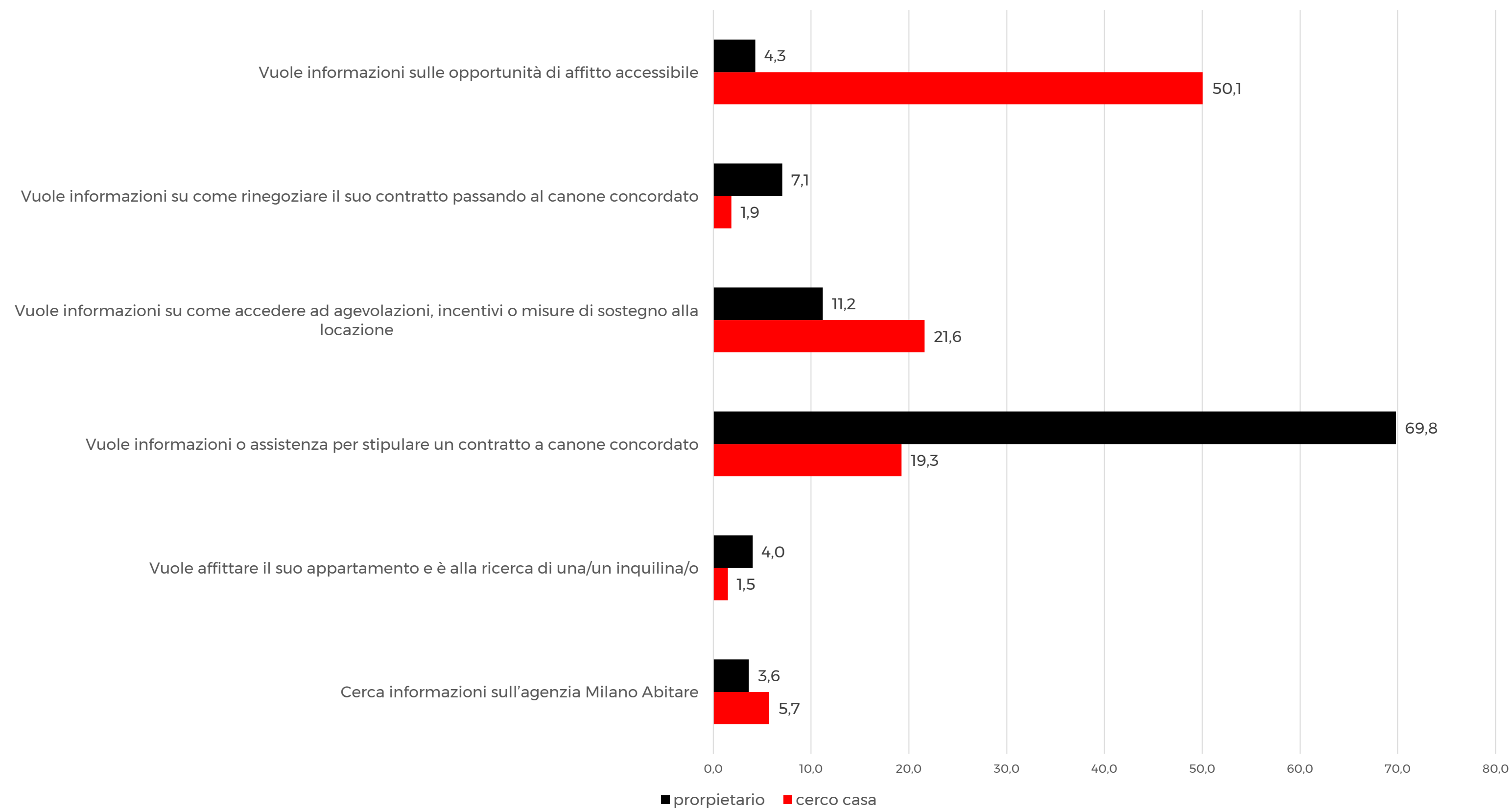
Destinatari dei servizi



Quota % sul totale degli iscritti

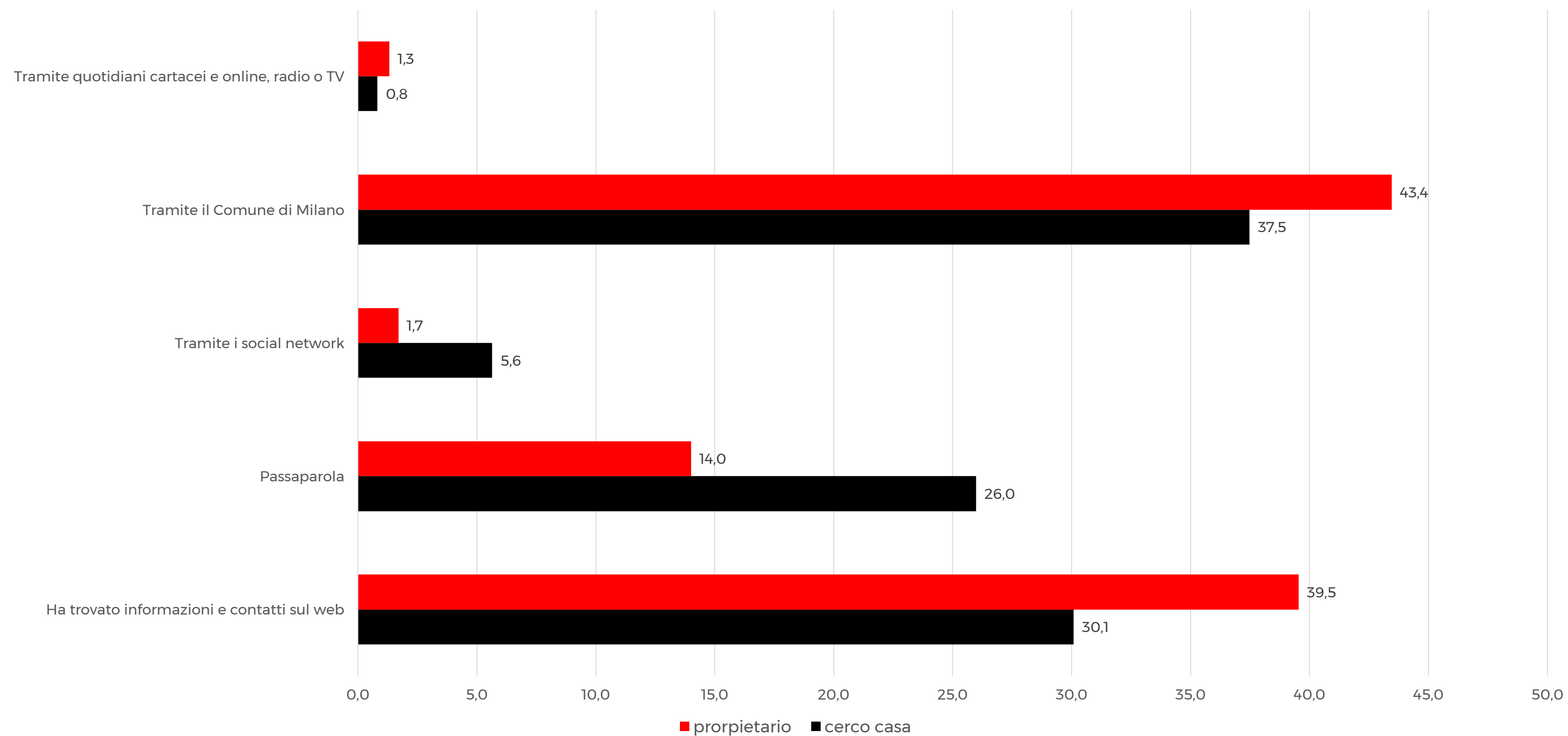


Motivi di iscrizione all'Agenzia in base alla categoria di utente*



* Dato disponibile da luglio 2022

Come gli utenti sono venuti a conoscenza di Milano Abitare



Focus - Profilo degli utenti «Cerco Casa»

Dal mese giugno 2023 l'agenzia Milano Abitare si è dotata di un questionario di rilevazione inviato agli utenti che si iscrivono all'agenzia in cerca di un alloggio in affitto a Milano.

Lo strumento di rilevazione è stato pensato ai fini di una profilazione puntuale delle caratteristiche e dei bisogni abitativi manifestati dall'utenza, in funzione di una maggiore conoscenza della domanda e una migliore capacità di risposta che l'agenzia può mettere in atto attraverso le sue funzioni.

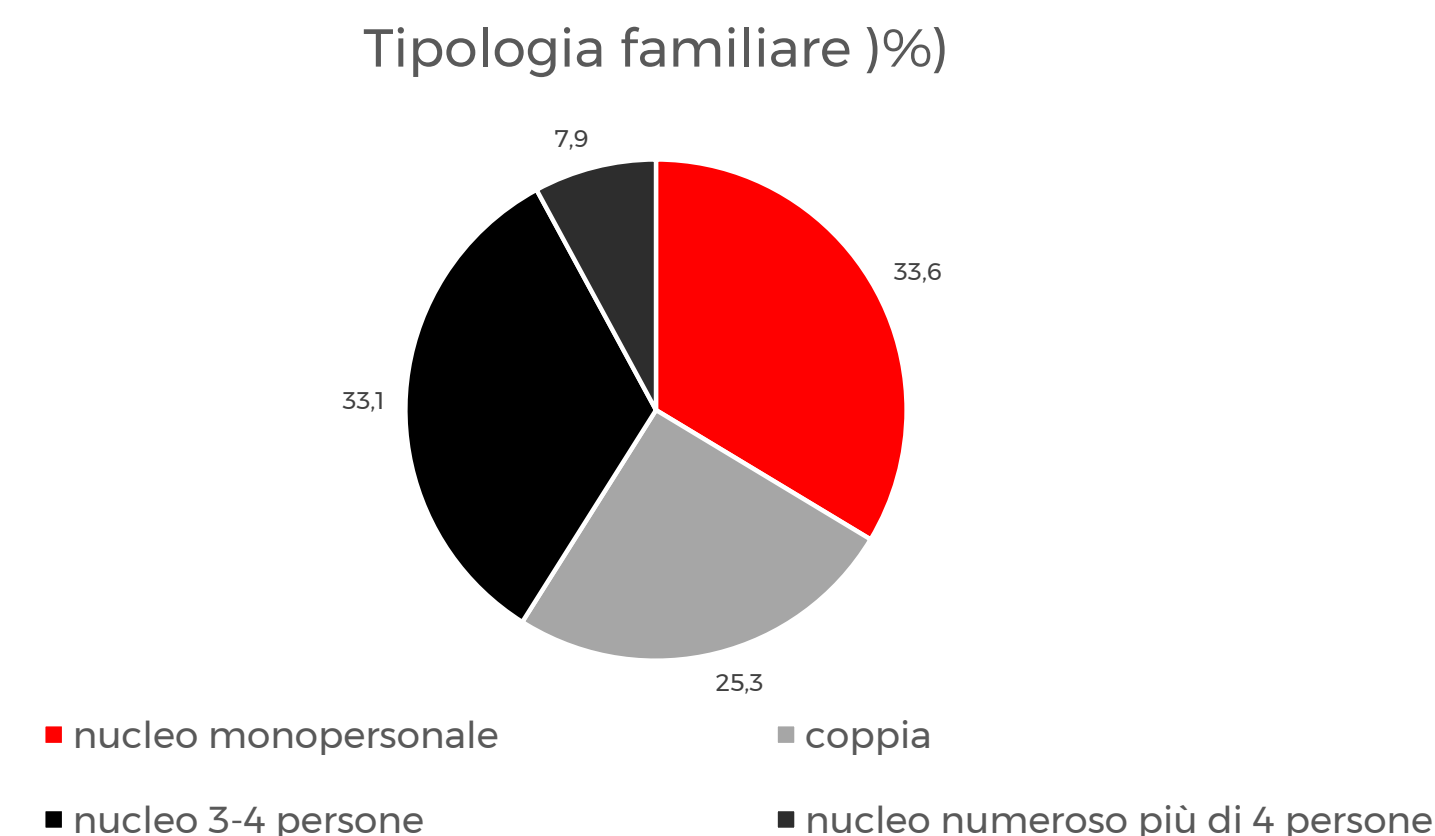
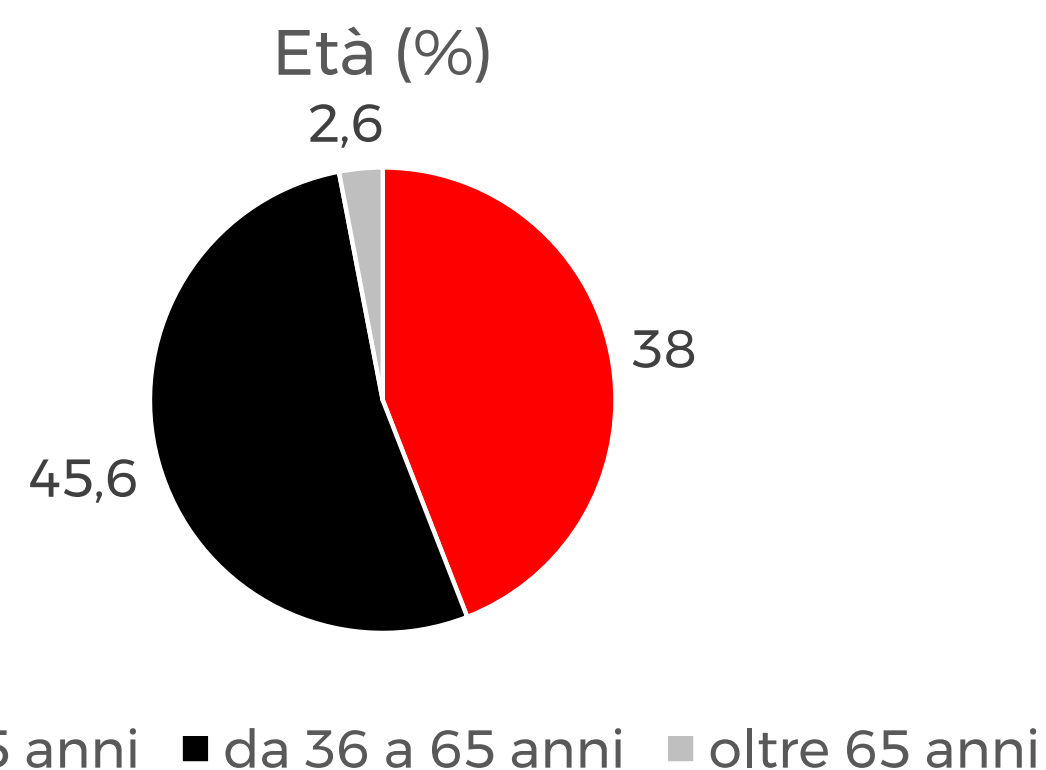
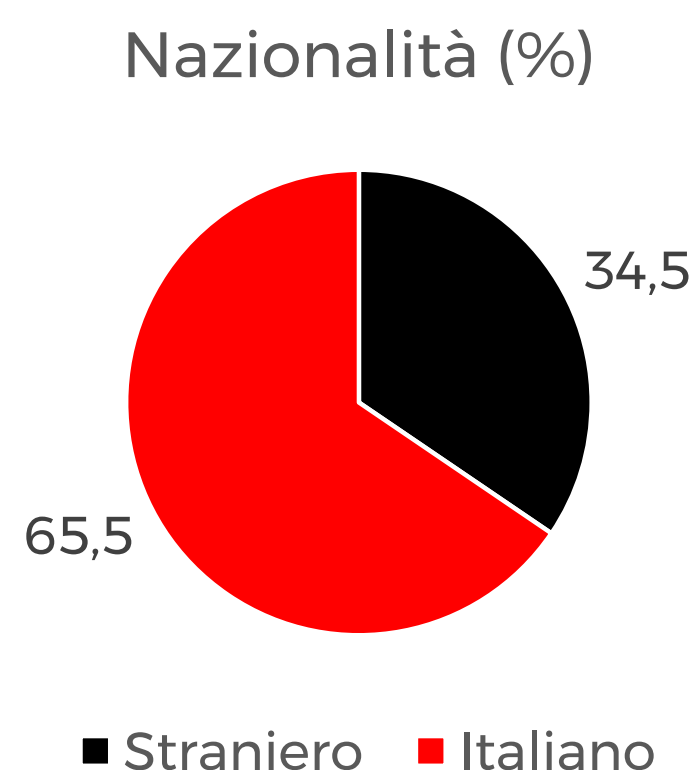
Dati disponibili dal 1 giugno 2023

