

AMBITO DI GARBAGNATE MILANESE

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

2024



CONTENUTI

PREMESSA	5
PARTE PRIMA – QUADRO CONOSCITIVO	6
1. Caratteristiche e dinamiche del contesto	7
1.1 L’Ambito e i suoi comuni	7
1.2 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo	8
1.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale	10
2. Offerta pubblica e domanda abitativa nel 2023	12
2.1 Servizi abitativi di contrasto al disagio emergenziale	12
2.2 Servizi Abitativi Pubblici	13
2.3 Misure di sostegno alla locazione	15
PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2024	17
3. Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici prevedibilmente assegnabili nell’anno	18
3.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno	18
3.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over	19
3.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	20
3.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	21
3.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori	22
3.6 Le unità conferite da soggetti privati	23
3.7 Riepilogo e indicazione delle unità abitative prevedibilmente disponibili nel triennio	23
4. Indicazioni specifiche	25
4.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	25
4.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale	25
4.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di polizia e Corpo nazionale dei vigili del fuoco”	25
5 Interventi di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale	26
5.1 Interventi volti al contenimento dell’emergenza abitativa	26
5.2 Misure di sostegno alla locazione	26
PARTE TERZA – ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL’OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE 2023-2025	28
6 Monitoraggio delle linee di attività	29
6.1 Modalità attuative	29
6.2 Quadro di sintesi dei primi esiti e prospettive per il 2024	30

PREMESSA

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 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.

In questa direzione 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.

Al presente Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale per l'anno 2024 è attribuito - per la prima volta - anche il compito di monitoraggio delle previsioni e degli indirizzi delineati dal Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale (triennio 2023-2025) dell'Ambito territoriale.

I contenuti del Piano annuale sono stati pertanto organizzati secondo tre parti principali:

- la prima parte, composta dai primi due capitoli, presenta le principali caratteristiche e dinamiche dell'Ambito e dei comuni che lo compongono e il bisogno abitativo intercettato, in particolare dall'Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A. Questa parte del documento assume un'importanza fondamentale in quanto ha il compito di verificare le condizioni a supporto delle scelte di Piano e le traiettorie di scenario definite dal Piano triennale;
- la seconda parte, composta dai capitoli 3, 4 e 5, propone il quadro delle unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno, le scelte degli Enti proprietari rispetto ad alcuni aspetti direttamente collegati alle caratteristiche della domanda abitativa locale e delle misure di welfare abitativo attivabili;
- la terza, corrispondente con il capitolo 6, fornisce un quadro di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano triennale dell'offerta abitativa 2023-2025 con attenzione particolare al livello di raggiungimento degli obiettivi dallo stesso previsti.

PARTE PRIMA – QUADRO CONOSCITIVO

1 | CARATTERISTICHE E DINAMICHE DEL CONTESTO

1.1 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 191.313 residenti (Fonte: Demo-Istat, aggiornamento al 1.1.2023).

Paderno Dugnano risulta il comune maggiormente popoloso con oltre 47mila abitanti, seguito da Bollate con oltre 36mila residenti. Insieme questi due comuni sommano il 43,5% 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. **Dinamiche della popolazione residente.** Ambito territoriale e Provincia di Milano. Periodo 2022-2023

	Popolazione 1.1.2023	Quota sulla popolazione provinciale	Variazione 2022-2023	
			Assoluta	%
AMBITO di Garbagnate M.	191.313	5,9%	24	0,01%
Milano città	1.354.196	42,1%	4.266	0,32%
Altri comuni della CM	1.673.882	52,0%	471	0,03%

Tabella. **Dinamiche della popolazione residente.** Comuni dell'Ambito territoriale. Periodo 2022-2023

Comune	Popolazione 1.1.2023	Quota sulla popolazione d'Ambito	Variazione 2022-2023	
			Assoluta	%
Baranzate	11.823	6,2%	-38	-0,3%
Bollate	36.204	18,9%	-28	-0,1%
Cesate	14.239	7,4%	51	0,4%
Garbagnate M.	26.793	14,0%	16	0,1%
Novate M.	19.910	10,4%	-49	-0,2%
Paderno D.	47.118	24,6%	34	0,1%
Senago	21.372	11,2%	68	0,3%
Solaro	13.854	7,2%	-30	-0,2%

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 di poco inferiore ai 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 abitanti per chilometro quadrato. Il comune a più alta densità di popolazione è Baranzate con 4.253 abitanti per chilometro quadrato seguito nell'ordine da Novate Milanese, Paderno Dugnano e Garbagnate Milanese. Al di sotto della media di Ambito i restanti comuni: Bollate, Cesate, Senago e Solaro.

Tabella. **Densità abitativa al 1.1.2023**

Comune	Abitanti/kmq
Baranzate	4.253
Bollate	2.759
Cesate	2.502
Garbagnate M.	3.024
Novate M.	3.640
Paderno D.	3.337
Senago	2.476
Solaro	2.071
AMBITO di Garbagnate M.	2.927
Milano città	7.454
Altri comuni della CM	1.260

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

1.2 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo

Dalle informazioni messe a disposizione da ISTAT con aggiornamento all'anno 2021 tra i comuni appartenenti all'Ambito territoriale si rileva una consistenza complessiva di abitazioni pari a 92.645 unità (data dalla somma di abitazioni di proprietà privata e di proprietà pubblica), che rappresentano il 5,4% delle abitazioni dell'intera area metropolitana milanese (dato in linea con la distribuzione della popolazione residente), quota che sale al 10,1% delle abitazioni escludendo la consistenza abitativa ubicata nel comune di Milano.

