



Ambito  
Territoriale di  
**Carate Brianza**

# Piano di Zona 2021 – 2023



**Piano attuativo  
locale Piano  
Povertà**

**Piano politiche  
abitative**



**Sezione 3**

Approvata dall'Assemblea dei Sindaci  
il 10 febbraio 2022



## Sommario

8 IL PIANO POVERTÀ.....	7
8.1 IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO DELL'AMBITO TERRITORIALE DI CARATE BRIANZA.....	9
8.1.1 Redditi IRPEF 2019.....	9
8.1.2 Scaglioni di reddito.....	11
8.1.3 Risparmio e debito.....	13
8.1.4 Povertà assoluta, Povertà relativa.....	14
8.1.5 La spesa sociale per contributi.....	16
8.1.5 Il Reddito di Cittadinanza.....	17
8.1.6 L'alfabetizzazione finanziaria.....	19
8.2 IL MERCATO DEL LAVORO.....	21
8.2.1 La partecipazione al lavoro.....	21
8.2.2 Settori di occupazione.....	24
8.2.3 Disoccupazione e criticità del mercato del lavoro.....	24
8.2.4 I giovani e il mercato del lavoro.....	25
8.2.5 L'occupazione femminile.....	26
8.2.6 Tipologie contrattuali.....	27
8.2.7 La dimensione spaziale del mercato del lavoro.....	28
8.2.8 L'impatto del Covid sul mercato del lavoro.....	31
8.3 GLI ESITI DELLA CO-PROGETTAZIONE TERRITORIALE E GLI OBIETTIVI A CONTRASTO DELLA VULNERABILITÀ ECONOMICA E LAVORATIVA.....	35
8.3.1 Obiettivo 27: Integrare gli interventi a contrasto della vulnerabilità economica – lavorativa ed abitativa - Azione 54 il mantenimento dell'Accordo Quadro a unico vincitore e l'attuazione dei servizi connessi al piano povertà.....	35
8.3.2 Obiettivo 27: Integrare gli interventi a contrasto della vulnerabilità economica – lavorativa ed abitativa - Azione 55 Attivare uno spazio di welfare condiviso.....	35
8.3.3 Obiettivo 27: Integrare gli interventi a contrasto della vulnerabilità economica – lavorativa ed abitativa - Azione 56 Attivare servizi preventivi.....	35
8.3.4 Obiettivo 27: Integrare gli interventi a contrasto della vulnerabilità economica – lavorativa ed abitativa - Azione 57: Mantenimento e sviluppo dell'Equipe Multidisciplinare Integrata per il Reddito di Cittadinanza.....	36
8.3.5 Obiettivo 27: Integrare gli interventi a contrasto della vulnerabilità economica – lavorativa ed abitativa - Azione 58: Sviluppo e coordinamento dei percorsi di Accompagnamento educativo all'adulto.....	37



8.3.6. Obiettivo 27 Integrare gli interventi a contrasto della vulnerabilità economica – lavorativa ed abitativa - Azione 59: Integrazione con gli interventi dei Centri per l’Impiego e dei Centri per il Lavoro .....	37
8.3.7 Obiettivo 27 Integrare gli interventi a contrasto della vulnerabilità economica – lavorativa ed abitativa - Azione 60: lo sviluppo del servizio SIL .....	37
8.3.8 Obiettivo 27 Integrare gli interventi a contrasto della vulnerabilità economica – lavorativa ed abitativa - Azione 61: Laboratori propedeutici all’inserimento lavorativo .....	37
8.3.9 Obiettivo 28 Sviluppare servizi a contrasto delle nuove povertà: azione 62 Microcredito e gruppo di supporto solidale.....	37
8.3.10 Obiettivo 28 Sviluppare servizi a contrasto delle nuove povertà: azione 63 Educazione finanziaria e supporto al grave indebitamento .....	38
8.3.11 Obiettivo 28 Sviluppare servizi a contrasto delle nuove povertà: azione 64 Accreditemento OCC .....	38
8.3.12 Obiettivo 28 Sviluppare servizi a contrasto delle nuove povertà: azione 65 il contrasto alla povertà digitale ed educativa .....	38
8.3.13 Obiettivo 29 Rinforzare i legami comunitari: azione 10 le antenne sociali.....	38
8.3.14 Obiettivo 30 Realizzare i LEPS, gli obiettivi nazionali ed attrarre i Fondi Europei / agire a contrasto delle povertà estreme: azione 14-15 Il PrinS, il servizio di pronto intervento, il servizio per la residenza fittizia ed il fermo posta .....	39
8.3.16 Obiettivo 30 Realizzare i LEPS e gli obiettivi nazionali azione 67 Lo Sviluppo dei PUC.....	41
<b>9 IL PIANO TRIENNALE DELL’OFFERTA ABITATIVA DEI SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI .....</b>	<b>42</b>
9.1 LA LEGGE DI RIFORMA.....	44
9.2 LE PROSPETTIVE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO .....	44
9.3 IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO NON UTILIZZATO .....	47
9.3.1 Dati estratti per la presente analisi .....	48
9.3.2 Considerazioni circa l’utilizzabilità del dato .....	48
9.3.3 Distribuzione degli immobili di proprietà comunale .....	49
9.4 UN ULTERIORE RISORSA: GLI IMMOBILI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA .....	54
9.5 IL MERCATO IMMOBILIARE .....	55
9.6 IL FABBISOGNO ABITATIVO .....	58
9.7 GLI ACCORDI TERRITORIALI ED I CANONI CONCORDATI .....	60
9.8 LE MISURE A SOSTEGNO DELL’ABITAZIONE PRIMARIA .....	63
9.8.1 sostegno al pagamento del mutuo o di oneri e tasse .....	63
9.8.2 Fondo per l’accesso ed il mantenimento dell’abitazione in locazione.....	63
9.8.3 I contributi erogati direttamente dai Comuni .....	65
9.9 IL PATRIMONIO SAP .....	66
9.9.1 La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale.....	66



9.9.2 Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.....	68
9.9.3 Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione.....	69
9.9.4 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione .....	70
9.9.5 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e presumibilmente liberabili .....	71
9.9.6 Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici .....	72
9.9.7 Riepilogativo SAP .....	73
9.9.8 Le scelte dei Comuni in riferimento ai bandi SAP 2022.....	73
9.9.9 analisi delle domande SAP presentate nel 2021 .....	77
9.10 IL DISAGIO ABITATIVO .....	82
9.10.1 Gli sfratti esecutivi .....	82
9.10.2 Emergenze abitative .....	83
9.10.3 povertà estrema .....	83
9.11 LE REALTÀ DI HOUSING PER PARTICOLARI CATEGORIE.....	84
9.12 GLI ESITI DELLA CO-PROGRAMMAZIONE E L'ANALISI DEL BISOGNO .....	84
9.12.1 Obiettivo 31 Attivare alleanze territoriali - Azione 68 sviluppare i tavoli di co – programmazione .....	85
9.12.2 Obiettivo 31 Attivare alleanze territoriali - Azione 69 rafforzare il rapporto col terzo settore .....	85
9.12.3 Obiettivo 32 Mantenere un osservatorio sulle condizioni abitative del territorio - Azione 70 La rilevazione e l'analisi dei dati all'interno dei piani annuali e triennali.....	85
9.12.4 Obiettivo 33 Supportare i Comuni nei percorsi di riqualificazione previsti dal PNRR - Azione 71 Attivazione di percorsi di formazione e supporto delle progettazioni.....	85
9.12.5 Obiettivo 34 Rafforzamento azioni di housing temporaneo e stazioni di posta - Azione 72 Implementazione servizi SAT e adozione del regolamento conseguente.....	86
9.12.6 Obiettivo 34 Rafforzamento azioni di housing temporaneo e stazioni di posta - Azione 73 servizi di facility management .....	86
9.12.7 Obiettivo 34 Rafforzamento azioni di housing temporaneo e stazioni di posta - Azione 74 Housing First bando PNRR.....	86
9.12.8 Obiettivo 34 Rafforzamento azioni di housing temporaneo e stazioni di posta - Azione 75 La riqualificazione della stazione di posta Botticelli di Lissone.....	87
9.12.9 Obiettivo 36 attivare servizi di orientamento e supporto al cittadino: Azione 77 Il Servizio Abitativo Territoriale .....	89
9.12.10 Obiettivo 37 Attivare interventi di prevenzione alla perdita della casa di prima abitazione: Azione 78 i bandi affitti e morosità incolpevole.....	89



9.12.11 Obiettivo 37 Attivare interventi di prevenzione alla perdita della casa di prima abitazione: Azione 63 il servizio di educazione finanziaria e le azioni a contrasto del grave indebitamento ...	89
9.12.12 Obiettivo 38 Prevenzione istituzionalizzazione: Azione 23 strutture alloggiative e dotazioni strumentali innovative per la domiciliarità degli anziani .....	90
9.12.13 Obiettivo 38 Prevenzione istituzionalizzazione: Azione 35 l'esperienza dell'appartamento con unico gestore Dopo di Noi "Casa Stefania" .....	90



## 9 IL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA DEI SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI

- In base al Portale Regionale sui Piani di governo del territorio (aggiornamento 2017) sono previsti nel nostro Ambito 102 ambiti di trasformazione a prevalenza residenziale.
- Ai portali Regionali competenti risultano 31 immobili non utilizzati e 7 in ristrutturazione appartenenti ai Comuni dell'Ambito Territoriale e 38 beni immobili confiscati alle mafie disponibili.
- Dal punto di vista dei volumi di transazioni immobiliari (dati relativi all'aggregato delle provincie di Milano e di Monza e Brianza) emerge come nonostante la crisi pandemica abbia inciso in modo molto forte su un mercato che si era appena ripreso dalla crisi immobiliare, dopo la pandemia questo si è velocemente risollevato. Emerge un aumento dei prezzi di compravendita e affitto nei comuni meridionali, mentre per i comuni settentrionali il trend è opposto con una diminuzione dei costi sia di locazione che di compravendita.
- Stando alla ricerca PRERP 2014-2016 elaborata da Regione Lombardia, l'unico comune dell'Ambito di Carate Brianza che presenta un fabbisogno abitativo elevato è Lissone mentre Carate Brianza e Veduggio al Lambro risultano in aumento.
- A fine 2021 sono stati firmati gli accordi territoriali propedeutici alla stipula dei canoni concordati in tutti i 13 Comuni dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza.
- Nel 2020 tra le misure a sostegno dell'emergenza socio sanitaria covid, sono state presentate 574 domande di sostegno per il pagamento delle rate del mutuo prima casa, di queste 512 finanziate (€ 500 a domanda).
- Nel 2020 e 2021 sono stati erogati dall'Ufficio di Piano € 1.039.051,50 di contributi a sostegno dell'affitto a 740 richiedenti complessivi, dei quali circa il 70% presenta una qualche forma di morosità. I Comuni erogano annualmente contributi a sostegno della locazione e delle utenze compresi tra € 154.150 (minimo storico del 2017) e € 667.705 (massimo storico del 2011) Dati disponibili con aggiornamento al 2019.
- 1.413 unità abitative dell'Ambito sono destinate a Servizi Abitativi Pubblici. Il 58% sono di proprietà comunale e il 42% di proprietà ALER.
- Dall'analisi delle 409 domande SAP presentate nel corso del 2021 emerge che il 45% delle stesse è in condizione di indigenza. Tale dato risulta, peraltro, sottostimato, non avendo il bando permesso la partecipazione dei nuclei familiari più numerosi.
- Sono previsti nel 2022 563 esecuzioni di rilascio immobile nel nostro territorio.
- Rispetto all'housing per categorie specifiche emergono i seguenti bisogni, in parte con alcune risposte sul territorio ed in parte destinatari di fondi specifici: soluzioni di housing first o housing per le persone in emergenza abitativa o povertà estrema - case rifugio per donne vittime di violenza - housing per genitori separati - appartamenti destinati ai care leavers – housing per persone che terminano il percorso nelle comunità riabilitative/ terapeutiche o in carcere - alloggi destinati all'accoglienza di migranti o minori non accompagnati - palestre di vita per le persone disabili anche propedeutiche a progetti "dopo di noi" - alloggi per il "dopo di noi" - minialloggi per anziani - esperienze di abitare solidale - cohousing - alloggi per positivi al covid che non possono rientrare in famiglia

Regione nella DGR 4563/21 "Linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023" ci ricorda che "Strettamente connessi con gli scenari concernenti l'aumento delle disuguaglianze e il rischio di scivolamento o di aggravamento delle condizioni di povertà, sono gli interventi riguardanti le politiche abitative. L'insieme degli interventi che verranno programmati per il prossimo triennio non solo devono rafforzare quanto già impostato nella precedente triennalità, ma devono rispondere ad una condizione critica ed emergenziale, e per certi aspetti diversa, acuita dalla crisi. Motivo che rende impellente



procedere pensando a forme nuove di integrazione e trasversalità con altre aree di intervento, considerando le politiche per l'abitare come un perno attorno al quale far ruotare azioni nuove e di medio-lungo periodo. Il principale ordine di problemi può essere individuato nelle sempre maggiori difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell'abitazione (affitto, mutuo, ecc.), con un allargamento della platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano avuto problemi a farvi fronte. Il superamento delle misure di garanzia che bloccano gli sfratti porterà ad un aumento dei cittadini che si rivolgeranno ai servizi sociali per ottenere forme di supporto, mettendo sotto stress i servizi non solo in termini di risorse disponibili da erogare ma anche di capacità organizzativa nel fare fronte a tutte le risposte.

In effetti l'esame del disagio abitativo del territorio come emergente dal numero di sfratti in esecuzione, dalle domande presentate sui bandi di sostegno all'affitto, ed alla morosità incolpevole nonché dalle domande presentate per il sostegno dei mutui, o degli alloggi SAP fa presagire nel breve medio periodo uno scenario nel quale sicuramente quello della vulnerabilità abitativa sarà uno dei problemi principali del territorio.

Regione ricorda che "Quindi vi è la necessità di organizzare la risposta sia in termini di mantenimento e di protezione rispetto a chi è già in carico, sia in termini di allargamento della rete."... Questi aspetti, tra i molti, richiedono interventi di programmazione in grado, ad esempio, di ripensare le modalità organizzative dei servizi e degli strumenti in modo da prospettare una capacità espansiva della risposta di policy a fronte di una utenza che muterà rispetto a quella consolidata. Appare poi sempre più impellente allargare i soggetti coinvolti (attori del mercato privato, associazioni, fondazioni, ecc.) che, a vario titolo, possono contribuire alla risposta sia in termini di risorse (ad esempio investimenti ad impatto sociale) che di conoscenza del bisogno. Il modello della co-programmazione e la costruzione di strumenti nuovi di governance (in alcune realtà territoriali già accennati nella precedente triennalità, come le agenzie per l'abitare) possono fare un salto di qualità e di sistematizzazione proprio in risposta alla crisi attuale"

Il nostro territorio dai primi mesi del 2021 si è dotato di un'agenzia dell'abitare e di un Servizio Territoriale Abitativo a supporto dei cittadini più vulnerabili i cui compiti attuali e le possibilità di sviluppo sono indicate nella tabella 36.

Tabella 36: area di lavoro e attività dell'Agenzia per la casa e dei Servizi Territoriali Abitativi

Agenzia per l'abitare		SPORTELLO TERRITORIALE ABITATIVO	
AREA DI LAVORO	Attività	AREA DI LAVORO	Attività
Analisi contesto	Aggiornamento osservatorio della condizione abitativa Piano Triennale	Orientamento ai cittadini	attività di sportello
Pianificazione	Piano Annuale	Gestione misure regionali di sostegno all'abitare	predisposizione avvisi Istruttoria domande di contributo liquidazione contributi
Concertazione in tema di canoni concordati, housing, rigenerazione urbana	Accordi Territoriali Tavoli territoriali - co-progettazioni	Gestione SAP	predisposizione avvisi (almeno 2/anno) gestione piattaforma regionale supporto utenza presentazione domande pubblicazione graduatorie
Promozione canoni concordati	Bandi /Incentivi	supporto SAT	bozza regolamento SAT
Canone concordato	coordinamento rinnovo periodico accordi territoriali	gestione emergenza abitativa e grave emarginazione	attivazione housing creazione risorsario gestione/supporto situazioni emergenza
	gestione relazione rappresentanze inquilini e proprietari	possibili aree di sviluppo	
	promozione canone concordato	gestione patrimonio SAP	
	servizio di consulenza proprietari	gestione contributi solidarietà	
Possibili aree di sviluppo		Supporto ai Comuni per	assegnazioni
Consulenze specifiche	Progettazioni riqualificazioni		
Servizi ai proprietari di casa	property, facility & community		
Sviluppo	Ricerca opportunità di finanziamento		

Tramite l'Agenzia si è addivenuti all'Accordo Territoriale per la stipula dei Canoni concordati in tutti e 13 i Comuni dell'Ambito territoriale e tramite l'attivazione del tavolo Casa, ad oggi comporto da organizzazioni



sindacali dei proprietari e degli inquilini e da organismi del terzo settore si è iniziato ad articolare l'allargamento dei soggetti da coinvolgere.

### 9.1 LA LEGGE DI RIFORMA

La Legge regionale n. 16/2016 e il Regolamento n. 4/2017 così come modificato dal R. R. n. 3/2019, hanno fortemente cambiato la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica e di politiche abitative locali. La riforma segna il passaggio concettuale dell'alloggio da bene immobile da gestire come "diritto", a "servizio" da assicurare alla persona per un dato periodo di tempo, e lancia una significativa sfida alle amministrazioni locali per la programmazione a livello sovra-comunale di un settore così delicato come le politiche abitative.

Il piano annuale dell'offerta abitativa pubblica, introdotto e disciplinato dalla predetta legge regionale, assume l'obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai servizi abitativi pubblici (SAP), sociali (SAS) e temporanei (SAT) e individuare le unità abitative destinate ai servizi pubblici prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento ed è lo strumento che prepara all'apertura di successivi avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi SAP di proprietà comunale e ALER disponibili nei comuni dell'ambito di Carate Brianza, così come da disciplina vigente.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28 gennaio 2020, che ha sancito l'illegittimità dell'articolo 22, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 16/2016 nella parte in cui richiedeva il requisito di almeno 5 anni di residenza o di svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia per poter presentare domanda di assegnazione di una casa popolare e di alcuni pronunciamenti del Tribunale di Milano, nel corso del 2021 la Legge Regionale ed i suoi Regolamenti attuativi sono stati rivisti rendendo possibile, dopo alcuni anni di bandi a singhiozzo, a partire dal 2022, procedere coi 2 bandi annuali per alloggi SAP previsti dalla normativa.