Focus - Profilo degli utenti «Cerco Casa»

Quota % di profilati da inizio attività: *N° di «cerco casa» profilati al 31.12.2023 è **1.649** pari al 15,2% del totale dei «cerco casa» iscritti da inizio attività.*

Quota % di profilati nel semestre: *Nel semestre luglio -dicembre 2023 è stato profilato il 48% dei «cerco casa» iscritti del periodo*

Caratteristiche degli iscritti cerco casa*: socio-demo



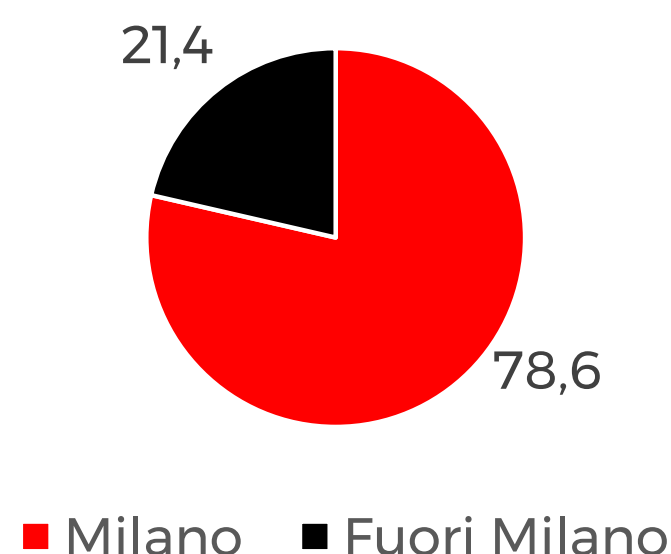
N° Nuclei seguiti dai servizi **157 (9,5%)**

*Dati disponibili dal 1 giugno 2023

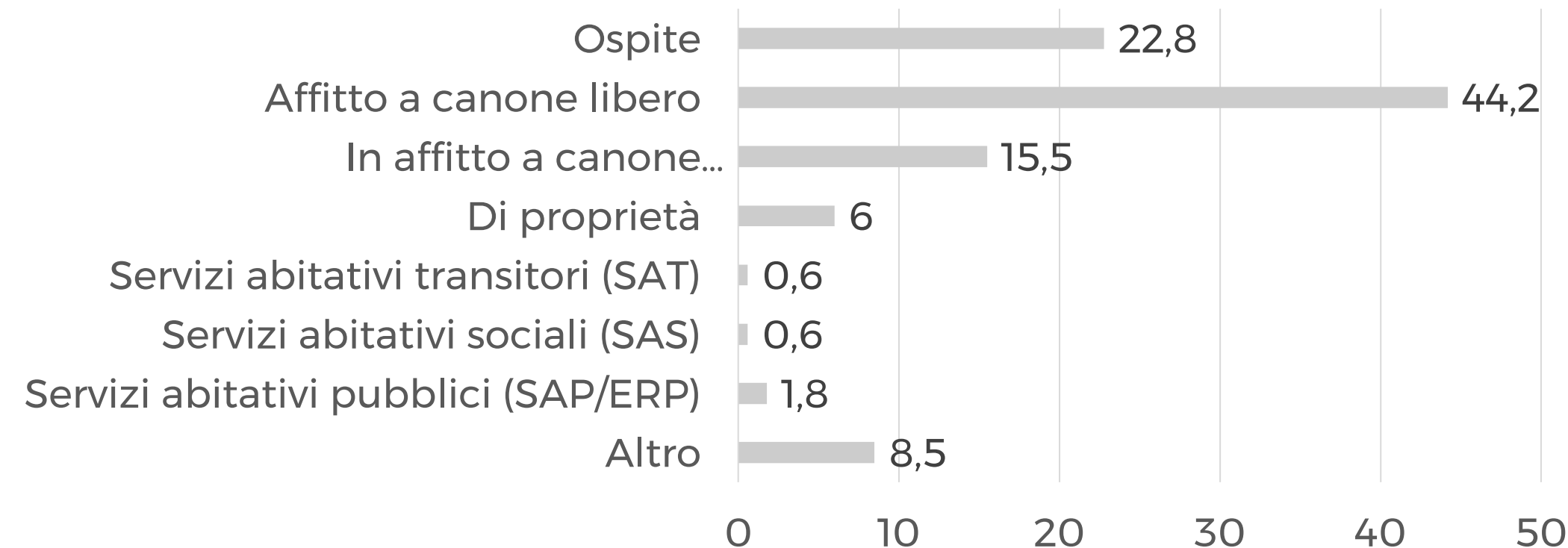
Focus - Profilo degli utenti «Cerco Casa»

Caratteristiche degli iscritti Cerco casa: condizione abitativa

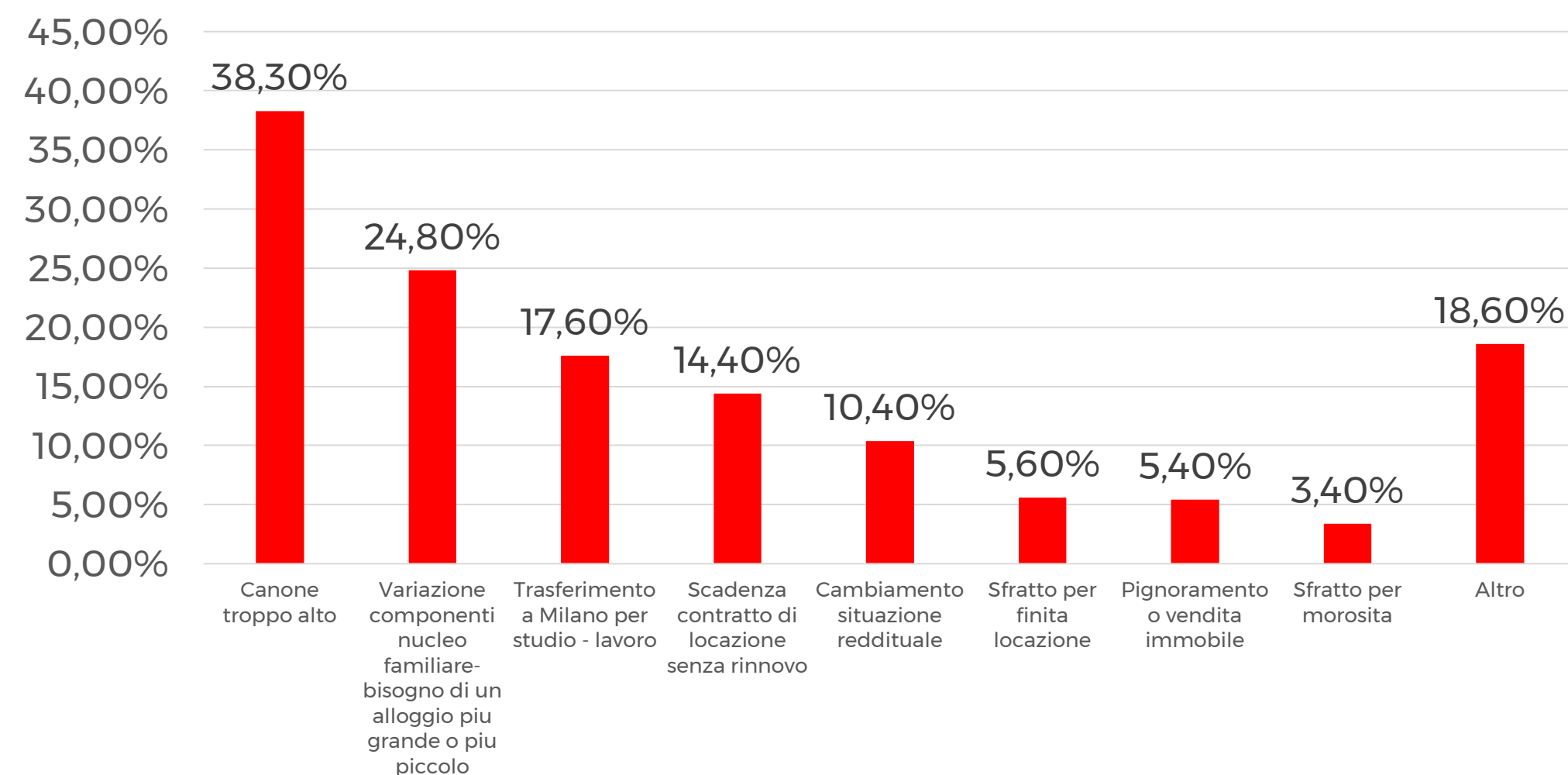
Dove vive? (%)



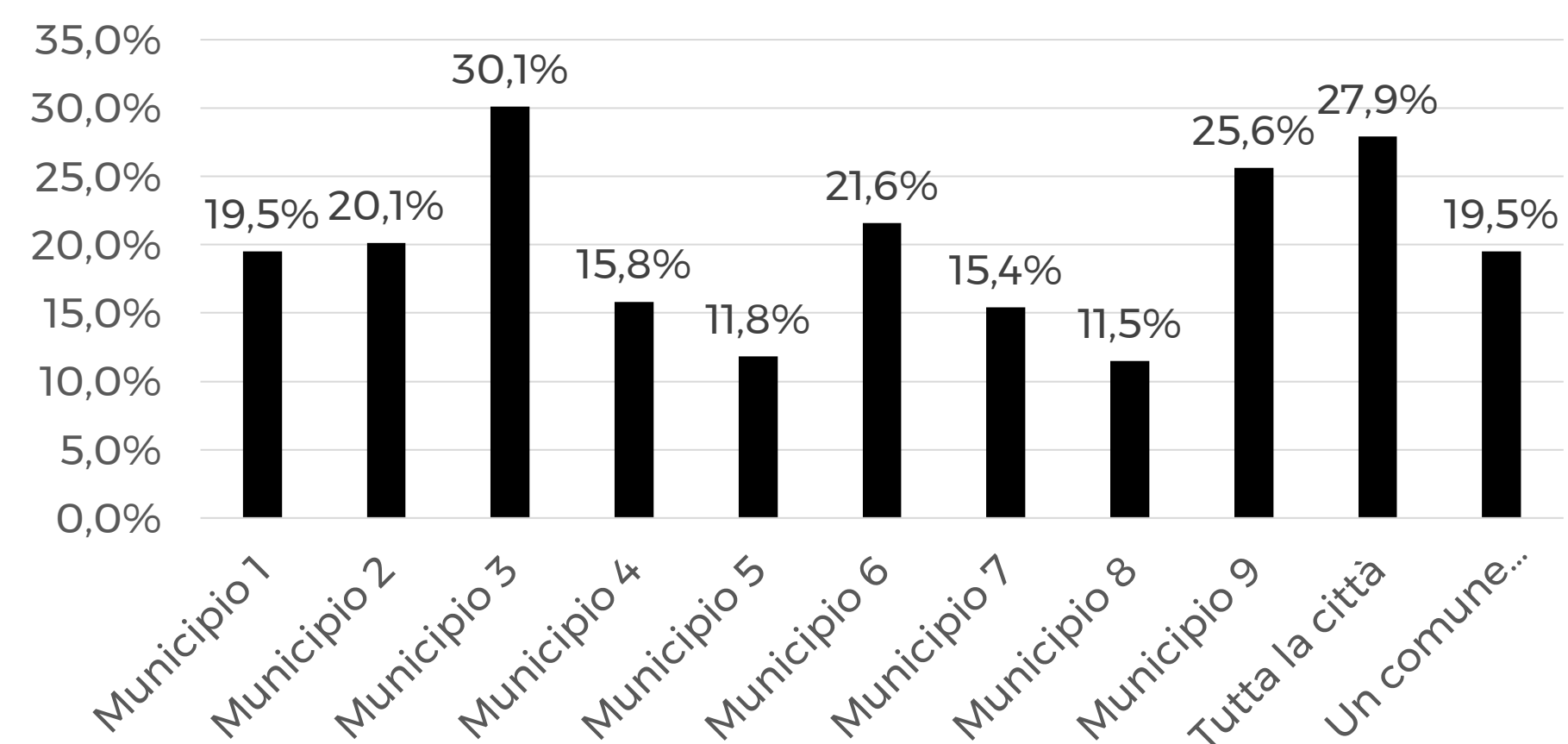
Tipologia di alloggio in cui vive attualmente



Perchè cerca casa (% su risposte multiple)



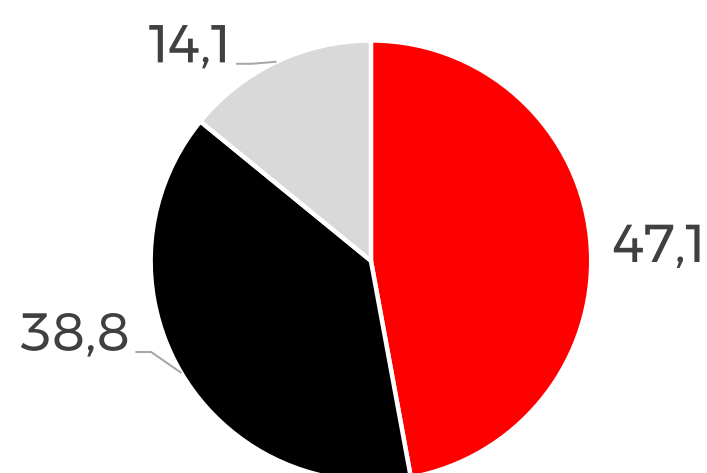
Zone di interesse



Focus - Profilo degli utenti «Cerco Casa»

