



**MILANO
Abitare**

Agenzia per l'affitto accessibile

COMMISSIONE CONSILIARE CASA

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**

21 febbraio 2023



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Sommario

- 1. Funzioni e attività dell'Agenzia**
- 2. Prime evidenze su incentivi e contributi erogati n**
- 3. Proposte per il 2023**
 - Il modello di Agenzia con approccio One Stop Shop
 - Promozione del rinnovo degli Accordi locali a scala metropolitana



Funzioni e attività dell'Agenzia

L'agenzia

Milano Abitare è l'Agenzia per l'affitto accessibile del Comune di Milano. Da gennaio 2022, il servizio si è rinnovato in **co-progettazione e co-gestione con Spazio Aperto Servizi e Libellula.**

L'Agenzia, in accordo con l'Amministrazione comunale, **promuove la collaborazione con tutti gli stakeholder attivi a Milano nel campo dell'affitto** per contribuire a far crescere lo stock di alloggi privati disponibili sul mercato della locazione accessibile. Inoltre, supporta il Comune di Milano anche nell'azione di contrasto alle precarietà e fragilità abitative.

L'obiettivo principale dell'Agenzia è quello di **favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di case in affitto accessibile**, garantendo i proprietari - con strumenti e incentivi proposti dal Comune di Milano (contributi, rimborsi, garanzie) - e orientando gli inquilini nell'accesso all'affitto a canone calmierato, anche nell'ambito delle iniziative di Edilizia Residenziale Sociale convenzionata in affitto: **housing sociale e cooperazione di abitanti.**

L'Amministrazione ha assegnato all'Agenzia il compito di:

1. promuovere e sostenere **un'offerta intermedia di affitto** tra il mercato privato e i servizi abitativi pubblici;
2. rendere **visibile e accessibile l'offerta privata a canone calmierato** a tutti coloro che hanno difficoltà ad accedere alla locazione sul libero mercato o a restarvi;
3. attivare un **punto di accesso unico ("One Stop Shop") per l'affitto accessibile** che offra orientamento, informazione e assistenza a tutte le categorie di potenziali utenti, sia inquilini che proprietari riguardo alle opportunità proposte dall'Agenzia.

Milano Abitare prosegue la sperimentazione già avviata nel 2015, con la gestione della [Fondazione Welfare Ambrosiano](#), sviluppando in continuità le misure di sostegno alla locazione a canone concordato e includendo nuove e più estese azioni per promuovere e sostenere l'affitto accessibile a Milano.

Dal 1 gennaio 2022 Milano Abitare è gestita da [Spazio Aperto Servizi](#) e [Cooperativa Libellula](#) in co-progettazione con il Comune di Milano e ha un nuovo Piano Operativo che si articola in due ambiti collegati:

1. realizzare azioni di promozione, advocacy e supporto dell'affitto accessibile rivolte alla proprietà immobiliare, sia ai piccoli che ai grandi proprietari, al fine di **aumentare l'offerta di unità immobiliari da destinare alla locazione a canone calmierato**, potendo contare sulla disponibilità degli incentivi del Comune di Milano per i contratti a canone concordato, ma **estendendo il raggio d'azione** anche attraverso altri canali di offerta, in particolare nell'ambito delle **iniziative di Edilizia Residenziale Sociale (ERS): housing sociale e cooperazione di abitanti**;
2. promuovere e gestire **le misure di sostegno alla locazione** messe a disposizione dal Comune di Milano, dalla Regione Lombardia e dallo Stato, e **potendo contare sulla rete degli stakeholder locali e della cooperazione sociale**.

L'Agenzia è un **progetto co-finanziato dal [PON Metro 2014-2020](#)** e per questa ragione le sue attività **sono orientate anche all'inclusione abitativa delle persone in condizione di disagio** con un approccio integrato che affianca ai servizi abitativi **percorsi di accompagnamento all'autonomia**.

L'agenzia

Ambiti del servizio attivi

L'attività dell'Agenzia è organizzata in due aree di intervento interdipendenti:

1. area sviluppo affitto accessibile;
2. area gestione misure per il sostegno alla locazione e per il contrasto alla fragilità abitativa.

Nel quadro delle attività di servizio relative a ciascuna area sono emersi **3 aspetti qualificanti del funzionamento dell'agenzia:**

Agenzia che intermedia

Facilitare l'incontro tra proprietari e inquilini per la promozione dell'offerta abitativa privata in locazione a canone concordato e/o calmierato

Agenzia che orienta

Raccogliere le domande di supporto diversificate per target, orientare rispetto a: vantaggi e agevolazioni, forme di sostegno, contributi per gli affitti, - ampliate anche a seguito dell'emergenza Covid 19 - e contributi a sostegno dei nuclei in difficoltà.

