



# **AMBITO TERRITORIALE N. 37 DESIO**

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

**2026**

# INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>PARTE PRIMA – CONTESTO</b>	
<b>01   Abitare nell’Ambito territoriale</b>	<b>5</b>
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	10
<b>02   Offerta pubblica e domanda abitativa nel 2025</b>	<b>11</b>
02.1 Sistema di risposta al grave disagio abitativo e al bisogno di emergenza	11
02.2 Servizi Abitativi Pubblici	11
02.3 Misure di sostegno alla locazione	13
<b>PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2026</b>	
<b>03   Unità abitative SAP prevedibilmente assegnabili nell’anno</b>	<b>15</b>
03.1 Disponibili nell'anno	15
03.2 Libere e che si libereranno per effetto del turn-over	15
03.3 In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	17
03.4 Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	17
03.5 Disponibili per Servizi Abitativi Transitori	18
03.6 Conferite da soggetti privati	18
03.7 Riepilogo e quantificazione	18
<b>04   Indicazioni specifiche</b>	<b>20</b>
04.1 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale	20
04.2 Per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	20
04.3 Da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle categorie Forze di polizia, Corpo nazionale dei vigili del fuoco, Forze armate e Forze di polizia locale	20
04.4 Riserve	21
<b>05   Interventi di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale</b>	<b>22</b>
<b>PARTE TERZA – ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL’OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE 2023-2025</b>	
<b>06   Assi prioritari di intervento</b>	<b>24</b>
06.1 Asse 1 - Sviluppo del sistema di risposta al disagio grave	24
06.2 Asse 2 - Sblocco ed efficientamento del patrimonio abitativo pubblico	26
06.3 Asse 3 - Incremento dell’offerta abitativa sostenibile	27

## 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 2026 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**

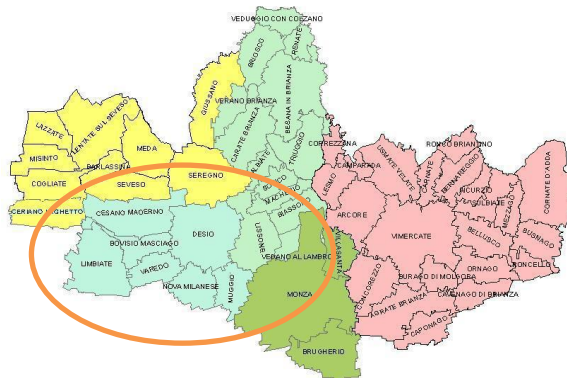
**CONTESTO**

## 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 194.398 abitanti al 1.1.2025, pari al 22% dell'intera popolazione provinciale residente. Una popolazione - quella dell'Ambito territoriale di Desio - in crescita di 567 unità rispetto al 2024, quindi con una dinamica in linea con i restanti comuni della provincia, mentre il capoluogo registra una condizione di stabilità dopo un precedente periodo di flessione negativa.

TABELLA – Dinamiche della popolazione residente. Periodo 2024-2025

	Residenti 1.1.2025	Quota sul totale provinciale	Variazione 2024-2025	
			Assoluta	%
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>194.398</b>	<b>22%</b>	<b>567</b>	<b>0,3%</b>
Monza città	123.131	14%	10	0,0%
Altri Comuni della provincia	562.223	64%	1.495	0,3%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

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

- la dinamica positiva della popolazione residente nell'Ambito territoriale di Desio coinvolge cinque dei sette i Comuni dell'Ambito. Alle crescite più significative registrate a Cesano Maderno (+256 abitanti) e Limbiate (+434 abitanti) si contrappongono i cali di Bovisio Masciago (-30 abitanti) e soprattutto Muggiò (-182 abitanti);
- 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. Bovisio Masciago e Varedo sono invece i comuni con il minor numero di abitanti, rispettivamente 16.862 e 13.919;
- la concentrazione di abitanti in un territorio complessivamente contenuto dal punto di vista dimensionale determina una densità abitativa media pari a 3.258 abitanti per ogni chilometro quadrato di territorio amministrativo (abitanti/km<sup>2</sup>), in sensibile crescita rispetto all'anno precedente quando gli abitanti per chilometro quadrato erano 3.248. Una densità di poco inferiore a quella di Monza città, ma 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 si confermano essere quelli con la più alta densità abitativa, rispettivamente di 4.285 e 3.962 abitanti per chilometro quadrato, sostanzialmente stabili rispetto al 2024, ma ben più importante rispetto a Monza città.

TABELLA – Dinamiche della popolazione residente. Comuni dell’Ambito territoriale. Periodo 2024-2025

Comune	Residenti 1.1.2025	Quota sul totale dell’Ambito	Variazione 2023-2024	
			Assoluta	%
Bovisio Masciago	16.862	8,7%	-30	-0,2%
Cesano Maderno	39.805	20,5%	256	0,7%
Desio	41.649	21,4%	40	0,1%
Limbiate	35.503	18,3%	434	1,2%
Muggiò	23.483	12,1%	-182	-0,8%
Nova Milanese	23.177	11,9%	33	0,1%
Varedo	13.919	7,2%	16	0,1%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

TABELLA – Densità abitativa al 01.01.2025

Comune	Abitanti/kmq
Bovisio Masciago	3.420
Cesano Maderno	3.458
Desio	2.822
Limbiate	2.889
Muggiò	4.285
Nova Milanese	3.962
Varedo	2.870
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>3.258</b>
Monza città	3.721
Altri Comuni della provincia	1.798

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
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>93.021</b>	<b>21,4%</b>
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 Limbiate.