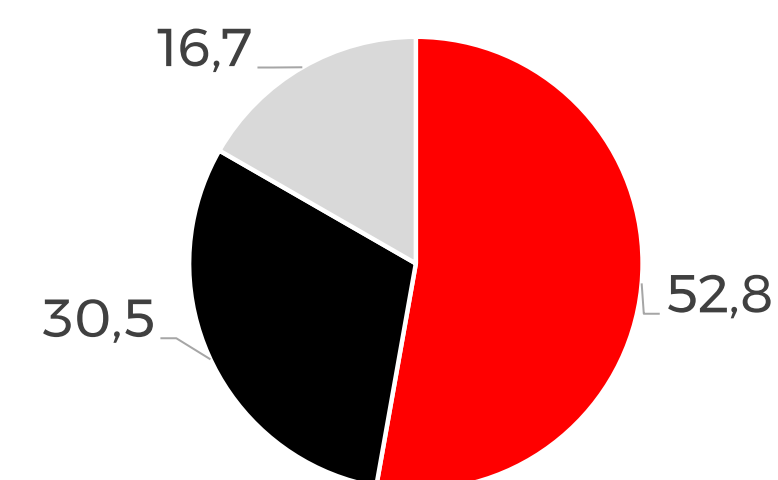
Caratteristiche degli iscritti cerco casa: accessibilità alla locazione

Entrate mensili del nucleo



- basso - fino a 1500
- medio - da 1500 a 2500
- alto - oltre 2500

Budget disponibile per l'affitto mensile



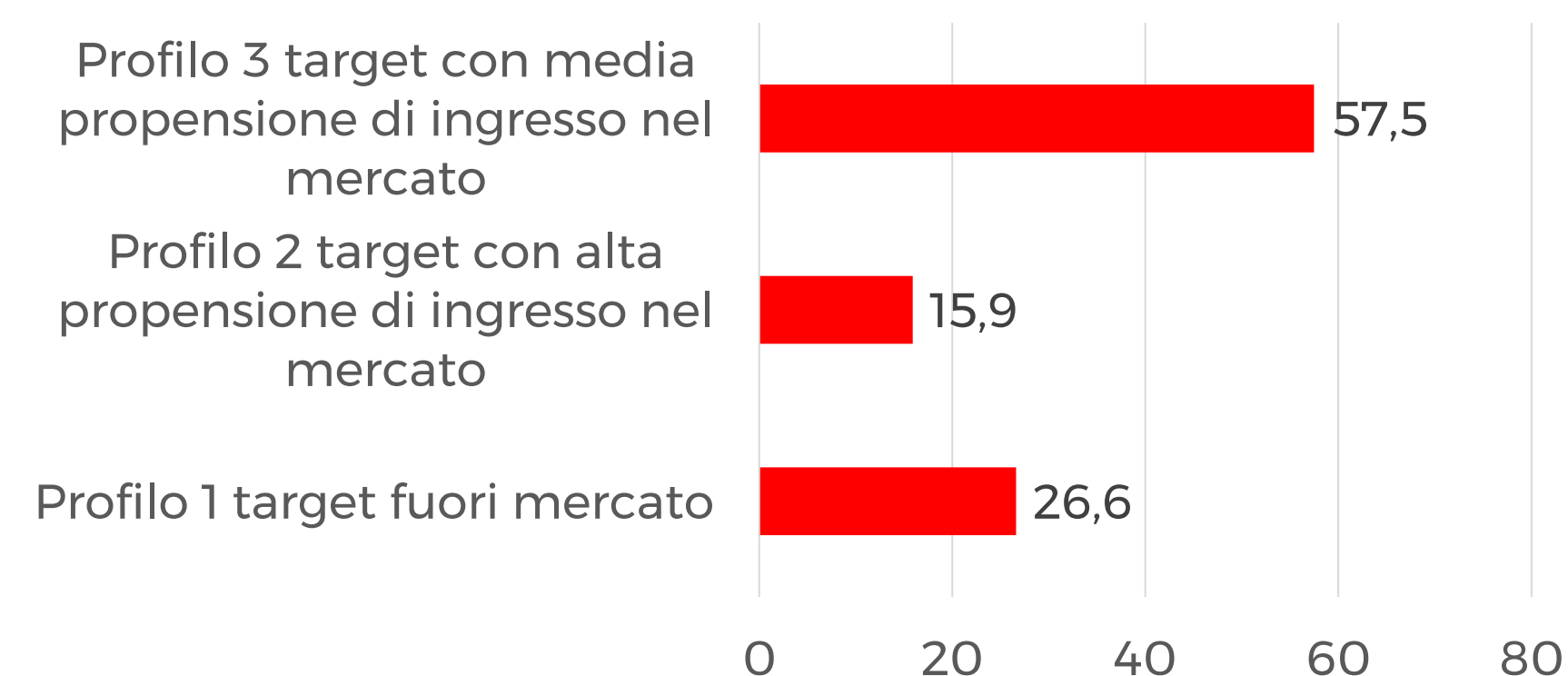
- basso - 600 euro
- medio - 600-800
- alto - oltre 800

Profilo 1 target fuori mercato: Hanno capacità di spesa bassa (fino a 600) e numero componenti familiari superiore a 3

Profilo 2 target con alta propensione di ingresso nel mercato: Hanno capacità di spesa media o alta (più di 600) e numero componenti familiari inferiore a 3

Profilo 3 target con media propensione di ingresso nel mercato: Hanno capacità di spesa media o alta (più di 600) e numero componenti familiari superiore a 3; Hanno capacità di spesa bassa (fino a 600) e numero componenti familiari inferiore a 3

Profilo di accesso al mercato



Flussi di interazione

Telefonate in entrata e in uscita

Numero medio di telefonate in ogni giorno di apertura sportello

	Dato al 30.06.23	Dato al 31.12.23	Variazione % semestrale
Telefonate ricevute	15/giorno	25/giorno	+66,7%
Telefonate effettuate	8/giorno	10/giorno	+25%

Sportello telefonico aperto 4 giorni su 5, per 6 ore/giorno.

L'aumento delle telefonate, ricevute e effettuate, corrisponde alla riorganizzazione dello sportello telefonico che **da settembre 2023** prevede **più ore di copertura e raddoppia le linee di ricezione** per far fronte alle esigenze degli utenti. **La promozione del nuovo Accordo locale** ha, infatti, generato un flusso crescente di telefonate in entrata. L'aumento delle telefonate in uscita, inoltre, corrisponde ad un efficientamento del processo di lavoro relativo alla gestione dei contatti degli iscritti - registrazione>primo contatto>orientamento preliminare via email>contatto telefonico per risposte puntuali - e alla separazione dei flussi di contatto in due sezioni: quella relativa ai proprietari, quella relativa al Contributo Sostegno Affitto Genitori e quella relativa al servizio "Cerco Casa" e alle informazioni di carattere generale.

Le telefonate effettuate sono di profilazione, orientamento, informazione e risposta ai quesiti posti dagli utenti oppure sono relative all'attività di orientamento e supporto ai proprietari nelle procedure per la sottoscrizione di contratti a canone concordato e il rilascio dell'attestazione bilaterale. Le telefonate effettuate possono avere una durata anche superiore ai 30 minuti.

Flussi di interazione e-mail ricevute e inviate

Numero di e-mail dedicate all'interazione con il pubblico

Si tratta di e-mail di interazione con gli utenti dei servizi dell'agenzia, ad es. proprietari inquilini, «cerco casa», interlocutori e partner dell'agenzia

	Dato al 30.06.23	Dato al 31.12.23	Variatione % semestrale
E-mail ricevute dal pubblico	10.408	16.165	+55,3%
E-mail inviate al pubblico	8.992	14.664	+63,1%
Totale e-mail	19.400	30.830	+58,9%

1.077,85

N. Medio di e-mail/mese con il pubblico al 30.06.23

1.284,58

N. Medio di e-mail/mese con il pubblico al 31.12.23

+19,2%

Variatione % semestrale

Flussi di interazione

Co-progettazione e condivisione con il Comune di Milano

	Dato al 30.06.23	Dato al 31.12.23	Variazione % semestrale
Riunioni/incontri con il Comune di Milano	67	92	+37,31%
N. di ore	106 <i>(media 95 minuti)</i>	170,5 <i>(media 111 minuti)</i>	60,8%
N. unità di personale comunale coinvolto	27	38	11 persone nuove

Flussi di interazione

E-mail ricevute e inviate per la promozione delle opportunità abitative

Numero di e-mail ad invio massivo

Si tratta di e-mail ad invio massivo a possibili beneficiari di opportunità abitative in affitto accessibile: es. avvisi per alloggi in social housing o cooperative, offerta abitativa privata a canone concordato

	Dato al 30.06.23*	Dato al 31.12.23	Variazione % semestrale
Opportunità segnalate	8	17	+112,5%
E-mail inviate	4.601	5.613	+22%
Risposte ricevute	914	971	+6,2%
Tasso di risposta	19,9%	17,2%	-2,6%

* Lo strumento dell'invio massivo è stato introdotto a partire da gennaio 2023

Flussi di interazione

Incontri con stakeholder del territorio

	Dato al 30.06.23	Dato al 31.12.23	Variazione % semestrale
N° di incontri/riunioni con società, organizzazioni, reti e ETS per attività di networking	157	218	+38,8%
Soggetti diversi incontrati	79	102	27 nuovi

**A questi si aggiungono le 23 organizzazioni – tra ETS, cooperative di abitanti e altri – che hanno partecipato al Laboratorio di co-design per il modello One Stop Shop di Milano Abitare*

Ampliamento e promozione dell'offerta abitativa - abitazioni reperite da privati

1 di 2

		N° di soggetti proponenti	N° appartamenti disponibili
Opportunità promosse e diffuse tramite Milano Abitare	Dato al 30.06.23	4	141
	Dato al 31.12.23	7	149*
	Variazione % semestrale	+225%	+11,3%

** A queste si aggiungono alcune disponibilità di stanze in affitto che sono state trattate separatamente*

Ampliamento e promozione dell'offerta abitativa - abitazioni reperite da privati

2 di 2

		N° di soggetti proponenti	N° appartamenti disponibili
Opportunità gestite/accompagnate da Milano Abitare	Dato al 30.06.23	7	32
	Dato al 31.12.23	13	40*
	Variazione % semestrale	+85,7%	+25%

** A queste si aggiungono alcune disponibilità di stanze in affitto che sono state trattate separatamente*

Si tratta di opportunità di appartamenti messi a disposizione tramite Milano Abitare da proprietari diversi, per i quali Milano Abitare ha gestito la promozione, la pre-selezione dei candidati e la raccolta di candidature.

Promozione dell'offerta di ERS convenzionata in affitto 1/2

Tipologia di offerta abitativa	N. appartamenti per la locazione al 30.06.23	N. appartamenti per la locazione al 31.12.23	Variazione % semestrale
Cooperativa di abitanti*	304	304	-
Housing sociale	1.427	1.427	-
Società immobiliare	180	179	-0,5%

1.910

N. complessivo di unità mappate da Milano Abitare - ERS convenzionata in affitto

-0,05%

Variazione % semestrale

*Nella tipologia cooperativa di abitanti sono inclusi anche gli appartamenti considerati erroneamente nei precedenti monitoraggi nella categoria soggetti di terzo settore

Promozione dell'offerta di ERS convenzionata in affitto 2/2

Le unità disponibili sono promosse da proprietari e gestori tramite avvisi pubblicizzati dai propri Uffici Commerciali-Assegnazione, includono sia gli alloggi di nuova realizzazione/ristrutturazione sia gli alloggi che si liberano per il turn-over della locazione.

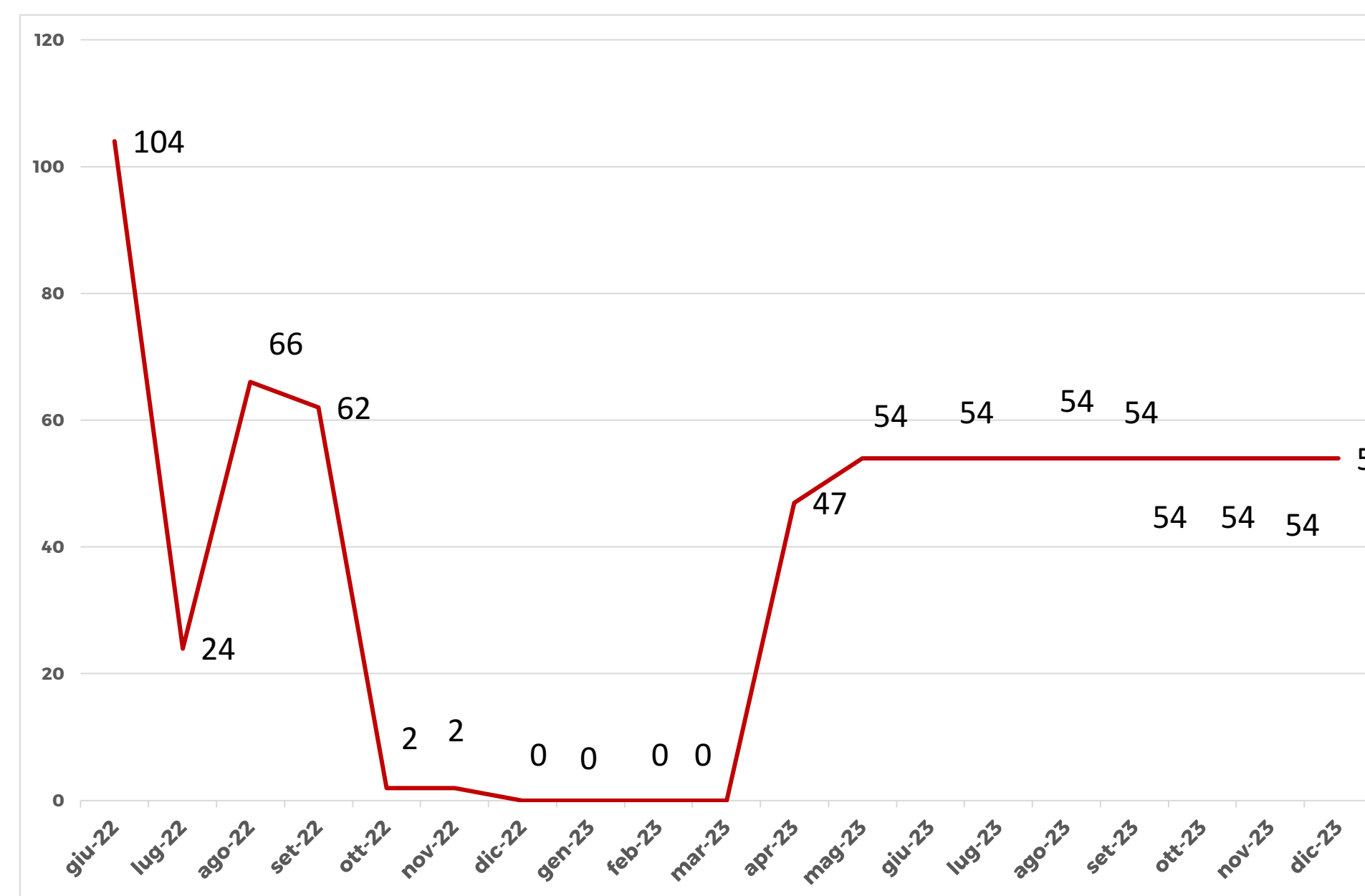
Il trend decrescente fino a ottobre 2022 e la sostanziale *impasse* fino a marzo 2023 sono dovuti al fatto che:

- il n. di iniziative ERS segnalate dal Comune di Milano non cresce;
- la produzione di nuove unità è rallentata dalla crisi congiunturale del settore delle costruzioni ed è difficile prevedere i tempi di un nuovo ciclo di offerta massiva (oltre 100 alloggi alla volta, ultimo nel primo semestre '22: Cascina Merlata e Five Square).