Agenzia che accompagna

È ancora in fase di ideazione e sperimentazione:

- a) Agenzia che informa sulle opportunità sul mercato sociale della locazione e veicola le informazioni alle organizzazioni/servizi del network e agli utenti interessati che ha profilato.
- b) Agenzia come unico punto di accesso per le famiglie fragili in condizione di precarietà abitativa (no emergenza).

Perché registrarsi a Milano Abitare

Se sei alla ricerca di una casa in affitto a canone concordato, **tramite l'Agenzia puoi:**

1. avere informazioni sulle misure e gli incentivi per il sostegno alla locazione;
2. verificare se ci sono alloggi disponibili nel database dell'Agenzia;
3. richiedere assistenza per stipulare il contratto e ottenere l'attestazione bilaterale necessaria;
4. restare aggiornato su tutte le news sull'affitto accessibile a Milano.

Se sei proprietario di uno o più alloggi in affitto a Milano e sei interessato all'opzione canone concordato, **l'Agenzia offre orientamento, consulenza e assistenza gratuiti per:**

1. calcolare l'importo del canone concordato per l'alloggio da affittare;
2. individuare gli incentivi e le detrazioni previste;
3. stipulare il contratto e ottenere l'attestazione bilaterale necessaria;
4. richiedere e ottenere gli incentivi aggiuntivi previsti dal Comune di Milano.

Servizi

1

SEI UN PROPRIETARIO DI UNO O PIÙ ALLOGGI in affitto a Milano:

- puoi avere informazioni e supporto per richiedere gli incentivi e le agevolazioni previsti per chi affitta a canone concordato
- far conoscere il tuo progetto di housing sociale, di abitare cooperativo o di edilizia residenziale sociale convenzionata
- risparmiare sui costi e i tempi della burocrazia
- chiedere supporto su come trovare inquilini

2

SEI IN CERCA DI UN ALLOGGIO:

- puoi conoscere i tuoi diritti e scoprire le soluzioni abitative in affitto accessibile più adatte a te
- informarti su come risparmiare sull'affitto
- scoprire quali detrazioni fiscali ti spettano
- restare aggiornato su tutte le news sull'affitto accessibile a Milano

3

SEI INQUILINO IN UNA CASA IN AFFITTO:

- puoi informarti su come risparmiare sull'affitto
- conoscere possibili alternative in affitto accessibile
- trovare supporto per rinegoziare il tuo contratto di affitto
- restare aggiornato su tutte le news sull'affitto accessibile a Milano

4

SEI UN GESTORE IMMOBILIARE, UN OPERATORE DEL SETTORE, UN'ORGANIZZAZIONE DEL TERZO SETTORE O UN'ASSOCIAZIONE interessata a promuovere l'affitto accessibile a Milano:

