

AMBITO DI GARBAGNATE MILANESE

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

2023

CONTENUTI

PREMESSA	5
PARTE PRIMA – QUADRO CONOSCITIVO	7
01 L’Ambito territoriale	9
01.1 L’Ambito e i suoi Comuni	9
01.2 Dinamiche demografiche	10
02 Accessibilità del mercato immobiliare	13
03 Il bisogno abitativo	14
03.1 Domande di assegnazione SAP	14
03.2 Domande di sostegno alla locazione	17
PARTE SECONDA – CONSISTENZE E UNITÀ ASSEGNABILI NEL 2023	19
04 La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale	21
05 Le unità abitative destinate a SAP prevedibilmente assegnabili nell’anno	22
05.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell’anno	22
05.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over	24
05.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	25
05.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	26
05.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori	27
05.6 Le unità conferite da soggetti privati	27
06 Riepilogo e quantificazione	28
07 Assegnazione di Unità Immobiliari con procedure ordinarie	28
PARTE TERZA – LE SCELTE DEGLI ENTI PROPRIETARI	31
08 Indicazioni specifiche	33
08.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	33
08.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza	33
08.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di polizia e Corpo nazionale dei vigili del fuoco”	33
PARTE QUARTA – LE MISURE DI SOSTEGNO	35
09 Esiti delle misure precedenti di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale	37
09.1 Interventi volti al contenimento dell’emergenza abitativa	37
09.2 Misure di sostegno alla locazione	38
10 Interventi per il 2023 volti al contenimento dell’emergenza abitativa e al mantenimento dell’alloggio in locazione	39
10.1 Interventi volti al contenimento dell’emergenza abitativa	39
10.2 Misure di sostegno alla locazione	40

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 per l'anno 2023 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 2022 e prevedibilmente attivabili nel 2023, declinandoli in interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e misure di sostegno alla locazione.

PARTE PRIMA – QUADRO CONOSCITIVO

01 | L'AMBITO TERRITORIALE

01.1 L'Ambito e i suoi Comuni

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 191.289 residenti (Fonte: Demo-Istat, aggiornamento al 1.1.2022).

Paderno Dugnano risulta il comune maggiormente popoloso con poco più di 47mila abitanti, seguito da Bollate con oltre 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.



Tabella. **Popolazione residente e distribuzione territoriale** (al 1.1.2022)

Comune	2022	Quota sulla popolazione d'Ambito
Baranzate	11.861	6,2%
Bollate	36.232	18,9%
Cesate	14.188	7,4%
Garbagnate M.	26.777	14,0%
Novate M.	19.959	10,4%
Paderno D.	47.084	24,6%
Senago	21.304	11,1%
Solaro	13.884	7,3%
AMBITO	191.289	100,0%

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

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 (esclusi Milano città e l'Ambito di Garbagnate Milanese) pari a 1.260,3 abitanti per chilometro quadrato, con valori particolarmente significativi nei comuni di prima cintura. Il comune a più alta densità di popolazione è Baranzate con 4.267 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. **Densità abitativa**

Comune	2022	Superficie territoriale (km ²)	Densità (abitanti*km ²)
Baranzate	11.861	2,78	4.267
Bollate	36.232	13,12	2.762
Cesate	14.188	5,69	2.493
Garbagnate M.	26.777	8,86	3.022
Novate M.	19.959	5,47	3.649
Paderno D.	47.084	14,12	3.335
Senago	21.304	8,63	2.469
Solaro	13.884	6,69	2.075
AMBITO	191.289	65,36	2.927

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

01.2 Dinamiche demografiche

Tra l'1 gennaio 2021 e l'1 gennaio 2022 l'andamento della popolazione residente nell'Ambito territoriale evidenzia una generale diminuzione, pari a 1.017 equivalente a un calo dello 0,5%. Calo che segue il trend dell'anno precedente, quando la riduzione dei residenti fu di circa 1.600 residenti.

Tra i comuni dell'Ambito

- Baranzate e Bollate sono i comuni in controtendenza registrando una crescita rispettivamente dell'1,2% e dello 0,8%
- Solaro presenta un calo poco significativo, mantenendo sostanzialmente stabile il numero complessivo di cittadini residenti;
- Paderno Dugnano è invece il comune con la maggiore diminuzione di cittadini residenti (-896);
- i restanti comuni registrano un calo significativo ma comunque contenuto rispetto a Paderno Dugnano.