Ad aprile 2023 si registra una lieve crescita del numero di alloggi disponibili che deriva dal turn-over nelle iniziative già realizzate, spesso con titoli di godimento a lungo termine (HS) o a tempo indeterminato (coop). Ciò determina il fatto che nel II semestre del 2023 non sono pervenute ulteriori disponibilità.

Si evidenzia, inoltre, che gli operatori dell'ERS convenzionata in affitto non essendo vincolati a dare evidenza pubblica degli alloggi disponibili per turn over, non sempre comunicano a MA le disponibilità in tempo utile per promuoverle, preferendo gestire autonomamente l'assegnazione a nuovi inquilini e i cambio-alloggio.

N. complessivo di **unità disponibili** tra quelle monitorate da Milano Abitare - ERS convenzionata in affitto



Ampliamento e promozione dell'offerta abitativa - canone concordato

2.783

Numero di proprietari iscritti all'agenzia contattati per raccolta delle necessità/propensioni

(+70,8% rispetto al semestre precedente)

565

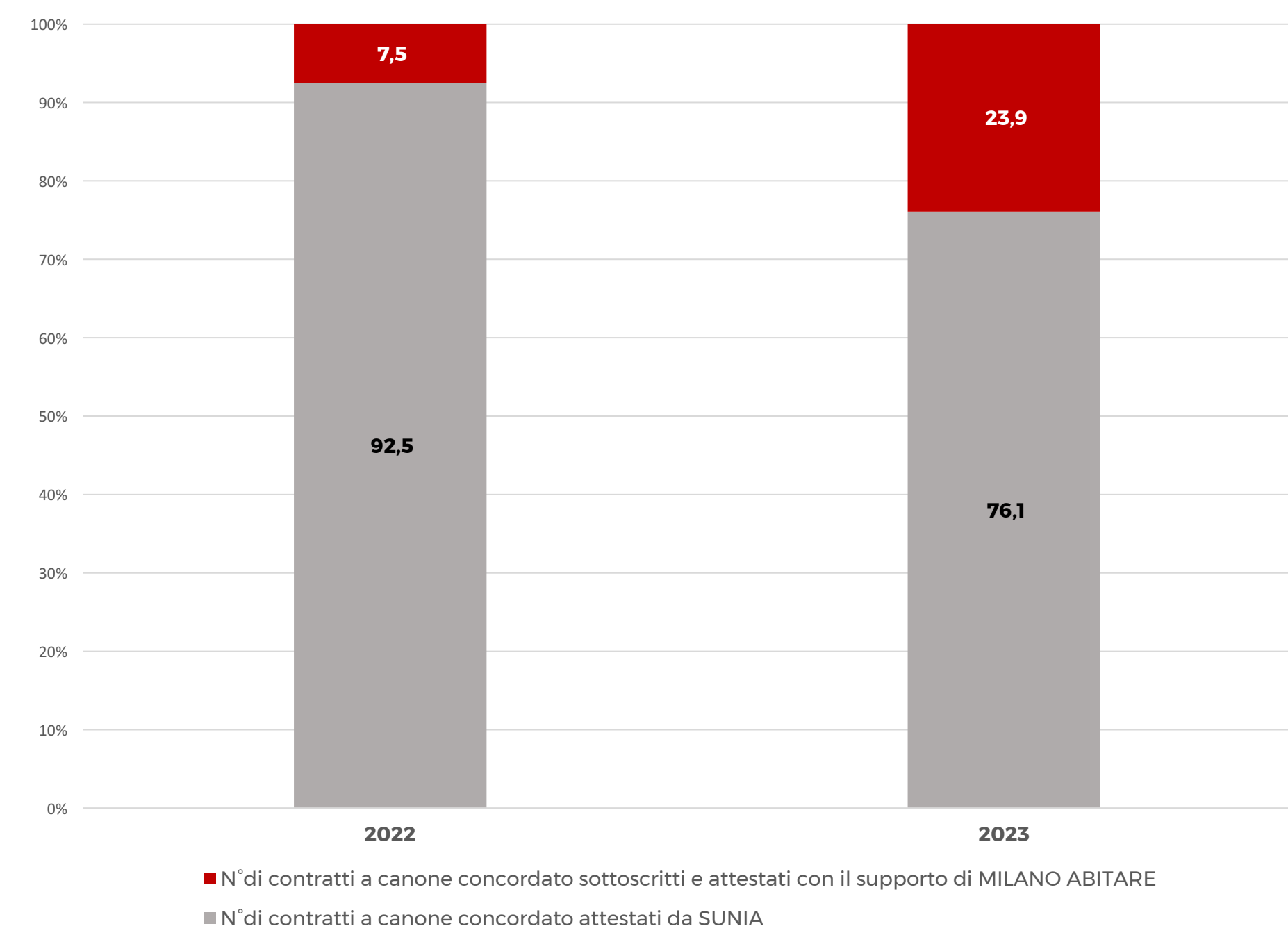
Numero di contratti a canone concordato stipulati (nuovi + rinegoziazioni)

(+65,7 % rispetto al semestre precedente)

FOCUS - canone concordato confronto su dati SUNIA

	Anno 2022	Anno 2023	Variazione % annuale
N°di contratti a canone concordato attestati da SUNIA	1.249	1.472	+17,9%
N°di contratti a canone concordato sottoscritti e attestati con il supporto di MILANO ABITARE	102	463	+353,9%

Quota % a confronto



FOCUS - canone concordato

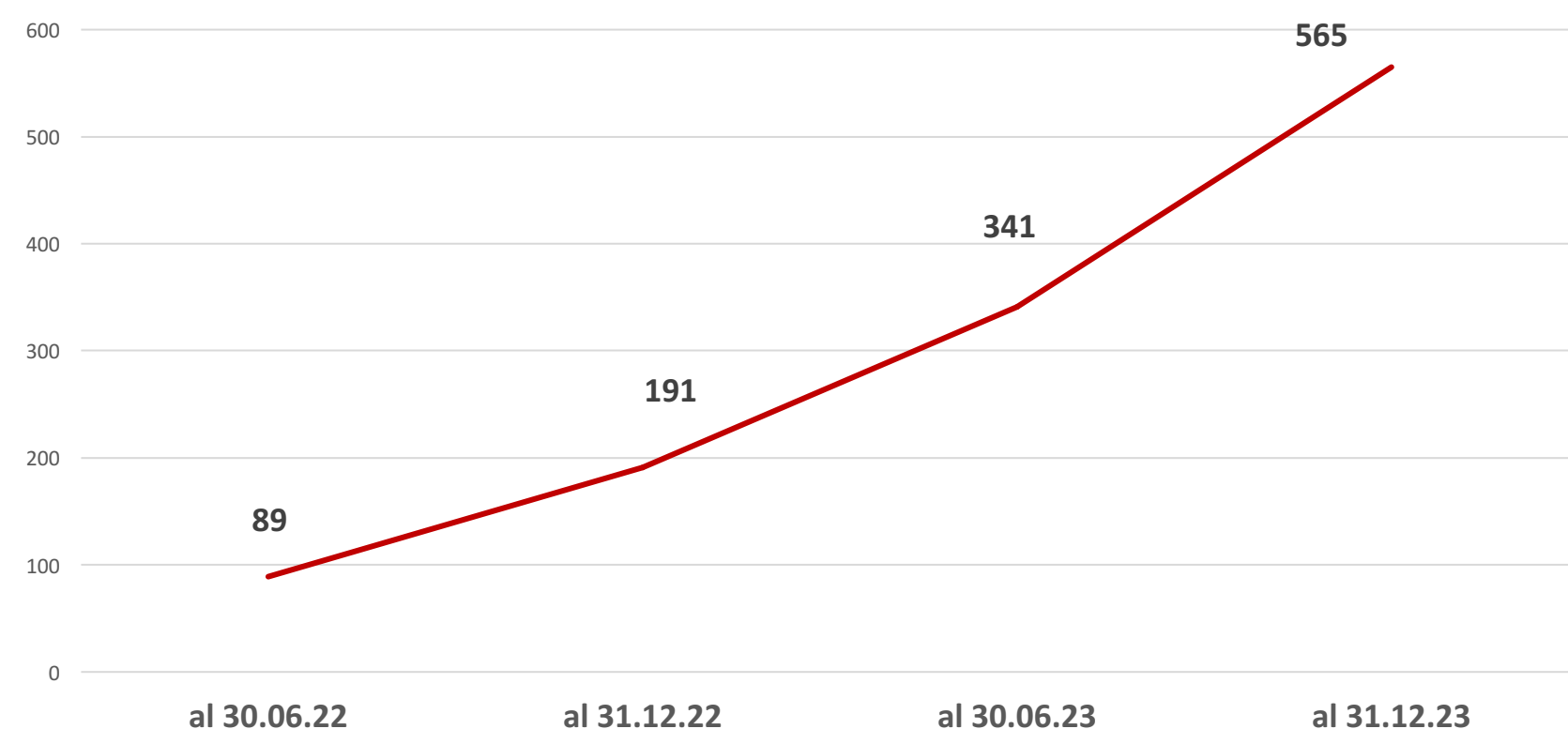
565

Numero di contratti a canone concordato sottoscritti (nuovi + rinegoziazioni) al 31/12/23 **(+65,7% rispetto al semestre precedente)**

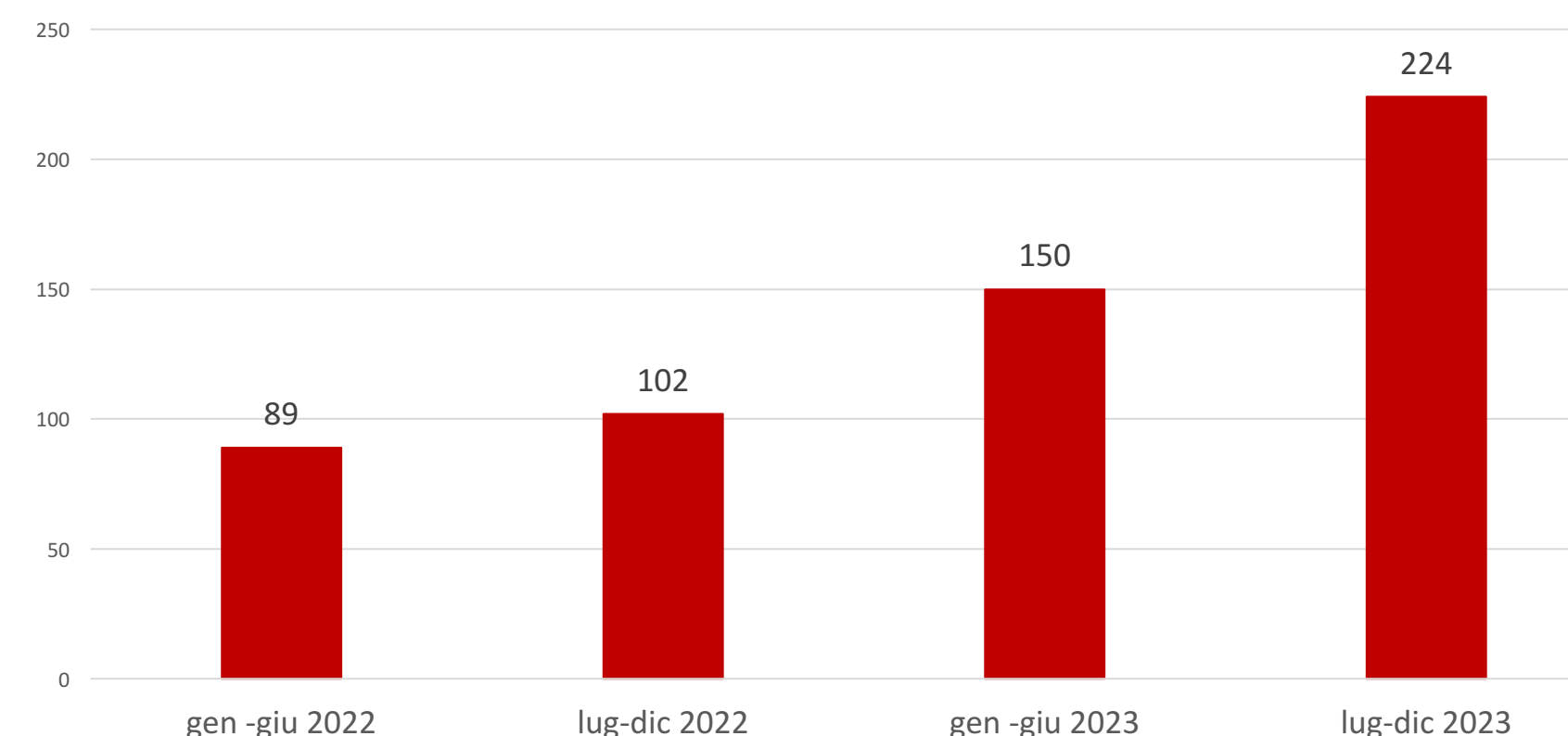
182

Numero contratti sottoscritti con il nuovo Accordo locale (27 luglio 2023)

n° di contratti a canone concordato sottoscritti con il supporto di MA



n° di contratti a canone concordato sottoscritti con il supporto di MA in ciascun semestre



Il dato dell'ultimo semestre è comprensivo dei 182 contratti stipulati con il nuovo accordo 2023

L'andamento del numero dei contratti è influenzato anche dal miglioramento del processo organizzativo dell'agenzia a partire da gennaio 2023

