



AMBITO TERRITORIALE N. 37 DESIO

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

2024

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA – CONTESTO	
01 Abitare nell’Ambito territoriale	5
01.1 L’Ambito e i suoi comuni	5
01.2 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo	6
01.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale	8
01.4 Locazione a canone concordato	9
02 Offerta pubblica e domanda abitativa nel 2023	10
02.1 Progetti di housing e servizi di pronto intervento	10
02.2 Servizi Abitativi Pubblici	11
02.3 Misure di sostegno alla locazione	13
PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2024	
03 Unità abitative SAP prevedibilmente assegnabili nell’anno	16
03.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno	16
03.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over	16
03.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	17
03.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	17
03.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori	18
03.6 Le unità conferite da soggetti privati	18
03.7 Riepilogo e indicazione delle unità abitative prevedibilmente disponibili nel triennio	18
04 Indicazioni specifiche	20
04.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	20
04.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale	20
04.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di polizia e Corpo nazionale dei vigili del fuoco”	20
05 Interventi di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale	21
05.1 Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli	21
05.2 Sostegno al mantenimento dell’alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria COVID 19	22
05.3 Misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato	22
PARTE TERZA – ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL’OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE 2023-2025	
06 Assi prioritari di intervento	24
06.1 Asse 1 - Sviluppo del sistema di risposta al disagio grave	24
06.2 Asse 2 - Sblocco ed efficientamento del patrimonio abitativo pubblico	25
06.3 Asse 3 - Incremento dell’offerta abitativa sostenibile	26

PREMESSA

Disciplinato dalla L.r. 16/2016 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» e dal Regolamento Regionale n. 4/2017 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 territoriale del sistema dei servizi abitativi pubblici (SAP), sociali (SAS) e delle azioni di sostegno per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Il Piano annuale assume dunque il triplice obiettivo di:

- 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.

Nel mese di marzo 2023 l'Ambito di Desio si è inoltre dotato del primo Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale (triennio 2023-2025) così come previsto dalla disciplina di riferimento, interpretandolo come occasione preziosa per definire le direttrici prioritarie di lavoro più funzionali ad affrontare le sfide sul tema abitativo e per sviluppare un nuovo modello di intervento nel campo delle politiche abitative.

Su queste basi e seguendo un'impostazione ormai consolidata, il Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2024 è organizzato secondo tre parti:

- la prima, composta dai primi due capitoli, delinea le principali caratteristiche e dinamiche dell'Ambito e dei comuni che lo compongono e il bisogno abitativo intercettato. Il quadro conoscitivo sviluppato dall'osservatorio della condizione abitativa assume un'importanza fondamentale in quanto ha il compito di verificare le condizioni a supporto delle scelte di Piano, e di verificare le traiettorie di scenario definite dal Piano triennale;
- la seconda, composta dai capitoli 3, 4 e 5, propone il quadro delle unità abitative SAP prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno e delle misure di welfare abitativo attivabili;
- la terza, coincidente 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

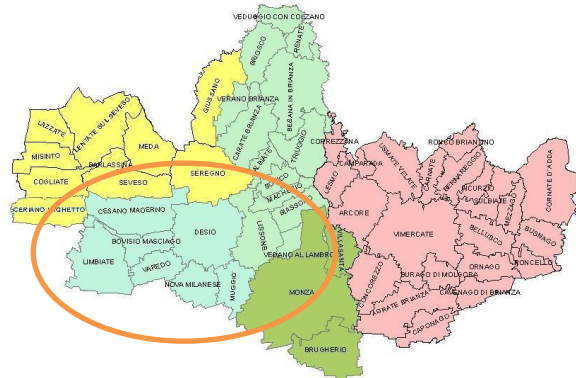
CONTESTO

01 | ABITARE NELL'AMBITO TERRITORIALE

01.1 L'Ambito e i suoi comuni

L'Ambito di Desio è uno dei cinque Ambiti territoriali nei quali sono organizzati i comuni della provincia di Monza e Brianza (Ambiti di Monza, Seregno, Carate Brianza e Vimercate), ed è costituito da sette comuni:

1. Bovisio Masciago
2. Cesano Maderno
3. Desio
4. Limbiate
5. Muggiò
6. Nova Milanese
7. Varedo



I sette comuni componenti l'Ambito territoriale contano complessivamente 192.575 abitanti al 1.1.2023, pari al 22% dell'intera popolazione provinciale residente. Una popolazione - quella dell'Ambito territoriale di Desio - in crescita di oltre 1.500 unità rispetto al 2022, similmente a quanto registrato per il capoluogo e per i restanti comuni della provincia.

TABELLA – Dinamiche della popolazione residente. Ambito territoriale e Provincia di Monza e della Brianza. Periodo 2022-2023

	Residenti 1.1.2023	Quota sul totale provinciale	Variazione 2022-2023	
			Assoluta	%
AMBITO di DESIO	192.575	22%	1.522	0,8%
Monza città	124.051	14%	2.067	1,7%
Altri Comuni della provincia	559.714	64%	3.842	0,7%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Dal dettaglio demografico tra i comuni dell'Ambito territoriale emerge che

- Cesano Maderno, Desio e Limbiate sono i comuni più popolosi e rappresentano insieme il 60% della popolazione dell'Ambito territoriale. Muggiò e Nova Milanese sono i comuni dalle dimensioni intermedie superando entrambe i 23 mila residenti. Varedo è invece il comune con il minor numero di abitanti, 13.796;
- la dinamica positiva della popolazione residente nell'Ambito territoriale di Desio è trainata dalla crescita del numero di residenti nei comuni di Cesano Maderno (+1.107), Limbiate (+651) e Varedo (+125). In calo il numero di residenti nei restanti quattro comuni, in particolare a Bovisio Masciago (-157) e Nova Milanese (-167);
- la concentrazione di abitanti in un territorio complessivamente contenuto dal punto di vista dimensionale determina una densità abitativa media pari a 3.227 abitanti per ogni chilometro quadrato di territorio amministrativo (abitanti/km²), una densità sensibilmente inferiore a quella di Monza città e decisamente più alta rispetto alla media dei restanti comuni della provincia. Pur non essendo tra i comuni dell'Ambito con il maggior numero di residenti, Muggiò e Nova Milanese risultano invece essere quelli con la più alta densità abitativa, rispettivamente di 4.282 e 3.936 abitanti per chilometro quadrato, ben più importante rispetto a Monza città.