Tabella. **Dinamiche della popolazione residente**

Comune	2021	2022	var. assoluta	var. %
Baranzate	11.717	11.861	144	1,2%
Bollate	35.955	36.232	277	0,8%
Cesate	14.291	14.188	-103	-0,7%
Garbagnate M.	26.888	26.777	-111	-0,4%
Novate M.	20.089	19.959	-130	-0,6%
Paderno D.	47.980	47.084	-896	-1,9%
Senago	21.483	21.304	-179	-0,8%
Solaro	13.903	13.884	-19	-0,1%
AMBITO	192.306	191.289	-1.017	-0,5%

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 vulnerabili al rischio di problematiche abitative.

La dinamica che maggiormente caratterizza l'Ambito territoriale è il progressivo invecchiamento della popolazione residente. Tra il 2021 e il 2022 è stato infatti registrato un incremento di 677 unità, pari a un +1,5%. 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 ultrasessantacinquenni sulla popolazione residente dal 23,1% del 2021 al 23,6% del 2022.

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

Comune	2021	2022	var. assoluta	var. %	quota su totale residenti 2022
Baranzate	2.209	2.330	121	5,5%	19,6%
Bollate	8.621	8.823	202	2,3%	24,4%
Cesate	2.879	2.933	54	1,9%	20,7%
Garbagnate M.	6.648	6.711	63	0,9%	25,1%
Novate M.	5.431	5.425	-6	-0,1%	27,2%
Paderno D.	11.300	11.391	91	0,8%	24,2%
Senago	4.597	4.656	59	1,3%	21,9%
Solaro	2.778	2.871	93	3,3%	21,9%
TOTALE	44.463	45.140	677	1,5%	23,6%

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

Tra i comuni dell'Ambito si segnalano Bollate (24,4%), Garbagnate Milanese (25,1%), Novate Milanese (27,2%) e Paderno Dugnano (24,2%) quelli con una quota sulla popolazione residente maggiore della media di Ambito. Novate Milanese ha registrato una sensibile riduzione della popolazione residente appartenente a questa fascia d'età (-0,1%). Baranzate si conferma il comune dell'Ambito territoriale con la minore presenza di popolazione anziana, anche se la registra l'incremento relativo più importante (5,5%).

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 1.1.2021 e 1.1.2022 segnano una dinamica positiva per l'Ambito di Garbagnate Milanese con un incremento complessivo di 59 unità, pari allo 0,6% rispetto al 2021 e in controtendenza rispetto all'anno precedente. La stessa tendenza è stata registrata anche per gli altri comuni appartenenti alla Città Metropolitana escluso il capoluogo, anche se con un'intensità maggiore rispetto all'Ambito di Garbagnate Milanese (+1,3%).

La dinamica positiva non ha riguardato tutti i comuni dell'Ambito territoriale, ma solamente i comuni di Baranzate, Bollate, Garbagnate Milanese e Senago. La riduzione più importante sia in termini assoluti che relativi è stata registrata a Paderno Dugnano.

Il calo della popolazione complessiva residente nell'Ambito non ha riguardato la sua **componente straniera**, che nel periodo considerato ha invece registrato un incremento dell'3,1%, tendenza comunque più contenuta rispetto al dato medio registrato per gli altri comuni appartenenti alla Città Metropolitana escluso il capoluogo (+5,2%). La presenza sul territorio di cittadini residenti di origine straniera, pari al 10,6% della

popolazione residente, risulta inferiore alla media degli altri comuni appartenenti alla Città Metropolitana escluso il capoluogo (11,7%).

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

Comune	2021	2022	var. assoluta	var. %
Baranzate	611	649	38	6,2%
Bollate	1.786	1.844	58	3,2%
Cesate	730	727	-3	-0,4%
Garbagnate M.	1.358	1.389	31	2,3%
Novate M.	990	980	-10	-1,0%
Paderno D.	2.379	2.293	-86	-3,6%
Senago	1.064	1.103	39	3,7%
Solaro	691	683	-8	-1,2%
TOTALE	9.609	9.668	59	0,6%

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

Tra i comuni dell'Ambito territoriale Baranzate rappresenta un contesto particolare per via della rilevante concentrazione di cittadini di origine straniera, che ha raggiunto una quota pari al 37% dell'intera popolazione residente nel comune, pari a oltre un quinto (21,6%) dell'intera popolazione straniera residente dell'Ambito. Paderno Dugnano è il comune dell'Ambito territoriale con maggiore presenza in termini assoluti di cittadini residenti di origine straniera, pari a 4.592. Paderno Dugnano e Senago sono gli unici comuni dell'Ambito che hanno registrato una dinamica di decrescita rispetto all'anno precedente (rispettivamente -1,0% e -3,2%). Senago risulta anche essere il comune dell'Ambito con la quota di popolazione straniera residente più bassa, pari al 7,7% dell'intera popolazione comunale.