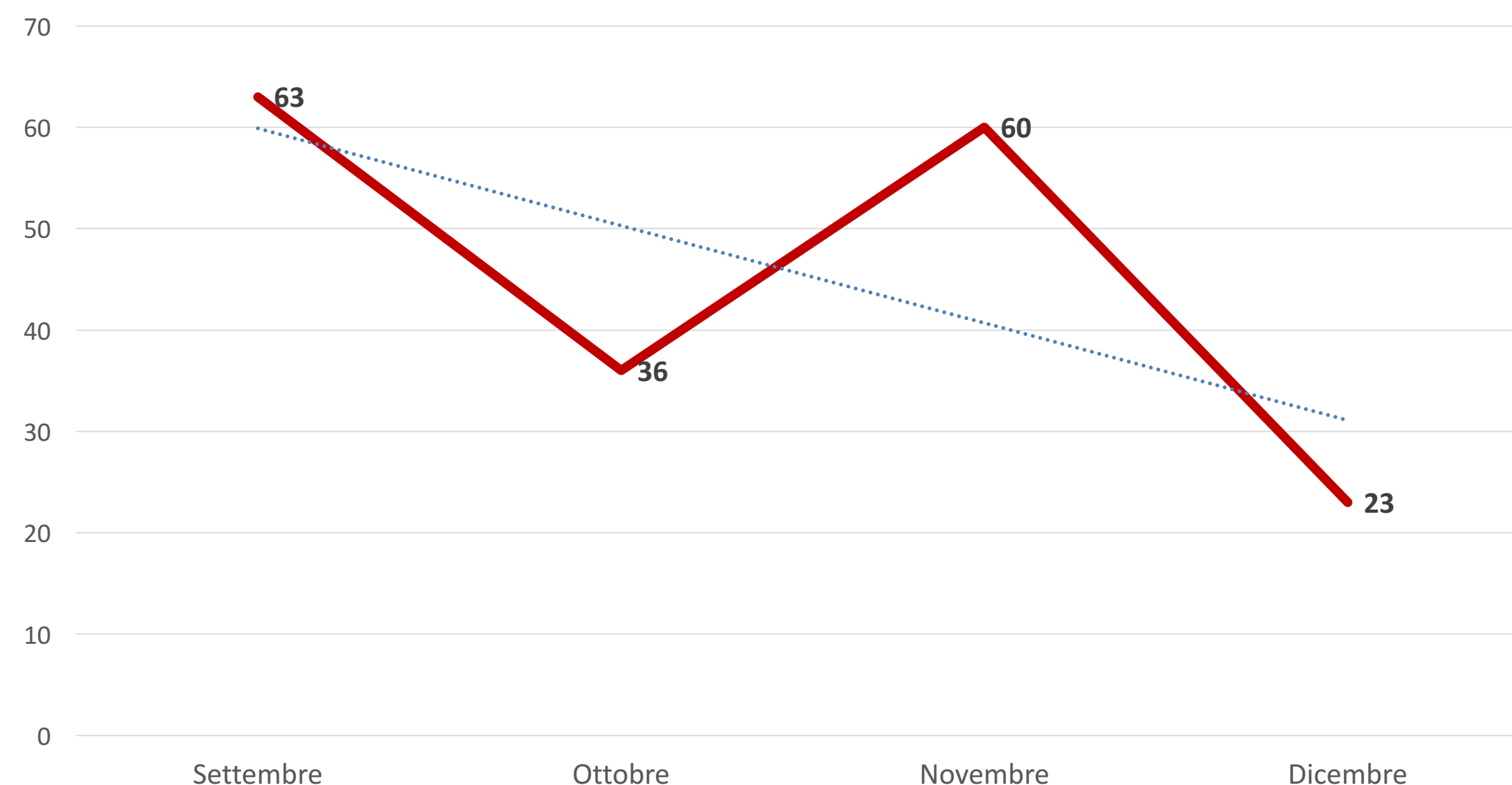
FOCUS - canone concordato con nuovo Accordo locale

182

Numero contratti sottoscritti con il nuovo Accordo locale (27 luglio 2023)

A partire da settembre 2023, l'andamento altalenante del dato andrebbe indagato anche alla luce delle criticità evidenziate nelle procedure per il rilascio delle attestazioni dei contratti da parte delle associazioni della proprietà edilizia

Andamento mensile del numero dei contratti sottoscritti con il supporto di MA e con il nuovo Accordo locale 2023



FOCUS - canone concordato con nuovo Accordo locale

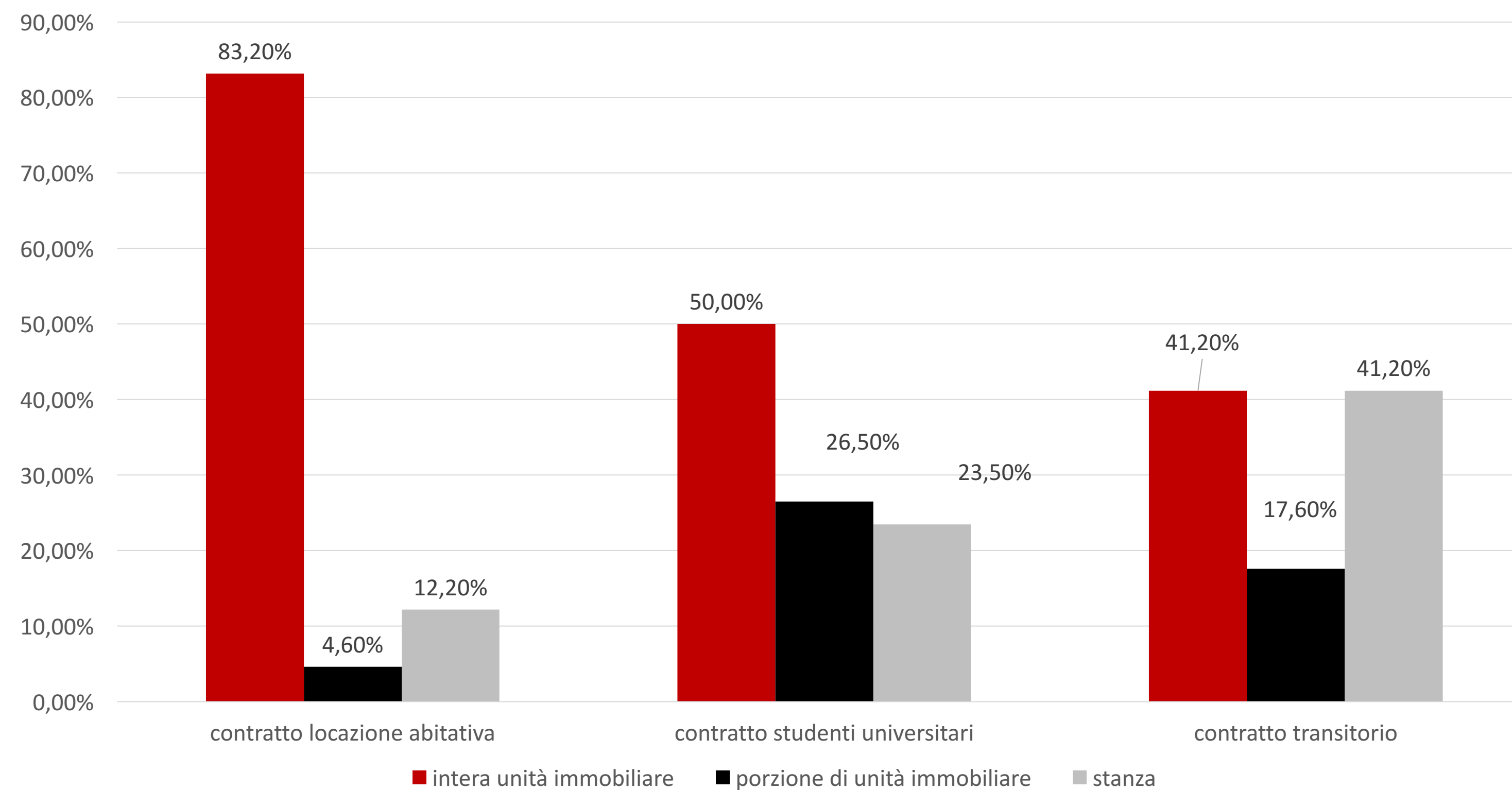
Tipologia di contratto	N°	%
Locazione abitativa 3+2	131	72
Studenti universitari	34*	18,7
Transitorio	17	9,3
Totale	182	100

**18 dei 34 contratti (52,9%) sono stati sottoscritti nel mese di settembre*

Modalità di determinazione del canone	N°	%
Superficie locata - intera unità immobiliare	133	73,1
Superficie locata - porzione unità immobiliare	18	9,9
Calcolo forfettario - a stanza	31	9,3
Totale	182	100

FOCUS - canone concordato con nuovo Accordo locale

Modalità di determinazione del canone ricorrenti per tipologia contrattuale. I dati evidenziano come la modalità di calcolo del canone con tariffa forfettaria «a stanza» ricorre maggiormente nei casi di contratti per studenti e contratti transitori



FOCUS - canone concordato

Contratti sottoscritti con il supporto di MA e con il nuovo accordo a partire da luglio 2023 - tipologia e superficie

Classe dimensionale in mq	N°	%
fino a 50	40	22,0
da 51 a 85	89	48,9
da 86 a 115	26	14,3
116 a 145	6	3,3
oltre a 145	5	2,7
<i>Dato mancante</i>	16	8,8
Totale	182	100,0

Tipologia unità locata	Superficie catastale media dell'intera unità (mq)
Intera unità immobiliare	66,75
Porzione unità immobiliare	77,25
Stanza	84,27

*La superficie media catastale delle 182 unità abitative locate (anche parzialmente o stanza) che hanno sottoscritto il contratto a canone concordato con accordo luglio 23 è pari a **69,83 mq***

FOCUS - canone concordato

Contratti sottoscritti con il supporto di MA e con il nuovo accordo a partire da luglio 2023 - canone per tipologia di contratto

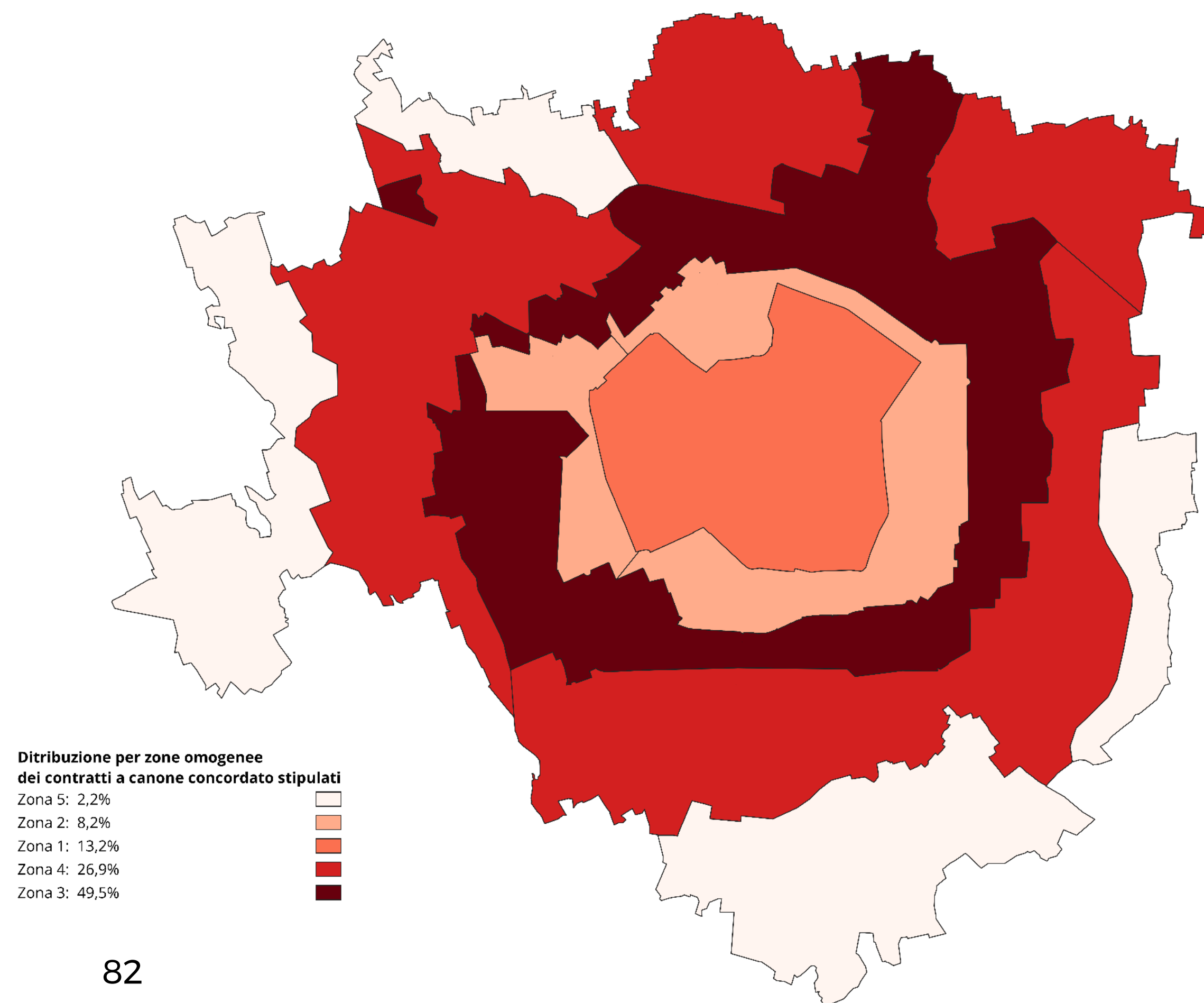
Tipologia contrattuale	Canone annuo medio €/anno	Canone annuo medio €/mq	Canone annuo medio €/mq (fonte OMI 2023)	Diff.% Canone annuo medio €/mq e Canone annuo medio €/mq (fonte OMI 2023)
Locazione abitativa 3+2	9.074,2	145,0	Mercato ordinario lungo periodo: 181,1	-19,9%
Studenti universitari	8.055,4	110,7	Mercato agevolato per studenti : 124,6	-11,2%
Transitorio	8,714,8	126,1	Mercato Ordinario transitorio: 165,3	-23,7%

Il canone annuo medio calcolato sui 182 contratti stipulati a canone concordato con il nuovo Accordo locale 2023 è pari a 136,1 €/mq

FOCUS - canone concordato

**Contratti sottoscritti con il supporto di MA e con il nuovo accordo a partire da luglio 2023 -
Zone omogenee**

Zona omogenea	N° contratti stipulati
1	24
2	15
3	90
4	49
5	4



FOCUS - canone concordato

Contratti sottoscritti con il supporto di MA e con il nuovo accordo a partire da luglio 2023 - canone medio €/mq per tipologia standard - per zona omogenea

Zona Omogenea accordo locale	Canone medio €/mq
1	256,56
2	150,63
3	128,28
4	111,35
5	94,28

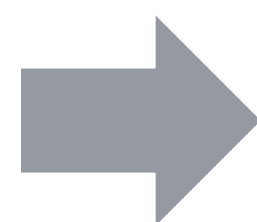
FOCUS - canone concordato

Indice sonda: canone medio al mq riferito alla tipologia locata più frequentemente



Canone medio al 31.12.23 = **147,51 €/mq**

Dettaglio per zona omogenea



Caratteristiche della tipologia locata più frequentemente:

Tipologia locata: intera unità immobiliare

Tipologia contrattuale: locazione abitativa 3+2

Superficie: da 51 a 85 mq

Numero di contratti stipulati al 31.12.23: **56**

Zona Omogenea accordo locale	Canone medio €/mq
1	233,51
2	168,70
3	138,12
4	132,85
5	96,22

