

C.A.S.A.

Comuni per l’Abitare Sostenibile e Accessibile

PRESS KIT L’AGENZIA PER L’ABITARE AMBITO SAN GIULIANO MILANESE

L’Agenzia per l’Abitare: Un Nuovo Approccio alle Sfide Abitative

C.A.S.A. è uno strumento di Ambito, coordinato dall’Azienda Sociale Sud Est Milano, Comune di San Giuliano Milanese e San Donato Milanese, con la collaborazione di tutti i Comuni dell’Ambito, che lavora sulle diverse offerte abitative quali il Mercato Libero, i Servizi Abitativi Pubblici e Transitori e i Servizi per l’abitare Sociale, creando un sistema per l’Abitare di Ambito a supporto dei cittadini e degli enti del territorio. I lavori prendono avvio nel luglio 2023 con uno studio di fattibilità e analisi dei dati territoriali, e nel corso degli anni, grazie all’integrazione e alla messa a sistema del finanziamento di Fondazione Cariplo, PNRR- linea 1.3.1- Housing e Fondi Ministeriali, l’Agenzia per l’abitare ha definito la sua offerta di servizi a beneficio dei cittadini dei 9 comuni dell’Ambito di San Giuliano Milanese in maniera gratuita da chi vive in situazioni di fragilità economica, a chi si trova in situazioni di sofferenza che potrebbero portare alla perdita dell’alloggio. Ma anche situazioni più gravi come una povertà abitativa multidimensionale che può riguardare le diverse sfere di vita fino alle più gravi situazioni di emergenza che necessitano di un intervento immediato per la messa in sicurezza del nucleo familiare.

Obiettivi e azioni di implementazione

C.A.S.A. si propone di sperimentare nuove modalità operative per integrare e implementare le azioni volte a migliorare l’accesso all’abitare di tutti i cittadini dell’Ambito Territoriale Sociale. In particolare, saranno aperti degli sportelli informativi sul territorio per migliorare l’accesso alle informazioni sulle tematiche abitative e sostenere i cittadini. Inoltre, si intende ridurre il debito informativo dei Comuni sugli inquilini assegnatari di alloggi SAP, contrastando la morosità. Un altro obiettivo rilevante è la costruzione di un regolamento e procedure per l’utilizzo del Fondo Affitto di Ambito, per rendere più efficace e accessibile questo strumento di sostegno.

C.A.S.A. lavorerà inoltre per formalizzare le relazioni interistituzionali emerse nel precedente triennio, al fine di consolidare la rete di supporto e collaborazione con enti locali e altre istituzioni. Un altro obiettivo fondamentale è quello di aumentare il numero di risorse immobiliari private e pubbliche coinvolte nelle politiche abitative, per ampliare l’offerta di alloggi disponibili.

Un’altra iniziativa riguarda la sperimentazione della gestione integrata sociale del patrimonio pubblico destinato a SAP, tramite l’adozione della digitalizzazione dei sistemi gestionali. Infine, l’Agenzia intende ridefinire la filiera dei servizi abitativi sociali, aggiornando le normative, le procedure gestionali, amministrative ed economiche per garantire una maggiore efficienza e inclusività.

Per realizzare questi obiettivi, sono in avvio azioni concrete, tra cui la formalizzazione di protocolli operativi con enti e istituzioni chiave, come MM, ALER, Fondazione Welfare Ambrosiana, Politecnico

Osservatorio Casa Accessibile e CAF. Questo permette di creare un sistema integrato in cui i servizi vengono sperimentati direttamente sul campo, per rispondere alle necessità dei cittadini non ancora raggiunti dalle politiche abitative.

Un altro intervento importante è la riduzione del debito informativo sui cittadini in difficoltà, con l'intento di creare dispositivi efficaci per contrastare e contenere la morosità. A questo si aggiungono attività di formazione e sperimentazione nella gestione integrata degli alloggi SAP, per migliorare la qualità dei servizi e facilitare l'accesso ai benefici abitativi.

Un'altra azione cruciale riguarda la ridefinizione del modello di housing di ambito, con un focus sul reperimento di nuovi alloggi da destinare ad housing sociale. Parallelamente, l'Agenzia si concentrerà sulla sperimentazione del dispositivo di co-abitazione, con l'obiettivo di testare soluzioni innovative nei Comuni a bassa densità abitativa.

Infine, un'importante azione in programma è la costruzione di strumenti e servizi attraverso la rete di agenzie immobiliari accreditate, per rendere più fluido l'accesso alle risorse abitative e ampliare le opportunità per chi cerca casa.