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

Comune	2021	2022	var. assoluta	var. %	quota su totale residenti 2022
Baranzate	4.226	4.393	167	4,0%	37,0%
Bollate	2.666	2.853	187	7,0%	7,9%
Cesate	1.151	1.172	21	1,8%	8,3%
Garbagnate M.	2.461	2.717	256	10,4%	10,1%
Novate M.	1.615	1.673	58	3,6%	8,4%
Paderno D.	4.638	4.592	-46	-1,0%	9,8%
Senago	1.696	1.641	-55	-3,2%	7,7%
Solaro	1.247	1.278	31	2,5%	9,2%
TOTALE	19.700	20.319	619	3,1%	10,6%

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 più recenti (2021) descrivono per gli otto comuni dell'Ambito territoriale una presenza di cittadini residenti divorziati ancora contenuta, pari al 3,5% della popolazione residente, in leggero aumento rispetto all'anno precedente (3,4%) e in linea con il dato medio degli altri comuni dell'area metropolitana milanese

(escluso il capoluogo) pari a 3,5% della popolazione residente, ma con una dinamica di crescita più accentuata (2,1% contro l'1,9% del contesto metropolitano di riferimento).

Tra i comuni dell'Ambito gli incrementi relativi maggiori sono stati registrati nei comuni di Solaro (5,1%), e Cesate (3,4%). Più contenuti i valori di crescita nei comuni di Garbagnate Milanese (0,2%) e Novate Milanese (1,3%). Bollate (1.364), Garbagnate Milanese (972) e Paderno Dugnano (1.516) 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	2020	2021	variazione %
Baranzate	321	327	1,9%
Bollate	1.331	1.364	2,5%
Cesate	527	545	3,4%
Garbagnate M.	970	972	0,2%
Novate M.	742	752	1,3%
Paderno D.	1.486	1.516	2,0%
Senago	756	770	1,9%
Solaro	495	520	5,1%
TOTALE	6.628	6.766	2,1%

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

02 | ACCESSIBILITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il monitoraggio dell'andamento dei valori medi di locazione e di compravendita nei comuni dell'Ambito territoriale registrati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi ai primi semestri 2021 e 2022, relativi agli immobili residenziali non di pregio, consente di verificare il grado di accessibilità del mercato delle locazioni private e delle compravendite. I dati monitorati indicano in termini generali:

- un grado di accessibilità tendenzialmente più difficoltosa per la **locazione**, il confronto tra i valori medi registrati segna una generale crescita sia nei contesti centrali che in quelli periferici ad eccezione di Baranzate dove nella zona periferica si registrano valori stabili;
- il grado di accessibilità del mercato risulta più difficoltoso anche per le **compravendite** nei comuni di Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago e Solaro, dove il confronto tra i valori medi registrati segna una generale crescita sia nei contesti centrali che in quelli periferici. Stabili i valori registrati a Baranzate, mentre a Cesate risultano in diminuzione. Bollate mostra invece un quadro diversificato tra centro e periferia, in diminuzione la prima e in crescita la seconda.

TABELLA. Andamento dei valori medi di locazione privata 2021-2022. Abitazioni civili in stato normale

Comune	Centro	Periferia
Baranzate	in crescita	stabile
Bollate	in crescita	in crescita
Cesate	in crescita	
Garbagnate M.	in crescita	in crescita
Novate M.	in crescita	in crescita
Paderno D.	in crescita	in crescita
Senago	in crescita	in crescita
Solaro	in crescita	in crescita

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

TABELLA. Andamento dei valori medi di compravendita 2021-2022. Abitazioni civili in stato normale

Comune	Centro	Periferia
Baranzate	stabile	stabile
Bollate	in diminuzione	in crescita
Cesate	in diminuzione	
Garbagnate M.	in crescita	in crescita
Novate M.	in crescita	in crescita
Paderno D.	in crescita	in crescita
Senago	in crescita	in crescita
Solaro	in crescita	in crescita

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

03 | IL BISOGNO ABITATIVO

03.1 Domande di assegnazione SAP

Nel corso del 2022 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 29 Marzo e il 5 maggio 2022, si sono resi disponibili complessivamente 33 alloggi, 17 di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e 16 di proprietà di ALER Milano. Le domande in graduatoria sono 525: 232 per le U.I. di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale, 293 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.

Necessario porre in evidenza che i 2 alloggi disponibili di proprietà del Comune di Garbagnate Milanese erano unità abitative nello stato di fatto non immediatamente assegnabili per carenze manutentive ai sensi dell'art. 10 del r.r. 4 agosto 2017. L'assenza di domande di assegnazione è evidentemente determinata dall'assenza di nuclei interessati o in grado di sostenere economicamente le spese per i lavori di ristrutturazione necessari al ripristino degli alloggi.