L’1,7% del patrimonio abitativo dell’Ambito territoriale si compone di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP), pari a 1.553 abitazioni delle quali:

- 791 di proprietà dei comuni dell’Ambito territoriale;

- 731 di proprietà di ALER Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio territorialmente competente;
- 28 di proprietà dei Comune di Milano ubicate tra i comuni di Desio (21) e Muggiò (7);
- 3 di proprietà dei Comune di Cinisello Balsamo ubicate 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 (411, pari al 26,5% del totale), seguito da Muggiò e Limbiate (rispettivamente con 315 e 282 unità abitative). I comuni che presentano la minore disponibilità di SAP sono Bovisio Masciago (107), Cesano Maderno (134) e Varedo (129). Da rilevare che i Comuni di Cesano Maderno e Desio sono gli enti proprietari dell’Ambito territoriale che tra il proprio patrimonio contano anche alloggi destinati a servizio abitativo sociale (SAS): rispettivamente 1 e 19.

TABELLA – Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico destinato a SAP

ENTE PROPRIETARIO	Comuni	Comune di Cinisello B.	Comune di Milano	ALER	TOTALE
<b>Ubicazione COMUNE</b>					
Bovisio Masciago	34	-	-	73	107
Cesano Maderno	54	-	-	80	134
Desio	299	3	21	88	411
Limbiate	82	-	-	200	282
Muggiò	210	-	7	98	315
Nova Milanese	14	-	-	160	174
Varedo	98	-	-	31	129
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>791</b>	<b>3</b>	<b>28</b>	<b>731</b>	<b>1.553</b>

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%	158
Cesano Maderno	0,7%	297
Desio	2,0%	102
Limbiate	1,8%	126
Muggiò	2,8%	76
Nova Milanese	1,6%	133
Varedo	1,9%	108
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>1,7%</b>	<b>126</b>

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 75 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 297 abitanti.

TABELLA – Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico destinato a SAS di proprietà comunale

Comune ENTE PROPRIETARIO	Servizi Abitativi Sociali
Bovisio Masciago	0
Cesano Maderno	1
Desio	19
Limbiate	0
Muggiò	0
Nova Milanese	0
Varedo	0
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>20</b>

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

### 01.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale

Anche per il periodo 2024-2025 i principali operatori di mercato<sup>1</sup> registrano a livello nazionale una tendenza alla crescita della domanda e, di conseguenza, dei prezzi di compravendita e di locazione, con differenze tra le principali città e i contesti periferici. L’area milanese e della provincia di Monza e Brianza non sembra fare eccezione: con Milano che si conferma meta attrattiva di investimenti, pur con l’attenzione alle recenti vicissitudini legate all’urbanistica cittadina, l’area metropolitana e la provincia di Monza e Brianza in particolare caratterizzati da una crescente domanda alla ricerca di soluzioni abitative di qualità a prezzi più contenuti rispetto a Milano.

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 2024 e 2025, relativi agli immobili residenziali non di pregio, consente di verificare gli impatti sui prezzi dei fenomeni sopra richiamati e, di conseguenza, sul grado di accessibilità del mercato delle compravendite e delle locazioni private.

Nel quadro generale nazionale appena riportato, i dati monitorati relativi ai valori di mercato 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 risulta generalmente in sensibile incremento rispetto al precedente anno 2024, sia nelle zone centrali, sia nelle zone periferiche dei comuni. Fanno eccezione le aree centrali Bovisio Masciago e Limbiate e quelle periferiche ancora di Limbiate, per il quale si registra una significativa riduzione dei valori, e Nova Milanese.

Le dinamiche dei valori riportate confermano le rilevazioni proposte dai principali operatori di mercato, descrivendo una tendenza di continuità che nel corso di questi anni ha portato diffusamente ad incrementi in doppia cifra, ad eccezione delle aree centrali di Bovisio Masciago e, soprattutto, Limbiate.

<sup>1</sup> FIMAA, Centro Studi di Confcommercio Sentiment MiLoMB, 2025; Nomisma, *Rapporto sull’abitare*, 2025

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

anno	BOVISIO M.	CESANO M.	DESIO	LIMBIATE	MUGGIÓ	NOVA M.	VAREDO
2021	1.350	1.550	1.500	1.375	1.500	1.500	1.350
2024	1.450	1.775	1.675	1.350	1.575	1.550	1.550
2025	1.450	1.875	1.775	1.350	1.725	1.600	1.550
VAR. 2021-2025	+7,4%	+21,0%	+18,3%	-1,8%	+15,0%	+6,7%	+14,8%
VAR. 2024-2025	+0,0%	+5,6%	+6,0%	+0,0%	+9,5%	+3,2%	+0,0%

\* valori €/mq relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

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

Anno	BOVISIO M.	CESANO M.	DESIO	LIMBIATE	MUGGIÓ	NOVA M.	VAREDO
2021	1.275	1.300	1.375	1.350	1.375	1.400	1.100
2024	1.350	1.675	1.675	1.250	1.550	1.625	1.450
2025	1.400	1.775	1.775	1.200	1.775	1.625	1.550
VAR. 2021-2025	+9,8%	+36,5%	+29,1%	+11,1%	+29,1%	+16,1%	+40,9%
VAR. 2024-2025	+3,7%	+6,0%	+6,0%	-4,0%	+14,5%	+0,0%	+6,9%

\* valori €/mq relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

per la locazione

a ulteriore conferma del quadro delineato dai recenti studi sopra richiamati anche per il contesto territoriale dell’Ambito di Desio, sono i valori medi di locazione per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale nelle zone centrali e nelle zone periferiche. I dati, infatti, mostrano diffusi e importanti incrementi a doppia cifra, ad eccezione dell’area centrale di Varedo e quella periferica di Nova Milanese che si fermano “solo” a poco più di 9 euro\* mese al metro quadrato. Più della compravendita, in questi ultimi anni il mercato della locazione ha registrato aumenti dei valori decisamente importanti, con punte addirittura superiori al 60% rispetto al 2021.