Il Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale (il presente documento) è invece lo strumento strategico per declinare obiettivi integrati e complessivi in riferimento alle politiche abitative territoriali.

In particolare il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le altre politiche territoriali e di rigenerazione urbana, in particolare con le politiche sociali, dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento. A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all'ambito.

In base alla legge di riforma, il Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali definisce il quadro conoscitivo del territorio, attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali; definisce il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione; definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali; individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali; definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa; definisce le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

### 9.2 LE PROSPETTIVE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO

La conoscenza delle previsioni insediative dei piani urbanistici che interessano l'ambito può contribuire a fornire un quadro più approfondito dello scenario abitativo del prossimo futuro. Il mercato immobiliare è infatti per sua natura molto dinamico, e gli Ambiti di Trasformazione previsti dalla pianificazione dei singoli comuni contribuiranno a generare alloggi che arricchiranno l'offerta abitativa sul libero mercato generando



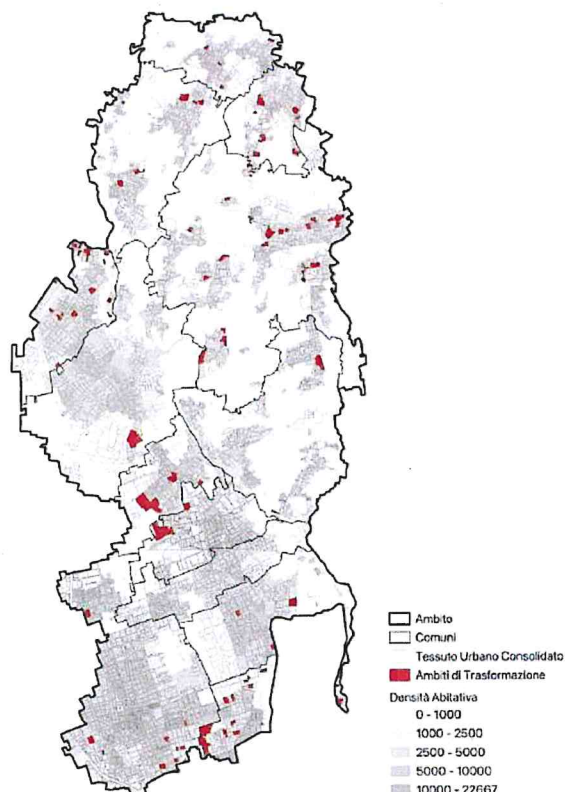


anche, potenzialmente, nuove possibilità sotto il profilo della progettazione di un'offerta sociale innovativa che consideri anche le peculiarità del mercato libero.



Figura 9: Previsioni di Piano, gli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalente residenziale.

Fonte Geoportale Regione Lombardia



La carta riporta tutte le espansioni urbane (ambiti di trasformazione a prevalenza residenziale) previste dai Piani di Governo del Territorio dei singoli comuni. L'elaborazione è stata eseguita a partire dal mosaico sulle previsioni di piano erogato da Regione Lombardia, aggiornato al 2017.

Nonostante la relativa obsolescenza del dato (alcuni ambiti possono essere già stati realizzati o in fase di attuazione), la lettura sinottica delle previsioni di piano fornisce un quadro rappresentativo degli scenari residenziali previsti dalle amministrazioni locali, che nell'ambito di Carate Brianza ammontano ad un totale di 101 ambiti di trasformazione per un totale stimato di circa 450.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP).

Dalla lettura della carta si può notare come, in media, gli ambiti di trasformazione residenziale siano piuttosto piccoli, interessino parti del territorio ai margini del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) o riempiano buchi all'interno di esso, senza intaccare i sistemi ecologico-naturali del territorio e rimanendo sempre in adiacenza ad aree a densità abitativa relativamente alta.

Nonostante la geografia delle trasformazioni sia distribuita in modo abbastanza omogeneo, si possono riconoscere alcune aree di maggior concentrazione degli interventi:

- Una prima area di concentrazione a Besana Brianza, in prossimità della stazione, dove 9 Ambiti di Trasformazione tendono a riempire i buchi interni al TUC senza consumare suolo esternamente la macchia urbana;



- Un nucleo centrale costituito da ambiti abbastanza ampi orbitanti sulla Strada Provinciale 6 tra i comuni di Carate Brianza, Albiate e Sovico;
- Un addensamento di ben 24 ambiti distribuiti tra Sovico e Lissone a ridosso del confine con il Comune di Monza.

Nonostante la fonte non consenta di ricostruire con precisione i carichi insediativi<sup>5</sup>, nella tabella sottostante si tenta di stimare le superfici messe in gioco dagli ambiti a prevalente destinazione residenziale (si tenga conto che il dato stimato non è relativo alle sole superfici abitative, ma alle intere superfici generate dagli ambiti).

Tabella 37: Ambiti di trasformazione per comune e stima della SLP totale generata.  
Fonte Geoportale Regione Lombardia

Comuni	Numero Ambiti	Stima SLP totale <sup>6</sup>	Stima media SLP <sup>2</sup> per ambito nel comune
Albate	4	41.721	10.430
Besana in Brianza	22	79.741	3.625
Biassono	6	20.950	3.492
Briosco	6	18.877	3.146
Carate Brianza	1	12.540	12.540
Cassago Brianza	2	2.444	1.222
Lissone	12	57.504	4.792
Macherio	0	0	0
Renate	7	19.367	2.767
Sovico	2	9.615	4.808
Triuggio	2	8.192	4.096
Vedano al Lambro	16	139.444	8.715
Veduggio con Colzano	4	3.042	760
Verano Brianza	18	31.231	1.735
	102	444.668	62.128

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

### 9.3 IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO NON UTILIZZATO

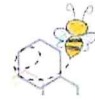
I dati oggetto della presente analisi riguardano il database relativo al patrimonio immobiliare pubblico reso disponibile in *open data* dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento del Tesoro (*OpenData* MEF). Il database è alimentato da dati che vengono trasmessi, obbligatoriamente, ogni anno dalle Amministrazioni Pubbliche per via telematica attraverso l'applicativo Immobili del Portale del Tesoro. L'obbligo di pubblicazione è stato introdotto con D.Lgs n°33/2013. L'ultima rilevazione disponibile - in questa sede analizzata - è stata pubblicata a marzo 2020 ed è riferita ai dati censiti nel 2017.

Tutti gli enti pubblici sono chiamati a trasmettere le informazioni relative al loro patrimonio immobiliare:

- **Amministrazioni centrali** (Agenzie Fiscali, Enti nazionali di previdenza e assistenza, Ministeri e Organi costituzionali, ...);

<sup>5</sup> Le volumetrie sono riportate dalla fonte talvolta in Superficie Lorda Pavimentata e talvolta in Metri Cubi, oltre a non essere presente alcuna informazione sugli abitanti teorici o sui vani.

<sup>6</sup> Per rendere omogenei i dati, si è stimata un'altezza dei piani di 3 metri per trasformare i metri cubi in metri quadri.



- **Amministrazioni locali** (Regioni, Provincie e Città Metropolitane, Aziende per l'Edilizia Residenziale Pubblica, Camere di Commercio, Aziende Sanitarie, Università, ...);
- **Amministrazioni Comunali.**

Le amministrazioni adempienti a livello nazionale sono state per l'anno di riferimento 8.125 pari al 94,5% del totale, segnando netto aumento rispetto agli anni precedenti segno che le Pubbliche Amministrazioni si stanno adeguando a una prassi presente ancora da pochi anni nell'agenda degli enti.

È utile segnalare che tra gli enti inadempienti vi sono molte Aziende per l'Edilizia Residenziale Pubblica tra le quali ALER Varese. In questa analisi manca quindi dato sul patrimonio SAP di proprietà ALER, il quale è tuttavia integrato al paragrafo successivo con i dati disponibili sul portale dell'ente stesso.

Le informazioni disponibili riguardano:

- Localizzazione per indirizzario;
- Identificativi catastali (o il codice nel caso di immobili non accatastati);
- Natura del bene (immobile o terreno);
- Tipologia dell'immobile;
- Titolo di utilizzo/detenzione;
- Natura giuridica;
- Tipo di utilizzo e finalità;
- Dimensione (superficie/cubature);
- Epoca costruzione;
- Presenza di eventuale vincolo culturale e paesaggistico;
- Appartenenza a eventuali compendi;
- Amministrazione proprietaria (se diversa da quella dichiarante);
- Informazioni su eventuale locazione con dettaglio di superficie locata e canone percepito.

I beni immobili dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio, essendo implicitamente giuridicamente indisponibili, sono stati esclusi dall'analisi.

#### 9.3.1 Dati estratti per la presente analisi

Ai fini della redazione del Piano di Offerta Abitativa dell'Ambito di Carate Brianza sono stati estrapolati solamente gli immobili di proprietà comunale relativamente ai Comuni interessati dal piano, in quanto l'**azienda ALER di riferimento – ovvero quella di Varese – risulta tra gli enti inadempienti**, e il patrimonio di soggetti pubblici terzi (istituzioni, università altri enti) non sarebbe direttamente impiegabile ai fini della realizzazione del piano. Per questi ultimi soggetti, è comunque possibile ricostruire un quadro conoscitivo utile alla costruzione di strategie abitative integrate.

L'unico comune dell'ambito inadempiente alla trasmissione dei dati è **Renate**, comune situato in un'area a pressione abitativa minore rispetto ai centri urbani del quadrante meridionale dell'ambito.

#### 9.3.2 Considerazioni circa l'utilizzabilità del dato

Data l'obbligatorietà della trasmissione dei dati, il panorama generale fornito dal database dovrebbe essere abbastanza fedele alla geografia reale del patrimonio immobiliare di proprietà comunale nel momento della rilevazione. Ciononostante, l'assenza di un controllo rigoroso operato dal ministero stesso sulla qualità delle informazioni trasmesse potrebbe far sì che alcune informazioni possano essere venute a meno: un esempio



è Carate Brianza, che nonostante l'adempimento non ha segnalato alcun patrimonio immobiliare di sua proprietà in contrasto con quanto rilevato da ALER (vedi paragrafo dedicato).

In considerazione di ciò, il modo migliore di utilizzare il presente patrimonio informativo potrebbe essere quello di abbinarlo alle informazioni detenute dai singoli comuni e dall'anagrafe ERP di riferimento.

### 9.3.3 Distribuzione degli immobili di proprietà comunale

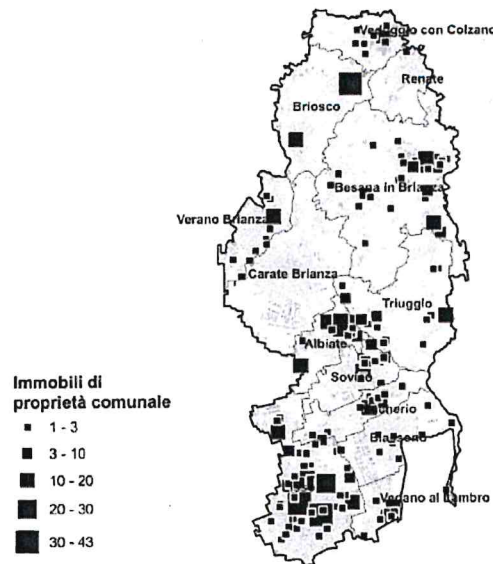
Gli immobili individuati come di proprietà dei comuni appartenenti all'ambito risultano essere 982, così distribuiti per comune:

Tabella 38: Numero di Unità Immobiliari in proprietà a ciascun comune d'Ambito  
Fonte MEF

Numero Unità Immobiliari per Comune	
Comuni	Totale
Albate	85
Besana In Brianza	110
Biassono	16
Briosco	67
Carate Brianza	-
Lissone	395
Macherio	74
Renato	NP
Sovico	61
Triuggio	68
Vedano Al Lambro	42
Veduggio Con Colzano	37
Verano Brianza	27
Totale	982



Figura 10: Distribuzione degli immobili di proprietà comunale nel territorio d'ambito



In linea generale, come emerge dalla mappa, il patrimonio tende a concentrarsi nelle aree più densamente popolate dei comuni meridionali più vicini ai sistemi territoriali del monzese e del milanese, mentre andando verso nord gli immobili comunali tendono ad essere meno consistenti. Sono molto pochi gli immobili che non rientrano all'interno di ambiti di città densa e comunque risultano essere solo in piccola parte abitazioni vere e proprie: nella maggior parte dei casi le unità immobiliari localizzate nelle aree a minor densità di popolazione sono magazzini o locali di deposito, uffici o assimilabili, scuole e fabbricati per attività produttive.

I dati estratti sono riconducibili alle seguenti categorie:

Tabella 39: Tipologie delle Unità Immobiliari in proprietà a ciascun comune d'Ambito

Fonte MEF

Tipologia di immobile	Numero Beni Immobili	Superficie media (Mq)
Abitazione	643	63
Biblioteca, pinacoteca, museo, gallerie	11	1.253
Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto,	107	22
Caserma	4	1.139
Castello, palazzo storico	1	2.400
Edificio di culto e assimilabili	1	3.480
Edificio scolastico	56	3.049
Fabbricato per attività produttiva (industriale, artigianale o agricola)	4	2.538
Impianto sportivo	18	3.982
Locale commerciale, negozio	18	153



Magazzino e locali di deposito	29	237
Ospedali, case di cura, cliniche e assimilabili	3	50
Parcheggio collettivo	14	1.102
Struttura residenziale collettiva (es.: collegi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi)	7	3.033
Teatro, cinematografo, struttura per concerti e spettacoli e assimilabili	3	598
Ufficio strutturato ed assimilabili	63	617
<b>Importo totale</b>	<b>982</b>	<b>412</b>

Come si può notare, le abitazioni sono il numero più consistente del patrimonio rilevato in termini di unità immobiliari.

Altre tipologie immobiliari di interesse per il piano possono essere quelle potenzialmente convertibili in residenza: tra queste emergono 7 strutture residenziali collettive e ospedali, caserme e affini nel caso questi fossero al momento inutilizzati, in uno stato di manutenzione che ne permetta la conversione e giuridicamente disponibili.

Al fine di individuare potenziali immobili di proprietà comunale riconvertibili ad uso abitativo, si è studiato l'utilizzo del bene e la natura giuridica in cui essi versano.

Dei 982 immobili presenti nella banca dati MEF e appartenenti ai comuni dell'ambito ovviamente la maggior parte sono utilizzati o giuridicamente indisponibili, tuttavia dalla disanima della natura giuridica e dello stato di utilizzo al momento della rilevazione risultano 31 immobili non utilizzati oltre ad altri 7 in ristrutturazione/manutenzione.

Tabella 40: Utilizzo delle Unità Immobiliari in proprietà a ciascun comune d'Ambito  
Fonte MEF

Natura Giuridica - Utilizzo del bene	Totale
<b><i>ND in quanto l'Amministrazione non è proprietaria del bene</i></b>	<b>6</b>
Dato in uso a titolo gratuito a privato	1
Dato in uso a titolo oneroso a privato	1
<b><i>Patrimonio disponibile</i></b>	<b>653</b>
Dato in uso a titolo gratuito a privato	22
Dato in uso a titolo gratuito ad altra Amministrazione Pubblica	7
Dato in uso a titolo oneroso a privato	535
Dato in uso a titolo oneroso ad altra Amministrazione Pubblica	9
<u>In ristrutturazione/manutenzione</u>	<u>7</u>
Inutilizzabile	13
<u>Non utilizzato</u>	<u>31</u>



Utilizzato direttamente	31
<b>Patrimonio indisponibile</b>	<b>327</b>
Dato in gestione ad altra Amministrazione Pubblica	10
Dato in uso a titolo gratuito a privato	33
Dato in uso a titolo gratuito ad altra Amministrazione Pubblica	26
Dato in uso a titolo oneroso a privato	178
Dato in uso a titolo oneroso ad altra Amministrazione Pubblica	3
Inutilizzabile	2
Non utilizzato	6
Utilizzato direttamente	69
<b>Importo totale</b>	<b>982</b>

Gli immobili giuridicamente disponibili e inutilizzati (31) o in ristrutturazione (7) risultano poi così distribuiti per tipologia:

Tabella 41: Unità Immobiliari inutilizzate o in manutenzione in proprietà a ciascun comune d'Ambito

Fonte MEF

Tipologia immobili giuridicamente disponibili e non utilizzati o in manutenzione	Numero immobili	Media superficie (MQ)
Abitazione	18	47
Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto,	6	18
Edificio scolastico	1	1.003
Fabbricato per attività produttiva (industriale, artigianale o agricola)	1	2.713
Impianto sportivo	1	1.711
Locale commerciale, negozio	3	78
Ufficio strutturato ed assimilabili	8	391
<b>Importo totale</b>	<b>38</b>	<b>449</b>





Sono quindi 18 gli immobili ad uso abitativo (non necessariamente destinati a SAP) potenzialmente coinvolgibili in azioni di riattivazione, che risultano così ripartiti tra i comuni:

Tabella 42: Distribuzione per proprietà delle Unità Immobiliari inutilizzate o in manutenzione

Fonte MEF

Comune	Numero Abitazioni	Media superficie mq
Lissone	7	53
Macherio	8	36
Sovico	1	49
Vedano al Lambro	2	30

Oltre alle abitazioni, da una ricognizione sulla qualità e tipologia dei manufatti non sembrano essere possibili operazioni di conversione a scopo abitativo sugli altri immobili.

