

AMBITO DI GARBAGNATE MILANESE

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

2025



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 2024	16
2.1 Servizi abitativi di contrasto al disagio emergenziale	16
2.2 Servizi Abitativi Pubblici	17
2.3 Misure di sostegno alla locazione	20
PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2025	25
3. Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici prevedibilmente assegnabili nell’anno	26
3.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell’anno	26
3.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over	27
3.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	28
3.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	28
3.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori	29
3.6 Le unità conferite da soggetti privati	30
3.7 Riepilogo e quantificazione	30
4. Indicazioni specifiche	32
4.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	32
4.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale	32
4.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di polizia e Corpo nazionale dei vigili del fuoco”	32
5 Interventi di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale	33
5.1 Interventi volti al contenimento dell’emergenza abitativa	33
5.2 Misure di sostegno alla locazione	33
PARTE TERZA – ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL’OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE 2023-2025	35
6 Monitoraggio delle linee di attività	36
6.1 Modalità attuative	36
6.2 Stato dei lavori e prospettive per il 2025	37

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 2025 è attribuito 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 192.567 residenti (Fonte: Demo-Istat, aggiornamento al 1.1.2024), con una dinamica di crescita dello 0,7% rispetto al 2023 più accentuata rispetto alla media dei restanti comuni dell'area metropolitana milanese ad esclusione del capoluogo.

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 inferiore ai 15.000 abitanti.



Tabella. **Dinamiche della popolazione residente.** Ambito territoriale e Provincia di Milano. Periodo 2023-2024

	Popolazione 1.1.2024	Quota sulla popolazione della CM	Variazione 2023-2024	
			Assoluta	%
AMBITO di Garbagnate M.	192.567	6%	1.254	0,7%
Milano città	1.371.850	42%	17.654	1,3%
Altri comuni della CM	1.683.347	52%	9.465	0,6%

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 della restante area metropolitana (escluso il capoluogo) pari a 1.268 abitanti per chilometro quadrato. Il comune a più alta densità di popolazione è Baranzate con 4.262 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. **Dinamiche della popolazione residente.** Comuni dell'Ambito territoriale. Periodo 2023-2024

Comune	Popolazione 1.1.2024	Quota sulla popolazione d'Ambito	Variazione 2023-2024	
			Assoluta	%
Baranzate	11.849	6,2%	26	0,2%
Bollate	36.320	18,9%	116	0,3%
Cesate	14.309	7,4%	70	0,5%
Garbagnate M.	27.019	14,0%	226	0,8%
Novate M.	20.086	10,4%	176	0,9%
Paderno D.	47.403	24,6%	285	0,6%
Senago	21.517	11,2%	145	0,7%
Solaro	14.064	7,3%	210	1,5%

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

Tabella. **Densità abitativa al 1.1.2024**

Comune	Abitanti/kmq
Baranzate	4.262
Bollate	2.759
Cesate	2.515
Garbagnate M.	3.024
Novate M.	3.672
Paderno D.	3.337
Senago	2.493
Solaro	2.071
AMBITO di Garbagnate M.	2.946
Milano città	7.553
Altri comuni della CM	1.268

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% delle abitazioni dell'intera area metropolitana milanese: dato in linea con la quota della popolazione residente sia nel rapporto con l'intera città metropolitana, sia escludendo i valori relativi al comune di Milano.

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

	Abitazioni	Quota sul totale della CM
AMBITO di Garbagnate M.	92.645	5%
Milano città	809.990	47%
Altri comuni della CM	824.712	48%

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 le consistenze sono rimaste le medesime considerando che alcune unità abitative SAP sono state temporaneamente destinate a servizio abitativo transitorio (SAT).

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

Ente proprietario	Comuni	ALER	TOTALE
Ubicazione			
Baranzate	16	0	16
Bollate	195	421	616
Cesate	61	110	171
Garbagnate M.	146	384	530
Novate M.	35	26	61
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.

Opportuno evidenziare il sensibile incremento, pari a 3 unità abitative rispetto al 2023, della dotazione SAP di proprietà del Comune di Paderno Dugnano che, nonostante un seppur contenuto aumento della popolazione residente, porta il rapporto tra numero di cittadini residenti e unità abitative SAP a 329 (erano 343 nel 2023).

Tabella. **Concentrazione alloggi SAP**

Comune	Quota di SAP sul totale delle abitazioni	N. residenti per alloggio SAP
Baranzate	0,3%	741
Bollate	3,5%	59
Cesate	2,6%	84
Garbagnate M.	4,0%	51
Novate M.	0,6%	329
Paderno D.	2,3%	89
Senago	1,5%	135
Solaro	2,6%	82
AMBITO di Garbagnate M.	2,4%	85

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

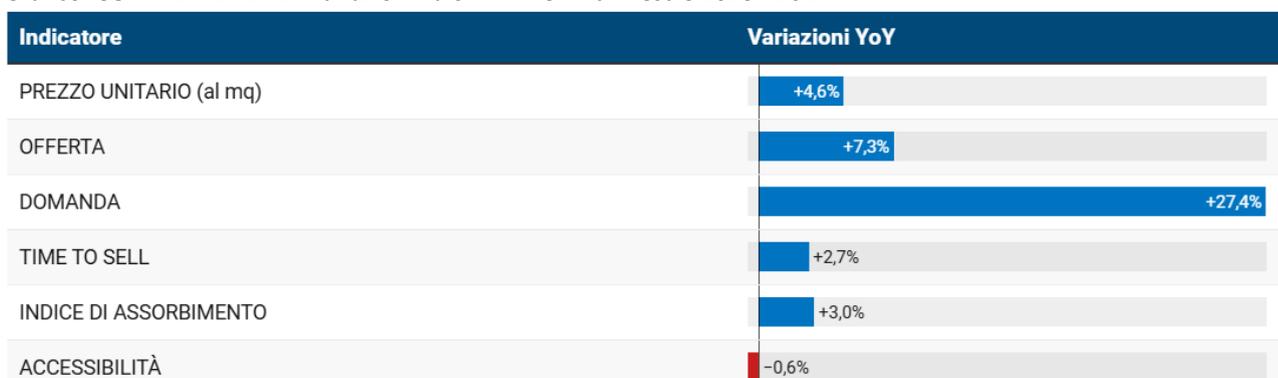
1.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale

L'andamento dei valori medi di compravendita e di locazione nei comuni dell'Ambito territoriale - registrati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi ai primi semestri dal 2019 al 2024, relativi agli immobili residenziali non di pregio, mostra un diffuso e perlopiù costante incremento dei prezzi, che determina **una generale riduzione del grado di accessibilità del mercato locale.**

Le dinamiche registrate tra i comuni dell'ambito territoriale confermano i quadri di tendenza nazionale e, soprattutto, delle aree metropolitane descritti da recenti studi di importanti riferimenti di settore. Sono infatti Confedilizia (2024¹) a confermare una crescente mobilità del mercato, dove i “cambi casa” si concentrano prevalentemente nei Comuni non capoluogo delle aree metropolitane, e Nomisma (2024²) a certificare la ripresa delle compravendite assistite da mutuo. Questi recenti studi concordano nel descrivere il mercato di accesso all'abitazione con la metafora della “casa-impossibile” (Nomisma, cit.), una condizione che riguarda diffusamente molti italiani. Molto efficaci le analisi dell'andamento del mercato (medio nazionale) rappresentate nei più recenti report pubblicati dal portale specialistico Immobiliare.it, che indicano

- per il mercato della compravendita una ripresa confermata dai dati relativi alla domanda, cresciuta del 27% tra il 2023 e il 2024, con conseguente aumento della “pressione” (di domanda) su un singolo immobile (cresciuta in media del 15%). Il crescente interesse da parte dei compratori spinge in alto i prezzi che sono cresciuti mediamente del 4,6%.

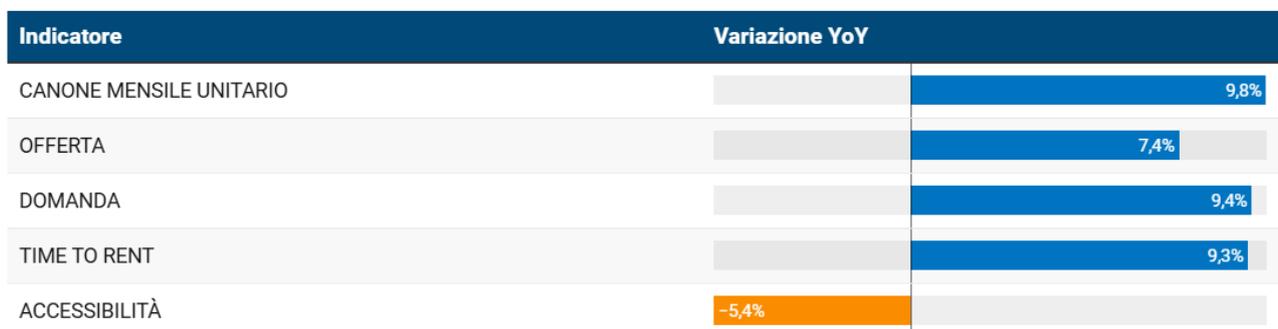
Grafico. **COMPRAVENDITE**. Variazioni valori KPI nel III trimestre 2023 - 2024



Fonte: Immobiliare.it, Report immobiliare compravendite elaborazione dati a cura di Immobiliare.it Insight – creato con Datawrapper ([Nel terzo trimestre 2024 il mercato italiano ha registrato un aumento di prezzi \(+4,6%\), domanda \(+27%\) e offerta \(+7,3%\) degli immobili in vendita](#))

- per il mercato della locazione il canone medio è aumentato del 10% rispetto al 2023. La domanda cresce più dell'offerta e si registra una velocizzazione del tempo in cui gli annunci restano attivi.

Grafico. **LOCAZIONI**. Variazioni valori KPI nel III trimestre 2023 - 2024



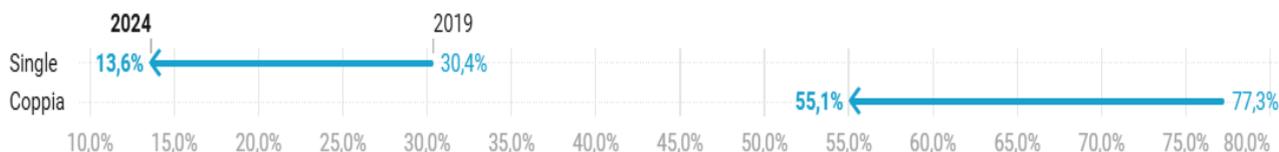
Fonte: Immobiliare.it, Report immobiliare locazioni 21 ottobre 2024. Elaborazione dati a cura di Immobiliare.it Insight – creato con Datawrapper ([Il prezzo di un immobile in affitto è aumentato del 10% rispetto allo scorso anno; domanda in crescita e offerta in forte calo nel terzo trimestre 2024](#))

¹ [Confedilizia, famiglie più mobili, quasi 2 milioni cambiano casa](#)

² Nomisma, *Rapporto sull'abitare 2024*, novembre 2024

L'aumento dei canoni ha ridotto l'accessibilità al mercato per single e coppie. L'aumento dei prezzi ha causato una conseguente diminuzione dei livelli di accessibilità dei single e delle coppie del mercato degli affitti. Il grafico sotto riportato mostra la variazione della quota di mercato accessibile a reddito medio: attualmente al 13,6% del mercato per i single, al 55,1% per le coppie.