TABELLA –Dinamiche della popolazione residente. Comuni dell’Ambito territoriale. Periodo 2022-2023

Comune	Residenti 1.1.2023	Quota sul totale dell’Ambito	Variazione 2022-2023	
			Assoluta	%
Bovisio Masciago	16.752	9%	-157	-0,9%
Cesano Maderno	39.310	20%	1.107	2,9%
Desio	41.463	22%	-19	0,0%
Limbate	34.790	18%	651	1,9%
Muggiò	23.464	12%	-18	-0,1%
Nova Milanese	23.027	12%	-167	-0,7%
Varedo	13.769	7%	125	0,9%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

TABELLA – Densità abitativa al 01.01.2023

Comune	Abitanti/kmq
Bovisio Masciago	3.398
Cesano Maderno	3.415
Desio	2.809
Limbate	2.831
Muggiò	4.282
Nova Milanese	3.936
Varedo	2.839
AMBITO di DESIO	3.227
Monza città	3.681
Altri Comuni della provincia	1.782

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

01.2 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo

Dai dati forniti da ISTAT, aggiornati al 2021, si possono conteggiare complessivamente per l’Ambito di Desio circa 93 mila abitazioni (di proprietà privata e pubblica), che rappresentano oltre il 21% delle abitazioni di tutta la provincia di Monza e della Brianza. Da notare come la distribuzione delle abitazioni tra i contesti di riferimento presi in considerazione (l’Ambito di Desio, la città di Monza e l’insieme dei restanti comuni della provincia) presenti evidenti similitudini con la distribuzione della popolazione residente.

TABELLA – Consistenza del patrimonio abitativo. Anno 2021

	Abitazioni	Quota sul totale provinciale
AMBITO di DESIO	93.021	21,4%
Monza città	62.809	14,4%
Altri Comuni della provincia	279.964	64,2%

Fonte: ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Medesima distribuzione tra abitazioni e popolazione residente anche tra i comuni che compongono l’Ambito territoriale che con Cesano Maderno e Desio conta il 43% delle abitazioni, raggiungendo il 60% del totale sommando anche la consistenza di Limbate.

L’1,7% del patrimonio abitativo dell’Ambito territoriale si compone di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP), pari a 1.559 abitazioni delle quali:

- 793 di proprietà dei comuni dell’Ambito territoriale;

- 735 di proprietà di ALER Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio territorialmente competente;
- 28 di proprietà dei Comune di Milano ubicati tra i comuni di Desio (21) e Muggiò (7);
- 3 di proprietà dei Comune di Cinisello Balsamo ubicati nel comune di Desio.

TABELLA – Consistenza del patrimonio abitativo dei Comuni dell’Ambito di Desio. Anno 2021

Comune	Abitazioni	Quota sul totale dell'Ambito
Bovisio Masciago	8.450	9%
Cesano Maderno	19.194	21%
Desio	20.797	22%
Limbiate	16.035	17%
Muggiò	10.885	12%
Nova Milanese	10.699	12%
Varedo	6.961	7%

Fonte: ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

La distribuzione territoriale degli alloggi SAP trova in Desio il comune con il numero maggiore di unità abitative SAP (410, pari al 26,3% del totale), seguito da Muggiò e Limbiate (rispettivamente con 316 e 285 unità abitative). I comuni che presentano la minore disponibilità di SAP sono Bovisio Masciago (107), Cesano Maderno (137) e Varedo (130). Da rilevare che il Comune di Desio è l’unico ente proprietario dell’Ambito territoriale che tra il proprio patrimonio conta anche 21 alloggi destinati a servizio abitativo sociale (SAS).

TABELLA – Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico destinato a SAP

ENTE PROPRIETARIO	Comuni	Comune di Cinisello B.	Comune di Milano	ALER	TOTALE
Ubicazione COMUNE					
Bovisio Masciago	34	0	0	73	107
Cesano Maderno	56	0	0	81	137
Desio	298	3	21	88	410
Limbiate	82	0	0	203	285
Muggiò	210	0	7	99	316
Nova Milanese	14	0	0	160	174
Varedo	99	0	0	31	130
AMBITO di DESIO	793	3	28	735	1.559

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell’Utenza, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

TABELLA – Concentrazione del patrimonio abitativo pubblico destinato a SAP

Comune	Quota di SAP sul totale delle abitazioni	N. residenti per alloggio SAP
Bovisio Masciago	1,3%	157
Cesano Maderno	0,7%	287
Desio	2,0%	101
Limbiate	1,8%	122
Muggiò	2,9%	74
Nova Milanese	1,6%	132
Varedo	1,9%	106
AMBITO di DESIO	1,7%	124

Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Muggiò risulta essere il comune dell’Ambito con la più importante dotazione di alloggi SAP rispetto al totale delle abitazioni, pari al 2,9%, e alla popolazione residente con un alloggio SAP ogni 74 abitanti. Cesano

Maderno, all'opposto, è il comune dell'Ambito territoriale con la più ridotta dotazione di alloggi SAP, pari allo 0,7% del patrimonio abitativo totale equivalente a un alloggio SAP ogni 287 abitanti.

01.3 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 divenuta più difficoltosa in ragione di una generalizzata crescita dei valori medi sia nei contesti centrali che in quelli periferici (Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, valori espressi in €/mq* mese):

- a Bovisio Masciago i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,9 €/mq e 6,5 €/mq per l'area centrale e 3,7 €/mq e 5,4 €/mq per l'area periferica;
- a Cesano Maderno i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 5,3 €/mq e 6,5 €/mq per l'area centrale e 4,5 €/mq e 6 €/mq per l'area periferica;
- a Desio i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,4 €/mq e 6,2 €/mq per l'area centrale e 4,5 €/mq e 6,5 €/mq per l'area periferica;
- a Limbiate i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,5 €/mq e 6,5 €/mq per l'area centrale e 4,8 €/mq e 5,9 €/mq per l'area periferica;
- a Muggiò i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,8 €/mq e 6,9 €/mq per l'area centrale e 5 €/mq e 6,5 €/mq per l'area periferica;
- a Nova Milanese i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 4,7 €/mq e 6,5 €/mq per l'area centrale e 4,5 €/mq e 6,5 €/mq per l'area periferica;
- a Varedo i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 3,6 €/mq e 5,4 €/mq per l'area centrale e 3,2 €/mq e 4,7 €/mq per l'area periferica.