Di seguito si riportano le specifiche delle abitazioni segnalate al Ministero come inutilizzate dai comuni:

Tabella 43: Localizzazione abitazioni inutilizzate o in manutenzione di proprietà comunale

Fonte MEF

Comune	N° Abitazioni	Mq medi	Note (alla data della rilevazione 2017)
<b>Lissone</b>	<b>7</b>	<b>53</b>	
Via Augusto Murri 72	1	44	In ristrutturazione
Via Augusto Murri 76	1	44	In ristrutturazione
Via Francesco Ferrucci 5	1	44	Case comunali Via Ferrucci - Via XX Settembre, non utilizzato
Via Francesco Ferrucci 9	1	44	Case comunali Via Ferrucci - Via XX Settembre, non utilizzato
Via Montelungo 5	1	45	In ristrutturazione
Via Pietro Nenni 12	1	84	In ristrutturazione
Via XX Settembre 115	1	66	Case comunali Via Ferrucci - Via XX Settembre
<b>Macherio</b>	<b>8</b>	<b>50</b>	
Via Achille Grandi 5	3	39	Palazzina ""513"", non utilizzato
Via Piave 1	3	70	Non Utilizzato
Via Roma 3	2	36	Non Utilizzato
<b>Sovico</b>	<b>1</b>	<b>49</b>	
Via Lambro 44	1	49	In Centro Diurno, non utilizzato
<b>Vedano al Lambro</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	
Via A. De Gasperi 15	2	30	Non Utilizzato



#### 9.4 UN ULTERIORE RISORSA: GLI IMMOBILI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

L'agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) distribuisce sul suo portale *open re.g.i.o* i dati sul patrimonio confiscato alla criminalità organizzata sull'intero territorio nazionale.

Dall'analisi delle banche dati aggiornate a luglio 2021 emerge che sul territorio dell'ambito di Carate Brianza sono presenti 38 immobili confiscati esclusi i terreni nudi, così distribuiti:

Tabella 44: gli immobili confiscati alla criminalità organizzata nell'ambito  
Fonte *Open.Re.G.I.O*

Comune e tipologia	Totale Immobili
<b>Biassono</b>	<b>2</b>
Appartamento in condominio	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	1
<b>Briosco</b>	<b>3</b>
Appartamento in condominio	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	2
<b>Carate Brianza</b>	<b>16</b>
Appartamento in condominio	9
Box, garage, autorimessa, posto auto	1
Magazzino, Locale di deposito	6
<b>Lissone</b>	<b>4</b>
Laboratorio per arti e mestieri	3
Magazzino, Locale di deposito	1
<b>Macherio</b>	<b>6</b>
Altro	1
Appartamento in condominio	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	2
Magazzino, Locale di deposito	2
<b>Sovico</b>	<b>4</b>
Abitazione indipendente	3
Tettoia chiusa o aperta	1



<b>Vedano al Lambro</b>	<b>3</b>
Appartamento in condominio	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	2
<b>Importo totale</b>	<b>38</b>

Di questi immobili, 21 provengono da procedimento penale ad opera della Procura della Repubblica, mentre 17 sono sequestrati come misura di preventiva dal Tribunale di Milano (o da quello di Varese per gli immobili di Vedano al Lambro). Quasi tutti gli immobili sono sequestrati per la totalità della loro superficie. Non essendo disponibili pubblicamente ulteriori dati, ad esempio sulle superfici o sulla localizzazione degli immobili, per eventuali approfondimenti è necessario contattare gli uffici di riferimento.

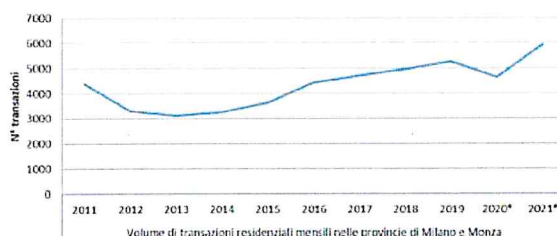
### 9.5 IL MERCATO IMMOBILIARE

I dati erogati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare permettono di indagare circa i trend del mercato libero, sia in termini di variazione dei volumi di compravendita che in termini di fluttuazione dei prezzi di locazione e di acquisto degli immobili residenziali.

Dal punto di vista dei volumi di transazioni immobiliari i dati disponibili sono relativi all'aggregato delle provincie di Milano e di Monza e Brianza, ed emerge chiaramente come nonostante la crisi pandemica abbia inciso in modo molto forte su un mercato che si era appena ripreso dalla crisi immobiliare, dopo la pandemia questo si è velocemente risollevato, aumentando addirittura il trend di crescita. Nei primi nove mesi del 2020, infatti, il numero di transazioni mensili è diminuito di oltre un terzo rispetto alla media del 2019, per poi risalire molto velocemente nel 2021.

Figura 11: Stima delle transazioni immobiliari mensili nell'ultimo decennio (\*i dati del 2020 e del 2021 sono stimati, e considerano solamente i primi due quadrimestri).

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Ministero Economia e Finanze.



Sempre l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare definisce la dimensione dei mercati immobiliari di ciascun comune, basandosi al fatturato del mercato rispetto al complessivo nazionale. Secondo tale classificazione, i comuni di Albiate, Briosco, Macherio, Renate, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano e Verano Brianza presentano mercati di piccole dimensioni (taglia S), Besana in Brianza, Biassono e Carate Brianza mercati di medie dimensioni (taglia M) e solamente Lissone è dotato di un mercato immobiliare più pesante (taglia L), ma comunque nettamente inferiore ai volumi di Monza e Milano (rispettivamente taglia XL e XXL).



Tabella 45: Numero Transazioni Normalizzate (NTN) relative ai comuni d'ambito per classe dimensionale all'anno 2020.

Fonte Agenzia delle Entrate

Stima transazioni totali avvenute nel 2020 per taglio abitazione e comune						
Comune	fino a 50 mq	da 50 a 85 mq	da 85 a 115 mq	da 115 a 145 mq	oltre 145 mq	TOTALE
Albate	4 (5%)	28 (32%)	23 (25%)	22 (24%)	12 (14%)	88
Besana in Brianza	7 (5%)	41 (26%)	60 (38%)	25 (16%)	23 (15%)	155
Biassono	9 (6%)	50 (34%)	39 (27%)	28 (19%)	21 (14%)	147
Briosco	3 (5%)	11 (17%)	22 (34%)	14 (22%)	14 (22%)	63
Carate Brianza	15 (7%)	68 (30%)	79 (35%)	37 (16%)	31 (13%)	229
Lissone	58 (9%)	256 (39%)	218 (34%)	61 (9%)	56 (9%)	650
Macherio	2 (2%)	36 (35%)	43 (42%)	9 (8%)	13 (13%)	103
Renate	3 (7%)	9 (22%)	14 (35%)	7 (17%)	8 (19%)	41
Sovico	8 (11%)	25 (34%)	17 (23%)	15 (21%)	8 (11%)	73
Triuggio	2 (3%)	20 (30%)	10 (15%)	17 (26%)	17 (26%)	66
Vedano al Lambro	12 (14%)	19 (21%)	25 (29%)	12 (14%)	20 (22%)	89
Veduggio con Colzano	0 (0%)	9 (27%)	12 (37%)	7 (21%)	5 (16%)	32
Verano Brianza	7 (9%)	28 (34%)	27 (33%)	6 (8%)	13 (16%)	80
<b>Totale</b>	<b>130 (7%)</b>	<b>599 (33%)</b>	<b>587 (32%)</b>	<b>260 (14%)</b>	<b>240 (13%)</b>	<b>1.815</b>

La stima delle transazioni per classe dimensionale<sup>7</sup> raccontano di un mercato immobiliare libero incentrato fondamentalmente su Lissone, che assorbe da solo il 36% del mercato, e su tagli medio-grandi (il 65% delle transazioni riguarda abitazioni tra i 50 e i 115 mq).

I comuni nei quali in proporzione è maggiore la richiesta di appartamenti di piccola dimensione sono Sovico e Vedano al Lambro, mentre è da segnalare la tendenza a Briosco e Triuggio di acquistare abitazioni più grandi, anche grazie alla maggiore accessibilità in termini di costo al metro quadro.

In linea generale sembra chiaro il rapporto tra valori immobiliari medi dei vari comuni e i tagli dimensionali maggiormente interessati dalle transazioni, infatti laddove il mercato tende ad essere meno accessibile i tagli più estesi sono i meno venduti.

Addentrando nella geografia dell'ambito, emerge una forte differenza nella variazione dei prezzi sia di locazione che di compravendita non solo per i diversi comuni che lo compongono, ma anche all'interno delle diverse zone omogenee che compongono i vari comuni.

<sup>7</sup> Per approfondimenti sulla metodologia di costruzione del dato, si faccia riferimento all'allegato metodologico: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

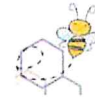
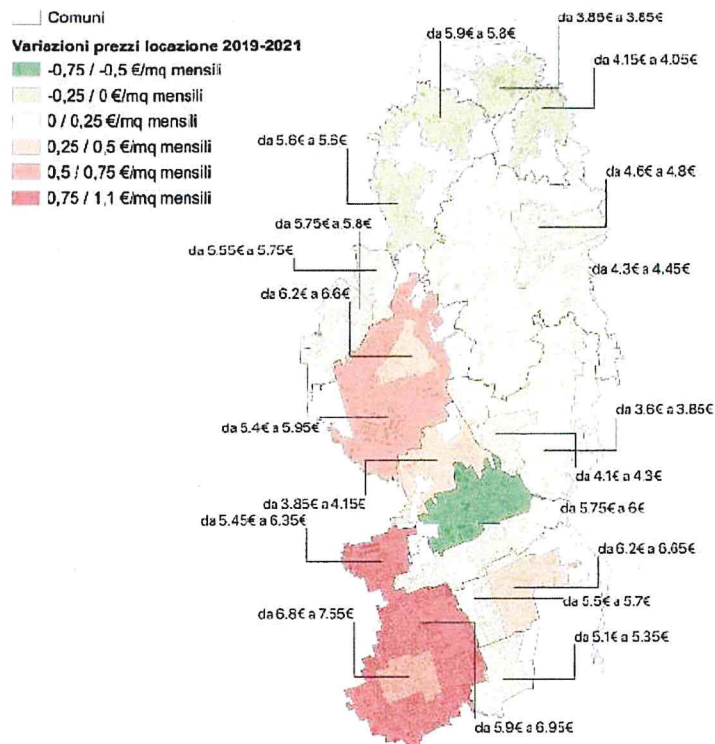


Figura 12: Variazioni dei prezzi di locazione tra il primo semestre del 2015 e il primo semestre del 2020.



Confrontando i valori immobiliari individuati dall'Osservatorio ai primi semestri del 2019 e del 2021 (ovvero prima e dopo la crisi pandemica)<sup>8</sup>, emerge chiaramente un aumento dei prezzi nei comuni meridionali, mentre per i comuni settentrionali il trend è opposto con una diminuzione dei costi sia di locazione che di compravendita, in linea con quanto rilevato in occasione del Piano Annuale di Offerta Abitativa del 2021 sulle soglie temporali 2015-2020.<sup>9</sup>

Tale dicotomia è ascrivibile principalmente alla maggior vicinanza dei comuni meridionali ai poli attrattori di Monza, Desio e della Città Metropolitana di Milano.

All'interno di questa geografia appaiono comunque alcune eccezioni, quali ad esempio il comune di Sovico che vede scendere i prezzi di compravendita e - soprattutto - di locazione nonostante si trovi nel quadrante sud dell'ambito.

Dalla mappa si può notare come a fronte di un netto rincaro dei prezzi di locazione nei comuni meridionali (in particolare la corona residenziale di Lissone) nei comuni settentrionali questi si stiano genericamente abbassando. In generale, l'unica zona a superare la barriera dei 7,5€/mq mensili è il centro storico di Lissone, anch'esso interessato da un aumento dei prezzi.

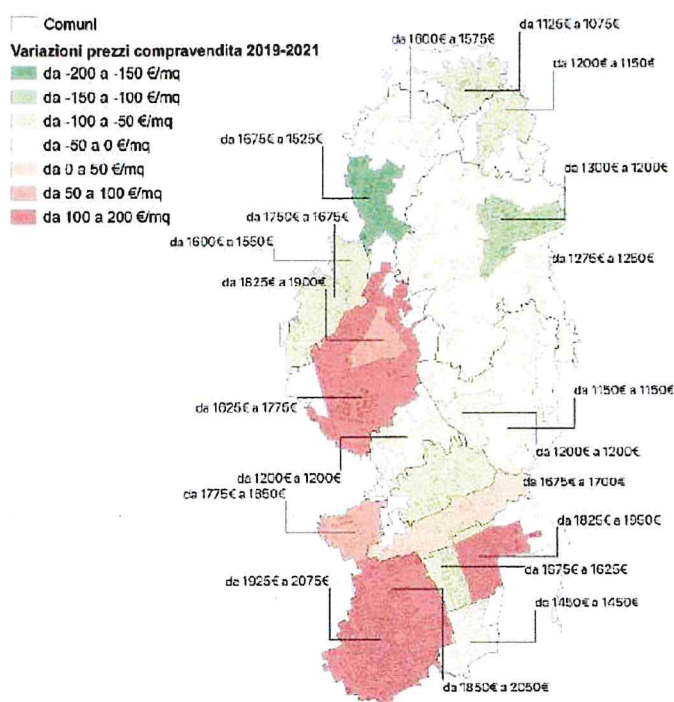
<sup>8</sup> I dati qui presentati fanno riferimento alle alla tipologia di abitazioni prevalente nell'ambito, ovvero abitazioni di tipo civile in stato di manutentivo "Ottimo" o "Normale".

<sup>9</sup> Vedi Piano Offerta Abitativa Ambito di Carate Brianza 2021, pagg.8-9

([https://www.comune.lissone.mb.it/flex/files/1/d/9/D.b858c8c09f3c3453d885/piano\\_annuale\\_2021\\_Carate\\_def\\_compressed.pdf](https://www.comune.lissone.mb.it/flex/files/1/d/9/D.b858c8c09f3c3453d885/piano_annuale_2021_Carate_def_compressed.pdf))



Figura 13: Variazioni dei prezzi di compravendita tra il primo semestre del 2015 e il primo semestre del 2020.



I trend storici del mercato di compravendita sono simili a quelli delle locazioni, con alcune differenze puntuali. Si può notare come nei centri storici i prezzi tendano a rimanere più stabili rispetto alle aree a residenzialità diffusa (vedi i centri di Lissone, Carate Brianza e Verano Brianza). È anche interessante notare come Albiate e la frazione di Lissone di Santa Margherita stiano sviluppando una propensione alla casa di proprietà con un innalzamento dei valori di locazione e un contemporaneo abbassamento di quelli di compravendita. A Sovico il mercato sta diventando sempre più accessibile sia alla locazione che all'acquisto, in controtendenza rispetto ai comuni contermini mentre Macherio risulta molto più stabilizzato.

I valori di compravendita più alti si trovano su tutto il territorio lissonese e nel centro di Carate Brianza, mentre il crollo di prezzo maggiore è riscontrabile nelle frazioni di Carpiano e Fornaci di Brioso, dove i prezzi nell'ultimo biennio sono scesi di ben 150€/mq, a conferma della continuità rispetto ai trend precedentemente rilevati.

#### 9.6 IL FABBISOGNO ABITATIVO

Stando alla ricerca PRERP 2014-2016 elaborata da Regione Lombardia, l'unico comune dell'ambito di Carate Brianza che presenta un fabbisogno abitativo elevato è Lissone, con gli altri comuni presentano valori tendenzialmente in linea rispetto alla media regionale ad esclusione dei comuni di Veduggio al Lambro e Carate Brianza, i quali marcatori suggeriscono una tensione abitativa in aumento.

L'individuazione dei comuni in tensione abitativa è stata sviluppata a partire da cinque indicatori valutati come significativi per la misurazione del bisogno, successivamente standardizzati per renderli confrontabili, dalla combinazione di essi, sono poi state generate 7 classi di fabbisogno (*Basso - In media - In aumento - Elevato - Critico - Da Capoluogo - Acuto di Milano*):



- *Antropizzazione*, in quanto un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare (l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato);
- *Pressione produttiva*: la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni (l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti);
- *Difficoltà di accesso al mercato immobiliare*: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; (l'indice scelto è la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita);
- *Domanda di sostegno pubblico*: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno (l'indice scelto è la somma, rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP);
- *Difficoltà economiche*: la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative (l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate).

Dalla combinazione di tali indicatori emerge la geografia di un territorio senza particolari emergenze abitative, ma che subisce l'influenza dei territori del milanese dove, invece, la pressione abitativa è molto elevata.

Tabella 46: graduatoria PRERP (2014-2016) e i valori degli indicatori dai quali è composta per ogni comune d'ambito.  
Fonte Polis Lombardia

Comune	Fabbisogno Abitativo	Indice	Graduatoria Regionale	Tasso di Antropizzazione	Pressione Produttiva	Difficoltà di accesso al mercato immobiliare	Domanda di sostegno pubblico	Difficoltà economica
Lissone	Elevato	1,59	21	5,41	1,26	1,77	0,95	0,83
Vedano al Lambro	In aumento	0,85	123	4,13	0,98	2,5	0,93	4,35
Carate Brianza	In aumento	0,83	133	1,56	1,21	1,63	0,95	1,34
Verano Brianza	In media	0,78	150	2,69	0,58	1,05	0,35	0,33
Macherio	In media	0,5	247	2,14	0,35	0,98	0,69	1,88
Albiate	In media	0,36	317	2,07	0,07	1,14	-0,16	0,82
Sovico	In media	0,31	352	2,53	0,04	0,96	-0,51	0,62
Biassono	In media	0,3	362	2,42	0,86	1,15	-0,52	1,62
Renate	In media	0,2	432	1,17	0,43	0,72	-0,22	0,67
Briosco	In media	0,15	478	0,45	0,11	0,82	0,12	0,71
Veduggio con Colzano	In media	0,14	493	0,92	-0,53	0,45	0,1	0,21
Triuggio	Basso	0	639	0,62	-0,01	0,71	-0,07	1,18
Besana in Brianza	Basso	-0,03	688	0,55	0	1,1	-0,28	1,31

La ricerca è relativamente datata e alcuni dei fattori presi in considerazione nel tempo sono probabilmente mutati, tuttavia dallo studio dei singoli indicatori emerge che, nonostante l'indice di fabbisogno abitativo non superi mai soglie critiche, il profilo del bisogno sia in alcuni casi differente.

