

## **AMBITO DI GARBAGNATE MILANESE**

# **PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE**

**2022**



## CONTENUTI

<b>PREMESSA</b>	<b>5</b>
<b>PARTE PRIMA – QUADRO DI CONTESTO</b>	<b>7</b>
01   L’Ambito territoriale	9
02   Il bisogno abitativo	10
02.1 Intensità del bisogno abitativo	10
02.2 Domande di assegnazione SAP	11
02.3 Domande di sostegno alla locazione	13
03   Le dinamiche	15
03.1 Caratteristiche demografiche	15
03.2 Accessibilità del mercato delle locazioni	19
<b>PARTE SECONDA – CONSISTENZE E UNITÀ ASSEGNABILI NEL 2021</b>	<b>21</b>
04   La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale	23
05   Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici prevedibilmente assegnabili nell’anno	24
05.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno	24
05.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over	26
05.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	27
05.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	28
05.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori	29
05.6 Le unità conferite da soggetti privati	29
06   Riepilogo e quantificazione	30
07   Assegnazione di Unità Immobiliari con procedure ordinarie	31
<b>PARTE TERZA – LE SCELTE DEGLI ENTI PROPRIETARI</b>	<b>33</b>
08   Indicazioni specifiche	35
08.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	35
08.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza	35
08.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di polizia e Corpo nazionale dei vigili del fuoco”	35
<b>PARTE QUARTA – LE MISURE DI SOSTEGNO</b>	<b>37</b>
09   Esiti delle misure precedenti di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale	39
09.1 Interventi volti al contenimento dell’emergenza abitativa	39
09.2 Misure di sostegno alla locazione	40
10   Interventi per il 2022 volti al contenimento dell’emergenza abitativa e al mantenimento dell’alloggio in locazione	42
10.1 Interventi volti al contenimento dell’emergenza abitativa	42
10.2 Misure di sostegno alla locazione	43



## PREMESSA

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici è lo strumento che, insieme al Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale, definisce il quadro programmatico di livello d'ambito relativo alle politiche abitative. Il Piano annuale introdotto e disciplinato dalla L.R. 16/2016 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» ha l'obiettivo di verificare annualmente la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e individuare le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, nonché a prefigurare il quadro delle iniziative di welfare abitativo attivate e attivabili nell'anno successivo.

Il Piano annuale assume pertanto 3 obiettivi:

- monitorare il bisogno abitativo e le condizioni del contesto locale che ne determinano caratteristiche e implicazioni;
- verificare la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e individuare le unità abitative prevedibilmente assegnabili nell'anno di riferimento;
- delineare le direttrici di azione già previste dalle misure di contrasto all'emergenza abitativa e di sostegno al mantenimento dell'abitazione principale.

Seguendo una linea di impostazione ormai consolidata il presente Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2022 è stato organizzato secondo quattro parti principali:

- la prima parte, composta dai primi tre capitoli, presenta le principali caratteristiche e dinamiche dell'Ambito e dei comuni che lo compongono, nonché l'indicazione dei principali profili della domanda abitativa sociale intercettata dal pubblico, e in particolare dall'Agenzia Sociale per l'Abitare. Questa parte del documento assume un'importanza fondamentale in quanto ha il compito di verificare le condizioni a supporto delle scelte di Piano, e in futuro di verificare le traiettorie di scenario definite dal Piano triennale;
- la seconda parte, composta dai capitoli dal 4 al 7, propone il quadro aggiornato della consistenza del patrimonio pubblico e sociale e delle unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno;
- la terza parte, composta dal capitolo 8, propone le scelte degli Enti proprietari rispetto ad alcuni aspetti direttamente collegati alle caratteristiche della domanda abitativa locale;
- la quarta e ultima parte coincidente con i capitoli 9 e 10 fornisce un quadro d'insieme delle misure e degli interventi di sostegno all'abitare attivati nel corso del 2021 e prevedibilmente attivabili nel 2022, declinandoli in interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e misure di sostegno alla locazione.



## **PARTE PRIMA – CONTESTO LOCALE**



## 01 | L'AMBITO TERRITORIALE

I comuni che compongono l'Ambito territoriale di Garbagnate Milanese sono otto: Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago e Solaro.

I comuni dell'Ambito sono ubicati nel quadrante nord-ovest dell'area metropolitana milanese tra la prima e la seconda cintura rispetto al capoluogo e contano complessivamente 192.306 residenti (Fonte: Demo-Istat, aggiornamento al 1.1.2021).

Paderno Dugnano risulta il comune maggiormente popoloso con poco meno di 48mila abitanti, seguito da Bollate con poco meno di 36mila residenti. Insieme questi due comuni sommano il 43,6% dell'intera popolazione residente nell'Ambito. Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Senago sono invece comuni di media dimensione per l'Ambito con una popolazione compresa tra i 20.000 e i 30.000 residenti. Di dimensioni più contenute invece i comuni di Baranzate, Cesate e Solaro con una popolazione residente complessiva inferiore ai 15.000 abitanti.



La rappresentazione dei comuni dell'Ambito si modifica approfondendo la loro densità abitativa, ovvero la concentrazione di abitanti per chilometro quadrato di superficie territoriale. L'Ambito complessivamente si caratterizza per una densità abitativa che sfiora i 3.000 residenti per chilometro quadrato, decisamente più importante del dato medio dell'area metropolitana e del dato medio della stessa area escludendo però il capoluogo: rispettivamente 2.082 e 1.351,4 abitanti per chilometro quadrato, con valori particolarmente significativi nei comuni di prima cintura. Il comune a più alta densità di popolazione è Baranzate con 4.414 abitanti per chilometro quadrato seguito nell'ordine da Novate Milanese, Paderno Dugnano e Garbagnate Milanese. In linea o al di sotto della media di Ambito i restanti comuni: Bollate, Cesate, Senago e Solaro.

Tabella. **Popolazione residente e distribuzione territoriale** (al 1.1.2021)

Comune	2021	Quota sulla popolazione d'Ambito
<b>Baranzate</b>	11.717	6,1%
<b>Bollate</b>	35.955	18,7%
<b>Cesate</b>	14.291	7,4%
<b>Garbagnate M.</b>	26.888	14,0%
<b>Novate M.</b>	20.089	10,4%
<b>Paderno D.</b>	47.980	24,9%
<b>Senago</b>	21.483	11,2%
<b>Solaro</b>	13.903	7,2%
<b>AMBITO</b>	<b>192.306</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: DEMO ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Tabella. **Densità abitativa**

Comune	2021	Superficie territoriale (km <sup>2</sup> )	Densità (abitanti*km <sup>2</sup> )
Baranzate	11.717	2,78	4.215
Bollate	35.955	13,12	2.740
Cesate	14.291	5,69	2.512
Garbagnate M.	26.888	8,86	3.035
Novate M.	20.089	5,47	3.673
Paderno D.	47.980	14,12	3.398
Senago	21.483	8,63	2.489
Solaro	13.903	6,69	2.078
<b>AMBITO</b>	<b>192.306</b>	<b>65,36</b>	<b>2.942</b>

Fonte: ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

## 02 | IL BISOGNO ABITATIVO

### 02.1 Intensità del bisogno abitativo

Tra i Comuni dell’Ambito Territoriale i Comuni di Bollate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano e Senago sono classificati **comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA)** in base alla Delibera CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) del 13 novembre 2003 e pubblicato sulla G.U. del 18 febbraio 2004, n. 40, rientrando tra quei comuni per i quali è prevista la definizione di specifici accordi locali per l’applicazione dei contratti di locazione a canone concordato, così come definiti dall’art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, e l’accesso alle agevolazioni fiscali di legge per i proprietari di alloggi locati a canone concordato.

I Comuni dell’Ambito presentano un quadro di fabbisogno abitativo tra loro diversificato come rilevato nella classificazione adottata dal PRERP - Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2014-2016 attualmente in vigore sulla base dell’**intensità del fabbisogno abitativo** rilevato, rispetto alla quale Regione Lombardia determina le modalità di attuazione delle proprie politiche di settore e la ripartizione delle risorse economiche disponibili.

Tabella. **Intensità del fabbisogno abitativo**

Comune	Classe di fabbisogno	Posizione in graduatoria
Baranzate	Critico	16
Bollate	Elevato	72
Cesate	In media	215
Garbagnate M.	Elevato	61
Novate M.	In aumento	43
Paderno D.	Elevato	98
Senago	In aumento	60
Solaro	In media	171

Fonte: estratto dal PRERP 2014-2016

## 02.2 Domande di assegnazione SAP

Nel corso del 2021 sono stati pubblicati due avvisi per l'assegnazione di Unità Immobiliari (U.I.) destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) disponibili nell'Ambito territoriale.

Per il **primo bando** pubblicato nel periodo compreso tra il 26 Febbraio e il 9 Aprile, si sono resi disponibili complessivamente 31 alloggi, 20 di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e 11 di proprietà di ALER Milano. Le domande in graduatoria sono 670, alle quali vanno aggiunte quelle pervenute per l'alloggio disponibile di proprietà del Comune di Baranzate il cui dato non è disponibile: 413 per le U.I. di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale, 227 per le U.I. di proprietà di ALER Milano.

Le tabelle di seguito riportate mostrano il dettaglio delle U.I. disponibili e delle domande in graduatoria per ciascun Ente proprietario e il relativo dettaglio comunale.

