

AMBITO DI GARBAGNATE MILANESE

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

2026 - 2028

Dicembre 2025

CONTENUTI

PREMESSA	5
SEZIONE 1 ABITARE NELL'AMBITO: TREND E RISCHI DI ESCLUSIONE	7
Capitolo 1 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale locale	8
1.1 Andamento dei valori di compravendita e locazione	8
1.2 Accessibilità e sfitto abitativo privato	10
1.3 Locazione a canone concordato	11
Capitolo 2 Attrattività demografica e profili a rischio di esclusione	13
2.1 Un territorio in crescita demografica	13
2.2 Focus su alcuni profili a rischio	14
SEZIONE 2 DOMANDA E OFFERTA PUBBLICA E SOCIALE	16
Capitolo 3 Domanda emersa e risposta del sistema.....	17
3.1 Nel libero mercato	17
3.2 La casa pubblica	21
3.3 L'esclusione abitativa.....	22
Capitolo 4 Il patrimonio pubblico e sociale	28
4.1 Consistenza del patrimonio abitativo pubblico	28
4.2 Stato del patrimonio	31
SEZIONE 3 STRATEGIE PER IL TRIENNIO 2026 - 2028	33
Capitolo 5 Stima del fabbisogno e previsioni di offerta.....	35
5.1 L'offerta che servirebbe	35
5.2 L'offerta prevedibilmente disponibile.....	37
Capitolo 6 Azioni per lo sviluppo del sistema	38
6.1 Strategie di ambito.....	38
6.2 Priorità di lavoro	39

PREMESSA

Il **Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale** è definito dalla disciplina di riferimento come lo strumento di pianificazione strategica delle politiche abitative al livello di ambito territoriale del piano di zona secondo una prospettiva di integrazione tra politiche, in particolare tra politiche sociali e di governo del territorio. Il presente documento costituisce il secondo Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali dell'ambito territoriale di Garbagnate Milanese elaborato in sintonia con le indicazioni fornite dal R.R. n. 4/2017 e dalla DGR 7317/2022 attraverso la quale Regione Lombardia ha messo a disposizione dei territori le Linee Guida per la sua redazione.

L'impostazione del presente Piano conferma l'indirizzo già intrapreso dall'Ambito territoriale di Garbagnate Milanese con il Piano triennale per il periodo 2023-2025, ovvero quello di una **piattaforma di ricomposizione delle dimensioni locali dell'abitativo** e per l'individuazione delle direttive prioritarie di lavoro per il triennio di riferimento che più di altre potranno supportare il sistema locale ad affrontare le sfide attese.

Il percorso di definizione del Piano è stato accompagnato e coordinato dal servizio Agenzia Sociale C.A.S.A. dell'Azienda Speciale Consortile Comuni Insieme per lo Sviluppo Sociale, ed ha visto coinvolti i Comuni dell'Ambito territoriale e ALER Milano territorialmente competente attraverso la partecipazione attiva e collaborativa in occasione

- dei tre **Tavoli di attuazione** del Piano triennale 2023-2025 attivati successivamente alla sua approvazione allo scopo di dare concreto seguito alle altrettante direttive di lavoro individuate dal Piano (Interventi integrati per l'emergenza abitativa, Efficientamento del patrimonio SAP, Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata), e partecipati da una rappresentanza di Comuni dell'Ambito territoriale e da ALER Milano;
- il **Tavolo Casa**, luogo di governance tecnico-operativa indirizzato al confronto e alla ricomposizione organica delle diverse linee di intervento.

L'esito è un documento che, in sintonia con le specificità del contesto locale, le prospettive offerte dall'impalcato disciplinare e le possibili opportunità per il prossimo futuro, riporta una sintetica narrazione delle dimensioni tematiche affrontate e approfondite, utili a determinare:

- il fabbisogno abitativo, definito nelle sue varie componenti come una rilettura interpretativa delle informazioni raccolte;
- le previsioni di offerta già identificabili da parte degli enti proprietari;
- gli spazi di lavoro prioritari funzionali ad efficientare le risorse disponibili e a rendere sempre più efficaci le azioni di risposta al bisogno abitativo.

I contenuti del Piano, infine, sono organizzati in tre distinte sezioni:

- il **contesto locale**, con una specifica focalizzazione rispetto ai livelli di accessibilità del mercato abitativo locale. La sezione propone infatti un approfondimento delle principali dinamiche dei prezzi di mercato indagandone le probabili motivazioni. Una attenzione particolare è dedicata alla questione delle abitazioni private inutilizzate e ai profili a maggior rischio di esclusione abitativa;
- la **domanda e l'offerta pubblica e sociale** per le diverse componenti la "filiera" dell'abitare (il mercato, la casa pubblica e l'esclusione abitativa), ovvero l'analisi del bisogno abitativo intercettato dai servizi pubblici del territorio e della capacità di risposta del sistema di offerta territoriale. Proprio sull'offerta pubblica la sezione propone un approfondimento conoscitivo della consistenza e dello stato d'uso del patrimonio abitativo pubblico e sociale di proprietà comunale e di ALER Milano;
- le **strategie** per la realizzazione di un sistema integrato dell'abitare, l'ultima parte del piano propone una stima del fabbisogno abitativo locale e riporta le previsioni di offerta determinate e potenziali, le direttive di lavoro per il triennio di riferimento che portano a sintesi le necessità del territorio e gli esiti del percorso operativo sviluppato dal Tavolo Casa e dai suoi sottogruppi organizzati nei Tavoli attuativi del Piano triennale 2023-2025.

SEZIONE 1 | ABITARE NELL'AMBITO: TREND E RISCHI DI ESCLUSIONE

Capitolo 1 | Accessibilità del mercato immobiliare residenziale locale

1.1 | Andamento dei valori di compravendita e locazione

Allo scopo di comprendere la dinamica del mercato immobiliare residenziale locale è stato approfondito l'andamento dei valori medi di compravendita e di locazione nei comuni dell'Ambito territoriale registrati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i primi semestri degli anni 2019 e dal 2023 al 2025, relativi agli immobili residenziali non di pregio. I dati mostrano un diffuso incremento dei prezzi di compravendita e di locazione, con alcune eccezioni. Più in dettaglio, i dati monitorati relativi ai valori di mercato nei comuni dell'ambito territoriale e per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indicano:

per la compravendita:

- nelle aree centrali (zona unica per Cesate):
 - nel triennio 2023-2025: incrementi diffusi, ad eccezione di Novate Milanese e Solaro, variabili tra il 2% di Senago e il 12% di Paderno Dugnano;
 - rispetto al 2019: ad eccezione di Novate Milanese che mantiene stabili i valori nel tempo - i più elevati tra i comuni dell'Ambito – in tutti i comuni si segnalano incrementi dei prezzi, sopra il 10% nei comuni di Bollate (14%), Cesate (11%), Garbagnate Milanese (16%) e Paderno Dugnano (17%);
- nelle zone periferiche:
 - nel triennio 2023-2025: incrementi diffusi, ad eccezione dell'area periferica di Bollate, e superiori al 10% a Baranzate, Bollate (semicentrale) e Solaro;
 - rispetto al 2019: gli incrementi dei prezzi sono registrati tutti in doppia cifra, con punte più significative a Bollate semicentrale (29%), Garbagnate Milanese (32%) e Senago (22%).

Tabella. Valori medi di **COMPRAVENDITA***. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE

	Baranzate	Bollate	Cesate	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
2019	1.400	1.825	1.350	1.375	2.125	1.775	1.375	1.450
2023	1.400	1.975	1.375	1.525	2.150	1.850	1.425	1.550
2024	1.450	2.075	1.375	1.500	2.150	2.025	1.450	1.550
2025	1.500	2.075	1.500	1.600	2.150	2.075	1.450	1.550
var. '23/'25	100	100	125	75	0	225	25	0
var. % '23/'25	7%	5%	9%	5%	0%	12%	2%	0%
var. '19/'25	100	250	150	225	25	300	75	100
var. % '19/'25	7%	14%	11%	16%	1%	17%	5%	7%

* valori €/mq relativi al primo semestre

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

Tabella. **Valori medi di COMPRAVENDITA***. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE

	Baranzate	Bollate secentrale	Bollate periferica	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
2019	1.300	1.450	1.475	1.250	1.650	1.600	1.150	1.250
2023	1.350	1.675	1.675	1.575	1.725	1.800	1.375	1.300
2024	1.400	1.725	1.675	1.625	1.825	1.900	1.425	1.350
2025	1.525	1.875	1.675	1.650	1.825	1.900	1.400	1.450
var. '23/'25	175	200	0	75	100	100	25	150
var. % '23/'25	13%	12%	0%	5%	6%	6%	2%	12%
var. '19/'25	225	425	200	400	175	300	250	200
var. % '19/'25	17%	29%	14%	32%	11%	19%	22%	16%

* valori €/mq relativi al primo semestre

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

per la locazione:

- nelle aree centrali (zona unica per Cesate):
 - nel triennio 2023-2025: incrementi diffusi, più contenuti (se così si può dire) nei comuni di Baranzate, Novate Milanese e Senago, ancor più rilevanti nei restanti comuni con valore più significativo a Bollate (41%);
 - rispetto al 2019: per nessun comune le variazioni dei valori risultano essere inferiori al 30% e addirittura superiori al 50% per i comuni di Bollate (56%), Garbagnate Milanese (54%), Novate Milanese (52%), Paderno Dugnano (67%) e Solaro (73%);
- nelle zone periferiche:
 - nel triennio 2023-2025: incrementi diffusi e variabili tra il 13% e il 38% registrati sempre a Bollate (zona periferica e zona secentrale);
 - rispetto al 2019: gli incrementi dei prezzi sono registrati tutti rilevanti, con punte più significative a Garbagnate Milanese (67%), Novate Milanese e Paderno Dugnano (77%) e Solaro (65%).

Tabella. **Valori medi di LOCAZIONE***. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE

	Baranzate	Bollate	Cesate	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
2019	4,9	5,7	4,6	4,8	5,6	4,9	4,5	4
2023	5,6	6,3	5,1	5,8	7,6	6,5	5,4	5,4
2024	6,1	7,7	5,7	6,5	7,6	7,2	6,1	6,3
2025	6,4	8,9	6,2	7,4	8,5	8,2	6,1	6,9
var. '23/'25	0,8	2,6	1,1	1,6	0,9	1,7	0,7	1,5
var. % '23/'25	14%	41%	22%	28%	12%	26%	13%	28%
var. '19/'25	1,5	3,2	1,6	2,6	2,9	3,3	1,6	2,9
var. % '19/'25	31%	56%	35%	54%	52%	67%	36%	73%

* valori €/mq relativi al primo semestre

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

Tabella. **Valori medi di LOCAZIONE***. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE

	Baranzate	Bollate secentrale	Bollate periferica	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
2019	4,6	5,2	4,7	4,2	4,3	4,3	4,2	3,7
2023	5,4	5,6	5,4	5,8	6,2	6,5	5,2	4,6
2024	6,4	6,7	5,9	6	7	6,9	6,1	5,6
2025	7	7,7	6,1	7	7,6	7,6	6,1	6,1
var. '23/'25	1,6	2,1	0,7	1,2	1,4	1,1	0,9	1,5
var. % '23/'25	30%	38%	13%	21%	23%	17%	17%	33%
var. '19/'25	2,4	2,5	1,4	2,8	3,3	3,3	1,9	2,4
var. % '19/'25	52%	48%	30%	67%	77%	77%	45%	65%

* valori €/mq relativi al primo semestre

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

1.2 | Accessibilità e sfitto abitativo privato

La crescita diffusa e importante dei valori di mercato descritti nel paragrafo precedente, con particolare riferimento alla locazione, sono riconducibili alle dinamiche nel rapporto tra domanda e offerta, dove si è percepito:

- rispetto alla domanda, specie quella con minori disponibilità economiche, un aumento negli ultimi anni per l'effetto combinato di un aumento del costo dei mutui – quindi minori possibilità di acquisto - e inaccessibilità del mercato milanese che ha portato parte della domanda abitativa verso i comuni di prima cintura e meglio serviti da collegamenti di trasporto con il capoluogo;
- rispetto all'offerta di abitazioni in locazione, una sostanziale contrazione in parte dovuta all'emergere di mercati concorrenti (la locazione breve-turistica) e, soprattutto, ad un aumento del numero degli alloggi tenuti sfitti per vari motivi (tra i quali si annovera il timore di morosità e i tempi di rientro in possesso dell'immobile da parte del proprietario).

In merito a quest'ultimo aspetto, il quadro aggiornato a novembre 2025 (stima dedotta tramite TARI – categoria “immobili a disposizione”) del patrimonio abitativo privato sfitto riferisce di circa 2.508 unità immobiliari, in forte tendenza di ampliamento del fenomeno tra i Comuni dell’Ambito, confermando la necessità di rafforzare l’attenzione al tema nel prossimo futuro.