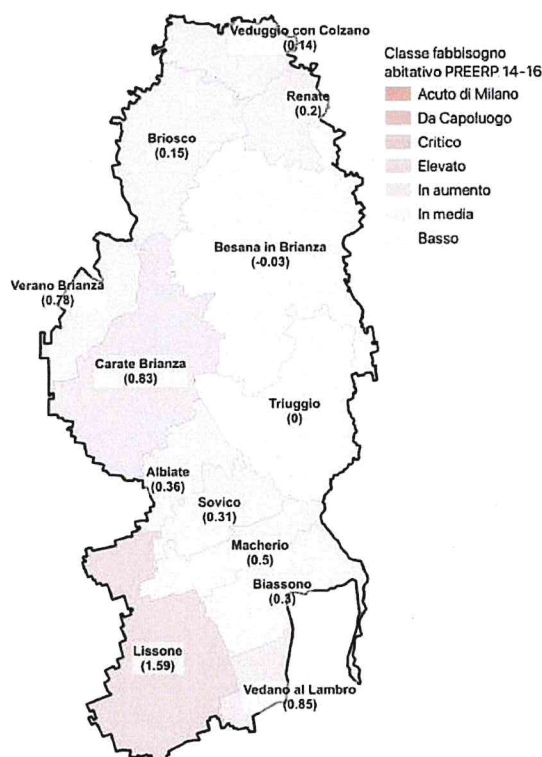
L'esempio forse più interessante in questo senso è Vedano al Lambro, comune confinante con Monza e classificato come a fabbisogno "In aumento", con un indice quindi più alto rispetto alla media d'ambito (il



secondo dopo Lissone), all'interno del quale i valori dei singoli tassi si comportano in modo molto differente rispetto ai trend medi dell'ambito. Rispetto agli altri comuni Lissone compreso, qui il fabbisogno non sembra nascere da questioni legate alle difficoltà economiche ma da una combinazione di difficoltà di accesso al mercato immobiliare e eccessiva domanda di sostegno pubblico. Non è forse un caso che proprio questo comune registri sul libero mercato la percentuale più alta di transazioni di abitazioni di piccolo taglio.

Altri comuni nei quali il fabbisogno abitativo sembra scaturire da aspetti che vanno oltre la difficoltà economica sono Carate Brianza, all'interno del quale la ricerca registrava una domanda di sostegno pubblico alta come Lissone, e Lissone stessa che grazie alle sue caratteristiche maggiormente "urbane" (densità abitativa e numero di abitanti, accessibilità rispetto alla rete del ferro, maggiore presenza di servizi, ...) registra tra le principali cause del fabbisogno - oltre alle difficoltà economiche - anche la domanda di sostegno pubblico, la pressione produttiva e il tasso di antropizzazione mentre la difficoltà di accesso al mercato immobiliare libero è sì un fattore più critico che altrove, ma non presenta una forbice così elevata rispetto agli altri comuni d'ambito che come accade con gli altri indicatori.

Figura 14: Classi di fabbisogno abitativo PREERP 2'14-2016, Fonte DGR X/456 30 luglio 2020



La territorializzazione delle classi di fabbisogno abitativo fa emergere un quadro nel quale il fabbisogno abitativo tende a concentrarsi nei comuni a sud, mentre a nord più lontano dalle aree di influenza di Monza e Milano il fabbisogno diminuisce gradualmente.

### 9.7 GLI ACCORDI TERRITORIALI ED I CANONI CONCORDATI

Dai primi mesi del 2021 si è costituita l'Agenda per la casa cui obiettivo primario affidato dall'Assemblea dei Sindaci è stato la facilitazione della sottoscrizione degli Accordi territoriali in tutti e 13 i Comuni dell'Ambito, tra Agenzie dei Proprietari e Sindacati Inquilini, premessa necessaria per la definizione dei canoni concordati.





Precedentemente nel nostro territorio solo i Comuni di Carate nel 2000, di Sovico nel 2014 e di Lissone avevano sottoscritto Accordi Territoriali.

Il contratto di locazione a canone concordato, in un mercato abitativo come quello italiano caratterizzato da canoni di locazione elevati, rappresenta uno strumento in grado di favorire l'accesso e il mantenimento dell'abitazione agli individui e alle famiglie il cui reddito è insufficiente per sopportare l'onere di un mutuo o di un canone di mercato, ma la cui condizione socio-economica non è così debole da consentire l'accesso ad un alloggio a canone sociale.

Il 17 dicembre 2021 sono stati sottoscritti per tutti i 13 Comuni gli accordi territoriali contenenti i riferimenti utili alla stipula dei Canoni Concordati tra 4 Associazioni sindacali territoriali dei conduttori (CONIA - SICET - SUNIA e UNIAT) e 5 Associazioni della proprietà edilizia (A.S.P.P.I. rappresentanza di Seregno di Monza - A.P.E. aderente CONFEDILIZIA - CONFABITARE - CONFAPPI e U.P.P.I. )

Tabella 47: Valori di riferimento Canoni concordati previsti negli Accordi Territoriali dell'Ambito di Carate Brianza –  
Fonte Agenzia della casa

BIASSONO - BESANA BRIANZA - CARATE BRIANZA - VEDANO AL LAMBRO							
		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Max
	Fino a 50 mq.	125	108	107	66	65	20
	Da 51 a 75 mq.	95	80	79	46	45	20
	Da 76 a 99 mq.	89	75	74	50	49	20
	Oltre 100 mq.	78	68	67	41	40	20
ALBIATE - BRIOSCO - MACHERIO - RENATE - SOVICO - TRIUGGIO - VEDUGGIO - VERANO							
		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Max
	Fino a 50 mq.	100	86	85	61	60	20
	Da 51 a 75 mq.	80	70	69	51	50	20
	Da 76 a 99 mq.	73	60	59	46	45	20
	Oltre 100 mq.	65	55	54	41	40	20
LISSONE							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	130	119	118	96	95	20
1	Da 51 a 70 Mq.	109	94	93	85	84	20
1	Da 71 a 95 Mq.	92	81	80	70	69	20
1	Oltre 96 Mq.	82	75	74	66	65	20
2	Fino a 50 Mq.	115	107	105	98	80	20
2	Da 51 a 70 Mq.	92	80	79	72	71	20
2	Da 71 a 95 Mq.	78	69	68	59	58	20
2	Oltre 96 Mq.	70	63	62	56	55	20

Questa azione è fondamentale perché propedeutica a quanto Regione Lombardia, nel testo della Legge Regionale n. 16 del 2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", ha espresso e cioè l'intenzione di promuovere "azioni tese ad incentivare l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato" (art. 1, c. 7) –



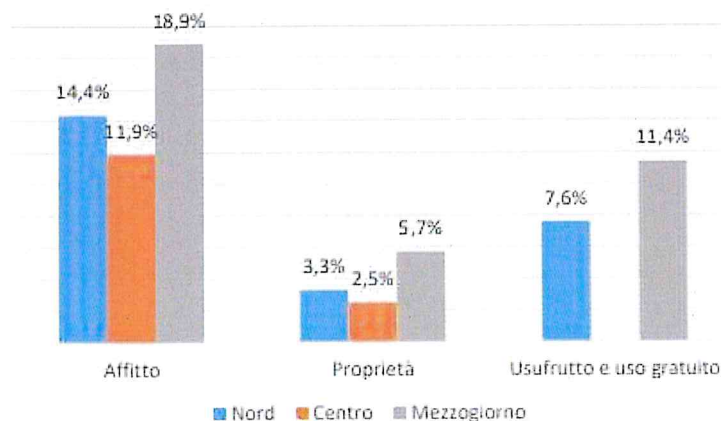
inserendo tali azioni fra quelle orientate a sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione (art. 1, c. 4) – e di attuare "iniziative finalizzate al reperimento di alloggi da concedere in locazione a canone concordato, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti.

È fondamentale, dunque, per cercare di attivare un mercato accessibile ai redditi meno elevati. Sappiamo infatti dalle diverse ricerche ISTAT sulla povertà come l'affitto incida fortemente sui redditi degli strati più poveri della popolazione.

Nel proprio report sulla povertà in Italia Istat ricordava che "Le oltre 726mila famiglie povere in affitto rappresentano il 43,4% di tutte le famiglie povere, a fronte di una quota di famiglie in affitto del 18,4% sul totale delle famiglie residenti".

Nomisma elaborando i dati ISTAT mostra come "l'incidenza della povertà è alta tra le famiglie in locazione: 726.000 famiglie povere in affitto, equivalgono al 15,1% delle famiglie locatarie. A questa componente si somma quella delle famiglie povere che occupano l'abitazione a titolo di usufrutto o uso gratuito che, essendo in una condizione di povertà assoluta, non riuscirebbero a sostenere un canone di locazione, sia sul mercato libero che su quello assistito. Si tratta di altre 216.000 famiglie. Infine, non è trascurabile la quota di famiglie proprietarie in povertà assoluta che ammontano a 731.000 nuclei (il 3,9% dei nuclei proprietari in Italia)".

Tabella 48: Famiglie in povertà assoluta per titolo di godimento dell'abitazione e ripartizione geografica anno 2019  
Fonte Nomisma "dimensione del disagio abitativo pre e post emergenza covid-19"





## 9.8 LE MISURE A SOSTEGNO DELL'ABITAZIONE PRIMARIA

### 9.8.1 sostegno al pagamento del mutuo o di oneri e tasse

Nell'anno 2020 sono state gestite le risorse del "pacchetto Famiglia" destinate a dare un contributo una tantum per il sostegno del mutuo o l'e-learning. Sono state presentate 739 domande delle quali 574 relative al contributo mutuo prima casa, di queste 512 finanziate.

Nel 2021 non sono stati previsti fondi ad hoc di titolarità comunale per il supporto dei mutui.

Non sono previsti interventi di supporto rispetto all'acquisto dell'abitazione principale.

Sono previsti fondi Regionali per il rimborso della TARI, sempre a bando.

### 9.8.2 Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione

Come detto tra i compiti del Servizio Territoriale Abitativo (STA) rientrano quelli di:

- Orientare ed affiancare i cittadini per la conoscenza e la partecipazione alle misure previste per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale con riferimento alle singole situazioni personali
- Gestire le misure esistenti (ricezione domande, strutturazione istruttorie, gestione interventi)
- Supportare i cittadini in caso di pignoramento e messa all'asta dell'abitazione principale
- Favorire il matching tra domanda ed offerta abitativa
- Supportare i servizi sociali territoriali nei casi di emergenza abitativa

Il servizio è dunque il presupposto per la gestione delle misure attivate e da attivarsi per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'Abitazione Principale.

In particolare il servizio ha gestito, subentrando all'ufficio di piano, le diverse risorse destinate al sostegno dell'affitto per i cittadini in situazione di grave disagio economico, che la Regione con Deliberazioni 3008/2020, 3222/2020, 3664/2020, 4678/2021 e 5324/2021, ha assegnato all'Ambito Territoriale di Carate Brianza per un totale<sup>10</sup> di € **1.132.807,34**.

A tali risorse si sono sommate € 75.925,80, derivanti da risorse comunali e fondi FSA/FSGDE residuati, per un totale di € 1.039.051,50 erogati nel corso del biennio 2020-2021 a 740 famiglie che, partecipando ai diversi bandi hanno fatto domanda risultata ammissibile.

Tabella 49: fondi a disposizione bandi a sostegno dell'affitto anni 2020 - 2021

Fonte Ufficio di Piano

importo assegnato <sup>10</sup>	importo erogato anno 2020	importo erogato anno 2021	importo residuo per erogazioni 2022
1.039.051,50	373.462,98	665.588,52	241.684,14

<sup>10</sup> Dall'importo assegnato sono state detratte le spese di gestione ove previsto e per la DGR 4678 la somma destinata alla Misura Complementare pari a € 22.043,16.



Tabella 50: domande pervenute e finanziate bandi a sostegno dell'affitto anni 2020 - 2021

*Fonte Ufficio di Piano*

	Anno 2020	Anno 2021	totale
n. domande presentate	309	583	892
n. domande finanziabili	261	479	740

I contributi previsti dalle suddette DGR erano previsti per la copertura di quattro mensilità di affitto fino ad un massimo di € 1.500, da versarsi direttamente al proprietario dell'immobile e finalizzati alla copertura delle morosità pregresse o quale anticipo sulle future mensilità da corrispondere.

In conformità con le linee guida di utilizzo dei fondi ricevuti nel corso del 2020<sup>11</sup> l'Ambito di Carate ha indetto due Bandi pubblici che hanno visto la presentazione di 309 domande, delle quali 261, conformi ai requisiti richiesti, ammesse e finanziate. Nel 2021, l'Ambito ha indetto tre ulteriori Bandi per il sostegno al mantenimento dell'alloggio con le stesse modalità e finalità dell'anno precedente. Sono state presentate 583 domande, delle quali 479 sono state ammesse e finanziate.

Rispetto alle domande ammesse<sup>12</sup>, il 56,97% dei richiedenti ha dichiarato che la difficoltà al mantenimento dell'alloggio in locazione è sopraggiunta a seguito della pandemia da Covid-19, fornendo la documentazione necessaria a sostegno delle dichiarazioni. Causa principale della riduzione delle entrate è la cassa integrazione ordinaria o straordinaria per il 50,36% dei casi, seguita dalla perdita di lavoro per licenziamento per il 11,27% e dalla riduzione delle ore lavorative per il 10,31% dei casi.

La domanda è stata presentata per morosità incolpevole nel 54,64% dei casi, di cui il 78% ha dichiarato tra 1 e 4 mensilità insolte, il 16% tra le 5 e le 8 mensilità insolte, il 4,75% tra le 9 e le 12 mensilità insolte e il 1,25% ha dichiarato di avere mensilità in arretrato per oltre 12 rate. Il restante 45,36% dei casi ha presentato domanda per la copertura delle future mensilità.

Tabella 51 n. domande pervenute e finanziate bandi a sostegno dell'affitto anni 2020 - 2021

*Fonte Ufficio di Piano*

Mesi di morosità	Numero domande	Percentuale
Nessuna mensilità arretrata	332	45,36 %
Da 1 a 4	312	42,62 %
Da 5 a 8	64	8,74 %
Da 9 a 12	19	2,60 %
Oltre 12	5	0,68 %

Sul totale delle domande pervenute, il 43,78% è stato presentato da cittadini stranieri, mentre, il restante 56,22% da cittadini italiani, di cui l'8,11% costituito da cittadini stranieri naturalizzati italiani.

<sup>11</sup> A questi bandi non hanno, peraltro, partecipato i Comuni di Carate, Lissone e il Comune di Veduggio al Lambro, che hanno indetto un Bando con le stesse finalità e risorse proprie corrisposte da Regione Lombardia ai Comuni ATA.

<sup>12</sup> Dal calcolo sono state escluse le domande presentate per il Bando in attuazione DGR 2065, in quanto antecedenti la dichiarazione dello stato di emergenza



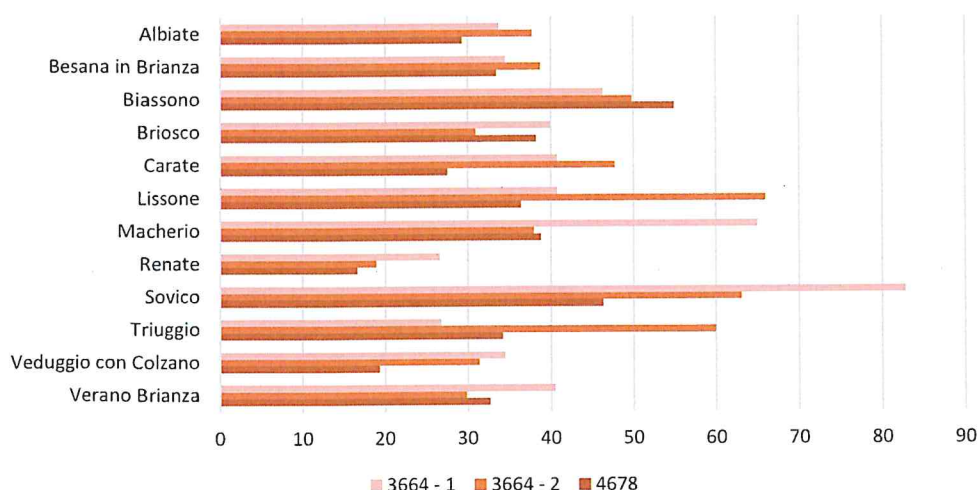
Rispetto alla composizione dei nuclei familiari, nel 58,11% dei casi si tratta di nuclei con minori a carico, di cui il 17,67% è costituito da nuclei monoparentali, cui si affianca un ulteriore 5,27% di nuclei monoparentali senza minori a carico; il 22,30% è, infine, rappresentato da persone sole.

Si è, infine, analizzato il rapporto tra il canone annuo medio e la media dei redditi percepiti<sup>13</sup>. Se si escludono i comuni di Sovico, Briosco e Biassono, che presentano un rapporto percentuale superiore al 50%, il rapporto percentuale è compreso tra il 23,64% e il 47,76% del reddito percepito.

Il canone di locazione annuo medio è pari a € 5.611,87.

Tabella 52

### Rapporto tra canone di locazione e somma redditi



#### 9.8.3 I contributi erogati direttamente dai Comuni

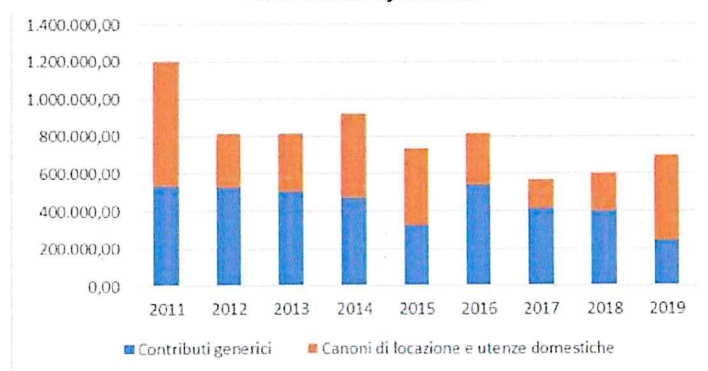
I Comuni dell’Ambito territoriale di Carate Brianza hanno definito un “Regolamento di disciplina degli interventi, delle prestazioni e dei servizi sociali” nel quale, previa disponibilità di bilancio, sono previsti interventi destinati al mantenimento dell’abitazione principale, per il sostegno all’apertura di nuovi contratti d’affitto e per fronteggiare l’emergenza abitativa a favore di nuclei familiari che presentino particolari requisiti (quali presenza di minori, reddito insufficiente etc...). I contributi erogati a cittadini, di cui abbiamo già svolto una breve analisi al punto 8.1.5, possono essere ulteriormente analizzati rispetto alla finalità del contributo stesso. In base al debito informativo compilato annualmente dai Comuni l’andamento delle quote destinate a contributi generici o contributi finalizzati al pagamento di canoni di locazione e utenze domestiche è presentato nella tabella e nel grafico seguenti

<sup>13</sup> Dal calcolo della media sono stati esclusi coloro con un reddito pari a € 0,00.