Tabella. **Consistenza del patrimonio abitativo. Anno 2021**

	Abitazioni	Quota sul totale della CM
AMBITO di Garbagnate M.	92.645	5,4%
Milano città	809.990	46,9%
Altri comuni della CM	824.712	47,7%

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

Tra i comuni dell'Ambito territoriale la consistenza del patrimonio abitativo è distribuita in modo eterogeneo, comunque in linea con la distribuzione della popolazione residente:

- il comune con la maggior concentrazione di patrimonio abitativo è Paderno Dugnano con 22.628 unità;
- Bollate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Senago sono i comuni con un patrimonio abitativo compreso tra le 10mila e le 20mila unità;

- Baranzate, Cesate e Solaro sono invece i comuni con le consistenze di minor entità, inferiori alle 7mila unità abitative.

Tabella. **Consistenza del patrimonio abitativo dei Comuni dell'Ambito territoriale.** Anno 2021

Comune	Abitazioni	Quota sul totale dell'AMBITO
Baranzate	5.613	6,1%
Bollate	17.471	18,9%
Cesate	6.683	7,2%
Garbagnate M.	13.181	14,2%
Novate M.	10.060	10,9%
Paderno D.	22.628	24,4%
Senago	10.413	11,2%
Solaro	6.596	7,1%

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

Il patrimonio abitativo pubblico destinato a servizi abitativi si compone complessivamente di 2.368 unità abitative, pari al 2,6% dell'intero patrimonio abitativo dell'Ambito territoriale, delle quali:

- 57 destinate a servizio abitativo sociale (SAS), tutte di proprietà di ALER Milano;
- 2.311 destinate a servizio abitativo pubblico (SAP), di cui
 - 881 di proprietà dei Comuni dell'Ambito territoriale;
 - 1.373 di proprietà di ALER Milano;
 - 57 di proprietà del Comune di Milano.

Rispetto all'anno precedente

- ALER Milano ha incrementato il numero di unità abitative destinate a SAS passate da 20 a 57 (46 ubicate a Garbagnate Milanese e 11 ubicate a Senago), e diminuito il numero di unità abitative destinate a SAP passate da 1.388 a 1.373;
- il Comune di Baranzate ha incrementato il numero di unità abitative destinate a SAP di 2 unità abitative;
- il Comune di Cesate ha incrementato il numero di unità abitative destinate a SAP di 1 unità abitativa.

Tabella. **Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico destinato a SAP**

Ente proprietario	Comuni	ALER	TOTALE
Ubicazione			
Baranzate	17	0	17
Bollate	195	421	612
Cesate	63	110	173
Garbagnate M.	146	384	530
Novate M.	32	26	58
Paderno D.	213	317	530
Senago	99	60	159
Solaro	116	55	171
TOTALE	881	1.373	2.254

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 sopra 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).

Nei comuni di 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.

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, con una dotazione di SAP pari al 2,4% del patrimonio abitativo totale. Una dotazione complessivamente significativa che nel dettaglio evidenzia però un quadro eterogeneo dove

- Baranzate è il comune con la dotazione più esigua, seguito nell'ordine da Novate Milanese e Senago;
- Bollate e Garbagnate Milanese mostrano una notevole dotazione di SAP, rispettivamente pari al 3,5% e al 4% dell'intero patrimonio abitativo;
- i comuni di Cesate, Paderno Dugnano e Senago si attestano in prossimità dei valori medi di Ambito;
- tre comuni (Baranzate, Novate Milanese e Solaro) segnano una dotazione complessiva molto più contenuta rispetto alla media di Ambito, rispettivamente pari a 788, 326 e 134 residenti per ogni alloggio SAP.

Tabella. **Concentrazione alloggi SAP**

Comune	Quota di SAP sul totale delle abitazioni	N. residenti per alloggio SAP
Baranzate	0,3%	788
Bollate	3,5%	59
Cesate	2,6%	83
Garbagnate M.	4,0%	51
Novate M.	0,6%	326
Paderno D.	2,3%	89
Senago	1,5%	134
Solaro	2,6%	81
AMBITO di Garbagnate M.	2,4%	85

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

1.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale

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 2022 e 2023, 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:

per la *locazione* un grado di accessibilità tendenzialmente più difficoltosa, il confronto tra i valori medi registrati segna una generale crescita sia nei contesti centrali che in quelli periferici ad eccezione della zona centrale di Baranzate e nella zona periferica di Solaro. Di seguito il dettaglio dei valori registrati per il primo semestre 2023 dall'OMI – Agenzia delle Entrate (valori espressi in €/mq):

- a Baranzate i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,9 €/mq e 5,3 €/mq per l'area centrale e 4,8 €/mq e 5,9 €/mq per l'area periferica;
- a Bollate i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 5,2 €/mq e 7,4 €/mq per l'area centrale e 5,0 €/mq e 5,8 €/mq per l'area periferica;
- a Cesate i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,5 €/mq e 5,7 €/mq;
- a Garbagnate Milanese i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 5 €/mq e 6,5 €/mq per l'area centrale e 4,8 €/mq e 6,7 €/mq per l'area periferica;
- a Novate Milanese i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 6,5 €/mq e 8,7 €/mq per l'area centrale e 5,3 €/mq e 7,1 €/mq per l'area periferica;
- a Paderno Dugnano i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 5,5 €/mq e 7,5 €/mq per l'area centrale e 5,5 €/mq e 7,5 €/mq per l'area periferica;
- a Senago i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,6 €/mq e 6,2 €/mq per l'area centrale e 4 €/mq e 6,3 €/mq per l'area periferica;
- a Solaro i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,7 €/mq e 6 €/mq per l'area centrale e 3,8 €/mq e 5,3 €/mq per l'area periferica.