TABELLA – Valori medi di LOCAZIONE\*. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE

anno	BOVISIO M.	CESANO M.	DESIO	LIMBIATE	MUGGIÓ	NOVA M.	VAREDO
2021	4,7	5,3	4,5	4,9	5,3	5,1	4,5
2024	6,0	6,2	5,9	5,7	6,4	5,6	6,5
2025	6,8	7,1	6,7	6,4	7,6	6,6	7,1
VAR. 2021-2025	+43,6%	+35,2%	+50,6%	+32,0%	+42,5%	+30,7%	+56,7%
VAR. 2024-2025	+13,4%	+15,4%	+13,6%	+12,3%	+18,9%	+17,9%	+9,3%

\* valori €/mq\* mese relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

TABELLA – Valori medi di LOCAZIONE\*. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE

anno	BOVISIO M.	CESANO M.	DESIO	LIMBIATE	MUGGIÓ	NOVA M.	VAREDO
2021	4,5	4,4	4,3	4,4	4,3	4,5	4,0
2024	5,3	6,0	6,2	4,9	5,9	6,0	5,9
2025	6,0	7,0	7,1	5,6	6,9	6,5	6,5
VAR. 2021-2025	+33,3%	+59,1%	+65,9%	+26,1%	+61,2%	+44,4%	+64,6%
VAR. 2024-2025	+14,3%	+16,7%	+13,7%	+13,3%	+17,1%	+9,2%	+11,1%

\* valori €/mq\* mese relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

L'aumento dei valori di compravendita e di locazione, probabilmente determinati dall'effetto combinato di un incremento della domanda e di una offerta quantitativamente e qualitativamente limitata, ha determinato condizioni di accesso sempre più proibitive per fasce sempre più ampie di popolazione.

#### 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%, ad eccezione del Comune di Desio che prevede una aliquota agevolata al 50%).

La tabella di seguito presentata riporta il numero di unità abitative per le quali nell'anno di riferimento è stata applicata l'aliquota IMU agevolata, che restituisce una fotografia realistica della diffusione del contratto agevolato a canone concordato, pari verosimilmente al numero di contratti "attivi" (considerando limitata la diffusione della locazione parziale).

Il quadro rilevato descrive una situazione complessiva particolarmente positiva in numeri assoluti e nelle variazioni relative rispetto all'anno precedente (il 2024). L'interpretazione positiva della diffusione della locazione a canone concordato è da attribuire al combinato tra l'incremento delle unità abitative interessate/contratti attivi a canone concordato e il rapporto tra valori di riferimento per il canone concordato, mantenuti stabili a quelli definiti nel 2021 anche in occasione del rinnovo dell'Accordo locale del maggio 2024, e il trend di crescita di quelli di mercato indicati nel precedente paragrafo, testimoniando dell'importante funzione della locazione agevolata come valida alternativa al libero mercato per inquilini e proprietari.

La fotografia restituita dalla tabella sotto riportata definisce un quadro composto da:

- il Comune di Desio che si conferma "locomotiva" dell'Ambito territoriale;
- quattro Comuni – Bovisio Masciago, Cesano Maderno, Limbiate e Nova Milanese, con numeri assoluti e trend di crescita importanti;
- due Comuni – Muggiò e Varedo – dove la locazione a canone concordato stenta ancora a diffondersi in modo significativo.

TABELLA – Unità immobiliari locate a canone concordato. Periodo 2024-2025

Comune	2024	2025	Var. assoluta	Var. %
Bovisio Masciago	199	182	-17	-8,5%
Cesano Maderno	249	305	+56	+22,5%
Desio	634	772	+138	+22%
Limbiate	72	346	+274	+381%
Muggiò	47	57	+10	+21%
Nova Milanese	31	122	+91	+294%
Varedo	64	52	-12	-19%
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>1.296</b>	<b>1.853</b>	<b>+557</b>	<b>+43%</b>

\* in assenza di dato aggiornato si è assunto costante il valore segnalato nel 2024

Fonte: Uffici Tributi comunali, elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

## 02 | OFFERTA PUBBLICA E DOMANDA ABITATIVA 2025

### 02.1 Sistema di risposta al grave disagio abitativo e al bisogno di emergenza

Le soluzioni messe in campo allo scopo di fornire risposta all'area di maggior fragilità abitativa, costituita da nuclei familiari che per motivi diversi si trovano privi di autonoma sistemazione abitativa, fanno riferimento a tre principali macro-aree di intervento:

- una prima relativa ai servizi abitativi transitori (SAT), gestita direttamente dai Comuni enti proprietari in base alle disposizioni regionali di cui alla L.r. 16/2016 e al RR 6101/2023. Nel corso del 2025 sono state messe a disposizione per l'assegnazione unità abitative da parte dei Comuni di Cesano Maderno, Desio e Varedo;
- una seconda focalizzata ai progetti di housing, ovvero percorsi di medio periodo (18-24 mesi, eventualmente prorogabili in base agli obiettivi progettuali) volti ad accompagnare nuclei familiari in grave disagio o emergenza abitativa verso il recupero della propria autonomia abitativa attraverso il combinato di unità abitative temporanee e servizi di accompagnamento in un'ottica multidimensionale e multidisciplinare. Dal 2022 l'Ambito territoriale di Desio si è dotato di un sistema unitario di offerta coordinato e gestito dal servizio Agenzia Sociale SistemAbitare dell'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza e sviluppato attraverso una stretta collaborazione con enti del terzo settore operanti sul territorio. L'offerta, che da gennaio 2025 è stata organizzata attraverso un sistema in accreditamento, conta sulla collaborazione di 13 enti del terzo settore che ha permesso la continuazione e l'attivazione di progetti di ospitalità temporanea in appartamenti ad uso esclusivo e nella forma della coabitazione. Sempre a partire dall'inizio del 2025 l'offerta attivata dall'Azienda Consortile si è potuta avvantaggiare dello sviluppo di sinergie collaborative tra l'Agenzia SistemAbitare e il servizio Inclusione Adulti, che ha consentito di rafforzare il presidio socio-psicoeducativo e lavorativo dei percorsi di recupero dell'autonomia sociale, economica e abitativa dei nuclei accolti;
- una terza dedicata al pronto intervento, che come la precedente sviluppa un sistema unitario di offerta a livello di ambito territoriale, coordinato e gestito dal servizio Agenzia Sociale SistemAbitare dell'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza, funzionale a fornire una prima rapida risposta alle situazioni necessitanti di urgente collocazione. Per questa macro-area di intervento nel corso del 2025 sono state attivate soluzioni in 6 strutture ricettive (4 hotel e 2 residence).