Tabella. **Consistenza delle abitazioni private “a disposizione” ai fini TARI**. Novembre 2025

Comune	Rilevazione 2022	Rilevazione 2024	Rilevazione 2025
Baranzate	-	-	45
Bollate	800	700	700*
Cesate	-	157	157*
Garbagnate M.	-	-	423
Novate M.	178	320	388
Paderno D.	165	194	300
Senago	293	-	193
Solaro	150	263	302
TOTALE	1.586	1.634	2.508

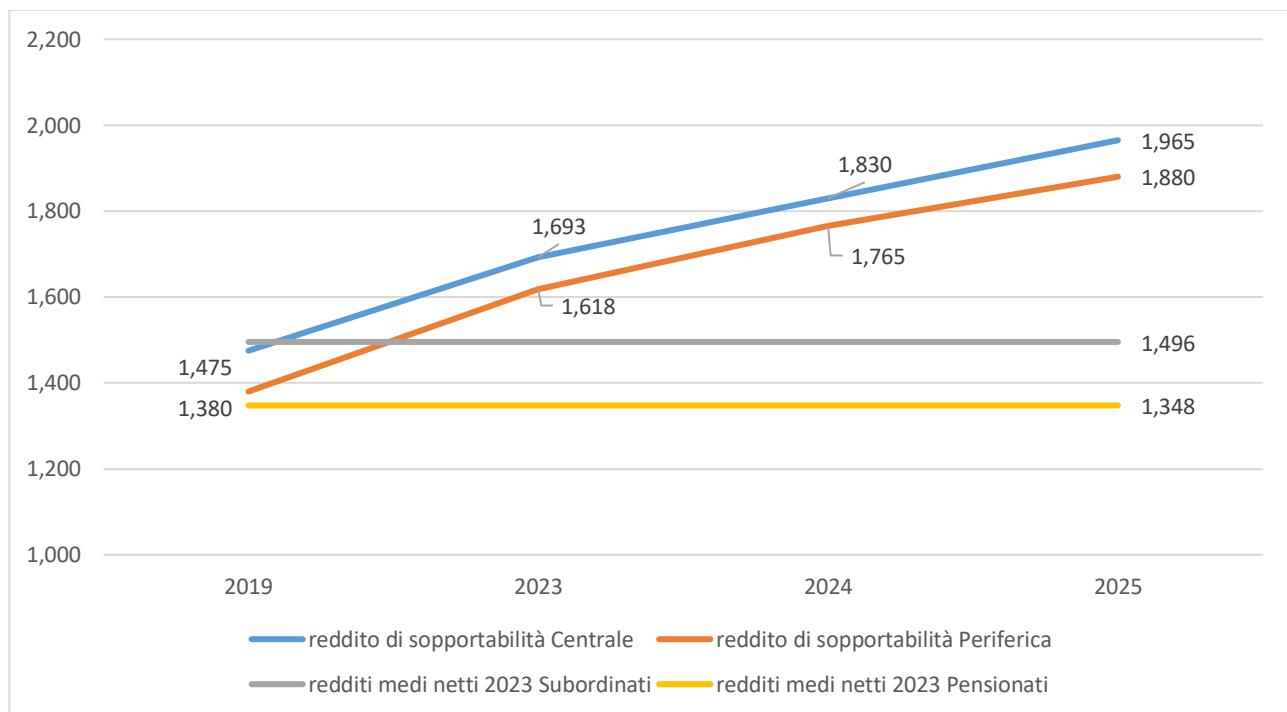
* dato 2024

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

Il risultato delle dinamiche descritte è un sostanziale e progressivo distanziamento tra i costi per la casa (considerando il canone di locazione e le diverse spese per il mantenimento dell'abitazione) e la capacità reddituale dei cittadini, inquilini e aspiranti tali. Il grafico di seguito riportato rappresenta efficacemente questa dinamica attraverso una simulazione rispetto ad una abitazione civile di 80 mq in stato di conservazione normale alla quale sono applicati i valori di locazione medi di ambito e costi forfettari di mantenimento pari a 200 euro*mese, dove:

- da un lato sono riportati i valori dei redditi netti necessari a sopportare i costi dell'abitare, calcolati al 40% del reddito netto;
- dall'altro i valori dei redditi medi tra i comuni dell'ambito calcolati rispetto alle dichiarazioni reddituali del 2023 e utilizzate come parametro di riferimento per il periodo considerato dalla simulazione e per tale motivo si sono presi in considerazione i redditi da lavoro subordinato o assimilabile e da pensione.

Grafico. Dinamica del rapporto tra canoni medi di locazione e redditi medi netti. Simulazione su un alloggio di 80 mq



Fonte: OMI Agenzia delle Entrate e Ministero dell'Economia e delle Finanze, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

Il risultato appare molto evidente: nel corso degli ultimi anni i redditi considerati "stabili" risultano non essere più sufficienti a sostenere gli aumentati costi dell'abitare, esponendo sempre più ampie fasce di popolazione al rischio di esclusione dal mercato della locazione o a non riuscire ad entrare, in particolare nuclei monoredito ma non solo.

1.3 | Locazione a canone concordato

Ad eccezione dei comuni di Cesate e Solaro, i restanti comuni dell'Ambito Territoriale (Bollate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano e Senago) sono classificati ad Alta Tensione Abitativa (ATA) in base alla Delibera CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) del 13 novembre

2003 e pubblicato sulla G.U. del 18 febbraio 2004, n. 40, comuni per i quali è prevista la definizione di specifici accordi locali per l'applicazione dei contratti di locazione a canone concordato, così come definiti dall'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, e l'accesso alle agevolazioni fiscali di legge per i proprietari e inquilini di alloggi locati a canone concordato.

Nel corso del 2024 è stato avviato con il coordinamento di Agenzia Sociale C.A.S.A. e tra le rappresentanze sindacali degli inquilini e le associazioni della proprietà immobiliare firmatarie, il percorso di rinnovo dell'accordo locale quadro stipulato nel 2021. Tra i mesi di aprile e maggio 2025 sono stati depositati due nuovi e distinti accordi locali per il canone concordato da parte di altrettanti raggruppamenti di rappresentanze sindacali e della proprietà edilizia. Come riportato già nel Piano annuale 2025, i due nuovi accordi locali non sono stati frutto di un percorso collaborativo tra le stesse rappresentanze e con le pubblica amministrazione rappresentata dalla competenza tecnica dell'Agenzia per l'Abitare C.A.S.A. Sin dalle prime simulazioni applicative effettuate è parso evidente come i due nuovi accordi locali abbiano impostazioni metodologiche sostanzialmente differenti, che si traducono anche in valori applicabili significativamente diversi per il medesimo alloggio.

I dati aggiornati rispetto alla diffusione del canone concordato rilevato tramite l'applicazione dell'aliquota IMU agevolata (fonte: Uffici tributi comunali) e riportati nella tabella di seguito descrivono un progressivo incremento sul territorio nel suo complesso.

Tabella. **Immobili con contratti di locazione a canone concordati attivi.** Periodo 2023 – 2025

Comune	ABITAZIONI CON CONTRATTI ATTIVI A CANONE CONCORDATO			(stima) QUOTA DEL CANONE CONCORDATO su alloggi in AFFITTO		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Baranzate	14	23	6	2,3%	3,8%	1,0%
Bollate	64	136	169	2,4%	5,2%	6,5%
Cesate	1	7	10	0,2%	1,4%	2,0%
Garbagnate M.	53	53	74	5,1%	5,1%	7,2%
Novate M.	105	75	27	5,5%	3,9%	1,4%
Paderno D.	190	269	305	5,6%	7,9%	8,9%
Senago	18	21	27	1,7%	2,0%	2,5%
Solaro	9	8	7	1,9%	1,7%	1,5%
TOTALE	454	592	625	3,9%	5,1%	5,4%

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

Questa dinamica positiva, certamente da ricondurre all'applicazione dell'accordo locale sottoscritto nel 2021, risulta essere trainata dai comuni di Bollate e Paderno Dugnano dove si concentrano complessivamente 474 immobili interessati da locazione agevolata a canone concordato, pari a poco più del 75% del totale dell'ambito, seguiti da Garbagnate Milanese (74). Marginale invece la diffusione del concordato negli altri comuni dell'Ambito territoriale: comunque in sensibile crescita nei comuni di Cesate e Senago; in calo a Baranzate e, soprattutto, a Novate Milanese; sostanzialmente stabile a Solaro.

Capitolo 2 | Attrattività demografica e profili a rischio di esclusione

2.1 | Un territorio in crescita demografica

Complessivamente, tra il 2023 e il 2025 l'Ambito territoriale ha visto aumentare la propria popolazione residente di 1.775 unità, pari allo 0,9%, in linea con i valori registrati per il comune di Milano e mediamente per il resto dell'area metropolitana. Una crescita demografica sostanzialmente positiva e costante nei due periodi 2023-2024 e 2024-2025, differentemente dai due contesti territoriali presi a confronto: -04% per Milano e 0% mediamente per il resto dell'area metropolitana.

Tra i Comuni dell'Ambito territoriale, che registrano tutti una tendenza positiva, a trainare la crescita sono soprattutto Novate Milanese (+391 abitanti), Paderno Dugnano (+416 abitanti) e Solaro (+266 abitanti), che da soli rappresentano oltre il 60% della variazione totale.

Tabella. **Dinamiche della popolazione residente.** Periodo 2023-2025

Comune	2023	2024	2025	var. 2023-2025	
				assoluta	%
Baranzate	11.823	11.849	11.985	162	1,4%
Bollate	36.204	36.320	36.356	152	0,4%
Cesate	14.239	14.309	14.320	81	0,6%
Garbagnate M.	26.793	27.019	26.899	106	0,4%
Novate M.	19.910	20.086	20.301	391	2,0%
Paderno D.	47.118	47.403	47.534	416	0,9%
Senago	21.372	21.517	21.573	201	0,9%
Solaro	13.854	14.064	14.120	266	1,9%
AMBITO	191.313	192.567	193.088	1.775	0,9%

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

Tabella. **Dinamiche della popolazione straniera residente.** Periodo 2023-2025

Comune	2023	2024	2025	var. 2023-2025	
				assoluta	%
Baranzate	4.349	4.284	4.399	50	1,1%
Bollate	2.834	2.921	3.020	186	6,6%
Cesate	1.195	1.238	1.250	55	4,6%
Garbagnate M.	2.762	2.883	3.011	249	9,0%
Novate M.	1.707	1.784	1.894	187	11,0%
Paderno D.	4.704	4.844	5.018	314	6,7%
Senago	1.729	1.882	2.050	321	18,6%
Solaro	1.276	1.399	1.450	174	13,6%
AMBITO	20.556	21.235	22.092	1.536	7,5%

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

Come evidenziato dalla tabella sotto riportata, un contributo significativo alla crescita demografica dei comuni dell'Ambito territoriale è stato fornito dalla componente straniera della popolazione residente, per la quale è stata registrata una crescita di 1.536 residenti, pari ad una variazione media del 7,5% rispetto al 2023. In termini assoluti è soprattutto nei comuni di Garbagnate Milanese (+249 abitanti), Paderno Dugnano (+314 abitanti) e Senago (+321 abitanti) dove si segnalano gli aumenti più importanti.

2.2 | Focus su alcuni profili a rischio

Nell'insieme della domanda abitativa, in particolare relativamente alla locazione, per alcuni specifici profili di cittadini si è rilevato una maggiore esposizione ai rischi di esclusione dal mercato perché redditualmente, e quindi economicamente, più fragili o perché portatori di una sorta di "stigma" sociale. Di alcuni di questi profili è stato possibile effettuare un approfondimento attraverso dati resi disponibili da ISTAT.

Oltre agli stranieri, generalmente visti con diffidenza, di cui si sono esposte le dinamiche di crescita nel numero di presenze sul territorio, altri profili sono riconducibili:

- agli anziani over 65 anni, individuati come profili a rischio di esclusione per:
 - il generale aumento della presenza tra la popolazione residente, pari a poco meno di un quarto del totale, con quote più significative nei comuni di Bollate (25,5%), Garbagnate Milanese (25,8%) e Novate Milanese (27,8%);
 - redditi medi da pensione tendenzialmente inferiori a quelli dei lavoratori attivi;
 - la presenza di nuclei monopersonali e quindi monoredito, in particolare vedovi/e;
- la frammentazione dei nuclei familiari, rappresentato a titolo esemplificativo dalla presenza di divorziati/e, quindi uomini/donne sole e monoredito, nuclei monogenitoriali con figli minori.