Tabella. **Andamento dei valori medi di locazione privata 2022-2023.** Abitazioni civili in stato normale

Comune	Centro		Periferia	
	Trend	rispetto al 2019	Trend	rispetto al 2019
Baranzate	stabile	+	in crescita	+
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 calo	+

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

per la *compravendita* il grado di accessibilità del mercato risulta:

- più difficoltoso nei comuni di Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Senago e nella zona periferica di Novate Milanese;
- stabile o più agevole nei Comuni di Baranzate, Solaro e nella zona centrale di Novate Milanese.

Di seguito il dettaglio dei valori registrati per il primo semestre 2023 dall'OMI – Agenzia delle Entrate (valori espressi in €/mq):

- a Baranzate i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.300 €/mq e 1.500 €/mq per l'area centrale e 1.200 €/mq e 1.500 €/mq per l'area periferica;
- a Bollate i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.750 €/mq e 2.200 €/mq per l'area centrale e 1.450 €/mq e 1.900 €/mq per l'area periferica;
- a Cesate i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.200 €/mq e 1.550 €/mq;
- a Garbagnate Milanese i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.350 €/mq e 1.700 €/mq per l'area centrale e 1.300 €/mq e 1850 €/mq per l'area periferica;

- a Novate Milanese i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.900 €/mq e 2.400 €/mq per l'area centrale e 1.500 €/mq e 1.950 €/mq per l'area periferica;
- a Paderno Dugnano i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.600 €/mq e 2.100 €/mq per l'area centrale e 1.500 €/mq e 2.100 €/mq per l'area periferica;
- a Senago i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.150 €/mq e 1.700 €/mq per l'area centrale e 1.100 €/mq e 1.650 €/mq per l'area periferica;
- a Solaro i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.400 €/mq e 1.700 €/mq per l'area centrale e 1.150 €/mq e 1.450 €/mq per l'area periferica.

Tabella. **Andamento dei valori medi di compravendita 2022-2023.** Abitazioni civili in stato normale

Comune	Centro		Periferia	
	Trend	rispetto al 2019	Trend	rispetto al 2019
Baranzate	stabile	=	stabile	+
Bollate	in crescita	+	in crescita	+
Cesate	in crescita		+	
Garbagnate M.	in crescita	+	in crescita	+
Novate M.	in diminuzione	+	in crescita	+
Paderno D.	in crescita	+	in crescita	+
Senago	in crescita	=	in crescita	+
Solaro	in calo	+	in calo	+

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

2 | OFFERTA PUBBLICA E DOMANDA ABITATIVA 2023

2.1 Servizi abitativi di contrasto al disagio emergenziale

Si tratta di soluzioni abitative temporanee destinate a fornire risposta alle situazioni di fragilità abitativa caratterizzate da particolari condizioni di urgenza, come ad esempio nel caso di nuclei familiari soggetti a procedure di sfratto o pignoramento divenute ormai esecutive. Per fornire adeguata risposta a questa specifica domanda abitativa – in crescita negli ultimi anni – i Comuni dell'Ambito territoriale, insieme ad Agenzia C.A.S.A., hanno intrapreso un percorso di progressivo rafforzamento delle unità di offerta: i servizi abitativi transitori (SAT) e il "polmone abitativo" gestito da Agenzia C.A.S.A.

Rispetto ai servizi abitativi transitori, a seguito della predisposizione di un regolamento di assegnazione omogeneo per tutti i comuni dell'Ambito territoriale, nel corso del 2023 sono stati messi a disposizione 5 alloggi ubicati nei comuni di Bollate, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago e Solaro, per i quali sono state raccolte complessivamente 24 domande presentate da cittadini residenti, 18 delle quali concentrate nel solo comune di Bollate.

Nel corso del 2023 è stata inoltre data continuità al "polmone abitativo", un sistema integrato di offerta destinato all'accoglienza abitativa dei nuclei in particolare difficoltà abitativa e composto da

- servizi abitativi: 8 alloggi distribuiti tra i comuni di Bollate, Novate Milanese e Senago la cui gestione è affidata ad Agenzia C.A.S.A.;

- servizi di accompagnamento socioeducativi volti a supportare il recupero dell'autonomia abitativi, messi a disposizione da un soggetto partner del terzo settore che opera in stretto raccordo con la stessa Agenzia C.A.S.A.

Il 2023 ha visto lo sviluppo di 10 progetti di ospitalità temporanea.

2.2 Servizi abitativi pubblici

Nel corso del 2023 sono stati pubblicati due avvisi per l'assegnazione di Unità Immobiliari (U.I.) destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) disponibili nell'Ambito territoriale:

- l'avviso ID n. 7060 aperto tra il 29 marzo e il 9 maggio 2023;
- l'avviso ID n. 8060 aperto tra il 26 settembre e il 26 ottobre 2023.

Per il **primo bando** del 2023 (ID n. 7060) si sono resi disponibili complessivamente 19 alloggi, 11 di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e 8 di proprietà di ALER Milano. Le domande in graduatoria sono 701: 404 per le U.I. di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale, 297 per le U.I. di proprietà di ALER Milano. La tabella di seguito riportata mostra il dettaglio delle U.I. disponibili e delle domande in graduatoria per ciascun Ente proprietario e il relativo dettaglio comunale.

Dalle domande di assegnazione presentate dai cittadini e riportate nelle tabelle di seguito presentate emerge:

- una media di 37 domande presentate per unità abitativa disponibile, con un rapporto sopra la media per gli alloggi ubicati a Bollate e Garbagnate M. (sia di proprietà comunale sia di ALER Milano), Novate Milanese e Paderno Dugnano (di ALER Milano);
- una quota media di domande presentate da cittadini in condizioni di indigenza maggiore per gli alloggi di proprietà comunale (36%) rispetto a quelli disponibili di proprietà di ALER Milano (23%). Bollate risulta il comune con la quota più elevata di domande presentate da cittadini in condizioni di indigenza per quanto riguarda le unità immobiliari sia di proprietà comunale (42%) che di ALER Milano (41%).