In soluzioni per progetti di housing e pronto intervento, nel corso del 2025 sono stati complessivamente accolti nel sistema 100 nuclei familiari (dati aggiornati al 27.10.2025), in sensibile calo rispetto al 2024 quando i nuclei accolti erano sempre 110. Questa variazione si compone di una diminuzione dei nuclei familiari accolti in pronto intervento, pari a 67 contro i 79 nello stesso periodo del 2024, mentre il numero dei nuclei accolti in progetti di housing sono rimasti sostanzialmente stabili (31 nel 2024, 33 nel 2025).

### 02.2 Servizi Abitativi Pubblici

Nel corso del 2025 è stato bandito un solo avviso pubblico per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP). La decisione è stata assunta di comune accordo dagli enti proprietari (Comuni e ALER territorialmente competente) valutandone l'opportunità alla luce delle previste operazioni

di adeguamento della piattaforma informatica a seguito delle modifiche intervenute al RR 4/2017 che avrebbero rischiato di inficiare le procedure di bando.

Con l'avviso pubblico (ID n. 11161) sono stati resi disponibili complessivamente 14 alloggi di proprietà dei Comuni dell'Ambito territoriale.

Dalle domande di assegnazione presentate dai cittadini e riportate nella tabella di seguito presentata emerge:

- relativamente alle unità immobiliari di proprietà comunale una distribuzione sostanzialmente omogenea tra i comuni interessati da disponibilità di unità abitative;
- una concentrazione di domande di assegnazione più elevata nei comuni di Cesano Maderno e Desio, che di conseguenza vedono il più significativo numero di domande per unità abitativa disponibile;
- all'opposto nei comuni di Bovisio Masciago e Muggiò il rapporto tra domande e unità immobiliari disponibili è più contenuto per effetto del limitato numero di domande pervenute;
- le domande pervenute da cittadini in condizioni di indigenza rappresentano poco meno di un terzo delle domande totali, in linea con quanto rilevato nel 2024. Solo Bovisio Masciago e Desio registrano una quota inferiore alla media (18%). Muggiò è invece il comune nel quale è maggiore la quota di domande presentate da cittadini in condizione di indigenza (42%).

TABELLA - Avviso SAP n. 1-2025 (ID 11161). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà COMUNI

Comune	U.I. disponibili	Domande pervenute	N. Domande per UI disponibile	di cui indigenti	Quota indigenti sul totale delle domande
Bovisio Masciago	1	22	22	4	18%
Cesano Maderno	3	103	34	36	35%
Desio	3	133	44	24	18%
Limbiate	2	65	32	24	37%
Muggiò	2	36	18	15	42%
Varedo	3	73	24	24	33%
<b>TOTALE</b>	<b>14</b>	<b>432</b>	<b>31</b>	<b>127</b>	<b>29%</b>

Fonte: Enti proprietari, 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 2025, poste in confronto con gli alloggi SAP assegnati nel corso degli anni precedenti.

Le assegnazioni totali nell'anno 2025 sono state 30. Nello specifico:

- 22 U.I. assegnate tra tutti Comuni dell'Ambito territoriale:
  - Bovisio Masciago: 1 U.I.;
  - Cesano Maderno: 4 U.I.;
  - Desio: 7 U.I.;
  - Limbiate: 3 U.I.;
  - Muggiò: 5 U.I.;
  - Nova Milanese: 1 U.I.;
  - Varedo: 2 U.I..
- 8 U.I. assegnate dall'ALER territorialmente competente, per U.I. ubicate nei comuni di:
  - Bovisio Masciago: 1;
  - Cesano Maderno: 3;
  - Muggiò: 4.

TABELLA – Unità abitative SAP assegnate per anno.

Comune	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bovisio Masciago	0	1	1	0	0	1
Cesano Maderno	1	0	2	3	4	4
Desio	1	4	3	3	3	7
Limbate	0	0	6	0	0	3
Muggiò	0	0	0	0	0	5
Nova Milanese	1	0	0	1	1	0
Varedo	1	2	2	0	0	2
ALER	5	15	20	0	22	8
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	<b>34</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

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

### 02.3 Misure di sostegno alla locazione

Il 2025 si è caratterizzato per l’assenza di nuovi interventi di sostegno alla locazione nel libero mercato a causa dell’effetto combinato dell’assenza di finanziamenti statale, inerenti al fondo locazione di cui alla L. 431/1998, e regionale che negli ultimi anni ha assunto una funzione di rafforzamento delle misure statali. A differenza di altri contesti territoriali, come ad esempio Milano, per l’Ambito di Desio le ultime risorse economiche disponibili sono state erogate ai cittadini richiedenti, nei limiti di quelle disponibili, già nel corso del 2024. Solamente per tre Comuni dell’Ambito territoriale – Bovisio Masciago Cesano Maderno e Desio<sup>2</sup> – è stato possibile proseguire nelle attività di gestione e promozione di una specifica misura sperimentale finalizzata alla promozione della locazione a canone concordato, attivata ormai tra la fine del 2020 e l’inizio del 2021 (Misura premiale di cui alla DGR 2608/2019). La misura ha previsto sin da subito una gestione unitaria attraverso l’Agenzia SistemAbitare.

La Misura ha previsto 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 proprietari beneficiari del contributo è stata inoltre 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.