TABELLA. Avviso SAP n. 1-2021. Domande di assegnazione. U.I. di proprietà COMUNI

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande in graduatoria
Baranzate	1	n.d.
Bollate	4	159
Cesate	3	57
Garbagnate M.	0	0
Novate M.	0	0
Paderno D.	8	132
Senago	1	22
Solaro	3	43
<b>AMBITO</b>	<b>20</b>	<b>413</b>

Fonte: Enti proprietari, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

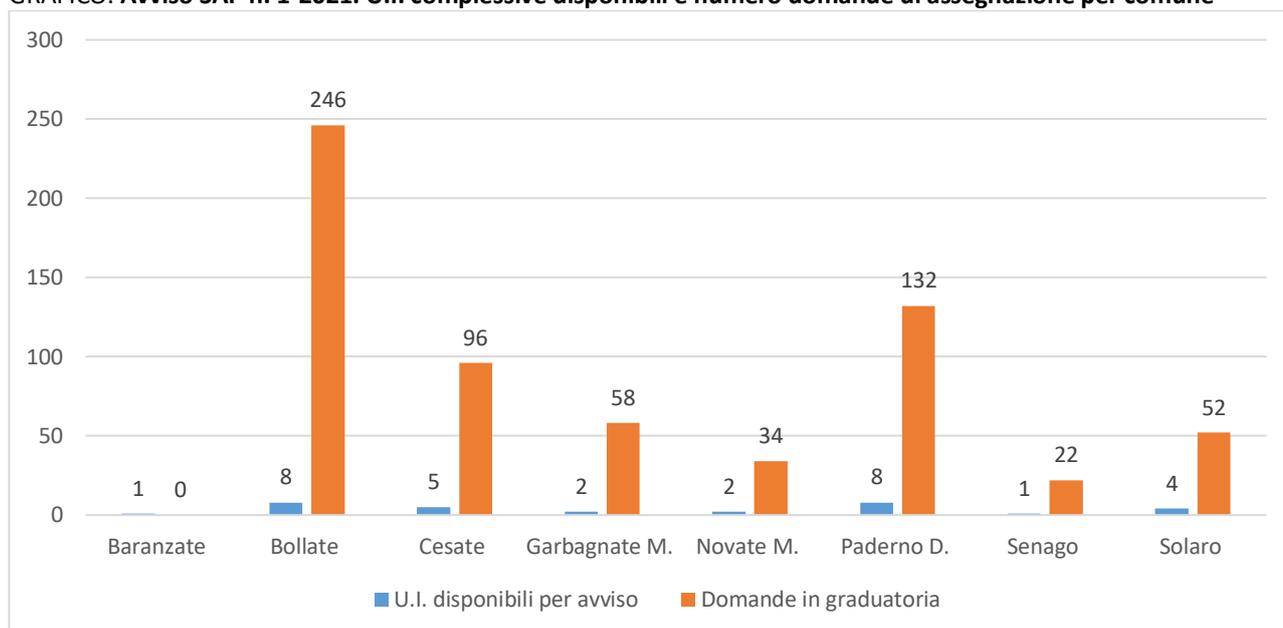
TABELLA. Avviso SAP n. 1-2021. Domande di assegnazione. U.I. di proprietà ALER Milano

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande in graduatoria
Baranzate	0	0
Bollate	4	87
Cesate	2	39
Garbagnate M.	2	58
Novate M.	2	34
Paderno D.	0	0
Senago	0	0
Solaro	1	9
<b>AMBITO</b>	<b>11</b>	<b>227</b>

Fonte: ALER Milano, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Dal grafico di seguito presentato emerge come il bisogno abitativo primario, inteso come differenza tra U.I. disponibili e domande di assegnazione presentate, sia particolarmente significativo nei comuni di Bollate, Cesate e Paderno Dugnano, seguiti a distanza da Solaro. Più contenuto invece nei restanti comuni.

GRAFICO. Avviso SAP n. 1-2021. U.I. complessive disponibili e numero domande di assegnazione per comune



Fonte: Enti proprietari, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Per il **secondo bando** pubblicato nel periodo compreso tra il 20 Ottobre e il 20 Novembre, si sono rese disponibili complessivamente 27 Unità Immobiliari, 11 di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e 16 di proprietà di ALER Milano. Le domande in graduatoria provvisoria sono 496: 243 per le U.I. di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale, 253 per le U.I. di proprietà di ALER Milano.

Le tabelle di seguito riportate mostrano il dettaglio delle U.I. disponibili e delle domande in graduatoria per ciascun Ente proprietario e il relativo dettaglio comunale.

TABELLA. Avviso SAP n. 1-2021. Domande di assegnazione. U.I. di proprietà COMUNI

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande in graduatoria "PROVVISORIA"
Baranzate	4	94
Bollate	3	139
Cesate	1	30
Garbagnate M.	1	27
Novate M.	0	0
Paderno D.	0	0
Senago	2	47
Solaro	0	0
<b>AMBITO</b>	<b>11</b>	<b>243</b>

Fonte: Enti proprietari, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

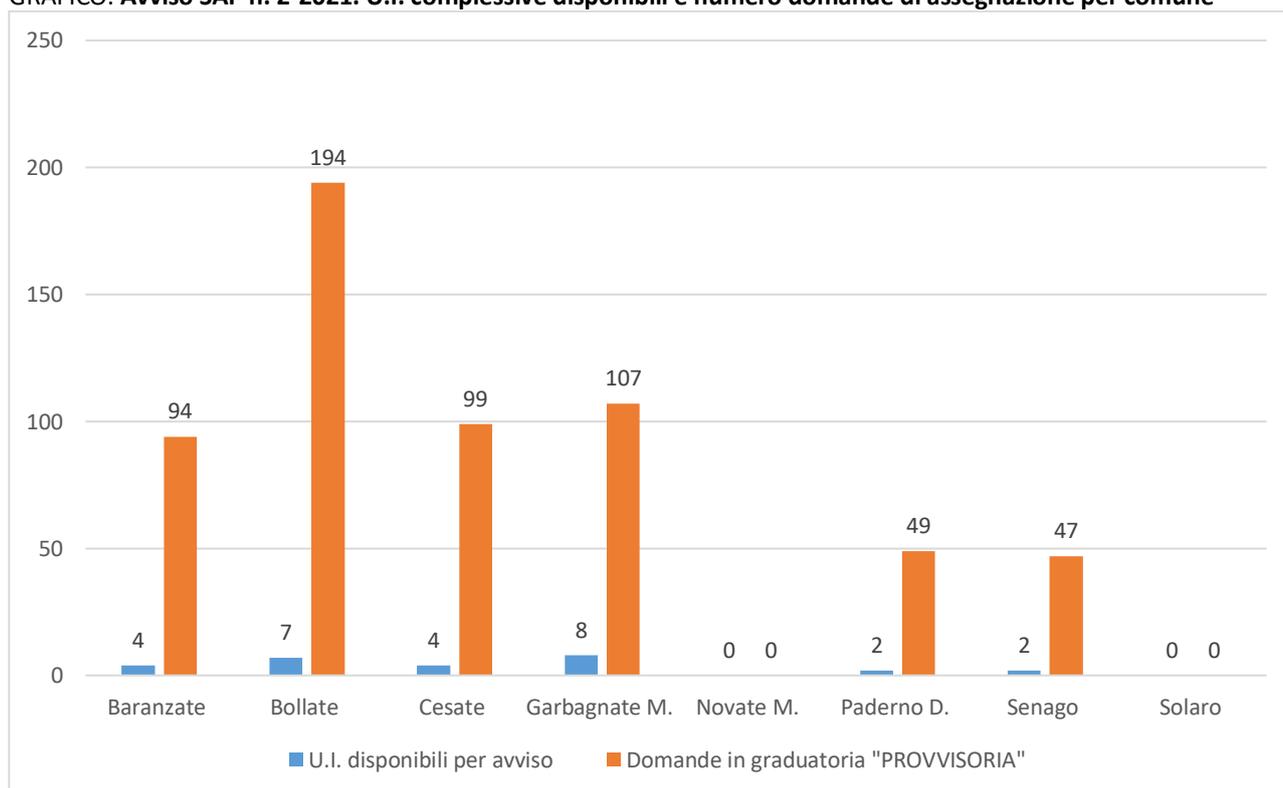
TABELLA. Avviso SAP n. 1-2021. Domande di assegnazione. U.I. di proprietà ALER Milano

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande in graduatoria "PROVVISORIA"
Baranzate	0	0
Bollate	4	55
Cesate	3	69
Garbagnate M.	7	80
Novate M.	0	0
Paderno D.	2	49
Senago	0	0
Solaro	0	0
<b>AMBITO</b>	<b>16</b>	<b>253</b>

Fonte: ALER Milano, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Dal grafico di seguito presentato emerge come il bisogno abitativo primario, inteso come differenza tra U.I. disponibili e domande di assegnazione presentate, sia particolarmente significativo nei comuni di Baranzate, Bollate, Cesate e Garbagnate, seguiti a distanza da Paderno Dugnano e Senago.