TABELLA. Avviso SAP n. 1-2022 (ID 5040). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà COMUNI

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande in graduatoria
Baranzate	0	0
Bollate	5	139
Cesate	1	27
Garbagnate M.	2	0
Novate M.	0	0
Paderno D.	5	30
Senago	1	12
Solaro	3	24
AMBITO	17	232

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

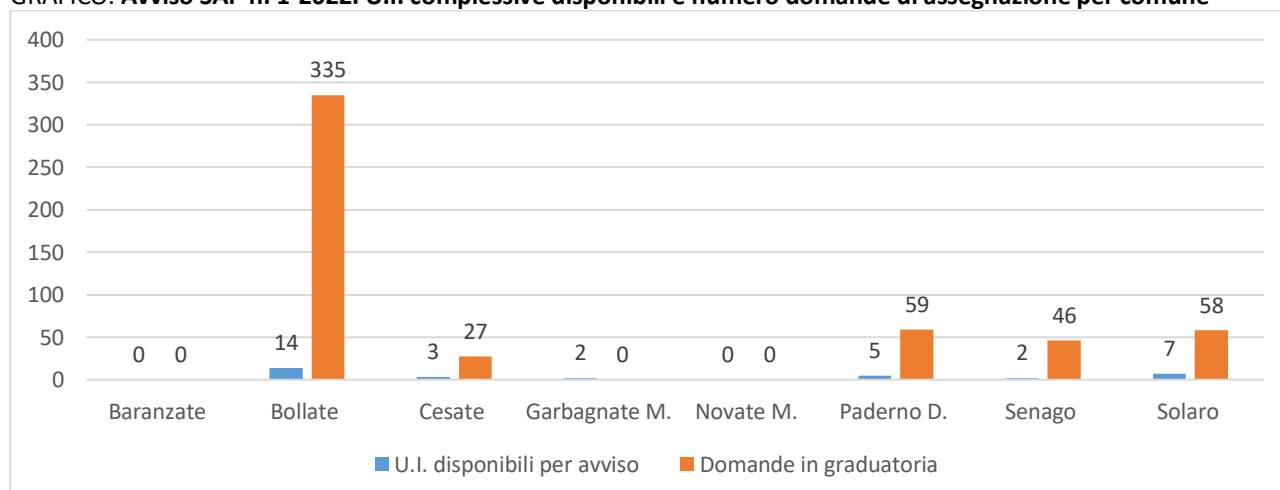
TABELLA. Avviso SAP n. 1-2022 (ID 5040). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà ALER Milano

Ubicazione	U.I. disponibili per avviso	Domande in graduatoria
Baranzate	0	0
Bollate	9	196
Cesate	0	0
Garbagnate M.	0	0
Novate M.	0	0
Paderno D.	2	29
Senago	1	34
Solaro	4	34
AMBITO	16	293

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 nel comune di Bollate, seguito a distanza da Paderno Dugnano, Senago e Solaro.

GRAFICO. Avviso SAP n. 1-2022. 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 28 settembre e il 28 ottobre 2022, si sono rese disponibili complessivamente 16 Unità Immobiliari, 7 di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e 9 di proprietà di ALER Milano. Le domande in graduatoria provvisoria sono 458: 150 per le U.I. di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale, 308 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. 2-2022 (ID 6160). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà COMUNI

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande in graduatoria
Baranzate	1	38
Bollate	2	43
Cesate	0	0
Garbagnate M.	0	0
Novate M.	0	0
Paderno D.	3	54
Senago	1	15
Solaro	0	0
AMBITO	7	150