Tabella. **Dinamica della popolazione residente anziana (65 e + anni)**. Periodo 2023-2025

Comune	2023	2025	var. 2023-2025		Quota sulla popolazione residente	
			assoluta	%	2023	2025
Baranzate	2.324	2.374	50	2,2%	19,7%	19,8%
Bollate	8.927	9.257	330	3,7%	24,7%	25,5%
Cesate	3.026	3.185	159	5,3%	21,3%	22,2%
Garbagnate M.	6.766	6.946	180	2,7%	25,3%	25,8%
Novate M.	5.480	5.650	170	3,1%	27,5%	27,8%
Paderno D.	11.444	11.803	359	3,1%	24,3%	24,8%
Senago	4.702	4.927	225	4,8%	22,0%	22,8%
Solaro	2.928	3.100	172	5,9%	21,1%	22,0%
AMBITO	45.597	47.242	1.645	3,6%	23,8%	24,5%

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

Tabella. Dinamica della popolazione residente. Vedovi/e. Periodo 2023-2025

Comune	2023	2025	var. 2023-2025		Quota sulla popolazione residente	
			assoluta	%	2023	2025
Baranzate	691	694	3	0,4%	5,8%	5,9%
Bollate	2.795	2.785	-10	-0,4%	7,7%	7,7%
Cesate	951	952	1	0,1%	6,7%	6,7%
Garbagnate M.	2.028	1.979	-49	-2,4%	7,6%	7,3%
Novate M.	1.641	1.640	-1	-0,1%	8,2%	8,2%
Paderno D.	3.329	3.276	-53	-1,6%	7,1%	6,9%
Senago	1.420	1.429	9	0,6%	6,6%	6,6%
Solaro	896	901	5	0,6%	6,5%	6,4%
AMBITO	13.751	13.656	-95	-0,7%	7,2%	7,1%

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

Tabella. Dinamica della popolazione residente. Divorziati/e. Periodo 2023-2025

Comune	2023	2025	var. 2023-2025		Quota sulla popolazione residente	
			assoluta	%	2023	2025
Baranzate	358	362	4	1,1%	3,0%	3,1%
Bollate	1.500	1.544	44	2,9%	4,1%	4,3%
Cesate	599	614	15	2,5%	4,2%	4,3%
Garbagnate M.	1.054	1.086	32	3,0%	3,9%	4,0%
Novate M.	811	849	38	4,7%	4,1%	4,2%
Paderno D.	1.709	1.692	-17	-1,0%	3,6%	3,6%
Senago	867	898	31	3,6%	4,1%	4,2%
Solaro	564	594	30	5,3%	4,1%	4,2%
AMBITO	7.462	7.639	177	2,4%	3,9%	4,0%

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

SEZIONE 2 | DOMANDA E OFFERTA PUBBLICA E SOCIALE

Capitolo 3 | Domanda emersa e risposta del sistema

3.1 | Nel libero mercato

Sostegno alla locazione

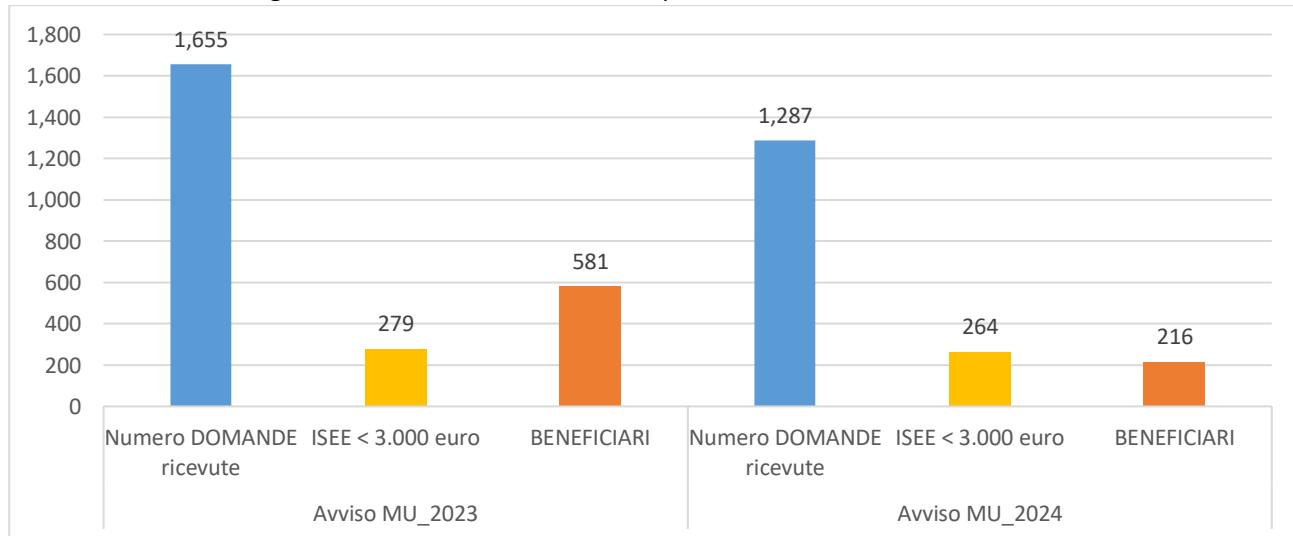
Tra il 2023 e il 2025 sono stati pubblicati due avvisi pubblici per l'assegnazione di contributi economici di sostegno alla locazione nel libero mercato, in continuità con gli interventi straordinari legati al contrasto degli effetti della pandemia da covid-19 e della crisi energetica acutizzata dall'inizio del conflitto tra Russia e Ucraina nel 2022. Nel 2025 non è invece stato pubblicato avviso a causa del mancato finanziamento nazionale della misura di sostegno. Nel dettaglio:

- 2023 – Misura Unica di sostegno alla locazione di cui alla DGR 6970/2022, aperto dal 23 maggio al 20 giugno 2023, sono state presentate complessivamente 1.655 domande di contributo – in aumento di circa 200 domande rispetto al 2022;
- 2024 – Misura Unica “Perlaffitto”, aperto dal 20 marzo al 23 aprile 2023, sono state presentate 1.287 richieste di contributo, in diminuzione di circa 400 domande rispetto al bando 2023, determinata in buona parte dall'abbassamento soglia ISEE per l'accesso alla misura a 15.000 euro.

L'esito delle misure in termini di rapporto domande ricevute e beneficiari del contributo è naturalmente determinato dalle risorse economiche di volta in volta a disposizione, essendo stata mantenuta invariata l'entità del contributo. Queste misure, come quelle attivate nel precedente periodo 2020-2022, hanno usufruito di ulteriori integrazioni economiche messe a disposizione in forma variabile dagli stessi Comuni dell'Ambito territoriale. Nella sostanza la capacità di risposta di queste misure è stata pari al 35,1% delle domande ricevute in occasione dell'avviso del 2023, e del 16,8% con la misura del 2024. Le restanti richieste di contributo sono invece rimaste inattive per mancanza di sufficienti risorse economiche.

Essendo le graduatorie definite in ordine crescente di valore ISEE, con la misura del 2023 tutte le domande di contributo valide avanzate da nuclei in condizioni di indigenza (valore ISEE < 3.000 euro) sono state finanziate, mentre con la misura del 2024 il numero dei beneficiari è risultato inferiore al numero totale dei nuclei in condizioni di indigenza.

Grafico. Misure di sostegno alla locazione 2023-2024. Principali esiti



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

La tabella di seguito riportata mostra la distribuzione territoriale delle domande di sostegno raccolte in occasione dei due avvisi pubblici del 2023 e del 2024, dalla quale si evidenzia:

- la sostanziale assenza di particolari variazioni tra il 2023 e il 2024 nella distribuzione in quota delle domande tra i comuni dell'Ambito territoriale;
- la forte concentrazione di domanda nei comuni di Bollate, Novate Milanese e Paderno Dugnano, che da soli sommano circa il 65% delle domande di sostegno presentate.

Tabella. **Misure di sostegno alla locazione 2023-2024.** Distribuzione domande pervenute

Comune	Numero DOMANDE ricevute		Quota sul totale delle domande	
	2023	2024	2023	2024
Baranzate	152	117	9%	9%
Bollate	380	265	23%	21%
Cesate	53	42	3%	3%
Garbagnate M.	145	129	9%	10%
Novate M.	354	259	21%	20%
Paderno D.	342	290	21%	23%
Senago	145	117	9%	9%
Solaro	84	68	5%	5%
TOTALE	1.655	1.287	100%	100%

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

Le domande di sostegno presentate con le misure del 2023 e del 2024 rappresentano rispettivamente il 14% e l'11% delle famiglie in locazione nel libero mercato locale, pari a circa una famiglia ogni nove/dieci in locazione; quindi, esclusi i nuclei assegnatari di alloggi SAP. Quote già importanti che assumono connotati ancor più significativi – con riferimento alla misura 2023 – nei Comuni di Baranzate, Novate Milanese e Solaro, dove circa una famiglia su cinque in locazione ha presentato richiesta di supporto per poter far fronte ai costi di locazione.

Tabella. **Stima della quota delle richieste di sostegno sul totale dei nuclei locazione (escluso SAP).** Periodo 2023-2024. Distribuzione domande pervenute

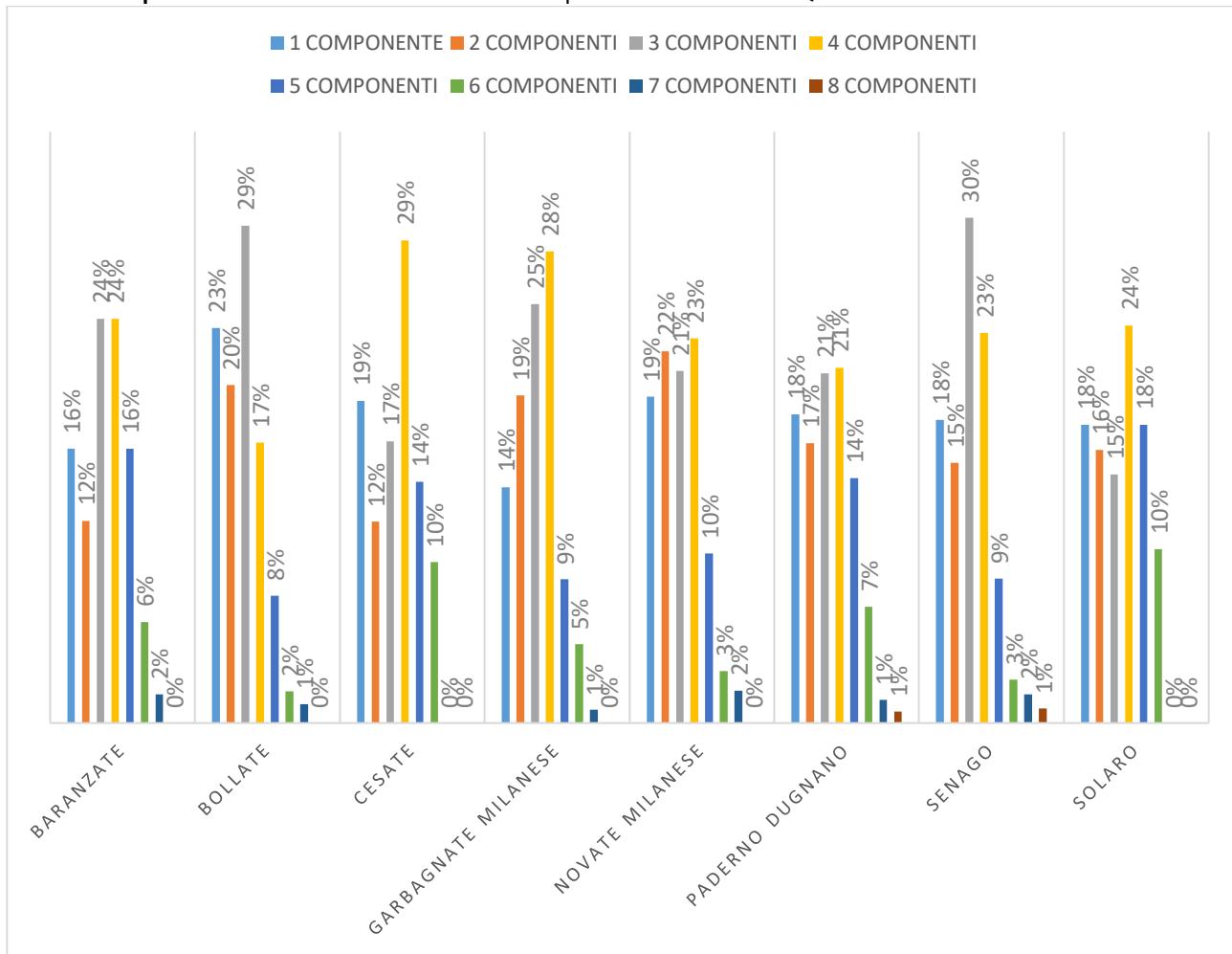
Comune	2023	2024
Baranzate	25%	19%
Bollate	14%	10%
Cesate	10%	8%
Garbagnate M.	14%	12%
Novate M.	19%	14%
Paderno D.	10%	8%
Senago	14%	11%
Solaro	17%	14%
MEDIA AMBITO	14%	11%

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

Tra i Comuni dell'Ambito territoriale, la geografia delle tipologie di nuclei familiari che hanno presentato domanda i più ricorrenti – rappresentate dal grafico sotto riportato per la misura 2024 – è eterogenea con specifiche caratterizzazione da comune a comune generalmente. Appare utile evidenziare che:

- in tutti i comuni i nuclei monoparentali e con due componenti (spesso monogenitoriali o coppie di anziani) rappresentano una quota superiore al 30-40% del totale delle domande presentate;
- i nuclei composti da quattro persone, generalmente riconducibili a coppie con figli minori, sono numericamente prevalenti in cinque degli otto comuni dell'Ambito territoriale, complessivamente rappresentano il 46% delle domande;
- in quattro comuni, Baranzate, Cesate, Paderno Dugnano e Solaro, sono rilevanti le domande presentate da nuclei familiari numerosi.

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



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

L'esperienza della Misura sperimentale sul canone concordato

Il Comune di Senago è dal 2020 beneficiaria – unico tra i comuni dell'Ambito territoriale e tra i soli 9 Comuni lombardi - della Misura premiale per la promozione della locazione a canone concordato di cui alla DGR 2608/2019.