TABELLA. Avviso SAP n. 1-2023 (ID 7060). U.I. disponibili e domande di assegnazione

Comune	UI di proprietà COMUNALE	Numero DOMANDE ricevute	di cui INDIGENTI	UI di proprietà ALER	Numero DOMANDE ricevute	di cui INDIGENTI
Baranzate	-	-	-	-	-	-
Bollate	1	60	20	1	40	6
Cesate	3	67	28	1	29	12
Garbagnate M.	2	105	38	1	43	7
Novate M.	2	67	20	1	46	11
Paderno D.	3	105	38	2	85	18
Senago	-	-	-	1	31	7
Solaro	-	-	-	1	23	8
TOTALE	11	404	144	8	297	69

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

Per il **secondo bando** pubblicato nel 2023 (ID n. 8060) si sono invece rese disponibili complessivamente 48 Unità Immobiliari, 4 di proprietà dei comuni dell’Ambito territoriale e 44 di proprietà di ALER Milano, di cui 30 ubicati nel solo comune di Bollate. Le domande in graduatoria provvisoria sono 517: 117 per le U.I. di proprietà dei comuni dell’Ambito territoriale, 400 per le U.I. di proprietà di ALER Milano.

La tabella di seguito riportata mostra il dettaglio delle U.I. disponibili e delle domande in graduatoria per ciascun Ente proprietario e il relativo dettaglio comunale.

Dalle domande di assegnazione presentate dai cittadini e riportate nelle tabelle di seguito presentate emerge:

- una media di 29 domande presentate per le unità abitative disponibili di proprietà comunale, con un rapporto sopra la media per gli alloggi ubicati a Bollate (pari a 43). Più contenuto il numero medio di domande presentate per gli alloggi di proprietà di ALER Milano in virtù dell’elevato numero di unità immobiliari rese disponibili;
- una quota media di domande presentate da cittadini in condizioni di indigenza maggiore per gli alloggi di proprietà ALER Milano (40%) rispetto a quelli disponibili di proprietà comunale (12%). Bollate risulta ancora il comune con la quota più elevata di domande presentate da cittadini in condizioni di indigenza per quanto riguarda le unità immobiliari di proprietà ALER Milano (46%).

TABELLA. **Avviso SAP n. 2-2023 (ID 8060)**. U.I. disponibili e domande di assegnazione

Comune	UI di proprietà COMUNALE	Numero DOMANDE ricevute	di cui INDIGENTI	UI di proprietà ALER	Numero DOMANDE ricevute	di cui INDIGENTI
Baranzate	-	-	-	-	-	-
Bollate	1	43	9	30	230	106
Cesate	-	-	-	1	11	4
Garbagnate M.	2	52	0	1	15	6
Novate M.	-	-	-	-	-	-
Paderno D.	1	22	5	11	128	36
Senago	-	-	-	1	16	6
Solaro	-	-	-	-	-	-
TOTALE	4	117	14	44	400	158

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

Nel corso del 2023 sono state eseguite complessivamente 79 assegnazioni con procedura ordinaria (aggiornamento al 28 Novembre 2023), dato che rafforza il trend di crescita del numero di assegnazioni effettuate tra il 2018 e il 2022. 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.

Nel 2023 il quadro delle assegnazioni è stato caratterizzato da un numero significativo di assegnazioni effettuate da ALER Milano (63, pari all’80% circa del totale), mentre sono sensibilmente aumentate le assegnazioni effettuate dai Comuni dell’Ambito territoriale: 16 nel 2023 contro le 14 del 2022.

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

Ragione sociale Ente proprietario	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ALER Milano	0	0	23	11	44	63
Comune di Milano	0	0	0	0	n.p.	0
Comune di Baranzate	0	1	0	5	1	0
Comune di Bollate	6	5	2	5	4	2
Comune di Cesate	0	5	0	4	0	3
Comune di Garbagnate M.	2	3	3	0	2	4
Comune di Novate M.	1	1	0	0	0	2
Comune di Paderno D.	4	8	0	11	5	5
Comune di Senago	6	5	0	3	2	0
Comune di Solaro	0	0	4	3	0	0
TOTALE	19	28	32	42	58	79

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 63 assegnazioni effettuate da ALER Milano nel corso del 2023, dove emerge con evidenza la concentrazione di assegnazione di unità abitative ubicate nel comune di Garbagnate Milanese.

Tabella. **Unità abitative ALER Milano assegnate con procedure ordinarie nell'anno precedente (2023)**

Comune	U.I. SAP
Baranzate	-
Bollate	5
Cesate	0
Garbagnate M.	57
Novate M.	0
Paderno D.	1
Senago	0
Solaro	0
TOTALE	63

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

2.3 Misure 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 6970/2022 – Misura unica**, aperto dal 23 maggio al 20 giugno 2023, sono state presentate complessivamente 1.655 domande di contributo – in aumento di circa 200 domande rispetto al 2022 – 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 65% delle domande presentate. Cesate e Solaro risultano essere invece i comuni con il minor numero di domande di sostegno presentate: rispettivamente 53 e 84, il primo in decrescita rispetto al 2022, il secondo in sensibile aumento. Il quadro emergente dall'analisi dei profili dei cittadini che hanno presentato domanda descrive una netta maggioranza (87% del totale) di richiedenti appartenenti all'area del "disagio", ovvero con un ISEE fino a 14.000 euro, dei quali in condizioni di indigenza per oltre il 19% (ISEE inferiore a 3.000 euro). I richiedenti appartenenti all'area della "difficoltà" (ISEE maggiore di 14.000 euro, ma comunque nei limiti dei 26.000 euro previsti dalla Misura di sostegno) sono il

13% del totale dei richiedenti il contributo, una quota in netto aumento rispetto al 2022 quando rappresentavano un più contenuto 5,8% delle domande.