GRAFICO. Avviso SAP n. 2-2021. U.I. complessive disponibili e numero domande di assegnazione per comune



Fonte: Enti proprietari, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

### 02.3 Domande di sostegno alla locazione

In occasione dell'Avviso pubblico per l'assegnazione di contributi economici finalizzati a sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 di cui alla DGR 4678/2021, aperto dal 28 Luglio al 30 Settembre 2021, successivamente prorogato all'8 Ottobre 2021, sono state presentate complessivamente 1.459

domande di contributo suddivise in termini assoluti tra i comuni dell’Ambito territoriale come rappresentato nella tabella di seguito riportata. I comuni di Bollate, Novate Milanese e Paderno Dugnano contano complessivamente circa il 62% delle domande presentate. Cesate e Solaro risultano essere invece i comuni con il minor numero di domande di sostegno presentate: rispettivamente 71 e 79.

Dai profili dei cittadini che hanno presentato domanda emerge che:

- genere
  - femminile il 51% dei richiedenti,
  - maschile il 49 % dei richiedenti;
- età:
  - il 20% ha meno di 35 anni,
  - il 51,8% ha un’età compresa tra 35 e i 49 anni,
  - il 21,6% ha tra i 50 e i 64 anni,
  - il 6,6% ha più di 64 anni di età;
- nazione di nascita:
  - Italia per il 54% dei richiedenti,
  - straniera per il 46% dei richiedenti;
- ISEE:
  - inferiore a 3.000 euro (soglia di indigenza) per il 26% dei richiedenti (375),
  - compreso tra 3.001 e 16.000 euro (limite di accesso ai SAP) per il 67% dei richiedenti (979),
  - superiore ai 16.000 euro, ma nei limiti dei 26.000 euro previsti dalla Misura di sostegno, per il 7% dei richiedenti (105).

Tabella. **Avviso Sostegno alla locazione 1-2021. Distribuzione domande pervenute**

Comune	Domande pervenute
Baranzate	148
Bollate	309
Cesate	71
Garbagnate M.	111
Novate M.	303
Paderno D.	291
Senago	147
Solaro	79
<b>AMBITO</b>	<b>1.459</b>

Fonte: elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

## 03 | LE DINAMICHE

### 03.1 Caratteristiche demografiche

Tra l'1 gennaio 2020 e l'1 gennaio 2021 l'andamento della popolazione residente nell'Ambito territoriale evidenzia una generale diminuzione, pari a -1.618 abitanti equivalente a un calo dello 0,8% rispetto a 12 mesi prima, calo più accentuato rispetto al valore medio - 0,3% - segnato dai restanti comuni della città metropolitana escluso il capoluogo.

Tra i comuni dell'Ambito

- Baranzate è il comune che registra il calo relativo più accentuato (-4,5%);
- Bollate è invece il comune con la maggiore diminuzione di cittadini residenti (-806);
- Novate Milanese segna un calo contenuto, mantenendo sostanzialmente stabile il numero complessivo di cittadini residenti;
- Paderno Dugnano è invece l'unico comune in contro tendenza con una crescita della popolazione di 513 individui (+1,1%).

Tabella. **Dinamiche della popolazione residente**

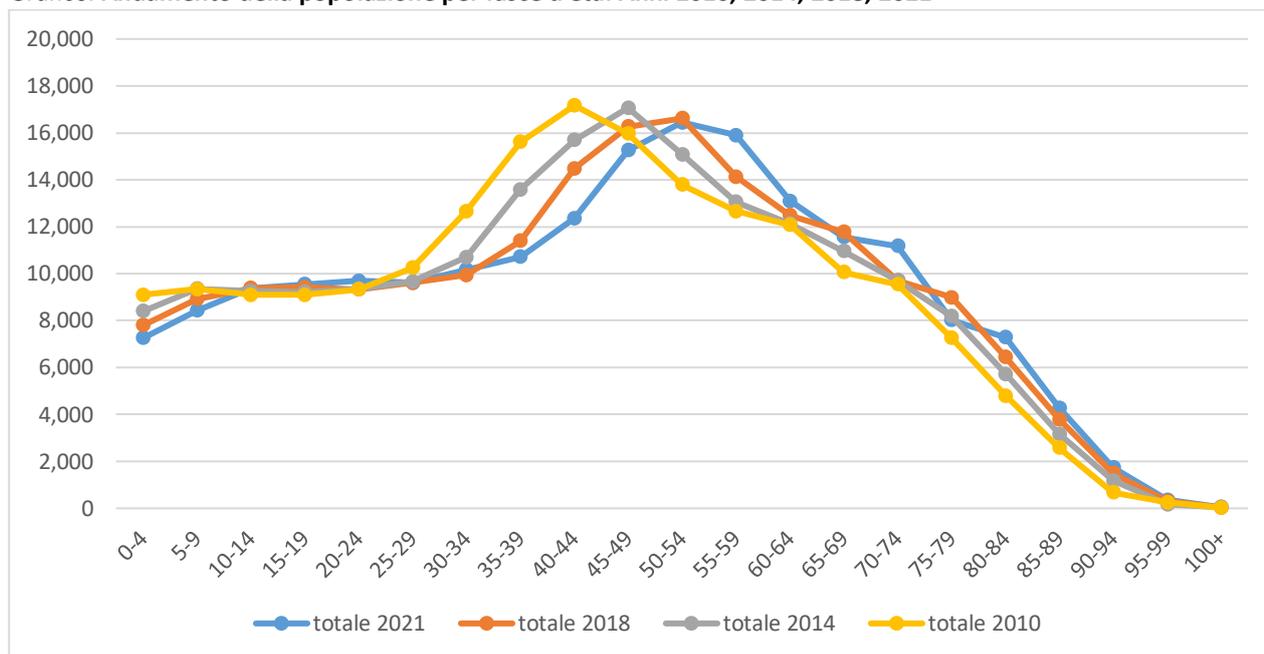
Comune	2020	2021	var. assoluta 2020/2021	var. % 2020/2021
<b>Baranzate</b>	12.270	11.717	-553	-4,5%
<b>Bollate</b>	36.761	35.955	-806	-2,2%
<b>Cesate</b>	14.457	14.291	-166	-1,1%
<b>Garbagnate M.</b>	27.135	26.888	-247	-0,9%
<b>Novate M.</b>	20.107	20.089	-18	-0,1%
<b>Paderno D.</b>	47.467	47.980	513	1,1%
<b>Senago</b>	21.625	21.483	-142	-0,7%
<b>Solaro</b>	14.102	13.903	-199	-1,4%
<b>AMBITO</b>	<b>193.924</b>	<b>192.306</b>	<b>-1.618</b>	<b>-0,8%</b>

Fonte: DEMO ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Le dinamiche complessive della popolazione residente sono determinate da variazioni delle sue componenti, alcune di queste particolarmente importanti perché relative a categorie di residenti tradizionalmente tra quelle, non uniche, più fragili rispetto alla dimensione abitativa.

La dinamica che maggiormente caratterizza l'Ambito territoriale è il progressivo invecchiamento della popolazione residente, tendenza ormai strutturale a livello nazionale, anche se ancora inferiore al dato medio degli altri comuni della Città metropolitana escluso il capoluogo. Il grafico di seguito riportato mostra come nell'ultimo decennio la classe d'età maggiormente numerosa si stia progressivamente spostando, come un'onda, verso le classi d'età più avanzate.

Gráfico. **Andamento della popolazione per fasce d'età. Anni 2010, 2014, 2018, 2021**



Fonte: DEMO ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Il progressivo invecchiamento della popolazione residente è determinato da due fattori principali: l'incremento della popolazione residente più anziana, comunemente individuata nei soggetti con 65 e più anni di età, e la contemporanea riduzione della componente giovane.

Relativamente alla presenza di popolazione anziana, tra il 2020 e il 2021 nell'Ambito territoriale è stato registrato un incremento di oltre 1.100 unità, pari a un +2,6% rispetto all'1 gennaio 2020. La combinazione dell'aumento della popolazione appartenente a questa classe d'età e della diminuzione della popolazione complessiva residente ha generato un aumento della quota degli ultra 65enni sulla popolazione residente dal 22,4% del 2020 al 23,1% del 2021.

Tabella. **Dinamiche della popolazione residente 65 anni e +**

Comune	2020	2021	var. assoluta	var. %	quota su totale residenti 2021
<b>Baranzate</b>	2.287	2.209	-78	-3,4%	18,9%
<b>Bollate</b>	8.712	8.621	-91	-1,0%	24,0%
<b>Cesate</b>	2.871	2.879	8	0,3%	20,1%
<b>Garbagnate M.</b>	6.587	6.648	61	0,9%	24,7%
<b>Novate M.</b>	5.422	5.431	9	0,2%	27,0%
<b>Paderno D.</b>	10.144	11.300	1.156	11,4%	23,6%
<b>Senago</b>	4.565	4.597	32	0,7%	21,4%
<b>Solaro</b>	2.767	2.778	11	0,4%	21,2%
<b>TOTALE</b>	<b>43.355</b>	<b>44.463</b>	<b>1.108</b>	<b>2,6%</b>	<b>23,1%</b>

Fonte: DEMO ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Tra i comuni dell'Ambito si segnalano Bollate (24%), Garbagnate Milanese (24,7%), Novate Milanese (27%) e Paderno Dugnano (23,6%) quelli con una quota sulla popolazione residente maggiore della media di Ambito.