Promozione e comunicazione

Canali di comunicazione e informazione attivi

Indicatore	Specifica indicatore	Valore al 30.06.2023	Valore al 31.12.23	Variazione % semestrale
Analytics singoli post e insights su canali social del Comune di Milano	Post pubblicati su canale Facebook del Comune di Milano	17	25	47,06
	Copertura complessiva dei post: numero di persone che complessivamente hanno visto i post	245.907	1.592.877	547,76
	Impression complessiva dei post: numero di visualizzazioni complessive	255.112	1.659.343	550,44
Articoli e news pubblicati su newsletter InformaMI Comune di Milano (contenuti social)	Numero articoli e news pubblicati	13	16	23,08
	Click complessivi	70.681	127.858	80,89
Analytics sito: N° visite, N° utenti unici, click su homepage, click su pagine interne, form e articoli	n. page view	322.237	517.002*	60,44
	n. visite al sito	182.627	280.437*	53,56
	n. visitatori unici	129.305	198.882*	53,81
N °Aggiornamenti sito		23 aggiornamenti	2	

* Fonte: Direzione Comunicazione - documento Milano Abitare Analytics, tabella «Accessi per mese»

Avanzamento della progettazione del nuovo applicativo gestionale

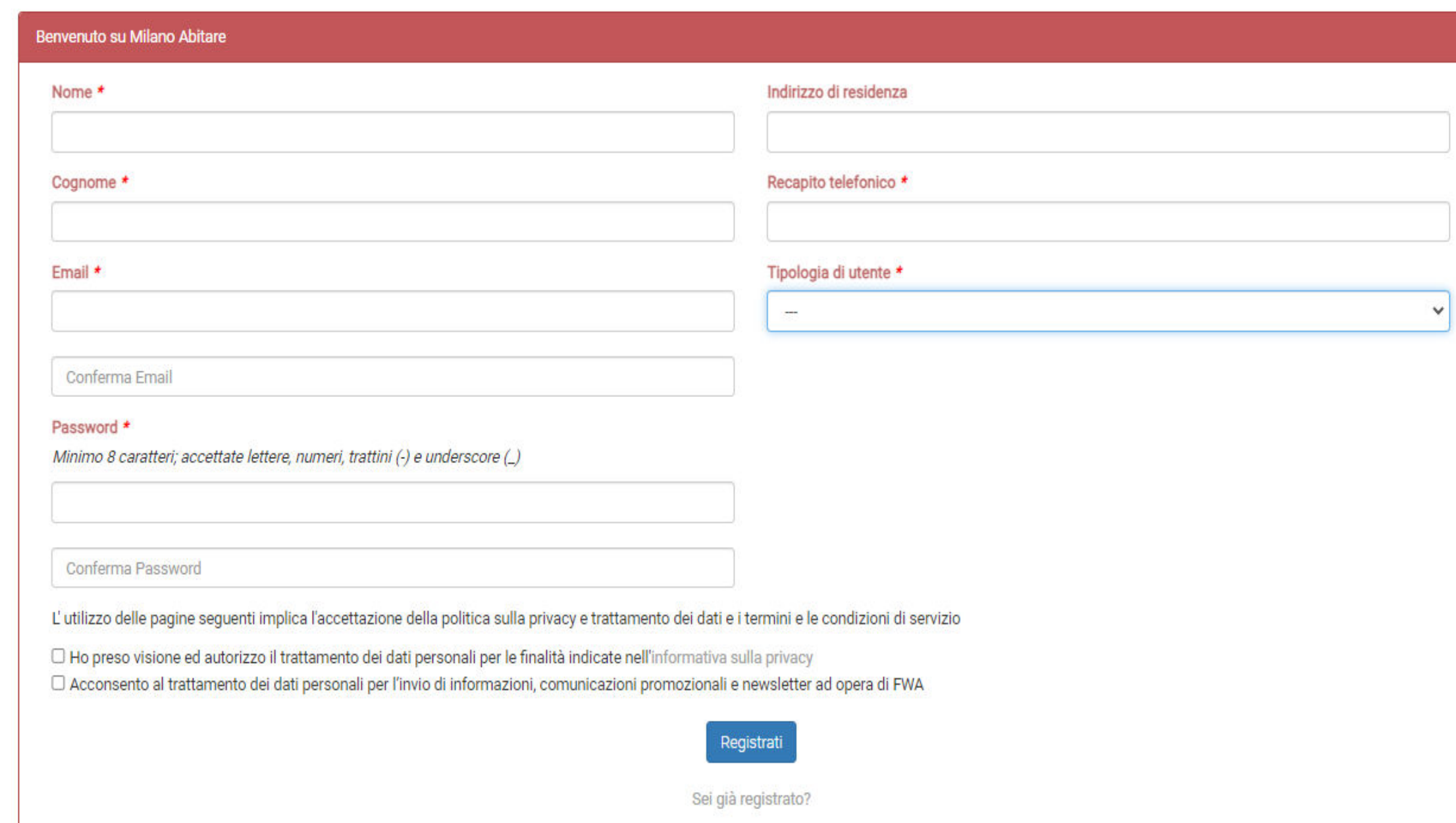
Milano Abitare Calcolo canone concordato

Avanzamento periodo luglio-dicembre 2023

Nel corso del secondo semestre 2023 è stata implementata la customizzazione della piattaforma sulle esigenze delle nuove funzioni di Milano Abitare.

A dicembre 2023 è stata rilasciata una prima release della configurazione della piattaforma in fase di customizzazione per una prima condivisione e una messa a punto degli aspetti definitivi.

Sempre a dicembre 2023 sono stati inoltre trasferiti i software, i domini, gli account di posta, da InfoCamere al server di Spazio Aperto Servizi in modo da essere pienamente operativi nella nuova configurazione della piattaforma.



Benvenuto su Milano Abitare

Nome *

Cognome *

Email *

Indirizzo di residenza

Recapito telefonico *

Tipologia di utente *

Conferma Email

Password *

Minimo 8 caratteri; accettate lettere, numeri, trattini (-) e underscore (_)

Conferma Password

L'utilizzo delle pagine seguenti implica l'accettazione della politica sulla privacy e trattamento dei dati e i termini e le condizioni di servizio

Ho preso visione ed autorizzo il trattamento dei dati personali per le finalità indicate nell'informativa sulla privacy

Accenso al trattamento dei dati personali per l'invio di informazioni, comunicazioni promozionali e newsletter ad opera di FWA

Registrati

Sei già registrato?

Interfaccia per iscrizione agenzia Milano abitare inserita nella nuova configurazione della piattaforma

Punti per discussione

1. Utilizzo delle risorse economiche per misure nel 2024: quali misure confermare? Quali risolvere? Nuove da introdurre?
2. Nuovo Fondo Salva-Affitto, pacchetto integrato strumenti di garanzia e tutela e collaborazione Milano Abitare - FWA: quali modalità e tempi per l'attuazione?
3. Prosecuzione del Laboratorio di co-design del modello One stop shop:

Gruppo #1

- collaborazione intersettoriale con la Direzione Welfare e Salute per costruire il Piano di Lavoro congiunto per la gestione di domanda fragile e per verificare le compatibilità organizzative per la definizione di un team integrato con funzione di Case Manager Abitare;
- verifiche e ulteriori ricognizioni su stock di alloggi pubblici e privati da individuare (AUTE, POR, ETS, etc.) e destinare al target individuato;
- studio di fattibilità su ottimizzazione della assegnazione e gestione dello stock AUTE e definizione di un modello per nuove concessioni per gestori ETS.

Gruppo #2

- sperimentazione pacchetto integrato nuovi strumenti di garanzia e tutela;
- ricognizione disponibilità di alloggi per locazione a canone concordato sul territorio metropolitano (call per reperire alloggi nella città metropolitana);
- raccolta di candidature tra ETS e cooperative di abitanti per aggregare/gestire offerta abitativa in affitto accessibile (es. mini stock 30 unità) da destinare al target individuato;
- collaborazione (protocollo d'intesa) con operatori ERS in affitto su gestione turn-over.

4. Promozione di nuovi contratti a canone concordato:

- Comunicazione
- Collaborazione con FIMAA
- Ricerca partner per procedura facilitata per attestazione e per servizi di intermediazione immobiliare.

APPENDICE

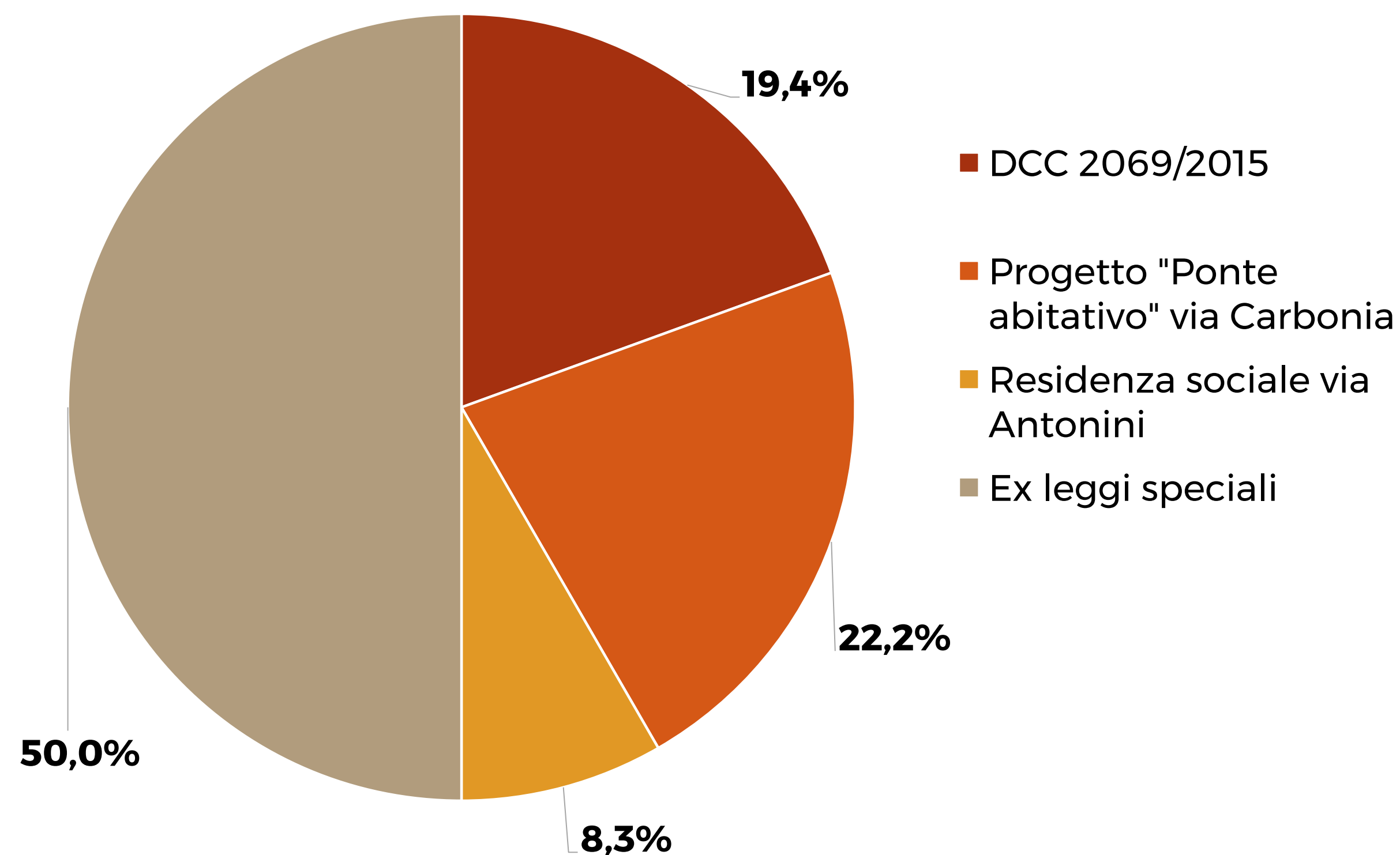
ALTRI USI TEMPORANEI PER L'EMERGENZA (AUTE) *elaborazioni dati sulle caratteristiche delle assegnazioni*

Versione 1.2 – 15 febbraio 2024

	Numero	%
DCC 2069/2015	28	19,4%
Via Carbonia	32	22,2%
Via Antonini	12	8,3%
Ex leggi speciali	72	50,0%
Totale	144	100%

Unità abitative destinate a AUTE

(fonte: Direzione Casa e DCC 2/2022)

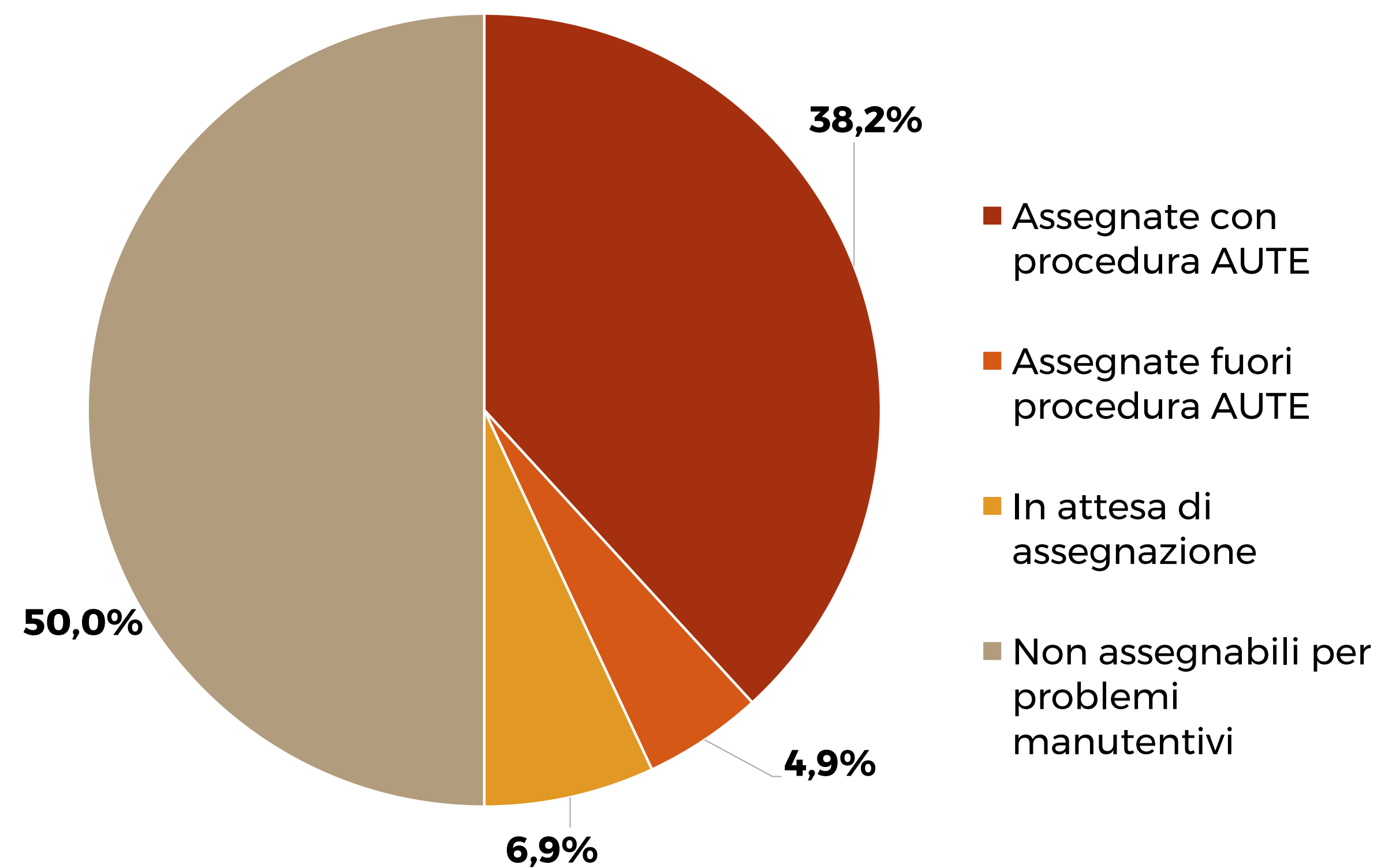


	Numero	% sul totale	% su eff. disp.
Assegnati con procedura AUTE	55	38,2%	76,4%
Assegnati fuori procedura AUTE *	7	4,9%	9,7%
In attesa di assegnazione	10	6,9%	13,9%
Non assegnabili per problemi manutentivi	72	50,0%	
Totale	144	100%	100%