Tabella. **Avviso Sostegno alla locazione 2023**. Distribuzione domande pervenute

Comune	Numero DOMANDE ricevute	Quota sul totale delle domande	ISEE < 3.000 euro	Quota sulle domande del Comune	ISEE > 14.000 euro	Quota sulle domande del Comune
Baranzate	152	9%	39	26%	8	5%
Bollate	380	23%	61	16%	58	15%
Cesate	53	3%	7	13%	3	6%
Garbagnate M.	145	9%	30	21%	12	8%
Novate M.	354	21%	54	15%	64	18%
Paderno D.	342	21%	53	15%	40	12%
Senago	145	9%	19	13%	16	11%
Solaro	84	5%	16	19%	6	7%
TOTALE	1.655	100%	279	17%	207	13%

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

Tra il 5 ottobre e il 7 novembre 2023 è stata 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.

Nel periodo di apertura dell'avviso sono state presentate complessivamente 125 domande, in calo rispetto al medesimo intervento di sostegno attivato nel corso del 2022, quando le domande presentate furono 146. Similmente al 2022 per Garbagnate Milanese si evidenzia un numero particolarmente contenuto di domande presentate (4). All'opposto Bollate (29 domande) e Novate Milanese (31 domande) rappresentano i comuni a maggior concentrazione di richieste di contributo. A Novate Milanese in particolare le domande presentate hanno registrato un incremento del 30% rispetto al 2022.

Tabella. **Avviso Sostegno alla locazione "pensionati" 2023**. Distribuzione domande pervenute

Comune	Domande pervenute	Quota sul totale delle domande
Baranzate	8	6,4%
Bollate	29	23,2%
Cesate	7	5,6%
Garbagnate M.	4	3,2%
Novate M.	31	24,8%
Paderno D.	21	16,8%
Senago	14	11,2%
Solaro	11	8,8%
AMBITO	125	

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

PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2024

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

3.1 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 2024 risultano essere 72 in calo rispetto a quante indicate nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2023 (183), il 74% circa delle quali di proprietà di ALER Milano. Tutti i Comuni dell'Ambito territoriale prevedono la disponibilità per l'assegnazione di unità immobiliari destinate a SAP, fatta eccezione per il Comune di Cesate che non ne prevede disponibilità.

La tabella di seguito riportata mostra la distribuzione territoriale degli alloggi prevedibilmente disponibili nel 2024 per tutti gli Enti proprietari.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	53
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	1
Comune di Bollate	4
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	1
Comune di Novate M.	2
Comune di Paderno D.	5
Comune di Senago	3
Comune di Solaro	3
TOTALE	72

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

Le 53 Unità Immobiliari SAP disponibili di proprietà di ALER Milano risultano concentrate nei comuni di Bollate (28), Garbagnate Milanese (13) e Paderno Dugnano (7). A Cesate e Solaro sono previste disponibilità rispettivamente di 3 e 2 unità abitative.

Le 72 Unità Immobiliari prevedibilmente disponibili risultano essere concentrate in particolare nei comuni di Bollate (32 U.I.), Garbagnate Milanese (14 U.I.) e Paderno Dugnano (12 U.I.), che insieme sommano l'80% circa degli alloggi.

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

Comune	U.I. SAP
Baranzate	-
Bollate	28
Cesate	3
Garbagnate M.	13
Novate M.	0
Paderno D.	7
Senago	0
Solaro	2
TOTALE	53

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

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

Comune	Comuni dell'Ambito	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Baranzate	1	-	0	1
Bollate	4	28	0	32
Cesate	0	3	0	3
Garbagnate M.	1	13	0	14
Novate M.	2	0	0	2
Paderno D.	5	7	0	12
Senago	3	0	0	3
Solaro	3	2	0	5
TOTALE	19	53	0	72

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

3.2 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 2024, 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 38 alloggi per il 2024:

- 27 di proprietà di ALER Milano;
- 2 libere di proprietà del Comune di Bollate;
- 1 libera di proprietà del Comune di Garbagnate Milanese
- 5 di proprietà del Comune di Paderno Dugnano, di cui 2 libere e 3 liberabili per effetto del turn over;
- 1 di proprietà del Comune di Senago liberabile per effetto del turn over;
- 2 di proprietà del Comune di Solaro liberabili per effetto del turn over.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	27
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	2
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	1
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	5
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	2
TOTALE	38

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

Tutte e 12 le Unità Immobiliari di proprietà di ALER Milano "libere" risultano ubicate a Bollate, mentre le 15 appartenenti alla categoria "che presumibilmente si libereranno per effetto del turn-over" sono previste nell'ordine a Bollate (8), Garbagnate Milanese (6) e Cesate (1).

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
Baranzate	-	-
Bollate	12	8
Cesate	0	1
Garbagnate M.	0	6
Novate M.	0	0
Paderno D.	0	0
Senago	0	0
Solaro	0	0
TOTALE	12	15

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

3.3 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 2024 e rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, per i seguenti Enti proprietari: ALER Milano con 13 Unità Immobiliari e il Comune di Novate Milanese con 1 Unità Immobiliare.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	13
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	0
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	0
Comune di Novate M.	1
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	0
Comune di Solaro	0
TOTALE	14

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

Le 13 Unità Immobiliari in carenza manutentiva di proprietà di ALER Milano sono distribuite in 5 dei 7 comuni dove ALER conta patrimonio in proprietà, ovvero nei comuni di Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano e Solaro.

Si specifica che tale categoria deve essere letta da un punto di vista tecnico, in quanto ALER Milano indica alloggi che prevedono interventi di ristrutturazione contenuti e con tempistiche contenute di esecuzione dei lavori, provvedendone a proprie spese senza lasciare l'onere al nuovo utente.