Rispetto agli esiti della Misura premiale, il 2025 ha visto

- la completa assegnazione delle risorse economiche: con 5 nuovi contratti di locazione supportati per unità abitative ubicate nel comune di Bovisio Masciago (le risorse economiche di riferimento per Cesano Maderno e Desio sono state invece completamente assegnate rispettivamente nel 2024 e nel 2022;
- la gestione di complessivi 34 rapporti contrattuali supportati, anche se attivati in anni precedenti;
- la ricezione di ulteriori 41 richieste informative per l’eventuale attivazione della misura premiale da parte di proprietari di abitazioni ubicate a Cesano Maderno (4) e Desio (37).

<sup>2</sup> Tra il 2019 e il 2020 i tre comuni dell’Ambito territoriale sono stati selezionati, insieme ad altri soli 6 comuni lombardi da Regione Lombardia a seguito di bando competitivo finalizzato alla sperimentazione di uno specifico intervento di sostegno economico volto alla promozione della locazione a canone concordato (Misura premiale di cui alla DGR 2608/2019).



# **PARTE SECONDA**

**PREVISIONI PER IL 2026**

## 03 | UNITÀ ABITATIVE SAP PREVEDIBILMENTE ASSEGNABILI NELL'ANNO

### 03.1 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 2026 Le Unità Immobiliari (U.I.) complessive destinate a SAP prevedibilmente disponibili risultano essere 52, 8 in meno rispetto a quelle perviste per il 2025 quando gli alloggi indicati nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono stati 60.

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

Comune	AMBITO	COMUNE DI CINISELLO B.	COMUNE DI MILANO	ALER	TOTALE
Bovisio Masciago	8	-	-	1	9
Cesano Maderno	1	-	-	0	1
Desio	9	0	6*	4	19
Limbiate	2	-	-	5	7
Muggiò	8	-	0	3	11
Nova Milanese	0	-	-	3	3
Varedo	2	-	-	0	2
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>30</b>		<b>6*</b>	<b>16</b>	<b>52</b>

\* ubicazione non certa

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

Le 52 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 Desio (19 alloggi) e Muggiò (11 alloggi).

### 03.2 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 2026. 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

- Bovisio Masciago: 4 U.I. libere;
- Cesano Maderno: 1 U.I. per turn over;
- Desio: 9 U.I. per turn over;
- Limbiate: 1 U.I. per turn over;
- Muggiò: 4 U.I. libere e 2 U.I. per turn over;
- Varedo: 2 U.I. per turn over.

ALER dichiara complessivamente 12 U.I. tutte indicate come liberabili per effetto del naturale avvicendamento, ubicate in dettaglio a:

- liberabili per effetto del turn over

- Desio: 2 U.I.;
- Limbiate: 5 U.I.;
- Muggiò: 2 U.I.;
- Nova Milanese: 3 U.I.

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	4	-	-	0	4
Cesano Maderno	1	-	-	0	1
Desio	9	0	0	2	11
Limbiate	1	-	-	5	6
Muggiò	6	-	0	2	8
Nova Milanese	0	-	-	3	3
Varedo	2	-	-	0	2
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>35</b>

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

### 03.3 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 15.000,00, IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo pari a 48 (quarantotto) mensilità.

Ai fini del presente Piano 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 2026, per i seguenti comuni:

- Bovisio Masciago: 4 U.I.;
- Milano: 6 U.I.

### 03.4 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 2026 risultano essere 7, come l'anno precedente (2025).

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	-	-	1	1
Cesano Maderno	0	-	-	0	0
Desio	0	0	0	2	2
Limbiate	1	-	-	0	1
Muggiò	2	-	0	1	3
Nova Milanese	0	-	-	0	0
Varedo	0	-	-	0	0
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

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

### **03.5 Disponibili 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 Desio e di proprietà del Comune di Desio;
- 1 alloggio ubicato a Limbiate e di proprietà del Comune di Limbiate;
- 1 alloggio ubicato a Varedo e di proprietà del Comune di Varedo.

### **03.6 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 2026, come totale del numero delle unità abitative comunali indicate nel presente capitolo.

Gli alloggi disponibili e prevedibilmente assegnabili risultano complessivamente essere 55:

- 35 appartenenti alla categoria "Già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over";
- 10 unità abitative assegnabile nello "stato di fatto";
- 7 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:

- Desio: 20;
- Muggiò: 11;

- Bovisio Masciago: 9;
- Limbiate: 8;
- Nova Milanese: 3;
- Varedo: 3;
- Cesano Maderno: 1.

TABELLA – Riepilogo Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nell'anno 2026

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	4	4	1	0	9
Cesano Maderno	1	0	0	0	1
Desio	11	6*	2	1	20
Limbiate	6	0	1	1	8
Muggiò	8	0	3	0	11
Nova Milanese	3	0	0	0	3
Varedo	2	0	0	1	3
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>35</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>55</b>

\* ubicazione non certa

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 2026 con le previsioni indicate in occasione del Piano triennale dell'offerta abitativa 2026-2028:

- rispetto al SAP le previsioni per il 2026 rappresentano il 81% circa di quanto previsto per il triennio;
- relativamente al SAT le previsioni per il 2026 rappresentano il 75% di quanto previsto per il triennio, ubicate però in soli 3 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 2026-2028	Anno 2026	Triennio 2026-2028	Anno 2026
Comune di Bovisio Masciago	4	8	0	0
Comune di Cesano Maderno	3	1	0	0
Comune di Desio	27	9	3	1
Comune di Limbiate	5	2	0	1
Comune di Muggiò	12	8	0	0
Comune di Nova Milanese	1	0	0	0
Comune di Varedo	2	2	1	1
ALER	10	16	-	-
Comune di Milano	-	6	-	-
Comune di Cinisello Balsamo	0	0	-	-
<b>Totale ambito</b>	<b>64</b>	<b>52</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Fonte: Enti proprietari

## 04 | INDICAZIONI SPECIFICHE

### 04.1 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: Donne con minori sottoposte a Decreto dell'Autorità Giudiziaria;
- Comune di Desio: Nuclei inseriti in soluzioni abitative destinate ad housing sociale ed emergenza abitativa a carico del Comune di Desio e/o nuclei oggetto di assegnazione temporanea di alloggi di proprietà del Comune di Desio;
- Comune di Limbiate: Nuclei in carico al servizio sociale per progetti per l'autonomia abitativa;
- Comune di Nova Milanese: Soggetti inseriti in alloggi di housing sociale e d'emergenza di proprietà comunale e/o carico economico dell'Ente e/o dell'Ambito territoriale di riferimento, oppure per soggetti in carico per progetti finalizzati all'autonomia abitativa;
- Comune di Varedo: Nuclei in carico al servizio sociale per progetti per l'autonomia abitativa.