TABELLA – Andamento dei valori medi di LOCAZIONE. Periodo 2022-2023. Abitazioni civili in stato normale

Comune	Centro	Periferia
Bovisio Masciago	+	=
Cesano Maderno	+	+
Desio	+	+
Limbiate	+	+
Muggiò	+	+
Nova Milanese	+	+
Varedo	+	+

Fonte: elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

per la *compravendita*

analogamente alla locazione il livello di accessibilità del mercato risulta generalmente più elevato rispetto all'anno precedente. Il confronto tra i valori medi registrati segna infatti una crescita sia nei contesti centrali che in quelli periferici. Uniche eccezioni sono state rilevate nella zona periferica del comune di Limbiate e nella zona centrale di Nova Milanese. Nello specifico (Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, valori espressi in €/mq):

- a Bovisio Masciago i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.200 €/mq e 1.700 €/mq per l'area centrale e 1.150 €/mq e 1.500 €/mq per l'area periferica;
- a Cesano Maderno i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.550 €/mq e 2.000 €/mq per l'area centrale e 1.300 €/mq e 1.800 €/mq per l'area periferica;
- a Desio i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.450 €/mq e 1.900 €/mq per l'area centrale e 1.450 €/mq e 1.850 €/mq per l'area periferica;
- a Limbiate i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.200 €/mq e 1.700 €/mq per l'area centrale e 1.200 €/mq e 1.550 €/mq per l'area periferica;
- a Muggiò i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.350 €/mq e 1.850 €/mq per l'area centrale e 1.350 €/mq e 1.750 €/mq per l'area periferica;
- a Nova Milanese i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.300 €/mq e 1.800 €/mq per l'area centrale e 1.300 €/mq e 1.950 €/mq per l'area periferica;
- a Varedo i valori minimi e massimi registrati si attestano rispettivamente a 1.300 €/mq e 1.800 €/mq per l'area centrale e 1.200 €/mq e 1.700 €/mq per l'area periferica.

TABELLA – Andamento dei valori medi di COMPRAVENDITA. Periodo 2022-2023. Abitazioni civili in stato normale

Comune	Centro	Periferia
Bovisio Masciago	+	+
Cesano Maderno	+	+
Desio	+	+
Limbiate	+	-
Muggiò	+	+
Nova Milanese	-	+
Varedo	+	+

Fonte: elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

01.4 Locazione a canone concordato

Per la locazione residenziale nel mercato privato il contratto a canone concordato rappresenta la principale soluzione di tipo agevolato, grazie a valori di canone sensibilmente ridotti rispetto al libero mercato e definiti dall'Accordo Locale Quadro per tutti i comuni dell'Ambito territoriale compensati da importanti benefici fiscali (cedolare secca al 10% e riduzione IMU del 25%).

La tabella di seguito presentata riporta il grado di diffusione della locazione a canone concordato nell'ambito e tra i suoi comuni, monitorata a partire dal 2021 attraverso l'applicazione dell'aliquota IMU agevolata che restituisce una fotografia realistica.

Il quadro rilevato descrive una situazione complessiva particolarmente positiva in numeri assoluti e relativi rispetto al totale dei nuclei famigliari in locazione (facendo riferimento al dato ISTAT 2019), verosimilmente ancora più significativo sottraendo il numero dei nuclei famigliari assegnatari di servizio abitativo pubblico. La fotografia - che restituisce un quadro complessivamente positivo - si compone però di livelli di diffusione eterogenei tra i comuni, tra i quali

- i Comuni di Bovisio Masciago e di Desio mostrano performance di crescita importanti rispetto al 2022, sia per numeri assoluti, sia relativi;
- in crescita il Comune di Cesano Maderno, che segna quote relative di particolare interesse;

- stabile invece il numero di contratti attivi a Muggiò;
- in calo i contratti attivi a Limbiate.

TABELLA – Contratti di locazione a canone concordato attivi. Periodo 2022-2023

Comune	Contratti attivi		Quota sul totale della locazione		
	2022	2023	2022	2023	2023, escluso il SAP
Bovisio Masciago	78	157	10,1%	20,3%	23,4%
Cesano Maderno	26	75	1,5%	4,2%	4,5%
Desio	495	655	23,1%	30,5%	36,0%
Limbiate	257	70	15,6%	4,2%	5,0%
Muggiò	28	26	1,9%	1,8%	2,2%
Nova Milanese	105	105	11,6%	11,6%	13,8%
Varedo	110	110	26,2%	26,2%	35,8%
AMBITO di DESIO	1.099	1.198	12,0%	13,1%	15,4%

Fonte: Comuni (Uffici Tributi) e ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

02 | OFFERTA PUBBLICA E DOMANDA ABITATIVA 2023

02.1 Progetti di housing e servizi di pronto intervento

Già dal 2022 l’Ambito territoriale di Desio si è dotato di un sistema unitario di risposta al bisogno abitativo di emergenza coordinato e gestito dal servizio Agenzia Sociale SistemAbitare dell’Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza, attraverso la ricomposizione delle risorse economiche e abitative disponibili. Tale sistema si compone di due macroaree di intervento:

- una prima focalizzata ai progetti di housing, ovvero percorsi di medio periodo (18-24 mesi) volti ad accompagnare nuclei familiari in grave disagio abitativo verso il recupero della propria autonomia abitativa attraverso il combinato di unità abitative temporanee e servizi di accompagnamento multidimensionale;
- una seconda dedicata al pronto intervento, funzionale a fornire una prima rapida risposta alle situazioni necessitanti di urgente collocazione.