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

Comune	U.I. SAP
Baranzate	-
Bollate	2
Cesate	1
Garbagnate M.	5
Novate M.	0
Paderno D.	3
Senago	0
Solaro	2
TOTALE	13

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

3.4 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 2024.

Le Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso del 2024 appartenenti a questa categoria risultano essere complessivamente 16, 13 dei quali di proprietà di ALER Milano, 3 invece quelli di proprietà dei Comuni di Bollate (2) e di Senago (1).

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	13
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.	0
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	0
TOTALE	16

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

I 13 alloggi di proprietà di ALER Milano oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2024 risultano essere prevalentemente concentrati nel territorio di Bollate (6) e Paderno Dugnano (4). I restanti alloggi sono ubicati nei comuni di Cesate (1) e Garbagnate Milanese (2).

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

Comune	U.I. SAP
Comune di Baranzate	-
Comune di Bollate	6
Comune di Cesate	1
Comune di Garbagnate M.	2
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	4
Comune di Senago	0
Comune di Solaro	0
TOTALE	13

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

3.5 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 4 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori, distribuiti negli stessi Comuni proprietari di Baranzate, Novate Milanese, Senago e Solaro.

3.6 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.

3.7 Riepilogo e quantificazione

Il numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) di tutti gli Enti proprietari prevedibilmente disponibili per l'anno 2024 è pari a 72, risultato della somma del dettaglio proposto nei paragrafi precedenti:

- 38 appartenenti alla categoria "Già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over";
- 14 appartenenti alla categoria "In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto";
- 16 appartenenti invece alla categoria "Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione";
- 4 appartenenti destinati a servizio abitativo transitorio (SAT).

Tabella. **Riepilogo Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nell'anno 2024**

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	Servizi Abitativi Transitori	Disponibili
ALER Milano	27	13	13	0	53
Comune di Milano	0	0	0	0	0
Comune di Baranzate	0	0	0	1	1
Comune di Bollate	2	0	2	0	4
Comune di Cesate	0	0	0	0	0
Comune di Garbagnate M.	1	0	0	0	1
Comune di Novate M.	0	1	0	1	2
Comune di Paderno D.	5	0	0	0	5
Comune di Senago	1	0	1	1	3
Comune di Solaro	2	0	0	1	3
TOTALE	38	14	16	4	72

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

In attuazione dell'articolo 5, comma 1 del RR n. 4/2017 si propone di seguito un quadro comparativo tra le previsioni per il 2024 con le previsioni indicate in occasione del Piano triennale dell'offerta abitativa 2023-2025:

- rispetto al SAP le previsioni dei Comuni enti proprietari per il 2024 rappresentano complessivamente il 42,2% di quanto previsto per il triennio, con percentuali elevate per i Comuni di Bollate (67%), Novate Milanese (100%) Paderno Dugnano (50%) e Senago (75%);
- relativamente al SAP di proprietà ALER Milano le previsioni per il 2024 rappresentano il 30,6% di quanto previsto per il triennio, con quote più importanti per i comuni di Paderno Dugnano (47%) e Solaro (40%);
- per quanto concerne i SAS di proprietà ALER Milano è utile sottolineare l'incremento della dotazione di questi servizi abitativi nel comune di Garbagnate Milanese, pari a 37 unità abitative in più rispetto alla dotazione censita per il precedente piano annuale.

Tabella. **Previsioni di offerta di servizi abitativi pubblici per il triennio 2023-2025.** Comuni Enti proprietari

Ente proprietario	Previsione U.I. SAP	
	Triennio 2023-2025	Anno 2024
Baranzate	4	1
Bollate	6	4
Cesate	5	0
Garbagnate M.	5	1
Novate M.	2	2
Paderno D.	10	5
Senago	4	3
Solaro	9	3
AMBITO di Garbagnate M.	45	19

Fonte: Comuni Enti proprietari

Tabella. **Previsioni di offerta di servizi abitativi pubblici e sociali per il triennio 2023-2025.** ALER Milano

Ubicazione	Previsione U.I. SAP		Previsione U.I. SAS	
	Triennio 2023-2025	Anno 2024	Triennio 2023-2025	Anno 2024
Baranzate		-		
Bollate	72	28	0	0
Cesate	8	3	0	0
Garbagnate M.	69	13	40	37
Novate M.	2	0	0	0
Paderno D.	15	7	0	0
Senago	2	0	4	0
Solaro	5	2	3	0
AMBITO di Garbagnate M.	173	53	47	37

Fonte: ALER Milano

4 | INDICAZIONI SPECIFICHE

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

I Comuni dell'Ambito hanno facoltà di indicare la soglia percentuale eventualmente eccedente il 20% degli alloggi disponibili per l'assegnazione ai nuclei famigliari 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 2024 gli enti proprietari non prevedono soglie percentuali eccedenti il 20% degli alloggi disponibili per l'assegnazione ai nuclei famigliari in condizioni di indigenza.

4.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale

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.

4.3 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".

ALER Milano riserva il 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno 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.

5 | Interventi di sostegno all'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale

5.1 Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa

Rispetto a questa specifica linea di intervento per il 2024 si prevede continuità delle 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 2024 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 2023 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 2024 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.

5.2 Misure di sostegno alla locazione

Gli interventi previsti per il 2024 nel campo della locazione abitativa privata proseguiranno in continuità con il 2023 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 1001/2023;
- misure premiali 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 2023.

Con il 2024 saranno definite le modalità di utilizzo delle eventuali risorse residue messe a disposizione dalla **DGR 1001/2023**, pari a 64.520,00 euro, 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 2024 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 residua ammonta a complessivi 5.000 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.