Bollate ha registrato una sensibile riduzione della popolazione residente appartenente a questa fascia d'età (-1%), mentre Paderno Dugnano è risultato il comune con l'incremento assoluto e relativo più importante. Novate Milanese si conferma come il comune con la maggiore quota di popolazione più anziana, all'opposto Baranzate quello con la minore presenza di popolazione anziana, in riduzione rispetto all'anno precedente (-3,4%).

Per quanto riguarda i **giovani** compresi nella fascia d'età tra i 25 e i 29 anni, ovvero quella fascia d'età più prossima alla formazione di un nuovo nucleo familiare, i dati relativi al periodo 1.1.2020 e 1.1.2021 segnano una dinamica negativa per l'Ambito di Garbagnate Milanese con una riduzione complessiva di 143 unità, pari all'1,5% rispetto al 2020. La stessa tendenza è stata registrata anche per gli altri comuni appartenenti alla Città Metropolitana escluso il capoluogo, anche se con un'intensità inferiore all'Ambito di Garbagnate Milanese (-0,6%).

Questa dinamica ha riguardato tutti i comuni dell'Ambito territoriale ad eccezione di Novate Milanese che ha mantenuto una situazione di sostanziale stabilità (+0,2%).

Le riduzioni più importanti sia in termini assoluti che relativi si sono registrate nei comuni di Baranzate, Bollate e Solaro.

Tabella. **Dinamiche della popolazione residente 25-29 anni**

Comune	2020	2021	var. assoluta	var. %
<b>Baranzate</b>	671	611	-60	-8,9%
<b>Bollate</b>	1.844	1.786	-58	-3,1%
<b>Cesate</b>	733	730	-3	-0,4%
<b>Garbagnate M.</b>	1.360	1.358	-2	-0,1%
<b>Novate M.</b>	988	990	2	0,2%
<b>Paderno D.</b>	2.386	2.379	-7	-0,3%
<b>Senago</b>	1.067	1.064	-3	-0,3%
<b>Solaro</b>	703	691	-12	-1,7%
<b>TOTALE</b>	<b>9.752</b>	<b>9.609</b>	<b>-143</b>	<b>-1,5%</b>

Fonte: DEMO ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Il calo della popolazione residente nell'Ambito ha riguardato anche la sua componente straniera, che nel periodo considerato ha registrato un calo dell'1,3%, in contro tendenza rispetto al dato medio registrato per gli altri comuni appartenenti alla Città Metropolitana escluso il capoluogo (-0,6%). La presenza sul territorio di cittadini residenti di origine straniera, pari al 10,2% della popolazione residente, risulta in linea con gli altri comuni appartenenti alla Città Metropolitana escluso il capoluogo (10%).

Tra i comuni dell'Ambito territoriale Baranzate rappresenta un contesto particolare per via della rilevante concentrazione di cittadini di origine straniera, che supera il 36% dell'intera popolazione residente nel comune, pari a oltre un quinto (21,4%) dell'intera popolazione straniera residente dell'Ambito. Paderno Dugnano è il primo comune dell'Ambito territoriale per presenza in termini assoluti di cittadini residenti di origine straniera, pari a 4.638, e unico comune dell'Ambito che ha registrato una dinamica di crescita del rispetto all'anno precedente (+6,7%, era del 10,8% tra il 2019 e il 2020). Bollate invece risulta essere il comune dell'Ambito con una quota di popolazione straniera più bassa, pari al 7,4% dell'intera popolazione comunale.

Tabella. **Dinamiche della popolazione residente di origine straniera**

Comune	2020	2021	var. assoluta	var. %	quota su totale residenti 2021
Baranzate	4.451	4.226	-225	-5,1%	36,1%
Bollate	2.784	2.666	-118	-4,2%	7,4%
Cesate	1.158	1.151	-7	-0,6%	8,1%
Garbagnate M.	2.550	2.461	-89	-3,5%	9,2%
Novate M.	1.625	1.615	-10	-0,6%	8,0%
Paderno D.	4.347	4.638	291	6,7%	9,7%
Senago	1.731	1.696	-35	-2,0%	7,9%
Solaro	1.322	1.247	-75	-5,7%	9,0%
<b>TOTALE</b>	<b>19.968</b>	<b>19.700</b>	<b>-268</b>	<b>-1,3%</b>	<b>10,2%</b>

Fonte: DEMO ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Per quanto riguarda lo stato civile dei cittadini residenti è opportuno evidenziare i valori relativi alla componente dei **divorziati/e**, indicatore della disgregazione dei nuclei familiari, alla quale spesso si accompagnano condizioni di fragilità economica e abitativa.

I dati ISTAT descrivono per gli otto comuni dell'Ambito territoriale una presenza di cittadini residenti divorziati ancora contenuta, pari al 3,4% della popolazione residente, poco inferiore rispetto al dato medio metropolitano (escluso il capoluogo) pari a 3,5% della popolazione residente, ma con una dinamica di crescita più accentuata (5,4% contro il 5,2% del contesto metropolitano escluso il capoluogo).

Tra i comuni dell'Ambito gli incrementi relativi maggiori sono stati registrati nei comuni di Baranzate (10,7%), Senago (9,1%) e Solaro (9,3%). Più contenuti i valori di crescita nei comuni di Garbagnate Milanese (2,5%) e Novate Milanese (2,6%). Bollate (1.331), Garbagnate Milanese (970) e Paderno Dugnano (1.486) sommano insieme poco meno del 60% di tutti i cittadini residenti nell'Ambito territoriale appartenenti a questa specifica categoria.

Tabella. **Stato civile della popolazione: divorziati/e**

Comune	2019	2020	variazione %
Baranzate	290	321	10,7%
Bollate	1.277	1.331	4,2%
Cesate	504	527	4,6%
Garbagnate M.	946	970	2,5%
Novate M.	723	742	2,6%
Paderno D.	1.404	1.486	5,8%
Senago	693	756	9,1%
Solaro	453	495	9,3%
<b>TOTALE</b>	<b>6.290</b>	<b>6.628</b>	<b>5,4%</b>

Fonte: DEMO ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

### 03.2 Accessibilità del mercato delle locazioni

I dati registrati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate consentono il monitoraggio dell'andamento dei valori medi di locazione nei comuni dell'Ambito territoriale relativi agli immobili residenziali non di pregio, permettendo così di verificare il grado di accessibilità del mercato delle locazioni private. I dati monitorati indicano in termini generali:

- per le zone centrali una diffusa stabilità dei prezzi che indica una sostanziale stabilità del grado di accessibilità;
- per le zone periferiche un quadro eterogeneo, tendente alla stabilità nei comuni di Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Paderno Dugnano, e più accessibile nei comuni di Baranzate, Senago e Solaro dove negli ultimi 12 mesi i valori sono mediamente diminuiti.

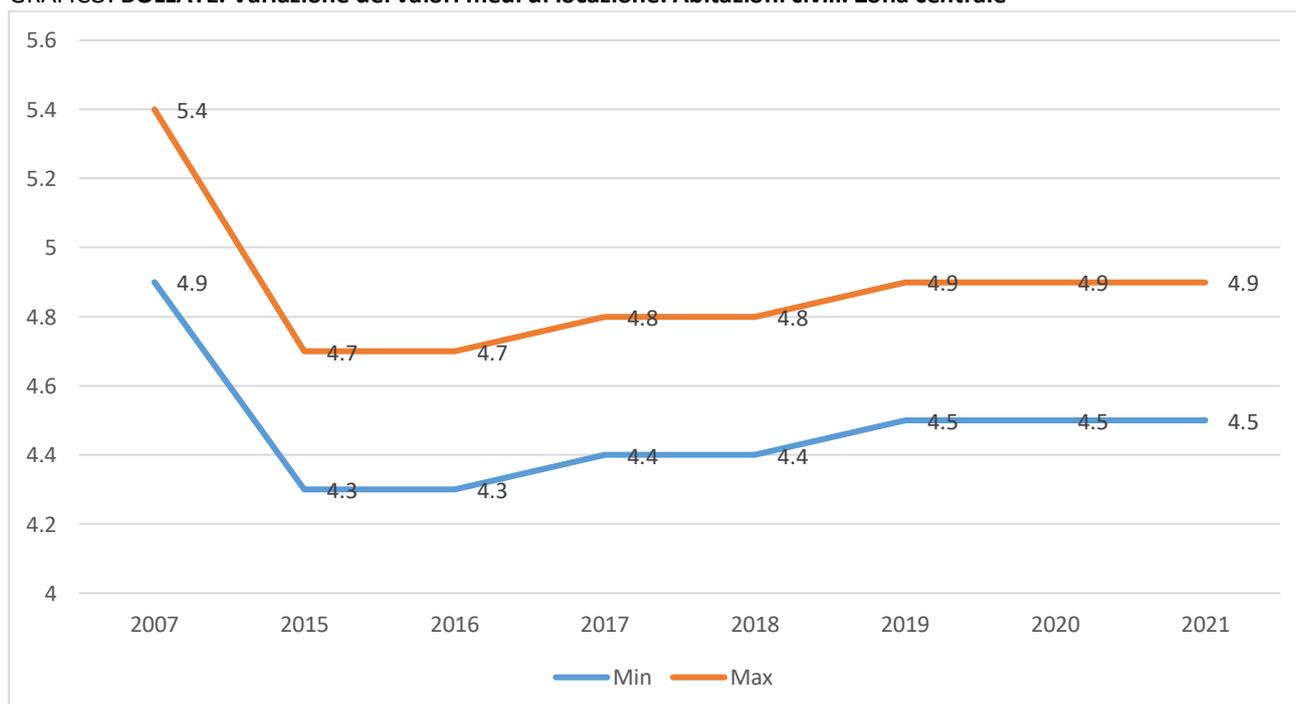
TABELLA. Accessibilità del mercato della locazione privata. Abitazioni civili e economiche in stato normale