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

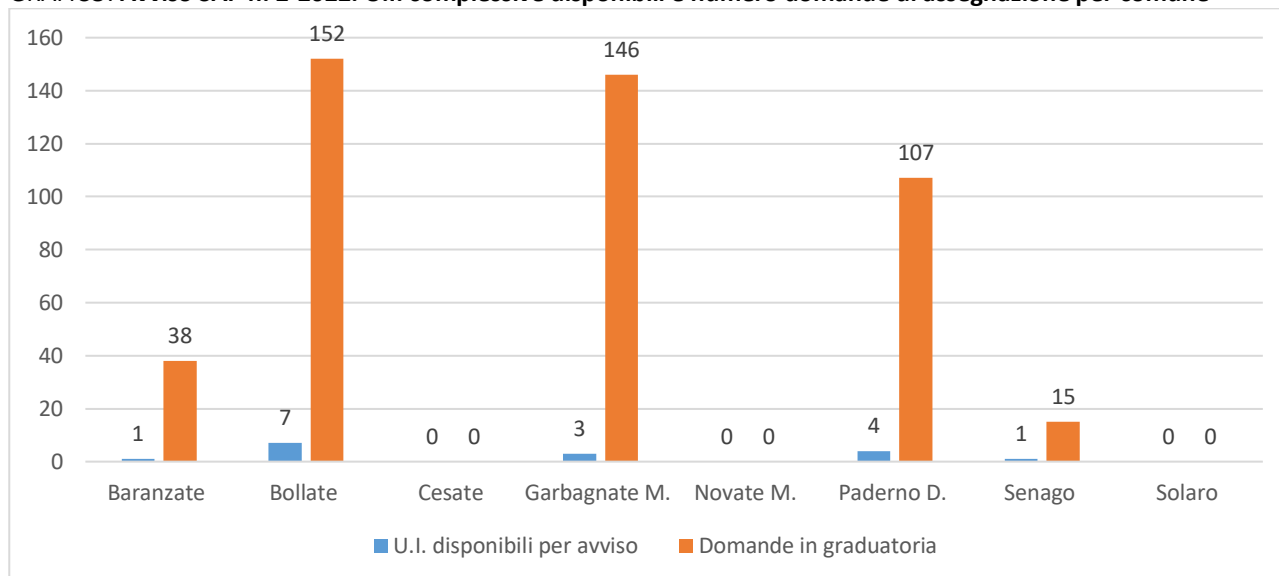
TABELLA. Avviso SAP n. 2-2022 (ID 6160). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà ALER Milano

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande in graduatoria
Baranzate	0	0
Bollate	5	109
Cesate	0	0
Garbagnate M.	3	146
Novate M.	0	0
Paderno D.	1	53
Senago	0	0
Solaro	0	0
AMBITO	9	308

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

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

GRAFICO. Avviso SAP n. 2-2022. U.I. complessive disponibili e numero domande di assegnazione per comune



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

03.2 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 5324/2021, aperto dal 21 giugno al 28 luglio 2022, sono state presentate complessivamente 1.474 domande di contributo – in linea con il numero di domande pervenute nel 2021 – 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 64,5% delle domande presentate. Cesate e Solaro risultano essere invece i comuni con il minor numero di domande di sostegno presentate: rispettivamente 65 e 71, in decrescita rispetto al 2021. Il quadro emergente dall'analisi dei profili dei cittadini che hanno presentato domanda descrive una netta maggioranza (94,2% del totale) di richiedenti appartenenti all'area del "disagio", ovvero con un ISEE fino a 16.000 euro, dei quali in condizioni di indigenza per oltre il 30% (ISEE inferiore a 3.000 euro) e in crescita rispetto al 2021. I richiedenti appartenenti all'area della "difficoltà" (ISEE maggiore di 16.000 euro, ma comunque nei limiti dei 26.000 euro previsti dalla Misura di sostegno) sono il 5,8% del totale dei richiedenti il contributo.

Tabella. Avviso Sostegno alla locazione 1-2022. Distribuzione domande pervenute

Comune	Domande pervenute	Quota sul totale delle domande
Baranzate	125	8,5%
Bollate	344	23,3%
Cesate	65	4,4%
Garbagnate M.	128	8,7%
Novate M.	328	22,3%
Paderno D.	279	18,9%
Senago	133	9,0%
Solaro	72	4,9%
AMBITO	1.474	100%

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

Tra il 15 settembre 2022 e il 18 ottobre 2022 inoltre attivata una specifica misura di sostegno alla locazione destinata esclusivamente a rispondere ai bisogni i nuclei familiari di pensionati anziani, in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (L.R. 16/2016, art. 1 c. 6.) il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di anzianità e/o assimilabili, in grave disagio economico o in condizione di particolare vulnerabilità.

La distribuzione territoriale della domanda di contributo si presenta eterogenea tra i comuni rispecchiando in modo coerente la numerosità di residenti “anziani” in ciascun comune e la relativa quota sulla popolazione totale residente. L’eccezione più evidente riguarda il comune di Garbagnate Milanese che pur essendo il terzo comune dell’Ambito per numerosità di anziani residenti (6.711) e il secondo per quota rispetto al totale della popolazione residente (25,1%), risulta essere insieme a Solaro il comune con il minor numero di richieste di contributo (7).