PARTE TERZA - ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE 2023-2025

6 | MONITORAGGIO DEGLI ASSI PRIORITARI DI INTERVENTO

6.1 Modalità attuative

Allo scopo di dare concreto seguito alle direttrici di lavoro individuate dal Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2023-2025 nel corso dei mesi successivi alla sua approvazione (marzo 2023) sono stati attivati 3 specifici tavoli di lavoro corrispondenti ai 3 assi prioritari di intervento:

- Tavolo 1 - Interventi integrati per l'emergenza abitativa
- Tavolo 2 - Efficientamento del patrimonio SAP
- Tavolo 3 - Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata

Ciascun Tavolo è coordinato da Agenzia C.A.S.A., partecipato da ALER Milano e da una rappresentanza di Comuni dell'Ambito territoriale (il dettaglio della distribuzione degli enti partecipanti è riportato nella tabella di seguito presentata) con i referenti tecnici del Tavolo Casa. In merito alla composizione dei Tavoli è prevista la possibilità – o meglio, l'opportunità - di ampliamento, anche temporaneo, con referenti di altri servizi comunali attinenti al tema trattato e con soggetti esterni all'amministrazione pubblica (ad esempio: enti del terzo settore, rappresentanze sindacali e della proprietà edilizia, ecc.).

Tabella. **Organizzazione dei Tavoli di lavoro**

<i>Tavolo di lavoro</i>	<i>Partecipanti</i>
1) Interventi integrati per l'emergenza abitativa	Agenzia C.A.S.A. ALER Milano Comune di Baranzate Comune di Bollate Comune di Novate Milanese
2) Efficientamento del patrimonio SAP	Agenzia C.A.S.A. ALER Milano Comune di Garbagnate M.se Comune di Cesate
3) Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata	Agenzia C.A.S.A. ALER Milano Comune di Senago Comune di Paderno Dugnano Comune di Solaro

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

I tavoli sono pensati come luogo di confronto operativo nel merito dei temi di lavoro definiti come prioritari dal Piano triennale con l'obiettivo di:

- implementare i quadri conoscitivi e monitorare lo stato attuativo degli obiettivi previsti dal Piano triennale;
- incrementare le competenze;
- declinare operativamente i temi e proporre possibili soluzioni e interventi;
- approfondire esperienze utili già sviluppate nei comuni dell'Ambito territoriale o in altre realtà;
- sviluppare relazioni collaborative con altri settori comunali e attori del territorio;
- promuovere e sviluppare progettualità pilota disseminando esiti ed esperienze agli altri comuni dell'Ambito territoriale.

6.2 Quadro di sintesi dei primi esiti e prospettive per il 2024

Per ciascun asse prioritario di intervento il Piano triennale ha individuato delle specifiche linee di azione definendone gli obiettivi collegati. Di seguito vengono sinteticamente riportate le iniziative attivate tra i mesi di aprile e novembre del 2023 funzionali al raggiungimento degli obiettivi prefissati e, dove possibile, esplicitati gli indicatori disponibili.

Tabella. **Asse 1. Interventi integrati per l'emergenza abitativa**

<i>Linee di azione</i>	<i>Obiettivi</i>
1) Creazione di un sistema di monitoraggio dell'emergenza abitativa	Costruzione di un quadro unitario di conoscenza
2) Avvio di un Tavolo di lavoro per un sistema di offerta integrato	Verifica delle opportunità di costruzione e di efficientamento del sistema di risposta
3) Rafforzamento del ruolo del Servizio Abitativo Transitorio (SAT)	Disponibilità di 1 o 2 alloggi SAT in ciascun comune

Fonte: Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale

Tabella. **Asse 2. Efficiamento del patrimonio SAP**

<i>Linee di azione</i>	<i>Obiettivi</i>
1) Valorizzazione alternativa del patrimonio abitativo pubblico	Monitoraggio delle UI in carenza manutentiva e stima dei costi degli interventi Individuazione delle porzioni di patrimonio alle quali dare priorità di intervento
2) Interventi in favore dell'assegnazione degli alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Individuazione di possibili strumenti economici e di agevolazione per l'accesso al credito
3) Progetti integrati per la qualità dell'abitare	Attivazione e la realizzazione di un tavolo di lavoro/progettazione

Fonte: Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale

Tabella. **Asse 3. Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata**

<i>Linee di azione</i>	<i>Obiettivi</i>
1) Promozione della locazione a canone concordato	incremento quota media di ambito di 2-3 punti percentuali (obiettivo: 6-7% del totale delle locazioni su base 2019)
2) Attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato	riduzione dello stock abitativo sfitto/inutilizzato
3) Integrazione delle politiche abitative nei piani di governo del territorio	introduzione dei servizi abitativi nel catalogo del Piano dei Servizi in occasione di varianti generali ai Piani di Governo del Territorio

Fonte: Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale

Asse 1. Interventi integrati per l'emergenza abitativa

Con la costituzione e l'avvio nel mese di luglio del 2023 del Tavolo di lavoro 1 è stato dato seguito alla seconda linea di azione prevista per l'asse prioritario di intervento. Il percorso di lavoro intrapreso dal tavolo ha portato alla predisposizione di una scheda di rilevazione (e in prospettiva di valutazione iniziale) delle situazioni di disagio abitativo di emergenza, sperimentata nel suo utilizzo pratico dai servizi sociali dei comuni partecipanti al tavolo stesso. Con l'inizio del 2024 la proposta di scheda di rilevazione sarà presentata e condivisa con gli altri comuni dell'Ambito allo scopo di renderne poi diffuso l'utilizzo, e verificata con le eventuali indicazioni che perverranno dal Tavolo tecnico metropolitano coordinato dalla Prefettura di Milano (Protocollo "sfratti").