Comune	Centro	Periferia
Baranzate	stabile	più accessibile
Bollate	stabile	stabile
Cesate	stabile	stabile
Garbagnate M.	stabile	stabile
Novate M.	stabile	stabile
Paderno D.	stabile	stabile
Senago	stabile	più accessibile
Solaro	stabile	più accessibile

Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

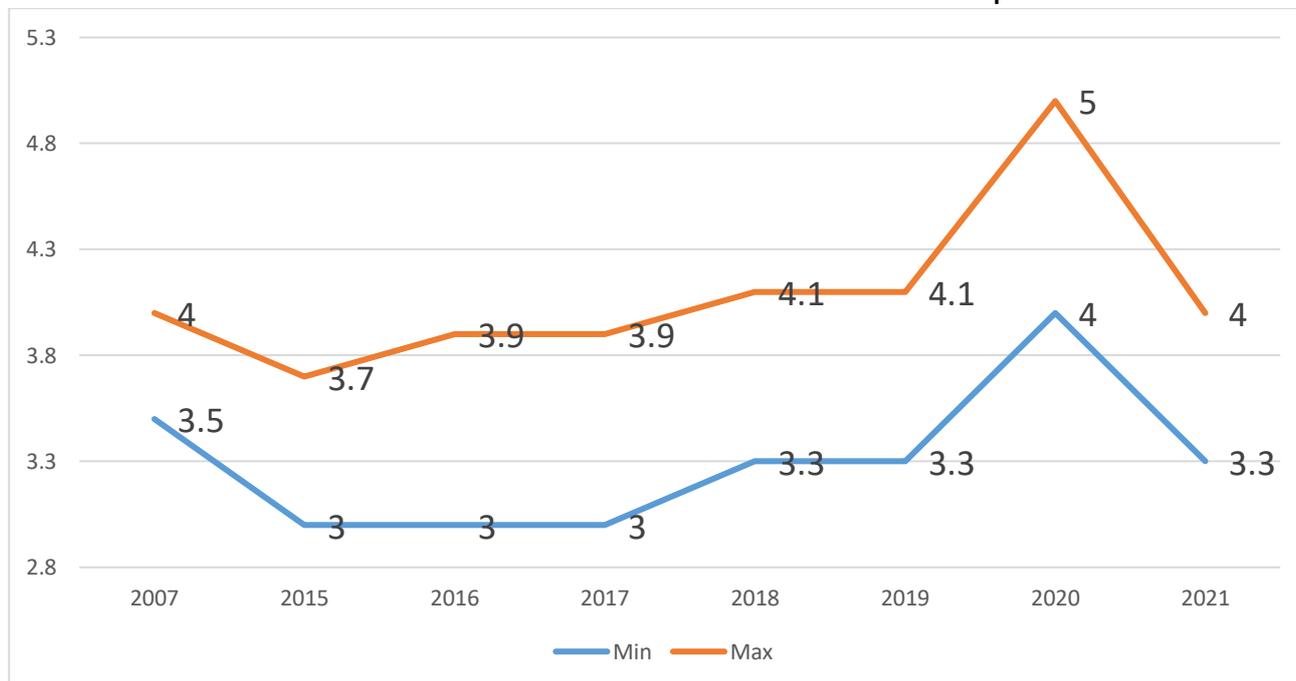
I grafici di seguito riportati mostrano gli andamenti dei valori minimi e massimi per l'area centrale del comune di Bollate e la zona periferica del comune di Solaro, allo scopo di esemplificare quanto sopra riportato.

GRAFICO. BOLLATE. Variazione dei valori medi di locazione. Abitazioni civili. Zona centrale



Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

GRAFICO. SOLARO. Variazione dei valori medi di locazione. Abitazioni economiche. Zona periferica



Fonte: OMI Agenzia delle Entrate, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

## **PARTE SECONDA – CONSISTENZE E UNITÀ ASSEGNABILI NEL 2022**



## 04 | LA CONSISTENZA AGGIORNATA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

Il capitolo presenta la consistenza del patrimonio abitativo degli Enti proprietari di Unità Immobiliari (U.I.) ubicate sul territorio dell’Ambito suddiviso tra unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e a Servizi Abitativi Sociali (SAS). I dati riportati sono aggiornati alla data del 3 Dicembre 2021. Il patrimonio abitativo pubblico e sociale – SAP e SAS – presente sul territorio consiste in 2.347 unità immobiliari, di cui 2.326 SAP e 21 SAS, di proprietà rispettivamente:

- dei Comuni dell’Ambito: 882 alloggi SAP, suddivisi in 881 alloggi SAP e 1 alloggio SAS di proprietà del Comune di Baranzate;
- del Comune di Milano: 57 alloggi SAP;
- di ALER Milano: 1.408 alloggi, suddivisi in 1.388 SAP e 20 SAS.

Tabella. **Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale**

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP	U.I. SAS
<b>ALER Milano</b>	1.388	20
<b>Comune di Milano</b>	57	0
<b>Comune di Baranzate</b>	15	1
<b>Comune di Bollate</b>	195	0
<b>Comune di Cesate</b>	62	0
<b>Comune di Garbagnate M.</b>	146	0
<b>Comune di Novate M.</b>	35	0
<b>Comune di Paderno D.</b>	213	0
<b>Comune di Senago</b>	99	0
<b>Comune di Solaro</b>	116	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.326</b>	<b>21</b>

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell’Utenza, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

La distribuzione territoriale degli alloggi di proprietà di ALER Milano, sintetizzata nella tabella di seguito riportata, descrive una forte concentrazione di alloggi SAP, pari al 90% del totale, in quattro degli otto comuni che compongono l’Ambito (Bollate, Cesate, Garbagnate e Paderno Dugnano).

Tabella. **Distribuzione territoriale del patrimonio di ALER Milano**

Comune	U.I. SAP	U.I. SAS
<b>Comune di Baranzate</b>	0	0
<b>Comune di Bollate</b>	399	0
<b>Comune di Cesate</b>	111	0
<b>Comune di Garbagnate M.</b>	420	9
<b>Comune di Novate M.</b>	26	0
<b>Comune di Paderno D.</b>	317	0
<b>Comune di Senago</b>	60	11
<b>Comune di Solaro</b>	55	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.388</b>	<b>20</b>

Fonte: ALER Milano, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

Nei restanti tre comuni (Novate Milanese, Senago e Solaro) è ubicato il restante 10% degli alloggi SAP di proprietà di ALER Milano, pari a 141 alloggi. Baranzate è l'unico comune dell'Ambito dove non vi sono alloggi SAP di proprietà di ALER Milano.

Gli alloggi SAS di proprietà di ALER Milano sono ubicati in due comuni: 9 a Garbagnate Milanese e 11 a Senago.

Considerando l'insieme degli alloggi SAP di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e di ALER Milano in rapporto alla popolazione residente, risulta che mediamente nell'Ambito territoriale la dotazione di alloggi SAP è pari a un alloggio ogni 85 residenti. Una dotazione significativa se paragonata al dato medio di oltre 120 residenti per alloggio SAP di altri ambiti territoriali simili per popolazione residente e presenza di comuni ad Alta Tensione Abitativa.

Tra i comuni dell'Ambito territoriale emerge un quadro eterogeneo dove

- quattro comuni (Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese e Solaro) mostrano una dotazione maggiore rispetto alla media di Ambito, in particolare Bollate e Garbagnate Milanese che contano rispettivamente 61 e 48 residenti per ogni alloggio SAP;
- il comune di Paderno Dugnano si attesta in prossimità del valore medio di Ambito;
- tre comuni (Baranzate, Novate Milanese e Senago) segnano una dotazione complessiva molto più contenuta rispetto alla media di Ambito, in particolare i comuni di Baranzate e Novate Milanese che contano rispettivamente 61 e 48 residenti per ogni alloggio SAP.

Tabella. **Concentrazione alloggi SAP di proprietà dei Comuni dell'Ambito e di ALER Milano**

Comune	U.I. SAP	Popolazione residente (01.01.2021)	Residenti per ogni U.I. SAP
Comune di Baranzate	15	11.717	781
Comune di Bollate	594	35.955	61
Comune di Cesate	173	14.291	84
Comune di Garbagnate M.	566	26.888	48
Comune di Novate M.	61	20.089	330
Comune di Paderno D.	530	47.980	89
Comune di Senago	159	21.483	135
Comune di Solaro	171	13.903	82
<b>TOTALE</b>	<b>2.275</b>	<b>192.306</b>	<b>85</b>

Fonte: elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

## 05 | LE UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI PREVEDIBILMENTE ASSEGNABILI NELL'ANNO

### 05.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno

Le Unità Immobiliari (U.I.) complessive prevedibilmente disponibili rappresentano il risultato della somma delle U.I. libere, che si libereranno per effetto del turn over, in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto e disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione.