Grafico. Variazioni tra la percentuale di **mercato accessibile** nel 2019 e nel 2024



Fonte: Immobiliare.it, Report immobiliare locazioni 21 ottobre 2024. Elaborazione dati a cura di Immobiliare.it Insight – creato con Datawrapper ([Il prezzo di un immobile in affitto è aumentato del 10% rispetto allo scorso anno; domanda in crescita e offerta in forte calo nel terzo trimestre 2024](#))

Il rapporto annuale elaborato da Nomisma (2024, cit.) sottolinea come negli ultimi anni l'inflazione abbia eroso il reddito disponibile, che per 3 famiglie su 5 rimane inadeguato o appena sufficiente per far fronte alle necessità, obbligandole a fare i conti con le proprie effettive capacità finanziarie. In questo scenario, aumentano le difficoltà di acquisto dell'abitazione, in particolar modo per le famiglie unipersonali e quelle più numerose, così come le difficoltà a sostenere canoni di locazione investiti da un trend di crescita più sostenuto rispetto ai prezzi. Allo stesso modo, l'indagine conferma come la quota maggiore di famiglie in locazione (passata dal 56% nel 2023 al 59,3% del 2024) consideri l'affitto come unica soluzione possibile a fronte della mancanza di risorse per accedere alla compravendita.

Nel quadro generale nazionale appena riportato, i dati monitorati relativi ai valori di mercato nei comuni dell'ambito territoriale indicano:

per la compravendita,

considerando i valori medi di mercato relativi ad abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, il livello di accessibilità del mercato

- nelle aree centrali risulta generalmente stabile rispetto al precedente anno 2023, fanno eccezione Bollate e a Paderno Dugnano dove si registrano incrementi significativi nell'ultimo anno e dal 2019;
- nelle zone periferiche dei comuni risulta invece diffusamente critica, dove solo Baranzate e Solaro registrano incrementi dei valori medi inferiori al 10% tra il 2019 e il 2024.

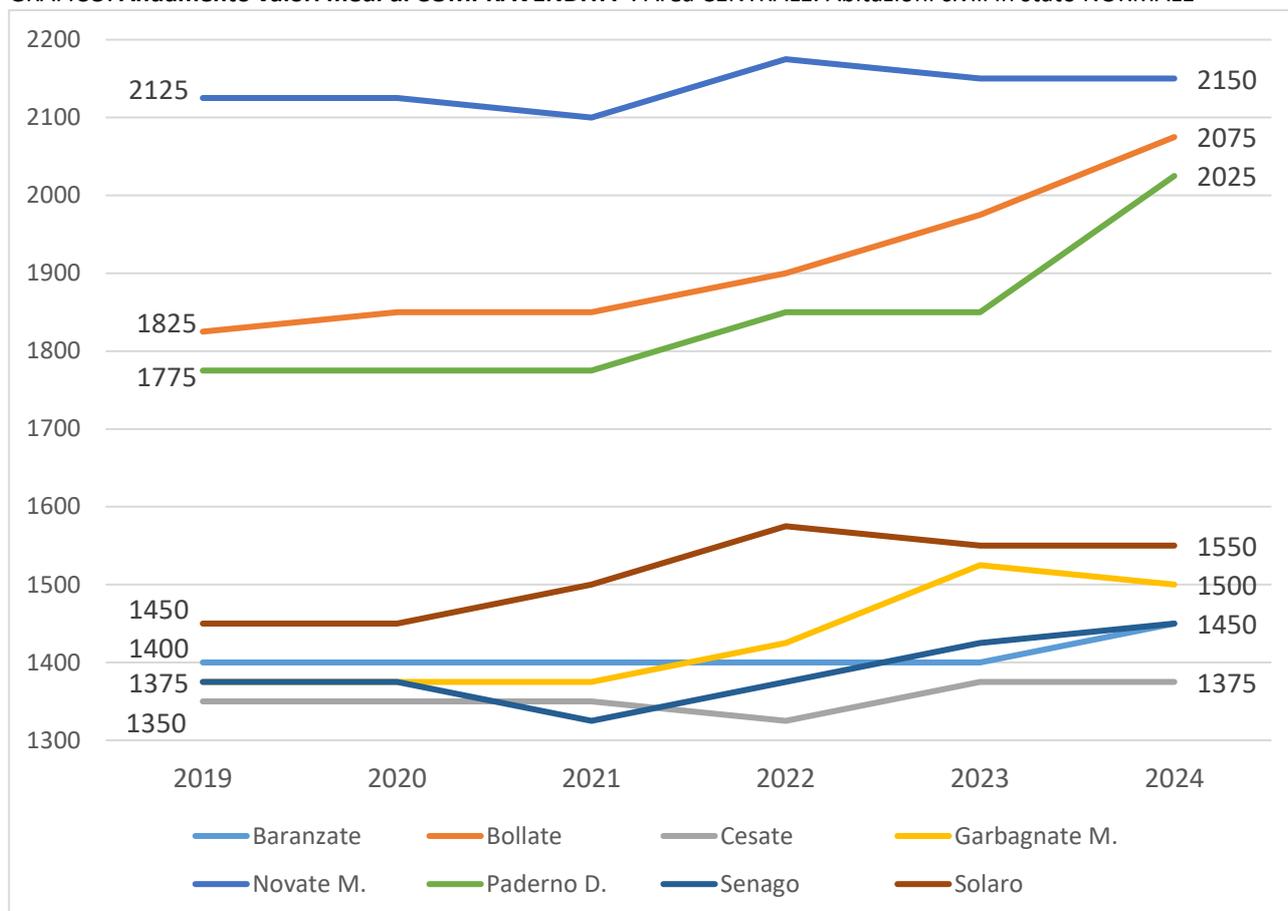
Tabella. Valori medi (€/mq) di **COMPRAVENDITA***. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE

	Baranzate	Bollate	Cesate	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
2019	1.400	1.825	1.350	1.375	2.125	1.775	1.375	1.450
2020	1.400	1.850	1.350	1.375	2.125	1.775	1.375	1.450
2021	1.400	1.850	1.350	1.375	2.100	1.775	1.325	1.500
2022	1.400	1.900	1.325	1.425	2.175	1.850	1.375	1.575
2023	1.400	1.975	1.375	1.525	2.150	1.850	1.425	1.550
2024	1.450	2.075	1.375	1.500	2.150	2.025	1.450	1.550
var. '23/'24	4%	5%	0%	-2%	0%	9%	2%	0%
var. '19/'24	4%	14%	2%	9%	1%	14%	5%	7%

* valori €/mq relativi al primo semestre

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

GRAFICO. Andamento valori medi di COMPRAVENDITA*. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE



* valori €/mq relativi al primo semestre

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

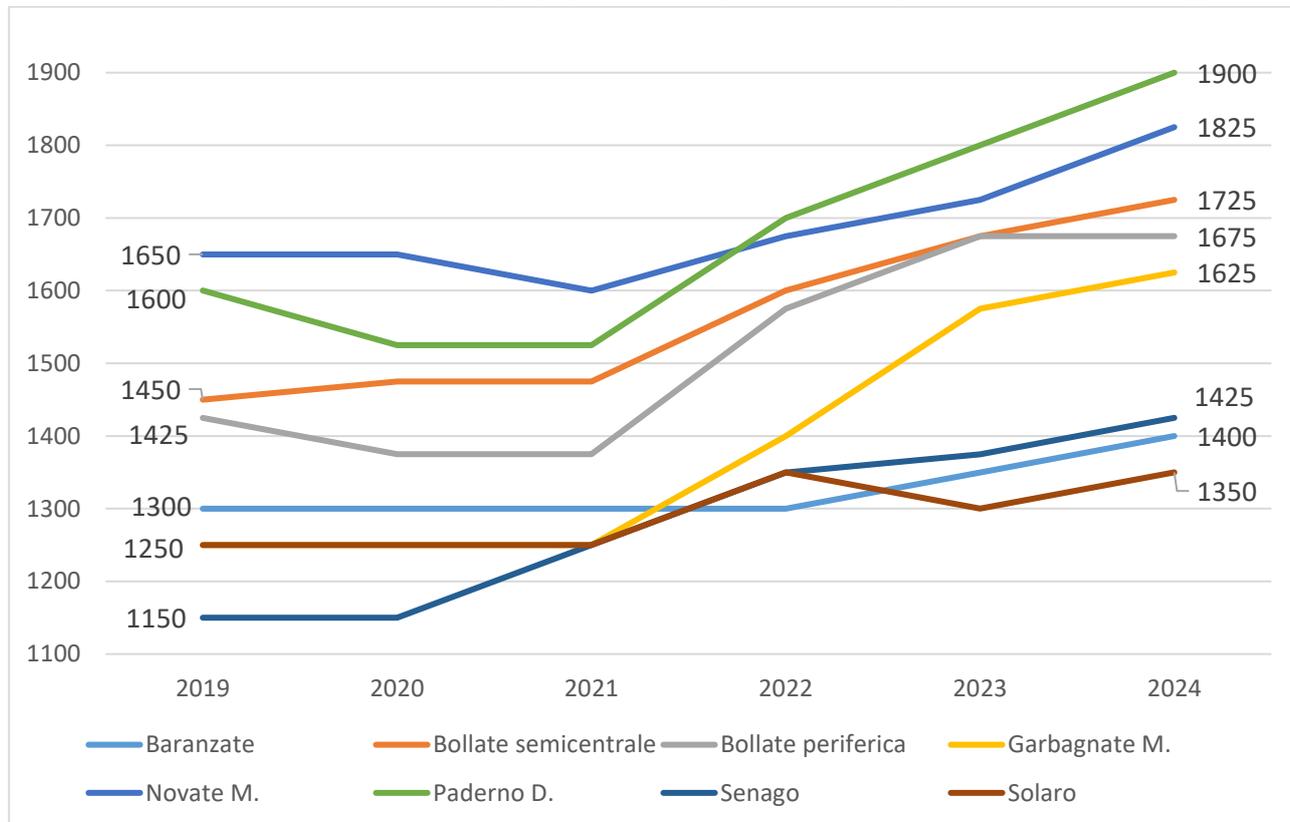
Tabella. Valori medi (€/mq) di COMPRAVENDITA*. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE

	Baranzate	Bollate semicentrale	Bollate periferica	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
2019	1.300	1.450	1.425	1.250	1.650	1.600	1.150	1.250
2020	1.300	1.475	1.375	1.250	1.650	1.525	1.150	1.250
2021	1.300	1.475	1.375	1.250	1.600	1.525	1.250	1.250
2022	1.300	1.600	1.575	1.400	1.675	1.700	1.350	1.350
2023	1.350	1.675	1.675	1.575	1.725	1.800	1.375	1.300
2024	1.400	1.725	1.675	1.625	1.825	1.900	1.425	1.350
var. '23/'24	4%	3%	0%	3%	6%	6%	4%	4%
var. '19/'24	8%	19%	18%	30%	11%	19%	24%	8%

* valori €/mq relativi al primo semestre

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

GRAFICO. **Andamento valori medi di COMPRAVENDITA***. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE



* valori €/mq relativi al primo semestre

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

per la locazione,

considerando i valori medi di mercato relativi ad abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, il livello di accessibilità del mercato sia nelle aree centrali sia nelle zone periferiche dei comuni risulta notevolmente ridotto in virtù di incrementi dei valori molto importanti – ben oltre il 10% medio nazionale – e diffusi tra tutti i comuni dell’ambito. Spiccano in particolare le variazioni registrate nel periodo 2019 – 2024 nelle zone periferiche dei comuni di Novate Milanese, Paderno Dugnano e Solaro.