Tabella 53 quote destinate a contributi economici generici e a contributi per canoni locazione e utenze anni 2011 – 2019 e loro ripartizione grafica – Fonte Debito Informativo

2019	Contributi generici	243.188,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	456.763,00	
2018	Contributi generici	402.360,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	202.419,00	
2017	Contributi generici	414.793,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	154.150,00	
2016	Contributi generici	542.658,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	274.643,00	
2015	Contributi generici	322.269,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	413.431,00	
2014	Contributi generici	472.424,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	449.184,00	
2013	Contributi generici	505.656,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	311.626,00	
2012	Contributi generici	525.112,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	290.226,00	
2011	Contributi generici	535.923,00	
	Canoni di locazione e utenze domestiche	667.705,00	

Grafico 12 Andamento contributi generici e contributi destinati a canoni di locazione anni 2011 – 2019  
Fonte Debito Informativo

## 9.9 IL PATRIMONIO SAP

### 9.9.1 La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

La tabella seguente riporta la consistenza aggiornata a dicembre 2021 del patrimonio abitativo pubblico e sociale. Nell'Ambito sono presenti 1.427 unità immobiliari, delle quali 1.413 destinate a Servizi Abitativi Pubblici, 0 a Servizi Abitativi Sociali e 14 ad altri usi residenziali. 846 alloggi (59,3%) sono di proprietà comunale e 581 di proprietà ALER (40,7%).

Tabella 54: Consistenza patrimonio SAP e SAS dell'ambito di Carate Brianza – dati Comuni e ALER



	Comuni			ALER			TOTALE
	Totale alloggi SAP	Totale alloggi SAS	Altro uso residenziale	Totale alloggi SAP	Totale alloggi SAS	Altro uso residenziale	
Albate	32	0	11	14	0	0	57
Besana in Brianza	49	0	0	88	0	0	137
Biassono	55	0	0	2	0	0	57
Briosco	59	0	0	2	0	0	61
Carate Brianza	106	0	0	199	0	0	305
Lissone	309	0	3	204	0	0	516
Macherio	62	0	0	35	0	0	97
Renate	16	0	0	2	0	0	18
Sovico	26	0	0	0	0	0	26
Triuggio	30	0	0	0	0	0	30
Vedano al Lambro	53	0	0	1	0	0	54
Veduggio con Colzano	18	0	0	34	0	0	52
Verano Brianza	17	0	0	0	0	0	17
<b>TOTALE</b>	<b>832</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1427</b>

Rimane confermata la concentrazione del 57% del totale degli alloggi censiti nei due Comuni di Carate Brianza e Lissone, i due più popolosi dell'Ambito. La media di alloggi SAP, per l'Ambito, ogni 1000 abitanti è pari a 9,30

Tabella 55: Consistenza patrimonio SAP, popolazione residente e densità abitativa – dati Comuni e ALER

COMUNE	TOTALE ALLOGGI	POPOLAZIONE RESIDENTE 2021	DENSITA' ABITATIVA	% ALLOGGI SAP rispetto al totale alloggi sap dell'Ambito	% POPOLAZIONE RESIDENTE rispetto all'Ambito	Alloggi SAP ogni 1000 abitanti
Albate	57	6.328	2.213	4,0%	4,2%	9,01
Besana in Brianza	137	15.487	979	9,6%	10,1%	8,85
Biassono	57	12.089	2.495	4,0%	7,9%	4,72
Briosco	61	6.066	921	4,3%	3,9%	10,06
Carate Brianza	305	17.664	1.795	21,4%	11,6%	17,23
Lissone	516	46.034	4.963	36,1%	30,1%	11,21
Macherio	97	7.435	2.227	6,8%	4,8%	13,05
Renate	18	4.063	1.391	1,3%	2,6%	4,43
Sovico	26	8.316	2.543	1,8%	5,4%	3,13
Triuggio	30	8.671	1.038	2,1%	5,6%	3,46
Vedano al Lambro	54	7.475	3.784	3,8%	4,9%	7,22



COMUNE	TOTALE ALLOGGI	POPOLAZIONE RESIDENTE 2021	DENSITA' ABITATIVA	% ALLOGGI SAP rispetto al totale alloggi sap dell'Ambito	% POPOLAZIONE RESIDENTE rispetto all'Ambito	Alloggi SAP ogni 1000 abitanti
Veduggio con Colzano	52	4.317	1.187	3,6%	2,8%	12,05
Verano Brianza	17	9.89	2.605	1,2%	6,1%	1,87
AMBITO	1427	153.034	2.012	100,0%	100,0%	9,32

Così come per il 2020, anche il 2021 è stato caratterizzato dalla pandemia. Gli sfratti esecutivi sono stati bloccati e, a causa della sentenza della Corte Costituzionale n. 44 e delle vertenze giudiziali in corso di cui si è meglio detto in premessa, i bandi per l'assegnazione di SAP sono stati annullati e sospesi. Queste concause fanno sì che nel 2021 si registri un'assegnazione di solo 48 unità SAP evidenziando un turn over di circa il 3,36% del totale degli alloggi. Nel 2019 il turn over si assestava sul 3,5%, nel 2020 sul 1,6%.

Tabella 56: Assegnazioni SAP dell'ambito di Carate Brianza nell'anno 2021 – dati Comuni e ALER

COMUNI	ALER <sup>14</sup>		TOTALE		ASSEGNATI 2021
	Alloggi SAP assegnati nel 2021	Alloggi SAP assegnati in deroga	Alloggi SAP assegnati nel 2021	Alloggi SAP assegnati in deroga	
Albate	1	0	0	0	1
Besana in Brianza	1	0	1	0	2
Biassono	3	0	0	0	3
Briosco	1	0	0	0	1
Carate Brianza	8	0	11	0	19
Lissone	8	0	3	0	11
Macherio	2	0	1	0	3
Renate	0	0	0	0	0
Sovico	2	0	0	0	2
Triuggio	2	0	0	0	2
Vedano al Lambro	3	0	0	0	3
Veduggio con Colzano	1	0	0	0	1
Verano Brianza	0	0	0	0	0
TOTALE	32	0	16	0	48

#### 9.9.2 Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Per SAP in carenza manutentiva assegnabile nello stato di fatto si intendono quelli immobili per cui è prevista la necessità di interventi manutentivi di importo inferiore agli 8.000 euro e che potrebbero, per questo

<sup>14</sup> Il dato di Aler è stato fornito in modo aggregato





motivo, essere assegnati con spese messe a carico dell'assegnatario provvedendo, poi, alla compensazione sugli affitti dei primi 3 anni.

*Tabella 57: Alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto – dati Comuni e ALER*

	Alloggi SAP assegnabili in stato di fatto (COMUNI)	Alloggi SAP assegnabili in stato di fatto (ALER)	TOTALE
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	0	0
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	0	0	0

### 9.9.3 Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Vi sono invece 14 alloggi, 9 del Comune di Besana in Brianza, 1 nel Comune di Briosco, 1 nel Comune di Carate Brianza, 1 nel Comune di Sovico e 2 di proprietà ALER situati nel comune di Lissone, ricompresi in piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con i bandi nell'anno 2022.

*Tabella 58: Alloggi già ricompresi in piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione – dati Comuni e ALER*

	COMUNI	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP assegnabili già in ristrutturazione	Alloggi SAP assegnabili già in ristrutturazione	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	9	0	9
Biassono	0	0	0
Briosco	1	0	1
Carate Brianza	1	0	1



Lissone	0	2	2
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	1	0	1
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	12	2	14

#### 9.9.4 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione

Non sono state dichiarate unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione dai Comuni mentre ALER ne dichiara 20 situati nel Comune di Lissone.

Tabella 59: unità abitative destinate a (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione – dati Comuni e ALER

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP assegnabili (nuova edificazione)	Alloggi SAP assegnabili (nuova edificazione)	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	20	20
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	0	20	20



## 9.9.5 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e presumibilmente liberabili

Comuni e ALER dispongono, al momento di redazione del piano, di 16 alloggi già liberi ed assegnabili.

Tabella 60: unità abitative destinate a (SAP) libere – dati Comuni e ALER

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP già libere	Alloggi SAP già libere	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	1	1
Biassono	2	0	2
Briosco	2	0	2
Carate Brianza	2	0	2
Lissone	5	1	6
Macherio	1	0	1
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	1	0	1
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	1	0	1
Verano Brianza	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>16</b>

In base al turnover sono stati dichiarati ulteriori 39 alloggi potenzialmente assegnabili (calcolati su indicazione regionale come media matematica delle assegnazioni nel triennio precedente).

Tabella 61: Stima unità abitative destinate a (SAP) liberabili per turnover – dati Comuni e ALER

	Alloggi SAP Comunali prevedibilmente	Alloggi SAP ALER prevedibilmente	TOTALE
	assegnabili per turnover	assegnabili per turnover	
Albate	2	0	2
Besana in Brianza	2	2	4
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	5	4	9
Lissone	10	4	14
Macherio	1	2	3
Renate	1	0	1
Sovico	2	0	2



	Alloggi SAP Comunali prevedibilmente assegnabili per turnover	Alloggi SAP ALER prevedibilmente assegnabili per turnover	TOTALE
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	2	0	2
Veduggio con Colzano	1	0	1
Verano Brianza	1	0	1
<b>TOTALE</b>	<b>27</b>	<b>12</b>	<b>39</b>

#### 9.9.6 Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici

Non vi sono nell'Ambito unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, a Comuni o ALER. Bisogna peraltro ricordare che il Regolamento Regionale che regola l'accreditamento dei soggetti che potrebbero essere deputati a questo intervento non è ancora stato emanato. Grazie all'Accordo Quadro a unico vincitore economico per servizi a contrasto della vulnerabilità abitativa, economica e lavorativa, però sono in atto strette e frequenti collaborazioni col sistema "Monza Abitare" cui confluiscono strutture di accoglienza gestite dal privato sociale.

L'Ufficio di Piano dovrebbe, inoltre, affittare a canone concordato 3 appartamenti da destinarsi a accoglienza temporanea per emergenza abitativa siti nel Comune di Macherio

*Tabella 62: unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici – dati Comuni e ALER - elaborazione propria*

	Alloggi SAP conferite da privati ai comuni	Alloggi SAP conferite da privati ad ALER	TOTALE
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	0	0
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 9.9.7 Riepilogativo SAP

Riepilogando le informazioni di cui ai precedenti punti da 9.9.1 a 9.9.6 emerge il seguente quadro del sistema SAP e SAS del territorio dell'Ambito:

Tabella 63: numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) suddivise per tipologie di destinazione – dati Comuni e ALER - elaborazione propria

COMUNE	Tot. All. SAP	Tot. All. SAS	Tot. altro uso res.	Alloggi SAP						TOTALE
				liberi assegnabili	assegnabili per turnover	assegnabili in stato di fatto	già in programmi di ristrutturazione	già in programmi di nuova edificazione	conferite da privati	
Albate	57	0	11	0	2	0	0	0	0	2
Besana in Brianza	137	0	0	1	4	0	9	0	0	14
Biassono	57	0	0	2	0	0	0	0	0	2
Briosco	61	0	0	2	0	0	1	0	0	3
Carate Brianza	305	0	0	2	9	0	1	0	0	12
Lissone	516	0	3	6	14	0	2	20	0	42
Macherio	97	0	0	1	3	0	0	0	0	4
Renate	18	0	0	2	1	0	0	0	0	3
Sovico	26	0	0	0	2	0	1	0	0	3
Triuggio	30	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Vedano al Lambro	54	0	0	0	2	0	0	0	0	2
Veduggio con Colzano	52	0	0	1	1	0	0	0	0	2
Verano Brianza	17	0	0	0	1	0	0	0	0	1
<b>TOTALE</b>	<b>1.427</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>91</b>

In prospettiva, nell'anno 2022, dai dati forniti relativi agli alloggi già liberi, a quelli liberabili in base al turnover, agli alloggi assegnabili allo stato di fatto da quelli contenuti nei programmi di ristrutturazione dovrebbero essere assegnabili circa 91 alloggi, tour over stimato pari a 6,38%.

## 9.9.8 Le scelte dei Comuni in riferimento ai bandi SAP 2022

La legge Regionale prevede una serie di scelte che dipendono dalla volontà delle singole Amministrazioni Comunali da esplicitare per tramite del Piano.

*Riserva Servizi Abitativi Transitori (SAT)*

La prima scelta che i Comuni devono fare (ai sensi art. 23 comma 13 della LR n. 16/2016) attiene alla percentuale che, all'interno degli alloggi assegnabili destinati a SAP, vogliono riservare per i servizi abitativi transitori (SAT).

La DGR 2063 del 31 luglio 2019 ha definito le condizioni e modalità di accesso e permanenza nei SAT.

Comuni ed ALER possono scegliere se destinare a SAT tra lo 0% ed il 10% delle unità complessivamente possedute dall'ente alla data di luglio 2016, considerando gli alloggi SAP, SAS e altra locazione ad uso abitativo. La percentuale è incrementabile tramite operatori privati.

Ogni anno, con programmazione all'interno del Piano Annuale è destinabile a SAT:



- il 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei territori dei comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale;
- il 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei restanti territori comunali

Le categorie di popolazione destinatarie di questi alloggi sono:

1. Nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione;
2. Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda, a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
3. Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda a causa di sua inagibilità dovuta ad evento calamitoso, dichiarata da organismo tecnicamente competente e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
4. Nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio di proprietà in cui abitano a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole;
5. Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio di proprietà in cui abitavano, a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato, emesso nei sei mesi precedenti la data di presentazione della domanda, per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiale purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
6. Nuclei familiari privi di alloggio che necessitano di urgente sistemazione abitativa

Le unità abitative transitorie sono assegnabili in modo temporaneo per una durata non superiore a cinque anni e sostituiscono l'istituto della "assegnazione in deroga" alle graduatorie che è stato in vigore sino al 31 dicembre 2019.

L'Ufficio di Piano ha provveduto a definire una bozza di regolamento per le assegnazioni SAT, concertato col Tavolo Territoriale Casa, a disposizione dei Comuni per redigere il proprio.

Quattro Comuni (Briosco, Lissone, Macherio e Sovico) hanno previsto un alloggio ad uso SAT, così come ALER, pertanto nel 2021 saranno presumibilmente assegnabili 5 alloggi a uso transitorio.

Nella tabella successiva sono definite, per i soli Comuni, le unità abitative che possono essere complessivamente destinate a SAT (colonna B) quelle già destinate al 31.12 (colonna C) quelle destinabili nel 2022 (colonna E) e quelle effettivamente destinate (colonna F).



Tabella 64: alloggi destinati a SAT dei soli Comuni

	A. Totale alloggi Comuni	B. Totale massimo alloggi destinabili a SAT	C. Al 31.12.21 destinati a SAT	D. Alloggi che si renderanno disponibili nel 2022	E. Totale massimo destinabile nel 2022	F. Alloggi comunali destinati a SAT
Albate	32	3	0	2	0	0
Besana in Brianza	49	5	0	11	1	0
Biassono	55	6	0	3	0	0
Briosco	59	6	1	2	0	0
Carate Brianza	106	11	0	8	2	0
Lissone	309	31	1	15	4	0
Macherio	62	6	1	2	0	0
Renate	16	2	1	3	0	0
Sovico	26	3	1	3	0	0
Triuggio	30	3	0	1	0	0
Vedano al Lambro	53	5	0	2	1	0
Veduggio con Colzano	18	2	0	2	0	0
Verano Brianza	17	2	0	1	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>832</b>	<b>85</b>	<b>5</b>	<b>55</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

ALER, che con i suoi 581 alloggi può destinarne a SAT 58, al 31.12.2022 ne ha destinato 1 al 31/12/2021 e prevede di destinarne 1 nel corso del 2022, dei 36 alloggi assegnabili nel 2022 e pertanto, considerando anche il solo 10% dei Comuni non ad alta tensione, può destinarne 4 a SAT. Pertanto l'alloggio destinato rientra nelle previsioni regolamentari.

#### *Riserva per nuclei familiari in condizione di indigenza*

Detratti dagli alloggi assegnabili nel 2022 gli alloggi destinati a SAT, la quota del 20% è previsto venga destinato a situazioni di nuclei familiari in situazione di indigenza.

Il "Regolamento Regionale di disciplina dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici" prevede che:

1. Sono considerati nuclei familiari in condizioni di indigenza i nuclei che presentano una condizione economica pari o inferiore a 3.000 euro ISEE e per i quali i servizi sociali del Comune di residenza, a seguito di valutazione delle condizioni personali, familiari e lavorative, attestano che l'insieme delle predette condizioni sono tali da non consentire di soddisfare autonomamente i bisogni primari del nucleo stesso.
2. L'attestazione delle condizioni di indigenza costituisce presa in carico ai sensi dell'articolo 23, comma 3, della l.r.16/2016 ed è condizione necessaria per presentare la domanda di assegnazione.
3. Le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza sono disposte nella misura del 20% delle unità abitative disponibili nell'anno solare. I Comuni possono superare la suddetta soglia con riguardo al patrimonio di proprietà comunale, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio.
4. Nel caso di assegnazione dell'unità abitativa, i servizi sociali comunali definiscono, insieme al nucleo familiare assegnatario, un progetto individuale finalizzato al recupero dell'autonomia economica e sociale, che preveda un percorso di supporto ed accompagnamento del nucleo indigente per il periodo di erogazione del contributo regionale di solidarietà di cui all'articolo 25, comma 2, della



l.r.16/2016 e comunque fino a quando il nucleo familiare non abbia acquisito sufficiente autonomia economica e sociale.

Nessun Comune ha scelto di aumentare la quota del 20%. Pertanto, ai sensi della normativa risultano assegnabili ai nuclei in condizione di indigenza i seguenti alloggi:

Tabella 65: numero alloggi per riserva indigenti bando anno 2022

	TOT assegnabili COMUNI detratti SAT	TOT assegnabili ALER detratti SAT	riserva 20% per indigenti COMUNI	riserva 20% per indigenti ALER	residuo in assegnazione COMUNI	residuo in assegnazione ALER
Albate	2		0		2	
Besana in Brianza	11		2		9	
Biassono	3		1		2	
Briosco	2 - 1 = 1		0		1	
Carate Brianza	8		2		6	
Lissone	15 - 1 = 14		3		11	
Macherio	2 - 1 = 1		0		1	
Renate	3		1		2	
Sovico	3 - 1 = 2		0		2	
Triuggio	1		0		1	
Vedano al Lambro	2		0		2	
Veduggio con Colzano	2		0		2	
Verano Brianza	1		0		1	
<b>TOTALE</b>	<b>55 - 4 = 51</b>	<b>36 - 1 = 35</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>42</b>	<b>28</b>

#### *La definizione di categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio*

I Comuni, ai sensi del “Regolamento Regionale di disciplina dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici” hanno la possibilità di definire “sulla base di un’adeguata motivazione, l’eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale” cui assegnare specifico punteggio.