La definizione della scheda di rilevazione rappresenta il primo e fondamentale tassello verso la creazione di un sistema integrato di monitoraggio dell'emergenza abitativa, che pertanto potrebbe prendere corpo già a partire dal 2024.

Rispetto alla terza linea di azione "Rafforzamento del ruolo del Servizio Abitativo Transitorio (SAT)" il 2023 ha rappresentato l'anno decisivo verso la strutturazione di questo specifico campo di offerta nella più ampia filiera dei servizi abitativi previsti dalla L.r. 16/2026.

Prima di tutto è necessario porre in evidenza il fatto che il regolamento per l'assegnazione di unità abitative destinate a SAT ai sensi della DGR 6101/2022 – definito omogeneo e in condivisione tra tutti i comuni dell'Ambito territoriale – è stato adottato da 7 degli 8 comuni. Il regolamento rappresenta ovviamente la condizione necessaria per la messa a disposizione di unità abitative allo scopo destinate, che nel 2023 sono state complessivamente 5. La tabella riporta il quadro delle unità abitative destinate a SAT rese disponibili per l'assegnazione nel corso del 2023 e le relative domande ricevute da parte dei cittadini.

Tabella. I SAT nel 2023, disponibilità e domande di assegnazione. Anno 2023

Comune	Numero SAT a disposizione	Numero DOMANDE ricevute
Baranzate	0	0
Bollate	1	18
Cesate	0	0
Garbagnate M.	0	0
Novate M.	1	0
Paderno D.	1	3
Senago	1	2
Solaro	1	1
TOTALE	5	24

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

Considerando le 4 unità abitative destinate a SAT di cui si prevede la disponibilità nel 2024, ubicate nei comuni di Baranzate, Novate Milanese, Senago e Solaro, la dotazione complessiva di SAT diviene di 9 unità abitative, consentendo il raggiungimento dell'obiettivo minimo previsto dal Piano triennale.

Asse 2. Efficientamento del patrimonio SAP

Rappresenta l'asse di lavoro maggiormente sfidante in ragione dei vincoli che ne caratterizzano le possibilità di intervento. Il percorso di approfondimento e confronto avviato con la costituzione del Tavolo di lavoro 2 ha consentito la messa a fuoco dei vincoli che limitano le possibilità di recupero del patrimonio sfitto per carenze manutentive che assume una dimensione particolarmente per ALER (116 unità abitative censite in occasione del Piano triennale, pari al 9% dell'intero patrimonio SAP).

Gli aspetti operativi che assumono una valenza prioritaria per le attività da svolgere nel 2024 riguardano in particolare la periodica ricognizione del patrimonio e la stima dei costi di recupero.

Per il 2024 è stato comunque previsto il recupero e la messa a disposizione per l'assegnazione di 13 unità abitative di proprietà di ALER e 3 di proprietà comunale, 2 del Comune di Bollate e 1 del Comune di Novate Milanese.

Asse 3. Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata

Per quanto concerne la promozione del contratto di locazione a canone concordato Agenzia C.A.S.A. in particolare ha proseguito le proprie attività comunicative e informative relative ai benefici connessi all'applicazione di questo contratto locativo per proprietari e inquilini. Ad esempio, nel mese di maggio si è tenuto un incontro pubblico per la promozione del canone concordato nel comune di Paderno Dugnano.

I dati aggiornati rispetto alla diffusione del canone concordato rilevato tramite l'applicazione dell'aliquota IMU agevolata (Uffici tributi comunali) - riportata nella tabella di seguito proposta – descrivono un quadro complessivo positivo e di tenuta rispetto all'anno precedente, salvo notare una contrazione nei numeri registrati per Bollate, seppur caratterizzato da eterogeneità tra un gruppo di tre comuni (Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Paderno Dugnano) già in prossimità dell'obiettivo del triennio, e i restanti comuni con quote più contenute ma con trend positivi. Utile portare all'attenzione il ruolo giocato da Agenzia C.A.S.A. nell'aver supportato – sempre nell'ambito delle proprie competenze – ben 52 contratti poi stipulati nel corso del 2023, pari all'11,4% dei contratti attivi (quota che diverrebbe ben più importante – stimabile tra il 20 e il 25% del totale – considerando il fatto che molti dei contratti supportati negli anni precedenti sono tutt'ora attivi).

La prospettiva di lavoro per il 2024 sul tema del canone concordato sarà segnata in particolare dalle attività legate al percorso dell'Accordo Locale Quadro attualmente vigente.

Tabella. **Contratti di locazione a canone concordato attivi.** Novembre 2023

Comune	Alloggi in AFFITTO (ISTAT, 2021) escluse le locazioni SAP	CONTRATTI ATTIVI A CANONE CONCORDATO (novembre 2023)	(stima) QUOTA DEL CANONE CONCORDATO SUL TOTALE AFFITTO
Baranzate	605	14	2,3%
Bollate	2.627	64	2,4%
Cesate	503	1	0,2%
Garbagnate M.	1.112	53	4,8%
Novate M.	1.908	105	5,5%
Paderno D.	3.468	190	5,5%
Senago	1.071	18	1,7%
Solaro	485	9	1,9%
TOTALE	13767	454	3,9%

Fonte: Comuni e ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

L'attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato e l'Integrazione delle politiche abitative nei piani di governo del territorio rappresentano gli ulteriori due temi di approfondimento che il Tavolo di lavoro 3 ha messo in agenda per il 2024. Il primo vedrà certamente il coinvolgimento delle rappresentanze della proprietà edilizia coinvolte nel percorso di aggiornamento dell'Accordo Locale vigente e di altri settori comunali (tributi in particolare). Il secondo vedrà invece il coinvolgimento dei settori tecnici (urbanistica e settore patrimonio).