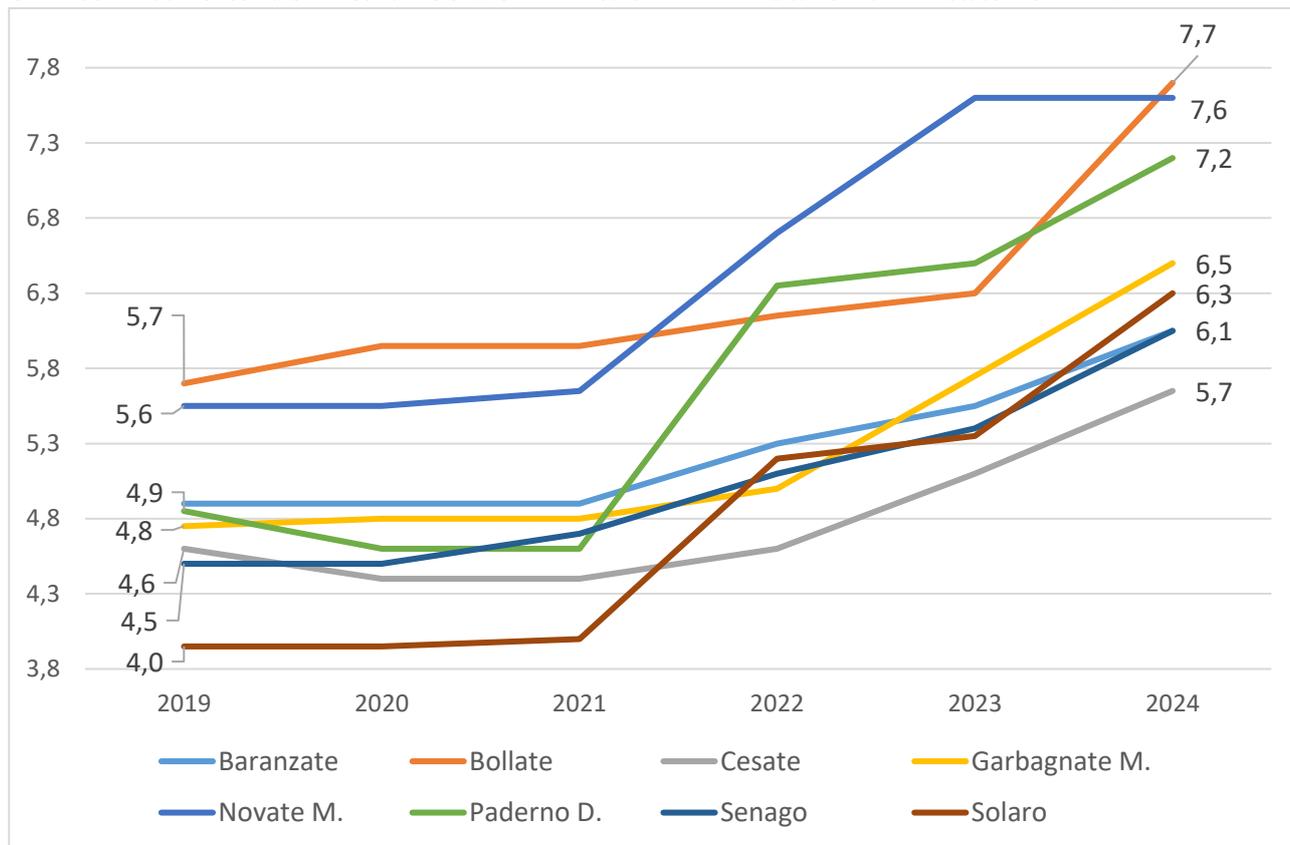
Tabella. **Valori medi (€/mq) di LOCAZIONE***. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE

	Baranzate	Bollate	Cesate	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
2019	4,9	5,7	4,6	4,8	5,6	4,9	4,5	4
2020	4,9	6	4,4	4,8	5,6	4,6	4,5	4
2021	4,9	6	4,4	4,8	5,7	4,6	4,7	4
2022	5,3	6,2	4,6	5	6,7	6,4	5,1	5,2
2023	5,6	6,3	5,1	5,8	7,6	6,5	5,4	5,4
2024	6,1	7,7	5,7	6,5	7,6	7,2	6,1	6,3
var. '23/'24	9%	22%	12%	12%	0%	11%	13%	17%
var. '19/'24	24%	35%	24%	35%	36%	47%	36%	58%

* valori €/mq relativi al primo semestre

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

GRAFICO. Andamento valori medi di LOCAZIONE*. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE



* valori €/mq relativi al primo semestre

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

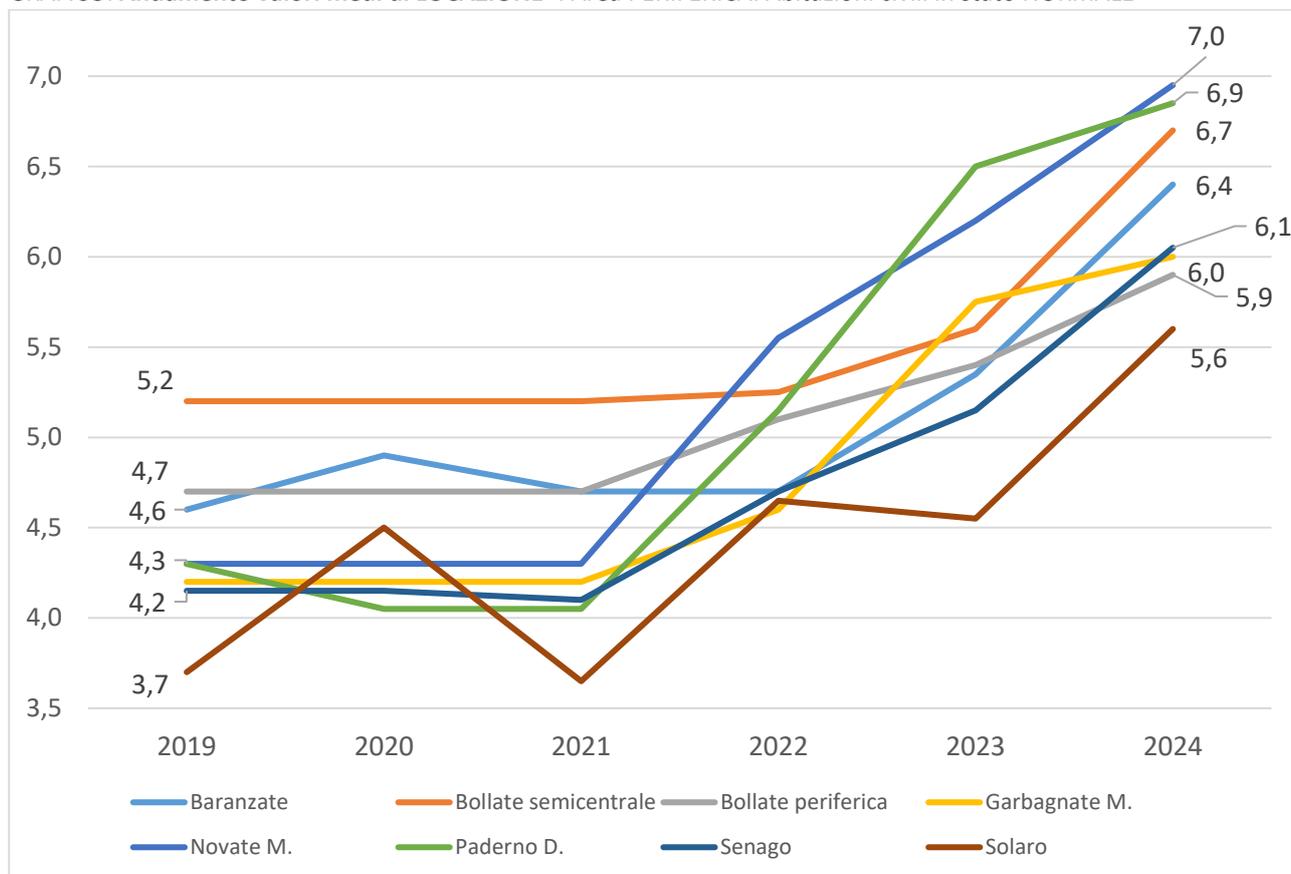
Tabella. Valori medi (€/mq) di LOCAZIONE*. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE

	Baranzate	Bollate semicentrale	Bollate periferica	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
2019	4,6	5,2	4,7	4,2	4,3	4,3	4,2	3,7
2020	4,9	5,2	4,7	4,2	4,3	4,1	4,2	4,5
2021	4,7	5,2	4,7	4,2	4,3	4,1	4,1	3,7
2022	4,7	5,3	5,1	4,6	5,6	5,2	4,7	4,7
2023	5,4	5,6	5,4	5,8	6,2	6,5	5,2	4,6
2024	6,4	6,7	5,9	6	7	6,9	6,1	5,6
var. '23/'24	19%	20%	9%	3%	13%	6%	17%	22%
var. '19/'24	39%	29%	26%	43%	63%	60%	45%	51%

* valori €/mq relativi al primo semestre

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

GRAFICO. Andamento valori medi di LOCAZIONE*. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE



* valori €/mq relativi al primo semestre

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

2 | OFFERTA PUBBLICA E DOMANDA ABITATIVA 2024

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.

Con il 2024 è stato attivato un osservatorio per l’emergenza abitativa, ovvero una raccolta strutturata di informazioni, funzionale a supportare iniziative di efficientamento e miglioramento della capacità di risposta dell’Ambito territoriale nel suo complesso.

Sul fronte della **domanda**, nell’ambito dei lavori di attuazione dell’osservatorio, sono state eseguite due raccolte di informazioni – per il tramite di un questionario sottoposto ai servizi sociali comunali – relative ai nuclei familiari che si sono rivolti al segretariato sociale comunale esplicitando un bisogno abitativo di tipo emergenziale o in carico ai servizi da anni precedenti.