Le Unità Immobiliari complessivamente disponibili per l'anno 2022 risultano essere 140, 52 in più rispetto a quante indicate nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2021 (88), l'80% delle quali di proprietà di ALER Milano. Le U.I. disponibili di proprietà dei Comuni dell'Ambito territoriale risultano

distribuite in modo omogeneo tra i comuni, fatta eccezione per Novate Milanese che non dispone di alloggi di proprietà comunale prevedibilmente assegnabili nel 2022.

Tabella. **Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno per Ente proprietario**

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
<b>ALER Milano</b>	112
<b>Comune di Milano</b>	4
<b>Comune di Baranzate</b>	2
<b>Comune di Bollate</b>	6
<b>Comune di Cesate</b>	2
<b>Comune di Garbagnate M.</b>	2
<b>Comune di Novate M.</b>	0
<b>Comune di Paderno D.</b>	6
<b>Comune di Senago</b>	3
<b>Comune di Solaro</b>	3
<b>TOTALE</b>	<b>140</b>

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

Le 112 Unità Immobiliari disponibili di proprietà di ALER Milano risultano distribuite tra tutti i comuni dell'Ambito territoriale ad esclusione di Baranzate. con una particolare disponibilità nei comuni di Bollate (50), Garbagnate Milanese (22) e Paderno Dugnano (27).

I 4 alloggi di proprietà del Comune di Milano disponibili per il 2022 risultano essere ubicati a Paderno Dugnano.

Tabella. **U.I. di proprietà ALER Milano disponibili nell'anno. Articolazione comunale**

Comune	U.I. SAP
<b>Comune di Baranzate</b>	0
<b>Comune di Bollate</b>	50
<b>Comune di Cesate</b>	4
<b>Comune di Garbagnate M.</b>	22
<b>Comune di Novate M.</b>	1
<b>Comune di Paderno D.</b>	27
<b>Comune di Senago</b>	3
<b>Comune di Solaro</b>	5
<b>TOTALE</b>	<b>112</b>

Fonte: ALER Milano, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

La tabella di seguito riportata mostra infine la distribuzione territoriale degli alloggi prevedibilmente disponibili nel 2022 per tutti gli Enti proprietari.

Le 140 Unità Immobiliari prevedibilmente disponibili risultano essere concentrate in particolare nei comuni di Bollate (56 U.I.), Garbagnate Milanese (24 U.I.) e Paderno Dugnano (37 U.I.), che insieme sommano l'83% circa degli alloggi.

Numeri più contenuti invece nei restanti comuni e in particolare a Novate Milanese dove sarà prevedibilmente disponibile un alloggio di proprietà di ALER Milano.

Tabella. Distribuzione territoriale delle U.I. disponibili nell'anno

Comune	Comuni dell'Ambito	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Comune di Baranzate	2	0	0	2
Comune di Bollate	6	50	0	56
Comune di Cesate	2	4	0	6
Comune di Garbagnate M.	2	22	0	24
Comune di Novate M.	0	1	0	1
Comune di Paderno D.	6	27	4	37
Comune di Senago	3	3	0	6
Comune di Solaro	3	5	0	8
<b>TOTALE</b>	<b>24</b>	<b>112</b>	<b>4</b>	<b>140</b>

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

## 05.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over

La tabella di seguito riportata indica le unità abitative di proprietà dei Comuni dell'Ambito, di ALER Milano e del Comune di Milano destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e che si libereranno per effetto del turn-over ubicate nell'Ambito, assegnabili nel corso del 2022, rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza. Le Unità Immobiliari che presumibilmente si libereranno nel corso dell'anno per effetto del turn-over, come disciplinato dal Comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019, sono dichiarate dagli Enti proprietari quale stima calcolata sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio. Complessivamente per questa specifica categoria risultano prevedibilmente disponibili per il 2022 69 alloggi:

- 52 di proprietà di ALER Milano;
- 5 di proprietà del Comune di Bollate;
- 2 di proprietà del Comune di Cesate;
- 6 di proprietà del Comune di Paderno Dugnano;
- 1 di proprietà del Comune di Senago;
- 3 di proprietà del Comune di Solaro.

Tabella. Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	52
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	5
Comune di Cesate	2
Comune di Garbagnate M.	0
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	6
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	3
<b>TOTALE</b>	<b>69</b>

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

Tutte le 52 Unità Immobiliari di proprietà di ALER Milano appartenenti alla categoria risultano essere tra quelle che presumibilmente si libereranno per effetto del turn-over. La tabella di seguito riportata mostra la distribuzione di questi alloggi tra i Comuni dell'Ambito.

Tabella. **U.I. di proprietà ALER Milano libere e che si libereranno per effetto del turn-over. Articolazione comunale**

Comune	U.I. SAP Libere	U.I. SAP Turn over
Comune di Baranzate	0	0
Comune di Bollate	0	24
Comune di Cesate	0	3
Comune di Garbagnate M.	0	11
Comune di Novate M.	0	1
Comune di Paderno D.	0	9
Comune di Senago	0	1
Comune di Solaro	0	3
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

Fonte: ALER Milano, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

### 05.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito, assegnabili nello stato di fatto, risultano disciplinate dall'art. 10 della L.R. 16/2016 che, al comma 3, indica che l'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario per lavori di ristrutturazione non può essere superiore ad euro 8.000,00, IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità.

Ai fini del presente Piano si rileva disponibilità nell'Ambito di unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2022 e rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, per i seguenti Enti proprietari: ALER Milano con 43 Unità Immobiliari e il Comune di Garbagnate Milanese con 2 Unità Immobiliari.

Tabella. **Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto**

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	43
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	0
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	2
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	0
Comune di Solaro	0
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

Le 43 Unità Immobiliari in carenza manutentiva di proprietà di ALER Milano sono per la maggior parte ubicate nel comune di Bollate (24), seguito in ordine decrescente da Garbagnate Milanese (9), Paderno Dugnano (6), Solaro (2), Cesate (1) e Senago (1).

Tabella. **U.I. di proprietà ALER Milano in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto**

Comune	U.I. SAP
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	24
Comune di Cesate	1
Comune di Garbagnate M.	9
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	6
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	2
<b>TOTALE</b>	<b>43</b>

Fonte: ALER Milano, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

#### 05.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Sono di seguito indicate le Unità Immobiliari degli Enti proprietari destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) ubicate nell'Ambito oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2022.

Le Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso del 2022 appartenenti a questa categoria risultano essere complessivamente 26.

Il numero più consistente di questi 26 alloggi è di proprietà di ALER Milano (17), 4 invece quelli di proprietà del Comune di Milano ubicati tutti nel comune di Paderno Dugnano.

Tabella. **Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione**

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	17
Comune di Milano	4
Comune di Baranzate	2
Comune di Bollate	1
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	0
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	2
Comune di Solaro	0
<b>TOTALE</b>	<b>26</b>

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

I 17 alloggi di proprietà di ALER Milano oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2022 risultano essere prevalentemente concentrati nel territorio di Paderno Dugnano (12). I restanti alloggi sono ubicati nei comuni di Bollate (2), Garbagnate Milanese (2) e Senago (1).

Tabella. **U.I. di proprietà ALER Milano disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione. Articolazione comunale**

Comune	U.I. SAP
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	2
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	2
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	12
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	0
<b>TOTALE</b>	<b>17</b>

Fonte: ALER Milano, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

### 05.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori

Al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, la Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» all'articolo 23, comma 13, stabilisce che: ALER e i Comuni proprietari destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a Servizi Abitativi Transitori (SAT) nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale.

Le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP). Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici per una durata massima di cinque anni, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale.

I Comuni possono incrementare la disponibilità di Servizi Abitativi Transitori con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa.

Ai fini del presente Piano viene indicata la disponibilità di 2 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori:

- 1 alloggio di proprietà del Comune di Bollate;
- 1 alloggio di proprietà del Comune di Senago.

Per l'assegnazione dei Servizi Abitativi Transitori (SAT), come previsto dalla disciplina vigente, è in corso di predisposizione un Regolamento uniforme per tutti i Comuni dell'Ambito territoriale.

### 05.6 Le unità conferite da soggetti privati

Tale disponibilità di alloggi trova disciplina nell'articolo 23, comma 2 della L.R. 16/2016 che, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e rendere accessibile il patrimonio abitativo disponibile e non

utilizzato, consente ai comuni la possibilità di integrare l’offerta dei servizi abitativi pubblici con unità conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, reperiti attraverso procedure di evidenza pubblica e disciplinati mediante apposite convenzioni di durata non inferiore a otto anni rinnovabili in forma espressa.

Ai fini del presente Piano non risultano disponibilità di alloggi conferiti da soggetti privati destinati a servizi abitativi pubblici.

## 06 | RIEPILOGO E QUANTIFICAZIONE

Il numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) di tutti gli Enti proprietari prevedibilmente disponibili per l’anno 2022 è pari a 140, risultato della somma del dettaglio proposto nel capitolo precedente:

- 69 appartenenti alla categoria “Già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over”;
- 45 appartenenti alla categoria “In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto”;
- 26 appartenenti invece alla categoria “Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione”.

Rispetto all’anno precedente la disponibilità di alloggi SAP per il 2022 si presenta maggiormente significativa, in particolare sono 18 le U.I. in più appartenenti alla categoria “libere e che si libereranno per effetto del turn-over” e addirittura 35 le U.I. in più appartenenti alla categoria “in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto”.

