



AMBITO TERRITORIALE DI SEREGNO

**PIANO TRIENNALE
DELL'OFFERTA ABITATIVA
DEI SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI**

ANNI 2026/2028



QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La Legge Regionale n. 16/2016 ha disegnato un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica, sociale e privata al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari più vulnerabili.

Il SISTEMA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI si articola in:

- SAP – Servizi Abitativi Pubblici (alloggi ex canone sociale erp)
- SAS – Servizi Abitativi Sociali (alloggi ex canone moderato/concordato)
- SAT – Servizi Abitativi Transitori (alloggi temporanei per l'emergenza abitativa)
- Azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'alloggio in locazione (interventi per la locazione).

Il legislatore regionale affida ai Comuni competenze programmatiche in materia di Servizi Abitativi, individuando negli Ambiti territoriali dei Piani di Zona l'area di riferimento per l'attuazione delle politiche abitative concepite come sistema sovracomunale integrato con la rete dei Servizi alla Persona.

La PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE, come meglio definito dal RR n. 4/2017 e ss.mm.ii., è demandata a due specifici strumenti: il Piano Triennale e il Piano Annuale.

Il **Piano Triennale** dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento. Definisce, inoltre, le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa con particolare attenzione al fabbisogno primario da soddisfare, le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa e quelle per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Il **Piano Annuale** dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali costituisce, invece, lo strumento deputato all'aggiornamento ed all'attuazione del piano triennale. Nello specifico definisce la consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico (SAP) e sociale (SAS), il numero complessivo delle unità abitative SAP e SAS che si prevede di assegnare nell'annualità di riferimento ed il numero delle unità abitative da destinare ai Servizi Abitativi Transitori (SAT).

Poiché l'ambito di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito territoriale del Piano di Zona, di cui alla LR n. 3/2008 e Legge Quadro n. 328/2000, il presente Piano Triennale riguarda i seguenti 10 Comuni: Barlassina, Ceriano Laghetto, Cogliate, Giussano, Lazzate, Lentate sul Seveso, Meda, Misinto, Seregno e Seveso.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune capofila, individuato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona nel Comune di Seregno.



Come previsto dall'art. 3, comma 3, del RR n. 4/2017, il presente Piano triennale è approvato dall'Assemblea dei Sindaci, sentita l'Aler UOG di Monza e Brianza e poi trasmesso a Regione Lombardia nonché pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni dell'Ambito e di Aler.

STRUTTURA DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

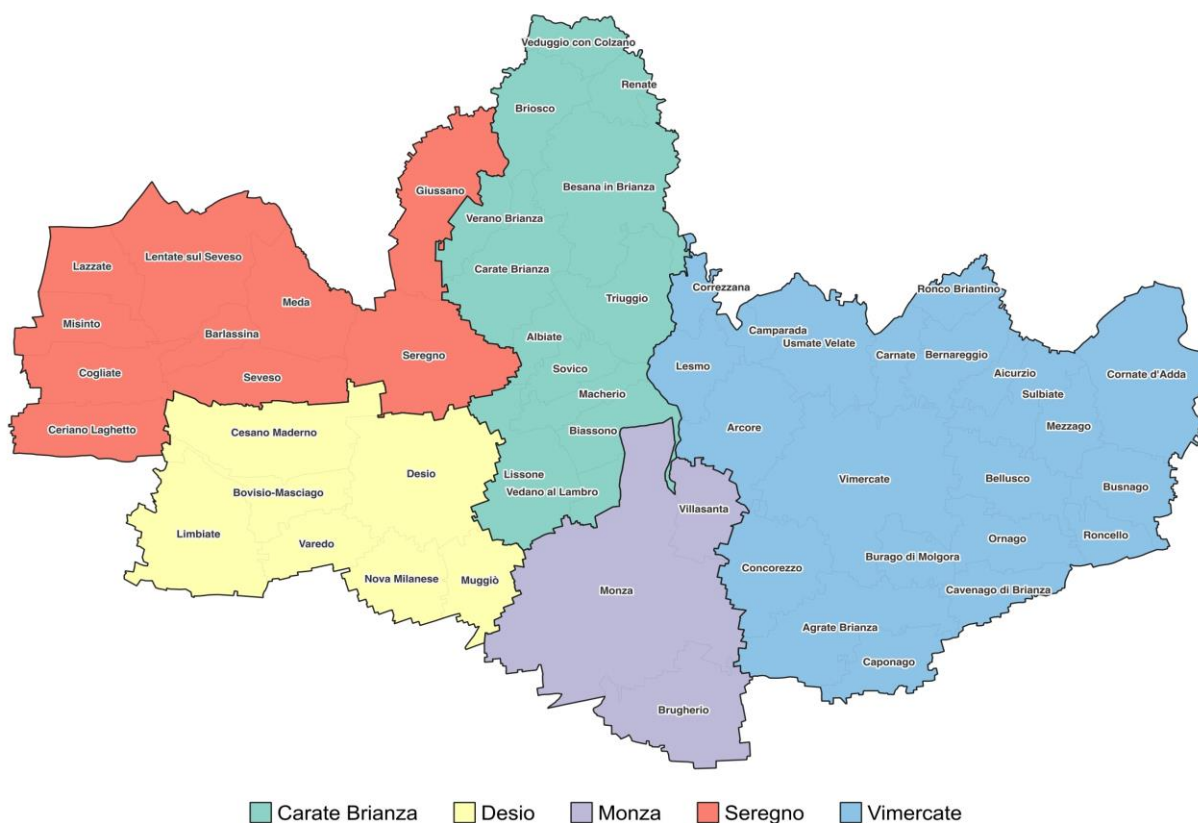
Il presente Piano Triennale si articola in 4 principali macro sezioni:

- **Sezione I:** riporta le principali caratteristiche socio-demografiche dell'Ambito utili a leggere il contesto nel quale si forma la domanda abitativa;
- **Sezione II:** rappresenta il quadro aggiornato della consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale e le principali caratteristiche della domanda SAP;
- **Sezione III:** indica gli interventi attivati a supporto dell'area della difficoltà abitativa (contributi per il mantenimento dell'abitazione in locazione);
- **Sezione IV:** illustra le proposte di intervento nell'ambito delle politiche abitative e le valutazioni programmatiche per lo sviluppo delle politiche stesse.

SEZIONE I Quadro conoscitivo dell'Ambito

TERRITORIO E POPOLAZIONE

La Provincia di Monza e Brianza comprende, oltre all'Ambito territoriale di Seregno anche gli Ambiti di Carate Brianza, Desio, Monza e Vimercate per un totale complessivo di 55 Comuni, come di seguito rappresentato:





Alla data dell'1/1/2025 (*fonte ISTAT*) la popolazione complessiva residente nella Provincia di Monza e Brianza è pari a n. 879.752 abitanti; la popolazione dell'Ambito di Seregno è pari a 170.585 abitanti (cresciuta dal 2021 di 1.649 unità - *fonte ISTAT*) e rappresenta il 19% circa della popolazione provinciale:

	Maschi	Femmine	Totale
Prov. Monza e B.za	432.290	447.462	879.752
Ambito Seregno	83.943	86.642	170.585

L'Ambito di Seregno ha una struttura territoriale eterogenea: vi sono infatti macro diversità nelle dimensioni demografiche dei singoli Comuni, che necessariamente riverberano sulle caratteristiche della popolazione, sul contesto economico-sociale nonché sulla capacità di gestione delle complessità specifiche.

La **popolazione straniera** residente al 31/12/2024 (*fonte ISTAT*) è percentualmente rappresentata nella seguente tabella e costituisce, in media, il 7% della popolazione complessiva d'Ambito:

Comune	Popolazione totale	Popolazione straniera	% stranieri
Barlassina	6.927	665	9,6
Ceriano L.to	6.719	318	4,73
Cogliate	8.450	403	4,77
Giussano	26.500	2.039	7,69
Lazzate	7.689	289	3,76
Lentate S/S.	15.988	1.395	8,72
Meda	23.623	2.093	8,86
Misinto	5.762	129	2,24
Seregno	44.950	3.811	8,48
Seveso	23.977	2.168	9,04
TOTALE AMBITO	170.585	13.310	6,79%

Territorialmente l'Ambito è di fatto diviso in due, con quattro Comuni sopra i 20.000 abitanti, uno di poco superiore ai 15.000 e cinque di piccole dimensioni.

Analoga differenziazione si rileva anche in base alla **densità abitativa** e quindi alla pressione socio-demografica. In base ai dati riportati nella seguente tabella (*dato ISTAT all'1/1/2025*) si osserva che:

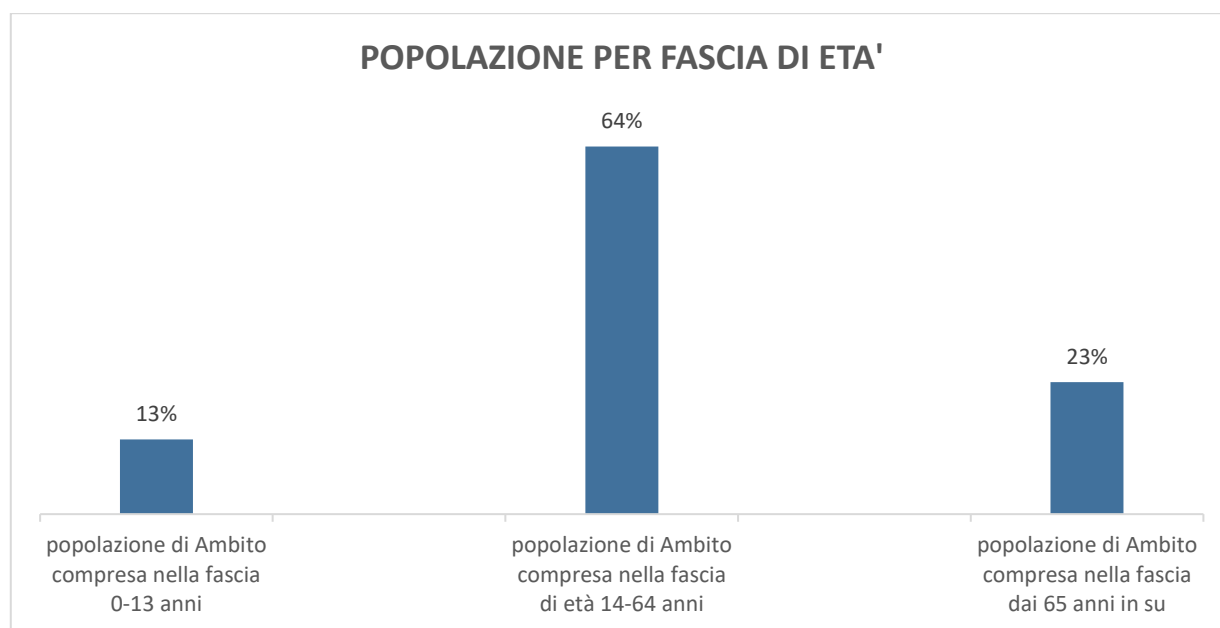
- i quattro Comuni con popolazione più elevata hanno anche un'alta densità abitativa (Seregno e Seveso addirittura sopra i 3mila abitanti per Km²);
- significativa è anche la densità abitativa di Barlassina



Comune	Maschi	Femmine	TOT. POPOLAZIONE	Km ²	Abit./ Km ²
Seregno	21.701	23.249	44.950	13,04	3.447
Giussano	13.234	13.266	26.500	10,28	2.578
Seveso	11.815	12.162	23.977	7,4	3.240
Meda	11.637	11.986	23.623	8,31	2.843
Lentate S/S	8.005	7.983	15.988	13,98	1.144
Cogliate	4.143	4.307	8.450	6,95	1.216
Lazzate	3.796	3.893	7.689	5,31	1.449
Barlassina	3.425	3.502	6.927	2,76	2.510
Ceriano L.to	3.306	3.413	6.719	7,08	949
Misinto	2.881	2.881	5.762	5,11	1.128

Nota: in grigio i Comuni ATA

Approfondendo l'analisi demografica con alcuni dati già presenti nel Piano di Zona 2025-2027, si rileva che la popolazione dell'Ambito è ripartita per 3 **fascie di età** e ciò ad indicare le potenziali fragilità e i bisogni tipici della popolazione stessa:



FABBISOGNO ABITATIVO

Tra i comuni dell'Ambito, ve ne sono 5 classificati ad **Alta Tensione Abitativa (ATA)**, ai sensi della deliberazione CIPE del 13/11/2003: Giussano, Lentate Sul Seveso, Meda, Seregno e Seveso

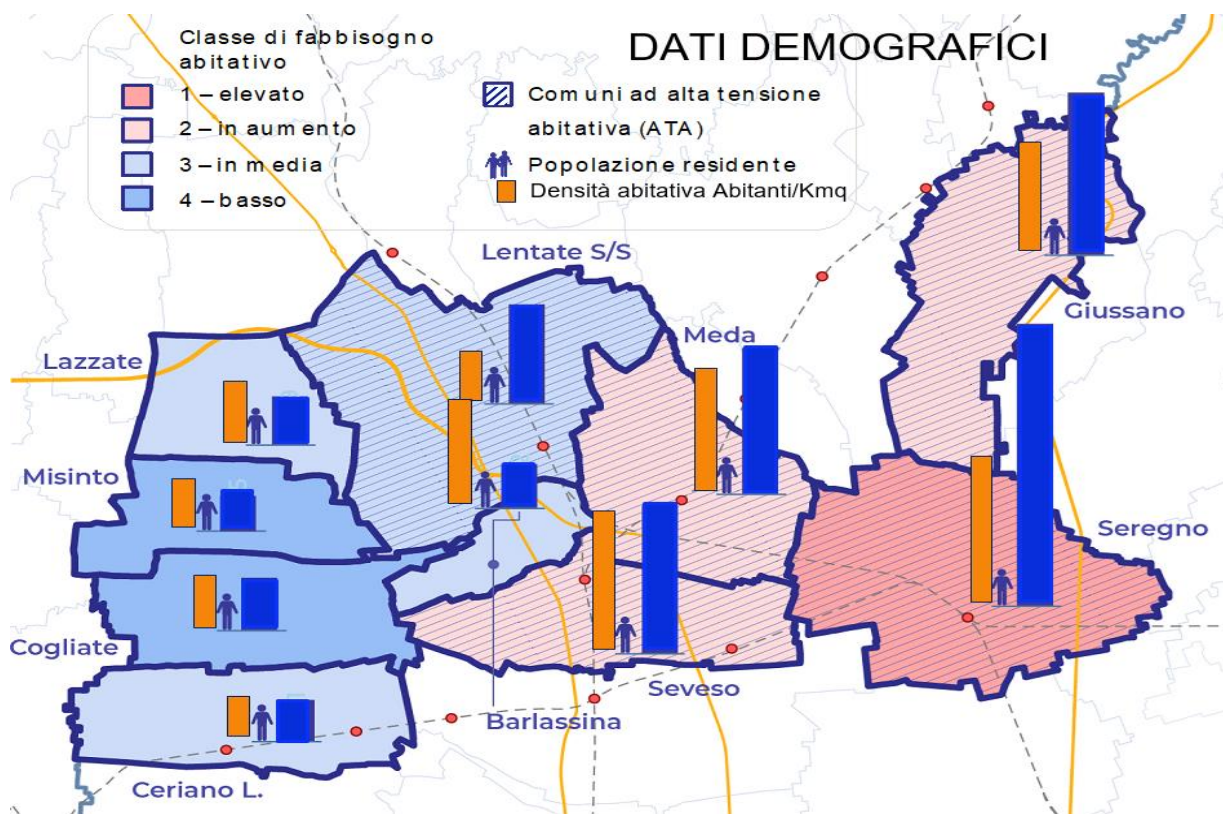
E' da segnalare che nei Comuni ATA si concentra il 79% della popolazione complessiva dell'ambito territoriale.



Più in generale si registra una eterogeneità significativa rispetto alla classificazione del fabbisogno abitativo dei singoli Comuni, dato dalla combinazione di 5 indicatori specifici: antropizzazione, pressione produttiva, difficoltà di accesso al mercato immobiliare, domanda di sostegno pubblico alla condizione abitativa e difficoltà economiche.

Di seguito la tabella elaborata sulla scorta dei dati dell'ultimo PRERP – Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica e la successiva rappresentazione grafica:

COMUNE	Tasso antropizzazione	Pressione produttiva	Difficoltà accesso al mercato immobiliare	Domanda di sostegno pubblico	Difficoltà economiche	Classe di fabbisogno abitativo
Barlassina	2,34	0,52	1,25	0,31	1,04	in media
Ceriano L.to	0,45	-0,58	0,56	-0,02	0,39	in media
Cogliate	0,85	-0,66	0,69	-0,47	0,39	basso
Giussano	2,38	1,08	1,2	1,06	0,35	in aumento
Lazzate	1,15	-0,36	0,66	-0,53	0,22	in media
Lentate sul Seveso	0,72	0,34	0,97	-0,17	0,29	In media
Meda	2,86	1,48	1,48	0,5	0,89	in aumento
Misinto	0,61	0,41	0,66	-0,85	0,54	basso
Seregno	3,57	1,45	2,08	1,18	1,1	elevato
Seveso	3,29	-0,03	1,27	0,52	0,53	in aumento





Il dato relativo all'indicatore "**difficoltà di accesso al mercato immobiliare**" offre lo spunto per leggere anche i valori delle compravendite immobiliari e delle locazioni abitative.

Il valore medio riferito alla compravendita di abitazioni civili in stato manutentivo "normale" si attesta sui 1.465 €/mq (*fonte OMI - 1° semestre 2025*) sapendo però che ci sono macro differenze di valori tra i Comuni: si registra infatti un valore minimo di 1.000 €/mq del comune di Barlassina ed un valore massimo di 2.450 €/mq. del comune di Seregno.

Ricalcando di fatto la geografia delle compravendite, i valori medi delle locazioni oscillano tra i 5 €/mq mensili ed i 7 €/mq, generando un valore medio di Ambito pari a 6 €/mq.

A seguire il dettaglio dei dati per singolo territorio comunale, con anche l'indicatore del reddito lordo familiare medio:

COMUNE	valore €/mq		locazione €/mq		Reddito lordo MEDIO*
	min	max	min	max	
Barlassina	1.000	1.550	4,0	5,7	24.389 €
Ceriano L.to	1.200	1.600	5,0	6,1	24.794 €
Cogliate	1.050	1.300	4,2	5,9	23.781 €
Giussano	1.350	1.850	5,5	7,7	23.961 €
Lazzate	1.150	1.650	4,6	7,4	24.092 €
Lentate sul Seveso	1.150	1.500	4,7	7,1	23.309 €
Meda	1.400	1.750	5,4	7,4	24.607 €
Misinto	1.150	1.650	4,5	6,6	25.734 €
Seregno	1.850	2.450	7,2	9,7	26.185 €
Seveso	1.100	1.600	5,3	7,9	23.908 €
MEDIA	1.240	1.690	5	7	24.476 €

* da elaborazione dati del Ministero Economia e Finanze sui redditi dichiarati nell'annualità 2023.

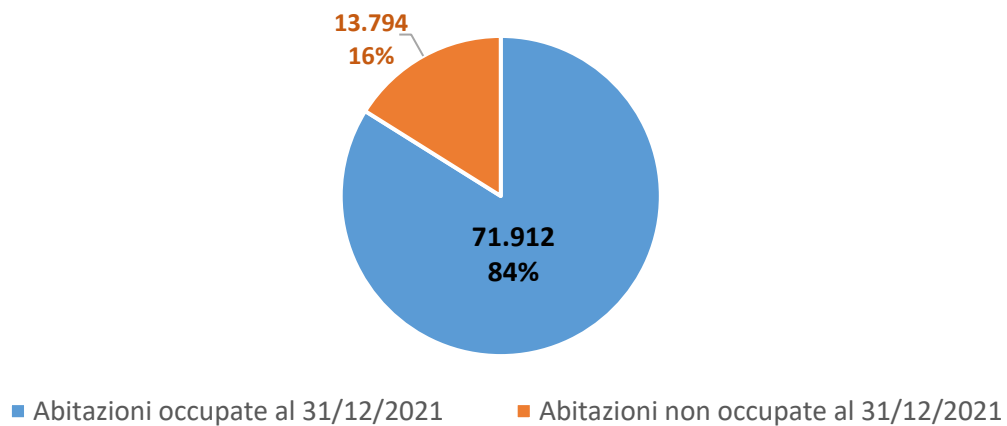
In tale quadro risulta significativo conoscere anche il numero degli immobili abitativi "liberi" perché, potenzialmente, tali immobili costituiscono una risorsa inutilizzata.

Di seguito i dati al 31 dicembre 2021 relativi ai singoli territori comunali, rilevati dal censimento ISTAT:



COMUNE	N. TOTALE ABITAZIONI AL 31/12/2021	DI CUI <u>OCCUPATE</u> AL 31/12/2021		DI CUI <u>NON OCCUPATE</u> AL 31/12/2021	
Barlassina	3.397	2.947	87%	450	13%
Ceriano Laghetto	3.215	2.813	87%	402	13%
Cogliate	4.195	3.496	83%	699	17%
Giussano	12.951	10.918	84%	2.033	16%
Lazzate	3.782	3.212	85%	570	15%
Lentate sul Seveso	8.309	6.673	80%	1.636	20%
Meda	11.994	9.925	83%	2.069	17%
Misinto	2.714	2.328	86%	386	14%
Seregno	23.686	19.675	83%	4.011	17%
Seveso	11.463	9.925	87%	1.538	13%
TOTALI	85.706	71.912 (84%)		13.794 (16%)	

Abitazioni: dati e percentuali nell'Ambito





Rispetto invece alle abitazioni occupate, risulta utile evidenziare la differenziazione per titolo (*fonte ISTAT al 31/12/2019 – ultimo dato disponibile*):

Comune	Abitazioni in proprietà	Abitazioni in affitto	Abitazioni occupate ad altro titolo
Barlassina	2.361	439	133
Ceriano L.to	2.325	268	166
Cogliate	2.690	345	408
Giussano	8.452	1.615	696
Lazzone	2.766	277	144
Lentate S/S.	5.635	720	300
Meda	7.817	1.184	499
Misinto	2.130	51	99
Seregno	14.818	3.534	879
Seveso	8.034	1.066	497

Totale AMBITO	57.028 (81%)	9.499 (14%)	3.821 (5%)
Totale PROVINCIA	299.272 (81%)	51.480 (14%)	17.904 (5%)
Totale REGIONE	3.364.200 (77%)	791.033 (18%)	229.327 (5%)

I dati di Ambito, letti in percentuale, di fatto collimano con quelli provinciali dove l'81% delle abitazioni è in proprietà, il 14% in affitto e il 5% risulta occupata ad altro titolo; si distanziano invece – almeno per le prime due voci – da quelli regionali dove si osserva che la percentuale di abitazioni in proprietà scende al 77% mentre quella in locazione sale al 18%.



SEZIONE II Il patrimonio abitativo pubblico e sociale

PATRIMONIO PUBBLICO

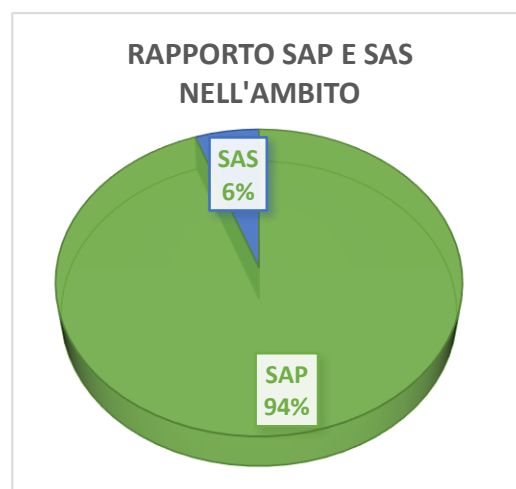
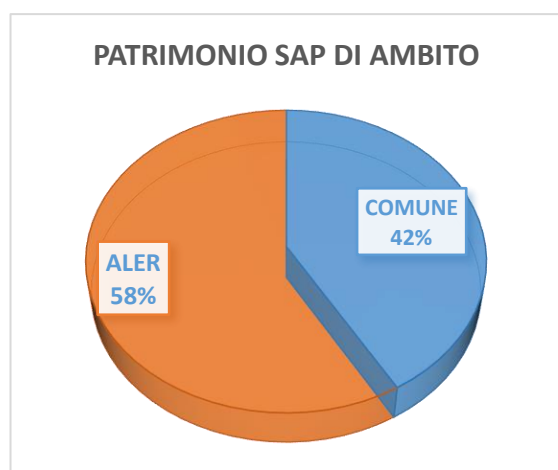
Sono 1.083 le unità abitative che complessivamente costituiscono il patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito territoriale e precisamente:

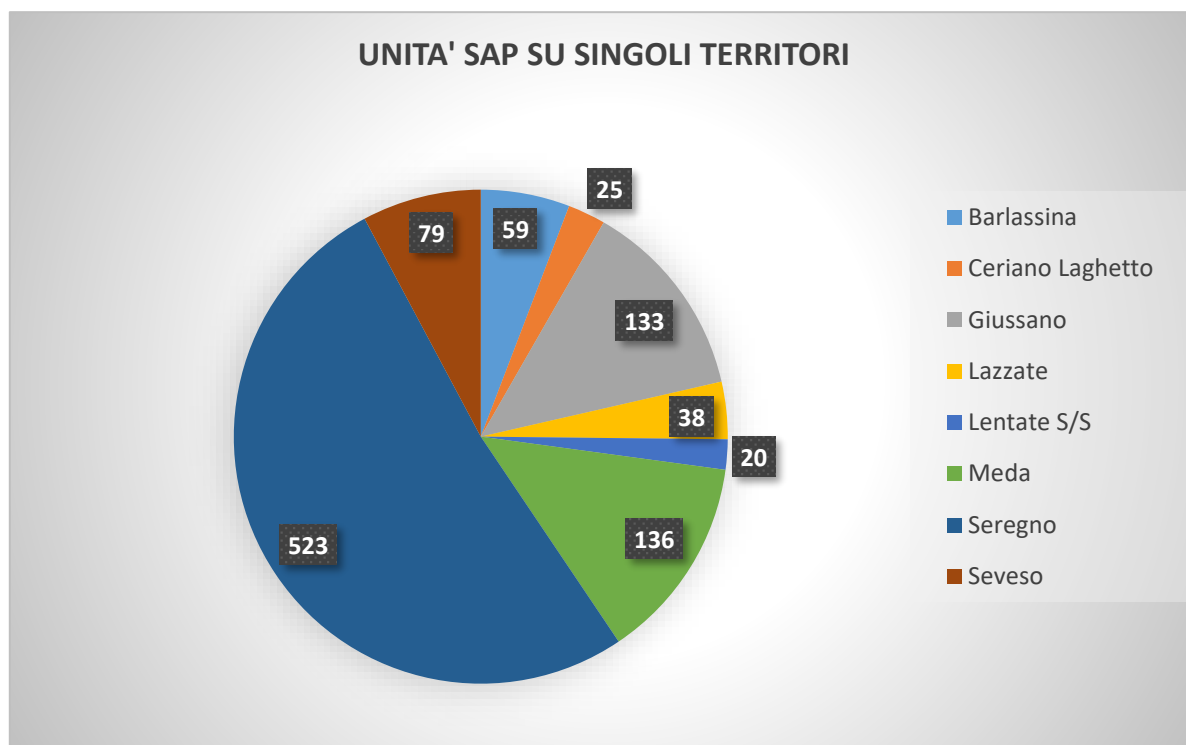
	UNITA' SAP		UNITA' SAS		
	del COMUNE	di ALER	del COMUNE	di ALER	di ALTRI
Barlassina	39	20	0	0	0
Ceriano Laghetto	16	9	0	0	0
Cogliate	0	0	0	0	0
Giussano	57	76	0	0	0
Lazzate	14	24	0	15	0
Lentate sul Seveso	0	20	0	0	0
Meda *	104	31	0	0	0
Misinto	0	0	0	0	0
Seregno	173	350	45	0	10
Seveso	17	62	0	0	0
TOTALE AMBITO	420	592	45	15	10

Note:

- a Meda è presente anche un sap di proprietà del Comune di Cinisello Balsamo;
- l'assegnazione degli alloggi SAS è disciplinata dal nuovo Regolamento Regionale n. 12 del 29/12/2022.

Per una più agevole lettura dei predetti dati/informazioni risultano utili le seguenti rappresentazioni grafiche:





Con l'evidenza dei seguenti dati, appare chiaro che a livello di Ambito la sola risorsa pubblica non risulti adeguata a garantire il soddisfacimento di una richiesta abitativa sempre più consistente visto che, in media, ogni anno va in riassegnazione poco più del 2% degli alloggi SAP che costituiscono il patrimonio complessivo.

Peraltro l'analisi di alcuni dati in materia urbanistica dei singoli comuni dell'Ambito, evidenziano che tale patrimonio (salvo che per Seregno) non è destinato ad ampliarsi considerato che non risultano in programma politiche di intervento per l'edilizia residenziale pubblica, né previsioni di SAP o SAS all'interno degli ambiti di trasformazione del territorio:



DATI IN MATERIA URBANISTICA									
COMUNE	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS		Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS		Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS		ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuove costruzioni SAS	ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS	incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS
	numero ambiti	mq ceduti	numero aree	mq	numero ambiti	mq SAP/SAS	%	%	%
Barlassina	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Ceriano Lto	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Cogliate	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Giussano	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Lazzate	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Lentate sul Seveso	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Meda	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Misinto	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Seregno	0	0	0	0	9	*	0%	0%	0%
Seveso	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%

Nota: per il Comune di Seregno trattasi di mera previsione urbanistica e pertanto non risulta possibile quantificare il dato relativo ai mq.

Di seguito si evidenziano, invece, le principali informazioni relative alle assegnazioni sap effettuate nel biennio 2023/2024 (alla data di elaborazione del presente documento non si dispone ancora del dato definitivo relativo all'Avviso pubblico 2025):

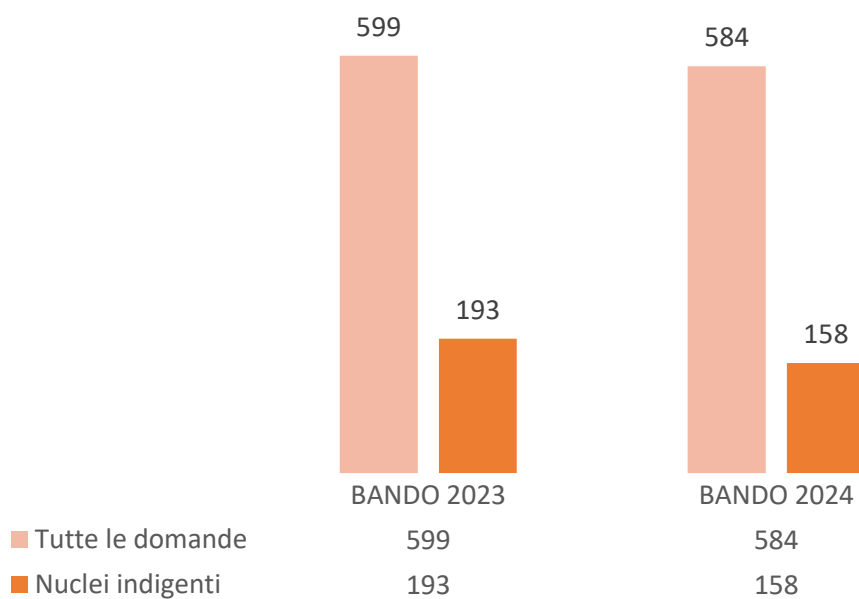
AVVISI				DOMANDE			ASSEGNAZIONI			
ANNO		ALLOGGI IN AVVISO	% ALLOGGI IN ASSEGNAZIONE RISPETTO AL PATRIMONIO DI AMBITO	COMPLESSIVE IN GRADUATORIA	DI CUI RIFERITE AD INDIGENTI	% INDIGENTI IN GRADUATORIA	ALLOGGI ASSEGNATI	DI CUI A NUCLEI INDIGENTI	% ALLOGGI ASSEGNATI	% ALLOGGI ASSEGNATI AD INDIGENTI
2023	unico avviso	26	2,55%	654	193	29,51%	26	9	100%	34,62%
2024	unico avviso	22	2,13%	584	158	27,05%	27	8	100%	29,63%

Va considerato che le caratteristiche strutturali (metratura, barriere architettoniche...) delle unità abitative messe a bando nelle annualità considerate, hanno fortemente condizionato e ristretto la partecipazione ai soli nuclei compatibili per requisiti socio-familiari. Inoltre, stante la possibilità per il cittadino di opzionare in fase di domanda fino a 2 alloggi compatibili, vi è la possibilità che lo stesso nucleo familiare possa essere presente contemporaneamente sulla graduatoria Aler e Comunale qualora vi siano alloggi con le medesime caratteristiche sullo stesso territorio.

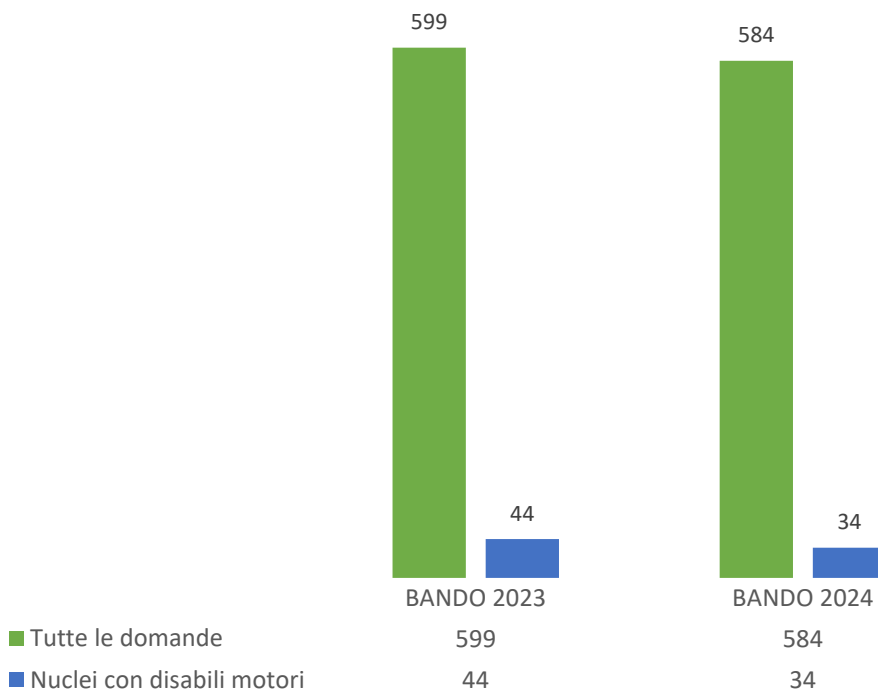
Pur con tali premesse, l'analisi delle graduatorie annuali consente comunque di individuare quante domande sono state presentate dai nuclei indigenti (cioè con ISEE fino ai 3.000 euro) nonché di profilare le domande stesse in base al numero dei componenti famigliari e alla presenza di soggetti con disabilità motoria, come rappresentato nei seguenti grafici:

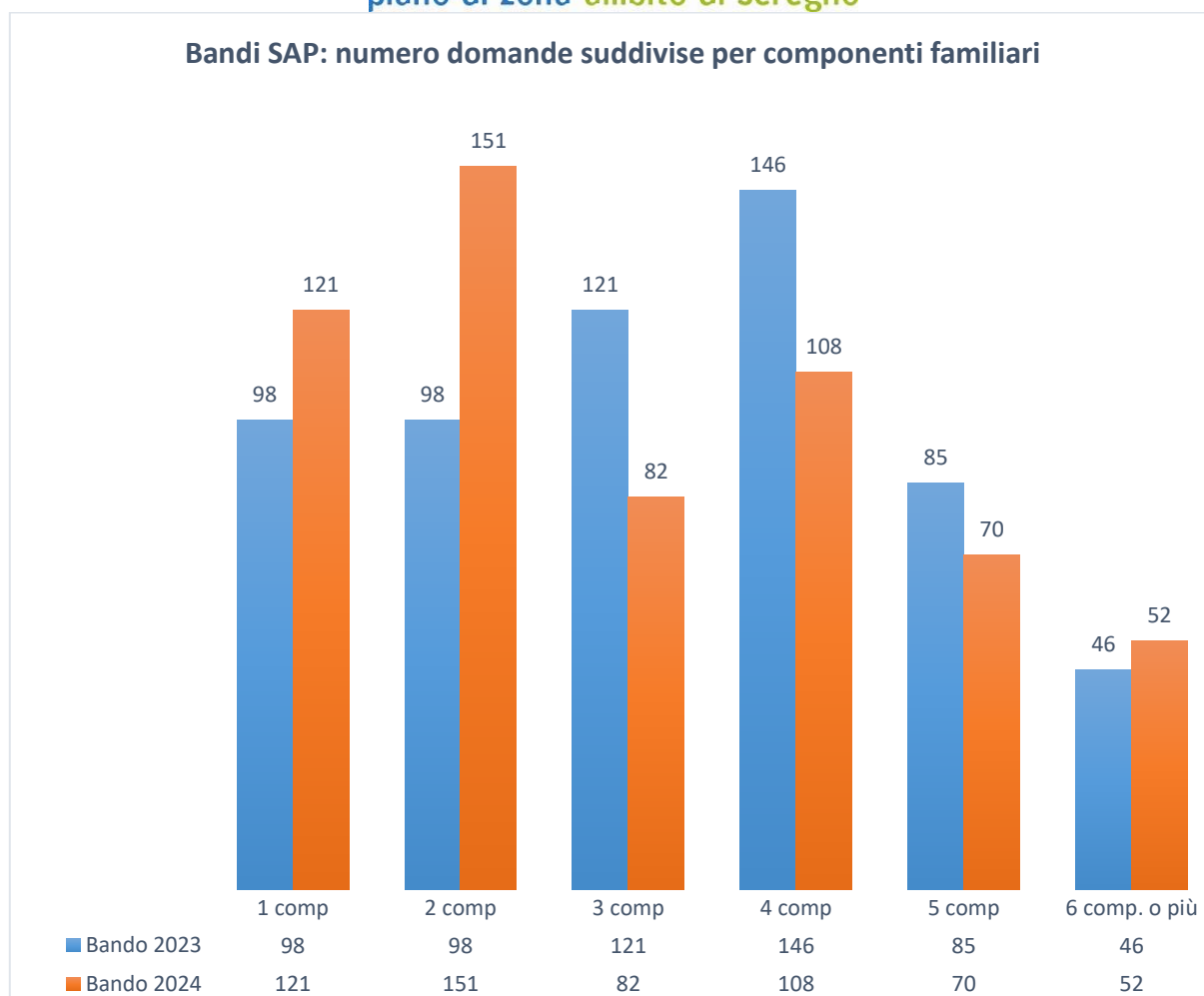


Bandi SAP: numero domande nuclei indigenti



Bandi SAP: numero domande nuclei con presenza disabili motori





I dati relativi alla domanda SAP sono molto importanti per definire i contorni di quella che viene definita l'**area del disagio abitativo**, rappresentativa cioè di un bisogno abitativo emergenziale perché caratterizzato da un perdurante rischio di espulsione dal mercato "privato" per l'impossibilità/incapacità di sostenerne i costi.

E' in questa area che si registrano peraltro anche i diversi interventi attivati dai Servizi Sociali comunali, in via d'urgenza e con specifici progetti individualizzati finanziati con risorse proprie di bilancio.

ALLOGGI PREVEDIBILMENTE DISPONIBILI NEL TRIENNIO

Pensando ad un fisiologico avvicendamento dei nuclei familiari e stimando i tempi di conclusione dei lavori programmati per le unità abitative già ricomprese nei piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, è possibile ipotizzare che il numero degli alloggi SAP e SAS disponibili per l'assegnazione nel corso del triennio sia il seguente:



ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI PER SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)	NUMERO ALLOGGI PER SERVIZI ABITATIVI SOCIALI (SAS)
Aler	20	0
Comune Barlassina	2	0
Comune Ceriano L.	2	0
Comune Cogliate	0	0
Comune Giussano	3	0
Comune Lazzate	1	0
Comune Lentate S/S	0	0
Comune Meda	3	0
Comune Misinto	0	0
Comune Seregno	61	37
Comune Seveso	1	0
TOTALE	93	37

Resta inteso che tale previsione potrà essere puntualmente verificata e definita solo in occasione dei previsti Piani Annuali dell'Offerta Abitativa Pubblica e Sociale.

SOSTENIBILITÀ DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Il sistema delle politiche abitative si trova da sempre a metà strada tra esigenze di welfare e sostenibilità.

La LR n. 16/2016 ha definito l'alloggio sociale come servizio di interesse economico generale finalizzato a soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo delle famiglie.

Passare dal concetto di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) a quello di Servizio Abitativo Pubblico (SAP) significa comprendere soprattutto che la mera "fornitura" del bene casa non esaurisce il bisogno reale della persona se non è collegata ad un insieme di azioni di monitoraggio, assistenza e accompagnamento nella gestione del bene stesso.

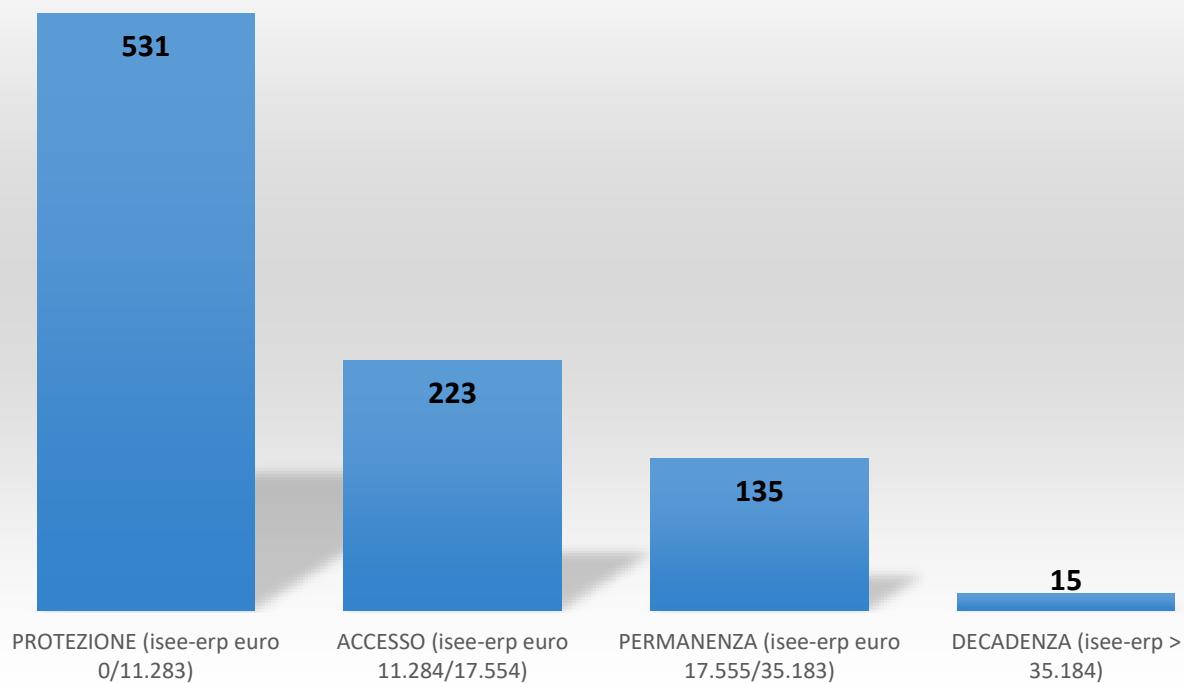
E' da rilevare, altresì, che la sostenibilità dei servizi abitativi non può fondarsi esclusivamente sull'introito dei canoni di locazione. I canoni ne devono costituire l'asse portante, ma vanno accompagnati, come previsto dalla stessa LR n. 16/2016, da misure di sostegno pubblico principalmente di supporto agli inquilini.

L'attuale regime dei canoni, infatti, rischia di non rendere attuabile il principio dell'auto-sostenibilità del sistema, soprattutto quando vi è una particolare concentrazione di inquilini in fascia di protezione (canoni più bassi) o un andamento della morosità tale da mettere a rischio la sostenibilità dei servizi stessi.

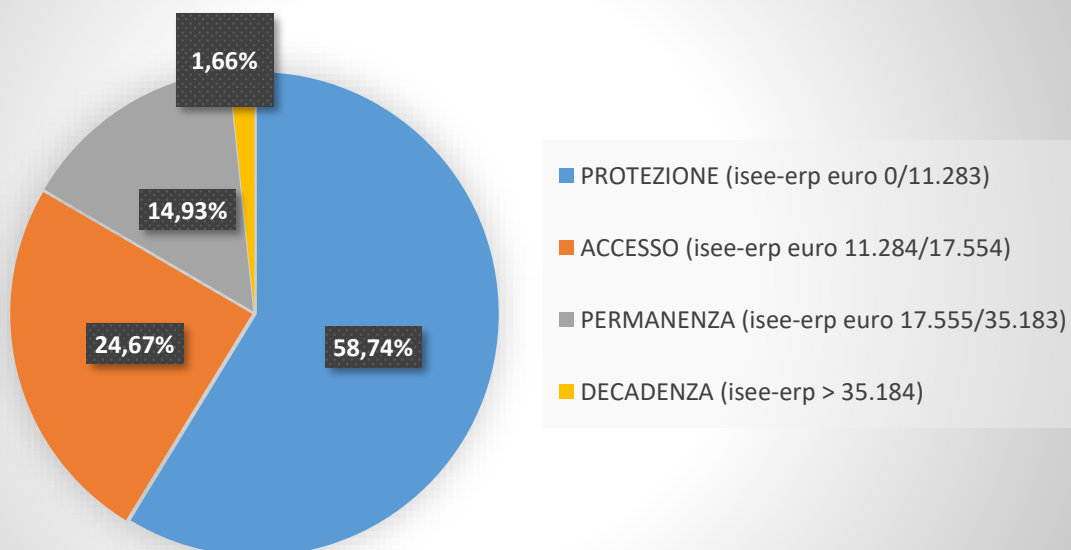
Di seguito la distribuzione, proprio per fascia di canone, degli inquilini SAP dell'Ambito; la fotografia è al 2024, ultima annualità con dati consolidati e comunque pressoché simile all'andamento registrato nelle annualità precedenti.



Nuclei assegnatari SAP dell'Ambito suddivisi in base all'area di canone anno 2024



Suddivisione percentuale nuclei SAP in base all'area di canone anno 2024





Nella successiva tabella è rappresentata invece la fotografia della morosità SAP di ciascun Ente proprietario relativa al triennio 2022/2024, considerato che il dato morosità 2025 sarà disponibile solo dopo il 30 aprile 2026, termine ultimo per la rendicontazione utilizzo risorse regionali per il contributo di solidarietà:

Ente proprietario	2022			2023			2024		
	Importo emesso per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	Importo incassato per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	% morosità annua	Importo emesso per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	Importo incassato per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	% morosità annua	Importo emesso per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	Importo incassato per locazione sociale (canone+ spese a rimborso)	% morosità annua
ALER *			#DIV/0!			#DIV/0!			#DIV/0!
BARLASSINA	53.511,23 €	36.395,94 €	31,98	54.621,46 €	48.163,82 €	11,82	75.624,63 €	48.649,11 €	35,67
CERIANO LAG.TO			#DIV/0!	20.279,29 €	15.270,46 €	24,70	23.626,94 €	20.184,46 €	14,57
GIUSSANO	137.891,49 €	85.195,41 €	38,22	217.830,58 €	102.319,66 €	53,03	195.308,99 €	100.941,26 €	48,32
LAZZATE			#DIV/0!			#DIV/0!	17.418,19 €	14.884,29 €	14,55
MEDA	200.303,19 €	163.787,27 €	18,23	212.652,00 €	139.431,00 €	34,43	230.608,27 €	162.210,76 €	29,66
SEREGNO	256.065,68 €	167.626,93 €	34,54	208.332,34 €	148.955,41 €	28,50	388.194,68 €	238.151,69 €	38,65
SEVESO	21.745,00 €	13.172,00 €	39,43	26.903,00 €	12.963,00 €	51,82	19.252,00 €	10.241,00 €	46,81

Note:

- per il Comune di Ceriano Laghetto non è stato possibile recuperare le informazioni complete relative al 2022 e per il Comune di Lazzate neanche quelle del 2023;

- non è stato possibile estrapolare nemmeno il dato Aler perché la contabilità è gestita per l'intero bacino Monza, Varese, Como e Busto Arsizio.

IL CONTRIBUTO REGIONALE DI SOLIDARIETÀ

Il contributo di solidarietà, così come concepito dalla normativa regionale, costituisce il pilastro della sostenibilità dal punto di vista degli inquilini e rappresenta indirettamente l'elemento che dovrebbe contribuire a stabilizzare il flusso di entrate degli Enti proprietari e pertanto a contenerne la morosità.

Le risorse regionali assegnate nell'ultimo triennio a tutti gli enti proprietari dell'Ambito, puntualmente finalizzate alla copertura delle spese per la locazione sociale di conduttori sap in condizioni di indigenza e in condizione di comprovata difficoltà economica, non sono state in grado tuttavia di contenere il dilagare di una morosità ad oggi piuttosto elevata e ciò nonostante la messa in campo anche di altre azioni ed interventi mirati (piani di rateizzazioni del debito, avvio procedure di recupero credito ...).

L'eterogeneità dei criteri definiti dai singoli Enti proprietari per l'erogazione dei contributi di solidarietà, pur nella cornice generale definita da Regione Lombardia, non consente di poter estrapolare dati uniformi di lettura; si evidenzia, tuttavia, che in alcune realtà di Ambito, soprattutto a decorrere dal 2021 si è provveduto ad integrare con fondi propri di Bilancio il budget regionale assegnato, al fine di rispondere in modo più incisivo al bisogno emerso.



SEZIONE III

Interventi per l'area della difficoltà abitativa

Oltre all'area del disagio abitativo vi è poi l'area della **difficoltà abitativa**, quella cioè caratterizzata da un bisogno abitativo temporaneo che tuttavia necessita, per non cronicizzarsi e divenire emergenziale, di adeguati interventi di supporto e sostegno di natura economica.

Regione Lombardia - in attuazione della LR n. 16/2016 - promuove interventi di sostegno economico finalizzati in particolare al mantenimento dell'abitazione in locazione nel libero mercato.

GLI INTERVENTI ATTIVATI

Contributi per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione.

Per le misure di sostegno alla locazione vengono annualmente assegnate agli Ambiti territoriali specifiche risorse regionali in aggiunta ai finanziamenti statali ex legge n. 431/98.

Fino al 2024 l'erogazione dei contributi affitto è stata garantita, con appositi Avvisi Pubblici annuali di Ambito, in costanza dei finanziamenti ricevuti da Regione Lombardia. Alcuni Comuni hanno garantito nel tempo anche un incremento di budget con risorse proprie di bilancio.

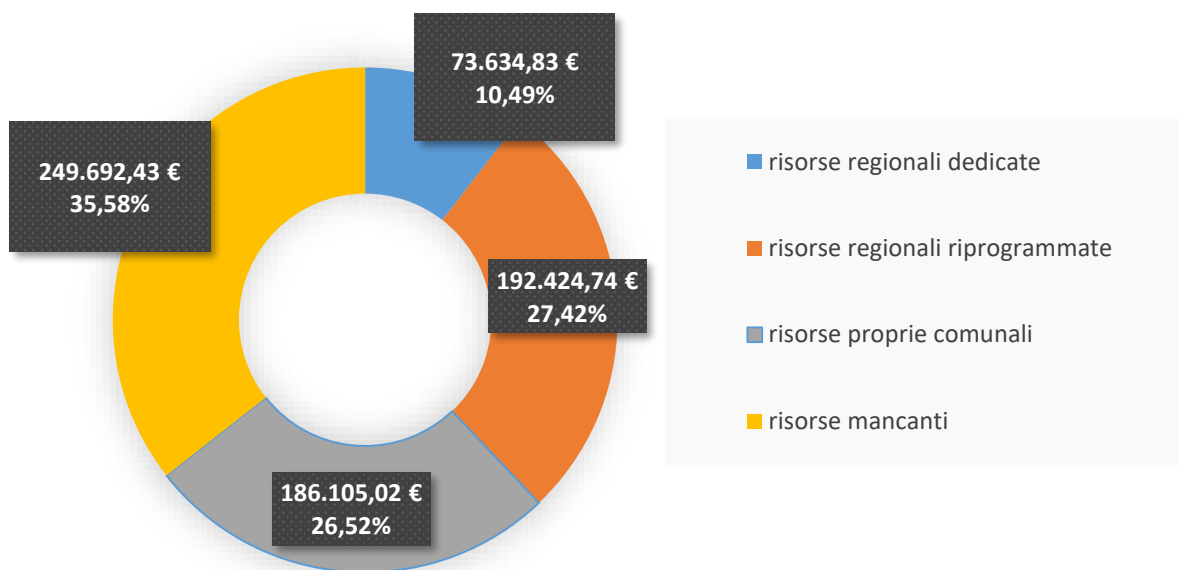
Solo nel 2024 le domande di sostegno alla locazione pervenute ai Comuni dell'Ambito (peraltro non considerando Meda che non ha aderito all'Avviso Pubblico) sono state n. 817 e le stesse hanno determinato - nonostante la riduzione, rispetto al passato, del quantum erogabile per singolo intervento - un fabbisogno complessivo comunque davvero elevato (euro 701.857,02).

Peraltro tale fabbisogno, nonostante la messa in campo di ogni altra possibile risorsa reperibile, non è stato neppure soddisfatto integralmente ma solo per circa il 65% come da dettaglio che segue:

- per euro 49.162,12 con le risorse regionali trasferite all'Ambito nel biennio 2023/2024 (che si aggiungono ai residui disponibili da annualità precedenti per euro 24.472,71);
- per euro 192.424,74 con la riprogrammazione di risorse regionali destinate ad altri interventi sul fronte locazione abitativa (morosità incolpevole e contributi per favorire la mobilità verso il settore della locazione concordata);
- per euro 186.105,02 con risorse proprie comunali.

Risulta utile poter visualizzare graficamente tali dati:

Risorse bando sostegno alla locazione 2024



Nel 2025 non è stata assegnata agli Ambiti territoriali alcuna risorsa statale per garantire la prosecuzione di tali interventi ma solo una ridottissima dotazione regionale quantificata nel mese di novembre (euro 44.190); se si considera che per i bilanci comunali è impossibile sopperire alla carenza dei finanziamenti statali appare preoccupante la lettura dei dati riferiti alle domande gestite con l'ultimo bando. E' evidente infatti la consistenza della fascia della difficoltà abitativa e del numero di famiglie che necessitano di un aiuto per sostenere il pagamento del canone abitativo (soprattutto nei Comuni più grandi).

I contributi in favore degli inquilini morosi incolpevoli

Dal 2015 i Comuni ATA dell'Ambito provvedono alla gestione della misura "contributi pe inquilini morosi incolpevoli, diretta a contenere gli sfratti, finalizzando pertanto i contributi alla graduazione delle procedure esecutive, alla copertura della morosità e ad incentivare nuovi contratti di locazione a canone concordato o comunque a canone inferiore a quello di mercato.

Pur riconoscendo la validità di tale strumento, va osservato tuttavia che nella maggior parte delle situazioni di sfratto trattate, la rigidità dei criteri ministeriali e regionali di accesso da un lato e la chiusura del mercato privato alle necessità abitative dei più vulnerabili, non ha consentito ai Comuni di poter utilizzare le risorse disponibili nella quasi totalità delle situazioni di sfratto in carico ai Servizi Sociali comunali.

Dal 2025 tale misura, concepita con il DL n. 102/2013 convertito con modificazioni dalla Legge n. 124/2013, risulta di fatto congelata e si è in attesa delle prospettate modifiche normative.



SEZIONE IV

Obiettivi e azioni di sviluppo

Gli indirizzi regionali, come si è detto, collocano le politiche abitative sempre più su una dimensione di Ambito e per poter essere efficaci richiedono quindi adeguati sistemi di *governance* che siano capaci – superando il singolo confine comunale - di mettere a punto strategie di risposta ad un fabbisogno abitativo variegato e complesso.

L'analisi di contesto ha di fatto evidenziato due aspetti inconfutabili che definiscono la traiettoria delle prossime politiche abitative:

- si è ampliata la parte di popolazione in condizione di difficoltà abitative a causa del progressivo e inarrestabile aumento delle spese per l'abitazione e lo stagnare dei salari delle famiglie;
- vi è una stretta connessione tra povertà abitativa e povertà economica visto che la mancanza di una solida capacità finanziaria inibisce l'accesso a un alloggio adeguato e la precarietà abitativa (es. sfratto, affitto oneroso, alloggio privo di impianti) compromette la stabilità economica, limitando le opportunità di lavoro e peggiorando le condizioni di vita.

Nel triennio 2026/2028, compatibilmente con la disponibilità di adeguate risorse dedicate, ci si orienterà in direzione dei seguenti obiettivi/azioni:

a) Valorizzare il patrimonio abitativo pubblico

La gestione del patrimonio pubblico è un punto nodale delle politiche abitative territoriali. Prioritario è pertanto recuperare l'eventuale patrimonio inutilizzato per deficit manutentivi. Occorre inoltre razionalizzare l'utilizzo della risorsa pubblica favorendo la mobilità abitativa nelle situazioni di sovra e sottodimensionamento degli alloggi e mettere in atto tutte le necessarie strategie per la gestione sociale della morosità.

Attraverso la definizione di modelli operativi condivisi e non vincolanti, la gestione degli alloggi pubblici dovrà pertanto puntare sulle seguenti azioni di sviluppo:

- garantire l'inclusione sociale, favorendo cioè l'integrazione delle persone nel tessuto sociale e creando le condizioni per una vita autonoma e dignitosa;
- sostenere percorsi di crescita individuale, attraverso l'accesso a servizi educativi, formativi e lavorativi;
- creare ambienti di vita sicuri e vivibili, contrastando fenomeni di emarginazione e degrado.

Occorre certamente investire anche sul potenziamento dei **SAT-Servizi Abitativi Transitori**, perché strumento di fondamentale importanza nella gestione delle emergenze abitative. Il SAT, infatti, offre una soluzione abitativa temporanea ai nuclei familiari a immediato rischio di sfratto o pignoramento dell'abitazione e un percorso di supporto da parte del servizio sociale professionale per affrancarsi dalla situazione emergenziale.

Nel prossimo triennio occorrerà però lavorare per individuare **risorse extra sap** da destinare a tali finalità, visto che non è sostenibile erodere una disponibilità abitativa



già palesemente insufficiente a garantire il soddisfacimento dei bisogni ordinari del territorio.

b) Stimolare la messa in disponibilità di nuove risorse abitative a canone sostenibile

L'attuale contesto è caratterizzato dall'impoverimento di molte famiglie di medio e basso reddito e dall'innalzamento dei costi del mercato abitativo. Questa contrapposizione causa inevitabilmente una crescita della morosità abitativa che a sua volta è causa di meccanismi espulsivi dal mercato. Per contenere il verificarsi di tali situazioni, che richiedono interventi emergenziali *ex post*, appare fondamentale lavorare in termini preventivi attraverso il potenziamento del ruolo dell'Agenza dell'Abitare.

In stretta connessione con i servizi del territorio, l'Agenza di ambito è infatti strumento fondamentale per attuare politiche abitative efficaci ed inclusive, se capace di intercettare i bisogni del territorio e di rispondere con interventi "personalizzati".

Nel prossimo triennio, l'Agenza dovrà pertanto seguire le seguenti azioni di sviluppo:

- orientare e facilitare l'incontro tra domanda e offerta a canone sostenibile;
- garantire il monitoraggio costante dei relativi rapporti locativi e intervenire con ruolo di mediatore/facilitatore in caso di sopravvenute criticità, eventualmente anche un supporto di natura legale;
- individuare nuove risorse abitative a canone concordato/soportabile, anche sperimentando approcci innovativi con attori connessi al mondo della finanza etica e sociale.

c) Istituire l'Osservatorio per le politiche abitative

Il territorio è attraversato da interessi diversificati intorno alla questione abitativa e da una pluralità di soggetti che vi gravitano intorno. Per affrontare temi così complessi e variegati e promuovere politiche per l'abitare sfidanti è prioritario e fondamentale agire in una logica di sistema che deve trovare il suo primo punto di convergenza all'interno del singolo ente (tra settore sociale e settore tecnico) e poi all'esterno dei singoli confini comunali con il coinvolgimento attivo e integrato di tutti gli attori presenti sul territorio dell'Ambito (privati, terzo settore, associazioni, ecc.).

L'OSSERVATORIO PER LE POLITICHE ABITATIVE deve rappresentare l'organismo deputato, in via permanente, all'individuazione di soluzioni efficaci e strategiche che – grazie anche al coinvolgimento dell'Agenza dell'Abitare, dei diversi attori e dei servizi multidisciplinari garantiscano l'integrazione con le politiche:

- del territorio: in termini di efficientamento energetico e recupero del patrimonio edilizio esistente, rigenerazione urbana e sostegno all'edilizia sociale;
- del lavoro: in termini di promozione dell'inserimento lavorativo di soggetti fragili attraverso percorsi di formazione e orientamento;
- sociali: in termini di promozione dell'inclusione sociale attraverso attività di comunità e sostegno alle famiglie.

d) Individuare un modello condiviso per la gestione dell'emergenza abitativa

Le situazioni di emergenza abitative, quando non gestite con ricorso alle risorse abitative pubbliche (SAP e SAT) vengono di fatto trattate dai Servizi Sociali dei Comuni sulla base degli strumenti e delle risorse di cui dispongono, spesso scarse.



Il limite dato da un campo di possibilità assai circoscritto di fatto genera molto spesso soluzioni non pienamente efficaci.

Nel prossimo triennio occorre pertanto lavorare su un modello di "sistema di risposta" sulla base di obiettivi e modalità di intervento condivisi con gli attori del territorio attraverso le seguenti azioni di sviluppo:

- definire una strategia per l'emergenza abitativa su scala d'ambito, mettendo in rete i punti di debolezza e di forza delle esperienze pregresse dei singoli Comuni;
- identificare modalità di reperimento di soluzioni abitative immediate di natura temporanea (Social Housing) e le condizioni per realizzare i percorsi per l'uscita dalla condizione di emergenza, definendo una collaborazione efficace con il privato sociale.

Dicembre 2025