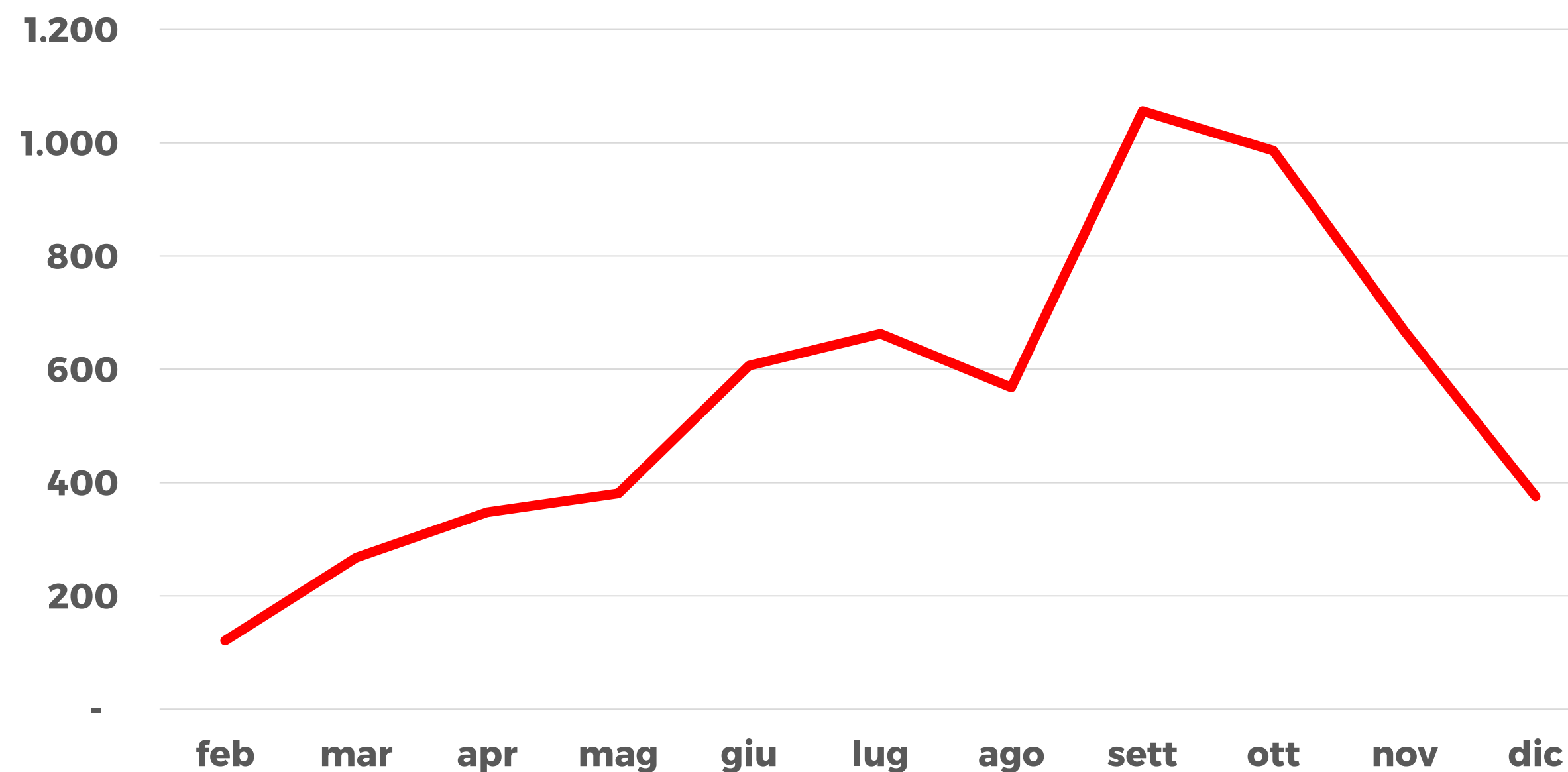
- puoi far conoscere il tuo progetto di abitare sociale
- ricevere segnalazioni e approfondimenti sulle politiche e le iniziative del Comune di Milano e della Regione Lombardia
- collaborare con noi per promuovere e sperimentare nuovi modelli di servizi per l'abitare sociale
- restare aggiornato su tutte le news sull'affitto accessibile a Milano