Nel corso del 2023 sono stati accolti nel sistema 27 nuclei familiari nei progetti di housing e 62 nuclei familiari in soluzioni di pronto intervento (dati aggiornati al 31.10.2023). Nel dettaglio

progetti di housing, composizione dei 27 nuclei inseriti:

- monoparentale con figli di minore età: 14
- nucleo familiare con figli minori età: 7
- adulti soli: 5
- coppia adulta: 1

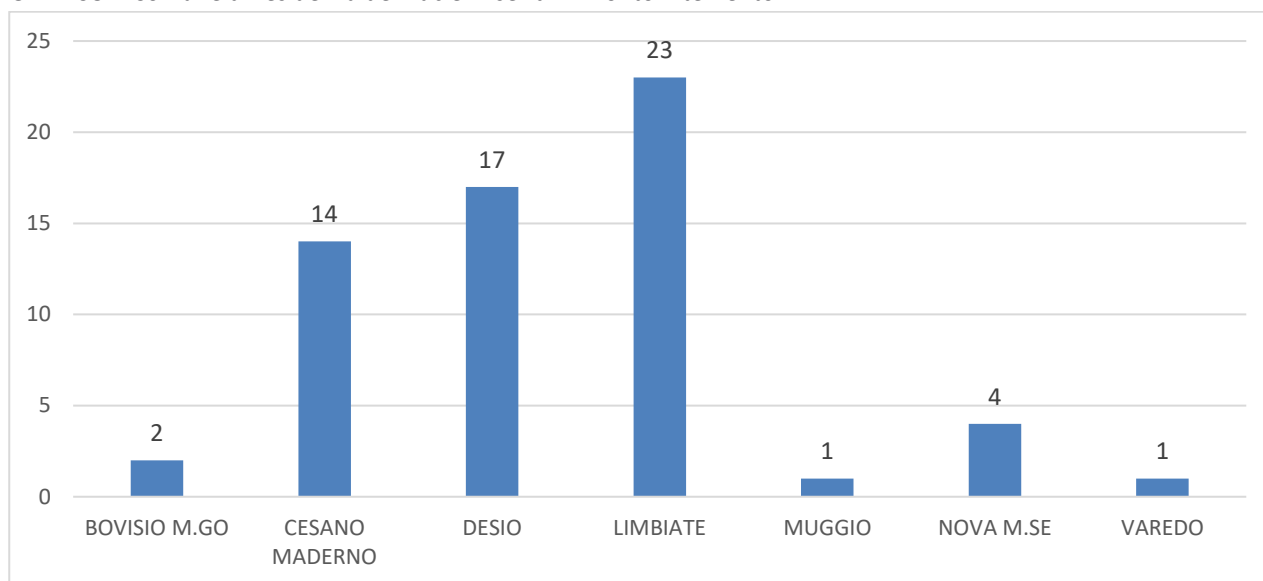
Pronto intervento, composizione dei 62 nuclei inseriti:

- monoparentale con figli di minore età: 14

- nucleo familiare con figli minori età: 12
- adulti soli: 29
- coppia adulta: 7

Rispetto alla “geografia” dei nuclei familiari collocati in soluzioni di Pronto intervento ben 54 nuclei sono residenti tra i comuni di Cesano Maderno, Desio e Limbiate, minimi invece i numeri relativi ai nuclei residenti nei restanti comuni dell’Ambito territoriale.

GRAFICO – Comune di residenza dei nuclei inseriti in Pronto intervento



Fonte: elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

02.2 Servizi Abitativi Pubblici

Nel corso del 2023, sono stati banditi 2 avvisi pubblici per l’assegnazione di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP):

- l’avviso ID n. 6800 aperto tra il 20 marzo e il 3 maggio 2023;
- l’avviso ID n. 8260 aperto tra il 20 ottobre e il 20 novembre 2023.

Con il primo avviso pubblico (ID n. 6800) sono stati resi disponibili complessivamente 17 alloggi di proprietà:

- 8 dei Comuni dell’Ambito territoriale: Cesano Maderno (2), Limbiate (3), Nova Milanese (1), Desio (2);
- 9 dell’ALER territorialmente competente e ubicate nei comuni di: Cesano Maderno (8), Nova Milanese (1).

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

- una evidente concentrazione a Cesano Maderno, in virtù della numerosità degli alloggi disponibili ivi ubicati;
- un rapporto elevato di domande per unità immobiliare disponibile a Nova Milanese, pari a 40 domande;
- sempre a Nova Milanese, e in particolare rispetto agli alloggi di proprietà comunale, si evidenzia una alta concentrazione di domande pervenute da cittadini in condizioni di indigenza, pari al 53% del totale.

TABELLA - Avviso SAP n. 1-2023 (ID 6800). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà COMUNI

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande pervenute	di cui indigenti
Cesano Maderno	2	44	15
Desio	2	69	18
Limbiate	3	53	21
Nova Milanese	1	40	21
TOTALE	8	206	75

Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

TABELLA - Avviso SAP n. 1-2023 (ID 6800). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà ALER VA-CO-MB-B.A.

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande pervenute	di cui indigenti
Cesano Maderno	8	262	66
Nova Milanese	1	38	16
TOTALE	9	300	82

Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Con il secondo avviso pubblico (ID n. 8260) sono state resi disponibili complessivamente 28 alloggi di proprietà:

- 7 dei Comuni dell'Ambito territoriale: Cesano Maderno (4) e Desio (3);
- 21 dell'ALER territorialmente competente e ubicate nei comuni di: Nova Milanese (8) e Limbiate (13).

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

- un rapporto elevato di domande per unità immobiliare disponibile a Cesano Maderno, pari a 116 domande, delle quali 58 presentate da cittadini in condizione di indigenza;
- un contenuto rapporto di domande per le unità immobiliari messe a disposizione da ALER (9 domande per UI a Nova Milanese e 12 domande per UI a Limbiate);
- una concentrazione di domande presentate da cittadini in condizione di indigenza più alta per le unità immobiliari messe a disposizione da ALER (35%) rispetto a quelle messe a disposizione dai Comuni (31%).

TABELLA - Avviso SAP n. 2-2023 (ID 8260). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà COMUNI

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande pervenute	di cui indigenti
Cesano Maderno	4	116	58
Desio	3	68	0
TOTALE	7	184	58

Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

TABELLA - Avviso SAP n. 2-2023 (ID 8260). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà ALER VA-CO-MB-B.A.

Comune	U.I. disponibili per avviso	Domande pervenute	di cui indigenti
Nova Milanese	8	70	23
Limbiate	13	163	58
TOTALE	21	233	81

Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Vengono di seguito indicati per ciascun Comune appartenente all’Ambito territoriale il numero delle U.I. destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) assegnate attraverso le procedure ordinarie previste dalla disciplina nel corso dell’anno 2023, poste in confronto con gli alloggi SAP assegnati nel corso degli anni precedenti. Le assegnazioni totali nell’anno 2023 sono state 27. Nello specifico:

- 7 U.I. assegnate dai Comuni dell’Ambito territoriale:
 - Cesano Maderno: 3 U.I.;
 - Desio: 3 U.I.;
 - Nova Milanese: 1 U.I.
- 20 U.I. assegnate dall’ALER territorialmente competente.