* Di queste assegnazioni non vi sono informazioni disponibili relative al nucleo

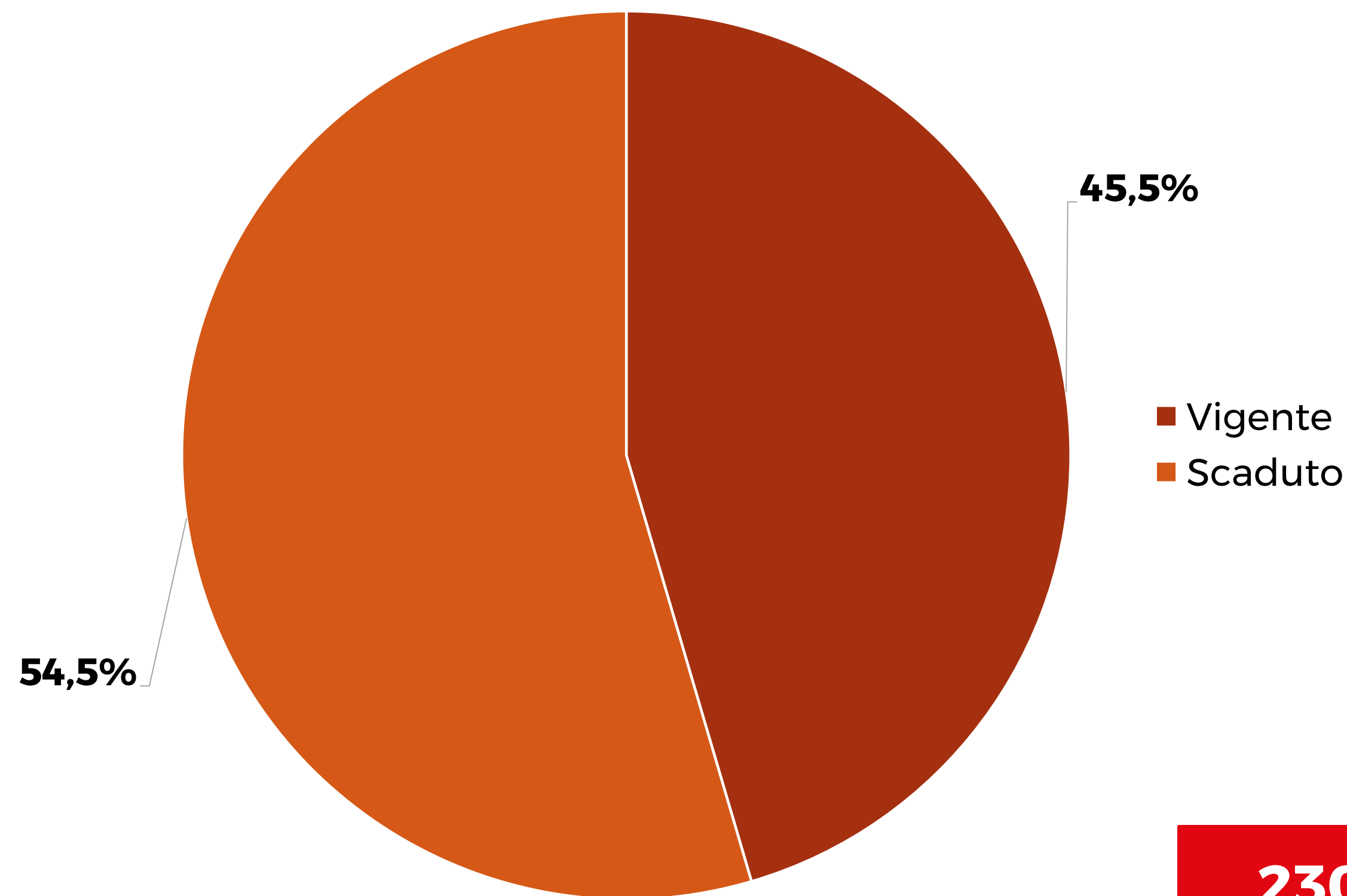
Attuale stato di occupazione

(fonte: Direzione Casa)



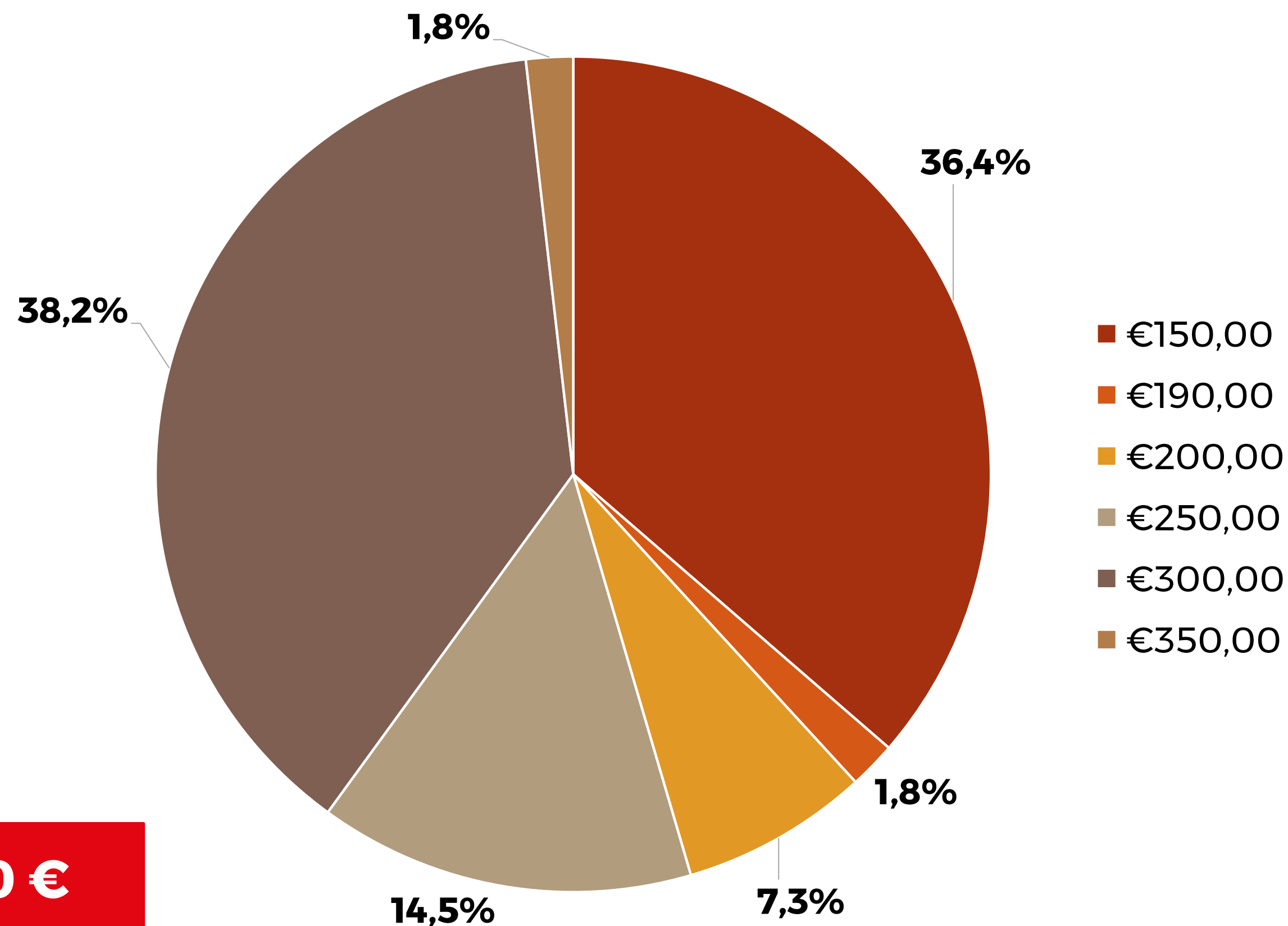
Stato attuale del contratto *

(fonte: Direzione Casa)



Suddivisione per canoni locazione *

(fonte: Direzione Casa)



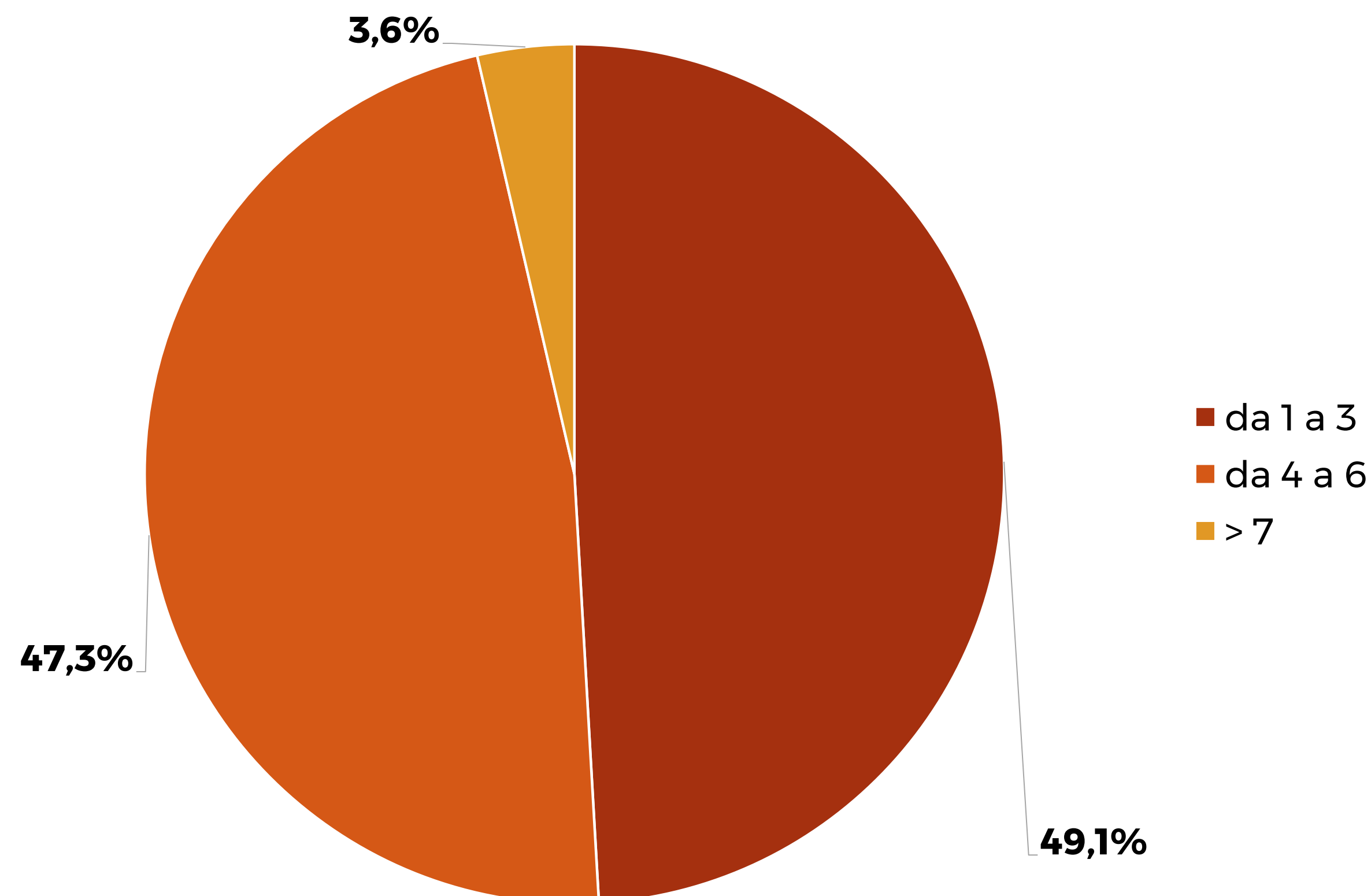
230,00 €
canone medio

* Dati riferiti alle 55 assegnazioni con procedura AUTE

	Numero	%
Nucleo da 1 a 3	27	49,1%
Nucleo da 4 a 6	26	47,3%
Nucleo superiore a 7	2	3,6%
Totale	55	100%
Media componenti per nucleo	3,6	
Minimo componenti per nucleo	1	
Massimo componenti per nucleo	9	

Composizione dei nuclei *

(fonte: Direzione Casa)