La Misura prevede il riconoscimento di un contributo economico a sostegno dei canoni di locazione pari a 5 mensilità per ogni anno di contratto, fino ad un massimo di euro 2.000,00 all'anno, fino ad un massimo di complessivi euro 10.000,00 per il periodo di durata contrattuale (3+2 anni). Ai proprietari beneficiari del contributo è stata inoltre garantita per tutta la durata del contratto di locazione (3+2 anni) l'applicazione di un'aliquota IMU non superiore a quella prevista per l'anno 2019.

Per Senago il riconoscimento del contributo è stato sin dall'inizio della misura riservato alla sola stipula di nuovi contratti a canone concordato. Alla luce dei timidi risultati ottenuti, a partire dal 2 settembre 2024 la misura è stata aperta anche alla rinegoziazione dei contratti di locazione ad uso abitativo già in essere a libero mercato in contratti di locazione a canone concordato.

I beneficiari della misura possono essere:

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

Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A., soggetto di cui si avvale il Comune di Senago per l'attuazione della misura premiale, ha sin dall'inizio assunto il compito - per i nuovi contratti di locazione - di incrociare l'offerta del proprietario con le richieste di alloggio di nuclei familiari idonei iscritti nel proprio registro e/o valutare l'idoneità di potenziali inquilini su proposta del proprietario stesso.

Nel dettaglio, l'esito parziale della misura premiale vede 13 contratti sostenuti, dei quali:

- 2 contratti avviati fino al 2022;
- 11 contratti avviati nel periodo 2023-2025, dei quali 6 nel solo 2025.

Il profilo degli inquilini vede:

- provenienza: 7 nuclei italiani e 6 nuclei extra UE;
- età: 1 under 35, 3 anziane donne sole;
- composizione:
 - 3 nuclei numerosi;
 - 3 nuclei con minori (3/4 componenti);
 - 1 monogenitoriale (donna);
 - 6 monoparentali, di cui 3 donne anziane e un padre separato;
- ISEE
 - 3 nuclei indigenti (ISEE inferiore a 3.000 euro);
 - 2 nuclei con ISEE superiore alla soglia SAP (16.000 euro);
 - 2 nuclei con ISEE compreso tra i 10.000 e i 16.000 euro.

Le condizioni contrattuali vedono infine:

- canone applicato
 - Minimo: 5,6 euro/mq
 - Massimo: 9,5 euro mq
 - Medio: 7,5 euro mq
- forme di garanzia
 - per soli 7 contratti previsto il deposito cauzionale;
 - per 1 contratto sono previsti sia il deposito cauzionale sia il garante;
 - per 4 contratti non sono previste forme di garanzia.

Le dimensioni delle abitazioni oggetto di contratto:

- minima: 52 mq;
- massima: 109 mq;
- media: 80 mq.

3.2 | La casa pubblica

Nel periodo 2023 – 2025 sono stati pubblicati 4 avvisi pubblici per l’assegnazione di unità abitative destinate a Servizio Abitativo Pubblico (SAP):

- il n. 1 del 2023 aperto tra il 29 marzo e il 9 maggio 2023 (ID 7060);
- il n. 2 del 2023 aperto tra il 26 settembre e il 26 ottobre 2023 (ID 8060);
- il n. 1 del 2024 aperto tra il 22 maggio e il 26 giugno 2024 (ID 9560);
- il n. 1 del 2025 aperto tra il 29 aprile e il 30 maggio 2025 (ID 10961).

Diversamente dal 2023 e dagli anni precedenti, nel 2024 e nel 2025 sono stati pubblicati un solo avviso per ciascun anno invece che due. La decisione è stata assunta di comune accordo dagli enti proprietari (Comuni e ALER territorialmente competente) in ordine alle effettive disponibilità di unità abitative, alle procedure di assegnazione in carico dall’anno precedente e per il 2025, valutandone l’opportunità alla luce delle previste operazioni di adeguamento della piattaforma informatica a seguito delle modifiche intervenute al RR 4/2017 che avrebbero rischiato di inficiare le procedure di bando.

Al di là del numero di avvisi pubblicati, il numero di domande di assegnazione risulta costantemente sproporzionato rispetto alle abitazioni effettivamente disponibili, mediamente pari a

- 18 domande per unità abitativa disponibile nel 2023 (37 per il primo avviso, 11 per il secondo);
- 20 domande per unità abitativa disponibile nel 2024;
- 18 domande per unità abitativa disponibile nel 2025.

La tabella di seguito riportata mostra un quadro di sintesi delle disponibilità di alloggi e delle domande presentate in occasione di ciascun avviso pubblico.

La tipologia dei nuclei familiari che presentano domanda di assegnazione è strettamente correlata alle dimensioni delle unità abitative disponibili. Ad esempio, in occasione dell’avviso pubblico del 2024 è risultata una netta prevalenza di nuclei di piccole dimensioni – monoparentali (30%) e di due persone (17%) – che insieme sfiorano il 50% delle domande presentate.

Dal dettaglio delle domande di assegnazione presentate emerge che:

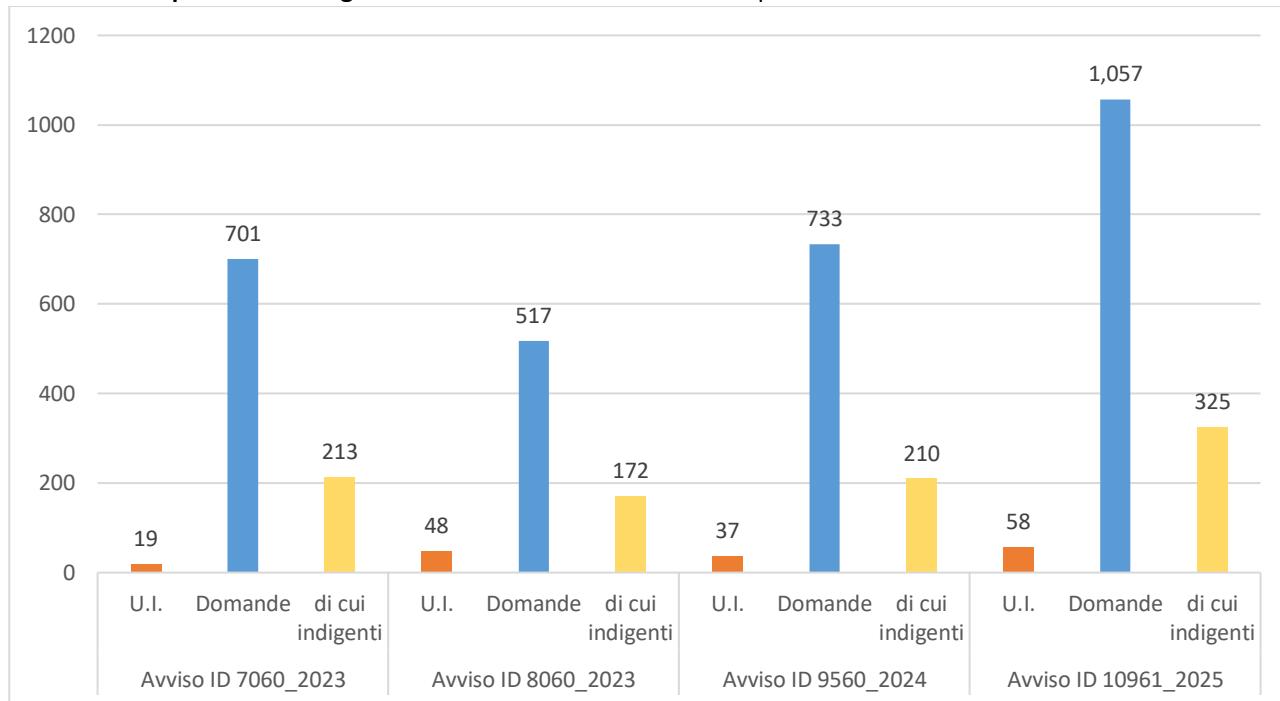
- tra il 69% e il 73% circa delle domande si tratta di nuclei residenti nello stesso comune dove è ubicata l’abitazione a bando;
- tra il 24% e il 30% circa delle domande si tratta di nuclei residenti in comuni dell’Ambito territoriale diversi da quello dove è ubicata l’abitazione a bando;
- le domande presentate da residenti in comuni fuori dall’ambito territoriale rappresenta l’1-3% del totale.

Tra il 13 ottobre e il 16 novembre 2025 è stato infine pubblicato il primo avviso pubblico (ID 11981) per l’Ambito territoriale destinato all’assegnazione di unità abitative sfitte per carenza assegnabili nello “stato di fatto” ai sensi dell’articolo 10 del regolamento regionale n. 4/2017.

Con l’avviso sono state messe a disposizione 28 unità immobiliari di proprietà di ALER Milano, ubicate a

- Bollate: 9 UI;
- Cesate: 4 UI;
- Garbagnate Milanese: 5 UI;
- Paderno Dugnano: 6 UI;
- Solaro: 4 UI.

Grafico. Avvisi pubblici di assegnazione di unità abitative SAP. Principali esiti



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

3.3 | L'esclusione abitativa

La domanda emersa: i nuclei che si sono rivolti ai servizi sociali

Dal 2024, nel quadro delle attività dell’osservatorio sulla condizione abitativa locale, è stata inoltre attivata una specifica linea di approfondimento sul tema dell’emergenza abitativa in attuazione del Piano triennale 2023-2025, ovvero una raccolta strutturata di informazioni, funzionale a supportare iniziative di efficientamento e miglioramento della capacità di risposta dell’Ambito territoriale nel suo complesso. Le modalità e la periodicità di raccolta delle informazioni sono state opportunamente rese omogenee con le rilevazioni concordate a livello metropolitano con la Prefettura di Milano in attuazione dello specifico protocollo di collaborazione sugli escomi precedentemente sottoscritto.

In termini generali, per le segnalazioni rilevate dai servizi sociali nel periodo 2024-2025 è stata registrata una sensibile riduzione, essendo passate dalle 241 del primo quadriennio 2024 alle 165 del secondo quadriennio 2025 (ultimo dato disponibile per la presente analisi). Almeno in parte questa riduzione è da ricondurre al progressivo affinamento e condivisione delle operazioni di rilevazione. In questa direzione, a partire dal secondo quadriennio del 2025, la rilevazione del bisogno abitativo di emergenza intercettata dai servizi sociali comunali è stata organizzata attraverso l’utilizzo della cartella sociale informatizzata (CSI). Tale evoluzione del sistema di raccolta e sistematizzazione ha consentito la possibilità di analisi maggiormente dettagliate, delle quali si riportano di seguito gli elementi essenziali e di maggior interesse per il presente documento.

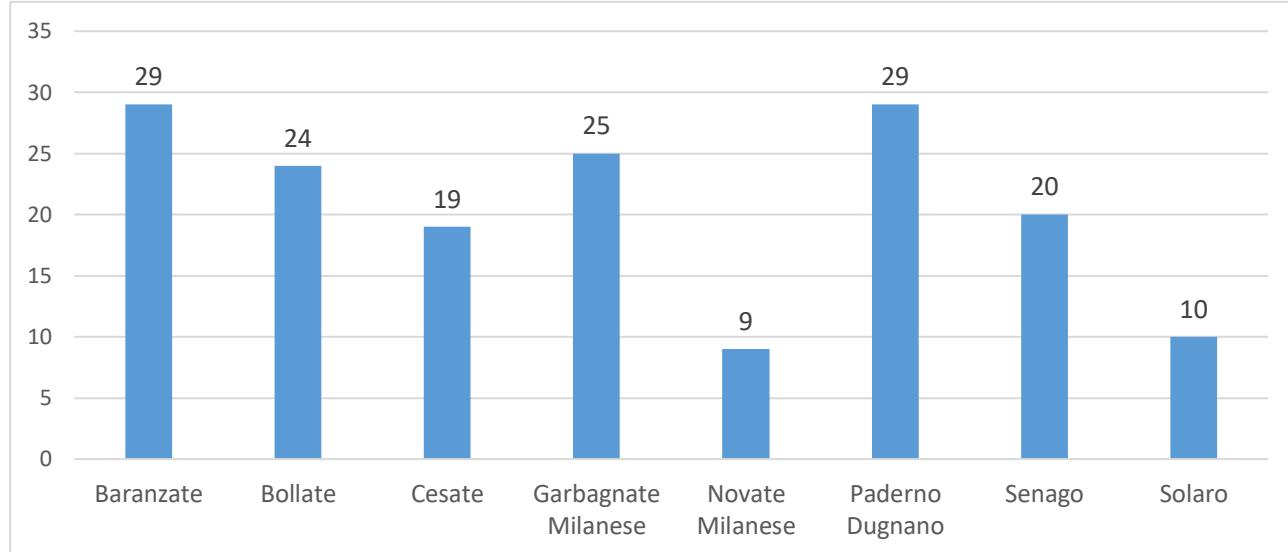
Da un primo sguardo d’insieme delle 165 situazioni rilevate dai servizi sociali comunali nel corso del secondo quadriennio 2025, emerge che in sei degli otto comuni dell’Ambito le situazioni rilevate oscillano tra le 19 e le 29, mentre numeri meno importanti sono rilevati a Novate Milanese (9) e Solaro (10).