Nessun Comune ha definito una categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio.

#### *Riserva alloggi per forze di polizia e Vigili del Fuoco*

I Comuni ai sensi del “Regolamento Regionale di disciplina dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici” hanno la possibilità di definire la “percentuale fino al 10 per cento delle unità abitative disponibili nel corso dell’anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco”.

In considerazione delle dimensioni medio piccole della maggior parte dei Comuni e dell’esiguo numero di alloggi liberi e disponibili all’assegnazione, nonché della non necessità di tali tipi di alloggi negli ultimi anni, l’Assemblea dei Sindaci ha deciso di non riservare alloggi ad hoc per l’anno 2021, verificando, in caso di necessità ove possa essere riservato un alloggio tra quelli risultanti liberi al momento della richiesta da parte di Prefettura



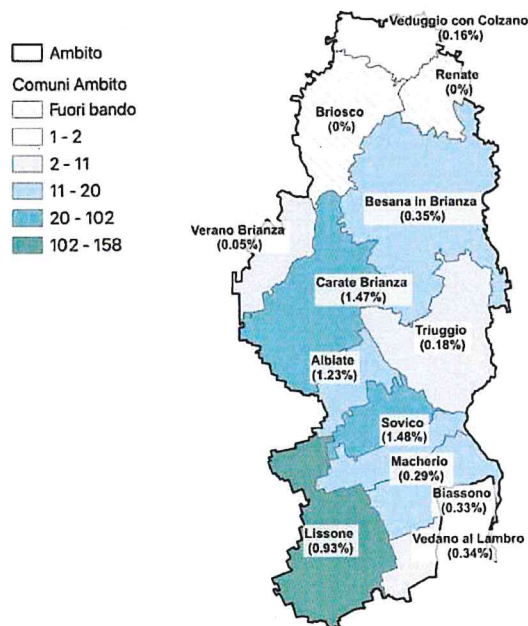


### 9.9.9 analisi delle domande SAP presentate nel 2021

Nel corso del 2021 è stato possibile attivare un unico bando SAP causa modifica, a fine anno della Legge Regionale 16/16, dei relativi Regolamenti attuativi e del portale regionale per l'inoltro delle domande. Secondo le regole in vigore in quel momento, nel bando effettuato potevano presentare domanda soltanto i cittadini che trovassero gli alloggi SAP disponibili un alloggio adeguato al proprio nucleo familiari. Essendo i tagli dei 42 alloggi assegnabili medio piccoli le famiglie numerose non hanno potuto inoltrare domanda.

Gli alloggi SAP oggetto del bando erano localizzati nei Comuni di: Albiate, Besana Brianza, Biassono, Carate Brianza, Lissone, Macherio, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano, Verano Brianza ed erano di proprietà di: Comuni di Albiate, Biassono, Carate Brianza, Lissone, Macherio, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano, Verano Brianza e ALER.

**Figura 15: Numero di domande inoltrate per comune. Tra parentesi la stima del totale delle persone facenti parte di nuclei che hanno inoltrato domanda sul totale della popolazione.**



Come detto le domande presentate risentono dell'adeguatezza degli alloggi rispetto alla numerosità del nucleo familiare, con questa premessa, nell'arco temporale di riferimento, risultano pervenute, per i 42 alloggi, 409 domande distribuite tra i 13 comuni d'ambito. Il comune ad avere avuto il maggior numero di domande è Lissone (158) seguito da Carate Brianza (102), gli altri comuni si attestano tutti sotto le 30 domande.

In riferimento alla popolazione totale residente, i comuni con quote maggiori popolazione che ha inoltrato richiesta di alloggio pubblico sono quelli della fascia occidentale dell'ambito (Sovico, Albiate, Carate Brianza e Lissone).

Il numero di domande provenienti da nuclei indigenti è di 180 (pari al 45% del totale), e varia molto in ogni comune tendendo comunque ad essere più densa presso i comuni meridionali dell'ambito, quelli a maggior densità abitativa.



Tabella 66: Domande SAP per provenienza e tipologia – fonte Comuni gestori elaborazione Servizio Abitativo Territoriale

COMUNE	TOTALE DOMANDE	PROVENIENZA DOMANDE									
		INDIGENTI		RESIDENTI NEL COMUNE				RESIDENTI IN ALTRO COMUNE			
		n dom.	%	n dom.	%	di cui indigenti (ISEE < 3.000€)		n dom.	%	di cui indigenti (ISEE < 3.000€)	
Albate	18	2	(11%)	10	(56%)	2	(20%)	8	(44%)	0	(0%)
Besana in Brianza	14	2	(14%)	12	(86%)	2	(17%)	2	(14%)	0	(0%)
Biassono	20	11	(55%)	9	(45%)	5	(56%)	11	(55%)	6	(55%)
Carate Brianza	102	39	(38%)	53	(52%)	19	(36%)	49	(48%)	20	(41%)
Lissone	158	80	(51%)	142	(90%)	75	(53%)	16	(10%)	5	(31%)
Macherio	16	10	(63%)	11	(69%)	6	(55%)	5	(31%)	4	(80%)
Sovico	28	10	(36%)	13	(46%)	2	(15%)	15	(54%)	8	(53%)
Triuggio	11	6	(55%)	8	(73%)	5	(63%)	3	(27%)	1	(33%)
Vedano al Lambro	7	4	(57%)	5	(71%)	4	(80%)	2	(29%)	1	(50%)
Veduggio con Colzano	2	1	(50%)	2	(100%)	2	(100%)	0	(0%)	0	(0%)
Verano Brianza	5	5	(100%)	5	(100%)	5	(100%)	0	(0%)	0	(0%)
<b>TOTALE</b>	<b>409</b>	<b>180</b>	<b>(45%)</b>	<b>283</b>	<b>(72%)</b>	<b>129</b>	<b>(47%)</b>	<b>125</b>	<b>(28%)</b>	<b>53</b>	<b>(42%)</b>

Ad esclusione di Verano Brianza che ha ricevuto troppe poche domande per avere una statistica significativa, i comuni che presentano il maggior numero di domande pervenute da cittadini residenti nel comune sono Veduggio, Verano, Lissone e Besana in Brianza. Gli altri comuni hanno comunque ricevuto una quota importante (dal 46% al 73%) di domande da parte di residenti interni, ma mai in percentuali così alte.

Rispetto alle diverse classi dimensionali individuate le differenziazioni interne ai comuni risentono della tipologia degli alloggi a disposizione.

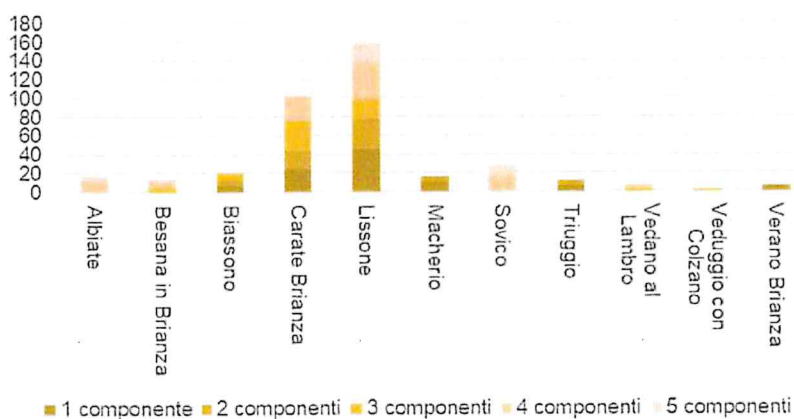
Tabella 67: Numero di domande per dimensione nucleo familiare

Comune	NUMERO COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE										PRESENZA DISABILI	
	1		2		3		4		5		n dom.	%
	n dom.	%	n dom.	%	n dom.	%	n dom.	%	n dom.	%		
Albate	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	11	(61%)	7	(39%)	1	(6%)
Besana in Brianza	0	(0%)	0	(0%)	4	(29%)	7	(50%)	3	(21%)	1	(7%)
Biassono	7	(35%)	5	(25%)	8	(40%)	0	(0%)	0	(0%)	2	(10%)
Carate Brianza	24	(24%)	19	(19%)	33	(32%)	26	(25%)	0	(0%)	7	(7%)
Lissone	45	(28%)	32	(20%)	22	(14%)	39	(25%)	20	(13%)	18	(11%)
Macherio	10	(63%)	6	(38%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	2	(13%)
Sovico	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	16	(57%)	12	(43%)	1	(4%)
Triuggio	6	(55%)	5	(45%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	1	(9%)



Vedano al Lambro	0	(0%)	0	(0%)	2	(29%)	5	(71%)	0	(0%)	1	(14%)
Veduggio con Colzano	0	(0%)	0	(0%)	1	(50%)	1	(50%)	0	(0%)	0	(0%)
Verano Brianza	5	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)
TOTALE	97	(24%)	67	(16%)	70	(17%)	121	(30%)	54	(13%)	35	(9%)

Figura 16: Domande per comune e classe dimensionale



Sul fronte della presenza di disabili il comune senz'altro più critico è Lissone con 18 presenze, seguito da Carate Brianza (7), Macherio e Biassono (2), Sovico, Triuggio, Albiate, Besana Brianza e Vedano al Lambro (1 ciascuno). Le famiglie con persone disabili che hanno presentato domanda sono così ripartite:

- a **Lissone**, delle 18 domande presentate da nuclei con persone disabili 10 provengono da famiglie composte da più di due persone, 5 da famiglie di due persone e 3 da singoli;
- a **Carate Brianza** sono 4 i nuclei di più di due persone con presenza di un disabile, mentre 3 le famiglie bi componente;
- le domande presentate ad **Albiate** e **Macherio** provengono da nuclei di più di due persone;
- le domande presentate a **Triuggio** e **Sovico** provengono da nuclei composti da solo due componenti.

Il Regolamento Regionale 4/2017 individua i criteri per il calcolo dei punteggi per l'assegnazione degli alloggi sulla base delle condizioni familiari, abitative dell'alloggio in essere, economiche e di residenza. Nelle pagine seguenti si riportano gli esiti dei calcoli relativi al disagio familiare, abitativo ed economico registrati in occasione della ricezione delle domande.

Riguardo alla residenza, si faccia riferimento alla prima tabella del presente capitolo.



Tabella 68: Punteggio ottenuto per disagio familiare come da regolamento regionale

COMUNE	PUNTI OTTENUTI PER DISAGIO FAMILIARE (in ordine di punteggio come da all.1 Reg.Reg. 4/2017)															
	0		8		9		10		17		18		19		20	
	n dom.		n dom.		n dom.		n dom.		n dom.		n dom.		n dom.		n dom.	
Albate	18	(100%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)
Besana B.	0	(0%)	4	30%	5	(40%)	3	(20%)	2	(10%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)
Biassono	9	(50%)	0	(0%)	5	(20%)	4	(20%)	0	(0%)	1	10%	0	(0%)	0	(0%)
Carate B.	42	(41%)	2	(2%)	24	(24%)	24	(24%)	4	(4%)	3	(3%)	2	(2%)	1	(1%)
Lissone	74	(47%)	3	(2%)	33	(21%)	37	(23%)	4	(3%)	5	(3%)	2	(1%)	0	(0%)
Macherio	3	(19%)	1	(6%)	5	(31%)	1	(6%)	3	(19%)	1	(6%)	1	(6%)	1	(6%)
Sovico	23	(82%)	2	(7%)	0	(0%)	3	(11%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)
Triuggio	1	(9%)	0	(0%)	5	(45%)	4	(36%)	1	(9%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)
Vedano al L.	0	(0%)	2	20%	3	(60%)	2	(20%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)
Veduggio C.	0	(0%)	0	(0%)	1	(50%)	0	(0%)	1	(50%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)
Verano B.	0	(0%)	0	(0%)	5	100%	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)
<b>TOTALE</b>	<b>193</b>	<b>(48%)</b>	<b>16</b>	<b>(2%)</b>	<b>86</b>	<b>(21%)</b>	<b>81</b>	<b>(20%)</b>	<b>15</b>	<b>(4%)</b>	<b>10</b>	<b>(3%)</b>	<b>5</b>	<b>(1%)</b>	<b>2</b>	<b>(1%)</b>

Le variabili considerate per il calcolo delle condizioni familiari sono la presenza di anziani, l'eventuale nuova formazione del nucleo, la presenza di minori a carico o persone sole, la presenza di disabili.<sup>15</sup>

Come si può evincere dalla tabella, la maggior parte delle famiglie che hanno inoltrato la richiesta presenta una condizione familiare critica ma non particolarmente emergenziale, ben il 48% dei richiedenti infatti non ha ottenuto alcun punteggio legato al disagio familiare.

Da sottolineare però la presenza a Triuggio e Macherio di una quota maggiore di domande alle quali sono stati punteggi medi, superiori anche ai valori di Carate Brianza e Lissone (dai quali una presenza di disagio familiare maggiore è prevedibile dato il maggior carico antropico dei comuni).

Le variabili considerata per il calcolo delle condizioni abitative, invece, prendono in considerazione la tipologia di dimora attuale e le sue condizioni abitative, le necessità che portano il nucleo a richiedere un alloggio SAP, l'eventuale presenza di barriere architettoniche in caso di presenza di persone disabili, eventuali situazioni di sovraffollamento o coabitazione di più nuclei familiari<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Per le specifiche relativo al calcolo del punteggio si rimanda al regolamento [https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/f332194f-8106-4d06-84b8-726da25ff34e/allegato+1+r.r.4\\_2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-f332194f-8106-4d06-84b8-726da25ff34e-nvfzvUI](https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/f332194f-8106-4d06-84b8-726da25ff34e/allegato+1+r.r.4_2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-f332194f-8106-4d06-84b8-726da25ff34e-nvfzvUI)

<sup>16</sup> Anche in questo caso, per specifiche si rimanda all'allegato1 del regolamento.

**Tabella 69: Calcolo del disagio abitativo come da Regolamento Regionale**

COMUNE	DISAGIO ABITATIVO (in ordine di punteggio)												
	0 n dom.	0,5 n dom.	2 n dom.	2,5 n dom.	3 n dom.	3,5 n dom.	4 n dom.	4,5 n dom.	5 n dom.	5,5 n dom.	6 n dom.	6,5 n dom.	8,5 n dom.
Albate	8 (44%)	0 (0%)	4 (22%)	3 (17%)	0 (0%)	2 (11%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (6%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Besana B.	0 (0%)	0 (0%)	3 (20%)	4 (27%)	0 (0%)	4 (27%)	1 (7%)	2 (13%)	1 (7%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Biassono	12 (63%)	1 (5%)	4 (21%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (5%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Carate B.	63 (62%)	1 (1%)	9 (9%)	6 (6%)	0 (0%)	12 (12%)	1 (1%)	0 (0%)	2 (2%)	3 (3%)	2 (2%)	1 (1%)	2 (2%)
Lissone	91 (58%)	2 (1%)	10 (6%)	10 (6%)	0 (0%)	11 (7%)	6 (4%)	0 (0%)	16 (10%)	2 (1%)	10 (6%)	0 (0%)	0 (0%)
Macherio	10 (63%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (13%)	0 (0%)	0 (0%)	2 (13%)	0 (0%)	2 (13%)	0 (0%)	0 (0%)
Sovico	14 (50%)	0 (0%)	7 (25%)	3 (11%)	0 (0%)	2 (7%)	0 (0%)	1 (4%)	1 (4%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Triuggio	8 (73%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (9%)	1 (9%)	1 (9%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Vedano L.	1 (14%)	0 (0%)	3 (43%)	3 (43%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Veduggio	1 (50%)	0 (0%)	1 (50%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Verano B.	4 (80%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	1 (20%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
<b>TOTALE</b>	<b>22 (11%)</b>	<b>4 (2%)</b>	<b>48 (23%)</b>	<b>33 (16%)</b>	<b>1 (0%)</b>	<b>38 (19%)</b>	<b>8 (4%)</b>	<b>4 (2%)</b>	<b>24 (12%)</b>	<b>6 (3%)</b>	<b>14 (7%)</b>	<b>1 (0%)</b>	<b>2 (1%)</b>

Come emerge dalla tabella la grande maggioranza dei richiedenti non versa in condizioni abitative emergenziali, ciononostante i comuni che registrano famiglie coi marcatori più alti di disagio abitativo risultano essere Lissone e Carate Brianza.

Il punteggio per la condizione economica è determinato confrontando il valore di ISEE del nucleo familiare, con il limite di ISEE fissato per l'accesso, e moltiplicando il risultato per il valore massimo che è attribuito alla condizione economica (4).

**Dalla lettura comparata delle condizioni familiari, abitative ed economiche appare evidente che la motivazione principale che spinge a inoltrare domanda per alloggio pubblico è di tipo economico.**

Il 44% dei richiedenti infatti ha un reddito ISEE tra i 3.000€ e i 7.500€, il 29% al di sotto dei 3.000€ e il 15% dichiara di non percepire reddito alcuno.

I comuni che percepiscono domande da parte di nuclei familiari in condizioni critiche sono in particolar modo Lissone e Carate Brianza.