Tabella. **Avviso Sostegno alla locazione “pensionati”. Distribuzione domande pervenute**

Comune	Domande pervenute	Quota sul totale delle domande
Baranzate	9	6,2%
Bollate	28	19,2%
Cesate	12	8,2%
Garbagnate M.	7	4,8%
Novate M.	42	28,8%
Paderno D.	23	15,8%
Senago	18	12,3%
Solaro	7	4,8%
AMBITO	146	100%

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

PARTE SECONDA – CONSISTENZE E UNITÀ ASSEGNABILI NEL 2023

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 21 Novembre 2022. 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
ALER Milano	1.388	20
Comune di Milano	57	0
Comune di Baranzate	15	1
Comune di Bollate	195	0
Comune di Cesate	62	0
Comune di Garbagnate M.	146	0
Comune di Novate M.	35	0
Comune di Paderno D.	213	0
Comune di Senago	99	0
Comune di Solaro	116	0
TOTALE	2.326	21

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
Comune di Baranzate	0	0
Comune di Bollate	399	0
Comune di Cesate	111	0
Comune di Garbagnate M.	420	9
Comune di Novate M.	26	0
Comune di Paderno D.	317	0
Comune di Senago	60	11
Comune di Solaro	55	0
TOTALE	1.388	20

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 84 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, rispettivamente pari a 791, 327 e 134 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 (01.01.2022)	Residenti per ogni U.I. SAP
Comune di Baranzate	15	11.861	791
Comune di Bollate	594	36.232	61
Comune di Cesate	173	14.188	82
Comune di Garbagnate M.	566	26.777	47
Comune di Novate M.	61	19.959	327
Comune di Paderno D.	530	47.084	89
Comune di Senago	159	21.304	134
Comune di Solaro	171	13.884	81
TOTALE	2.275	191.289	84

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 20232 risultano essere 183, 43 in più rispetto a quante indicate nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2022 (140), l'88% 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 Baranzate e Novate Milanese che non dispongono di alloggi di proprietà comunale prevedibilmente assegnabili nel 2023.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	161
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	3
Comune di Cesate	3
Comune di Garbagnate M.	2
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	5
Comune di Senago	2
Comune di Solaro	7
TOTALE	183

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

Le 161 Unità Immobiliari disponibili di proprietà di ALER Milano risultano distribuite tra tutti i comuni dell'Ambito territoriale ad esclusione di Baranzate, con una particolare previsione di disponibilità nei comuni di Bollate (86), Garbagnate Milanese (33) e Paderno Dugnano (26).

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

Comune	U.I. SAP
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	86
Comune di Cesate	8
Comune di Garbagnate M.	33
Comune di Novate M.	2
Comune di Paderno D.	26
Comune di Senago	3
Comune di Solaro	3
TOTALE	161

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

La tabella di seguito riportata mostra la distribuzione territoriale degli alloggi prevedibilmente disponibili nel 2023 per tutti gli Enti proprietari.

Le 183 Unità Immobiliari prevedibilmente disponibili risultano essere concentrate in particolare nei comuni di Bollate (89 U.I.), Garbagnate Milanese (35 U.I.) e Paderno Dugnano (31 U.I.), che insieme sommano l'84,7% circa degli alloggi.

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

Comune	Comuni dell'Ambito	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Comune di Baranzate	0	0	0	0
Comune di Bollate	3	86	0	89
Comune di Cesate	3	8	0	11
Comune di Garbagnate M.	2	33	0	35
Comune di Novate M.	0	2	0	2
Comune di Paderno D.	5	26	0	31
Comune di Senago	2	3	0	5
Comune di Solaro	7	3	0	10
TOTALE	22	161	0	183

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 2023, rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza. Le Unità Immobiliari appartenenti alla seconda categoria (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 risultano prevedibilmente disponibili per il 2023 68 alloggi:

- 55 di proprietà di ALER Milano;
- 2 di proprietà del Comune di Bollate;
- 4 di proprietà del Comune di Paderno Dugnano;
- 1 di proprietà del Comune di Senago;
- 6 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	55
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	2
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	0
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	4
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	6
TOTALE	68

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

54 delle 55 Unità Immobiliari di proprietà di ALER Milano appartenenti alla categoria risultano essere tra quelle che presumibilmente si libereranno per effetto del turn-over. Solo 1 Unità Immobiliare ubicata a Paderno Dugnano risulta essere già libera. 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	20
Comune di Cesate	0	3
Comune di Garbagnate M.	0	16
Comune di Novate M.	0	1
Comune di Paderno D.	1	10
Comune di Senago	0	1
Comune di Solaro	0	3
TOTALE	1	54

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 2023 e rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, per i seguenti Enti proprietari: ALER Milano con 68 Unità Immobiliari e i Comuni di Cesate e di Garbagnate Milanese rispettivamente con 3 e 2 Unità Immobiliari.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	68
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	0
Comune di Cesate	3
Comune di Garbagnate M.	2
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	0
Comune di Solaro	0
TOTALE	73

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

Le 68 Unità Immobiliari in carenza manutentiva di proprietà di ALER Milano sono per la maggior parte ubicate nel comune di Bollate (43), seguito in ordine decrescente da Garbagnate Milanese (14), Cesate (5), Paderno Dugnano (4), Novate Milanese (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	43
Comune di Cesate	5
Comune di Garbagnate M.	14
Comune di Novate M.	1
Comune di Paderno D.	4
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	0
TOTALE	68

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 2023.