Tra le 165 situazioni rilevate

- 54 si sono rivolte ai servizi sociali comunali nel corso del 2025, pari al 33% del totale;

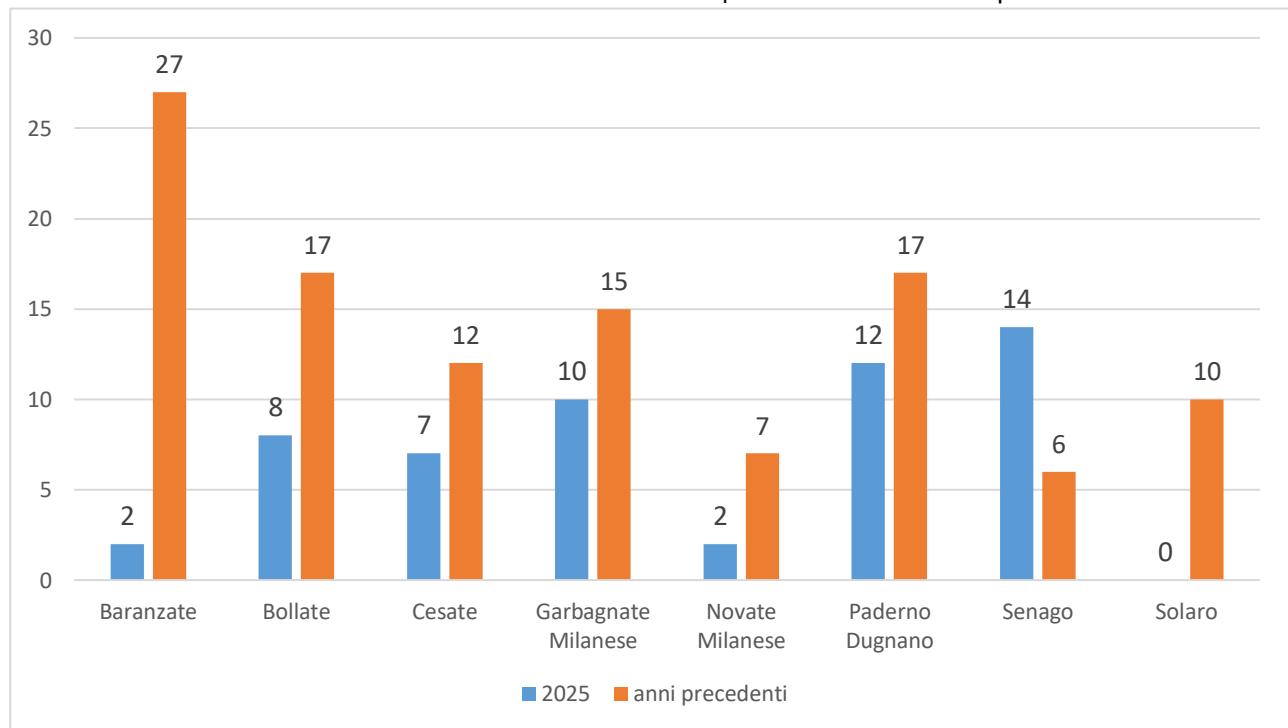
- 111, invece, in momenti precedenti al 2025, pari al 67% del totale, segnale di una caratteristica di perduranza nella condizione.

Tabella. **Distribuzione per COMUNE delle situazioni rilevate.** Secondo quadri mestre 2025



Fonte: Servizi Sociali comunali, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

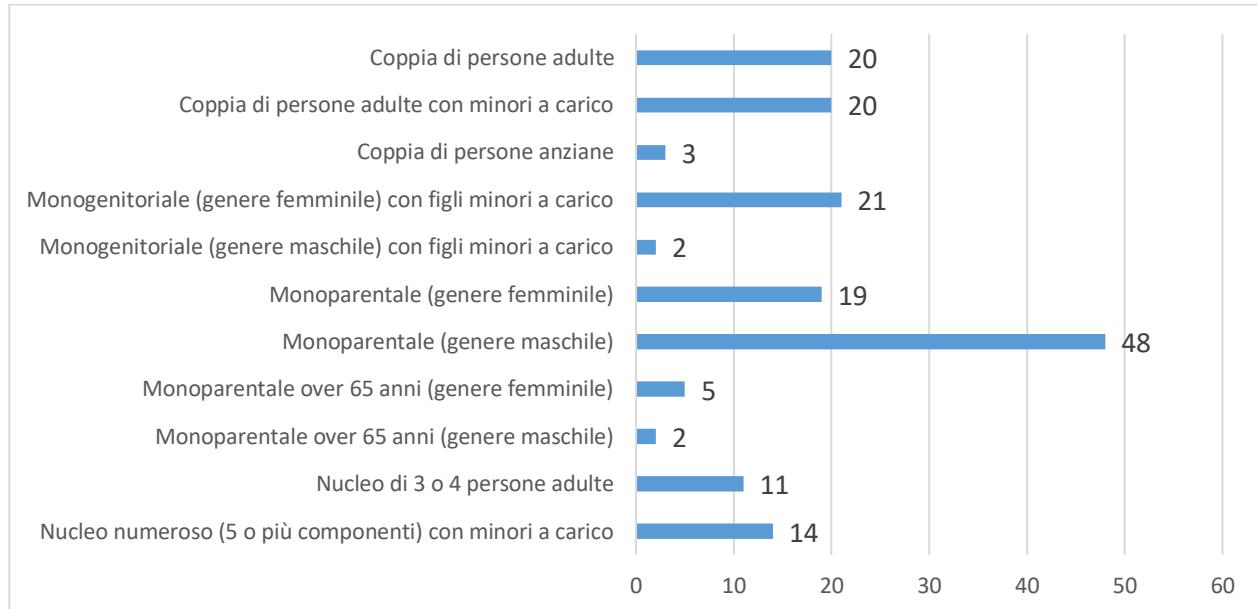
Tabella. **Momento di rilevamento della situazione.** Distribuzione per COMUNE. Secondo quadri mestre 2025



Fonte: Servizi Sociali comunali, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

In termini assoluti le tipologie più ricorrenti sono sicuramente i nuclei monoparentali, 67 pari a oltre il 40% del totale, con una prevalenza di persone di genere maschile, seguiti dai nuclei monogenitoriali di genere femminile, coppie di sole persone adulte e coppie con figli minori a carico.

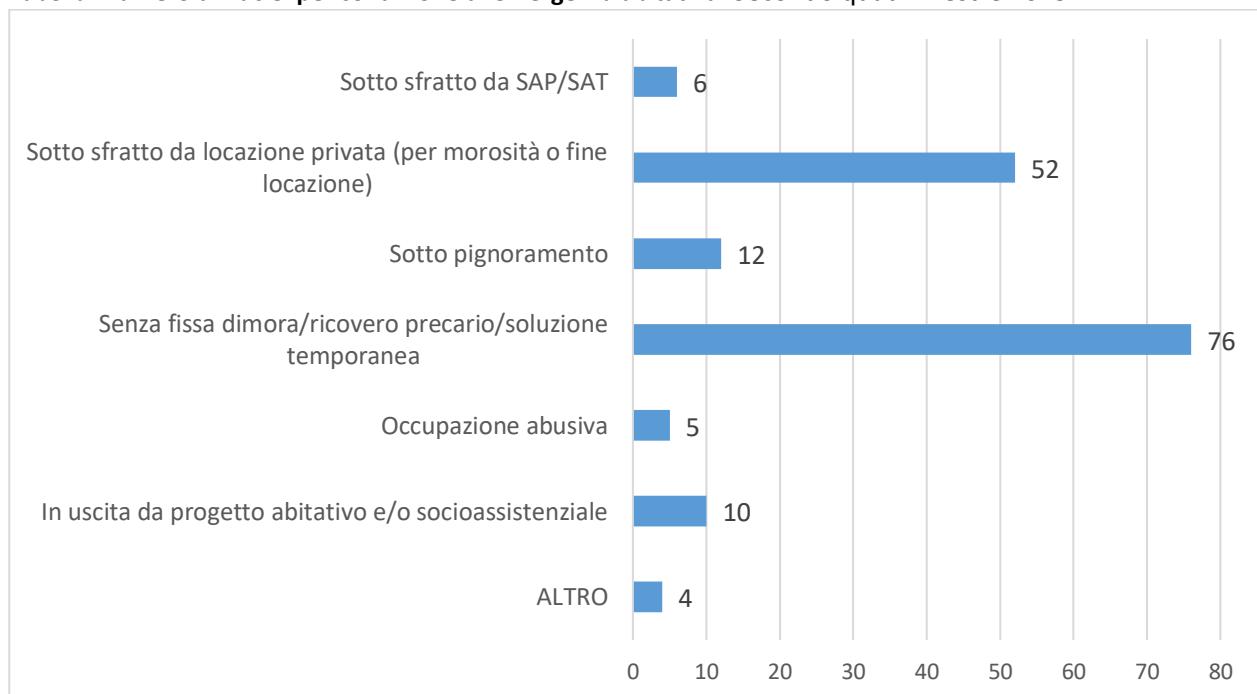
Tabella. Tipologia dei nuclei per composizione anagrafica. Secondo quadri mestre 2025



Fonte: Servizi Sociali comunali, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Rispetto alla condizione della situazione di difficoltà abitativa si trova come più ricorrente quella dei “senza fissa dimora/ricovero precario/soluzione temporanea (76, pari al 46% del totale) e delle situazioni di “sfratto dal mercato privato” per morosità o per fine locazione (52, pari al 31,5% del totale).

Tabella. Numero di nuclei per condizione di emergenza abitativa. Secondo quadri mestre 2025

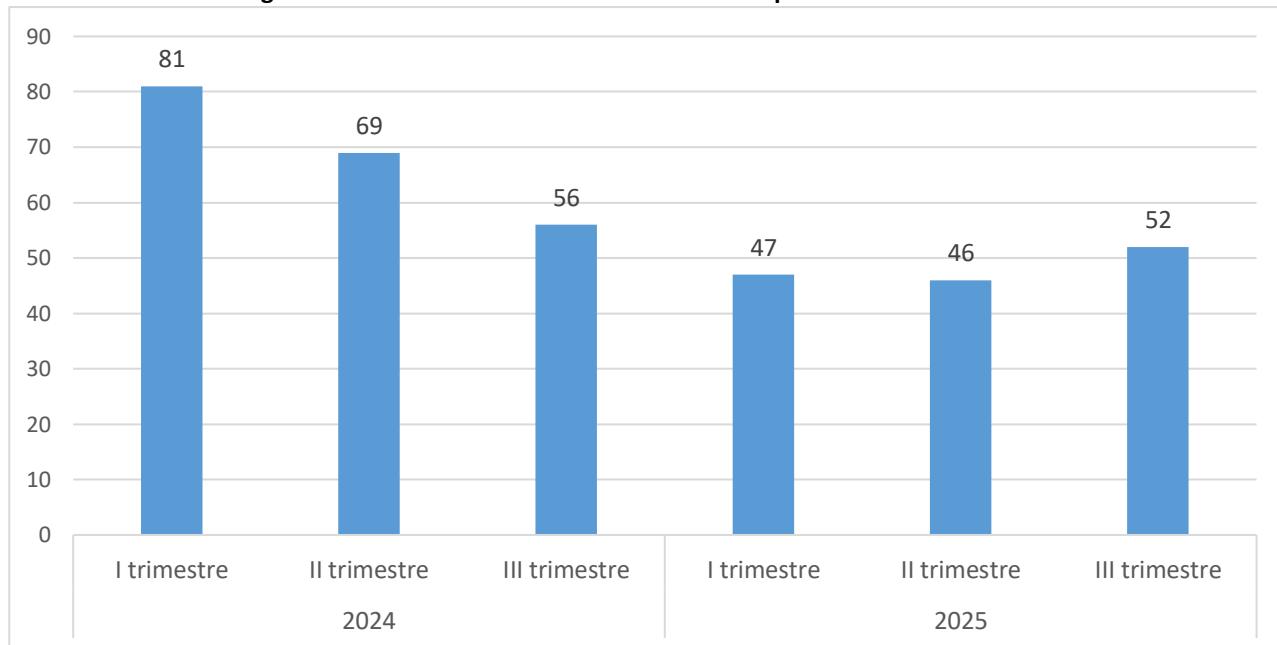


Fonte: Servizi Sociali comunali, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Focalizzando l'attenzione proprio sui 52 nuclei in situazione di sfratto dal libero mercato, le tabelle di seguito riportate ne mostrano il dettaglio:

- per tipologia del nucleo familiare: dove circa il 60% dei nuclei è dato dalla somma tra coppia di persone adulte, coppie di persone adulte con figli minori a carico, nuclei monogenitoriali di genere femminile che rappresenta la tipologia più numerosa;
- rispetto alla “causa” della situazione emergenziale: dove per circa la metà dei nuclei è rappresentata dalla perdita del lavoro/riduzione della capacità reddituale (anche per variazione del nucleo), seguita dalla conclusione della locazione (mancato rinnovo del contratto) o disdetta del contratto di locazione/comodato.