Queste azioni e obiettivi si inseriscono all'interno di una strategia globale che punta a rendere più inclusivo, equo e accessibile il sistema abitativo, rispondendo così alle sfide sociali ed economiche del territorio.

Obiettivi e ambiti operativi nuovi

Uno degli obiettivi chiave di C.A.S.A. è la creazione di protocolli operativi con le cascine nel Parco Agricolo Sud Est Milano, con l'intento di valorizzare queste risorse agricole per sviluppare modelli abitativi innovativi e sostenibili. Questa iniziativa si inserisce nell'ambito di un progetto più ampio che mira a rinnovare il territorio attraverso soluzioni abitative alternative, sfruttando le risorse naturali e culturali del parco.

Un altro obiettivo strategico riguarda il microcredito e il contrasto al sovra-indebitamento. L'Agenzia si impegna a definire le modalità gestionali e organizzative di questi strumenti, integrandoli all'interno della rete del Servizio Professionale e dell'Agenzia dell'Abitare. Questo permetterà di supportare i cittadini in difficoltà economica, fornendo accesso a risorse per il superamento di situazioni di fragilità finanziaria.

C.A.S.A. lavorerà anche per individuare dispositivi organizzativi che possano facilitare il collegamento tra le politiche abitative e i servizi per l'inserimento lavorativo e il contrasto alla povertà, creando così un sistema più integrato per affrontare le sfide sociali ed economiche dei cittadini.

Nel contesto dei nuovi ambiti operativi, l'Agenzia avvierà una ricerca-azione nei territori con l'obiettivo di mobilitare le risorse abitative private. Questo progetto avrà come focus principale le cascine nel Parco Agricolo Sud Est Milano, esplorando soluzioni di co-abitazione che possano integrare le risorse locali con le necessità abitative della popolazione, creando nuove opportunità di abitare e di vita comunitaria.

In parallelo, C.A.S.A. si concentrerà sulla definizione di un modello organizzativo integrato, che colleghi in modo fluido gli interventi di supporto abitativo, lavorativo e sociale. Questo modello multidimensionale mirerà a garantire l'autonomia dei cittadini, affrontando simultaneamente le sfide legate all'abitare, al lavoro e alla sostenibilità economica, con un approccio olistico che integra diversi servizi e risorse.

Questi nuovi obiettivi e ambiti operativi sono il segno di un impegno continuo dell’Agenzia dell’Abitare per offrire risposte concrete e innovative alle sfide abitative e sociali del territorio, basate anche sull’analisi dei dati e dei bisogni rilevati, con l’obiettivo di promuovere un benessere duraturo per tutti i cittadini.

Le sfumature del disagio abitativo

Sono sempre di più le persone che hanno difficoltà ad accedere ad un’abitazione adeguata, sia in termini di qualità che di quantità, e questo si ripercuote in modo significativo sulla loro situazione socio-economica. Un esempio su tutti: la difficoltà nella gestione del canone di locazione. Un canone – per essere sostenibile – non dovrebbe superare il 30% del reddito familiare mensile. Ma a causa dell’inflazione e dell’aumento dei costi relativi al bene casa sempre più nuclei familiari non rientrano in questa casistica favorevole. C.A.S.A. ha individuato 4 distinte sfumature del disagio abitativo, cui rispondere con precise attività di supporto e servizi dedicati.

Situazioni di fragilità abitativa di Grado 1

Nuclei familiari o individui che, pur non avendo ancora manifestato un bisogno effettivo, mostrano condizioni personali e ambientali che potrebbero portare in futuro all’emergere di un bisogno. Di solito si tratta di famiglie in cui sono presenti risorse economiche, che presentano una fragile tenuta nel tempo. I possibili interventi dell’Agenzia per l’abitare riguardano soprattutto la prevenzione, con un’ipotesi di presa in carico di durata breve, un accesso a Fondi disponibili e attività di informazione del cittadino rispetto a bandi o altre misure disponibili.

Situazioni di sofferenza abitativa di Grado 2

Nuclei familiari o individui in cui si può già osservare un esordio di difficoltà rispetto al mantenimento dell’alloggio come ad esempio nei casi di morosità nel pagamento della rata del mutuo, dell’affitto o delle spese legate all’alloggio. L’intervento dell’Agenzia dell’Abitare riguarda l’ipotesi di attivazione di un’unica area dell’Equipe Service. In questo caso la presa in carico sarà di durata medio-breve e riguarderà il supporto di Agenzie immobiliari dedicate, l’accesso ai fondi, percorsi di supporto e accompagnamento per l’area finanziaria, oppure percorsi di potenziamento formativo o di riposizionamento sul mondo del lavoro.