TABELLA – Unità abitative assegnate per U.I. di proprietà comunale.

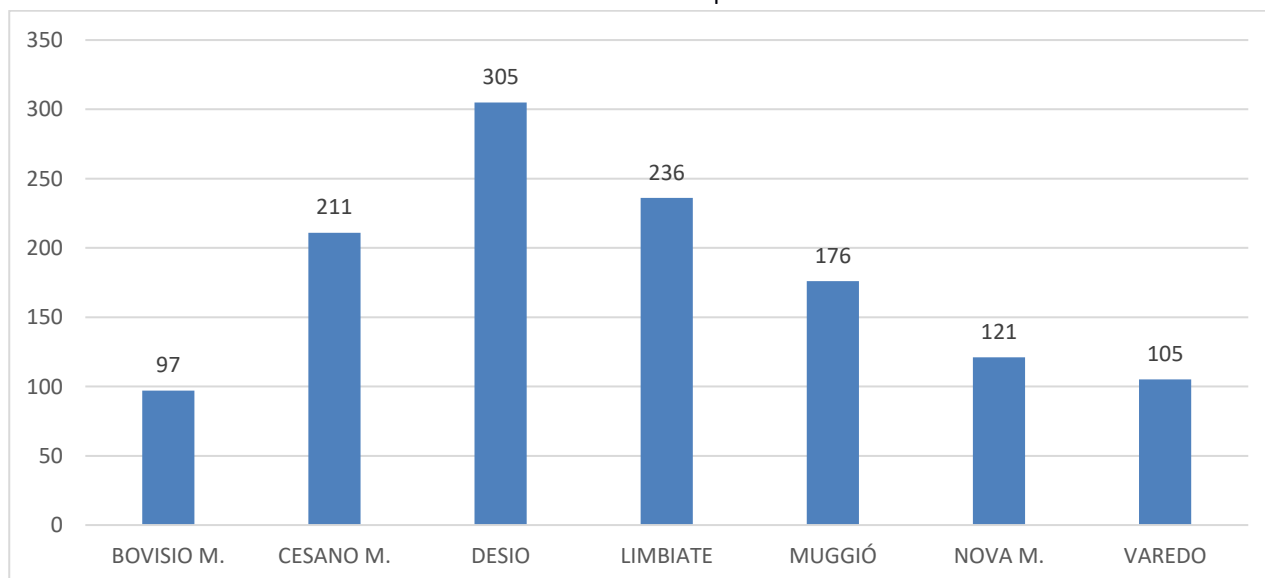
Comune	2020	2021	2022	2023
Bovisio Masciago	0	1	1	0
Cesano Maderno	1	0	2	3
Desio	1	4	3	3
Limbiate	0	0	6	0
Muggiò	0	0	0	0
Nova Milanese	1	0	0	1
Varedo	1	2	2	0
AMBITO di DESIO	4	7	14	7

Fonte: Comuni e Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell’Utenza, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

02.3 Misure di sostegno alla locazione

In continuità con gli anni precedenti, anche per il 2023 è stato promosso un 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, aperto tra il 13 aprile e il 16 maggio 2023 (avviso pubblico n. 1-2023).

GRAFICO - Misura Unica n. 1-2023. Suddivisione domande valide per comune di residenza del richiedente.



Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

Nell'occasione sono state presentate 1.251 domande di contributo suddivise in termini assoluti tra i comuni dell'Ambito territoriale come rappresentato nel grafico di seguito riportato, delle quali 232 ammesse al finanziamento sulla base delle risorse economiche disponibili:

- 20 a Bovisio Masciago, pari al 21% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 49 a Cesano Maderno, pari al 23% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 50 a Desio, pari al 16% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 43 a Limbiate, pari al 18% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 28 a Muggiò, pari al 16% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 26 a Nova Milanese, pari al 21% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 16 a Varedo, pari al 15% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune.

PARTE SECONDA

PREVISIONI PER IL 2024

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

03.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) destinate a SAP 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.

Per l'anno 2024 Le Unità Immobiliari (U.I.) complessive destinate a SAP prevedibilmente disponibili risultano essere 75, 14 in più rispetto a quelle perviste per il 2023 quando gli alloggi indicati nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono stati 61.

TABELLA - Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno

Comune	AMBITO	COMUNE DI CINISELLO B.	COMUNE DI MILANO	ALER	TOTALE
Bovisio Masciago	0	-	-	0	0
Cesano Maderno	5	-	-	6	11
Desio	12	0	1	1	14
Limbate	1	-	-	19	20
Muggiò	4	-	0	7	11
Nova Milanese	0	-	-	15	15
Varedo	4	-	-	0	4
AMBITO di DESIO	26	0	1	48	75

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

Le 75 U.I. disponibili risultano distribuite in modo eterogeneo tra i comuni dell'Ambito come indicato nella tabella sopra riportata. Tra i comuni spiccano per concentrazione di Unità Immobiliari disponibili i Comuni di Limbate (20 alloggi) e Nova Milanese (15 alloggi).

03.2 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 destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) ubicate nei comuni dell'Ambito territoriale rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza come libere e che presumibilmente si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale turn-over, assegnabili nel corso del 2024. Quest'ultimo dato, come disciplinato dal Comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019, è dichiarato dagli enti proprietari quale stima calcolata sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio, pertanto da considerarsi come esito di un calcolo ipotetico.

Tra i comuni dell'Ambito le U.I. prevedibilmente disponibili appartenenti a questa categoria risultano ubicate a

- Cesano Maderno: 1 U.I. libera;
- Desio: 12 U.I. per turn over;
- Limbate: 1 U.I. per turn over;
- Muggiò: 2 U.I. per turn over;
- Varedo: 4 U.I. libere.

ALER dichiara complessivamente 30 U.I. delle quali 12 già libere e 18 liberabili per effetto del naturale avvicendamento, ubicate in dettaglio a:

- Cesano Maderno: 2 U.I. per turn over;
- Desio: 1 U.I. per turn over;

- Limbiate: 12 U.I. libere, 7 U.I. per turn over;
- Muggiò: 2 U.I. per turn over;
- Nova Milanese: 6 U.I. per turn over.