Andamento degli iscritti all'Agenzia tramite form on line

Destinatari principali del servizio

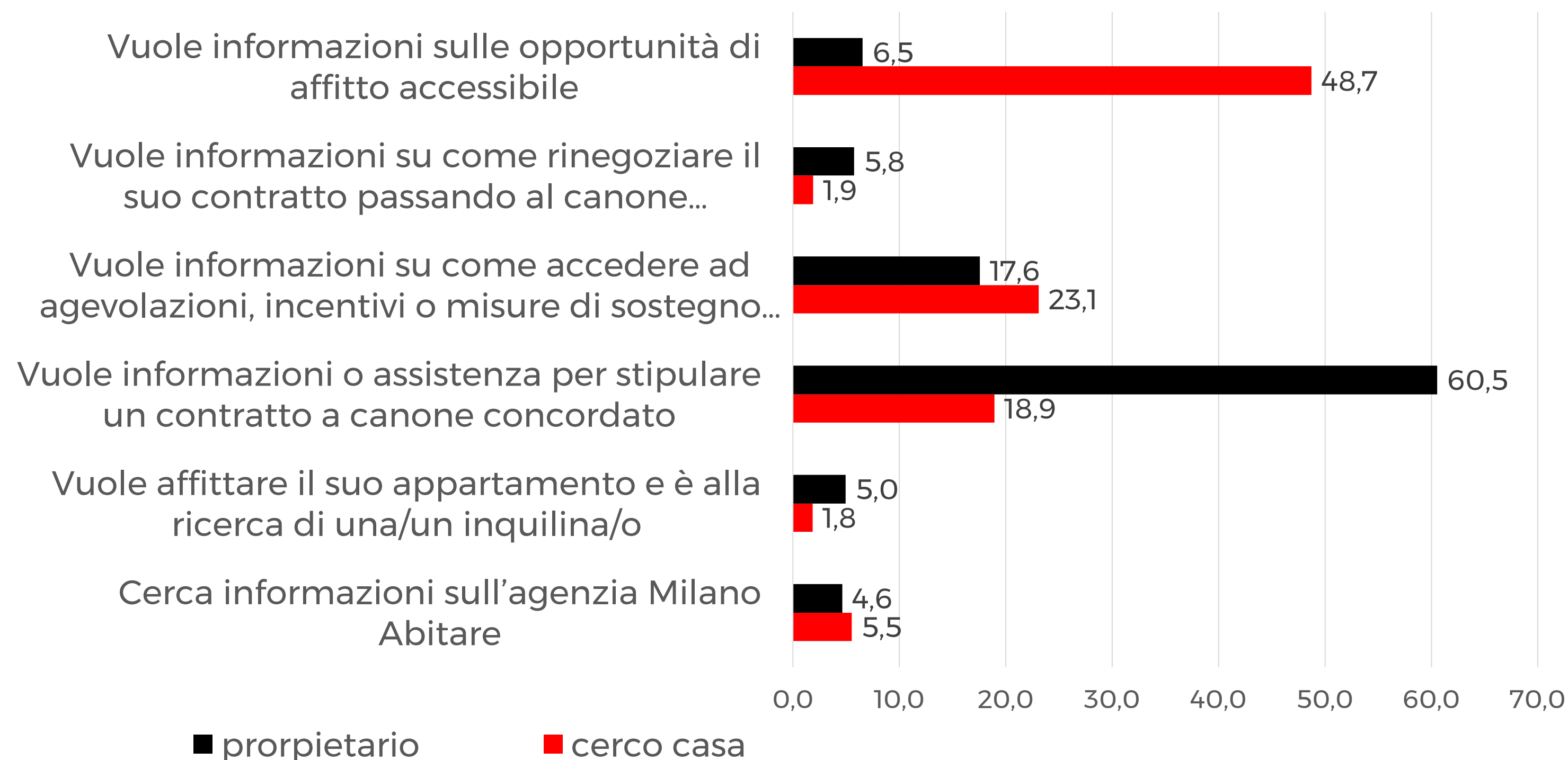
5.969

N. totale degli iscritti a Milano Abitare al 31/12/2022



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

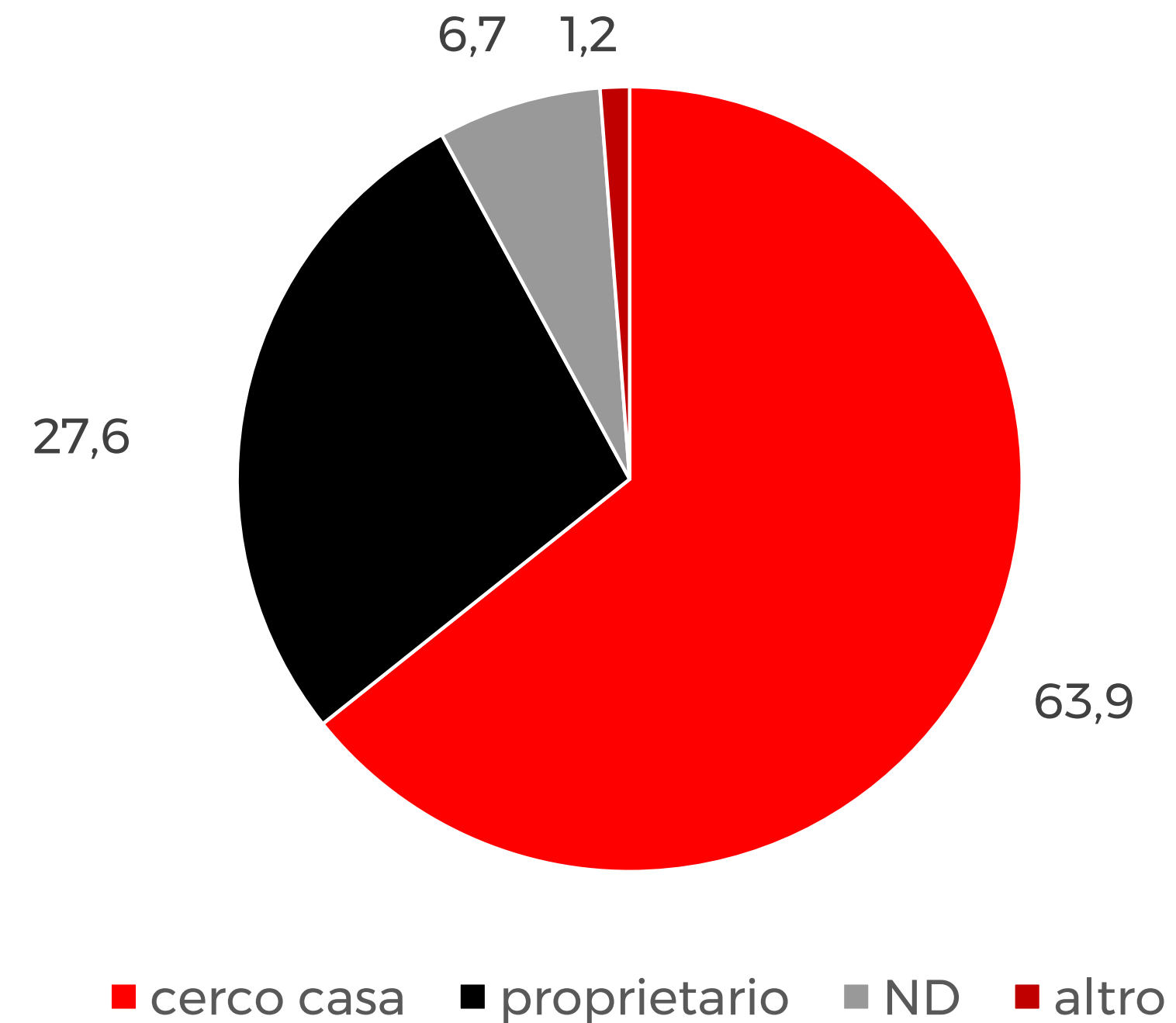
Destinatari principali del servizio



* Dato disponibile da luglio 2022

Categorie degli iscritti

Destinatari principali del servizio



Prime evidenze sui risultati raggiunti

Ampliamento e promozione dell'offerta abitativa a canone concordato

1.049

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

30

Numero di abitazioni reperite da privati (coop, fondazioni e privati cittadini)

191

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

Promozione dell'offerta di ERS convenzionata in affitto

Prime evidenze sui risultati raggiunti

1.856

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

Tipologia di offerta abitativa	N. appartamenti per la locazione
Cooperativa di abitanti	283
Housing sociale	1.380
Gestore Terzo settore	21
Società immobiliare	172

Best practice

Prime evidenze sui risultati raggiunti

Promozione dell'offerta di ERS convenzionata in affitto Caso pilota "Abitare Oltre la Casa"

30

Numero alloggi messi a disposizione dalla Cooperativa Abitare (luglio 2022) tramite Milano Abitare

Numero di contatti profilati sul nostro data base a cui abbiamo inviato newsletter specifica su questa opportunità	125
Numero richieste di informazioni su questa opportunità pervenute a MA	600
Numero di candidature complete e idonee raccolte da Milano Abitare e trasmesse alla cooperativa*	21
Numero persone/nuclei familiari che hanno firmato un contratto assegnazione	8

Comunicazione Dati sui canali di comunicazione e informazione attivi

Strumenti e canali di comunicazione attivi

N. POST E INSIGHT SOCIAL

POST FB
NEWS INFORMAMI

COPERTURA 203.615
IMPRESSIONS 211.311

N. ACCESSI SITO E PAGINE

PAGE VIEWS 190.869
VISITE 113.241