Tabella 70 Domande distribuite per comune e condizione ISEE del nucleo

Comuni	DISAGIO ECONOMICO (VALORE ISEE)									
	0€		0,1-3.000€		3.000€-7.500€		7.500€-12.000€		<12.000	
	(4+)		(4-3,25)		(3,25-2,1)		(2,1-1)		(1-0)	
	n.dom		n.dom	n.dom	n.dom	n.dom	n.dom	n.dom	n.dom	n.dom
Albate	0	(0%)	2	(11%)	12	(67%)	4	(22%)	0	(0%)
Besana in Brianza	0	(0%)	2	(14%)	12	(86%)	0	(0%)	0	(0%)
Biassono	0	(0%)	11	(60%)	9	(45%)	0	(0%)	0	(0%)
Carate Brianza	12	(12%)	27	(26%)	46	(45%)	14	(14%)	3	(3%)
Lissone	33	(21%)	47	(30%)	64	(41%)	10	(6%)	4	(3%)
Macherio	5	(31%)	5	(31%)	3	(19%)	3	(19%)	0	(0%)
Sovico	2	(7%)	8	(29%)	12	(43%)	6	(21%)	0	(0%)
Triuggio	1	(9%)	5	(45%)	3	(27%)	1	(9%)	1	(9%)
Vedano al Lambro	1	(14%)	3	(43%)	3	(43%)	0	(0%)	0	(0%)
Veduggio con Colzano	0	(0%)	1	(50%)	1	(50%)	0	(0%)	0	(0%)
Verano Brianza	2	(40%)	1	(20%)	1	(20%)	0	(0%)	1	(20%)
<b>Totale</b>	<b>56</b>	<b>(15%)</b>	<b>112</b>	<b>(29%)</b>	<b>166</b>	<b>(44%)</b>	<b>38</b>	<b>(10%)</b>	<b>9</b>	<b>(2%)</b>

## 9.10 IL DISAGIO ABITATIVO

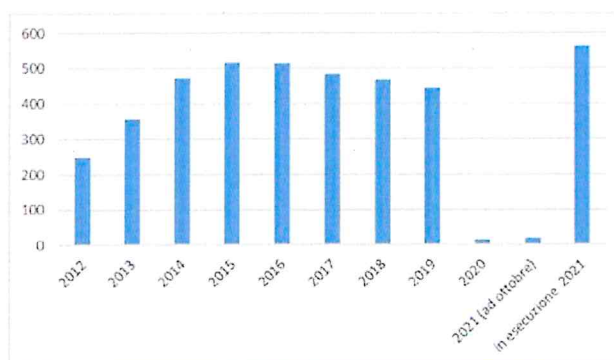
## 9.10.1 Gli sfratti esecutivi

L'ufficio esecuzioni del Tribunale di Monza ha comunicato il numero di sfratti eseguiti e soprattutto gli sfratti in esecuzione a dicembre 2021.

Il panorama come si vede dalla tabella e dal grafico è il più fosco degli ultimi 10 anni e chiaramente risente del blocco per sfratti avvenuto negli anni di emergenza sanitaria covid.

Tabella 71 sfratti eseguiti e in esecuzione (dato dicembre 2021) – Fonte Ufficio esecuzioni Tribunale di Monza

COMUNI	sfratti eseguiti										in esecuzione dicembre 2021
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 (ad ottobre)	
Albate	5	9	14	19	22	25	6	0	0	2	8
Besana	25	42	25	21	38	60	41	86	0	0	29
Biassono	14	17	14	38	23	14	14	13	1	4	30
Briosco	12	20	21	10	20	11	7	0	0	1	5
Carate	18	nr	39	50	49	41	63	40	1	3	87
Lissone	127	173	230	210	170	171	216	196	8	7	203
Macherio	9	17	21	17	25	40	26	24	1	1	42
Renate	4	7	11	11	12	15	16	8	0	0	28
Sovico	7	6	11	39	22	27	27	21	0	1	33
Triuggio	6	11	24	22	18	22	13	4	0	0	10
Vedano	13	48	39	22	25	19	19	21	0	1	32
Veduggio	6	8	12	15	42	16	4	7	1	1	21
Verano	3	nr	11	41	48	22	15	23	4	0	35
<b>TOTALE</b>	<b>249</b>	<b>358</b>	<b>472</b>	<b>515</b>	<b>514</b>	<b>483</b>	<b>467</b>	<b>443</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>563</b>



### 9.10.2 Emergenze abitative

I Comuni si occupano delle situazioni in emergenza abitativa con risorse proprie e col supporto del Servizio Abitativo Territoriale che funge anche da tramite con le risorse gestite dal privato sociale.

In caso di fondi affidati allo scopo all’Ambito previa selezione dei nuclei maggiormente bisognosi tenendo anche conto della necessità di rotazione tra Comuni nelle prese in carico, il Servizio Abitativo Territoriale provvede anche al pagamento della situazione reperita per il primo periodo.

Il servizio fornisce anche gli aiuti educativi per lavorare sull’autonomia dei nuclei familiari.

Nel corso del 2020 e del 2021 non ci sono state risorse gestite dall’Ambito Territoriale per questo tipo di intervento in quanto tutte le risorse sono state convogliate sul supporto degli affitti.

Per il 2022 sono previsti circa 22.000 euro di fondi Regionali e 100.000 euro legati all’emergenza abitativa dei percettori del reddito di cittadinanza.

### 9.10.3 povertà estrema

Quando le persone in emergenza abitativa sono adulti soli, senza casa, interviene il servizio per la povertà estrema che si occupa anche dell’emergenza freddo.

Il budget assegnato al nostro territorio nel 2021 è stato pari a € 68.000

Nel corso del 2021 ci si è occupati delle seguenti situazioni:

Mese attivazione	Comune	Intervento educativo	Intervento educativo e residenziale	Budget attribuito
Aprile 21	Besana	x		2.700
maggio	Besana	x		2.200,00
	Sovico	x	x	5.300,00
	Verano	x		2.200,00
	Besana		x	1.544,55
luglio	Besana		x	5.040,00
settembre	Triuggio		x	4.200,00
	Besana	x		1.100,00
	Sovico		x	1.100,00
ottobre	Sovico		x	3.918,45
novembre	Carate B.za		x	5.100,00
	Carate B.za	x		0
dicembre	Besana		x	330,00
			x	775,00
Gennaio 22	Lissone		x	840,00
Totale		6	10	36.348



### 9.11 LE REALTÀ DI HOUSING PER PARTICOLARI CATEGORIE



Figura 17 obiettivi di lavoro in riferimento ai bisogni emersi

Oltre alle situazioni in emergenza abitativa o in povertà estrema, per le quali sono spesso necessarie soluzioni temporanee di housing, sociale vi sono altri ambiti ove situazioni di gruppo appartamento, di housing, di minialloggi o di particolare assistenza si stanno profilando.

In particolare, anche grazie al confronto col terzo settore abbiamo individuato:

1. soluzioni di housing first o housing per le persone in emergenza abitativa o povertà estrema;
2. le case rifugio per donne vittime di violenza
3. l'housing per genitori separati
4. appartamenti destinati ai care leavers o al "primo volo" post comunità minori o alla conclusione di un percorso di affido
5. appartamenti per strutturare progetti di reinserimento sociale destinati a persone che terminano il percorso nelle comunità riabilitative/terapeutiche o in carcere
6. alloggi destinati all'accoglienza di migranti o minori non accompagnati anche in riferimento a specifici progetti;
7. palestre di vita per le persone disabili anche propedeutiche a progetti "dopo di noi"
8. alloggi per il "dopo di noi"
9. minialloggi per anziani
10. esperienze di abitare solidale
11. co housing a cui in questi anni si sono affiancati
12. alloggi per positivi al covid che non possono rientrare in famiglia

La gran parte di questi alloggi di housing sono gestiti dal privato sociale, sostenuti da progettazioni specifiche, leggi di settore od attivati dai Comuni, con corresponsione di una retta, in base al bisogno.

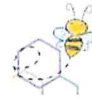
Alcune di queste realtà di housing potranno essere supportate da specifici canali di finanziamento legati al PNRR.

### 9.12 GLI ESITI DELLA CO-PROGRAMMAZIONE E L'ANALISI DEL BISOGNO

In merito ai bisogni ed ai possibili obiettivi da raggiungere in riferimento alle politiche abitative, si sono attivati 2 tavoli, uno presente da tempo all'interno della co programmazione dei piani di zona riguardante l'area adulti ed uno più specifico rivolto al settore casa.

Sintetizzando i bisogni emersi da entrambi i tavoli, rilevati dal contesto territoriale e coniugandoli con le indicazioni nazionali e regionali in materia emergono le aree di bisogno e di corrispettivo lavoro *per il*





prossimo triennio sintetizzate nella figura 17. Che di seguito si andranno meglio a declinare suddividendole per singole azioni di intervento

**9.12.1 Obiettivo 31 Attivare alleanze territoriali - Azione 68 sviluppare i tavoli di co – programmazione**  
I temi legati ai bisogni abitativi investono diversi settori ed aree di competenza più ampie di quelle attinenti ai soli servizi sociali.

Attivare alleanze territoriali con stakeholder privati o con altri Enti e settori permette di integrare le diverse prospettive e di attivare sinergie che possono migliorare il contesto territoriale.

In quest'ottica è previsto l'allargamento del tavolo casa oltre che al privato sociale, ad ALER, ai Sindacati Inquilini e alle Associazioni dei proprietari, che già ne fanno parte, anche ad altri stakeholder privati ad altri Enti e settori.

Un tavolo di coordinamento Provinciale è anche stato chiesto a **Prefettura e Tribunale** ed in specifico all'Ufficio Esecuzioni al fine di coordinare le azioni che riguardano sfratti esecutivi e rilasci forzosi degli immobili sul modello di un'esperienza attivata nel milanese

**9.12.2 Obiettivo 31 Attivare alleanze territoriali - Azione 69 rafforzare il rapporto col terzo settore**  
La Legge regionale 16 del 2016 e s.m.i. prevede diversi ruoli e competenze che possono essere attribuite al Privato Sociale dalla gestione di servizi di housing sociale, alla gestione di servizi SAS, ad azioni di property manager, facility manager e community manager, per citarne alcune.

Tramite l'accordo Quadro per servizi a contrasto della vulnerabilità economica abitativa e lavorativa si sono messe le premesse amministrative per lo sviluppo di questo tipo di partenariato in particolare nel prossimo triennio con il Consorzio Comunità Brianza.

**9.12.3 Obiettivo 32 Mantenere un osservatorio sulle condizioni abitative del territorio - Azione 70 La rilevazione e l'analisi dei dati all'interno dei piani annuali e triennali**  
Da 2 anni l'Ambito Territoriale di Carate Brianza redige un Piano annuale dei servizi abitativi territoriali arricchito di analisi di contesto, di approfondimenti sul disagio abitativo e sul mercato immobiliare che hanno permesso ai Sindaci di attivare nel corso dei primi mesi del 2021 l'Agenzia per l'Abitare (Agenzia per la Casa) a cui è stato attribuito anche il compito di mantenere costantemente aggiornato un Osservatorio sulle condizioni abitative del territorio.

La redazione del presente piano sfrutta tale obiettivo integrato da un'analisi più specifica supportata dalla Cooperativa Codici, che ha supportato la redazione dei tre Piani triennali di cui questa sezione è parte.

Si manterrà l'osservatorio consapevole che per attivare scelte ponderate i decisori hanno bisogno di meglio conoscere il proprio territorio.

**9.12.4 Obiettivo 33 Supportare i Comuni nei percorsi di riqualificazione previsti dal PNRR - Azione 71 Attivazione di percorsi di formazione e supporto delle progettazioni**  
Già nel corso del 2021 sono state attivate delle formazioni di capacitazione, finanziate dall'ufficio di piano, rivolte agli operatori comunali dei settori sociali e tecnici, con particolare riguardo ai bandi collegati al PNRR.

L'agenzia selezionata con apposita gara è stata K-City che ha pluriennale esperienza nel settore e nella partecipazione a bandi. Grazie alla collaborazione col Consorzio Comunità Brianza il contenuto delle formazioni può essere rifruito nel tempo.

L'Ufficio di Piano intende continuare a supportare i Comuni che ne avessero bisogno per la presentazione di bandi europei.

Anche la Provincia di Monza e Brianza ha attivato un servizio, in collaborazione con ANCI, per supportare i Comuni nella partecipazione al PNRR.



#### 9.12.5 Obiettivo 34 Rafforzamento azioni di housing temporaneo e stazioni di posta - Azione 72 Implementazione servizi SAT e adozione del regolamento conseguente

La prima e più economica risposta che i Comuni possono offrire all'emergenza abitativa ed al rilascio forzoso degli alloggi è la messa a disposizione di Servizi Abitativi Temporanei. Il Servizio Territoriale Abitativo può fornire il supporto educativo necessario a meglio comprendere le diverse situazioni per le quali viene prevista questa soluzione e per attivare, se nel caso, le autonome risorse dei nuclei familiari temporaneamente ospitati.

Come in passato, anche a seguito della modifica della legge di riforma, il servizio STA produrrà delle linee guida per l'autonoma adozione da parte di ciascun ente gestore di un regolamento disciplinante l'accesso e la permanenza nei Servizi Abitativi Temporanei.

#### 9.12.6 Obiettivo 34 Rafforzamento azioni di housing temporaneo e stazioni di posta - Azione 73 servizi di facility management

Si intende per property management, l'intervento che si occupa della gestione di un immobile per conto del proprietario, con lo scopo di preservare il valore del patrimonio immobiliare. Il property fa da intermediario tra gli inquilini e il proprietario, riscuote gli affitti e gestisce i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

Si intende per facility management l'intervento che si occupa della gestione degli edifici e di tutti quei servizi strumentali a servizio del proprietario. Può essere responsabile indistintamente di uffici, negozi o appartamenti, gestendone le molteplici *utilities* che vanno dalle manutenzioni e la sicurezza alle telecomunicazioni, fino ai servizi di pulizia o i servizi mensa.

Con il Consorzio Comunità Brianza, vincitore dell'accordo quadro per servizi a contrasto della vulnerabilità economica, abitativa e lavorativa si sta cercando di declinare un servizio di property e facility, utilizzabile dai Comuni per i propri servizi abitativi transitori

#### 9.12.7 Obiettivo 34 Rafforzamento azioni di housing temporaneo e stazioni di posta - Azione 74 Housing First bando PNRR

Il Decreto Direttoriale 450 del 9.12.2021 ha pubblicato il Piano operativo per la missione 5 asse 2 investimento 1.1 – 1.2 e 1.3. In particolare l'investimento 1.3 prevede un finanziamento per permettere interventi e servizi in favore di persone in condizione di povertà estrema o senza dimora, promuovendo la loro autonomia di vita. I destinatari dell'intervento possono essere individui singoli o interi nuclei familiari. Gli Ambiti, saranno chiamati a progettare interventi, nel rispetto delle Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia del 5 novembre 2015 (in particolare per quanto riguarda le progettualità basate sull'housing first) e delle Schede tecniche contenute nel Piano nazionale degli interventi e dei servizi sociali 2021-2023 (in particolare per quanto riguarda le schede, inserite nel III capitolo, Piano Povertà, n. 3.7.2 Accesso alla residenza anagrafica e fermo posta e n. 3.7.3 Centro servizi per il contrasto alla povertà di cui si è parlato negli obiettivi della sezione precedente che qui si richiamano integralmente).

Per Housing first si intende un'assistenza alloggiativa temporanea ma di ampio respiro, fino a 24 mesi, tendenzialmente in appartamenti raccolti in piccoli gruppi sul territorio, destinati a singoli o piccoli gruppi di individui, ovvero a nuclei familiari in difficoltà estrema che non possono immediatamente accedere all'edilizia residenziale pubblica e che necessitano di una presa in carico continuativa. Il progetto non costituisce uno strumento di contrasto all'emergenza abitativa in generale, bensì uno strumento rivolto a persone in condizioni di particolare fragilità, innanzitutto quelle senza dimora, per la realizzazione di un percorso individuale verso l'autonomia. La soluzione alloggiativa, viene affiancata da un progetto individualizzato volto all'attivazione delle risorse del singolo o del nucleo familiare, con l'obiettivo di favorire percorsi di autonomia e rafforzamento delle risorse personali, per agevolare la fuoriuscita dal circuito dell'accoglienza ovvero



l'accesso agli interventi di supporto strutturale alle difficoltà abitative (edilizia residenziale pubblica o sostegni economici all'affitto).

**A livello nazionale sono ipotizzati 250 progetti di housing first, prevedendo per ciascuno il finanziamento di 2-4 appartamenti e il coinvolgimento di circa 10-15 persone.**

**In Lombardia sono finanziabili 60 progetti**

**Il costo unitario dell'investimento strutturale è pari a 500.000 euro cui si aggiungono 70.000 euro annui per la gestione, per 3 anni.**

**Il bando è previsto entro febbraio 2022.**

Azione	Descrizione	Standard essenziale di riferimento	Azioni da implementare	Modalità per investimento	costo unitario dell'investimento	costo annuo gestione (x 3 anni)	numero progettualità complessive nella area metropolitana e negli ambiti sociali territoriali coinvolti	totale risorse per 3 anni
Housing first	Struttura di accoglienza per le persone e i nuclei in condizioni di elevata fragilità e marginalità sociale per le quali si attua un percorso di autonomia attraverso un progetto personalizzato all'interno delle strutture di accoglienza.	<ul style="list-style-type: none"> <li>progetto personalizzato nell'ottica del rapporto dall'emergenza al contenimento e raccolta con i servizi territoriali per una programmazione di lungo periodo</li> <li>raccolta con le altre istituzioni tra cui strutture carcerarie, i servizi della giustizia e la magistratura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>realizzazione di strutture di accoglienza finalizzate al reinserimento o all'autonomia</li> <li>sviluppo di un sistema di tutoring</li> <li>realizzazione di strutture di accoglienza post-accoglienza 24 per persone senza dimora in condizioni di fragilità fisica o di capacità formativa complessive (alla vita di strada, che acciano subito i servizi ospedalieri, interventi chirurgici)</li> </ul>	Necessità risorse per predisposizione di appartamenti in proprio comunale o privati per l'accoglienza. Il progetto individualizzato gestito dall'Amministrazione o esternalizzato.	500.000	70.000 x 3 anni totale 210.000	250	177.500.000

### 9.12.8 Obiettivo 34 Rafforzamento azioni di housing temporaneo e stazioni di posta - Azione 75 La riqualificazione della stazione di posta Botticelli di Lissone

Il Decreto Direttoriale 450 del 9.12.2021 prevede nel Piano operativo per la missione 5, asse 2, investimento 1.3., anche la creazione di centri servizi aperti alla cittadinanza, al cui interno potrà svolgersi una limitata accoglienza notturna, attività di presidio sociale e sanitario, ristorazione, distribuzione della posta per i residenti presso l'indirizzo fittizio comunale, mediazione culturale, counseling, orientamento al lavoro, consulenza legale, distribuzione di beni in riuso, banca del tempo, ecc denominati stazioni di posta.

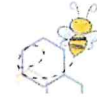
In Lombardia sono previsti **60 progetti attivabili** per un investimento unitario di 910.000 euro a cui si aggiungono € 60.000 annui per 3 anni.