Complessivamente sono oltre 50 i nuclei familiari come sopra definiti che ogni mese (in base a quanto rilevato nei primi due quadrimestri del 2024) si rivolgono ai servizi sociali comunali degli 8 comuni dell'Ambito territoriale. Un quadro eterogeneo tra i comuni ma certamente molto rilevante.

Il profilo dei nuclei familiari maggiormente intercettati dai servizi comunali e rappresentato dai nuclei:

- monoparentali o coppie con figli minori, in particolare i nuclei numerosi (con 5 e + componenti);
- con ISEE inferiore a 8.000 euro;
- senza stabilità reddituale;
- che hanno subito la perdita del lavoro o la riduzione della capacità reddituale (anche per variazione del nucleo familiare);
- sottoposto a procedure di sfratto (pari a circa il 30% del totale dei nuclei familiari).

Dal punto di vista delle **risposte messe in campo dal sistema pubblico locale** si annoverano in particolare:

- le iniziative di supporto economico, in particolare legate all'attivazione del **fondo inquilini morosi incolpevoli**;
- ai **servizi abitativi transitori (SAT)**, circa 10 quelli attivati tra il 2023 e il 2024 tra i comuni dell'Ambito territoriale;
- a **servizi di pronto intervento** per nuclei con urgente necessità di collocamento: dormitori e, per collocamenti limitati a pochi giorni, soluzioni temporanee in strutture ricettive con B&B e alberghi ubicati nell'ambito territoriale;
- soluzioni di **housing temporaneo** in alloggi messi a disposizione da alcuni enti del terzo settore locale per lo sviluppo di progettualità di recupero dell'autonomia abitativa.

Nel corso del 2024 è stata inoltre data continuità al “**servizio housing**”, anche attraverso l'approvazione e l'adozione di un regolamento di gestione del servizio di housing sociale, l'approvazione un sistema integrato di offerta destinato all'accoglienza abitativa dei nuclei in particolare difficoltà abitativa e composto da

- servizi abitativi: 6 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 abitativa, messi a disposizione da un soggetto partner del terzo settore che opera in stretto raccordo con la stessa Agenzia C.A.S.A.

Nel corso del 2024 sono stati gestiti 21 progetti di ospitalità temporanea grazie al turn over tra i nuclei, dei quali 13 attualmente attivi.

2.2 Servizi abitativi pubblici

Nel corso del 2024 è stato bandito un solo avviso pubblico per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP), diversamente dai due bandi annualmente pubblicati negli anni precedenti. La decisione è stata assunta di comune accordo dagli enti proprietari (Comuni e ALER territorialmente competente) in ordine alle effettive disponibilità di unità abitative e alle procedure di assegnazione in carico dal secondo avviso pubblico del 2023.

Con l'avviso ID n. 9560 aperto tra il 22 maggio e il 26 giugno 2024 si sono resi disponibili complessivamente 37 alloggi:

- 31 alloggi immediatamente assegnabili: 6 di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e 25 di proprietà di ALER Milano;
- 3 alloggi di proprietà del Comune di Bollate, assegnabili nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'avviso e la scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione;
- 3 alloggi nello stato di fatto di proprietà del Comune di Garbagnate Milanese, non immediatamente assegnabili per carenze di manutenzione, ai sensi dell'articolo 10 del regolamento regionale n. 4/2017.

Le domande in graduatoria sono 733: 249 per le U.I. di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale, 484 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 20 domande presentate per unità abitativa disponibile, con un rapporto sopra la media per gli alloggi ubicati a Baranzate e Bollate di proprietà comunale, e per quelli ubicati Bollate e Senago di proprietà di ALER Milano);
- una quota media di domande presentate da cittadini in condizioni di indigenza sensibilmente maggiore per gli alloggi di proprietà comunale (29%) rispetto a quelli disponibili di proprietà di ALER Milano (28%). Sopra la media le domande di assegnazione presentate per gli alloggi di proprietà dei Comuni di Baranzate (54%) e Cesate (40%), e per gli alloggi di proprietà di ALER Milano ubicate a Bollate (32%), Senago (41%) e Solaro (60%);
- rispetto alla composizione dei nuclei familiari: una netta prevalenza di nuclei di piccole dimensioni – monoparentali (30%) e due persone (17%) – che insieme sfiorano il 50% delle domande presentate, certamente legata alle caratteristiche dimensionali degli alloggi disponibili;
- residenza dei richiedenti:
 - per le unità abitative comunali:
 - il 69% delle domande è presentata da residenti nello stesso comune di ubicazione dell'alloggio per cui si presenta richiesta,
 - il 30% delle domande è presentata da residenti in comuni dell'ambito diversi da quello di ubicazione dell'alloggio per cui si presenta richiesta,
 - l'1% delle domande è presentata da residenti in comuni fuori dall'ambito territoriale;
 - per le unità abitative di ALER Milano:
 - il 73% delle domande è presentata da residenti nello stesso comune di ubicazione dell'alloggio per cui si presenta richiesta,
 - il 24% delle domande è presentata da residenti in comuni dell'ambito diversi da quello di ubicazione dell'alloggio per cui si presenta richiesta,
 - l'3% delle domande è presentata da residenti in comuni fuori dall'ambito territoriale.

TABELLA. **Avviso SAP n. 1-2024 (ID 9560)**. U.I. disponibili e domande di assegnazione

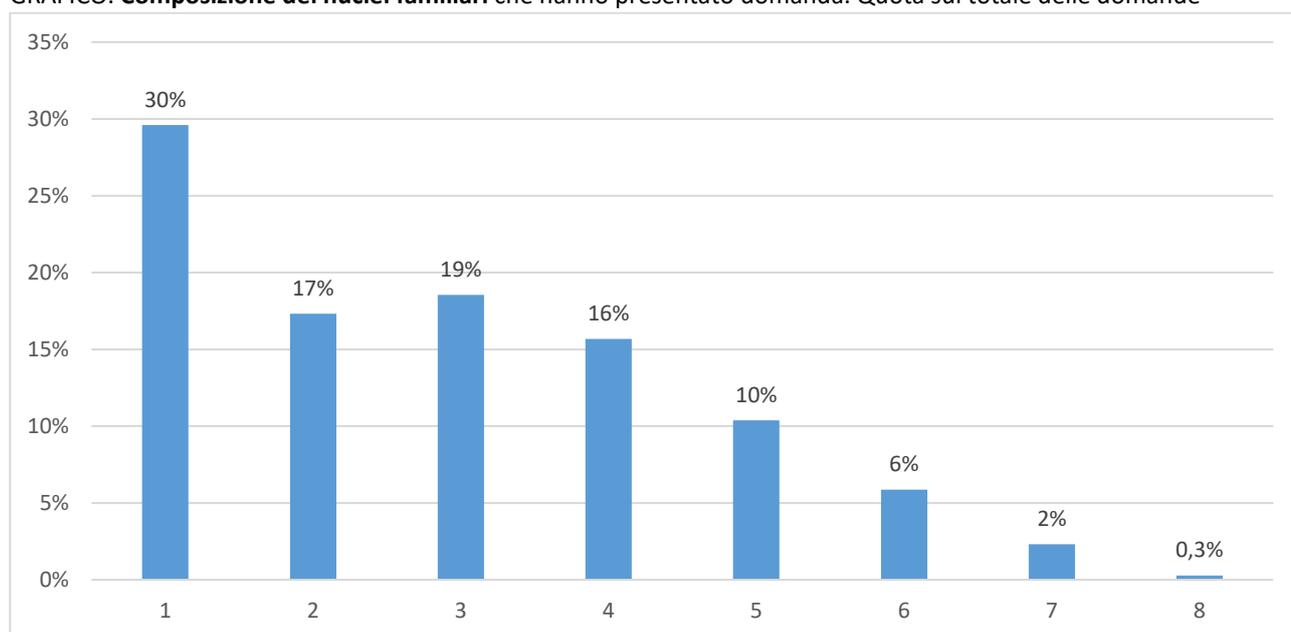
Comune	UI di proprietà COMUNALE	Numero DOMANDE ricevute	di cui INDIGENTI	UI di proprietà ALER	Numero DOMANDE ricevute	di cui INDIGENTI
Baranzate	1	37	20	-	-	-
Bollate	4	133	34	3	123	29
Cesate	4	47	19	3	38	12
Garbagnate M.	3	32	0	10	138	35
Novate M.	-	-	-	-	-	-
Paderno D.	-	-	-	7	133	37
Senago	-	-	-	1	37	15
Solaro	-	-	-	1	15	9
TOTALE	12	249	73	25	484	137

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

Nel corso del 2023 sono state eseguite complessivamente 66 assegnazioni con procedura ordinaria, seppur sensibilmente inferiore al 2022, dato che conferma un trend costantemente in crescita. 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 è stato caratterizzato da un numero significativo di assegnazioni effettuate da ALER Milano (53, pari all'80% circa del totale), mentre sono sensibilmente diminuite quelle effettuate dai Comuni dell'Ambito territoriale: 13 nel 2023 contro le 16 del 2022.

GRAFICO. **Composizione dei nuclei familiari** che hanno presentato domanda. Quota sul totale delle domande



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

Tabella. **Unità abitative assegnate con procedure ordinarie. Confronto**

Ente proprietario	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ALER Milano	0	0	23	11	44	63	53
Comune di Milano	0	0	0	0	n.p.	0	n.p.
Comune di Baranzate	0	1	0	5	1	0	1
Comune di Bollate	6	5	2	5	4	2	4
Comune di Cesate	0	5	0	4	0	3	4
Comune di Garbagnate M.	2	3	3	0	2	4	3
Comune di Novate M.	1	1	0	0	0	2	0
Comune di Paderno D.	4	8	0	11	5	5	1
Comune di Senago	6	5	0	3	2	0	0
Comune di Solaro	0	0	4	3	0	0	0
TOTALE	19	28	32	42	58	79	66

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 53 assegnazioni effettuate da ALER Milano nel corso del 2023, dove emerge con evidenza la concentrazione di assegnazione di unità abitative ubicate nei comuni di Bollate e Paderno Dugnano.

Tabella. **Unità abitative ALER Milano assegnate con procedure ordinarie nell’anno 2023.**

Comune	U.I. SAP
Baranzate	-
Bollate	30
Cesate	3
Garbagnate M.	5
Novate M.	0
Paderno D.	12
Senago	2
Solaro	1
TOTALE	53

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

2.3 Misure di sostegno alla locazione

In continuità con le iniziative attivate negli anni precedenti, anche per il 2024 sono stati pubblicati due avvisi per l’assegnazione di contributi economici, entrambe aperti dal 20 marzo al 23 aprile 2024, finalizzati a sostenere il mantenimento dell’abitazione in locazione nel mercato privato e per il contenimento dell’emergenza abitativa:

- il Buono sostegno affitto 2024 “Perlaffitto” di cui alla DGR N° XII/1001 del 25/09/2023;
- il Buono sostegno affitto “pensionati” 2024.

I due interventi hanno previsto un’entità del contributo economico massimo concedibile in due mensilità di canone di locazione, erogabile fino ad esaurimento delle risorse economiche disponibili e secondo graduatorie definite in base al valore ISEE in ordine crescente.