VISITATORI UNICI 78.476
+92% RISPETTO AL 1° SEMESTRE

**N. STAMPE E
DISTRIBUZIONE BROCHURE**

**10.000 distribuite nelle 9 sedi dei Municipi +
Direzione casa**

Il sito web



Cos'è l'edilizia convenzionata in affitto? Scopri la nuova offerta di servizi abitativi a Milano



Di cosa ci occupiamo



**Edilizia
convenzionata
in affitto**

SEI IN CERCA DI UNA CASA IN AFFITTO
ACCESSIBILE? Scopri l'edilizia
convenzionata in affitto



**Affitto
a canone
concordato**

VUOI AFFITTARE UN APPARTAMENTO?
Scopri i vantaggi del canone concordato
per inquilini e proprietari



**Opportunità
e bandi**

A QUALI AGEVOLAZIONI PUOI AVERE
ACCESSO? Scoprilò qui

News

<https://milanoabitare.org/news>



Bandi

Stai per firmare un contratto d'affitto? Scopri Superaffitto, il contributo dedicato a giovani e famiglie

di Redazione Milano Abitare È ancora aperto, fino ad esaurimento delle risorse disponibili, il bando SUPERAFFITTO PER GIOVANI UNDER 35 E FAMIGLIE, tramite cui si può ottenere un contributo annuale pari a 5 mensilità fino a un massimo di € 2.000,00 a copertura dei canoni di locazione dovuti dagli inquilini. S[...]



Bandi

Hai difficoltà a pagare l'affitto? Candidati per il contributo Salvasfratti fino al 31/12/2022
di Redazione Milano Abitare È aperto fino al 31/12/2022 l'avviso pubblico per il Riconoscimento della condizione di "morosità incolpevole" ed erogazione di contributi a favore degli inquilini morosi incolpevoli, titolari di contratto di locazione nel libero mercato". Questo bando, noto come "Salvasfratti"[...]



Non tutti sanno che...

Cos'è l'affitto accessibile? Scopri perché valorizzare il tuo immobile con le garanzie di Milano Abitare

di Redazione Milano Abitare L'affitto di una casa è accessibile se il costo non pesa eccessivamente sul reddito disponibile dell'inquilino. In generale, l'accessibilità alla casa è misurata come la relazione tra il costo dell'alloggio – canone di affitto o rata del mutuo - e il reddito delle famiglie. Per or[...]