Le stazioni di posta rappresenteranno un luogo sicuro, integrato con i centri di accoglienza e con le mense sociali, dove offrire servizi per il contrasto della povertà. Potranno vedere l'attivo coinvolgimento delle organizzazioni di volontariato, a rafforzamento dei servizi offerti, il collegamento con le ASL e i servizi per l'impiego, anche per la realizzazione di tirocini formativi

Azione	Descrizione	Standard essenziale di riferimento	Azioni da implementare	Modalità per investimento	costo unitario dell'investimento	costo annuo gestione (x 3 anni)	numero progettualità complessive nella area metropolitana e negli ambiti sociali territoriali coinvolti	totale risorse per 3 anni
Stazioni di posta	Creazione di "stazioni di posta" aperte alla cittadinanza con una limitata accoglienza notturna e attività di presidio sociale e sanitario, ristorazione, distribuzione della posta per i residenti senza dimora, attività di counseling, orientamento al lavoro, consulenza legale, distribuzione di beni in riuso, banca del tempo...	Garantire un luogo sicuro, integrato con i centri di accoglienza e con le mense sociali, dove le persone senza dimora possano trovare assistenza e orientamento e ricevere la propria corrispondenza.	<ul style="list-style-type: none"> <li>raggiungere gradualmente l'obiettivo di 11 stazioni di posta in ogni ambito sociale territoriale</li> <li>attivo coinvolgimento delle organizzazioni di volontariato di rafforzamento dei servizi offerti</li> <li>collegamento ASL e i servizi per l'impiego, anche a fini del rinvio degli utenti per la realizzazione di tirocini formativi</li> </ul>	Necessità risorse per predisposizione dei centri servizi denominati Stazioni di posta. Il progetto individualizzato gestito dall'Amministrazione o esternalizzato.	910.000	60.000 x 3 anni totale 180.000	250	372.000.000

Stante la natura dell'investimento, si prevede che esso debba riguardare prevalentemente immobili nella disponibilità pubblica o di enti (quali Ipub o ex Ipub, che li destinino statutariamente o con adeguato vincolo di destinazione d'uso pluriennale, ad esempio almeno 20 anni, a tale tipologia di progettualità, fermo restando che la gestione operativa potrà essere effettuata direttamente dall'ambito o affidata a enti del terzo settore attraverso i normali meccanismi in uso.

Sul nostro territorio è presente, come già detto al punto 8.3.15 il Centro Botticelli che ben si presta a concorrere per questo tipo di finanziamento.



Al suo interno trova già spazio una mensa ed è già punto di ricevimento del servizio Territoriale Abitativo. Verranno attivati qui il servizio per la residenza fittizia di Ambito e per il fermo posta, nonché il servizio di pronto intervento sociale.

Come già detto, il Comune di Lissone ha svolto, aiutato dall'agenzia CODICI, un'approfondita analisi della struttura e delle tipologie di ospiti e sta predisponendo il progetto di fattibilità per la riqualificazione dello stabile immaginando di attrarre i fondi del PNRR appositamente stanziati in tema.

Tabelle 72 – 73 – 74 – 75 dati di analisi del Centro Botticelli  
Fonte Comune di Lissone

**Il mix abitativo - OGGI**

**Tipologia e distribuzione ospiti**

Tipologia	Distribuzione per tipologia di ospiti		Distribuzione per permanenza		Permanenza media (notte)
	Totale ospiti	%	Totale notti	%	
Aziende socio-sanitarie	57	29,1%	12.560	34,4%	227
Aziende non socio-sanitarie	28	14,3%	7.313	20,4%	261
Totale assistiti da servizi sociali	(85)	(43,4%)	(20.273)	(54,8%)	(289)
Migrazioni (richiedenti asilo)	14	7,2%	5.740	15,2%	223
Religiosi	11	5,1%	1.455	3,9%	88
Prospetto sociale	2	1,0%	312	0,8%	187
Totale ospitati e altri ospiti	(14)	(7,0%)	(6.702)	(17,8%)	(177)
Botticelli (pubblici, sociali e non ospiti)	3	1,5%	570	1,5%	191
Privati	70	35,7%	20.188	55,9%	218
<b>Totale</b>	<b>196</b>	<b>100,0%</b>	<b>37.714</b>	<b>100%</b>	<b>335</b>

**Ospiti per fascia di età**

Fascia di età	Ospiti	%	Età complessiva
17-24	18	9%	4
25-44	43	22%	28
45-64	52	26%	4
65-74	49	25%	0
<b>Totale</b>	<b>162</b>	<b>82%</b>	<b>1</b>

**Ospiti per cittadinanza**

Paese di provenienza	Totale Ospiti	Permanenza media (notte)	Totale notti	Percentuale notti
ITALIA	149	290	32.337	85%
INDONESIA	10	272	2.718	7%
GHANIA	3	298	821	2%
IRAN (IRAN)	3	278	791	2%
IRAN	2	14	28	0%
MAURIZIO	2	8	8	0%
AFGHANISTAN	1	362	362	1%
BAHARE	1	368	368	1%
GHANA	1	260	260	0%
FRANCIA	1	241	241	0%
IRAN (IRAN)	1	224	224	1%
GHANA (GHANA)	1	75	75	0%
SOMALIA	1	368	368	1%

**Età media per tipologia ospiti**

Tipologia Ospite	Età media
Aziende socio-sanitarie	53 anni
Aziende non socio-sanitarie	58 anni
Migrazioni	31 anni
Religiosi	29 anni
Prospetto sociale	46 anni
Botticelli (pubblici, sociali e non ospiti)	51 anni
Privati	51 anni

In sintonia da quanto previsto dal PNRR, essendo una struttura molto ampia, si vorrebbe, in un'ottica di maggior inclusione, variamente articolare il mix di persone che possono essere ospitate e sviluppare la vocazione territoriale sovra comunale della struttura.

Tabella 52 elementi caratterizzanti gli ospiti del Centro Botticelli - Fonte Comune di Lissone

**Il mix abitativo - OGGI**

- **Schiacciamento sulla grave esclusione abitativa** e sull'emergenza abitativa, senza però investimenti adeguati in percorsi di accompagnamento con un forte rischio di cronicizzazione
- **Maggioranza di uomini soli con un periodo di permanenza lungo o molto lungo**, diversi dei quali circolarmente assistiti dai servizi sociali
- **Centralità della componente straniera**, costituita in una parte consistente da richiedenti asilo e rifugiati
- Quasi totale assenza di donne, che transitano solo temporaneamente nella struttura e sono collocate altrove
- **Assenza di nuclei familiari** come target continuativo

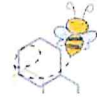
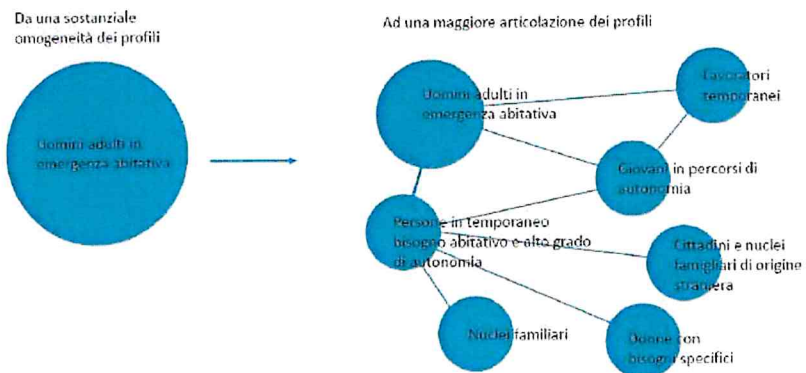


Grafico 13 Ipotesi del piano di rilancio del Centro Botticelli - Fonte Comune di Lissone

#### Il mix abitativo - DOMANI



#### 9.12.9 Obiettivo 35 Incentivare canoni sostenibili: Azione 76 Agenzia per la casa e incentivi ai canoni concordati

Come ricordato al paragrafo 9.7, a fine 2021 sono stati sottoscritti gli Accordi Territoriali propedeutici alla stipula dei Canoni Concordati.

L'Ambito di Carate Brianza aveva già sperimentato nel progetto Archimedes la corresponsione di incentivi alla stipula di canoni concordati ed attivato un fondo ad hoc, presso la Fondazione di Monza e Brianza.

Obiettivo del prossimo triennio sarà quello di riprendere l'azione e facilitare la creazione di un mercato più sostenibile anche tramite incentivi ad hoc. L'Agenzia per l'abitare (Agenzia per la casa) sarà incaricata di questo dedicato compito.

#### 9.12.9 Obiettivo 36 attivare servizi di orientamento e supporto al cittadino: Azione 77 Il Servizio Abitativo Territoriale

Già nel corso del 2021 il servizio Territoriale Abitativo ha supportato i cittadini del territorio nella presentazione delle domande SAP ed ha curato il processo relativo all'emanazione dei bandi, all'aiuto nella presentazione delle domande ed all'istruttoria dei contributi affitti. Si prevede che l'azione di orientamento e supporto alla cittadinanza prosegua anche durante il prossimo triennio.

#### 9.12.10 Obiettivo 37 Attivare interventi di prevenzione alla perdita della casa di prima abitazione: Azione 78 i bandi affitti e morosità incolpevole

Nel corso del 2022 verrà previsto un nuovo bando a supporto dell'affitto e interventi a contrasto della morosità incolpevole avvalendosi del servizio territoriale abitativo.

Si prevede che questo tipo di risorse vengano rese stabili da Ministero e Regione anche se con volumi minori di quelli gestiti durante l'emergenza socio sanitaria covid.

#### 9.12.11 Obiettivo 37 Attivare interventi di prevenzione alla perdita della casa di prima abitazione: Azione 63 il servizio di educazione finanziaria e le azioni a contrasto del grave indebitamento

Il servizio di educazione finanziaria che si sta occupando del grave indebitamento presterà la sua azione anche a favore dei soggetti a rischio di pignoramento della casa di prima abitazione



### 9.12.12 Obiettivo 38 Prevenzione istituzionalizzazione: Azione 23 strutture alloggiative e dotazioni strumentali innovative per la domiciliarità degli anziani

Il Decreto Direttoriale 450 del 9.12.2021 prevede nel Piano operativo per la missione 5 asse 2 investimento 1.1. importanti investimenti infrastrutturali, finalizzati alla prevenzione dell'istituzionalizzazione attraverso strutture alloggiative e dotazioni strumentali innovative che consentano agli anziani di conseguire e mantenere una vita autonoma e indipendente, con la garanzia di servizi accessori, in particolare, legati alla domiciliarità, che assicurino la continuità dell'assistenza, secondo un modello di presa in carico sociosanitaria. Ciò, in base alle Linee di indirizzo per i progetti di vita indipendente del 21 novembre 2019. Queste azioni, previste nel più generale ambito sociosanitario, con riferimento a progetti facenti capo sia alla Missione 5 che alla Missione 6 "Salute" del PNRR, avranno come cardine la semplificazione dei percorsi di accesso alle prestazioni e una presa in carico multidimensionale e integrata, attraverso un progressivo rafforzamento dei servizi territoriali di domiciliarità, per evitare processi di istituzionalizzazione non appropriata. Gli ambiti territoriali potranno proporre progetti diffusi, con la creazione di reti che servano gruppi di appartamenti non integrati in una struttura, assicurando loro i servizi necessari alla permanenza in sicurezza della persona anziana sul proprio territorio, a partire dai servizi domiciliari. L'obiettivo è quello di assicurare la massima autonomia e indipendenza della persona in un contesto nel quale avviene una esplicita presa in carico da parte dei servizi sociali e sociosanitari e vengono assicurati i relativi sostegni. Elementi di domotica, telemedicina e monitoraggio a distanza permetteranno di aumentare l'efficacia dell'intervento. Infatti, le tecnologie che si sono sviluppate negli ultimi anni permettono di perseguire gli obiettivi di autonomia e indipendenza che sono alla base del progetto con un'efficacia che non ha precedenti, laddove l'investimento tecnologico sia associata ad efficienti servizi di presa in carico, nell'ottica multidisciplinare, in particolare di integrazione sociosanitaria e di attenzione alle esigenze della singola persona che caratterizza l'approccio adottato alle politiche sociali.

**In Regione Lombardia è previsto che vengano finanziati 21 progettazioni su 96 Ambiti presenti.**

**Il finanziamento annuo è significativo € 820.000 ma anche molto importante è l'ingaggio sanitario a sostegno della progettazione e un'ipotesi di sostenibilità nel tempo del progetto**

Progetto: Supporting deinstitutionalization and preventing institutionalization							
linea di attività	finanziamento di ciascuna attività per anni:	costo unitario annuo (euro)	costo complessivo unitario nel triennio (euro)	ambiti sociali territoriali coinvolti	persone coinvolte	spesa annua (milioni di euro)	spesa complessiva (milioni di euro)
1. Supporting parenting skills and preventing vulnerability of families and children	3	70.500	211.500	400	4000	28,2	84,6
2. Favouring autonomous life of elderly people	3	820.000	2.460.000	125	12500	102,5	307,5
3. Reinforcement of home social services to guarantee early supported discharge and prevent ospedalization	3	110.000	330.000	200	25000	72	66
4. Strengthening social services and preventing burn out among social workers	3	70.000	210.000	200	3500	14	42
<b>Totale spesa</b>							<b>500,1</b>

### 9.12.13 Obiettivo 38 Prevenzione istituzionalizzazione: Azione 35 l'esperienza dell'appartamento con unico gestore Dopo di Noi "Casa Stefania"

Il Decreto Direttoriale 450 del 9.12.2021 prevede nel Piano operativo per la missione 5 asse 2 investimento 2.2. prevede la realizzazione di 700 autonomi progetti a livello nazionale (60 a livello regionale), ciascuno dei quali destinato tipicamente ad uno o due gruppi-appartamento, che si aggiungeranno a quelli già attivati, nell'ottica del perseguimento graduale di un Livello essenziale delle prestazioni sociali LEPS che assicuri la possibilità di partecipare ad un progetto per la vita indipendente a tutte le persone con disabilità che ne abbiano necessità.



I progetti prevedono, mediante il reperimento e adattamento di spazi esistenti, di realizzare abitazioni in cui potranno vivere gruppi di persone con disabilità. Ciascun appartamento potrà essere abitato da massimo 6 persone. Un singolo progetto abitativo, composto da uno o due gruppi-appartamento, potrà prevedere il coinvolgimento di 7-10 persone. Ogni abitazione sarà personalizzata, dotandola di strumenti e tecnologie di domotica e interazione a distanza, in base alle necessità di ciascun partecipante.

Al fine di incoraggiare soluzioni diffuse sul territorio, destinate a individui o piccoli gruppi, il Ministero prevede l'attivazione di accordi, a livello nazionale, con gli enti previdenziali e l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. A livello locale, gli Ambiti potranno interfacciarsi anche con gli enti che amministrano l'edilizia popolare. Ulteriori risorse abitative potranno essere reperite sul mercato privato, attraverso bandi pubblici. Stante la natura dell'investimento, si prevede che esso debba riguardare prevalentemente immobili nella disponibilità pubblica; la progettualità potrà tuttavia essere attivata anche su immobili di proprietà privata, con adeguato vincolo di destinazione d'uso pluriennale, ad esempio almeno 20 anni.

Progetto: I servizi sociali come strumento di resilienza. Azioni mirate al potenziamento dei processi di deistituzionalizzazione, di supporto alla domiciliarità e all'occupazione delle persone con disabilità									
Azione	Descrizione	Standardi essenziali di riferimento	Azioni da implementare	Modalità per investimento	costo unitario dell'investimento	costo annuo gestione	costo gestione (x 3 anni)	numero progettualità complessive nelle aree metropolitane e negli ambiti sociali territoriali coinvolti	Totale risorse per 3 anni
<b>Definizione del progetto individualizzato</b>	Valutazione individualizzata dei bisogni e attivazione dei necessari sostegni	<ul style="list-style-type: none"> <li>progetto personalizzato di presa in carico, che individua gli specifici sostegni di cui la persona con disabilità necessita;</li> <li>decomposizione e raccordo con i servizi territoriali per una programmazione di lungo periodo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>costituzione dell'equipe multidisciplinare a livello di ambito territoriale o suo rafforzamento;</li> <li>valutazione individualizzata;</li> <li>definizione del progetto individualizzato;</li> <li>attivazione dei sostegni.</li> </ul>	Necessità risorse per la costituzione delle équipe multidisciplinari.	40.000	25.000	75.000	700	80.500.000
<b>Abitazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisizione</li> <li>Reperimento, predisposizione e messa a disposizione di alloggi che permettano al/a persona con disabilità una vita per quanto possibile autonoma;</li> <li>Strutturazione degli spazi adatti alle esigenze delle persone con disabilità anche con il ricorso a soluzioni innovative di domotica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>realizzazione del progetto sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ricorso a iniziative pubbliche per il reperimento di alloggi e attivazione di bandi sul mercato privato;</li> <li>riqualificazione delle condizioni abitative sulla base del progetto individualizzato;</li> <li>adattamento delle abitazioni e adozione anche di servizi adatti alle esigenze individuali e del gruppo appartamento;</li> <li>attivazione dei relativi sostegni di carattere e diversificati;</li> <li>operazioni di mobilità di assistenza e accompagnamento a distanza.</li> </ul>	Necessità risorse per predisposizione di appartamenti di proprietà pubblica o privati per l'auto-gestione.	300.000	40.000	120.000	700	204.000.000
<b>Lavoro. Sviluppo delle competenze digitali per le persone con disabilità coinvolte nel progetto e lavoro a distanza</b>	Lavoro <ul style="list-style-type: none"> <li>Sostegno all'accesso al mercato del lavoro delle persone con disabilità e agli occupatori. Favorire le competenze e la digitalizzazione, in particolare per quanto riguarda le competenze digitali.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analizzare il mantenimento e lo sviluppo delle prospettive occupazionali in un contesto di smart working di tipo anche di incremento delle competenze digitali di tali lavoratori.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>formazione della sin-manifestazione necessaria per lo sviluppo del lavoro da remoto;</li> <li>collegamento tra servizi sociali, agenzie formative, ASL, e i servizi per l'impiego in favore della realizzazione di forme lavorative anche con modalità on line.</li> </ul>	Necessità risorse per la fornitura e della strumentazione e per le attività formative.	60.000	40.000	120.000	700	126.000.000
<b>Spesa complessiva prevista i 3 anni</b>									<b>500.500.000</b>