### 04.2 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.

### 04.3 Da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle categorie Forze di Polizia, Corpo nazionale dei vigili del fuoco, Forze armate e Forze di Polizia locale

Gli enti proprietari hanno facoltà di indicare una percentuale fino al 20% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle categorie

- a) Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Forze Armate;
- b) Forze di Polizia Locale.

Il Comune di Desio prevede di destinare alla categoria a) Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Forze Armate una percentuale pari al 10% delle unità abitative disponibili. 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.

#### 04.4 Riserve

Gli enti proprietari hanno facoltà di indicare una percentuale fino al 20% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle categorie

- a) Anziani;
- b) Famiglie di nuova formazione;
- c) Nuclei monoparentali;
- c bis) Padri e madri, separati o divorziati;
- c ter) Coloro che abbiano in corso una procedura di composizione di crisi da sovra-indebitamento;
- d) Forze di Polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco, alle Forze Armate;
- e) Disabili;
- f) Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale - Piano annuale
- g) Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale – Professioni sanitarie o di interesse sanitario.

Per l'anno 2026

- I Comuni di Limbiate e Nova Milanese indicano quota riserva per la specifica categoria f) Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale - Piano annuale
- gli enti proprietari non prevedono l'indicazione di soglie percentuali di riserva 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**

A due anni dall'ultima iniziativa regionale e al terzo anno di mancato rifinanziamento del Fondo locazione di cui alla L. 431/1998, con la DGR n. XII/5292 del 10 novembre 2025 Regione Lombardia ha inteso promuovere l'attivazione di interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, lasciando possibilità di specifica declinazione a livello locale, perseguendo lo scopo di intervenire preventivamente per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole. Sono pertanto esclusi i contratti di Servizi Abitativi Pubblici (Sap), i Servizi Abitativi Transitori (Sat) e i contratti di locazione "con acquisto a riscatto". La delibera regionale destina complessivamente all'Ambito di Desio 50.359 euro, quinto territorio lombardo per risorse assegnate dopo Milano città (354mila euro), Alto Milanese (67mila euro), Lodi (61mila euro) e Brescia (52mila euro).

Con l'avvio del 2026 sarà oggetto di definizione condivisa tra i Comuni appartenenti all'Ambito di Desio, e nel rispetto delle indicazioni dell'Assemblea dei Sindaci e delle linee guida previste dalla stessa DGR n. XII/5292, una specifica misura destinata a sostenere nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione, così come proposto dal Tavolo Casa nella seduta del 14 novembre 2025.

# **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.

Appare opportuno introdurre le specifiche azioni volte all'attuazione dell'asse prioritario 1 riportando l'avvio con il giorno 1 gennaio 2025 del nuovo sistema di offerta temporanea denominato **Progetto Abi(li)tare** promosso dall'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza e direttamente gestito attraverso il proprio servizio Agenzia SistemAbitare. Il nuovo sistema di offerta "Abi(li)tare" si compone di quattro tipologie di servizi

- il Pronto Intervento: deputato a fornire rapida collocazione a nuclei in condizioni di particolare e motivata urgenza di collocamento in sintonia con l'approccio housing first/led, non procrastinabile nel tempo e/o come "ponte" in attesa di transito in altra soluzione abitativa di cui sono prevedibili le tempistiche di disponibilità;
- i Progetti di Housing: finalizzati a supportare temporaneamente percorsi individualizzati di recupero dell'autonomia abitativa di durata variabile e definita dal Patto di Progetto;
- i Progetti di Autonomia Tutelata (PAT): finalizzati a supportare fasi di pre-autonomia abitativa per quegli individui/nuclei familiari che, al termine di progetto di housing, necessitano di abilitarsi/sperimentarsi al mantenimento di un'autonomia abitativa, ancorché accompagnata da più leggeri interventi di supporto;
- i Servizi di Accompagnamento Educativo: attività diversificate di supporto finalizzate al raggiungimento dell'autonomia abitativa della persona e/o del nucleo inserito nelle diverse soluzioni abitative temporanee.

Con il primo anno di attivazione del nuovo sistema di offerta sono stati accolti – in continuità con progettazioni precedentemente avviate o con l'attivazione di nuove – 100 nuclei familiari nei soli primi dieci mesi di funzionamento. Il nuovo sistema porta con sé alcuni elementi di novità rispetto alle precedenti esperienze, tre delle quali appaiono di assoluto rilievo:

- l'ampliamento dei partner enti del terzo settore accreditati al sistema rispetto al precedente sistema in co-progettazione, alcuni di questi hanno per la prima volta avviato una forma collaborativa con l'Azienda, apportando ulteriori e diversificate competenze e soluzioni abitative;
- l'attivazione, tra i mesi di luglio e novembre 2025, di 3 progetti di autonomia tutela (PAT) per altrettanti nuclei precedentemente accompagnati in progetti di housing. L'opportunità della sottolineatura è riconducibile:
  - all'approccio collaborativo mostrato dagli enti accreditati - dopo un primo periodo di diffidenza – che apre a nuove prospettive progettuali;
  - al fatto che i PAT possano rappresentare una soluzione alternativa, seppur temporanea, per nuclei familiari che, pur avendo recuperato minime condizioni di autonomia, resterebbero

- certamente intrappolati in un sistema assistenzialistico erodendo preziose risorse per nuovi nuclei precipitati in condizione di disagio;
- o la strutturazione di una sinergia collaborativa tra i servizi aziendali Agenzia SistemAbitare e il Servizio Inclusione Adulti che, secondo un approccio multidimensionale, garantirebbe una maggiore capacità di presidio socioeducativo, al quale corrisponderebbero maggiori opportunità di rafforzamento dell'autonomia dei nuclei accolti.