Prime evidenze su incentivi e contributi erogati

Periodo di osservazione gennaio - dicembre 2022

Contributi

Per chi stipula un contratto d'affitto a canone concordato tramite l'Agenzia, è possibile usufruire di incentivi e contributi

Contributo *Una Tantum*: un incentivo economico che ha l'obiettivo di riequilibrare lo svantaggio economico per il proprietario derivante dalla locazione a canoni al di sotto dei valori di mercato.

Contributo per il rimborso di spese di assistenza e l'attestazione bilaterale dei contratti per incentivare la sottoscrizione di contratti a canone concordato, sollevando inquilino e proprietario dei costi delle necessarie procedure.

Contributo per ristrutturazione: incentiva la sottoscrizione di contratti a canone concordato, sostenendo economicamente il proprietario nell'esecuzione delle piccole opere di sistemazione e messa a norma dell'alloggio spesso necessarie per l'avvio di una nuova locazione.

Garanzia a copertura di eventuali mensilità non corrisposte dall'inquilino per incentivare i proprietari a sottoscrivere un contratto a canone concordato a fronte della garanzia di poter rientrare dell'eventuale morosità dell'inquilino.

Contributo *Superaffitto per giovani e famiglie* 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.

Contributo *Salvasfratti e contributo di sostegno in caso di morosità incolpevole* per contrastare l'esecuzione di uno sfratto risarcendo il proprietario delle morosità pregresse e/o incentivando la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione a canone concordato o comunque a valori inferiori a quelli di mercato.

Contributo straordinario *Sostegno affitto 2022*: un contributo straordinario una tantum a sostegno delle persone e delle famiglie che vivono in un alloggio in locazione sul mercato privato e sono in difficoltà per il pagamento del canone di locazione a seguito della crisi economico-sociale prodotta dalla pandemia.

Contributo per pensionati: per il mantenimento dell'alloggio in locazione a sostegno dei nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione.

Periodo gennaio-dicembre 2022

	Valore complessivo delle risorse liquidate		Valore complessivo delle risorse liquidate
Contributo Una tantum + supporto alle stipula di contratti a canone concordato	€ 139.035,00	Contributo per pensionati	€ 73.500,00
	Valore complessivo delle risorse liquidate		Valore complessivo delle risorse liquidate
Contributo <i>Salva-sfratti</i> e di sostegno in caso di <i>morosità incolpevole</i>	€ 51.900,00	Contributo per ristrutturazione	€ 53.156,00

Periodo gennaio-dicembre 2022

	Valore complessivo delle risorse liquidate
Contributo Superaffitto per giovani e famiglie	€ 9.695,00
Contributo "Misura Unica Covid" 2020	€ 917.548,78

Contributo Superaffitto per giovani e famiglie: 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 liquidazione.

È in fase di studio **una nuova definizione di questa misura**

Un **contributo straordinario di €1.500** a sostegno delle persone e delle famiglie che vivono in un alloggio in locazione sul mercato privato e **sono in difficoltà per il pagamento del canone** di locazione a seguito della crisi economico-sociale prodotta dalla pandemia.

L'istruttoria e la verifica delle domande è stata completata dal Comune di Milano. All'Agenzia è stata delegata la liquidazione dell'**ultima tranche**.

Periodo gennaio-dicembre 2022

Focus sul Contributo Sostegno Affitto 2022: un contributo straordinario una tantum a sostegno delle persone e delle famiglie che vivono in un alloggio in locazione sul mercato privato e sono in difficoltà per il pagamento del canone di locazione a seguito della crisi economico-sociale prodotta dalla pandemia.

13.530

Numero domande pervenute al Comune di Milano e inserite in graduatoria

9.325

Numero domande assegnate dal Comune di Milano a Milano Abitare al 31.12.22 per verifica requisiti (contratti e allegati)

8.852

Numero domande verificate da Milano Abitare al 31.12.22 (94,9%)

Valore complessivo delle risorse liquidate

€ 5.720.310,63

473

Numero domande in lavorazione per verifica requisiti da Agenzia Milano Abitare al 31.12.22 (5,1%)

Valore medio per singola domanda di contributo liquidata

€ 2.246,78

Proposte per il 2023

Il modello di Agenzia con approccio One Stop Shop

One Stop Shop in progress

Il lavoro di ricognizione, approfondimento e definizione degli elementi fondamentali che porterà all'attuazione del **modello di Agenzia con approccio one stop shop** oggi si qualifica, essenzialmente, per la sua dimensione evolutiva.

La proposta metodologica per “REALIZZARE IL MODELLO ORGANIZZATIVO DI SERVIZIO one stop shop” presentata a Luglio 2022 all'Amministrazione era focalizzata sul **“come fare”** a partire dai contenuti già sviluppati nelle Linee Guida allegate al bando di gara, nell'offerta tecnica presentata dal RTI e infine nella co-progettazione prima dell'avvio del servizio.