Per l’iniziativa **Buono sostegno affitto 2024 “Perlaffitto”** sono state presentate 1.287 richieste di contributo, in diminuzione di circa 400 domande rispetto al bando 2023, determinata in buona parte dall’abbassamento soglia ISEE per l’accesso alla misura, 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 si confermano quelli con il maggior numero di domande presentate, complessivamente il 64% delle domande presentate. Allo stesso modo Cesate e Solaro risultano essere i comuni con il minor numero di domande di sostegno presentate: rispettivamente 42 e 68, entrambe in decrescita rispetto al 2023. Dall’analisi delle domande presentate si rileva che:

- l’insieme delle domande presentate rappresenta una domanda potenziale per il servizio abitativo pubblico (SAP) avendo tutti un valore ISEE inferiore ai 16mila euro (il bando ha previsto come requisito di partecipazione un valore ISEE massimo di 15mila euro);
- oltre un quinto delle domande è avanzata da nuclei familiari in condizione di “indigenza”, ovvero con valore ISEE non superiore a 3.000 euro. In termini relativi Cesate e Garbagnate Milanese sono i comuni con la quota più elevata di domande presentate da nuclei indigenti sul totale delle domande presentate da residenti nel comune, rispettivamente il 26% e il 25% delle domande;

- da evidenziare la presenza di morosità che, in base ad un'analisi campionaria su circa 230 domande, interessa mediamente il 14% delle domande presentate (il 33% del campione non fornisce risposta). Solo per Baranzate, Novate e Paderno Dugnano la quota di richiedenti con morosità è inferiore alla media di ambito.

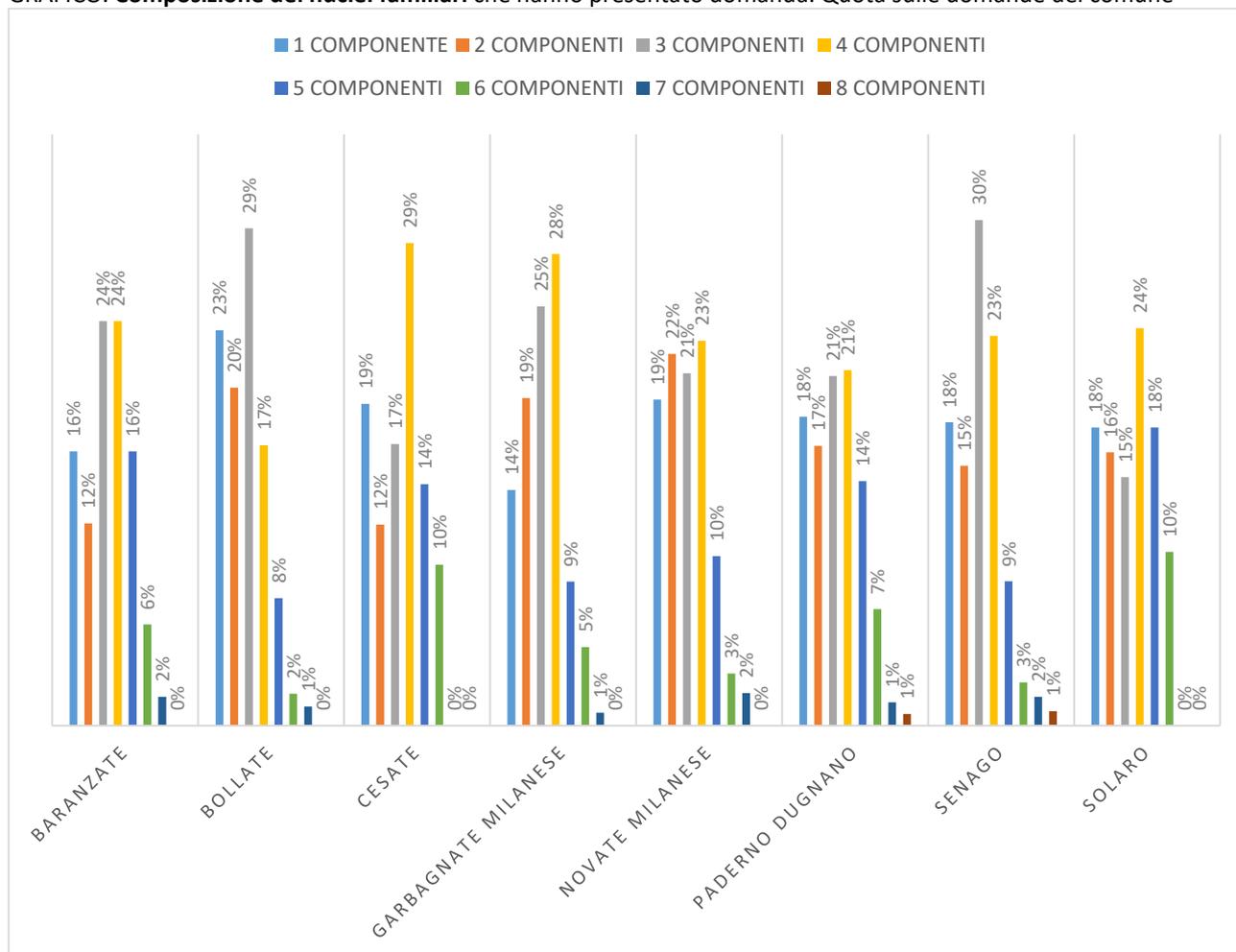
Tabella. **Avviso Sostegno alla locazione 2024.** Distribuzione domande pervenute

Comune	Numero DOMANDE ricevute	Quota sul totale delle domande	ISEE < 3.000 euro	Quota sulle domande del Comune
Baranzate	117	9%	22	19%
Bollate	265	21%	53	20%
Cesate	42	3%	11	26%
Garbagnate M.	129	10%	32	25%
Novate M.	259	20%	52	20%
Paderno D.	290	23%	61	21%
Senago	117	9%	21	18%
Solaro	68	5%	12	18%
TOTALE	1.287	100%	264	21%

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

- sotto il profilo della composizione dei nuclei familiari appare utile evidenziare
 - una rilevante presenza di nuclei familiari unipersonali con una media d'ambito del 19% delle domande presentate, in particolare considerando la pubblicazione di un secondo specifico intervento riservato a inquilini pensionati;
 - una maggioranza di domande presentate da nuclei familiari composti da 3-4 componenti, complessivamente pari al 46% delle domande a livello di ambito, in linea con le attese;
- sempre relativamente alla composizione dei nuclei familiari, il dettaglio indica:
 - per Bollate una prevalenza di nuclei familiari da 1 a 3 componenti, che insieme rappresentano tre quarti delle domande presentate. In particolare, i nuclei monoparentali sono il 23% delle domande, mentre i nuclei con 3 componenti raggiungono la quota del 29% delle domande;
 - similmente a Bollate, a Senago sono prevalenti le domande presentate da nuclei composti da 3 componenti (30%);
 - a Garbagnate Milanese sono in particolare i nuclei composti da 4 persone ad aver presentato domanda di sostegno (28%);
 - mentre a Novate Milanese le domande sono distribuite tra le composizioni dei nuclei familiari in linea con le medie di ambito, con un sensibile accento rispetto ai nuclei composti da due persone (22%);
 - infine, un gruppo di quattro comuni, Baranzate, Cesate, Paderno Dugnano e Solaro, dove sono rilevanti le domande presentate da nuclei familiari numerosi.

GRAFICO. **Composizione dei nuclei familiari** che hanno presentato domanda. Quota sulle domande del comune

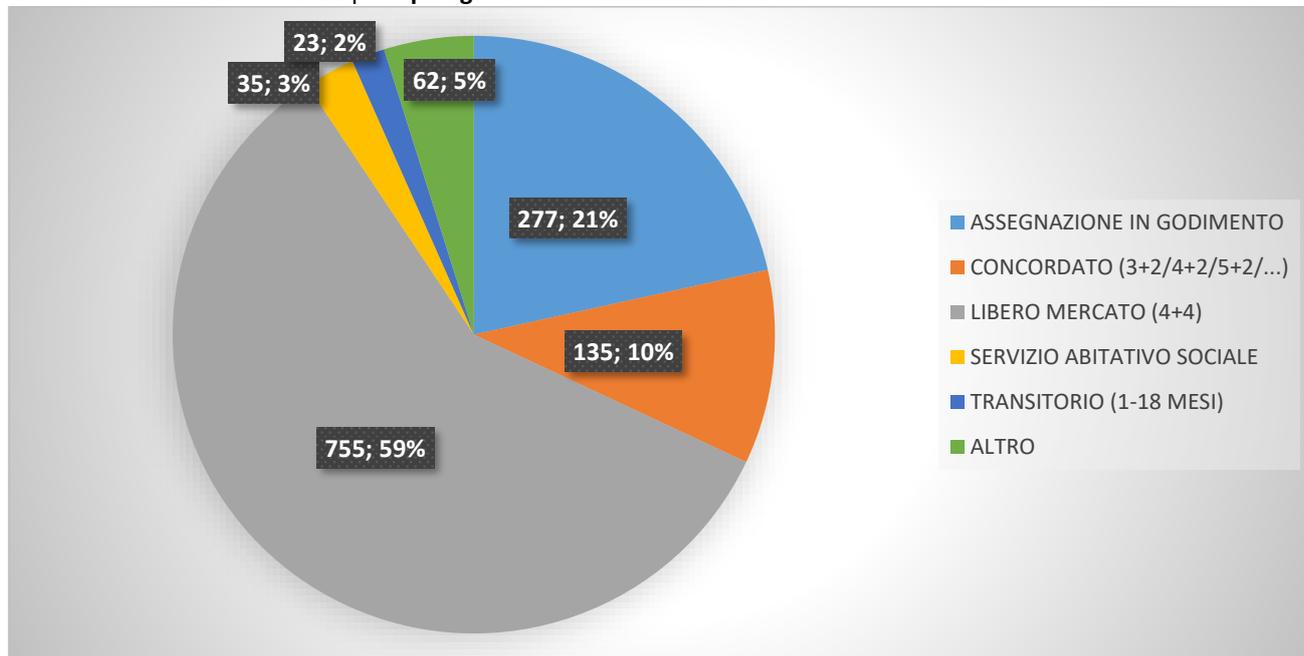


Fonte: elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

- rispetto alla tipologia dei contratti di locazione oggetto di richiesta di contributo
 - è prevalente, come prevedibile, la presenza di contratti a libero mercato (4+4+ anni);
 - sono altrettanto numerosi i contratti di assegnazione in godimento (277), concentrati nei comuni di Bollate (122), Novate Milanese (113) e Paderno Dugnano (38), dove è rilevante l'offerta abitativa cooperativa;
 - meritano attenzione e ulteriore approfondimento
 - le domande presentate relative a contratti di locazione a canone concordato: 135, pari a circa il 23% dei contratti a canone concordato che risultano attivi in base alla più recente rilevazione effettuata attraverso applicazione dell'aliquota agevolata IMU. È da sottolineare che non necessariamente la presentazione di domanda di sostegno corrisponda a uno stato di difficoltà ma certamente al possesso dei requisiti per l'accesso al servizio abitativo pubblico. Pertanto, può ritenersi positivo il fatto che il contratto di locazione agevolata interessi oltre il 10% delle famiglie a basso reddito intercettate attraverso la misura di sostegno;
 - le domande presentate relative a contratti di locazione di tipo transitorio (1-18 mesi) pari a 23. Poco numerosi, ma di interesse in quanto questi contratti dovrebbero infatti essere stipulati secondo quanto previsto dall'Accordo Locale vigente e che

testimoniano una sempre più ampia diffusione di questa tipologia di contratto sul nostro territorio.