A completamento del quadro introduttivo, si richiama l'iniziativa avviata sul finire del 2023 dai servizi aziendali Agenzia SistemAbitare e il Servizio Inclusione Adulti relativa all'istituzione di 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, che ha fornito contributo alla definizione del Progetto Abi(li)tare con la condivisione di alcuni strumenti operativi di gestione delle situazioni di emergenza e disagio abitativo, nel corso del 2025 si è riunito plenariamente negli incontri del 19 febbraio, 11 giugno e un terzo calendarizzato per il 12 dicembre 2025.

Rispetto alla prima linea di lavoro "**rafforzamento delle capacità di risposta preventiva**", per la quale il Piano triennale ha previsto come obiettivi operativi: (a) aumento della capacità di utilizzo degli interventi alternativi disponibili e (b) la strutturazione di una forma collaborativa di condivisione delle informazioni tra enti responsabili sul territorio, il percorso di lavoro sviluppato nel corso del 2025 è stato caratterizzato dall'assenza di nuove risorse economiche relative al fondo inquilini morosi incolpevoli per mancato trasferimento nella catena di governo tra Stato e Regioni; I Comuni hanno pertanto provveduto alla gestione di eventuali residui non già reimpiegati nel 2024 allo scopo della misura di sostegno alla locazione.

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**).

Rispetto alla disponibilità di **alloggi SAT** con le 3 unità abitative - 1 di proprietà del Comune di Cesano Maderno, 1 di proprietà del Comune di Desio, 1 di proprietà del Comune di Varedo – rese disponibili nel corso del 2025, sommando le unità immobiliari messe a disposizione tra il 2023 e il 2024, l'obiettivo minimo indicato dal Piano triennale ha raggiunto un significativo. Inoltre, la distribuzione territoriale degli alloggi destinati a SAT mostra un quadro eterogeneo seppur con una concentrazione di SAT nel comune di Desio.

Nel corso del 2025 sono stati inoltre avviati i lavori di ripristino di una unità immobiliare appartenente alla categoria "**beni confiscati alla criminalità organizzata**" concessa dal Comune di Bovisio Masciago all'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza che, a conclusione degli interventi manutentivi programmati, andrà ad ampliare la disponibilità di servizi abitativi del sistema di ambito di housing temporaneo di risposta all'emergenza abitativa. L'immobile di Bovisio Masciago segue la concessione di una prima unità immobiliare appartenente alla categoria "beni confiscati alla criminalità organizzata" messa a disposizione dal Comune di Cesano Maderno per le medesime finalità nell'ambito degli interventi previsti dal PNRR.

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".

Nel corso del 2025, è stato sviluppato il percorso collaborativo con le rappresentanze sottoscrittrici il nuovo accordo locale per il canone concordato, FIMAA e FIAIP, finalizzato alla definizione di strumenti innovativi per facilitare l'accesso a soluzioni abitative autonome ai nuclei familiari in uscita da Progetti di Housing e Progetti di Autonomia Tutelata. Nell'ambito di questa collaborazione sono stati approfonditi "strumenti innovativi" che possano fungere da garanzia per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione. Rispetto all'attivazione di strumenti economici il percorso di lavoro è stato rallentato dalla momentanea indisponibilità di risorse economiche utilizzabili, a causa del mancato finanziamento del fondo locazione di cui alla L. 431/1998, ma si è avviata la ricerca di potenziali partner interessati a sostenere le iniziative in corso di elaborazione e si sono approfondite le esperienze in corso di sviluppo in altri contesti territoriali lombardi e nazionali. Con l'avvio dei primi progetti di autonomia tutelata (PAT) prender inoltre forma la prima sperimentazione del c.d. "certificato del buon inquilino".

## **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.

Il quadro di monitoraggio annuale dello stato del patrimonio destinato a SAP descrive una situazione meritevole di attenzione: le unità abitative destinate a SAP di proprietà comunale risultano complessivamente essere 107, in aumento del 67% rispetto alla rilevazione del 2022 effettuata in occasione della predisposizione del primo piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2023 – 2025, e del 47% rispetto a soli 12 mesi fa (rilevazione effettuata novembre 2024). Desio, Muggiò e Varedo sono i comuni dove si concentra gran parte dello sfitto (97 delle 107 abitazioni in carenza manutentiva), mentre i restanti comuni non presentano sfitto o ne presentano in quantità considerevole come "fisiologica" e probabilmente determinata dalla normale turnazione dei nuclei familiari.

76 sono invece le unità abitative destinate a SAP sfitte per carenze manutentive di proprietà dell'ALER territorialmente competente, con particolari concentrazioni quantitative a Desio, Limbiate e Nova Milanese, mentre in termini relativi al patrimonio nell'elenco deve essere incluso anche Cesano Maderno. La situazione del patrimonio ALER in carenza manutentiva necessita di ragionevole attenzione soprattutto nei comuni appena citati.