Grafico. Nuclei in emergenza abitativa a causa di sfratto da locazione privata. Periodo 2024-2025



Fonte: Servizi sociali comunali, elaborazione Agenzia Sociale C.A.S.A.

Tabella. Sfratti: tipologia dei nuclei per composizione anagrafica. Secondo quadriennio 2025

Tipologia dei nuclei	N. nuclei	%
Coppia di persone adulte	9	17%
Coppia di persone adulte con minori a carico	10	19%
Monogenitoriale (genere femminile) con figli minori a carico	11	21%
Monogenitoriale (genere maschile) con figli minori a carico	1	2%
Monoparentale (genere femminile)	6	12%
Monoparentale (genere maschile)	5	10%
Monoparentale over 65 anni (genere femminile)	2	4%
Nucleo di 3 o 4 persone adulte	6	12%
Nucleo numeroso (5 o più componenti) con minori a carico	2	4%

Fonte: Servizi Sociali comunali, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Tabella. Sfratti: numero di nuclei per tipologia di causa. Secondo quadriennio 2025

CAUSE della condizione di emergenza abitativa	N. nuclei	%
Perdita del lavoro/riduzione della capacità reddituale (anche per variazione del nucleo)	25	49%
Separazione/divorzio/fine di altra relazione familiare o affettiva	7	13%
Fine locazione o disdetta del contratto di locazione/comodato	11	21%
Dipendenza da sostanze	1	2%
Nucleo per il quale la causa di emergenza non è nota	8	15%

Fonte: Servizi Sociali comunali, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

Le risposte al disagio abitativo e al bisogno emergenziale

Allo scopo di far fronte al disagio e all'emergenza abitativa sul territorio si è sviluppata nel tempo una offerta diversificata, in parte attivata dalla stessa pubblica amministrazione e in parte resa disponibile dall'iniziativa di enti del terzo settore e associazioni volontaristiche.

Allo scopo di migliorare le azioni di contrasto alle situazioni di grave disagio abitativo l'Ambito territoriale di Garbagnate Milanese ha inoltre partecipato alla sottoscrizione:

- di un protocollo per l'esecuzione deli ordini di liberazione degli immobili pignorati (sottoscritto inoltre dal Tribunale di Milano, gli ordini professionali degli Avvocati, degli Assistenti sociali, dei dotti Commercialisti e dal Consiglio Notarile di Milano) impegnando i sottoscrittori in azioni concrete e coordinate di monitoraggio e riduzione degli impatti;
- di un protocollo per il miglior raccordo operativo finalizzato alla tutela delle fragilità in fase di escomio ("sfratti"), siglato con la Prefettura, la Corte d'Appello, il Tribunale, ANCI Lombardia, gli ordini professionali degli Avvocati e degli Assistenti sociali.

Per quanto concerne l'offerta messa in campo dal sistema pubblico locale si annoverano in particolare:

relativamente ai supporti di natura economica

- le iniziative di supporto economico, in particolare legate alla disponibilità di risorse relative al fondo inquilini morosi incolpevoli, indirizzato specificatamente a rispondere alle situazioni di sfratto dal mercato abitativo privato. Dal 2025 questa specifica misura sconta il mancato rifinanziamento a livello locale, seppur previsto dalla Legge di Bilancio approvata per lo stesso anno;

relativamente all'offerta di soluzioni abitative temporanee

- il Centro servizi contrasto alla povertà, attivo dal 2024 e con due distinte sedi a Garbagnate Milanese e Paderno Dugnano, con lo scopo di fornire un servizio di primo sportello a persone in grave disagio socioeconomico e prive di residenza;
- i servizi abitativi transitori (SAT), ovvero unità abitative generalmente individuate tra i SAP e temporaneamente escluse dalle procedure ordinarie di assegnazione, anche se i comuni con minori disponibilità di patrimonio stanno più recentemente volgendo lo sguardo all'utilizzo a tali servizi di altro patrimonio abitativo nelle disponibilità comunali, come ad esempio i beni confiscati alla criminalità organizzata. Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici per una durata massima di cinque anni, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale;
- il servizio di housing sociale, gestito dall'Azienda Speciale Consortile Comuni-Insieme per lo Sviluppo Sociale attraverso il proprio servizio Agenzia C.A.S.A.

A integrazione delle possibilità sopra richiamate i servizi comunali preposti possono attivare ulteriori soluzioni abitative temporanee presenti nel territorio dell'Ambito o in sua prossimità, con particolare riferimento

- ai dormitori e a soluzioni temporanee in strutture ricettive come B&B e alberghi il servizio per collocamenti di pronto intervento per nuclei con urgente necessità di collocamento e con tempistiche generalmente limitate a pochi giorni;
- a soluzioni di housing temporaneo in alloggi messi a disposizione da alcuni enti del terzo settore locale per lo sviluppo di progettualità di recupero dell'autonomia abitativa, quindi con una prospettiva temporale di collocamento di medio-lungo periodo.

Per completezza appare utile apprezzare una maggior approfondimento rispetto ai Servizi Abitativi Transitori (SAT) e al servizio di housing sociale attivato da ASC Comuni-Insieme.

Come anticipato poco sopra i Servizi Abitativi Transitori (SAT) rappresentano la soluzione abitativa temporanea prevista dalla L.R. 16/2016 al fine del contenimento del disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa. La disciplina di riferimento stabilisce che ALER e i Comuni proprietari possono destinare una quota fino al 10% del proprio patrimonio abitativo a SAT.

A seguito della predisposizione di un regolamento uniforme per tutti i Comuni dell'Ambito territoriale, nel triennio 2023-2025, e in particolare tra il 2024 e il 2025, questo servizio è andato diffondendosi e consolidandosi come parte di un sistema articolato di offerta per l'emergenza abitativa. Mediamente per ogni UI a disposizione sono state ricevute 6 domande di assegnazione. Nel periodo considerato sono stati attivati 20 inserimenti

- 12 in SAT di proprietà comunale
 - Bollate: 4;
 - Cesate: 2;
 - Novate Milanese: 1;
 - Paderno Dugnano: 2;
 - Senago: 2;
 - Solaro: 1
- 8 in SAT di proprietà ALER, di cui
 - 3 ordinari;
 - 5 straordinari per motivi di sicurezza in concerto con Prefettura di Milano (e per tale motivo non considerati ai fini del presente approfondimento).

Delle 15 attivazioni ordinarie: 10 risultano attive, mentre 5 si sono concluse. I beneficiari di assegnazione si caratterizzano rispetto ai seguenti profili:

- provenienza
 - 6 italiani;
 - 1 nucleo di altro Paese UE;
 - 8 nuclei di altro Paese extra UE.
- composizione
 - 8 nuclei numerosi;
 - 2 nuclei monoparentali;
 - 2 nuclei monogenitoriali con figli minori;
 - 2 nuclei di soli adulti;
 - 1 coppia con figli minori.
- ISEE
 - 3 nuclei indigenti;
 - 10 nuclei con valore tra i 3.000 e i 9.000 euro
 - 2 nuclei con valore superiore ai 10.000 euro

Per 5 inserimenti sono stati previsti/attivati percorsi di accompagnamento socioeducativo gestiti direttamente dai servizi sociali del Comune proprietario.

Nel triennio 2023-2025 è andato consolidandosi anche il servizio housing sociale gestito dall'Azienda Speciale Consortile Comuni-Insieme per lo Sviluppo Sociale attraverso il proprio servizio Agenzia C.A.S.A., che si avvale della collaborazione di un Ente del Terzo Settore per il presidio educativo dei percorsi di accompagnamento socio-abitativo, e che attualmente conta e si compone di:

- servizi abitativi: 6 alloggi distribuiti tra i comuni di Bollate, Novate Milanese e Senago la cui gestione è affidata ad Agenzia C.A.S.A.;

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

La continuità del servizio offerto ha consentito la realizzazione di un contributo significativo alla rete di risposta ai nuclei familiari in condizione di disagio ed emergenza abitativa, testimoniato dal numero crescente e ormai consolidato di progetti di ospitalità gestiti nel tempo:

- 10 progetti nel corso del 2023;
- 21 progetti nel corso del 2024, dei quali 13 attivi alla fine dell'anno;
- 18 progetti nel corso del 2025, dei quali 12 attualmente attivi.

Capitolo 4 | Il patrimonio pubblico e sociale

4.1 | Consistenza del patrimonio abitativo pubblico

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

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

- il comune con la maggior concentrazione di patrimonio abitativo è Paderno Dugnano con 22.628 unità;
- Bollate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Senago sono i comuni con un patrimonio abitativo compreso tra le 10mila e le 20mila unità;
- Baranzate, Cesate e Solaro sono invece i comuni con le consistenze di minor entità, inferiori alle 7mila unità abitative.

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

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

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

Il patrimonio abitativo pubblico destinato a servizi abitativi (SAP) si compone complessivamente di 2.241 unità abitative

- 876 di proprietà dei Comuni dell'Ambito territoriale;
- 1.320 di proprietà di ALER Milano;
- 45 di proprietà del Comune di Milano.

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

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

Ubicazione	Ente proprietario	Comuni	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Baranzate		16	0	0	16
Bollate		195	396	12	603
Cesate		61	107	0	168
Garbagnate M.		142	382	0	524
Novate M.		35	25	0	60
Paderno D.		213	299	33	545
Senago		99	60	0	159
Solaro		115	51	0	166
TOTALE		876	1.320	45	2.241

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

La distribuzione territoriale degli alloggi di proprietà di ALER Milano, sintetizzata nella tabella sopra riportata, descrive una forte concentrazione di alloggi SAP, pari a poco meno del 90% del totale, in quattro degli otto comuni che compongono l'Ambito (Bollate, Cesate, Garbagnate e Paderno Dugnano).

Nei comuni di Novate Milanese, Senago e Solaro è ubicato il restante 10% degli alloggi SAP di proprietà di ALER Milano, pari a 136 alloggi. Baranzate è l'unico comune dell'Ambito dove non vi sono alloggi SAP di proprietà di ALER Milano.

Considerando l'insieme degli alloggi SAP di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e di ALER Milano in rapporto alla popolazione residente, risulta che mediamente nell'Ambito territoriale la dotazione di alloggi SAP è pari a un alloggio ogni 88 residenti (la media dei retanti Ambiti territoriali della provincia di Milano, escluso il capoluogo, si attesta invece a 64 abitanti per alloggio), con una dotazione di SAP pari al 2,4% del patrimonio abitativo totale. Una dotazione complessivamente significativa che nel dettaglio evidenzia però un quadro eterogeneo dove

- Baranzate, Novate Milanese e Senago sono i comuni con la dotazione più esigua rispetto alla media di Ambito, rispettivamente pari a 749, 338 e 136 residenti per alloggio SAP;
- Bollate e Garbagnate Milanese mostrano una notevole dotazione di SAP, rispettivamente pari al 3,4% e al 4% dell'intero patrimonio abitativo;
- i comuni di Cesate, Paderno Dugnano e Solaro si attestano invece in prossimità dei valori medi di Ambito.

Tabella. Concentrazione alloggi SAP

Comune	Quota di SAP sul totale delle abitazioni	N. residenti per alloggio SAP
Baranzate	0,3%	749
Bollate	3,5%	60
Cesate	2,5%	85
Garbagnate M.	4,0%	51
Novate M.	0,6%	338
Paderno D.	2,4%	87
Senago	1,5%	136
Solaro	2,5%	85
AMBITO di Garbagnate M.	2,4%	86

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

Il patrimonio pubblico a servizio abitativo si compone inoltre di 105 unità abitative destinate a servizio abitativo sociale (SAS), ovvero abitazioni iscritte in piattaforma informatica regionale e destinate alla locazione agevolata, tutte di proprietà ALER Milano e distribuite nei comuni di:

- Bollate: 36;
- Cesate: 1;
- Garbagnate Milanese: 54;
- Senago: 11;
- Solaro: 3.

Nel corso dell'ultimo triennio il numero di alloggi disponibili si è sensibilmente modificato con una riduzione delle unità abitative destinate al SAP, pari a -3 alloggi complessivi per il patrimonio comunale e – 23 alloggi per il patrimonio di ALER Milano.

Nello stesso periodo considerato

- il patrimonio comunale si è diversificato con 10 alloggi destinate a servizio abitativo transitorio (SAT), incrementando così la disponibilità totale di unità abitative;
- il patrimonio ALER Milano destinato a SAP-SAT si è invece ridotto di 16 unità abitative.

Tabella. Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo COMUNALE destinato a SAP-SAT

Comune	2022	2025	Variazione	SAT
Baranzate	15	16	1	1
Bollate	195	195		1
Cesate	62	61	-1	1
Garbagnate M.	146	142	-4	1
Novate M.	35	35		2
Paderno D.	213	213		2
Senago	99	99		1
Solaro	116	115	-1	1
TOTALE	881	876	-3	10

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

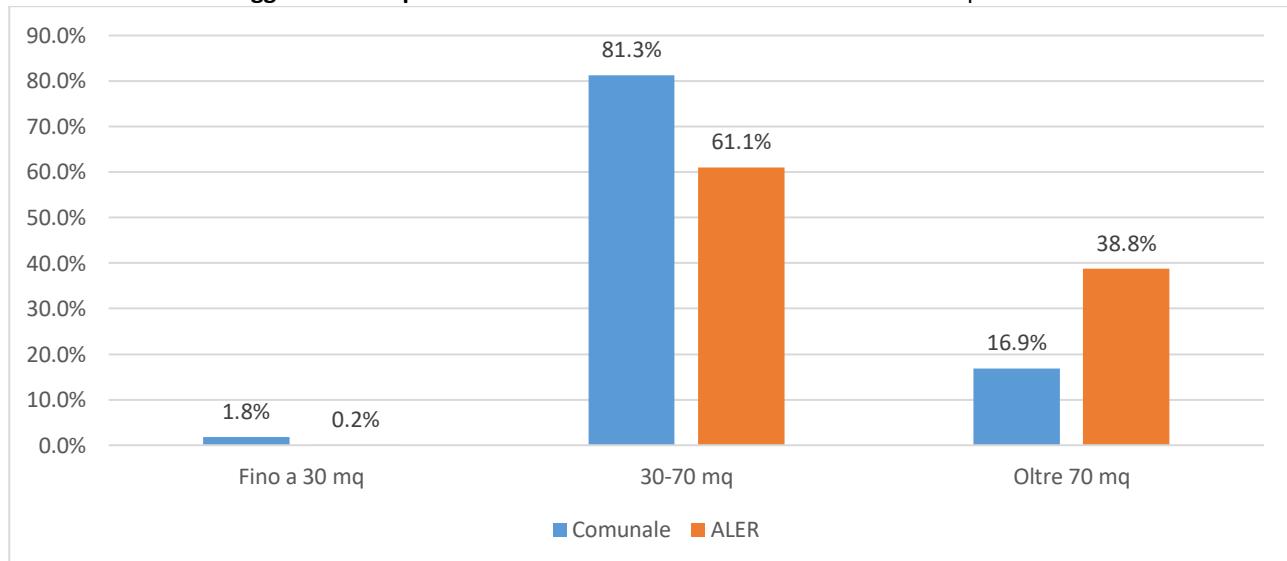
Tabella. Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo ALER Milano destinato a SAP-SAT

Ubicazione	2022	2025	Variazione	SAT
Baranzate	-	-	-	-
Bollate	405	396	-9	0
Cesate	110	107	-3	1
Garbagnate M.	381	382	1	1
Novate M.	25	25	0	1
Paderno D.	310	299	-11	3
Senago	60	60	0	0
Solaro	52	51	-1	1
TOTALE	1.343	1.320	-23	7

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

Utile, infine, un approfondimento della composizione del patrimonio destinato a SAP a disposizione rispetto alla dimensione delle abitazioni. L'analisi delle informazioni estrapolate dall'anagrafe regionale del patrimonio abitativo.

Tabella. Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo destinato a SAP. Suddivisione per dimensione



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

4.2 | Stato del patrimonio

L'efficientamento del patrimonio SAP passa necessariamente dal perseguimento di obiettivi di recupero delle unità abitative sfitte per carenze manutentive, considerando come fisiologico quello naturalmente legato a dinamiche di turn over nelle stesse abitazioni. Un fenomeno quello dello sfitto nel SAP di proprietà comunale che sul finire del 2024 coinvolgeva solamente il 4% del patrimonio. I dati rilevati in occasione del presente Piano descrivono e confermano però una tendenza di aumento complessivo da attenzionare, in avvicinamento alla soglia del 10% del patrimonio, ma con situazioni eterogenee tra i Comuni:

- ancora entro limiti considerabili come “fisiologici” per alcuni comuni;
- necessitante di attenzione per i Comuni di Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Solaro: la tendenza registrata è infatti in aumento rispetto ai precedenti periodi monitorati raggiungendo soglie non trascurabili pari rispettivamente al 15%, 26% e 10% del patrimonio SAP in proprietà.

La stessa rilevazione aggiornata del patrimonio ALER mostra una situazione positiva con uno sfitto per carenza manutentiva di 28 unità abitative, pari al 2,3% del patrimonio destinato a SAP, distribuito tra tutti i comuni dell’Ambito ad eccezione di Senago e con una concentrazione più accentuata tra i comuni di Garbagnate Milanese (12) e Paderno Dugnano (9).

Tabella. **Patrimonio SAP sfitto per carenza manutentiva.** Confronto tra rilevazioni 2022, 2024 e 2025

Comune	Rilevazione 2022	Rilevazione 2024	Rilevazione 2025
Baranzate	0	0	0
Bollate	1	0	2
Cesate	3	0	0
Garbagnate M.	-	10	22
Novate M.	4	6	9
Paderno D.	0	13	16
Senago	1	2	3
Solaro	4	7	12
TOTALE	13	38	64

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

SEZIONE 3 | STRATEGIE PER IL TRIENNIO 2026 - 2028

Capitolo 5 | Stima del fabbisogno e previsioni di offerta

5.1 | L'offerta che servirebbe

A differenza del contesto nel quale è stato definito il precedente piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale, il bisogno abitativo più recentemente rilevato e delineato nei precedenti capitoli appare originato non dagli effetti di due successive cause ben definite – l'evento covid-19 e la crisi energetica determinata dallo scoppio del conflitto russo-ucraino – ma piuttosto da una combinazione di dinamiche concomitanti che hanno e stanno determinando un progressivo distanziamento tra domanda e offerta abitativa:

- la contrazione dell'offerta abitativa privata disponibile per la locazione di lungo periodo, a causa di crescenti timori verso i rischi di morosità (tra i principali motivi dello sfitto abitativo) e la diffusione di mercati concorrenti come quello turistico e della locazione breve;
- la gentrificazione di Milano e la conseguente inaccessibilità del suo mercato abitativo, motivi di una crescente domanda abitativa che intensifica la pressione specie nei comuni prossimi al capoluogo e serviti da collegamenti di trasporto pubblico con il centro città;
- lo scollamento tra aumento del costo della vita, e in particolare dei costi legati all'abitazione, e adeguamento dei redditi, specialmente per i cittadini a reddito "fisso" (subordinati e pensionati);
- l'aumento del numero di cittadini e di nuclei familiari appartenenti ai profili a maggior rischio di esclusione abitativa: mono-redditi, nuclei monogenitoriali, anziani, stranieri, ecc.

Questo quadro così articolato e complesso richiederebbe la disponibilità non di una sola offerta abitativa – tipicamente riconducibile alla "casa popolare" – ma piuttosto del rafforzamento di più componenti del "sistema" abitativo locale: non solo "più case", ma case "più adeguate" e interventi "più adatti" a rispondere ai diversi bisogni di accesso e mantenimento dell'abitazione.

In sintesi, dagli esiti delle attività di analisi riportate nei capitoli precedenti è possibile effettuare le seguenti valutazioni prioritarie:

- **fabbisogno relativo all'area della difficoltà-vulnerabilità abitativa:** le tendenze e i bisogni rilevati nel triennio 2023-2025 hanno confermato le previsioni delineate nel precedente piano triennale, ovvero quelle di un progressivo ampliamento delle platee di cittadini in condizione di difficoltà nell'accesso e nel mantenimento dell'abitazione sul mercato libero, dai nuclei con requisiti per l'accesso al servizio abitativo pubblico impossibilitati ad accedervi per mancanza di offerta sufficiente e quindi obbligati a restare nel libero mercato, fino ai lavoratori e agli studenti "fuori sede", passando per i profili in condizioni reddituali al limite del rischio di esclusione. Per quest'area di bisogni il fabbisogno è riconducibile:
 - alla diffusione della locazione a canone concordato che, alla luce delle caratteristiche degli accordi locali recentemente sottoscritti non potrà essere perseguita solo in termini "quantitativi" come avvenuto nel precedente triennio, ma dovrà piuttosto vedere l'amministrazione pubblica promuoverne un'applicazione (qualitativa) attenta agli originali scopi pubblici e sociali. Per determinare un effetto positivo in termini di risposta al bisogno e di calmieramento del mercato, la locazione a canone concordato di "qualità" dovrebbe attestarsi almeno intorno al 10% della locazione di mercato, quindi raddoppiando l'attuale stato di diffusione;

- alla realizzazione di offerta abitativa a costi accessibile – riconducibile ai servizi abitativi sociali (SAS) – in particolare attraverso la trasformazione di spazi inutilizzati e la valorizzazione sociale di altro patrimonio abitativo pubblico e privato. Anche in questo caso appare esercizio difficoltoso quello di stimarne quantitativamente il fabbisogno, ma risulta certa la necessità di rafforzamento di una componente di offerta di cui il territorio risulta scarsamente dotato, a partire dal recupero deli oltre 70 alloggi SAS di proprietà ALER Milano ubicati tra i comuni di Baranzate e Bollate;
- alla disponibilità di interventi, e quindi di risorse economiche, finalizzati a compensare il gap tra domanda e offerta abitativa: contributi di sostegno, per la riduzione dei costi abitativi e per il contrasto alle situazioni di piccola morosità, per quanto attiene alla sfera della domanda abitativa; forme di garanzia al pagamento dei canoni di locazione e delle spese condominiali, contributi per il riatto delle unità abitative sfitte o a rischio di inutilizzo, indirizzati invece a rispondere alle esigenze della proprietà edilizia;
- **fabbisogno relativo all'area del disagio abitativo:** che attiene specificatamente la componente di servizio abitativo pubblico (SAP). La distanza tra domanda e offerta di SAP – quantificabile in centinaia di abitazioni “popolari” – è ormai un fattore strutturale del sistema abitativo non solo locale, difficilmente colmabile attraverso la realizzazione di nuova offerta abitativa pubblica in ragione dei tempi necessari e, soprattutto, a causa della scarsità di risorse economiche disponibili. La necessità di sviluppo della capacità di offerta potrebbe ragionevolmente orientarsi
 - all'efficientamento nell'utilizzo del patrimonio disponibile, perseguitibile soprattutto attraverso un rapido recupero delle oltre 90 unità abitative SAP non assegnabili perché in carenza manutentiva (64 di proprietà comunale e 28 di proprietà di ALER Milano);
 - all'attenzione verso chi nel SAP ci vive, in termini di qualità dei contesti, di interventi di sostegno economico e di servizi di presidio e tutoraggio;
- **fabbisogno relativo al disagio abitativo grave e di emergenza:** che interessa aree del bisogno a maggior pressione sulla capacità di risposta pubblica, coinvolgendo in particolare i servizi sociali comunali. Nel corso dell'ultimo triennio il bisogno afferente a questa fattispecie ha visto consolidarsi le situazioni collegate alla perdita dell'abitazioni in locazione o in proprietà a causa di sfratto o pignoramento ed aumentare i casi di disagio “complesso” in quanto determinati da fragilità strutturali nelle condizioni sociosanitarie, economiche e culturali. Una stima del fabbisogno rimanda alla necessità:
 - di sviluppare ulteriormente l'offerta di servizi abitativi transitori (SAT), che nel corso dell'ultimo triennio è stata sperimentata e si è diffusa tra i comuni dell'ambito territoriale fino a raggiungere le 15 unità abitative dedicate, anche grazie al contributo dell'ALER territorialmente competente. Il fabbisogno riguarda l'ampliamento della capacità di risposta attraverso il SAT sia in termini quantitativi, sia rispetto al turn over all'interno delle abitazioni già disponibili;
 - uno strumento economico (es.: fondo di garanzia) indirizzato a favorire il passaggio dei nuclei familiari dal sistema di offerta di emergenza a soluzioni di autonomia ancorché tutelata (pre-mercato).

5.2 | L'offerta prevedibilmente disponibile

Dalle cognizioni delle prevedibili disponibilità di **unità abitative SAP e SAS** per il triennio 2026-2028 effettuate dagli enti proprietari di alloggi ubicati nei comuni dell'ambito territoriale risulta una previsione di offerta complessiva pari a

- 177 unità abitative SAP, 41 di proprietà dei Comuni dell'Ambito territoriale e 136 di proprietà di ALER. Appare utile portare in evidenza che gli alloggi prevedibilmente disponibili per il triennio risultano come somma di unità abitative libere, che si libereranno per effetto del turn over, in carentza manutentiva assegnabili nello stato di fatto, disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione;
- 64 unità abitative SAS, 19 di proprietà del Comune di Baranzate e 45 di proprietà di ALER;
- 8 unità abitative SAT, di proprietà di 7 degli 8 comuni dell'Ambito territoriale. Il solo Comune di Garbagnate Milanese non ne prevede disponibilità al momento della cognizione. ALER Milano prevede invece di valutare nel corso del triennio la messa a disposizione di eventuali alloggi da destinare a SAT sulla base delle esigenze dei comuni dell'Ambito.

I Comuni di Baranzate e di Solaro sono tra gli otto comuni dell'area metropolitana milanese beneficiari di finanziamenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), programma PINQuA – Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, avviato nel corso del 2021 e che ha visto l'apertura dei cantieri nello scorso 2024 e finalizzato, tra le diverse iniziative possibili, alla realizzazione di interventi di Housing sociale sostenibile ed inclusivo. Nello specifico

- a Baranzate l'intervento in corso ha previsto la ristrutturazione e ampliamento di un edificio esistente in disuso per la realizzazione di 19 alloggi distribuiti su quattro piani, di circa 1.150 mq di superficie, da destinare a housing sociale, ovvero Servizi Abitativi Sociali - SAS (alloggi a canone agevolato);
- a Solaro, l'intervento ha riguardato la sostituzione di un edificio scolastico degli anni '70 in stato di disuso per la realizzazione di alcuni (5/6) miniappartamenti, oltre ad ulteriori interventi a servizio (un parcheggio con un tetto verde, fruibile ed adibito a giardino sensoriale) in continuità con il giardino storico del Polo culturale limitrofo.