Tabella. Riepilogo Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nell’anno 2022

Ragione sociale Ente proprietario	Libere e che si libereranno per effetto del turn-over	In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Conferite da privati	Disponibili
<b>ALER Milano</b>	52	43	17	0	<b>112</b>
<b>Comune di Milano</b>	0	0	4	0	<b>4</b>
<b>Comune di Baranzate</b>	0	0	2	0	<b>2</b>
<b>Comune di Bollate</b>	5	0	1	0	<b>6</b>
<b>Comune di Cesate</b>	2	0	0	0	<b>2</b>
<b>Comune di Garbagnate M.</b>	0	2	0	0	<b>2</b>
<b>Comune di Novate M.</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Comune di Paderno D.</b>	6	0	0	0	<b>6</b>
<b>Comune di Senago</b>	1	0	2	0	<b>3</b>
<b>Comune di Solaro</b>	3	0	0	0	<b>3</b>
<b>TOTALE</b>	<b>69</b>	<b>45</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>140</b>

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell’Utenza, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

## 07 | ASSEGNAZIONI DI UNITÁ IMMOBILIARI CON PROCEDURE ORDINARIE

Nel corso del 2021 sono state eseguite complessivamente 42 assegnazioni con procedura ordinaria (dato aggiornato al 3 Dicembre 2021), dato che rafforza il trend di crescita del numero di assegnazioni effettuate tra il 2018 e il 2021. È bene ricordare che nel 2020 gli avvisi pubblici di assegnazione degli alloggi SAP sono stati annullati a seguito della pronuncia di illegittimità da parte della Corte Costituzionale del requisito della residenza anagrafica o dello svolgimento di attività lavorativa previsto dal Regolamento Regionale n.4/2017. A differenza dell'anno precedente, nel 2021 il quadro delle assegnazioni è caratterizzato da un numero più limitato di assegnazioni effettuate da ALER Milano, mentre sono decisamente aumentate le assegnazioni effettuate dai Comuni dell'Ambito territoriale. Tra tutti

- Paderno Dugnano (11) risulta il comune con il maggior numero di assegnazioni effettuate;
- Baranzate (5), Cesate (4) e Senago (3) sono posti in evidenza perché nel 2020 non avevano effettuato assegnazioni.

Tabella. **Unità abitative assegnate con procedure ordinarie nell'anno precedente. Confronto**

Ragione sociale Ente proprietario	2018	2019	2020	2021
ALER Milano	0	0	23	11
Comune di Milano	0	0	0	0
Comune di Baranzate	0	1	0	5
Comune di Bollate	6	5	2	5
Comune di Cesate	0	5	0	4
Comune di Garbagnate M.	2	3	3	0
Comune di Novate M.	1	1	0	0
Comune di Paderno D.	4	8	0	11
Comune di Senago	6	5	0	3
Comune di Solaro	0	0	4	3
<b>TOTALE</b>	<b>19</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>42</b>

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

La tabella di seguito riportata territorializza tra i comuni dell'Ambito le 11 assegnazioni effettuate da ALER Milano nel corso del 2021.

Tabella. **Unità abitative ALER Milano assegnate con procedure ordinarie nell'anno precedente (2021)**

Comune	U.I. SAP
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	4
Comune di Cesate	2
Comune di Garbagnate M.	2
Comune di Novate M.	2
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	0
Comune di Solaro	1
<b>TOTALE</b>	<b>11</b>

Fonte: ALER Milano, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.



## **PARTE TERZA – LE SCELTE DEGLI ENTI PROPRIETARI**



## 08 | INDICAZIONI SPECIFICHE

### 08.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza

I Comuni dell'Ambito e gli altri Enti proprietari (Comune di Milano e ALER Milano) hanno facoltà di indicare la soglia percentuale eventualmente eccedente il 20% degli alloggi disponibili per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza. L'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla disciplina di riferimento (20% degli alloggi disponibili) è applicata esclusivamente sulle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, ultimo periodo della L.R. 16/2016.

Per l'anno 2022 gli enti proprietari non prevedono soglie percentuali eccedenti il 20% degli alloggi disponibili per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza.

### 08.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza

Gli enti proprietari hanno facoltà di indicare eventuali altre categorie di rilevanza sociale, una per ciascun comune, alle quali saranno attribuiti specifici punteggi ai fini della determinazione della graduatoria. Ciascun Comune motiva adeguatamente l'eventuale indicazione della categoria di rilevanza sociale.

Il Comune di Senago indica come categoria di rilevanza sociale i "nuclei residenti nel Comune di Senago che hanno terminato o stanno terminando progetti di ospitalità temporanea"

Gli altri Enti proprietari non prevedono invece l'indicazione di categorie di rilevanza sociale alle quali attribuire specifico punteggio ai fini della determinazione della graduatoria.

### 08.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e corpo nazionale dei vigili del fuoco"

Gli enti proprietari hanno facoltà di indicare una percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco".

Il Comune di Baranzate riserva il 10% delle unità disponibili nel corso ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco".

Gli altri Enti proprietari dell'Ambito non prevedono l'indicazione di soglie percentuali di unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria in oggetto.



## **PARTE QUARTA - LE MISURE DI SOSTEGNO**



## 09 | ESITI DELLE MISURE PRECEDENTI DI SOSTEGNO ALL'ACCESSO E AL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Azioni e misure di sostegno e accompagnamento all'abitare rappresentano un campo di intervento ormai strutturale per l'Ambito territoriale di Garbagnate Milanese, in particolare attraverso le attività sviluppate da Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A., ancorché parzialmente legato agli indirizzi e ai relativi trasferimenti di risorse economiche da parte di Regione Lombardia. In continuità con quanto attivato nel corso del 2020, nel 2021 sono state messe in campo una pluralità di iniziative di welfare allo scopo di rispondere con sempre maggior efficacia a bisogni diversificati, raccolte in questo capitolo in due principali filoni: gli interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e le misure di sostegno al mantenimento dell'abitazione.

### 09.1 Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa

Al fine di fornire risposta alle situazioni di maggiore fragilità abitativa, nel corso del 2021 si è provveduto a dare continuità agli interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa già attivi nel corso del 2020, relativi:

- alla DGR 2065/2019 "Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione";
- al c.d. "polmone abitativo", ovvero la gestione di alloggi destinati all'emergenza abitativa;
- al progetto RiCA - RIqualificare Comunità e Abitare;
- al Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli di cui alla DGR 3438/2020.

In merito all'attuazione delle misure previste dalla **DGR 2065/2019** "Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione" indirizzata al sostegno di nuclei familiari in una temporanea situazione di disagio abitativo, l'Ambito di Garbagnate ha potuto beneficiare di un finanziamento complessivo pari a 141.813,00 euro destinate all'attivazione di quattro specifiche misure tra delle previste cinque previste dalla DGR 2065/2019, tutte promosse attraverso bandi pubblici esauriti nel corso dell'anno 2020:

- Misura 1: reperire nuovi alloggi nel mercato privato da destinare alle emergenze abitative;
- Misura 2: sostegno con morosità incolpevole iniziale;
- Misura 3: sostegno temporaneo a proprietari di alloggi "all'asta" per pignoramento, per nuove soluzioni in locazione;
- Misura 4: sostenere nuclei famigliari in locazione il cui reddito provenga unicamente da pensione.

All'interno di questo quadro trova riferimento l'attività di reperimento e gestione di alloggi temporanei promossa e direttamente gestita ormai in continuità da alcuni anni dall'Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A. che invece si è protratta nel corso del 2021, un **polmone abitativo** inizialmente costituito da 8 alloggi distribuiti tra i Comuni di Bollate, Novate Milanese e Senago, integrati successivamente anche grazie al contributo del progetto RiCA (RIqualificare Comunità e Abitare). Attraverso l'attuazione della Misura 1 – DGR 2065/2019 sono stati reperiti 3 alloggi e accolti 3 nuclei famigliari. Nel corso del 2021 due dei tre alloggi reperiti sono stati restituiti ai proprietari a conclusione dei progetti di ospitalità.

Lo stesso **progetto RiCA** (RIqualificare Comunità e Abitare), in fase conclusiva, ha trovato continuità anche nel corso del 2021, sperimentando community hub, la realizzazione di percorsi di educazione finanziaria e azioni mirate a migliorare la qualità dell'abitare con l'aiuto di amministratori sociali, della mediazione condominiale e di strumenti per la definizione di piani di rientro dal debito, oltre a figure educative dedicate e azioni di orientamento lavorativo.

Tra il 29 Aprile e il 6 Dicembre 2021 è stato aperto un nuovo avviso pubblico a valere sul **Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli** - DGR 3438/2020, finalizzato a sostenere le famiglie in grave disagio economico per il pagamento dell'affitto e il mantenimento delle abitazioni in locazione. Si tratta di aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad Alta Tensione Abitativa (ATA), come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003.

I fondi messi a disposizione dalla DGR 3438/2020 per i comuni ATA dell'Ambito territoriale ammontano complessivamente a poco più di 65mila euro distribuiti come di seguito dettagliato:

- Comune di Bollate: 18.820,27 €
- Comune di Garbagnate Milanese: 8.390,45 €
- Comune di Novate Milanese: 14.703,40 €
- Comune di Paderno Dugnano: 14.029,36 €
- Comune di Senago: 10.116,00 €

La misura ha previsto un importo massimo del contributo concedibile per sanare la morosità incolpevole pari a € 12.000,00. I contributi sono destinati:

- fino a un massimo di € 8.000,00 per sanare la morosità incolpevole accertata dal comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- fino a un massimo di € 6.000,00 per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;
- assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di € 12.000,00.