Le Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso del 2022 appartenenti a questa categoria risultano essere complessivamente 40, 38 dei quali di proprietà di ALER Milano, 2 invece quelli di proprietà dei Comuni di Bollate e di Senago.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	38
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
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	1
Comune di Solaro	0
TOTALE	40

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

I 38 alloggi di proprietà di ALER Milano oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2023 risultano essere

prevalentemente concentrati nel territorio di Bollate (23). I restanti alloggi sono ubicati nei comuni di Garbagnate Milanese (3), Paderno Dugnano (11) 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	23
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	3
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	11
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	0
TOTALE	38

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 5 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori, distribuiti negli stessi Comuni proprietari di Baranzate, Bollate, Paderno Dugnano, Senago e Solaro.

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 2023 è pari a 181, risultato della somma del dettaglio proposto nel capitolo precedente:

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

Rispetto all'anno precedente la disponibilità di alloggi SAP per il 2023 si presenta maggiormente significativa, in particolare sono 28 le U.I. in più appartenenti alla categoria “In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto” e 17 in più quelle appartenenti alla categoria “Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione”.

Tabella. **Riepilogo Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nell'anno 2023**

Ragione sociale Ente proprietario	<i>Libere e che si libereranno per effetto del turn-over</i>	<i>In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto</i>	<i>Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione</i>	<i>Conferite da privati</i>	<i>Disponibili</i>
ALER Milano	55	68	38	0	161
Comune di Milano	0	0	0	0	0
Comune di Baranzate	0	0	0	0	0
Comune di Bollate	2	0	1	0	3
Comune di Cesate	0	3	0	0	3
Comune di Garbagnate M.	0	2	0	0	2
Comune di Novate M.	0	0	0	0	0
Comune di Paderno D.	4	0	0	0	4
Comune di Senago	1	0	1	0	2
Comune di Solaro	6	0	0	0	6
TOTALE	68	73	40	0	181

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

07 | ASSEGNAZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARI CON PROCEDURE ORDINARIE

Nel corso del 2022 sono state eseguite complessivamente 58 assegnazioni con procedura ordinaria (aggiornamento al 21 Novembre 2022), 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 2022 il quadro delle assegnazioni è caratterizzato da un numero significativo di assegnazioni effettuate da ALER Milano (44), mentre sono diminuite le assegnazioni effettuate

dai Comuni dell'Ambito territoriale: Paderno Dugnano (5) risulta il comune con il maggior numero di assegnazioni effettuate, seguito da Bollate (4), Garbagnate Milanese (2) e Senago (2), Baranzate (1).

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

Ragione sociale Ente proprietario	2018	2019	2020	2021	2022
ALER Milano	0	0	23	11	44
Comune di Milano	0	0	0	0	n.p.
Comune di Baranzate	0	1	0	5	1
Comune di Bollate	6	5	2	5	4
Comune di Cesate	0	5	0	4	0
Comune di Garbagnate M.	2	3	3	0	2
Comune di Novate M.	1	1	0	0	0
Comune di Paderno D.	4	8	0	11	5
Comune di Senago	6	5	0	3	2
Comune di Solaro	0	0	4	3	0
TOTALE	19	28	32	42	58

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 44 assegnazioni effettuate da ALER Milano nel corso del 2022.

Tabella. Unità abitative ALER Milano assegnate con procedure ordinarie nell'anno precedente (2022)

Comune	U.I. SAP
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	17
Comune di Cesate	4
Comune di Garbagnate M.	12
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	5
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	5
TOTALE	44

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 2023 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 legate agli indirizzi e ai relativi trasferimenti di risorse economiche da parte di Regione Lombardia. In continuità con quanto attivato nel corso del precedente biennio 2020-2021, nel 2022 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 2022 si è provveduto a dare continuità agli interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa già attivi nel corso del 2021, relativi:

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

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. rappresenta l'iniziativa di Ambito maggiormente significativa, un **polmone abitativo** costituito da 8 alloggi distribuiti tra i Comuni di Bollate, Novate Milanese e Senago, reperiati nel corso degli ultimi anni attraverso l'attuazione di specifiche misure di intervento (Misura 1 – DGR 2065/2019) e progettualità sviluppate sul territorio (RICA - Riqualificare Comunità e Abitare). Nel corso del 2022 si sono conclusi 2 progetti di accoglienza, mentre sono 13 quelli attivi.