GRAFICO. Numero di domande per **tipologia di contratto di locazione**



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

Per l’iniziativa **Buono sostegno affitto “pensionati” 2024** sono state presentate 189 richieste di contributo, in decisa crescita rispetto al bando 2023, quando le domande furono complessivamente 125, suddivise in termini assoluti tra i comuni dell’Ambito territoriale come rappresentato nella tabella di seguito riportata. Come per l’iniziativa “Perlaffitto”, i comuni di Bollate, Novate Milanese e Paderno Dugnano si confermano quelli con il maggior numero di domande presentate, complessivamente il 68% delle domande presentate. Baranzate, Cesate e Solaro risultano essere i comuni con il minor numero di domande di sostegno presentate: rispettivamente 9, 5 e 13. Dall’analisi delle domande presentate si rileva che:

- una prevedibile rilevanza di nuclei familiari composti da 1 o 2 persone, pari rispettivamente al 58% e al 34%:
 - a Baranzate i nuclei monoparentali rappresentano la totalità delle domande presentate, seguito in particolare da Senago (67%) e Bollate (64%);
 - a Garbagnate Milanese invece i nuclei monoparentali sono “solo” il 36% del totale delle domande, mentre è sono più numerosi i nuclei composti da due persone (50%).

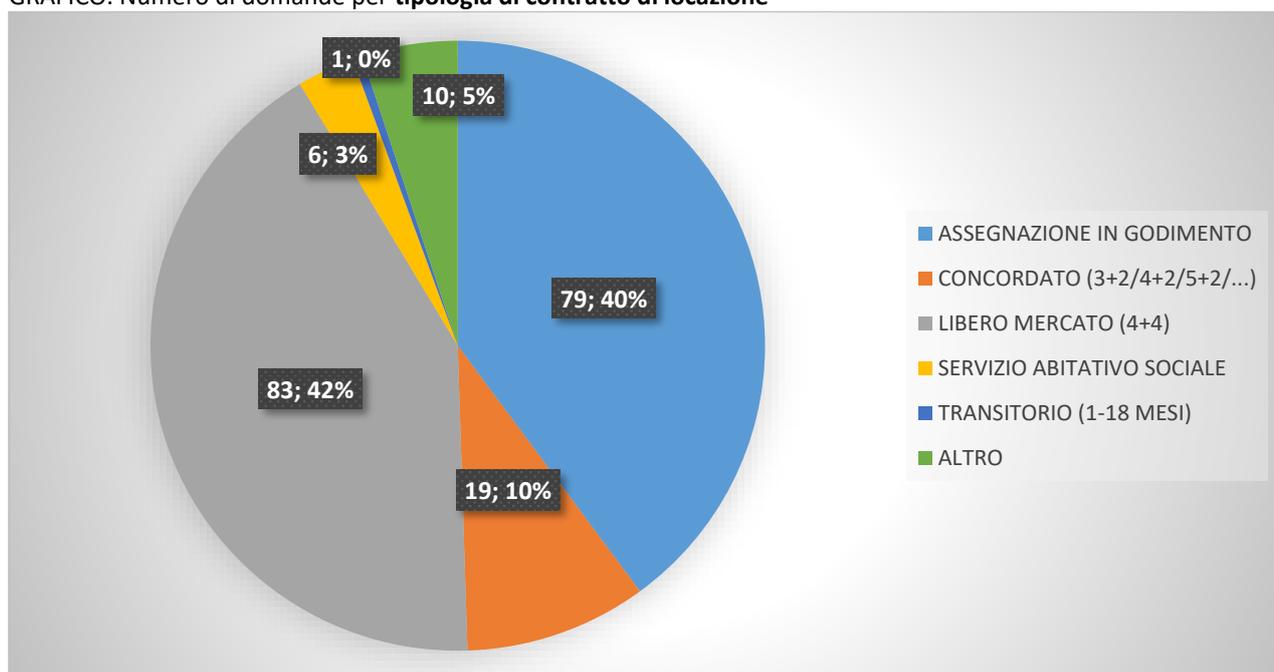
Tabella. **Avviso Sostegno alla locazione “pensionati” 2024**. Distribuzione domande pervenute

Comune	Domande pervenute	Quota sul totale delle domande
Baranzate	9	5%
Bollate	44	22%
Cesate	5	3%
Garbagnate M.	14	7%
Novate M.	48	24%
Paderno D.	44	22%
Senago	21	11%
Solaro	13	7%
AMBITO	198	

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

- la irrilevante presenza di morosità che, in base ad un'analisi campionaria su circa 59 domande, che interessa solamente 3 domande presentate (il 32% del campione non fornisce risposta);
- rispetto alla tipologia dei contratti di locazione oggetto di richiesta di contributo
 - il 42% delle domande riguarda contratti a libero mercato (4+4+ anni);
 - sono altrettanto numerosi i contratti di assegnazione in godimento (79, pari al 40% del totale), concentrati nei comuni di Bollate (29), Novate Milanese (33) e Paderno Dugnano (17), dove è rilevante l'offerta abitativa cooperativa;
 - da attenzionare, come indicato per la misura precedentemente presentata, i contratti a canone concordato che rappresentano il 10% del totale delle domande.

GRAFICO. Numero di domande per **tipologia di contratto di locazione**



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

PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2025

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 2025 risultano essere 100 in aumento rispetto a quante indicate nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2024 (72), il 78% 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 2025 per tutti gli Enti proprietari.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I.
ALER Milano	77
Comune di Milano	n.d.
Comune di Baranzate	2
Comune di Bollate	5
Comune di Cesate	3
Comune di Garbagnate M.	1
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	5
Comune di Senago	4
Comune di Solaro	3
TOTALE	100

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

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

Comune	U.I. SAP
Baranzate	-
Bollate	39
Cesate	5
Garbagnate M.	22
Novate M.	1
Paderno D.	8
Senago	1
Solaro	1
TOTALE	77

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

Le 77 Unità Immobiliari SAP disponibili di proprietà di ALER Milano risultano concentrate nei comuni di Bollate (39), Garbagnate Milanese (22). A Paderno Dugnano e Cesate sono previste disponibilità rispettivamente di 8 e 5 unità abitative. Una unità abitativa è prevista disponibile in ciascuno dei restanti comuni.

Le 100 Unità Immobiliari prevedibilmente disponibili risultano essere concentrate in particolare nei comuni di Bollate (44 U.I.), Garbagnate Milanese (23 U.I.) e Paderno Dugnano (13 U.I.), che insieme sommano l'88% degli alloggi prevedibilmente disponibili.

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

Comune	Comuni dell'Ambito	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Baranzate	2	-	0	2
Bollate	5	39	0	44
Cesate	3	5	0	8
Garbagnate M.	1	22	0	23
Novate M.	0	1	0	1
Paderno D.	5	8	0	13
Senago	4	1	0	5
Solaro	3	1	0	4
TOTALE	23	77	0	100

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 2025, 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 82 alloggi per il 2025:

- 70 di proprietà di ALER Milano;
- 1 di proprietà del Comune di Baranzate liberabile per effetto del turn over;
- 4 di proprietà del Comune di Bollate delle quali 1 libera e 3 liberabili per effetto del turn over;
- 2 di proprietà del Comune di Cesate delle quali 1 libera e 1 liberabile per effetto del turn over;
- 1 libera di proprietà del Comune di Paderno Dugnano;
- 1 di proprietà del Comune di Senago liberabile per effetto del turn over;
- 3 di proprietà del Comune di Solaro liberabili per effetto del turn over.

Le 28 le Unità Immobiliari di proprietà di ALER Milano "libere" risultano ubicate prevalentemente a

- Bollate (18);
- Cesate (1);
- Garbagnate Milanese (9).

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	70
Comune di Milano	n.d.
Comune di Baranzate	1
Comune di Bollate	4
Comune di Cesate	2
Comune di Garbagnate M.	0
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	1
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	3
TOTALE	82

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

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	18	14
Cesate	1	4
Garbagnate M.	9	13
Novate M.	0	1
Paderno D.	0	8
Senago	0	1
Solaro	0	1
TOTALE	28	42

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 per l'anno 2025 di 1 unità abitativa di proprietà del Comune di Garbagnate Milanese destinata a Servizio Abitativo Pubblico (SAP) in carenza manutentiva assegnabile nello stato di fatto.

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 2025.

Le Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso del 2025 appartenenti a questa categoria risultano essere complessivamente 12:

- 7 di proprietà di ALER Milano;
- 3 di proprietà del Comune di Paderno Dugnano;
- 2 invece quelle di proprietà del Comune di Senago.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	7
Comune di Milano	n.d.
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	0
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	0
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	3
Comune di Senago	2
Comune di Solaro	0
TOTALE	12

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

I 7 alloggi di proprietà di ALER Milano oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2025 risultano essere tutti concentrati nel territorio di Bollate.

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

Comune	U.I. SAP
Comune di Baranzate	-
Comune di Bollate	7
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	0
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	0
Comune di Solaro	0
TOTALE	7

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 5 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori, distribuiti negli stessi Comuni proprietari (1 unità abitativa per ciascun comune) di Baranzate, Bollate, Cesate, Paderno Dugnano e Senago.

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 2025 è pari a 99, risultato della somma del dettaglio proposto nei paragrafi precedenti:

- 83 appartenenti alla categoria "Già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over";
- 12 appartenenti invece alla categoria "Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione";
- 5 appartenenti destinati a servizio abitativo transitorio (SAT).

In attuazione dell'articolo 5, comma 1 del RR n. 4/2017 si propone di seguito un quadro comparativo tra le previsioni per il 2025 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 2025 rappresentano complessivamente il 40% di quanto previsto per il triennio, con percentuali elevate per i Comuni di Bollate (67%) e Senago (75%). Se confermate dall'effettiva disponibilità, le previsioni annuali supereranno ampiamente quelle del piano triennale, valorizzando in particolare previsioni di disponibilità dei Comuni di Bollate, Paderno Dugnano, Senago e Solaro, maggiori a quelle iniziali;
- relativamente al SAP di proprietà ALER Milano le previsioni per il 2025 rappresentano il 45% di quanto previsto per il triennio, con quote oltre la media in tutti i comuni ad esclusione di Garbagnate Milanese (32%) e Solaro (20%). Anche per le unità abitative di proprietà ALER le previsioni indicate dal piano triennale 2023-2025 sono state ampiamente superate.