Situazione di povertà abitativa multidimensionale di Grado 3

Nuclei familiari o individui dove si è già potuto osservare l’emergere di un bisogno abitativo complesso che necessita di interventi multidimensionali. Alle difficoltà finanziarie e alle situazioni di morosità si aggiungono quelle relative alla scadenza imminente di documenti e le difficoltà di rinnovo, ma anche una scarsa rete sociale di supporto, attività lavorative instabili o a basso reddito e processi penali in corso. L’intervento dell’Agenzia dell’Abitare riguarda l’ipotesi di attivazione di più professionisti dell’Equipe Service. In questo caso la presa in carico sarà di durata medio-lunga e riguarderà il supporto tramite percorsi di accompagnamento per l’area finanziaria, potenziamento

formativo e riposizionamento sul mercato del lavoro, un possibile accesso ai servizi dell'abitare sociale dell'Agenzia che comprendono alloggi temporanei e cohousing.

Situazioni di emergenza abitativa di Grado 4

Nuclei familiari o individui per cui si rende necessario un intervento repentino e indifferibile per il reperimento di una soluzione alloggiativa. Si tratta di casi in cui si verifica l'impossibilità a rientrare nell'alloggio familiare a causa di situazioni di violenza e maltrattamenti, un'assenza di rete sociale/familiare di supporto, mancanza di reddito e di una scarsa manutenzione che pregiudica la sicurezza dell'alloggio stesso, mancanza di risparmi e presenza di componenti fragili all'interno del nucleo familiare. Dopo l'attivazione del Pronto Intervento Sociale e l'integrazione di azioni di supporto ai comuni per la fase di chiusura di questo tipo di intervento, l'Agenzia dell'abitare supporterà il nucleo familiare nella ricerca di una soluzione abitativa temporanea e il raccordo con i Servizi territoriali dedicati con l'obiettivo di un passaggio del nucleo familiare alla situazione di povertà abitativa.

Agenzia dell'Abitare: il metodo

C.A.S.A. opera attraverso un metodo ben consolidato e che si articola in:

- **Formazione:** organizzazione di incontri con Responsabili e professionisti dei comuni
- **Intervento mirato:** attivazioni di differenti professionalità interne all'agenzia
- **Linguaggio condiviso:** sviluppo di terminologia comune sulle problematiche abitative;
- **Circolarità delle informazioni:** raccordo costante tra Comuni e Agenzia per l'abitare per la stesura di progetti integrati.
- **Monitoraggio e valutazione:** raccolta, analisi e monitoraggio dei dati e bisogni raccolti per implementare e migliorare le azioni

Inoltre, durante la presa in carico del nucleo familiare l'Agenzia dell'Abitare opera in sinergia con i Comuni attraverso:

- **Richiesta di attivazione:** a seguito della ricezione della richiesta di attivazione dell'Agenzia da parte del cittadino o dei professionisti comunali, l'assistente sociale dell'Agenzia richiede disponibilità per un colloquio congiunto o informazioni aggiuntive.
- **Confronto e stesura del progetto:** l'assistente sociale dell'Agenzia e del Comune effettuano un confronto mirato alla stesura del progetto assistenziale individualizzato, delineando obiettivi, azioni, modalità, tempi e operatori attivi.
- **Circolarità delle informazioni:** durante lo svolgimento del progetto, è prevista una circolarità delle informazioni tra le parti e disponibilità ad effettuare momenti congiunti di lavoro attraverso l'uso di un gestionale dedicato di ambito.
- **Restituzione del percorso:** al termine della presa in carico o del progetto, l'assistente sociale dell'Agenzia, del Comune e ulteriori operatori effettuano un momento congiunto di restituzione del percorso alla persona.

Le 5 Funzioni e Servizi

L'agenzia per l'abitare C.A.S.A. è organizzata secondo 5 funzioni ognuna delle quali risponde ad una precisa funzione:

HUB ABITARE DIFFUSO: Sviluppa informazione e servizi per l'accesso a risorse e opportunità scala di Ambito sociale

MERCATO LIBERO: Promuove sistemi di prevenzione e anticipazione di crisi di carriera abitativa nel mercato privato

GESTIONE SAP: Individuare strategie di prevenzione, contenimento e riduzione della morosità e di promozione del tour over nelle unità abitative

SERVIZI ABITATIVI SOCIALI TEMPORANEI: Sperimentare metodologie, regole e i criteri di utilizzo della risorsa dei Servizi Abitativi

I PROSSIMI PASSI:

L'agenzia sta continuando a lavorare a una mappatura dei bisogni e delle esigenze abitative dei cittadini. Non solo, dal mese di ottobre, C.A.S.A. incomincerà un vero e proprio tour per i 9 comuni in cui opererà, così da creare un rapporto diretto e costante con i cittadini, restando aggiornata su quali sono i cambiamenti e le necessità più stringenti.

| CRONOPROGRAMMA | | | | | | | | |
|------------------------------|------------|---|------------|--|------------|-------------|------------|-------------|
| FUNZIONI AGENZIA | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | |
| | I Semestre | II Semestre | I Semestre | II Semestre | I Semestre | II Semestre | I Semestre | II Semestre |
| Coordinamento Strategico | Avviato | | | | | | | |
| Pronto Intervento Sociale | Avviato | | | | | | | |
| Abitare Sociale Temporaneo | | Avvio inserimenti abitatitvi appena terminati lavori di ristrutturazione PNRR | | | | | | |
| Gestione Sociale alloggi SAP | | | | Avvio interventi negli alloggi SAP di proprietà comunale | | | | |
| Hub Abitare diffuso | | | | Avvio | | | | |
| Mercato Libero | | | | Avvio comunicazione e formazione | | | | |

Interventi per questioni abitative del Pronto Intervento Sociale nel 2024

Attività dell'Agenzia per l'abitare

Fotografia PRONTO INTERVENTO SOCIALE – 2024

Ente segnalante:

Comune di San Giuliano Milanese 15
Comune di San Zenone al Lambro 1
Comune di San Donato 1
Comune di Carpiano 1
Carabinieri di Melegnano 1
Carabinieri di Opera 1
Dato non pervenuto 1

SEGNALAZIONE PROBLEMATICABabitativa :

Incendio abitazione: 3
Sfratto esecutivo: 3
Persona sola allontanata da ospitante: 1
Allagamento abitazione: 1
Assenza di acqua nell'abitazione per morosità: 2
Assenza di dimora : 2
Minori stranieri non accompagnati : 6

Made with Gamma

Fotografia DA APRILE A MAGGIO 2025:

Attività dell'Agenzia per l'abitare

Fotografia DA APRILE A MAGGIO 2025

Colloqui di approfondimento effettuati/fissati nel mese di aprile: 9

Schede di attivazione ricevute dai comuni: 44

San Giuliano Milanese: 19 richieste
Vizzolo Predabissi: 3 richieste
Colturano: 3 richieste
Cerro al Lambro: 1 richiesta
Dresano: 4 richiesta
Melegnano: 9 richiesta
San Zenone al Lambro: 1 richiesta
San Donato Milanese: 4 richieste

Situazioni abitative riscontrate

Rilascio alloggio per mancato rinnovo contratto di locazione: 14
Rilascio alloggio per procedimento di sfratto in corso: 10
sistemazione abitativa stabile ma provvisoria : 6
Termine temporale di accoglienza presso servizi di accoglienza temporanee: 5
Difficoltà sostenibilità affitto: 3
Rilascio immobile per motivazione differente da procedimento di sfratto: 6

Composizione nuclei familiari

Coppia genitoriale con più figli minori: 21
Madre sola con figli minori: di cui 12
Adulto solo: 12
Madre con figlio neomaggiorenne: 1
Adulto con adulto over 65: 1
Coppia genitoriale con figli minori e adulto over 65: 1

Made with Gamma

L'Equipe Trasversale per l'Autonomia

Gruppo di esperti dedicato a supportare le persone in difficoltà economica e abitativa e orientato a potenziare la capacità reddituale degli individui, prevenire e sostenere le situazioni di fragilità economica e finanziaria e reperire soluzioni abitative per chi si trova in condizioni di bisogno

temporaneo. Gli interventi saranno integrati in un progetto personalizzato per ciascun cittadino, che si concentrerà sull'autonomia abitativa, reddituale e finanziaria, con azioni mirate in ambito di formazione, lavoro e consulenza. L'equipe è composta da operatori specializzati del Terzo Settore, tra cui Eureka! cooperativa sociale, Fuoriluoghi Società Cooperativa Sociale e Libera Compagnia di Arti & Mestieri Sociali.

La collaborazione con Fondazione Welfare Ambrosiano:

Grazie alla convenzione con l'Agenzia, Fondazione Welfare Ambrosiano si impegna a progettare e organizzare incontri di formazione per gli operatori, a prestare consulenza nella fase di valutazione delle situazioni di criticità e a facilitare l'accesso ai servizi di microcredito e consulenza sul debito. In questo modo, sarà possibile monitorare l'andamento delle situazioni e garantire un accompagnamento costante alle famiglie in difficoltà offrendo un sostegno temporaneo al reddito alle persone che risiedono o lavorano nella Città Metropolitana di Milano.