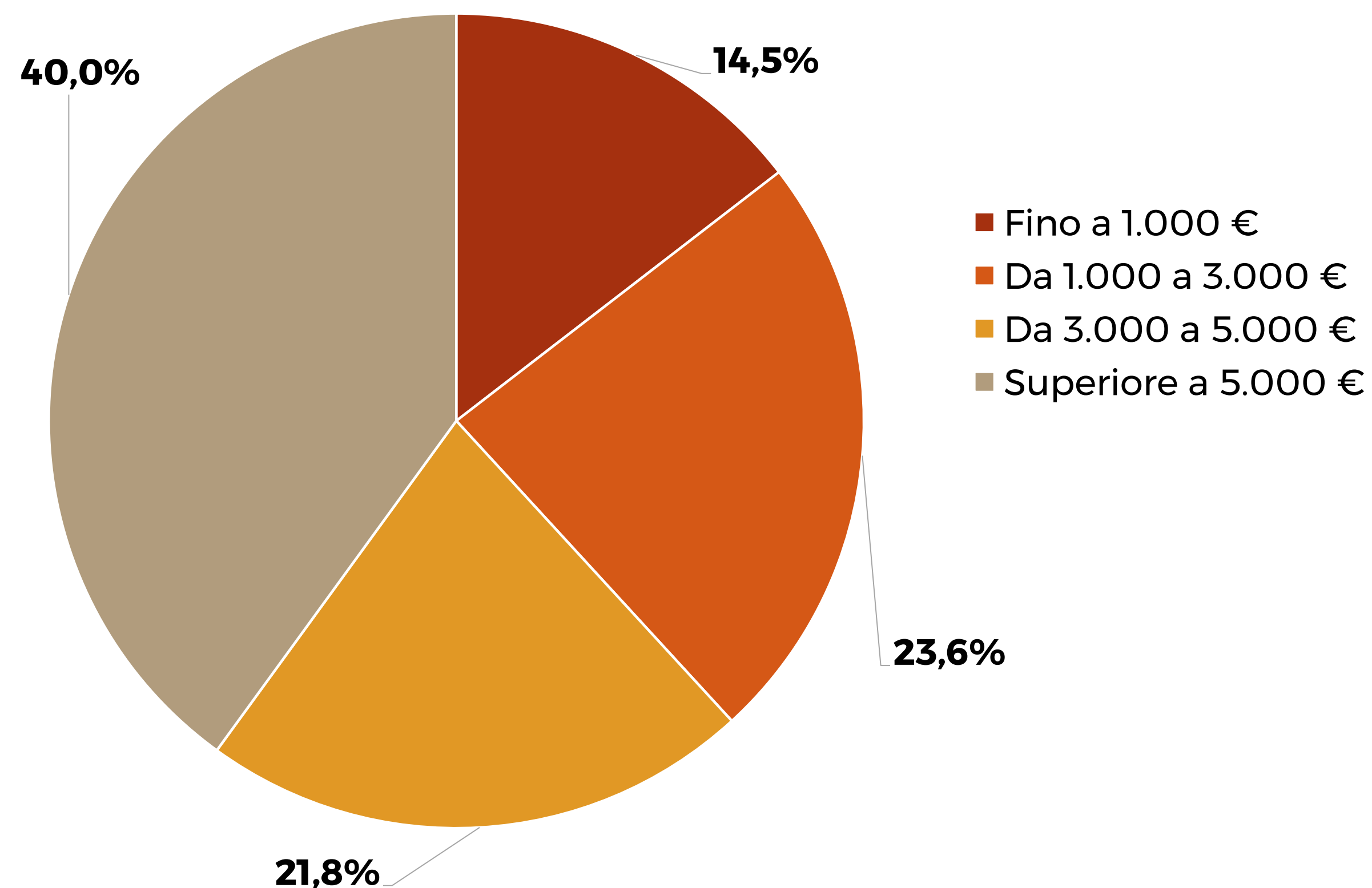


* Dati riferiti alle 55 assegnazioni con procedura AUTE

	ISEE
Media	4.209,62 €
Minimo	0,00 €
Massimo	9.352,28 €
	Nuclei per fascia di ISEE
Fino a 1.000 €	8
Da 1.000 a 3.000 €	13
Da 3.000 a 5.000 €	12
Superiore a 5.000 €	22

Distribuzione dei nuclei per ISEE

(fonte: Direzione Casa)

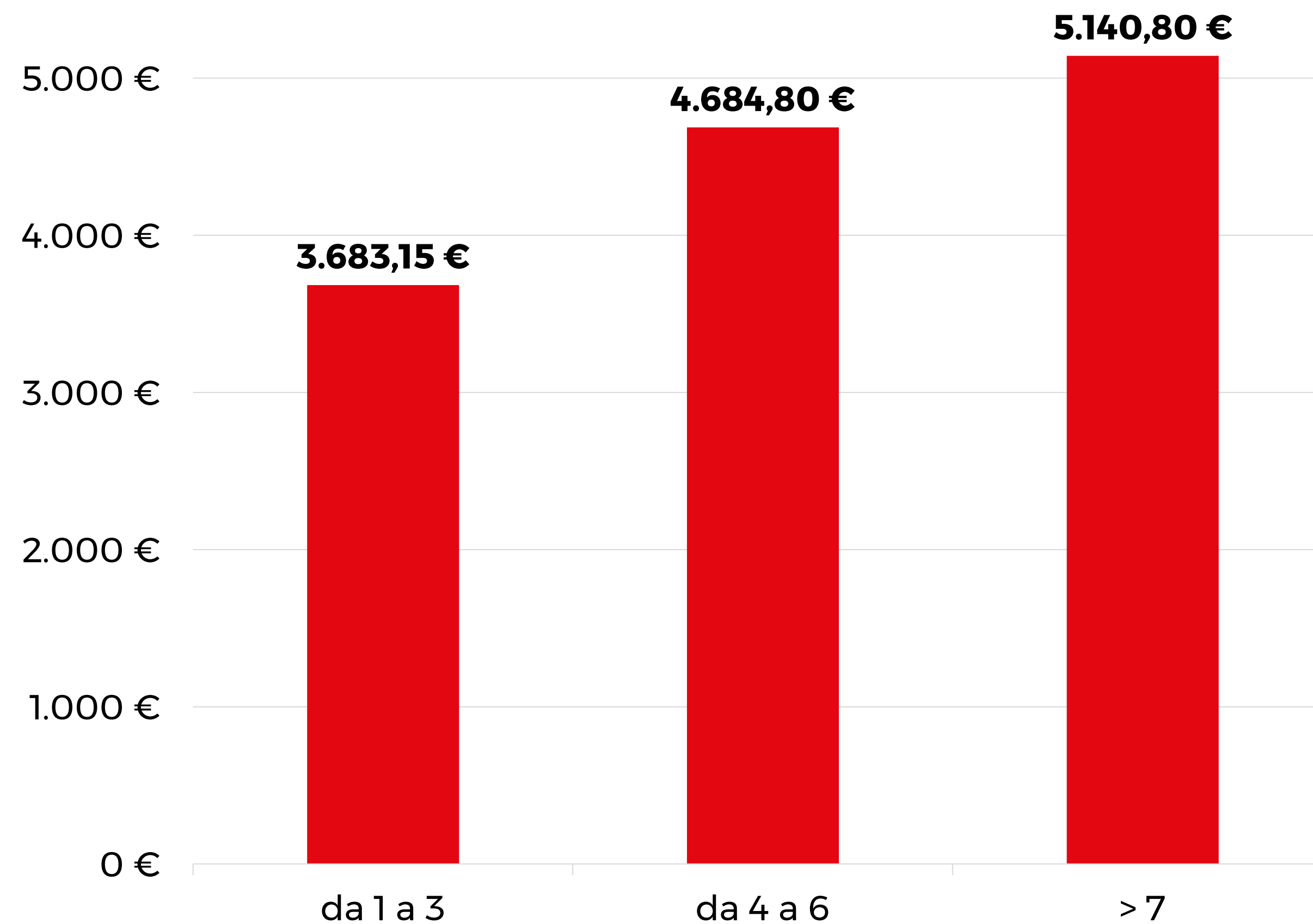


* Dati riferiti alle 55 assegnazioni con procedura AUTE

	Canone mensile medio per fascia di nucleo
Nucleo da 1 a 3	228,00 €
Nucleo da 4 a 6	234,00 €
Nucleo superiore a 7	200,00 €

Media ISEE per composizione nucleo *

(fonte: Direzione Casa)

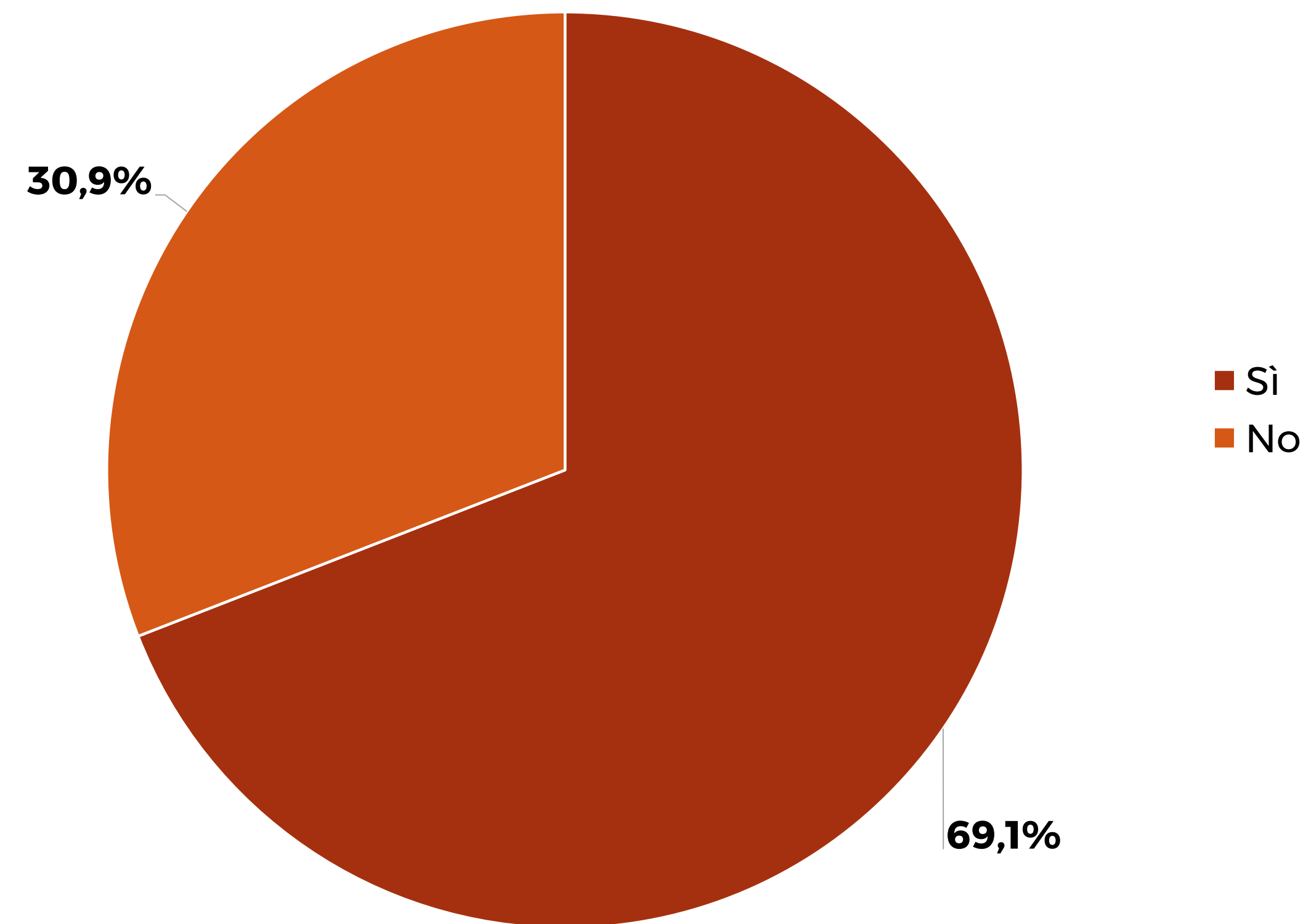


* Dati riferiti alle 55 assegnazioni con procedura AUTE

	Numero	%
Sì	38	69,1%
No	17	30,9%
Totale	55	100%

Domande SAT presentate *

(fonte: Direzione Casa)

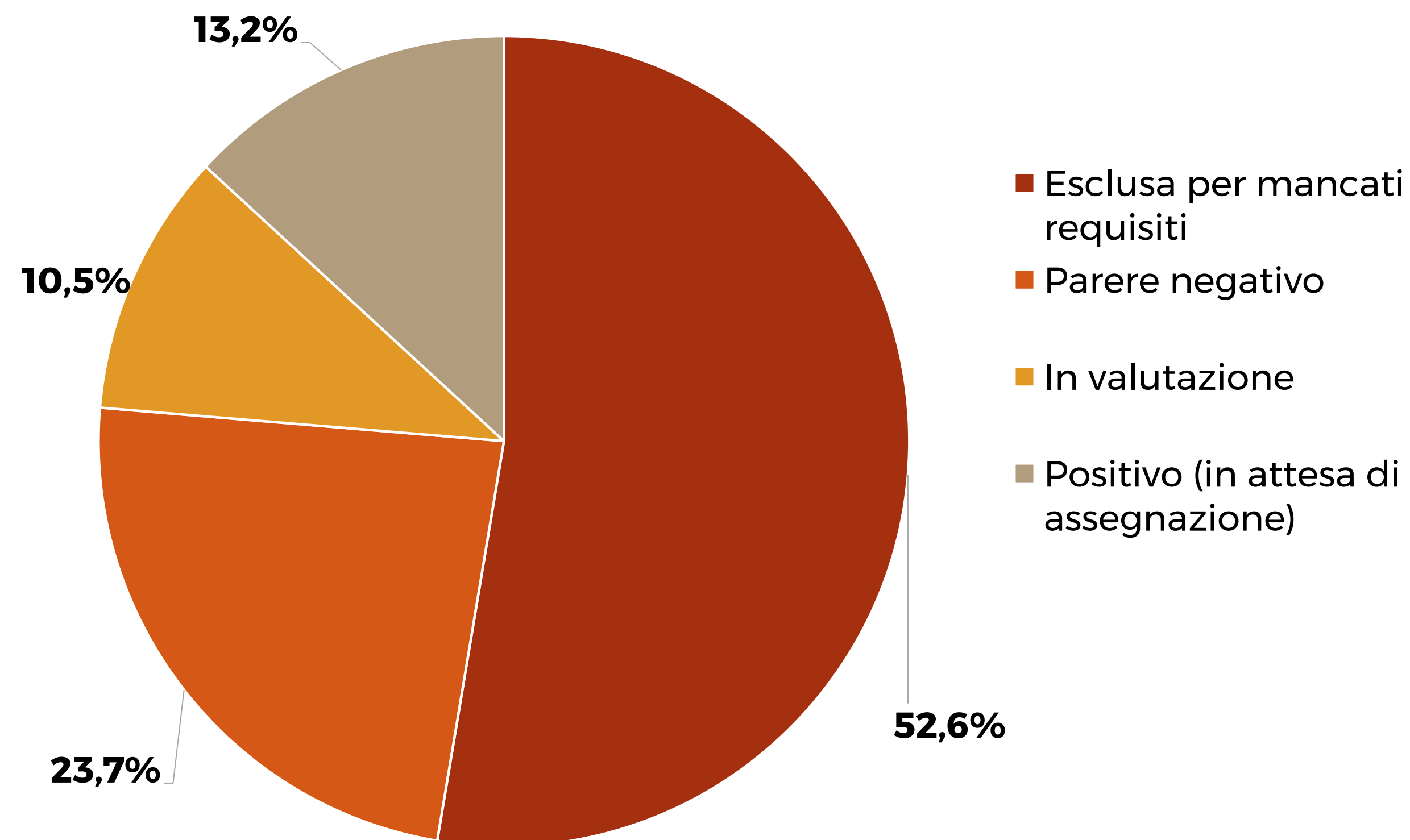


* Dati riferiti alle 55 assegnazioni con procedura AUTE

	Numero	%
Esclusa per mancati requisiti	20	52,6%
Parere negativo	9	23,7%
In valutazione	4	10,5%
Accolta (in attesa di assegnazione)	5	13,2%
Domanda SAT di chi ha il contratto VIGENTE	21 su 25	84,0%
di cui esito negativo	16	76,2%
Domanda SAT di chi ha il contratto SCADUTO	17 su 30	56,7%
di cui esito negativo	13	76,5%

Esito della domanda SAT presentata *

(fonte: Direzione Casa)



* Dati riferiti alle 55 assegnazioni con procedura AUTE



Milano Abitare

Agenzia per l'affitto accessibile

Via Felice Orsini, 21 - Villa Scheibler
20157 Milano - Tel.3478003805

info@milanoabitare.org

www.milanoabitare.org



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei