

## **AMBITO DI GARBAGNATE MILANESE**

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

**2026**



## CONTENUTI

<b>PREMESSA</b>	<b>5</b>
<b>PARTE PRIMA – QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>1. Caratteristiche e dinamiche del contesto</b>	<b>7</b>
1.1 L'Ambito e i suoi comuni	7
1.2 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo	8
1.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale	10
<b>2. Offerta pubblica e domanda abitativa nel 2025</b>	<b>12</b>
2.1 Servizi abitativi di contrasto al disagio emergenziale	12
2.2 Servizi Abitativi Pubblici	15
2.3 Misure di sostegno alla locazione	17
<b>PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2026</b>	
<b>3. Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici prevedibilmente assegnabili nell'anno</b>	<b>20</b>
3.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno	20
3.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over	21
3.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	22
3.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	23
3.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori	24
3.6 Le unità conferite da soggetti privati	24
3.7 Riepilogo e quantificazione	24
<b>4. Indicazioni specifiche</b>	<b>26</b>
4.1 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale	26
4.2 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	26
4.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle categorie Forze di polizia, Corpo nazionale dei vigili del fuoco, Forze Armate e Forze di polizia locale	26
4.4 Riserve	27
<b>5   Interventi di sostegno all'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale</b>	<b>27</b>
5.1 Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa	27
5.2 Misure di sostegno alla locazione	28
<b>PARTE TERZA – ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE 2023-2025</b>	
<b>6   Monitoraggio delle linee di attività</b>	<b>30</b>
6.1 Modalità attuative	30
6.2 Stato dei lavori e prospettive per il 2026	31



## PREMESSA

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento che, insieme al Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale, definisce il quadro programmatico di livello d'ambito relativo alle politiche abitative. Il Piano annuale introdotto e disciplinato dalla L.R. 16/2016 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» ha l'obiettivo di verificare annualmente la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e individuare le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, nonché a prefigurare il quadro delle iniziative di welfare abitativo attivate e attivabili nell'anno successivo.

In questa direzione il Piano annuale assume pertanto 3 obiettivi:

- monitorare il bisogno abitativo e le condizioni del contesto locale che ne determinano caratteristiche e implicazioni;
- verificare la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e individuare le unità abitative prevedibilmente assegnabili nell'anno di riferimento;
- delineare le direttive di azione già previste dalle misure di contrasto all'emergenza abitativa e di sostegno al mantenimento dell'abitazione principale.

Al presente Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale per l'anno 2026 è attribuito anche il compito di monitoraggio delle previsioni e degli indirizzi delineati dal Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale (triennio 2023-2025) dell'Ambito territoriale.

I contenuti del Piano annuale sono stati pertanto organizzati secondo tre parti principali:

- la prima parte, composta dai primi due capitoli, presenta le principali caratteristiche e dinamiche dell'Ambito e dei comuni che lo compongono e il bisogno abitativo intercettato, in particolare dall'Agenzia Sociale per l'Abitare C.A.S.A. Questa parte del documento assume un'importanza fondamentale in quanto ha il compito di verificare le condizioni a supporto delle scelte di Piano e le traiettorie di scenario definite dal Piano triennale;
- la seconda parte, composta dai capitoli 3, 4 e 5, propone il quadro delle unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno, le scelte degli Enti proprietari rispetto ad alcuni aspetti direttamente collegati alle caratteristiche della domanda abitativa locale e delle misure di welfare abitativo attivabili;
- la terza, corrispondente con il capitolo 6, fornisce un quadro di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano triennale dell'offerta abitativa 2023-2025 con attenzione particolare al livello di raggiungimento degli obiettivi dallo stesso previsti.

## PARTE PRIMA – QUADRO CONOSCITIVO

## 1 | CARATTERISTICHE E DINAMICHE DEL CONTESTO

### 1.1 L'Ambito e i suoi Comuni

I comuni che compongono l'Ambito territoriale di Garbagnate Milanese sono otto: Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Novate Milanese, Paderno Dugnano, Senago e Solaro.

I comuni dell'Ambito sono ubicati nel quadrante nord-ovest dell'area metropolitana milanese tra la prima e la seconda cintura rispetto al capoluogo e contano complessivamente 193.088 residenti (Fonte: Demo-Istat, aggiornamento al 1.1.2025), con una dinamica di crescita dello 0,3% rispetto al 2024, unica positiva rispetto alla media dei restanti comuni dell'area metropolitana milanese e del capoluogo.

Paderno Dugnano risulta il comune maggiormente popoloso con oltre 47.500 abitanti, seguito da Bollate con oltre 36.000 residenti. Insieme questi due comuni sommano il 43,4% dell'intera popolazione residente nell'Ambito. Garbagnate Milanese, Novate Milanese e Senago sono invece comuni di media dimensione per l'Ambito con una popolazione compresa tra i 20.000 e i 30.000 residenti. Di dimensioni più contenute invece i comuni di Baranzate, Cesate e Solaro con una popolazione residente inferiore ai 15.000 abitanti.



Tabella. Dinamiche della popolazione residente. Ambito territoriale e Provincia di Milano. Periodo 2024-2025

	Popolazione 1.1.2025	Quota sulla popolazione della CM	Variazione 2024-2025	
			Assoluta	%
<b>AMBITO di Garbagnate M.</b>	<b>193.088</b>	<b>5,9%</b>	<b>521</b>	<b>0,3%</b>
Milano città	1.366.155	42,1%	-5.695	-0,4%
Altri comuni della CM	1.688.380	52,0%	-141	0,0%

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

La rappresentazione dei comuni dell'Ambito si modifica approfondendo la loro densità abitativa, ovvero la concentrazione di abitanti per chilometro quadrato di superficie territoriale. L'Ambito complessivamente si caratterizza per una densità abitativa di poco inferiore ai 3.000 residenti per chilometro quadrato (2.954 ab\*kmq), decisamente più importante del dato medio della restante area metropolitana (escluso il capoluogo) pari a 1.272 abitanti per chilometro quadrato. Il comune a più alta densità di popolazione è Baranzate con 4.311 abitanti per chilometro quadrato seguito nell'ordine da Novate Milanese, Paderno Dugnano e Garbagnate Milanese. Al di sotto della media di Ambito i restanti comuni: Bollate, Cesate, Senago e Solaro.

Tabella. **Dinamiche della popolazione residente.** Comuni dell'Ambito territoriale. Periodo 2024-2025

Comune	Popolazione 1.1.2025	Quota sulla popolazione d'Ambito	Variazione 2024-2025	
			Assoluta	%
Baranzate	11.985	6,2%	162	1,4%
Bollate	36.356	18,8%	152	0,4%
Cesate	14.320	7,4%	81	0,6%
Garbagnate M.	26.899	13,9%	106	0,4%
Novate M.	20.301	10,5%	391	2,0%
Paderno D.	47.534	24,6%	416	0,9%
Senago	21.573	11,2%	201	0,9%
Solaro	14.120	7,3%	266	1,9%

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

 Tabella. **Densità abitativa** al 1.1.2025

Comune	Abitanti/kmq
Baranzate	4.311
Bollate	2.771
Cesate	2.517
Garbagnate M.	3.036
Novate M.	3.711
Paderno D.	3.366
Senago	2.500
Solaro	2.111
<b>AMBITO di Garbagnate M.</b>	<b>2.954</b>
Milano città	7.521
Altri comuni della CM	1.272

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

## 1.2 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo

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

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
<b>TOTALE</b>		<b>876</b>	<b>1.320</b>	<b>45</b>	<b>2.241</b>

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
<b>AMBITO di Garbagnate M.</b>	<b>2,4%</b>	<b>86</b>

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.

### 1.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale

L'andamento dei valori medi di compravendita e di locazione nei comuni dell'Ambito territoriale - registrati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi ai primi semestri del 2024 e del 2025, relativi agli immobili residenziali non di pregio, mostra un diffuso incremento dei prezzi di compravendita e di locazione, con alcune eccezioni, che determina **una generale riduzione del grado di accessibilità del mercato** locale. I dati monitorati relativi ai valori di mercato nei comuni dell'ambito territoriale indicano:

per la compravendita,

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

- nelle aree centrali risulta stabile rispetto all'anno 2024 in quattro degli otto comuni dell'Ambito, fanno eccezione Baranzate, Cesate Garbagnate Milanese e Paderno Dugnano dove si registrano incrementi anche significativi;

- nelle zone periferiche gli incrementi riguardano in particolare Baranzate, Bollate (zona semicentrale) e Solaro. Solo a Senago si registra una contrazione dei valori medi.

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

ANNO	Baranzate	Bollate	Cesate	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
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
variazione	3%	0%	9%	7%	0%	2%	0%	0%

\* 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

ANNO	Baranzate	Bollate semicentrale	Bollate periferica	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
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
variazione	9%	9%	0%	2%	0%	0%	-2%	7%

\* valori €/mq relativi al primo semestre

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

per la locazione,

considerando i valori medi di mercato relativi ad abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, il livello di accessibilità del mercato sia nelle aree centrali sia nelle zone periferiche dei comuni risulta notevolmente ridotta in virtù di incrementi dei valori molto importanti e diffusi tra tutti i comuni dell'ambito. L'unica eccezione ai trend di crescita – anche in doppia cifra – è rappresentata da Senago che invece mostra valori stabili nel periodo considerato.

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

	Baranzate	Bollate	Cesate	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
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
variazione	5%	16%	9%	14%	12%	14%	0%	10%

\* 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 semicentrale	Bollate periferica	Garbagnate M.	Novate M.	Paderno D.	Senago	Solaro
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
variazione	9%	15%	3%	17%	9%	10%	0%	9%

\* valori €/mq relativi al primo semestre

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

## 2 | OFFERTA PUBBLICA E DOMANDA ABITATIVA 2025

### 2.1 Servizi abitativi di contrasto al disagio emergenziale

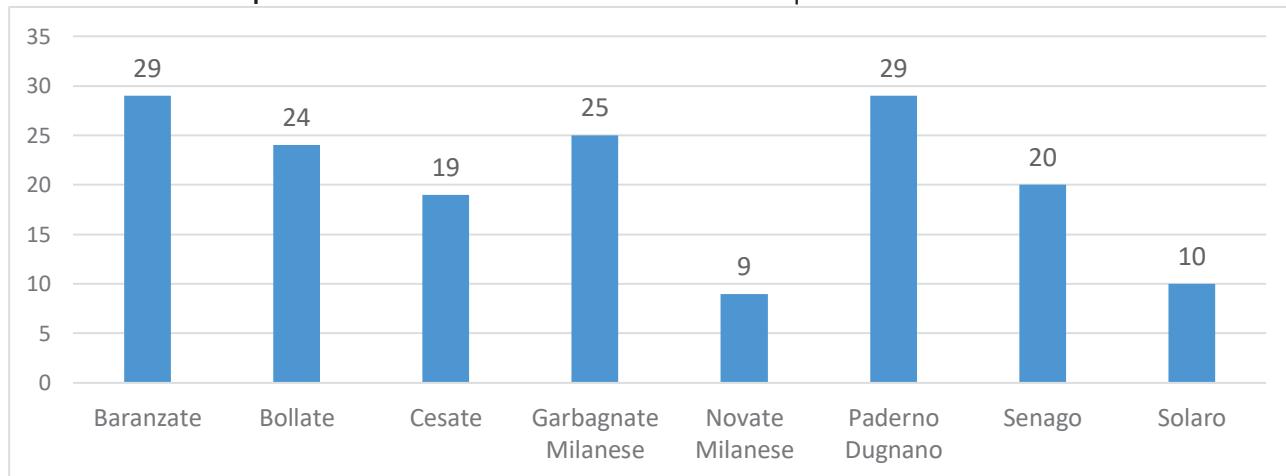
Si tratta di soluzioni abitative temporanee destinate a fornire risposta alle situazioni di fragilità abitativa caratterizzate da particolari condizioni di urgenza, come ad esempio nel caso di nuclei familiari soggetti a procedure di sfratto o pignoramento divenute ormai esecutive. Per fornire adeguata risposta a questa specifica domanda abitativa – in crescita negli ultimi anni – i Comuni dell'Ambito territoriale, insieme ad Agenzia C.A.S.A., hanno intrapreso un percorso di progressivo rafforzamento delle unità di offerta: i servizi abitativi transitori (SAT) e il servizio di housing sociale gestito da Agenzia C.A.S.A.

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**, 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 sottoscritto.

A partire dal secondo quadrimestre 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 quadrimestre 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).

Tabella. **Distribuzione per COMUNE delle situazioni rilevate.** Secondo quadrimestre 2025

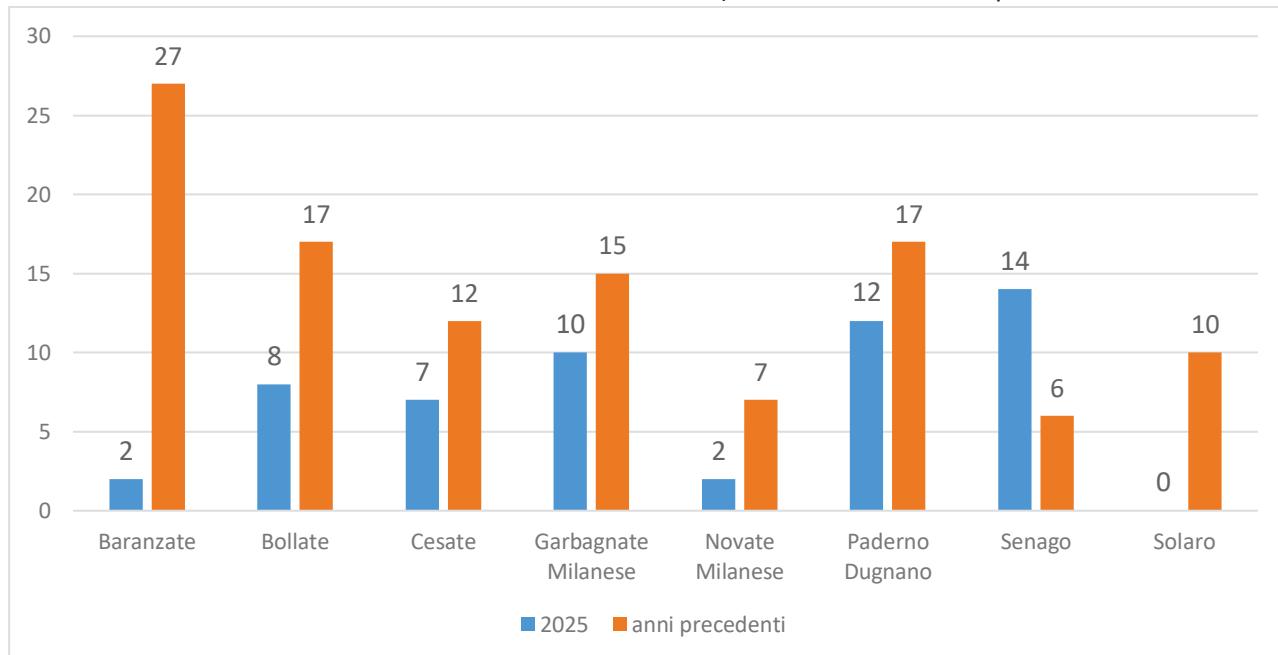


Fonte: Servizi Sociali comunali, elaborazioni Agenzia Sociale C.A.S.A.

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.

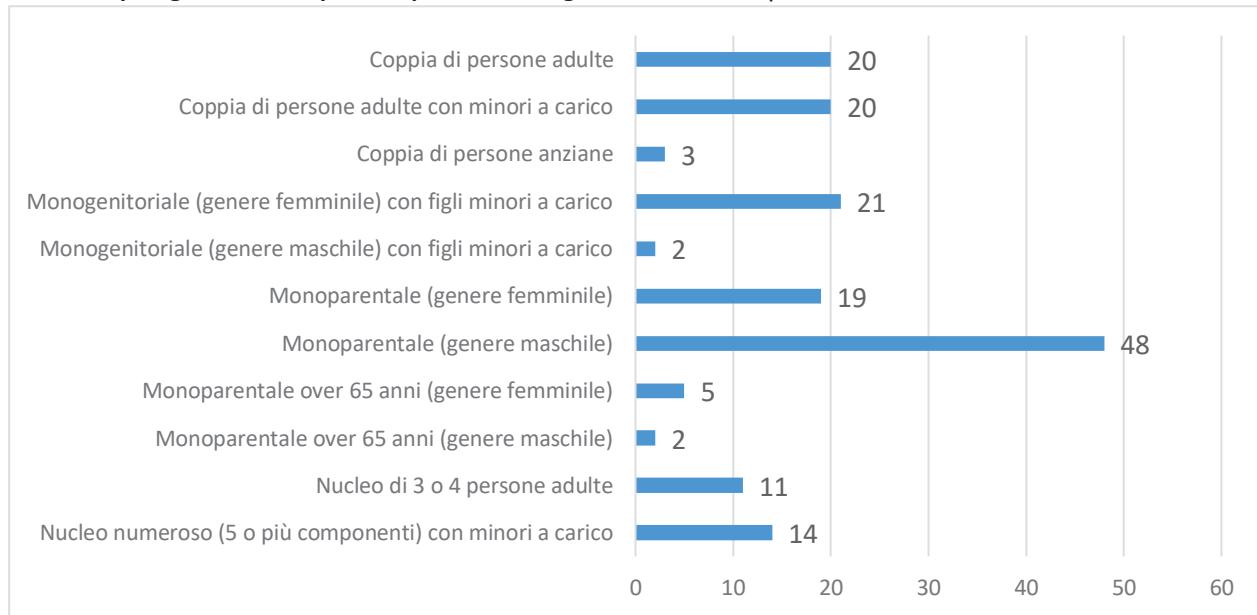
Tabella. **Momento di rilevamento della situazione.** Distribuzione per COMUNE. Secondo quadri mestre 2025



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.

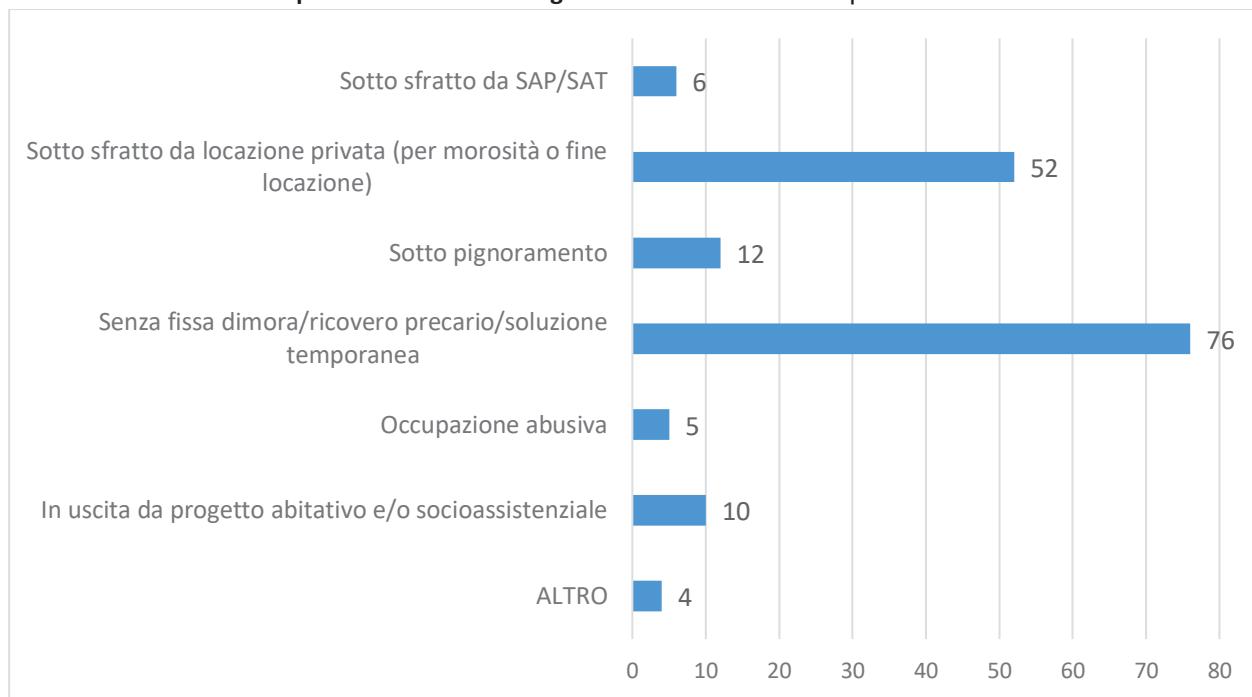
Tabella. **Tipologia dei nuclei per composizione anagrafica.** Secondo quadri mestre 2025



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 quadriennio 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 seguite 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.

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.

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

- le iniziative di supporto economico, in particolare legate all'attivazione del **fondo inquilini morosi incolpevoli**;
- 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;
- ai **servizi abitativi transitori** (SAT), sono 10 quelli attivi nel 2025 tra i comuni dell'Ambito territoriale, di cui 6 attivati nel corso del 2025;
- il servizio di **Pronto Intervento Sociale** (PIS) per nuclei con urgente necessità di collocamento: dormitori e, per collocamenti limitati a pochi giorni, soluzioni temporanee in strutture ricettive con B&B e alberghi ubicati nell'ambito territoriale;
- soluzioni di **housing temporaneo** in alloggi messi a disposizione da alcuni enti del terzo settore locale per lo sviluppo di progettualità di recupero dell'autonomia abitativa.

Nel corso del 2025 è stata inoltre data continuità al **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:

- servizi abitativi: 6 alloggi distribuiti tra i comuni di Bollate, Novate Milanese e Senago la cui gestione è affidata ad Agenzia C.A.S.A.;
- servizi di accompagnamento socioeducativi volti a supportare il recupero dell'autonomia abitativa, messi a disposizione da un soggetto partner del terzo settore che opera in stretto raccordo con la stessa Agenzia C.A.S.A.

Nel corso del 2025 sono stati gestiti **18 progetti di ospitalità** temporanea grazie al turn over tra i nuclei, dei quali 12 attualmente attivi.

## 2.2 Servizi abitativi pubblici

Nel corso del 2025 è stato bandito un solo avviso pubblico “ordinario” per l’assegnazione di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP), diversamente dai due bandi annualmente pubblicati negli anni precedenti. La decisione è stata assunta di comune accordo dagli enti proprietari (Comuni e ALER territorialmente competente) 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.

In aggiunta, al momento della stesura del presente documento è in corso l'avviso pubblico ID n. 11981 per l'assegnazione di sole unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici disponibili nell'ambito territoriale di Garbagnate Milanese “nello stato di fatto”.

Con l'avviso ID n. 10961 aperto tra il 29 aprile 2025 e il 30 maggio 2025 si sono resi disponibili complessivamente 58 alloggi:

- 41 alloggi immediatamente assegnabili: 6 di proprietà dei comuni dell'Ambito territoriale e 35 di proprietà di ALER Milano;
- 15 alloggi assegnabili nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'avviso e la scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione: 3 di proprietà di due comuni dell'Ambito territoriale (Paderno Dugnano e Senago) e 12 di proprietà di ALER Milano;
- 2 alloggi nello stato di fatto di proprietà dei Comuni di Garbagnate Milanese e Senago, non immediatamente assegnabili per carenze di manutenzione, ai sensi dell'articolo 10 del regolamento regionale n. 4/2017.

○

**TABELLA. Avviso SAP n. 1-2025 (ID 10961). U.I. disponibili e domande di assegnazione**

Comune	UI di proprietà COMUNALE	Numero DOMANDE ricevute	di cui INDIGENTI	UI di proprietà ALER	Numero DOMANDE ricevute	di cui INDIGENTI
Baranzate	1	49	12	-	-	-
Bollate	2	131	48	25	271	86
Cesate	2	36	15	2	18	2
Garbagnate M.	1	17	0	11	178	55
Novate M.	-	-	-	1	11	3
Paderno D.	2	113	37	8	161	52
Senago	2	51	9	-	-	-
Solaro	1	21	6	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>11</b>	<b>418</b>	<b>127</b>	<b>47</b>	<b>639</b>	<b>198</b>

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

Le domande in graduatoria sono 1.057: 418 per le U.I. di proprietà comunale, 639 per le U.I. di proprietà di ALER Milano. La tabella di seguito riportata mostra il dettaglio delle U.I. disponibili e delle domande in graduatoria per ciascun Ente proprietario e il relativo dettaglio comunale, dalla quale emerge:

- per le unità immobiliari di proprietà comunale:
  - un rapporto medio tra domande presentate per abitazione disponibile pari a 38. Baranzate, Bollate e Paderno Dugnano sono i comuni con un rapporto domande-abitazioni disponibili sopra la media, rispettivamente pari a 49, 65 e 56 domande presentate per abitazione disponibile. Sotto media gli altri comuni: Cesate (18), Garbagnate Milanese (17), Senago (25) e Solaro (21);
  - una quota di domande presentate da cittadini in condizione di indigenza economica (valore ISEE fino a 3.000 euro) pari al 30% del totale delle domande presentate. Sopra la media di Ambito i comuni di Bollate (37%), Cesate (42%) e Paderno Dugnano (33%);
- per le unità immobiliari di proprietà ALER:
  - un rapporto medio tra domande presentate per abitazione disponibile pari a 14. Garbagnate Milanese (16) e Paderno Dugnano (20) sono i comuni con un rapporto domande-abitazioni disponibili sopra la media. Sotto media gli altri comuni: Bollate (11), Cesate (9), Novate Milanese (11);
  - una quota di domande presentate da cittadini in condizione di indigenza economica (valore ISEE fino a 3.000 euro) pari al 31% del totale delle domande presentate. Sensibilmente sopra la media di Ambito i comuni di Bollate (32%) e Paderno Dugnano (32%).

**Tabella. Unità abitative assegnate con procedure ordinarie nel 2025**

Ente proprietario	N. assegnazioni
ALER Milano	38
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	1
Comune di Bollate	2
Comune di Cesate	2
Comune di Garbagnate M.	1
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	1
Comune di Solaro	1
<b>TOTALE</b>	<b>46</b>

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

Nel corso del 2025 sono state eseguite complessivamente 46 assegnazioni con procedura ordinaria, circa il 30% in meno rispetto al 2024 (66), 38 delle quali effettuate da ALER Milano (pari all'83% delle assegnazioni totali nell'Abito territoriale).

La tabella di seguito riportata territorializza tra i comuni dell'Ambito le 38 assegnazioni effettuate da ALER Milano nel corso del 2025, dove emerge con evidenza la concentrazione di assegnazione di unità abitative ubicate nel comune di Bollate.

Tabella. Unità abitative ALER Milano assegnate con procedure ordinarie nell'anno 2025.

Comune	U.I. SAP
Baranzate	-
Bollate	35
Cesate	1
Garbagnate M.	2
Novate M.	0
Paderno D.	0
Senago	0
Solaro	0
<b>TOTALE</b>	<b>38</b>

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

### 2.3 Misure di sostegno alla locazione

A differenza degli anni precedenti, il 2025 si è caratterizzato per l'assenza di nuovi interventi di sostegno alla locazione nel libero mercato a causa dell'effetto combinato dell'assenza di finanziamenti statale, inerenti al fondo locazione di cui alla L. 431/1998, e regionale che negli ultimi anni ha assunto una funzione di rafforzamento delle misure statali.

Il Comune di Senago – unico comune dell'Ambito territoriale ad essere selezionato e co-finanziato tra il 2019 e il 2020 da Regione Lombardia per la sperimentazione di uno specifico intervento di sostegno economico volto alla promozione della locazione a canone concordato - ha invece visto proseguire le attività di promozione della misura premiale di cui alla DGR 2608/2019. La misura ha previsto sin da subito una gestione attraverso l'Agenzia C.A.S.A.

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

- la stipula di nuovi contratti a canone concordato;
- la rinegoziazione dei contratti di locazione ad uso abitativo a libero mercato in essere in contratti di locazione a canone concordato. Questa opzione è stata attivata solamente nel corso del 2025.

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

Rispetto agli esiti della Misura premiale, il 2025 ha visto

- la gestione di complessivi 13 rapporti contrattuali supportati, anche se attivati in anni precedenti;
- l'assegnazione di 6 contributi.

Per quanto riguarda i contratti supportati nel corso del 2025:

il profilo degli inquilini è così caratterizzato:

- tipologia del nucleo familiare:
  - 4 nuclei monoparentali, dei quali 2 composti da donne anziane;
  - 2 nuclei con minori, di cui uno “numeroso” (5 e + componenti).
- nazionalità
  - 4 nuclei italiani
  - 2 nuclei extra-europei

I contratti di locazione prevedono:

- tipologia: 4 nuovi contratti e 2 rinegoziazioni;
- durata: tutti di 3 anni + 2 di rinnovo;
- canone: minimo di 425 euro\*mese a un massimo di 683 euro\*mese.

## PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2026

### 3 | LE UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI PREVEDIBILMENTE ASSEGNAZIONI NELL'ANNO

#### 3.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno

Le Unità Immobiliari (U.I.) complessive prevedibilmente disponibili rappresentano il risultato della somma delle U.I. libere, che si libereranno per effetto del turn over, in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto e disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione.

Le Unità Immobiliari complessivamente disponibili per l'anno 2026 risultano essere 79 in diminuzione rispetto a quante indicate nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2025 (100 U.I.):

- 22 di proprietà dei Comuni dell'Ambito, pari al 28% del totale;
- 45 di proprietà di ALER Milano, pari al 57% del totale;
- 12 di proprietà del Comune di Milano, pari al 15% del totale;

La tabella di seguito riportata mostra la distribuzione territoriale degli alloggi prevedibilmente disponibili nel 2026 per tutti gli Enti proprietari.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I.
ALER Milano	45
Comune di Milano	12
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	5
Comune di Cesate	2
Comune di Garbagnate M.	3
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	6
Comune di Senago	4
Comune di Solaro	2
<b>TOTALE</b>	<b>79</b>

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

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

Comune	U.I. SAP
Baranzate	-
Bollate	12
Cesate	5
Garbagnate M.	11
Novate M.	0
Paderno D.	9
Senago	1
Solaro	7
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>

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

Le 45 Unità Immobiliari SAP disponibili di proprietà di ALER Milano risultano concentrate nei comuni di Bollate (12), Garbagnate Milanese (11) e Paderno Dugnano (9). A Solaro e Cesate sono previste disponibilità rispettivamente di 7 e 5 unità abitative. Una unità abitativa è prevista disponibile a Senago.

Le 79 Unità Immobiliari prevedibilmente disponibili risultano essere concentrate in particolare nei comuni di Bollate (29 U.I.), Garbagnate Milanese (14 U.I.) e Paderno Dugnano (12 U.I.), che insieme sommano oltre il 71% degli alloggi prevedibilmente disponibili.

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

Comune	Comuni dell'Ambito	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Baranzate	0	-	-	0
Bollate	5	12	12	29
Cesate	2	5	-	7
Garbagnate M.	3	11	-	14
Novate M.	0	0	-	0
Paderno D.	6	9	0	15
Senago	4	1	-	5
Solaro	2	7	-	9
<b>TOTALE</b>	<b>22</b>	<b>45</b>	<b>12</b>	<b>79</b>

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

### 3.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over

La tabella di seguito riportata indica le unità abitative di proprietà dei Comuni dell'Ambito, di ALER Milano e del Comune di Milano destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e che si libereranno per effetto del turn-over ubicate nell'Ambito, assegnabili nel corso del 2026, rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza. Le Unità Immobiliari appartenenti alla seconda categoria (turn over), come disciplinato dal Comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019, sono dichiarate dagli Enti proprietari quale stima calcolata sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio.

Complessivamente risultano prevedibilmente disponibili 53 alloggi per il 2026:

- 36 di proprietà di ALER Milano;
- 5 di proprietà del Comune di Bollate delle quali 3 libere e 2 liberabili per effetto del turn over;
- 2 di proprietà del Comune di Cesate liberabili per effetto del turn over;
- 1 di proprietà del Comune di Garbagnate Milanese liberabile per effetto del turn over;
- 6 di proprietà del Comune di Paderno Dugnano libere;
- 1 di proprietà del Comune di Senago liberabile per effetto del turn over;
- 2 di proprietà del Comune di Solaro liberabili per effetto del turn over.

Le 36 le Unità Immobiliari di proprietà di ALER Milano risultano tutte appartenenti alla categoria "liberabili per effetto del turn over", concentrate prevalentemente a

- Bollate (11);
- Garbagnate Milanese (10);
- Paderno Dugnano (8).

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP Libere	U.I. SAP Turn over
ALER Milano	0	36
Comune di Milano	0	0
Comune di Baranzate	0	0
Comune di Bollate	3	2
Comune di Cesate	0	2
Comune di Garbagnate M.	0	1
Comune di Novate M.	0	0
Comune di Paderno D.	6	0
Comune di Senago	0	1
Comune di Solaro	0	2
<b>TOTALE</b>	<b>9</b>	<b>44</b>

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

**Tabella. U.I. di proprietà ALER Milano libere e che si libereranno per effetto del turn-over. Articolazione comunale**

Comune	U.I. SAP Libere	U.I. SAP Turn over
Baranzate	-	-
Bollate	0	11
Cesate	0	4
Garbagnate M.	0	10
Novate M.	0	0
Paderno D.	0	8
Senago	0	1
Solaro	0	2
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

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

### 3.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito assegnabili nello stato di fatto risultano disciplinate dall'art. 10 della L.R. 16/2016 che, al comma 3, indica che l'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario per lavori di ristrutturazione non può essere superiore ad euro 15.000,00, IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo pari a 48 mensilità.

Ai fini del presente Piano si rileva disponibilità per l'anno 2026 di 19 unità abitative.

**Tabella. Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto**

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	5
Comune di Milano	12
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	0
Comune di Cesate	0

Comune di Garbagnate M.	2
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	0
Comune di Solaro	0
<b>TOTALE</b>	<b>19</b>

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

Tabella. U.I. di proprietà ALER Milano in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Comune	U.I. SAP
Comune di Baranzate	-
Comune di Bollate	1
Comune di Cesate	1
Comune di Garbagnate M.	1
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	1
Comune di Senago	0
Comune di Solaro	1
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>

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

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

Sono di seguito indicate le Unità Immobiliari degli Enti proprietari destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) ubicate nell'Ambito oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento.

Le Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso del 2026 appartenenti a questa categoria risultano essere complessivamente 7:

- 4 di proprietà di ALER Milano;
- 3 invece quelle di proprietà del Comune di Senago.

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

Ragione sociale Ente proprietario	U.I. SAP
ALER Milano	4
Comune di Milano	0
Comune di Baranzate	0
Comune di Bollate	0
Comune di Cesate	0
Comune di Garbagnate M.	0
Comune di Novate M.	0
Comune di Paderno D.	0
Comune di Senago	3
Comune di Solaro	0
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>

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

I 4 alloggi di proprietà di ALER Milano oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2026 risultano essere tutti concentrati nel territorio di Solaro.

### 3.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori

Al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, la Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» all’articolo 23, comma 13, stabilisce che ALER e i Comuni proprietari hanno facoltà di destinare una quota del proprio patrimonio abitativo a Servizi Abitativi Transitori (SAT) nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale.

Le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP). Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l’accesso ai Servizi Abitativi Pubblici per una durata massima di cinque anni, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale.

I Comuni possono incrementare la disponibilità di Servizi Abitativi Transitori con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa.

Ai fini del presente Piano viene indicata la disponibilità di 6 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori, distribuiti negli stessi Comuni proprietari:

- Baranzate: 1 UI  
(che non essendo una U.I. SAP temporaneamente esclusa dalle procedure ordinarie di assegnazione, non rientra nel vincolo di rispetto del rapporto numerico SAT/SAP in previsione);
- Bollate: 1 UI;
- Cesate: 1 UI;
- Paderno Dugnano: 1 UI;
- Senago: 1 UI;
- Solaro: 1 UI.

### 3.6 Le unità conferite da soggetti privati

Tale disponibilità di alloggi trova disciplina nell’articolo 23, comma 2 della L.R. 16/2016 che, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e rendere accessibile il patrimonio abitativo disponibile e non utilizzato, consente ai comuni la possibilità di integrare l’offerta dei servizi abitativi pubblici con unità conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, reperiti attraverso procedure di evidenza pubblica e disciplinati mediante apposite convenzioni di durata non inferiore a otto anni rinnovabili in forma espressa.

Ai fini del presente Piano non risultano disponibilità di alloggi conferiti da soggetti privati destinati a servizi abitativi pubblici.

### 3.7 Riepilogo e quantificazione

Il numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) di tutti gli Enti proprietari prevedibilmente disponibili per l’anno 2026 è pari a 85, risultato della somma del dettaglio proposto nei paragrafi precedenti:

- 53 appartenenti alla categoria “Già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over”;
- 19 appartenenti invece alla categoria “In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto”;

- 7 appartenenti invece alla categoria “Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione”;
- 6 appartenenti destinati a servizio abitativo transitorio (SAT).

**Tabella. Riepilogo Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nell'anno 2026**

Ente proprietario	Libere e che si libereranno per effetto del turn-over	In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Servizi Abitativi Transitori	Disponibili
ALER Milano	36	5	4	0	45
Comune di Milano	0	12	0	0	12
Comune di Baranzate	0	0	0	1	1
Comune di Bollate	5	0	0	1	6
Comune di Cesate	2	0	0	1	3
Comune di Garbagnate M.	1	2	0	0	3
Comune di Novate M.	0	0	0	0	0
Comune di Paderno D.	6	0	0	1	7
Comune di Senago	1	0	3	1	5
Comune di Solaro	2	0	0	1	3
<b>TOTALE</b>	<b>53</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>85</b>

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

In attuazione dell’articolo 5, comma 1 del RR n. 4/2017 si propone di seguito un quadro comparativo tra le previsioni per il 2026 con le previsioni indicate in occasione del Piano triennale dell’offerta abitativa 2026-2028:

- rispetto al SAP le previsioni dei Comuni enti proprietari per il 2026 rappresentano complessivamente il 53,6% di quanto previsto per il triennio;
- relativamente al SAP di proprietà ALER Milano le previsioni per il 2026 rappresentano un terzo di quanto previsto per il triennio.

**Tabella. Previsioni di offerta di servizi abitativi pubblici per il triennio 2026-2028. Comuni Enti proprietari**

Ente proprietario	Triennio 2026-2028	Anno 2026	Quota sulla previsione del triennio
Baranzate	0	0	-
Bollate	5	5	100%
Cesate	4	2	50%
Garbagnate M.	4	3	75%
Novate M.	9	0	0%
Paderno D.	10	6	60%
Senago	3	4	100%
Solaro	6	2	33%
<b>AMBITO di Garbagnate M.</b>	<b>41</b>	<b>22</b>	<b>53,6%</b>

Fonte: Comuni Enti proprietari

Tabella. Previsioni di offerta di servizi abitativi pubblici e sociali per il triennio 2026-2028. ALER Milano

Ente proprietario	Triennio 2026-2028	Anno 2026	Quota sulla previsione del triennio
Bollate	36	12	33%
Cesate	15	5	33%
Garbagnate M.	33	11	33%
Novate M.	1	0	0
Paderno D.	27	9	33%
Senago	3	1	33%
Solaro	21	7	33%
<b>AMBITO di Garbagnate M.</b>	<b>136</b>	<b>45</b>	<b>33%</b>

Fonte: ALER Milano

## 4 | INDICAZIONI SPECIFICHE

### 4.1 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale

Gli enti proprietari hanno facoltà di indicare eventuali altre categorie di rilevanza sociale, una per ciascun comune, alle quali saranno attribuiti specifici punteggi ai fini della determinazione della graduatoria. Ciascun Comune motiva adeguatamente l'eventuale indicazione della categoria di rilevanza sociale.

Tutti i Comuni Enti proprietari dell'Ambito territoriale individuano nella seguente la categoria di particolare e motivata rilevanza sociale ai fini del presente Piano:

*“Nuclei familiari che non rientrano nelle condizioni familiari previste ai punti 1, 2, 3 dall’Allegato 1 RR 4/2017 (anziani, famiglie di nuova formazione, nuclei familiari di un componente con un eventuale minore o più a carico) e che siano ospitati temporaneamente, alla data della domanda, presso alloggi o strutture gestite dai Comuni dell’Ambito territoriale, da ASC Comuni-Insieme per lo Sviluppo Sociale o presso strutture/alloggi gestiti da enti che operano in collaborazione coi Comuni stessi o con ASC Comuni-Insieme per lo Sviluppo Sociale per via di contratti, concessioni, convenzioni o accreditamenti finalizzati alla cura del disagio abitativo, sociale ed economico.”*

### 4.2 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza

I Comuni dell’Ambito hanno facoltà di indicare la soglia percentuale eventualmente eccedente il 20% degli alloggi disponibili per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza. L'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla disciplina di riferimento (20% degli alloggi disponibili) è applicata esclusivamente sulle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell’articolo 23, comma 3, ultimo periodo della L.R. 16/2016.

Per l’anno 2026 gli enti proprietari non prevedono soglie percentuali eccedenti il 20% degli alloggi disponibili per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza.

### 4.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria Forze di Polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco, alle Forze Armate, alle Forze di Polizia Locale

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

- Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e Forze Armate;
- Forze di Polizia Locale.

Per l'anno 2026 gli enti proprietari non prevedono l'indicazione di soglie percentuali di unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria in oggetto.

#### 4.3 Riserve

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

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

Per l'anno 2026 gli enti proprietari non prevedono l'indicazione di soglie percentuali di riserva di unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria in oggetto.

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

### 5.1 Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa

Rispetto a questa specifica linea di intervento per il 2026 si prevede:

- continuità al servizio di housing sociale, un nucleo di alloggi destinati a rispondere al bisogno di persone in condizione di disagio ed emergenza abitativa, conferiti dai comuni dell'ambito, acquisiti in proprietà e nel mercato della locazione e gestiti direttamente dall'Azienda Speciale Consortile Comuni-Insieme per lo Sviluppo sociale tramite il proprio servizio Agenzia per l'Abitare C.A.S.A. I progetti di ospitalità prevedono il concomitante sviluppo di azioni di accompagnamento abitativo supportate dalla collaborazione di un ente del terzo settore. Si prevede che la disponibilità di posti letto proseguirà in linea con il 2025 seguendo il naturale sviluppo dei contratti di locazione in essere e saranno verificate con continuità eventuali nuove opportunità;
- l'eventuale disponibilità di risorse economiche per il Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli. Allo scopo di sostenere i cittadini morosi incolpevoli in difficoltà abitativa con il 2026 proseguiranno nei comuni dell'Ambito territoriale le iniziative a sostegno degli inquilini soggetti a procedure di sfratto per morosità incolpevole titolari di contratto di locazione sul libero mercato (Fondo Inquilini Morosi Incolpevoli) a valere sulle risorse economiche residue.

## 5.2 Misure di sostegno alla locazione

Al momento della redazione del presente documento sono rese disponibili due iniziative per i Comuni dell'Ambito territoriale.

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

### **Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - 2025**

Con la DGR n. XII/5292 del 10 novembre 2025 Regione Lombardia promuove l'attivazione locale di interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, perseguitando lo scopo di intervenire preventivamente per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.

Le misure attivabili dovranno essere destinate a nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6. Sono pertanto esclusi i contratti di Servizi Abitativi Pubblici (Sap), i Servizi Abitativi Transitori (Sat) e i contratti di locazione "con acquisto a riscatto".

La delibera regionale destina complessivamente all'Ambito di Garbagnate Milanese 50.019 euro. Lo specifico intervento per l'Ambito di Garbagnate Milanese, che sarà attivato nel corso del 2026, sarà oggetto di definizione condivisa tra i Comuni appartenenti all'Ambito stesso nel rispetto delle linee guida previste dalla stessa DGR n. XII/5292.

### **Abitare a Senago – Contributi economici a sostegno dell'abitare rivolti a proprietari e inquilini di Senago**

Il Comune di Senago ha provveduto alla ri-destinazione, autorizzata da Regione Lombardia, delle risorse economiche residue della Misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato di cui alla DGR 2608/2019, allo scopo dell'attivazione di 3 specifiche misure di sostegno all'abitare in locazione:

- MISURA A: Sostegno all'avvio di un contratto di locazione;
- MISURA B: Supporto al rientro da piccoli debiti legati al canone di locazione e/o alle spese condominiali;
- MISURA C: Incentivo al rinnovo di contratti di locazione in scadenza.

L'iniziativa, che può contare su una dotazione di 48.250,00 euro, è volta alla sperimentazione di alcune azioni di sostegno e incentivazione allo scopo di favorire

- MISURA A: l'accesso al mercato dei nuclei in difficoltà nello stipulare un nuovo contratto di affitto;
- MISURA B: il mantenimento dell'abitazione in locazione, evitando lo scivolamento in condizione di emergenza abitativa;
- MISURA C: la prosecuzione del rapporto contrattuale nei rapporti prossimi alla fine del periodo di locazione, ovvero il calmieramento del mercato e la prevenzione dell'uscita delle abitazioni dal sistema della locazione residenziale.

Tali indirizzi sono supportati dai dati rilevati sia nell'ambito dei lavori dell'Osservatorio sulla condizione abitativa locale, dove si registra un aumento del numero di sfratti, e dai tavoli di lavoro del Protocollo escomi sottoscritto con la Prefettura di Milano, dai quali emerge un aumento del numero di sfratti per fine locazione.

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

## 6 | MONITORAGGIO DEGLI ASSI PRIORITARI DI INTERVENTO

### 6.1 Modalità attuative

Allo scopo di dare concreto seguito alle direttive di lavoro individuate dal Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2023-2025 nel corso dei mesi successivi alla sua approvazione (marzo 2023) sono stati attivati 3 specifici tavoli di lavoro corrispondenti ai 3 assi prioritari di intervento:

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

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

Tabella. Organizzazione dei Tavoli di lavoro

<i>Tavolo di lavoro</i>	<i>Partecipanti</i>
1) Interventi integrati per l'emergenza abitativa	Agenzia C.A.S.A. ALER Milano Comune di Baranzate Comune di Bollate Comune di Novate Milanese
2) Efficientamento del patrimonio SAP	Agenzia C.A.S.A. ALER Milano Comune di Garbagnate M.se Comune di Cesate
3) Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata	Agenzia C.A.S.A. ALER Milano Comune di Senago Comune di Paderno Dugnano Comune di Solaro

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

I tavoli sono pensati come luogo di confronto operativo nel merito dei temi di lavoro definiti come prioritari dal Piano triennale con l'obiettivo di:

- implementare i quadri conoscitivi e monitorare lo stato attuativo degli obiettivi previsti dal Piano triennale;
- incrementare le competenze;
- declinare operativamente i temi e proporre possibili soluzioni e interventi;
- approfondire esperienze utili già sviluppate nei comuni dell'Ambito territoriale o in altre realtà;
- sviluppare relazioni collaborative con altri settori comunali e attori del territorio;
- promuovere e sviluppare progettualità pilota disseminando esiti ed esperienze agli altri comuni dell'Ambito territoriale.

## 6.2 Stato dei lavori e prospettive per il 2026

Per ciascun asse prioritario di intervento il Piano triennale ha individuato delle specifiche linee di azione definendone gli obiettivi collegati. Di seguito vengono sinteticamente riportate le iniziative attivate nel corso del 2025 funzionali al raggiungimento degli obiettivi prefissati e, dove possibile, esplicitati gli indicatori disponibili.

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

Linee di azione	Obiettivi
1) Creazione di un sistema di monitoraggio dell'emergenza abitativa	Costruzione di un quadro unitario di conoscenza
2) Avvio di un Tavolo di lavoro per un sistema di offerta integrato	Verifica delle opportunità di costruzione e di efficientamento del sistema di risposta
3) Rafforzamento del ruolo del Servizio Abitativo Transitorio (SAT)	Disponibilità di 1 o 2 alloggi SAT in ciascun comune

Fonte: Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale

Tabella. Asse 2. Efficientamento del patrimonio SAP

Linee di azione	Obiettivi
1) Valorizzazione alternativa del patrimonio abitativo pubblico	Monitoraggio delle UI in carenza manutentiva e stima dei costi degli interventi  Individuazione delle porzioni di patrimonio alle quali dare priorità di intervento
2) Interventi in favore dell'assegnazione degli alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Individuazione di possibili strumenti economici e di agevolazione per l'accesso al credito
3) Progetti integrati per la qualità dell'abitare	Attivazione e la realizzazione di un tavolo di lavoro/progettazione

Fonte: Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale

Tabella. Asse 3. Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata

Linee di azione	Obiettivi
1) Promozione della locazione a canone concordato	incremento quota media di ambito di 2-3 punti percentuali (obiettivo: 6-7% del totale delle locazioni su base 2019)
2) Attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato	riduzione dello stock abitativo sfitto/inutilizzato
3) Integrazione delle politiche abitative nei piani di governo del territorio	introduzione dei servizi abitativi nel catalogo del Piano dei Servizi in occasione di varianti generali ai Piani di Governo del Territorio

Fonte: Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale

### Asse 1. Interventi integrati per l'emergenza abitativa

Relativamente alla **prima linea di azione** "creazione di un sistema di monitoraggio dell'emergenza abitativa" è possibile affermare che nel corso del 2025 si è provveduto a consolidare e implementare l'organizzazione dell'osservatorio avviato nel 2024. Le attività coordinate da Agenzia per l'Abitare C.A.S.A. e sviluppate con la fondamentale collaborazione dei servizi sociali comunali si sono concentrate:

- nel consolidamento delle operazioni di raccolta e interpretazione delle informazioni e delle modalità di loro organizzazione;
- nei primi mesi del 2025 è stata finalizzata la predisposizione della scheda di rilevazione delle situazioni di disagio abitativo di emergenza, attraverso la piattaforma della Cartella Sociale

Informatizzata (CSI), che consente l'immediata compilazione da parte dell'assistente sociale comunale e una migliore articolazione delle informazioni raccolte.

Nel corso del 2025 sono state eseguite due rilevazioni in concomitanza del primo e del secondo quadrimestre dell'anno, che hanno consentito di costruire un quadro organico del bisogno abitativo di emergenza intercettato dai servizi sociali comunali i cui esiti sono stati restituiti per la condivisione in occasione di altrettanti specifici incontri del tavolo casa.

Nella prospettiva del 2026 le attività proseguiranno nella raccolta periodica delle informazioni presso i servizi sociali comunali in concomitanza dei monitoraggi operati per il Tavolo tecnico metropolitano.

In merito alla **seconda linea di azione** “Avvio di un Tavolo di lavoro per un sistema di offerta integrato”, il tavolo di lavoro già costituito ha avuto modo, a partire dalla ricognizione effettuata tra i Comuni dell'Ambito territoriale relativamente alle soluzioni di offerta attivato, di avviare momenti dedicati di approfondimento circa le possibili soluzioni alternative per efficientare le azioni di risposta al bisogno e per facilitare i Comuni nel reperimento delle soluzioni alloggiative.

Rispetto alla **terza linea di azione** “Rafforzamento del ruolo del Servizio Abitativo Transitorio (SAT)”, i lavori sviluppati nel corso del 2025 si sono concentrati non tanto sull'ampliamento dell'offerta abitativa disponibile, già consolidatasi nel corso del 2024 con il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano triennale vigente, ma piuttosto avviando un percorso di miglioramento qualitativo (in termini di efficienza ed efficacia) del sistema di offerta SAT, attraverso:

- l'analisi delle esperienze concluse e in corso;
- un focus rispetto alle caratteristiche e alle tipologie dei nuclei assegnatari con l'intento, ad esempio, di verificare la possibilità di rafforzamento dei servizi di accompagnamento;
- la revisione dei criteri prioritari di accesso, proposta che accompagna il presente Piano “Criteri per la determinazione delle priorità” (art. 6 Regolamento delle modalità di assegnazione degli alloggi destinati a SAT).

Nel 2025 le unità abitative complessivamente messe a disposizione sono state 4, oltre 1 ubicata a Baranzate i cui lavori di ripristino manutentivo ne hanno fatto posticipare l'attivazione ai primi mesi del 2026. La tabella riporta il quadro delle unità abitative destinate a SAT rese disponibili per l'assegnazione nel corso del 2025 e le relative assegnazioni effettuate.

Tabella. I SAT nel 2025

Comune	Previsti da Piano 2025	Stato assegnazioni
Baranzate	1	(in manutenzione)
Bollate	1	assegnato
Cesate	1	assegnato
Garbagnate M.	-	-
Novate M.	-	-
Paderno D.	1	assegnato
Senago	1	assegnato
Solaro	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>4 assegnazioni</b>

Fonte: Comuni enti proprietari

Nel corso del 2025 sono state assegnati ulteriori 3 servizi abitativi transitori di proprietà di ALER Milano attraverso procedure ordinarie, portando così a 7 il numero complessivo di SAT attivati nel 2025, ubicati a

Cesate, Garbagnate Milanese e Paderno Dugnano. Le prospettive di lavoro per il 2026 devono necessariamente essere concentrate nel dare continuità alle attività avviate nel corso del 2025 con approfondimenti valutativi e di verifica dell'esperienza sino ad ora maturata, al fine di perseguire un livello di maggior efficienza del sistema anche in virtù delle recenti modifiche introdotte al RR 4/2017 (riserva alloggi).

## Asse 2. Efficientamento del patrimonio SAP

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
<b>TOTALE</b>	<b>13</b>	<b>38</b>	<b>64</b>

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

Il 2025 ha visto la prosecuzione dei lavori di approfondimento sulle **linee di azione 1 e 2** relative ai temi **Valorizzazione alternativa del patrimonio abitativo pubblico e Interventi in favore dell'assegnazione degli alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto**. Sul secondo tema, in particolare, nel corso dell'anno è intervenuta Regione Lombardia con la modifica del comma 3 dell'articolo 10 del RR n. 4/2017 ampliando i limiti economici e temporali di riferimento:

- l'entità economica dei lavori per il recupero manutentivo passa da 8.000 euro a 15.000 euro;
- il periodo utile per l'ammortamento dei costi dei lavori effettuati attraverso lo scomputo dei canoni di locazione, passa da 36 mesi a 48 mesi.

A concretizzare le attività di confronto, analisi ed approfondimento sviluppate nel corso del 2025, in particolare dai partecipanti al Tavolo 2 di attuazione del Piano triennale, è stato il primo avviso pubblico (ID n. 11981) per l'assegnazione di sole unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici disponibili nell'ambito territoriale di Garbagnate Milanese "nello stato di fatto", aperto tra il 13 ottobre e il 16 novembre

2025 per l'assegnazione di 28 unità abitative di proprietà ALER. Attraverso la successiva valutazione degli esiti del bando, questa iniziativa consentirà di:

- verificare l'impatto e l'interesse da parte dei cittadini dell'Ambito, soprattutto verso una modalità di assegnazione nuova per il territorio;
- fornire anche ai Comuni enti proprietari una esperienza concreta da poter eventualmente replicare;
- testarne le modalità attuative e di processo.

Rispetto ai **aspetti “qualitativi” e di efficientamento del sistema SAP**, il Tavolo di lavoro n. 2 ha inoltre concentrato la propria attenzione sul tema della definizione della **“Categoria di particolare rilevanza sociale”** in previsione della predisposizione del presente piano annuale dell'offerta abitativa – prevista come opzione di assegnazione di punteggio aggiuntivo in occasione degli avvisi pubblici per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) – così come da mandato di lavoro attribuito al Tavolo casa dall'Assemblea dei sindaci in occasione della seduta del dicembre 2024. In questa direzione:

- si è proceduto con un lavoro di analisi e valutazione dell'esperienza sin qui maturata dagli enti proprietari, attività che ha consentito di mettere in luce le criticità delle definizioni adottate (in particolare in termini di rispondenza al bisogno e difficoltà di verifica dei requisiti);
- il Tavolo di lavoro n. 2 ha provveduto ad approfondire il tema sino a produrre una prima proposta di possibili declinazioni di “categoria di particolare rilevanza sociale” sulla base del quadro esperienziale maturato nel corso degli ultimi anni. La proposta è stata anticipata in sede di Tavolo Casa nell'incontro tenutosi nel mese di settembre 2025;
- è stata infine definita una proposta di “categoria di particolare rilevanza sociale” unica adottata da tutti i Comuni dell'Ambito territoriale.

### Asse 3. Strutturazione dell'offerta abitativa agevolata

Con riferimento alla **prima linea di attività la promozione della locazione a canone concordato** rappresenta una delle funzioni di base dell'Agenzia per l'Abitare C.A.S.A attraverso i propri canali comunicativi e con una attività di assistenza e di informazione a proprietari e inquilini.

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 distinti raggruppamenti di rappresentanze sindacali e della proprietà edilizia. Come riportato 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 di come i due nuovi accordi locali consentissero importanti incrementi dei valori di locazioni, tanto da sovrapporsi – se non oltrepassare – a quelli del libero mercato. Nei mesi successivi, il Tavolo di lavoro n. 3 per l'attuazione del Piano triennale e il Tavolo Casa sono stati coinvolti in un percorso di approfondimento e riflessione rispetto agli effetti potenziali dei nuovi accordi locali sulla domanda abitativa di soluzioni a costi accessibili, sul gettito fiscale per i Comuni in termini di IMU (valutando, ad esempio, l'opportunità di mantenimento di scontistiche maggiorate rispetto al minimo di legge e esperienze altre di vincolo tra queste scontistiche e obiettivi pubblici), sugli interventi economici volti a sostenere e incentivare l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in locazione (queste valutazioni hanno influito – come successo a Milano – rispetto alla ri-allocazione delle risorse economiche residue della misura premiale per il canone concordato di cui alla DGR 2608/2019).

I dati aggiornati rispetto alla diffusione del canone concordato rilevato tramite l'applicazione dell'aliquota IMU agevolata (Uffici tributi comunali) riportati nella tabella di seguito proposta, non sembrano descrivere un effetto incisivo dei nuovi accordi locali. Ciò potrebbe essere determinato sia dalla ancora poco diffusa conoscenza dello strumento, sia dal semplice fatto che locare un immobile con valori alti significa parallelamente avere una domanda disposta o quantomeno nelle possibilità di sostenerne i costi elevati. Complessivamente, la diffusione della locazione a canone concordato segna un sensibile incremento rispetto al 2024 (5,4% contro il 5,1% del 2024). Tra i comuni crescono soprattutto Bollate, Paderno Dugnano e Senago, mentre riducono la diffusione Baranzate e Novate Milanese.

Tabella. **Contratti di locazione a canone concordato attivi.** Novembre 2025

Comune	Alloggi in <b>AFFITTO</b> (ISTAT, 2019) escluse le locazioni SAP	CONTRATTI ATTIVI A CANONE CONCORDATO	(stima) QUOTA DEL CANONE CONCORDATO su alloggi in <b>AFFITTO</b>
Baranzate	604	6	1,0%
Bollate	2.619	169	6,5%
Cesate	494	10	2,0%
Garbagnate M.	1.031	74	7,2%
Novate M.	1.905	27	1,4%
Paderno D.	3.417	305	8,9%
Senago	1.067	27	2,5%
Solaro	476	7	1,5%
<b>TOTALE</b>	<b>11.513</b>	<b>625</b>	<b>5,4%</b>

\* Dato aggiornato al 2022

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

Rispetto alla **seconda linea di lavoro** per l'attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato, nella sede del Tavolo di lavoro n.3 il 2025 è stato caratterizzato da un percorso di approfondimento di due aspetti fondamentali funzionali alla definizione di possibili politiche pubbliche:

- l'analisi delle possibili motivazioni che originano lo sfitto privato, riconducibili principalmente alle fattispecie del "timore" di eventuali situazioni di morosità/occupazione e l'impossibilità/la non convenienza ad affrontare costi di ripristino manutentivo dell'abitazione;
- l'individuazione di un catalogo delle possibili leve (economiche e non economiche) per il suo recupero. Tra queste "leve" è in fase di confronto l'iniziativa in corso a Milano che prevede l'erogazione di un contributo a rimborso fino ad un massimo di 4.000 euro delle spese manutentive sostenute dal proprietario. Una iniziativa simile fu attivata da specifica misura prevista dalla DGR 2065/2019, che però non raccolse interesse (forse a causa del particolare momento storico) sul territorio dell'Ambito.

Il quadro aggiornato (stima dedotta tramite TARI – categoria "immobili a disposizione") del patrimonio abitativo privato sfitto riferisce di circa 2.508 unità immobiliari: si rileva una forte tendenza di all'ampliamento del fenomeno in alcuni 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
<b>Baranzate</b>	-	-	45
<b>Bollate</b>	800	700	700*
<b>Cesate</b>	-	157	157*
<b>Garbagnate M.</b>	-	-	423
<b>Novate M.</b>	178	320	388
<b>Paderno D.</b>	165	194	300
<b>Senago</b>	293	-	193
<b>Solaro</b>	150	263	302
<b>TOTALE</b>	<b>1.586</b>	<b>1.634</b>	<b>2.508</b>

\* dato 2024

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