Al 30 Giugno 2021 sono pervenute 3 richieste di contributo per un fabbisogno economico di 18.000 €

## 09.2 Misure di sostegno alla locazione

Gli interventi attivati nel campo della locazione abitativa privata si sono articolati in misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione e di promozione di soluzioni agevolate e accessibili:

- misura unica di sostegno alla locazione di cui alla DGR 4678/2021;
- misura di sostegno ai pensionati;
- misura sperimentale di promozione del canone concordato di cui alla Misura 6 della DGR 2065/2019;
- misura premiale per contratti a canone concordato.

Tra il 28 Luglio al 30 Settembre 2021, successivamente prorogato all'8 Ottobre 2021, è stato pubblicato un avviso per l'assegnazione di contributi economici finalizzati a sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19 di cui alla **Misura Unica DGR 4678/2021**, che ha messo a disposizione risorse economiche pari a 76.787,00 €. Nell'occasione di questa Misura gestita da Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A. sono state presentate complessivamente 1.459 domande di contributo i cui dettagli sono stati anticipati al paragrafo 02.3.

Nel periodo 30 Novembre – 30 Dicembre 2021 è stata promossa una **iniziativa di sostegno al pagamento dell'affitto dedicata ai cittadini il cui reddito derivi esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di**

anzianità e/o assimilabili, che versano in condizioni di disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità (limite ISEE previsto: 15.000 €).

Per l'iniziativa sono stanziati complessivamente € 50.000,00, derivanti dal Fondo Nazionale Politiche Sociali (FNPS) utili di finanziare contributi, erogati direttamente al proprietario, entro il limite di 4 mensilità di canone fino ad un massimo di €1.500. Il contributo **non è compatibile con altre misure di sostegno all'affitto ricevute nel 2021** (DGR 4678\2021 oppure fondi Covid o fondi comunali analoghi).

Nel quadro di questa linea di attività si inserisce la **Misura 6** relativa alla **DGR 2065/2019**, una misura sperimentale a libera progettazione che l'Ambito di Garbagnate ha inteso indirizzare al sostegno del mercato delle locazioni a canone concordato.

L'iniziativa è stata finalizzata al sostegno dell'attivazione di nuovi contratti a canone concordato attraverso l'erogazione di un contributo una tantum di € 1.000,00 per ogni contratto stipulato a canone concordato per la durata di 3+2anni, elevato a € 1.500,00 nel caso di durata contrattuale superiore (4+2, 5+2, 6+2, ...). La dotazione finanziaria ammonta a complessivi 7.500 euro.

Nel corso del 2021 sono pervenute 4 richieste di contributo delle quali:

- 2 accolte e finanziate;
- 2 non accettate per mancanza dei requisiti.

Per il Comune di Senago è stata inoltre attivata una **Misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato**. Con la DGR 2608/2019 "Manifestazione di interesse per la sperimentazione di una misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato" Regione Lombardia ha inteso raccogliere candidature di finanziamento tra tutti i comuni lombardi classificati ad Alta Tensione Abitativa. Tra gli ultimi mesi del 2019 e i primi mesi del 2020 sono state presentate 27 domande e solo 9 sono risultate finanziabili, tra queste la domanda avanzata dal Comune di Senago è risultata tra quelle finanziate con un contributo di 100.000 euro, ai quali si aggiunge una quota pari a 60.000 € di cofinanziamento comunale.

La Misura prevede il riconoscimento di un contributo pari a 5 mensilità per ogni anno di contratto, fino ad un massimo di euro 2.000,00 all'anno, fino ad un massimo di complessivi euro 10.000,00 per il periodo di durata contrattuale (3+2 anni).

Nel corso del 2021 sono pervenute 2 richieste di contributo delle quali:

- 1 accolta e finanziata;
- 1 in corso di valutazione.

## 10 | INTERVENTI PER IL 2022 VOLTI AL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA E AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE

Lo scenario prevedibile per il 2022 sarà caratterizzato presumibilmente dall'onda lunga della pandemia Covid-19 e dei suoi effetti, che sulla dimensione abitativa comporterà:

- sul mercato della locazione potrebbe verificarsi un combinato di valori stabili e riduzione dell'offerta disponibile con conseguente incremento delle difficoltà di accesso al mercato da parte dei soggetti economicamente più fragili;
- il permanere di difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione o delle rate dei mutui per i nuclei più fragili da un punto di vista economico;
- un incremento delle situazioni emergenziali e necessitanti di ricollocazione in soluzioni abitative agevolate legate allo sblocco delle procedure di sfratto.

Come per gli anni precedenti rimane ad oggi ancora incerto il quadro complessivo delle risorse economiche a disposizione per fronteggiare il disagio abitativo e programmare azioni di sostegno di ampio respiro.

### 10.1 Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa

Rispetto a questa specifica linea di intervento per il 2022 si prevede continuità rispetto alle principali azioni di sostegno e accompagnamento già attive, in particolare

- il c.d. "polmone abitativo", ovvero la gestione di alloggi destinati all'emergenza abitativa;
- il Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli di cui alla DGR 5395/2021;
- azioni di accompagnamento abitativo.

Nel 2022 sarà data continuità alle attività di gestione degli alloggi destinati all'accoglienza abitativa dei nuclei in particolare difficoltà abitativa, il c.d. **polmone abitativo**. La disponibilità di alloggi proseguirà in linea con il 2021 seguendo il naturale sviluppo dei contratti di locazione in essere e saranno verificate con continuità eventuali nuove opportunità.

In particolare, allo scopo di sostenere i cittadini morosi incolpevoli in difficoltà abitativa con il 2022 saranno attivati nuovi avvisi pubblici per l'erogazione dei contributi economici previsti dalla **DGR 5395/2021**, che mette a disposizione di sei comuni dell'Ambito territoriale risorse complessive pari a 378.351,68 € distribuiti come di seguito dettagliato:

- Comune di Baranzate: 63.806,54 €
- Comune di Bollate: 71.893,07 €
- Comune di Garbagnate Milanese: 68.320,74 €
- Comune di Novate Milanese: 59.819,83 €
- Comune di Paderno Dugnano: 59.499,78 €
- Comune di Senago: 55.011,72 €

La misura in continuità con le precedenti prevede un importo massimo del contributo massimo concedibile per sanare la morosità incolpevole pari a € 12.000,00.

Il 2022 vedrà l'impegno a esplorare eventuali opportunità in grado di sostenere la continuità della positiva esperienza sviluppata e maturata attraverso gli interventi di **accompagnamento all'abitare** promossi e sostenuti attraverso l'ormai concluso progetto RiCA - Riqualificare Comunità e Abitare (community hub, la realizzazione di percorsi di educazione finanziaria e azioni mirate a migliorare la qualità dell'abitare con

l'aiuto di amministratori sociali, della mediazione condominiale e di strumenti per la definizione di piani di rientro dal debito, oltre a figure educative dedicate e azioni di orientamento lavorativo).

## 10.2 Misure di sostegno alla locazione

Gli interventi previsti per il 2022 nel campo della locazione abitativa privata proseguiranno in continuità con il 2021 articolandosi in misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione e di promozione di soluzioni agevolate e accessibili:

- misura unica di sostegno alla locazione di cui alla DGR 5324/2021;
- misura premiale per contratti a canone concordato.

Nel corso dell'anno saranno altresì attivate misure di sostegno per le quali dovessero rendersi disponibili risorse economiche aggiuntive a quelle già previste, finalizzate anche a sostenere specifiche categorie di cittadini come accaduto in occasione della misura di sostegno ai pensionati attivata nella fase finale del 2021.

Con il 2022 saranno definite le modalità di utilizzo delle eventuali risorse residue messe a disposizione dalla **DGR 5324/2021**, finalizzate a sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria Covid-19, in linea di continuità con le precedenti iniziative attivate dal 2020.

Proseguiranno le attività relative alla **Misura 6** della **DGR 2065/2019**, una misura sperimentale a libera progettazione che l'Ambito di Garbagnate ha inteso indirizzare al sostegno del mercato delle locazioni a canone concordato, che nel corso del 2022 sarà ulteriormente promossa anche in relazione all'Accordo Locale Quadro recentemente rinegoziato dalle rappresentanze sindacali degli inquilini e le associazioni della proprietà edilizia.

L'iniziativa è finalizzata al sostegno dell'attivazione di nuovi contratti a canone concordato attraverso l'erogazione di un contributo una tantum di € 1.000,00 per ogni contratto stipulato a canone concordato per la durata di 3+2anni, elevato a € 1.500,00 nel caso di durata contrattuale superiore (4+2, 5+2, 6+2, ...). La dotazione finanziaria ammonta a complessivi 7.500 euro.

Per il Comune di Senago proseguiranno le attività di promozione e gestione della **Misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato** di cui alla DGR 2608/2019 "Manifestazione di interesse per la sperimentazione di una misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato", al fine dell'assegnazione delle risorse economiche ancora disponibili.