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

Comune	AMBITO	COMUNE DI CINISELLO B.	COMUNE DI MILANO	ALER	TOTALE
Bovisio Masciago	0	-	-	0	0
Cesano Maderno	1	-	-	2	3
Desio	12	0	0	1	13
Limbiate	1	-	-	19	20
Muggiò	2	-	0	2	4
Nova Milanese	0	-	-	6	6
Varedo	4	-	-	0	4
AMBITO di DESIO	20	0	0	30	50

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

Per i Comuni di Cinisello Balsamo e di Milano non si rileva disponibilità di Unità immobiliari libere e che si libereranno per effetto del turn-over.

03.3 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 possono 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 non si rileva disponibilità di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito, assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2024.

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

Le U.I. di proprietà dei Comuni dell'Ambito, di ALER e dei Comuni di Cinisello Balsamo e Milano destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione e prevedibilmente assegnabili nel corso del 2024 risultano essere 25, 5 in più rispetto all'anno precedente.

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

Comune	AMBITO	COMUNE DI CINISELLO B.	COMUNE DI MILANO	ALER	TOTALE
Bovisio Masciago	0	-	-	0	0
Cesano Maderno	4	-	-	4	8
Desio	0	0	1	0	1
Limbiate	0	-	-	0	0
Muggiò	2	-	0	5	7
Nova Milanese	0	-	-	9	9

Varedo	0	-	-	0	0
AMBITO di DESIO	6	0	1	18	25

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

03.5 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 di assegnazione 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.

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 3 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori:

- 1 alloggio ubicato a Cesano Maderno e di proprietà dello stesso Comune;
- 2 alloggi ubicati a Desio e di proprietà del Comune di Desio.

03.6 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.

03.7 Riepilogo e quantificazione

Il paragrafo riporta il quadro di sintesi del numero complessivo delle unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno disponibili nell'anno 2024, come totale del numero delle unità abitative comunali indicate nel presente capitolo.

Gli alloggi disponibili e prevedibilmente assegnabili risultano complessivamente essere 78: 50 appartenenti alla categoria "Già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over", 25 alloggi invece alla categoria "Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione", 3 destinati a Servizio Abitativo Transitorio.

La distribuzione degli alloggi tra i comuni dell'Ambito – in ordine di maggior concentrazione di alloggi – è la seguente:

- Limbiate: 20;
- Desio: 16;
- Nova Milanese: 15;
- Cesano Maderno: 12;
- Muggiò: 11;
- Varedo: 4.

TABELLA – Riepilogo Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nell'anno 2024

Comune	Numero di Unità Immobiliari (U.I.)				TOT
	Libere e che si libereranno per effetto del turnover	In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Servizi Abitativi Transitori	
Bovisio Masciago	0	0	0	0	0
Cesano Maderno	3	0	8	1	12
Desio	13	0	1	2	16
Limbiate	20	0	0	0	20
Muggiò	4	0	7	0	11
Nova Milanese	6	0	9	0	15
Varedo	4	0	0	0	4
AMBITO di DESIO	50	0	25	3	78

Fonte: Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

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 per il 2024 rappresentano il 52,4% di quanto previsto per il triennio;
- relativamente al SAT le previsioni per il 2024 rappresentano il 42,8% di quanto previsto per il triennio, ubicate però in soli 2 dei 7 comuni dell'Ambito territoriale.

Tabella – Previsioni di offerta di servizi abitativi pubblici, sociali e transitori per il triennio 2023-2025

Ente proprietario	Previsione U.I. SAP		Previsione U.I. SAT	
	Triennio 2023-2025	Anno 2024	Triennio 2023-2025	Anno 2024
Comune di Bovisio Masciago	34	0	1	0
Comune di Cesano Maderno	4	5	1	1
Comune di Desio	21	12	1	2
Comune di Limbiate	4	1	1	0
Comune di Muggiò	12	4	1	0
Comune di Nova Milanese	4	0	1	0
Comune di Varedo	5	4	1	0
ALER	60	48	0	0
Comune di Milano	0	1	0	0
Comune di Cinisello Balsamo	3	0	0	0
Totale ambito	147	75	7	3

Fonte: Enti proprietari

04 | INDICAZIONI SPECIFICHE

04.1 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 familiari in condizioni di indigenza. L'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla disciplina di riferimento (20% degli alloggi disponibili) è applicata esclusivamente sulle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, ultimo periodo della L.r. 16/2016.

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

04.2 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 Bovisio Masciago: Soggetti inseriti in alloggi di housing sociale e d'emergenza di proprietà comunale e/o a carico economico dell'Ente e/o dell'Ambito territoriale di riferimento;
- Comune di Cesano Maderno: Nuclei inseriti in progetti di emergenza abitativa con spese a carico del Comune di Cesano Maderno oppure di fondi pubblici di ambito
- Comune di Desio: Nuclei inseriti in soluzioni abitative destinate ad housing sociale ed emergenza abitativa a carico del Comune di Desio;
- Comune di Limbiate: Nuclei in carico al servizio sociale per progetti per l'autonomia abitativa.

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.

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

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

Il Comune di Desio indica una percentuale destinata alla categoria in oggetto pari al 5%.

Gli altri 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.

05 | INTERVENTI DI SOSTEGNO ALL'ACCESSO E AL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

05.1 Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli

Per il 2024 è prevista continuità da parte di tutti e sette i Comuni dell'Ambito territoriale rispetto agli interventi previsti dal Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli già avviate nel corso delle precedenti annualità, attraverso l'assegnazione delle risorse economiche residue e l'attivazione degli interventi previsti dalla specifica misura.

La misura di sostegno indirizzata ad aiutare i cittadini morosi incolpevoli, ovvero determinata (la morosità) dalla perdita o dalla consistente riduzione della capacità reddituale riconducibile ad una delle seguenti cause, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- licenziamento;
- mobilità;
- cassa integrazione;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- accordi aziendali e sindacali con riduzione dell'orario di lavoro;
- cessazione di attività professionale o di impresa;
- malattia grave;
- infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito.

Per il 2024 i Comuni dell'Ambito territoriale potranno contare sulle risorse economiche residue eventualmente disponibili.