Complessivamente il quadro territoriale è dunque di 183 abitazioni SAP sfitte per carenze manutentive, una consistenza importante che potrebbe rappresentare dare un significativo contributo alla soluzione di parte del bisogno abitativo locale. Allo scopo di supportare i Comuni nell'individuazione delle soluzioni più adeguate per favorire il ripristino del maggior numero di unità abitative SAP sfitte per carenza manutentiva, Agenzia Sociale SistemAbitare si è attivata per il monitoraggio di alcune esperienze – in corso al momento della stesura del presente documento – sviluppate in particolare da ALER relative a

- avvisi pubblici di assegnazione allo stato di fatto di patrimonio abitativo SAP sfitto per carenza manutentiva;

- iniziative di valorizzazione di parte del proprio patrimonio abitativo SAP

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

Comune	Ricognizione Piano triennale	Ricognizioni Piano annuale		
	mar-23	nov-23	nov-24	nov-25
Bovisio Masciago	1	0	-	4
Cesano Maderno	-	1	-	6
Desio	36	49	52	52
Limbiate	0	0	-	0
Muggiò	19	27	21	30
Nova Milanese	-	-	-	0
Varedo	8	5	-	15
<b>AMBITO di DESIO</b>	<b>64</b>	<b>82</b>	<b>73</b>	<b>107</b>

Fonte: Comuni Enti proprietari

TABELLA – Stato del patrimonio ALER MB destinato a SAP sfitto per carenze manutentive

Comune	n. UI	Quota sul totale del patrimonio
Bovisio Masciago	1	1%
Cesano Maderno	8	10%
Desio	15	17%
Limbiate	28	14%
Muggiò	6	6%
Nova Milanese	13	8%
Varedo	5	16%
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>76</b>	<b>10%</b>

Fonte: ALER MB

### 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.

I dati forniti al paragrafo 01.4 mostrano un trend positivo della diffusione del contratto di locazione a canone concordato, ad eccezione dei comuni di Muggiò e Varedo dove stenta ancora a decollare. A Muggiò in particolare è stato organizzato dall'Amministrazione comunale un incontro pubblico finalizzato alla promozione della locazione a canone concordato in data 28 gennaio.

Rispetto alle prime due linee di lavoro - **promozione della locazione a canone concordato** e **attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato** – lo sviluppo dell'asse prioritario del Piano triennale si è concentrato:

- sull'attuazione operativa del Protocollo d'intesa tra l'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza e le rappresentanze sindacali e della proprietà edilizia, FIMAA e FIAIP, sottoscritto il 29 maggio 2024 in occasione del convegno pubblico "Per una locazione accessibile, sicura e vantaggiosa

- Dall'Accordo locale a un nuovo modello collaborativo". In particolare, il tavolo di lavoro coordinato da Agenzia SistemAbitare si è concentrato:

- sul monitoraggio condiviso dell'andamento applicativo dell'accordo locale e della diffusione della locazione a canone concordato. Tra gli esiti dei lavori è utile rammentare la definizione di alcuni aspetti fondamentali, come ad esempio la necessità di formare gli operatori del settore locali circa la corretta applicazione del contratto di natura transitoria;
- sulla riattivazione del patrimonio abitativo privato sfitto/inutilizzato: in raccordo con i sottoscrittori Agenzia SistemAbitare ha provveduto alla realizzazione di una ricerca di approfondimento su di un campione di proprietari utile alla comprensione dei motivi dello sfitto e delle possibili leve per riattivarlo. L'attività ha portato alla definizione di un set di strumenti economici (garanzie e sostegni al riatto) utili ad una prossima sperimentazione.
- l'avvio del percorso di aggiornamento dell'Accordo locale "provinciale", in quanto predisposto in un quadro di sperimentazione della durata di 18 mesi. Agenzia Sociale SistemAbitare ha provveduto ad interfacciarsi con gli uffici comunali competenti per l'Ambito di Desio (uffici tributi e uffici tecnici) allo scopo di favorire una raccolta omogenea a livello provinciale di informazioni utili al processo di rinnovo e l'aggiornamento delle mappe di riferimenti per alcuni comuni dell'Ambito territoriale di competenza. Il coordinamento del processo per la parte pubblica è stato assunto dall'Ambito di Seregno e si prevede la definizione di una proposta di accordo locale da parte delle rappresentanze degli inquilini e delle associazioni dei proprietari tra la fine del 2025 e l'inizio del 2026.

Anche allo scopo di favorire il recupero di patrimonio immobiliare e abitativo pubblico e privato per la realizzazione di nuova offerta economicamente accessibile, l'Azienda Consortile Consorzio Desio-Brianza ha organizzato e promosso un evento pubblico dal titolo "Abitare inclusivo. Verso modelli di innovazione". L'evento si è inserito nel solco del Festival dell'Inclusione promosso da CoDeBri in collaborazione con i Comuni dell'ambito territoriale. Il Festival è una rassegna di eventi (seminari, mostre, film, teatro ed eventi di sport integrato, ecc.) riconducibili alla prospettiva inclusiva nella società e nel territorio, con l'obiettivo di stimolare la riflessione sulle diverse fragilità sociali, sui rischi di esclusione e sui modelli più efficaci di risposta. La prospettiva del convegno, anche nello scenario di conclusione di progettualità come il PNRR, è stata quella di esplorare percorsi di innovazione nella proposta di soluzioni abitative e servizi per l'abitare sempre più efficaci (nel rispondere ai bisogni) e sostenibili (economicamente). Il convegno ha dunque rappresentato un punto di riflessione attorno ai bisogni e alle possibili soluzioni di offerta, un confronto con progettualità già attive in contesti limitrofi e una piattaforma per il lancio di un percorso di sviluppo che possa coinvolgere attivamente attori e competenze del territorio.

Riguardo alla terza linea di lavoro "**integrazione delle politiche abitative nei piani di governo del territorio**" devono essere portati all'attenzione il processo di revisione dei PGT di Cesano Maderno. Il percorso di pianificazione ha infatti previsto particolare attenzione al tema dell'abitare accessibile in raccordo con quanto indicato dal Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2023-2025, anche con occasioni di confronto e contributo tra i settori tecnici comunali e l'Agenzia Sociale SistemAbitare.