Tabella. **Previsioni di offerta di servizi abitativi per il triennio 2026-2028.** Comuni dell'Ambito territoriale

Ente proprietario	SAP	SAS	SAT
Comune di Baranzate	0	19	1
Comune di Bollate	5	0	1
Comune di Cesate	4	0	2
Comune di Garbagnate M.	4	0	0
Comune di Novate M.	9	0	1
Comune di Paderno D.	10	0	1
Comune di Senago	3	0	1
Comune di Solaro	6	0	1
TOTALE AMBITO	41	19	8

Fonte: Comuni enti proprietari

Tabella. **Previsioni di offerta di servizi abitativi per il triennio 2026-2028.** ALER Milano

Ubicazione	SAP	SAS	SAT
Bollate	36	16	0
Cesate	15	1	0
Garbagnate M.	33	22	0
Novate M.	1	0	0
Paderno D.	27	0	0
Senago	3	5	0
Solaro	21	1	0
TOTALE	136	45	0

Fonte: ALER Milano

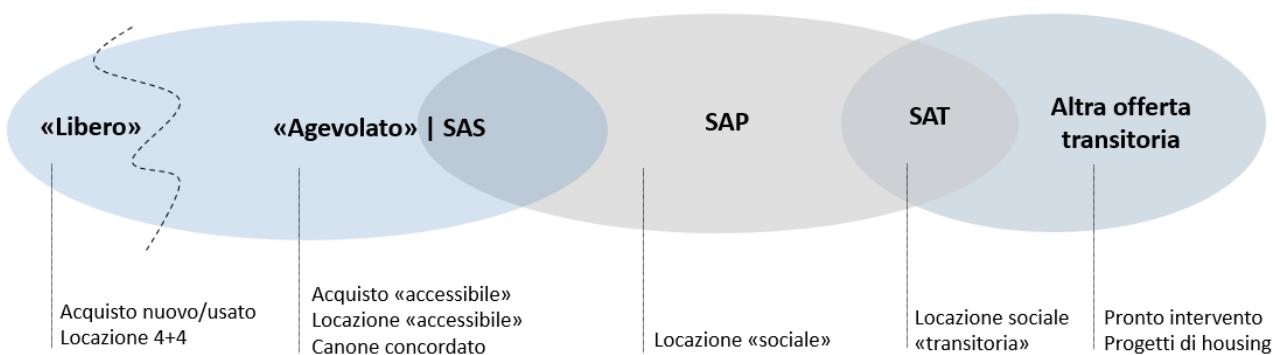
Capitolo 6 | Azioni per lo sviluppo del sistema

6.1 | Strategie di ambito

La prospettiva progettuale del piano triennale dell'offerta abitativa 2023-2025 è stata influenzata dall'eccezionalità delle condizioni di contesto – i già richiamati effetti della pandemia da covid-19 e del conflitto russo-ucraino – che suggerivano l'adozione di un atteggiamento di prudenza e una attenzione verso la continuità delle principali linee di intervento finalizzate a contrastare le emergenze del periodo. Nel corso del triennio le condizioni emergenziali del bisogno abitativo, invece di tornare sui precedenti livelli, si sono invece consolidate sia in termini di intensità sia in termini di complessità, definendo come ordinario ciò che si era manifestato come straordinario.

Queste condizioni hanno contribuito ad evidenziare ancor più i limiti del tradizionale modello abitativo locale, costituito principalmente da un mercato privato caratterizzato da una propensione alla proprietà, da un'offerta agevolata rappresentata dal mondo della cooperazione edificatrice e dalla "casa popolare", a rispondere adeguatamente alla crescente articolazione del bisogno abitativo e a contenere la progressiva e repentina divaricazione tra mercato e offerta pubblica.

In sintonia con il modello disegnato dalla L.r. 16/2016 e confermando la visione del precedente piano triennale, l'obiettivo strategico individuato e condiviso per l'Ambito territoriale persegue la realizzazione e il costante rafforzamento di un vero e proprio **sistema integrato dell'abitare** rappresentabile nell'immagine di seguito riportata.



Il sistema di offerta mira a costituire una vera e propria filiera di offerta per un abitare «sostenibile», «inclusivo» e «vantaggioso» attraverso:

- lo sviluppo dell'offerta agevolata, costituita in particolare dalla diffusione dei servizi abitativi sociali (SAS) e di una locazione a canone concordato orientata ad offrire una reale alternativa calmierata al mercato libero (quindi legata alle reali capacità reddituali degli inquilini e non all'andamento dei prezzi di mercato);
- l'efficientamento dell'offerta «sociale» (SAP) che, nei limiti strutturali del patrimonio disponibile, ne consenta un uso ottimale allo scopo di incrementare le opportunità di accesso e migliorarne la qualità abitativa e di contesto;
- il rafforzamento in una logica di sinergia dei presidi di risposta al (grave) disagio abitativo e al bisogno di emergenza.

6.2 | Priorità di lavoro

La realizzazione di un sistema integrato di offerta sopra prefigurato si costituisce e si rafforzerà attraverso la presenza di una offerta combinata tra

- i servizi abitativi già previsti dalla L.r. 16/2016: SAS, SAP, SAT e misure economiche di sostegno;
- una ulteriore offerta di servizi e di interventi di welfare abitativo specificatamente definiti rispetto alle esigenze locali, come ad esempio il servizio housing sociale gestito dall'Azienda Speciale Consortile Comuni-Insieme per lo Sviluppo Sociale attraverso il proprio servizio Agenzia C.A.S.A.

In questa prospettiva, allo scopo di superare gli elementi critici già esplicati e intercettare le opportunità che si renderanno disponibili, è ritenuto e proposto come necessario indirizzare l'azione verso:

- la costruzione di reti collaborative con attori territoriali interessati a partecipare alla costruzione e al rafforzamento della filiera, andando anche oltre (più tradizionale) terzo settore;
- la diffusa adozione di un approccio intersetoriale alle politiche abitative, dove sinergie e convergenze strategico-operative possono irrobustire le capacità di risposta ai bisogni e il più complesso sistema locale di offerta;
- una combinazione tra interventi e progettualità con prospettive di breve e di medio-lungo termine, in modo da evitare di restare intrappolati nella rincorsa delle sole emergenze del momento.

Con il presente piano sono individuati tre **assi prioritari di intervento** riconducibili alle tre macroaree del sistema integrato dell'abitare e costituiti dalle dimensioni «patrimoniali» (le abitazioni) e di «intervento» (azioni immateriali):

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

Interventi integrati per l'emergenza abitativa

L'asse di intervento prevede come obiettivo specifico quello di rafforzare l'attuale sistema di risposta al (grave) disagio e al bisogno di emergenza abitativa tramite una specifica attenzione operativa rispetto a tre linee di lavoro:

- i *servizi abitativi transitori (SAT)*, quale soluzione di risposta prevista dalla L.r. 16/2016, per il tramite di una rilettura dell'esperienza sin qui sviluppata, un'azione diretta all'ampliamento dell'offerta disponibile e a facilitarne la funzione di transitorietà;
- l'"*altra*" *offerta temporanea*, costituita da un insieme diversificato di soluzioni abitative e di interventi immateriali, non sempre codificabili, e riferibile spesso alla collaborazione con una pluralità di attori territoriali. A partire dalla realizzazione e dalla progressiva implementazione di una ricognizione organizzata dell'offerta esistente, che potrà utilmente rappresentare strumento operativo per i servizi comunali, si potrà procedere all'identificazione dei punti di debolezza del sistema locale indirizzando di conseguenza eventuali iniziative progettuali;
- lo *strumentario funzionale* a favorire il rafforzamento e la dinamicità dell'offerta transitoria, che può considerare differenti tipologie di dispositivi come, a titolo esemplificativo e non esaustivo: l'osservatorio sull'emergenza abitativa già avviato nel corso del precedente triennio, criteri e regolamenti, modelli collaborativi con attori terzi, misure economiche e non economiche atte a tutelare percorsi di recupero dell'autonomia abitativa.

Efficientamento del patrimonio SAP

Lo sviluppo del presente asse di lavoro prevede il coinvolgimento dei settori comunali, in particolare i servizi "patrimonio" e "urbanistica", nonché di altri eventuali soggetti specializzati, deputati in particolare alla gestione e/o alla programmazione di interventi sul patrimonio abitativo pubblico. L'asse di intervento persegue l'obiettivo specifico di recuperare ed efficientare il patrimonio abitativo destinato a SAP tramite una specifica focalizzazione operativa rispetto a tre linee di lavoro:

- gli istituti della *valorizzazione alternativa* e dell'*assegnazione nello stato di fatto*, quali opportunità offerte dalla disciplina regionale al fine di favorire la messa in disponibilità del patrimonio inutilizzato o a rischio di inutilizzo. In questa direzione si prevede di favorirne la diffusione di utilizzo – o quantomeno una valutazione consapevole – attraverso la condivisione e la modellizzazione ove possibile a partire dalle prime e recenti esperienze avviate dall'ALER territorialmente competente;
- le opportunità di finanziamento di *interventi di recupero ed efficientamento energetico* del patrimonio SAP attraverso fondi regionali, nazionali e europei, attraverso: il monitoraggio delle opportunità che dovessero rendersi disponibili, la condivisione per la modellizzazione delle più recenti esperienze maturate dall'ALER territorialmente competente e dai Comuni dell'Ambito (Novate Milanese);
- i *dispositivi funzionali* all'accesso e ad un utilizzo efficiente del patrimonio abitativo destinato a SAP come, a titolo esemplificativo e non esaustivo: criteri e regolamenti, interventi per la qualità dell'abitare, misure economiche e non economiche di sostegno e accompagnamento sociale.

Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata

Lo sviluppo del presente asse di lavoro prevede il coinvolgimento dei settori comunali, in particolare i servizi "patrimonio", "urbanistica" e "tributi", nonché di altri eventuali soggetti specializzati territoriali come le rappresentanze sindacali e della proprietà edilizia, degli agenti immobiliari e degli amministratori di condominio, degli operatori immobiliari. L'asse di intervento persegue l'obiettivo specifico di strutturare e rafforzare l'offerta abitativa sociale a costi accessibili tramite focalizzazione operativa rispetto a tre specifiche linee di lavoro:

- la promozione dei *servizi abitativi sociali* (SAS), quale soluzione di risposta alla difficoltà abitativa prevista dalla L.r. 16/2016, attraverso la condivisione, la valorizzazione e la modellizzazione – se opportuna e possibile – delle recenti esperienze sviluppate dai Comuni di Baranzate e Solaro nell’ambito del programma PINQuA, soprattutto nella prospettiva delle periodiche opportunità di co-finanziamento promosse da Regione Lombardia in attuazione del proprio piano triennale;
- la stimolo alla *riattivazione dello sfitto abitativo privato*, un fenomeno necessitante di periodico monitoraggio e adeguato approfondimento. Se le cause sono ormai note a valle degli approfondimenti sviluppati nel corso del precedente triennio, l’attenzione dovrà essere posta sull’individuazione e la messa in opera delle “leve” più opportune al fine di intercettare almeno una parte dei proprietari interessati, anche guardando a pratiche recentemente avviate in altri contesti territoriali;
- la promozione di *misure economiche* di sostegno, incentivazione o garanzia. La contrazione delle risorse economiche a disposizione pone la necessità di superare il modello “a pioggia” proposto da Regione Lombardia che ha caratterizzato il periodo 2020-2024, in favore di un modello indirizzato alla progettazione di “misure su misura” rispetto a specifici target e/o obiettivi di intervento. L’azione propone pertanto lo sviluppo di attività propedeutiche (osservatorio) e di definizione di specifiche misure in occasione e in preparazione della disponibilità di risorse economiche.

Priorità – Assi di intervento	Linee di azione
1) Interventi integrati per l’emergenza abitativa	<ul style="list-style-type: none"> • servizi abitativi transitori (SAT) • “altra” offerta temporanea, ricognizione e strumenti operativi • strumentario per il rafforzamento e la dinamicità dell’offerta transitoria
2) Efficientamento del patrimonio SAP	<ul style="list-style-type: none"> • valorizzazione alternativa e assegnazione nello stato di fatto • interventi di recupero ed efficientamento energetico • dispositivi funzionali all’accesso e ad un utilizzo efficiente del patrimonio
3) Strutturazione dell’offerta abitativa agevolata	<ul style="list-style-type: none"> • promozione dei servizi abitativi sociali (SAS) • riattivazione dello sfitto abitativo privato • promozione di misure economiche di sostegno, incentivazione o garanzia

Allo scopo di dare concreto seguito alle direttive di lavoro individuate dal Piano sono confermate le modalità di lavoro attuativo sperimentate nel triennio 2023 – 2025, dando continuità ai tre specifici tavoli di lavoro attivati e corrispondenti ai tre assi prioritari di intervento:

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

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