I contributi, come indicato nel DM del 30 marzo 2016, sono destinati:

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

05.2 Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria COVID 19

Con DGR 1001/2023 del 25 settembre 2023 Regione Lombardia ha messo a disposizione dei Comuni dell'Ambito risorse economiche, pari a euro 64.955,00, al fine di sostenere i nuclei famigliari residenti nei sette Comuni dell'Ambito al mantenimento dell'alloggio in locazione e per la gestione della misura stessa.

La stessa DGR 1001/2023 indica come possibili utilizzi delle risorse messe a disposizione:

- il finanziamento di parte delle domande di contributo in essere, per scorrimento delle graduatorie vigenti relative all'avviso pubblico n. 1.2023;
- l'apertura di un nuovo avviso pubblico nel corso del 2024 per l'assegnazione delle risorse disponibili, ai sensi delle Linee guida approvate con DGR 6491/2022;
- l'attivazione di una misura complementare volta a rispondere a situazioni straordinarie di emergenza, laddove si verifichi la perdita dell'alloggio e occorra un sostegno per supportare la ricollocazione in autonoma sistemazione di uno o più nuclei familiari.

05.3 Misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato

Con il 2024 proseguiranno le attività di promozione della Misura premiale 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", in particolare per il Comune di Bovisio Masciago.

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

- la stipula di nuovi contratti a canone concordato;
- la rinegoziazione dei contratti di locazione ad uso abitativo a libero mercato in essere in contratti di locazione a canone concordato.

Ai beneficiari del contributo è stata garantita per tutta la durata del contratto di locazione (3+2 anni) l'applicazione di un'aliquota IMU non superiore a quella prevista per l'anno 2019.

PARTE TERZA

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

06 | ASSI PRIORITARI DI INTERVENTO

06.1 Asse 1 - Sviluppo del sistema di risposta al disagio grave

Il piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale ha definito come linee di lavoro per l'attuazione dell'asse prioritario:

- il rafforzamento delle capacità di risposta preventiva;
- l'aggregazione prioritaria di risorse abitative pubbliche;
- l'attivazione di strumenti e interventi di sostegno.

Allo scopo di favorire l'attuazione delle linee operative indicate dal Piano triennale, Agenzia Sociale SistemAbitare ha proposto e avviato un tavolo di confronto operativo partecipato dalle assistenti sociali comunali impegnate sul tema dell'emergenza abitativa, allo scopo di rafforzare la capacità operativa di tutte le competenze coinvolte, condividere la conoscenza del sistema di risposta di Ambito e degli strumenti disponibili per fronteggiare il grave disagio abitativo. Il tavolo ha preso avvio con il primo incontro il 19 ottobre 2023 presso la sede del Consorzio Desio-Brianza.

Per la prima linea di lavoro "rafforzamento delle capacità di risposta preventiva" con il Piano triennale sono stati individuati i seguenti obiettivi operativi:

- aumento della capacità di utilizzo degli interventi alternativi disponibili come, ad esempio, gli interventi di sostegno agli inquilini morosi incolpevoli soggetti a procedure di sfratto;
- strutturazione di una forma collaborativa di condivisione delle informazioni tra enti responsabili sul territorio (Ufficio di piano, Comuni, CoDeBri, Tribunale competente, Ordini professionali, ecc.).

Agenzia Sociale SistemAbitare ha provveduto a raccogliere dai servizi sociali dei comuni dell'Ambito territoriale le schede comunali di monitoraggio del Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli periodicamente richieste da Regione Lombardia al fine di aggiornare costantemente il quadro sinottico avviato con il Piano triennale e costruire le basi di confronto all'interno del tavolo operativo partecipato dalle le assistenti sociali comunali nei primi mesi del 2024. Da considerare il mancato rifinanziamento della misura per il 2024 nella Legge di Bilancio che imporrà l'utilizzo delle sole risorse residue rese disponibili negli anni precedenti.

Per la seconda linea di lavoro "aggregazione prioritaria di risorse abitative pubbliche" con il Piano triennale sono stati individuati i seguenti obiettivi operativi:

- 10-12 alloggi abitativi transitori (SAT) in particolare di proprietà comunale (1-2 per ciascun comune);
- 6 alloggi tra quelli individuati nelle precedenti fattispecie (altro uso, per valorizzazione alternativa, beni confiscati).

Nel corso del 2023 il Tavolo Casa - partecipato da Agenzia Sociale SistemAbitare e dai referenti comunali dei servizi sociali – ha lavorato alla predisposizione dell'aggiornamento della disciplina per l'assegnazione degli alloggi SAT in accordo con l'articolo 10 "Modifiche e integrazioni del regolamento" del testo vigente - che prevede la possibilità di apportare modifiche ed integrazioni "*in caso di modifiche normative e regolamentari emanate da Regione Lombardia attraverso una procedura coordinata tra i Comuni dell'Ambito di Desio fatte salve le prerogative regolamentari dei singoli Comuni*" - e rispetto:

- alla DGR 6101/2022 “Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, N. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi»” che ha introdotto le seguenti novità:
 - ampliamento della platea dei beneficiari ai “nuclei familiari in situazioni di grave emergenza abitativa” (precedentemente non previsti)
 - estensione del periodo di assegnazione fino a un massimo di 5 anni (precedentemente fissato in massimo 2 anni)
- alla condivisione e al confronto tra i Comuni a partire dall’esperienza maturata dal Comune di Desio nell’applicazione del Regolamento vigente che ha determinato in particolare l’aggiornamento dei criteri di priorità e dei relativi punteggi per l’assegnazione di alloggi destinati a SAT (documento “Condizioni e criteri di priorità per l’assegnazione dei servizi abitativi transitori” e conseguente adeguamento del modulo di domanda di assegnazione).

Rispetto alla disponibilità di alloggi SAT per il 2024 la previsione riguarda 3 unità abitative che potrebbero utilmente essere incrementate già nel corso dell’anno: 1 di proprietà del Comune di Cesano Maderno e 2 di proprietà del Comune di Desio. L’obiettivo del Piano triennale risulta pertanto raggiunto per oltre il 40% anche se concentrati in soli 2 dei 7 comuni dell’Ambito territoriale. Da aggiungere al conteggio l’unità abitativa già precedentemente destinata a SAT dal Comune di Desio.