Le ipotesi di lavoro costruite a 10 mesi dall'apertura dell'agenzia sono focalizzate anche su elementi che già qualificano il **“cosa fare” mentre lo si progetta**.

Nel quadro delle attività di servizio i **3 aspetti qualificanti del funzionamento dell'agenzia** nelle loro interazioni, disegnano in nuce, **ovvero anticipano in parte il modello one stop shop**:



chi offre casa

- operatori del mercato sociale della locazione
- proprietari di alloggi in affitto a canone concordato
- proprietari in cerca di informazioni su canone concordato
- *proprietari solidali*
- ets gestori di servizi abitativi assistiti
- ...



**bonus,
incentivi,
garanzie,
agevolazioni
fiscali**

**matching/relazione
proprietario
inquilino**

one stop shop

**agenzia che
intermedia**

**agenzia che
orienta**

**agenzia che
accompagna**



**sussidi, aiuti
economici**

**facilitazione verso l'emancipazione
dalla marginalità/autonomia
abitativa**

chi domanda casa

- chi non trova casa
- In cerca di un canone più basso
- In condizione di fragilità/difficoltà economica
- Chi rischia di perdere la casa
- ...

L'Agenzia che intermedia e che orienta ha cominciato a funzionare, mentre il **disegno della funzione dell'agenzia che accompagna è in fase di sviluppo**. A supporto delle tre funzioni il set di strumenti disponibili (incentivi, sussidi, assistenza) è attivo, ma deve essere ampliato e ottimizzato per rendere più efficienti i servizi secondo l'approccio one stop shop

Un laboratorio di co-design per il OSS

A partire dalle indicazioni raccolte nelle interviste con gli enti gestori di servizi abitativi sociali, dall'analisi del processo evolutivo dell'Agenzia e dai report di monitoraggio è possibile definire il perimetro di un **processo partecipato che affronti, al contempo, il nodo del design del modello one stop shop e della prima prototipazione di percorsi tipo.**

Chi coinvolge

1. Referenti della Direzione Casa e di Milano Abitare;
2. Referenti degli Enti e dei Servizi che attualmente rappresentano il *milieu* in cui opera l'Agenzia.

Approccio metodologico: la comunità di pratica

Si tratta di un processo di **apprendimento collettivo** che mette insieme soggetti diversi portatori di competenze, significati, saperi e approcci anche apparentemente molto distanti tra loro attorno a un tema comune, al fine di trovare **soluzioni nuove e più efficaci a questioni complesse.**

Proposte per il 2023

Promozione del rinnovo degli Accordi locali a scala metropolitana

Principali evidenze emerse dall'analisi degli accordi rilevati nei 27 comuni dell'hinterland milanese

- 1. 24 Comuni** sui 27 presi in esame risultano essere ricompresi tra quelli ad **alta tensione abitativa**, così come indicati nella Delibera CIPE n.87 del 13 novembre 2003;
- 2. In 21 Comuni vige un accordo a livello comunale**, in **4 Comuni esiste un accordo a livello sovracomunale**;
- 3. In 2 Comuni non è stato rilevato alcun accordo** (Assago e Cusago);
- 4. Dei 22 accordi locali** (21 a livello comunale e 1 sovracomunale), **6 di questi sono stati firmati tra il 2019 e il 2022** (3 nel 2019, 1 nel 2021 e 2 nel 2022) e i restanti **16 sottoscritti prima del 2018** (3 nel 1999);
- 5. Tra i 15 soggetti firmatari dei 22 accordi locali**, 3 enti rappresentanti la proprietà e 3 gli inquilini ne hanno sottoscritti più dell'80% e 3 di questi (2 dei proprietari e 1 degli inquilini) li hanno firmati tutti;
- 6. In 18 Comuni risulta esserci un'agenzia o un servizio specifico per la locazione sostenibile** (gestita a livello comunale o sovracomunale), in altri 7 questo servizio non risulta presente e in 2 casi questo dato non è rilevabile;
- 7. In 6 ambiti comunali sono previste misure di supporto e incentivo a carico del Comune**, in altri 13 le agevolazioni indicate si limitano a quelle di legge mentre nei rimanenti 8 le informazioni al riguardo non risultano disponibili.

Accordi per la locazione sostenibile

Comuni in cui è presente un accordo a livello sovracomunale

	Comune	Anno sottoscrizione	Presenza di un'agenzia/servizi specifici per l'abitare sostenibile
1	Paderno Dugnano		
2	Bollate		
3	Novate	2021	Sì
4	Baranzate		

Più del 85% degli accordi è attualmente scaduto o in scadenza.