Tra le iniziative realizzate nel corso dell'anno merita particolare attenzione l'implementazione delle attività di accompagnamento educativo con l'incarico alla cooperativa Intrecci per gli appartamenti in cohousing.

È stato inoltre attivato un nuovo avviso pubblico a valere sul **Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli** – Iniziative a sostegno degli inquilini soggetti a procedure di sfratto per morosità incolpevole titolari di contratto di locazione sul libero mercato a valere sulle risorse economiche rese disponibili dalla DGR 5395/2021 per tutti i comuni dell'Ambito territoriale ad eccezione di Cesate e Solaro in quanto comuni non classificati ad Alta Tensione Abitativa dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (delibera Cipe n. 87/2003).

L'iniziativa è finalizzata a sostenere le famiglie in grave disagio economico per il pagamento dell'affitto e il mantenimento delle abitazioni in locazione.

I fondi messi a disposizione dalla DGR 5395/2021 per i comuni ATA dell'Ambito territoriale ammontano complessivamente a poco meno di 380mila euro 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 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.

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 5324/2021;
- 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 21 giugno al 28 luglio 2022 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 5324/2021**, per il quale sono state messe a disposizione risorse economiche complessive pari a circa 900mila euro derivanti dalla stessa DGR 5324/2021 e da integrazioni con fondi diversi (comunali e di Ambito). Nell'occasione di questa Misura gestita da Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A. sono state presentate complessivamente 1.474 domande di contributo i cui dettagli sono stati anticipati al paragrafo 03.2.

Nel periodo 15 settembre 2022 e il 18 ottobre 2022 è stata inoltre 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 € 45.000,00 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 attivate nel 2022 (DGR 5324/2021 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.

Per il Comune di Senago è proseguita l'iniziativa sperimentale **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).

10 | INTERVENTI PER IL 2023 VOLTI AL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA E AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE

Anche per il 2023 lo scenario sarà prevedibile caratterizzato presumibilmente dall'onda lunga della pandemia Covid -19 e dei suoi effetti, ai quali si aggiungono le difficoltà legate al caro energia e al crescente livello di inflazione, che sulla dimensione abitativa comporteranno:

- un'accentuazione delle difficoltà nell'accesso e nel mantenimento dell'alloggio in proprietà o in locazione in conseguenza di prevedibili maggiori costi gestionali, dei canoni di locazione o delle rate dei mutui, difficoltà che coinvolgeranno platee sempre più ampie di cittadini "vulnerabili";
- sul mercato della locazione, in particolare, potrebbe ulteriormente ridursi l'offerta disponibile in ragione di una parallela crescita della locazione breve e turistica;
- un incremento delle situazioni emergenziali e necessitanti di ricollocazione in soluzioni abitative agevolate legate allo sblocco delle procedure di sfratto.

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 2023 sarà data continuità alle attività di gestione degli alloggi destinati all'accoglienza abitativa dei nuclei in particolare difficoltà abitativa, il c.d. **polmone abitativo**. Si prevede che la disponibilità di alloggi proseguirà in linea con il 2022 seguendo il naturale sviluppo dei contratti di locazione in essere e saranno verificate con continuità eventuali nuove opportunità.

Allo scopo di sostenere i cittadini morosi incolpevoli in difficoltà abitativa con il 2023 proseguiranno nei comuni dell'Ambito territoriale – ad eccezione dei Comuni di Cesate e Solaro – le iniziative a sostegno degli inquilini soggetti a procedure di sfratto per morosità incolpevole titolari di contratto di locazione sul libero mercato (**Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli**) a valere sulle risorse economiche residue rese disponibili dalla DGR 5395/2021.

10.2 Misure di sostegno alla locazione

Gli interventi previsti per il 2023 nel campo della locazione abitativa privata proseguiranno in continuità con il 2022 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 6970/2022;
- 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 nel 2022.

Con il 2023 saranno definite le modalità di utilizzo delle eventuali risorse residue messe a disposizione dalla **DGR 6970/2022**, 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 già dal 2020.

Proseguiranno altresì le iniziative finalizzate alla promozione della locazione agevolata a canone concordato, nello specifico:

- 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 2023 sarà ulteriormente promossa anche con il coinvolgimento delle rappresentanze sindacali degli inquilini e le associazioni della proprietà edilizia sottoscrittrici l'Accordo Locale Quadro vigente. 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.