Nel corso del 2023 sono stati inoltre avviati i necessari approfondimenti per la possibile messa a disposizione di ulteriori 2 alloggi appartenenti alla categoria “beni confiscati alla criminalità organizzata”, che nel corso del 2024 potrebbero ampliare la disponibilità di servizi abitativi del Progetto CASE – Casa e Accompagnamento sociale.

Per la terza linea di lavoro “attivazione di strumenti e interventi di sostegno” con il Piano triennale sono stati individuati come obiettivo operativo l’“attivazione di almeno uno strumento di supporto economico e/o assicurativo attivabile per favorire l’accesso e il mantenimento di soluzioni abitative di autonomia, finanziabili attraverso risorse economiche statali, regionali, comunali o di altro ente pubblico o privato”.

La linea di attività non ha trovato forma attuativa nel corso del 2023. L’argomento sarà calendarizzato nelle attività del tavolo operativo partecipato dalle le assistenti sociali comunali nei primi mesi del 2024.

06.2 Asse 2 - Sblocco ed efficientamento del patrimonio abitativo pubblico

Il piano triennale dell’offerta abitativa pubblica e sociale ha definito come linee di lavoro per l’attuazione dell’asse prioritario:

- la valorizzazione alternativa del patrimonio abitativo pubblico;
- interventi in favore dell’assegnazione degli alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto;
- i progetti integrati per la qualità dell’abitare.

L’Asse prioritario risulta essere quello che nel corso del 2023 non ha trovato forma attuativa, il cui avvio è comunque previsto per il 2024, anche alla luce del peggioramento del quadro generale del patrimonio comunale destinato a servizio abitativo pubblico (SAP) in stato di carenza manutentiva, passato nel corso degli ultimi 9 mesi da 64 a 82 unità abitative. Dalle apposite attività di monitoraggio risulta che il patrimonio

SAP sfitto per carenza manutentiva interessa 4 dei 7 comuni dell’Ambito territoriale, con particolare concentrazione nei comuni di Desio (49 unità abitative) e Muggiò (27 unità abitative) dove, inoltre, il fenomeno è in aumento. Per Bovisio Masciago e Varedo è stata registrata una riduzione delle unità abitative sfitte per carenza manutentiva, divenute pari a zero per il comune di Bovisio Masciago.

TABELLA – Stato del patrimonio comunale destinato a SAP sfitto per carenze manutentive:

Comune	Ricognizione Piano triennale (marzo 2023)	Ricognizione Piano annuale (novembre 2023)
Bovisio Masciago	1	0
Cesano Maderno	n.d.	1
Desio	36	49
Limbiate	0	0
Muggiò	19	27
Nova Milanese	n.d.	n.d.
Varedo	8	5
AMBITO di DESIO	64	82

06.3 Asse 3 - Incremento dell’offerta abitativa sostenibile

Il piano triennale dell’offerta abitativa pubblica e sociale ha definito come linee di lavoro per l’attuazione dell’asse prioritario:

- la promozione della locazione a canone concordato;
- l’attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato;
- l’integrazione delle politiche abitative nei piani di governo del territorio.

Allo scopo di favorire l’attuazione delle linee operative indicate dal Piano triennale, Agenzia Sociale SistemAbitare ha avviato un percorso di confronto operativo partecipato

- da un lato, dalle rappresentanze della proprietà edilizia sottoscrittrici l’accordo locale vigente, in particolare sui temi della promozione del contratto di locazione a canone concordato e possibili leve per l’attivazione del patrimonio abitativo privato sfitto;
- dall’altro, gli enti del terzo settore già coinvolti nel sistema di risposta al grave disagio abitativo rispetto allo sviluppo di servizi abitativi sociali e all’applicazione del sistema di accreditamento di cui alla RR n. 12 del 29 dicembre 2022 “Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali”.

Per la prima linea di lavoro “promozione della locazione a canone concordato” nel corso del 2023 le attività si sono concentrate in particolare:

- sull’adeguamento dell’accordo locale, che a partire dall’aggiornamento del 2021 è divenuto unico per tutti e sette i comuni dell’ambito e reinterpretato in una prospettiva di strumento di politica abitativa territoriale, attraverso un percorso di aggiornamento incardinato in una proposta di Accordo locale “provinciale” del quale si prevede la definizione tra i mesi di dicembre 2023 e gennaio 2024. Agenzia Sociale SistemAbitare ha assunto il ruolo di coordinamento dei 5 Ambiti territoriali della provincia e di interfaccia con le rappresentanze sindacali e della proprietà edilizia;
- sulla gestione della misura sperimentale di promozione del contratto di locazione a canone concordato di cui alla DGR 2608/2019. Agenzia Sociale SistemAbitare sta inoltre promuovendo presso

le altre realtà che hanno attivato la medesima misura un momento di confronto – al quale sarà certamente invitata anche Regione Lombardia – allo scopo di un confronto rispetto alle esperienze maturate e di fornire indicazioni utili per una futura nuova misura.

Rispetto alla seconda linea di lavoro “attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato” Agenzia Sociale SistemAbitare si è fatta promotrice di un percorso di approfondimento e confronto volto a:

- verificare la possibile attivazione di leve economiche e fiscali utili allo scopo, anche ricercando esperienze di particolare interesse in ambito regionale e nazionale (mappatura delle leve e case studies);
- coinvolgere le rappresentanze della proprietà edilizia al fine di verificare la fattibilità delle possibili soluzioni e, in prospettiva, costruire una coalizione collaborante composta da diversi soggetti pubblici e privati.

Riguardo alla terza linea di lavoro “integrazione delle politiche abitative nei piani di governo del territorio” deve essere riportato l’avvio del percorso di revisione del PGT di Cesano Maderno e, di prossimo avvio, Desio.

Il Comune di Cesano Maderno, in particolare, con deliberazione di Giunta n. 152 del 6 Luglio 2023, ha avviato il procedimento per l’adeguamento del PGT vigente alle disposizioni di cui alla L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo, nonché per il recepimento a livello locale di sopravvenute previsioni normative sovraordinate, mediante nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). L’Amministrazione Comunale, in linea con le indicazioni del Piano Triennale dell’offerta abitativa pubblica e sociale 2023-2025, ha individuato tra le cinque linee di indirizzo prioritarie del percorso di revisione del nuovo strumento urbanistico quella di “prevedere una complessiva strategia per l’housing sociale, per offrire alloggi e servizi adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo”.