Tabella. Riepilogo Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nell'anno 2025

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	70	0	7	0	77
Comune di Milano	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Comune di Baranzate	1	0	0	1	2
Comune di Bollate	4	0	0	1	5
Comune di Cesate	2	0	0	1	3
Comune di Garbagnate M.	0	1	0	0	1
Comune di Novate M.	0	0	0	0	0
Comune di Paderno D.	1	0	3	1	5
Comune di Senago	1	0	2	1	3
Comune di Solaro	3	0	0	0	3
TOTALE	82	1	12	5	100

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

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

Ente proprietario	Previsione U.I. SAP				Totale
	Triennio 2023-2025	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	
Baranzate	4	0	1	1	2
Bollate	6	3	4	4	11
Cesate	5	3	0	2	5
Garbagnate M.	5	2	1	1	4
Novate M.	2	0	2	0	2
Paderno D.	10	4	5	4	13
Senago	4	2	3	3	8
Solaro	9	6	3	3	12
AMBITO di Garbagnate M.	45	20	19	18	57

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				Totale
	Triennio 2023-2025	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025	
Bollate	72	86	28	39	153
Cesate	8	8	3	5	16
Garbagnate M.	69	33	13	22	68
Novate M.	2	2	0	1	3
Paderno D.	15	26	7	8	41
Senago	2	3	0	1	4
Solaro	5	3	2	1	6
AMBITO di Garbagnate M.	173	161	53	77	291

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 2025 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.

I seguenti Enti proprietari hanno indicato categoria di particolare e motivata rilevanza sociale ai fini del presente Piano:

- Comune di Cesate: Nuclei che presentano delle fragilità accertate dai servizi sociali, in uscita da abitazione in locazione (per motivi diversi dallo sfratto) che pur avendo capacità reddituale non riescono a soddisfare il proprio bisogno sul mercato per mancanza di offerta accessibile;
- Comune di Garbagnate Milanese: Nuclei che hanno una capacità reddituale esigua rispetto ai costi dell'offerta abitativa;
- Comune di Paderno Dugnano: Donne vittime di violenza accertata dal servizio sociale comunale;
- Comune di Senago: Nuclei residenti nel comune di Senago con almeno 4 figli minori a carico;
- Comune di Solaro: Nuclei familiari con almeno un componente di età superiore a 55 anni che risulta aver perso il posto di lavoro da almeno 36 mesi e con presenza di figli minori.

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".

Per l'anno 2025 gli enti proprietari 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

A differenza del periodo 2020-2023, quando furono messe a disposizione ingenti ma straordinarie risorse economiche nazionali e regionali che hanno consentito l'attivazione di interventi di sostegno alla locazione nel libero mercato e di contrasto a situazioni di emergenza abitativa, per l'anno 2025 le previsioni sono rivolte a un quadro di drastica riduzione – se non di assenza - di risorse economiche destinate a supportare il mantenimento dell'alloggio in locazione e i nuclei familiari morosi incolpevoli destinatari di provvedimenti di rilascio dell'abitazione.

Fatta salva la pronta attivazione di interventi di sostegno nel caso si rendessero disponibili risorse economiche nel corso del 2025 al momento non prevedibili, in questo scenario sarà probabilmente necessario avviarsi verso una strategia di "misure su misura", ovvero di concentrazione delle scarse risorse disponibili su specifici target di utenza o rispetto a specifiche situazioni di fragilità abitativa.

5.1 Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa

Rispetto a questa specifica linea di intervento per il 2025 si prevede:

- continuità al servizio di housing sociale, un nucleo di alloggi destinati a rispondere al bisogno di persone in condizione di disagio ed emergenza abitativa, conferiti dai comuni dell'ambito, acquisiti in proprietà e nel mercato della locazione e gestiti direttamente dall'Azienda Speciale Consortile Comuni-Insieme per lo sviluppo sociale tramite il proprio servizio Agenzia per l'Abitare C.A.S.A. I progetti di ospitalità prevedono il concomitante sviluppo di azioni di accompagnamento abitativo supportate dalla collaborazione di un ente del terzo settore. Si prevede che la disponibilità di alloggi proseguirà in linea con il 2024 seguendo il naturale sviluppo dei contratti di locazione in essere e saranno verificate con continuità eventuali nuove opportunità;
- l'eventuale disponibilità di risorse economiche per il Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli. Allo scopo di sostenere i cittadini morosi incolpevoli in difficoltà abitativa con il 2025 proseguiranno nei comuni dell'Ambito territoriale 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.

5.2 Misure di sostegno alla locazione

Gli interventi previsti per il 2025 nel campo della locazione abitativa privata proseguiranno – solo parzialmente – in continuità con il 2024 articolandosi in misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione e di promozione di soluzioni agevolate e accessibili:

- misura di sostegno alla locazione;
- misure premiali per contratti a canone concordato.

Proseguiranno 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 2025 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+2 anni, elevato a € 1.500,00 nel caso di durata contrattuale superiore (4+2, 5+2, 6+2, ...).

- 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. A partire dal 2 settembre 2024 la misura è stata aperta anche alla rinegoziazione dei contratti di locazione ad uso abitativo già in essere a libero mercato in contratti di locazione a canone concordato.

Possono presentare domanda

- i proprietari di immobili ad uso abitativo siti nel comune di Senago in regola con gli obblighi fiscali (IMU, TARI, ecc.);
- inquilini o aspiranti tali aventi un ISEE fino a 30mila euro.

Per i nuovi contratti di locazione, l’Agenzia Sociale per l’Abitare C.A.S.A. (soggetto di cui si avvale il Comune di Senago per l’attuazione della misura premiale) incrocerà l’offerta del proprietario con le richieste di alloggio di nuclei familiari idonei iscritti nel proprio registro e/o valuterà l’idoneità di potenziali inquilini su proposta del proprietario stesso.

Nel corso dell’anno saranno potranno altresì essere attivate **misure di sostegno il mantenimento dell’alloggio in locazione** sul libero mercato per le quali dovessero rendersi disponibili risorse economiche al momento non prevedibili, finalizzate anche a sostenere specifiche categorie di cittadini come accaduto in occasione della misura di sostegno ai pensionati attivata nel 2023 e nel 2024.

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 Stato dei lavori e prospettive per il 2025

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 nel corso del 2024 funzionali al raggiungimento degli obiettivi prefissati e, dove possibile, esplicitati gli indicatori disponibili.

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

Linee di azione	Obiettivi
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**

Linee di azione	Obiettivi
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**

Linee di azione	Obiettivi
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

Relativamente alla **prima linea di azione** "creazione di un sistema di monitoraggio dell'emergenza abitativa" è possibile affermare che nel corso del 2024 si è provveduto a dare corpo ad un vero e proprio osservatorio – inteso come raccolta periodica e analisi strutturata di informazioni – che sarà in grado di rilasciare i primi esiti già con l'inizio del 2025. Le attività coordinate da Agenzia per l'Abitare C.A.S.A. e sviluppate con la fondamentale collaborazione dei servizi sociali comunali si sono concentrate:

- per quanto riguarda il "bisogno": nei primi mesi del 2024 è stata finalizzata la predisposizione di una scheda di rilevazione delle situazioni di disagio abitativo di emergenza, avviata e sperimentata nel suo utilizzo nel corso del 2023. La versione finale della scheda, presentata e condivisa con gli altri comuni dell'Ambito, è stata integrata alle esigenze di monitoraggio del Tavolo tecnico metropolitano

coordinato dalla Prefettura di Milano (Protocollo “sfratti”, che si aggiunge al “Protocollo pignoramenti”), che ne rappresenta di fatto un approfondimento, al fine di agevolare il più possibile la sua compilazione da parte dei servizi sociali comunali.

Nel corso del 2024 sono state eseguite due rilevazioni in concomitanza del primo e del secondo quadrimestre dell’anno, che hanno consentito di costruire un quadro organico del bisogno abitativo di emergenza intercettato dai servizi sociali comunali i cui esiti sono stati restituiti per la condivisione in occasione di altrettanti specifici incontri del tavolo casa.

Nella prospettiva del 2025 le attività proseguiranno nella raccolta periodica delle informazioni presso i servizi sociali comunali in concomitanza dei monitoraggi operati per il Tavolo tecnico metropolitano. Con l’avvio del 2025 il tavolo di lavoro 1 sarà impegnato in una attività di definizione più accurata di emergenza abitativa, da condividere in seno al tavolo casa, allo scopo di omogeneizzare nel modo più efficace possibile le rilevazioni operate a livello del singolo comune.

- In merito alla dimensione “offerta” di soluzioni abitative temporanee e di interventi di sostegno ai nuclei in condizione emergenziale tra i mesi di ottobre e novembre 2024, a seguito di una preventiva condivisione metodologico-operativa del tavolo casa, è stata realizzata una prima rilevazione attraverso incontri di approfondimento con ciascun comune (servizi sociali) dell’ambito territoriale. I primi esiti hanno consentito di inquadrare con maggior precisione
 - l’intensità di intervento, ovvero il rapporto tra numero di nuclei che si sono rivolti ai servizi comunali manifestando un bisogno abitativo di tipo emergenziale e il numero dei nuclei effettivamente valutati come meritevoli di attivazione di soluzioni pubbliche di supporto;
 - la mappatura delle risorse conosciute/attivate per fornire risposta al bisogno intercettato, pari a: 4 strutture di accoglienza notturna; 2 strutture specializzate nell’accoglienza di donne sole (anche con figli), una rete di appartamenti messi a disposizione da enti del terzo settore locale (4-5) anche in forma di co-housing, circa 10 strutture ricettive tra B&B e alberghi;
 - la prospettiva dei servizi in merito ai possibili elementi migliorativi, anche in termini di efficientamenti a livello di ambito, e alle necessità rilevate in termini di soluzioni a disposizione.

Rispetto alla **terza linea di azione** “Rafforzamento del ruolo del Servizio Abitativo Transitorio (SAT)” il 2024 è circoscrivibile come l’anno di consolidamento per alcuni comuni – Bollate e Solaro in particolare – e di avvio per altri – Baranzate Novate Milanese, Paderno Dugnano e Senago. Questi sei comuni hanno infatti approvato 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. Regolamento che rappresenta la condizione necessaria per la messa a disposizione di unità abitativa allo scopo destinate. Il Regolamento non necessita di aggiornamento relativamente ai Criteri per la determinazione delle priorità (art. 6 Regolamento delle modalità di assegnazione degli alloggi destinati a SAT).

Tabella. I SAT nel 2024, disponibilità e domande di assegnazione. Anno 2024

Comune	Numero SAT a disposizione	Numero DOMANDE ricevute
Baranzate	1	(in manutenzione)
Bollate	1	8
Cesate	-	-
Garbagnate M.	-	-
Novate M.	1	6
Paderno D.	1	6
Senago	1	(proroga assegnazione 2023)
Solaro	1	(proroga assegnazione 2023)
TOTALE	6	20

Nel 2024 le unità abitative complessivamente messe a disposizione sono state 6. La tabella riporta il quadro delle unità abitative destinate a SAT rese disponibili per l'assegnazione nel corso del 2024 e le relative domande ricevute da parte dei cittadini.