Comuni in cui è presente un accordo a livello comunale

	Comune	Anno sottoscrizione	Presenza di un'agenzia/servizi specifici per l'abitare sostenibile
1	Sesto San Giovanni	2017	Sì
2	Cinisello Balsamo	2018	Sì
3	Rho	2016	Sì
4	Cologno Monzese	1999	No
5	Rozzano	2019	Sì
6	San Giuliano Milanese	2015	No
7	Segrate	2018	Sì
8	Pioltello	2017	Sì
9	Corsico	2022	Sì
10	San Donato Milanese	2016	Sì
11	Buccinasco	2019	Sì
12	Bresso	2018	No
13	Peschiera Borromeo	1999	No
14	Cesano Boscone	2022	No
15	Trezzano sul Naviglio	2016	No
16	Cormano	1999	No
17	Settimo Milanese	2016	Sì
18	Arese	2016	Sì
19	Vimodrone	2018	Sì
20	Opera	2019	Sì
21	Pero	2016	Sì

Organizzazioni/enti sottoscrittori di accordi per l'abitare sostenibile

Organizzazioni rappresentanti gli inquilini

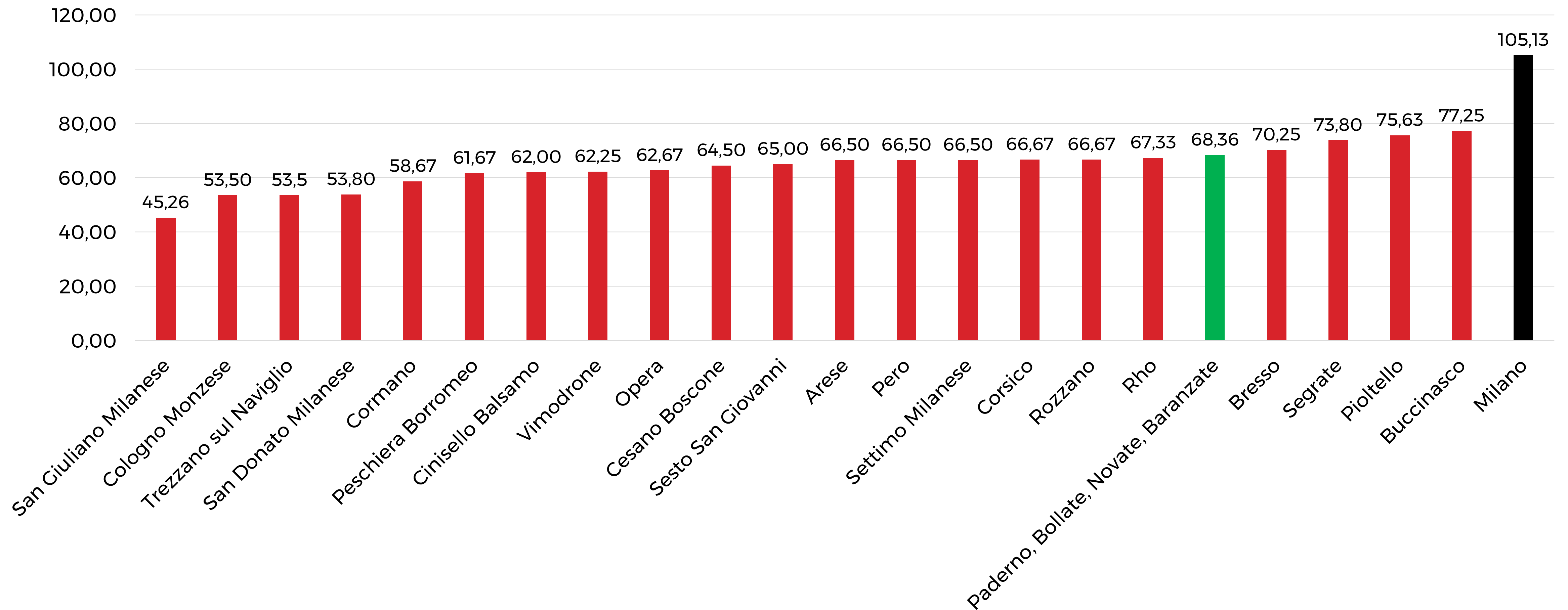
Ente	N. di accordi sottoscritti
SUNIA	22
CONIA	21
UNIAT	18
SICET	12
Unione Inquilini	2
ANPU	1
FEDERCASA	1

Organizzazioni rappresentanti la proprietà

Ente	N. di accordi sottoscritti
ASSOEDILIZIA (aderente Confedilizia)	22
UPPI	22
CONFAPPI	20
ASPPI	12
APPC	7
UNIONCASA	7
CONFABITARE	5
FEDERPROPRIETÀ	4

Le principali organizzazioni che hanno sottoscritto la totalità degli accordi locali sono tra le promotrici anche dell'accordo per la città di Milano del 2019

Valore medio del canone concordato nei 22 accordi dell'hinterland (€ al mq/anno)





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