Considerando le 5 unità abitative destinate a SAT di cui si prevede la disponibilità nel 2025, ubicate nei comuni di Baranzate, Bollate, Cesate, Paderno Dugnano e Senago, la dotazione complessiva di SAT messa a disposizione nel corso del triennio 2023-2025 diviene di 13 unità abitative, consentendo il raggiungimento dell'obiettivo previsto dal Piano triennale.

Asse 2. Efficientamento del patrimonio SAP

Il Tavolo di lavoro 2 ha focalizzato la propria attenzione innanzitutto sull'aggiornamento dello stato del patrimonio SAP di proprietà comunale. Il quadro emergente dalla rilevazione effettuata tra i mesi di ottobre e novembre 2024 mostra una situazione complessivamente in sensibile complicazione. Se alla rilevazione effettuata nell'autunno del 2022 in funzione della redazione del Piano triennale la presenza di unità immobiliari destinate a SAP in carenza manutentiva era ascrivibile chiaramente ad una condizione fisiologica, soprattutto legata ai normali avvicendamenti dei nuclei familiari, quella del 2024 evidenzia invece alcune situazioni da attenzionare, in particolare:

- Garbagnate Milanese (che non era presente nella rilevazione del 2022) e Paderno Dugnano, rispettivamente con 10 e 13 unità immobiliari, rappresentano i comuni dell'ambito con il maggior numero di alloggi sfitti per carenza manutentiva;
- Novate Milanese dove seppur quantitativamente contenuto, ma in aumento, lo sfitto in carenza manutentiva rappresenta una parte significativa dello stock comunale (17%);
- Senago e Solaro, entrambi i comuni con una entità dello sfitto contenuta sia in termini assoluti sia in termini relativi rispetto al totale del patrimonio, mostrano però una tendenza alla crescita.

Per Baranzate, Bollate e Cesate dal monitoraggio emerge una situazione positiva di sfitto per carenza manutentiva pari a zero, con quadri migliorati a Bollate e Cesate.

Al momento della stesura del presente documento non risulta disponibile una rilevazione aggiornata relativa al patrimonio ALER.

Tabella. **Patrimonio SAP sfitto per carenza manutentiva**. Confronto tra rilevazioni 2022 e 2024

Comune	Rilevazione 2022	Rilevazione 2024
Baranzate	0	0
Bollate	1	0
Cesate	3	0
Garbagnate M.	-	10
Novate M.	4	6
Paderno D.	0	13
Senago	1	2
Solaro	4	7
TOTALE	13	38

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

Su queste basi il Tavolo di lavoro n. 2 ha avviato l'organizzazione di un workshop di approfondimento finalizzato a supportare i Comuni nell'individuazione delle soluzioni più adeguate al fine di favorire il ripristino del maggior numero di unità abitative SAP sfitte per carenza manutentiva. Il workshop informativo/formativo sarà programmato per i primi mesi del 2025 – previa adesione degli uffici comunali competenti – e focalizzerà sui temi del recupero del patrimonio abitativo sfitto per carenza manutentiva e delle opportunità della c.d.

valorizzazione alternativa, rispetto ai quali è da richiamare la disponibilità di collaborazione dell'ALER territorialmente competente partecipante ai lavori del Tavolo.

Il Tavolo di lavoro n. 2 ha inoltre concentrato la propria attenzione sul tema della definizione della “Categoria di particolare rilevanza sociale” in previsione della predisposizione del presente piano annuale dell’offerta abitativa – prevista come opzione di assegnazione di punteggio aggiuntivo in occasione degli avvisi pubblici per l’assegnazione di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) – così come da mandato di lavoro attribuito al Tavolo casa dall’Assemblea dei sindaci in occasione della seduta del dicembre 2023. In questa direzione:

- Agenzia per l’Abitare C.A.S.A. ha avuto modo di portare il tema all’attenzione del Tavolo casa in occasione dei diversi incontri tenutisi nel corso del 2024;
- il Tavolo di lavoro n. 2 ha provveduto ad approfondire il tema sino a produrre una prima proposta di possibili declinazioni di “categoria di particolare rilevanza sociale” sulla base del quadro esperienziale maturato nel corso degli ultimi anni. La proposta è stata anticipata nel mese di luglio 2024 e condivisa con il Tavolo casa in occasione dell’incontro del 2 settembre 2024;
- allo scopo di supportare i Comuni nel percorso decisionale Agenzia per l’Abitare C.A.S.A. ha successivamente redatto una “guida” di sintesi delle questioni condivise nei mesi precedenti, ovvero contenete i riferimenti disciplinari, le istruzioni per la compilazione della comunicazione annuale e un catalogo di esempi tratti dall’analisi di strumenti di programmazione annuale predisposti nel 2023 da altri ambiti territoriali (per un totale di esempi definiti da circa 40 comuni). La guida nella sua versione definitiva è stata presentata e resa disponibile in occasione dell’incontro del Tavolo casa del 6 novembre 2024.

Asse 3. Strutturazione dell’offerta abitativa agevolata

Come previsto nel 2023 e dopo aver coordinato una risposta di ambito territoriale a comunicazione di alcune rappresentanze con richiesta di avvio del tavolo di concertazione, nel mese di aprile 2024 Agenzia per l’Abitare C.A.S.A. ha provveduto – con congruo anticipo rispetto alla scadenza triennale prevista per l’Accordo Locale vigente (14 settembre 2024) e in raccordo con il Tavolo di lavoro n. 3 e il Tavolo casa – a dare formale avvio, tramite convocazione di tutte le rappresentanze sindacali degli inquilini e della proprietà edilizia, al percorso di rinnovo dello strumento. In occasione del primo incontro tenutosi il 23 aprile 2024 Agenzia per l’Abitare C.A.S.A. ha avuto modo di esplicitare ai partecipanti l’andamento positivo della locazione a canone concordato tra i comuni dell’ambito in termini di diffusione e gli obiettivi che le amministrazioni locali si sono poste in occasione del Piano triennale 2023. A conclusione dell’incontro Agenzia per l’Abitare C.A.S.A. ha provveduto ad inviare alle rappresentanze una nota contenente alcuni punti di attenzione relativi all’Accordo locale vigente definiti sulla base dell’esperienza maturata e ritenuti utile riferimento per le attività di definizione della revisione dello strumento in capo alle stesse rappresentanze.

In occasione dell’incontro plenario del tavolo per il rinnovo dell’Accordo Locale, tenutosi il 25 Luglio 2024 e organizzato al fine di approfondire una prima proposta di testo precedentemente inviata da alcune associazioni di rappresentanza, si sono manifestate difficoltà collaborative tra le rappresentanze partecipanti tanto da suggerire la necessità di prolungare i tempi di confronto oltre la scadenza del triennio di validità dell’Accordo Locale. A esito dell’incontro è stata condivisa l’opportunità di prolungare il periodo di validità dell’Accordo Locale vigente fino al 31 dicembre 2024 con l’impegno delle parti a non depositare unilateralmente nuovi Accordi.

Nonostante la disponibilità di Agenzia per l’Abitare C.A.S.A. di svolgere un ruolo di mediatrice tra le associazioni, sostanzialmente organizzatesi in due distinti gruppi, nei giorni antecedenti l’incontro del tavolo per il rinnovo dell’Accordo Locale programmato (e tenutosi) per il 7 novembre 2024 le rappresentanze hanno comunicato ad Agenzia l’assenza di condizioni sufficienti a pervenire ad una proposta unitaria di Accordo Locale, aprendo pertanto all’ipotesi molto concreta di un deposito di due distinti accordi locali immediatamente successivo al 31 dicembre 2024, come peraltro già accaduto a Milano e in altri comuni dell’area metropolitana milanese.

Preso atto dell'esistenza di problematiche al momento incolmabili tra le associazioni, indipendenti dall'operato Agenzia per l'Abitare C.A.S.A. e dallo specifico contesto territoriale, il 2025 richiederà ad Agenzia per l'Abitare C.A.S.A e ai Comuni dell'Ambito un maggiore sforzo di presidio tematico volto a ridurre, per quanto possibile, la prevedibile confusione che si genererà tra i cittadini.

Agenzia per l'Abitare C.A.S.A ha provveduto parallelamente nelle ormai strutturali attività di **promozione della locazione a canone concordato** attraverso i propri canali comunicativi e con una attività di assistenza e informativa a proprietari e inquilini.

I dati aggiornati rispetto alla diffusione del canone concordato rilevato tramite l'applicazione dell'aliquota IMU agevolata (Uffici tributi comunali) riportati nella tabella di seguito proposta, descrivono un quadro complessivo positivo di crescita del numero di contratti attivi, pari a un +30,4% rispetto al 2023. In termini assoluti, ovvero per numero di contratti, la crescita trova concentrazione in particolare nei comuni di Bollate (+72 contratti attivi rispetto al 2023) e Paderno Dugnano (+79 contratti attivi rispetto al 2023). In termini relativi anche gli altri comuni dell'ambito evidenziano incrementi in doppia cifra rispetto al 2023. Uniche eccezioni i comuni di Novate Milanese (- 30 contratti attivi rispetto al 2023) e Solaro il cui calo di 1 solo contratto attivo può essere ascritto ad una dinamica fisiologica.

Tabella. **Contratti di locazione a canone concordato attivi.** Novembre 2024

Comune	Alloggi in AFFITTO (ISTAT, 2021) escluse le locazioni SAP	CONTRATTI ATTIVI A CANONE CONCORDATO	(stima) QUOTA DEL CANONE CONCORDATO su alloggi in AFFITTO
Baranzate	604	16	3,8%
Bollate	2.619	136	5,4%
Cesate	494	7	1,4%
Garbagnate M.	1.031	53*	5,1%
Novate M.	1.905	75	3,9%
Paderno D.	3.417	269	7,9%
Senago	1.067	21	2,0%
Solaro	476	8	1,7%
TOTALE	11.513	592	5,1%

* Dato aggiornato al 2022

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

Il patrimonio abitativo privato sfitto/inutilizzato rimane un tema strategico e di attenzione per l'Ambito territoriale. Con la rilevazione promossa da Agenzia per l'Abitare C.A.S.A. nel quadro delle attività sviluppate dal Tavolo di lavoro n. 3 è stato possibile definire una stima (dedotta tramite TARI – categoria "immobili a disposizione") del patrimonio abitativo privato sfitto in circa 1.630 unità immobiliari con dati forniti da 5 degli 8 comuni dell'Ambito territoriale, in leggero aumento rispetto alla medesima rilevazione effettuata nell'autunno del 2022 in occasione della redazione del Piano triennale. Allo scopo di affrontare in modo organico il tema è stato preventivamente condiviso il coinvolgimento delle rappresentanze, in particolare della proprietà edilizia, partecipanti al tavolo per il rinnovo dell'Accordo Locale. Le difficoltà incontrate tra le rappresentanze e sopra brevemente descritte hanno di fatto portato alla sospensione delle attività programmate sul tema del patrimonio abitativo privato sfitto/inutilizzato, rinviandole necessariamente al 2025.