



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

2020

SOMMARIO

PREMESSA	5
PARTE PRIMA – CARATTERI E DINAMICHE DEL CONTESTO	7
01 Caratteristiche dell’Ambito di Desio	9
02 Il bisogno abitativo intercettato	14
PARTE SECONDA – CONSISTENZE E UNITÀ ASSEGNABILI NEL 2020	17
03 La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale	19
04 Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici prevedibilmente assegnabili nell’anno	21
04.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno	
04.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over	
04.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	
04.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	
04.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori	
04.6 Le unità conferite da soggetti privati	
05 Riepilogo e quantificazione	24
PARTE TERZA – LE SCELTE DEI COMUNI	27
06 Indicazioni specifiche	29
06.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	
06.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza	
06.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di polizia e Corpo nazionale dei vigili del fuoco”	
07 Assegnazioni del Bando SAP 2019	30
PARTE QUARTA – LE MISURE DI SOSTEGNO	31
08 Esiti delle misure precedenti di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale	33
09 Interventi per il 2020 volti al contenimento dell’emergenza abitativa e al mantenimento dell’alloggio in locazione	35

PREMESSA

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici 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.

Per la definizione del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici 2020 si è inteso proseguire nel solco tracciato con il primo Piano annuale (2019), con il quale sono stati sperimentati struttura e processo di sua definizione e condivisione. Il percorso progettuale e di condivisione è stato dunque articolato in alcune tappe principali che per mezzo della regia tecnico-operativa dell'Agenzia Sociale SistemAbitare ha garantito un coinvolgimento coordinato dei Comuni dell'Ambito e dell'ALER territorialmente competente. Le principali tappe sono state:

- la Conferenza Tecnica del 4 ottobre 2019, nella quale sono stati condivisi il crono programma per la definizione del Piano, le modalità operative e l'impostazione generale in continuità con il Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica del 2019.
- l'Assemblea dei sindaci dell'11 novembre 2019, occasione di condivisione dell'impostazione del Piano annuale e aggiornamento dell'avanzamento operativo rispetto al cronoprogramma;
- il Tavolo Casa del 14 novembre 2019, alla quale hanno partecipato i referenti dei settori comunali competenti, è stata l'occasione per condividere l'impostazione dello strumento, definire gli elementi di "scelta" del Piano (Parte terza – Le scelte dei Comuni"), impostare il regolamento per l'accesso ai servizi abitativi transitori (SAT);
- la Conferenza Tecnica del 6 dicembre 2019, focalizzata sulla presentazione e la condivisione della proposta di Piano e sulla verifica degli elementi di contenuto.

Il risultato ottenuto è un Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale strutturato secondo quattro parti principali:

- la prima parte, composta dai primi due capitoli, a cui è delegata la presentazione delle principali caratteristiche e dinamiche dell'Ambito e dei comuni che lo compongono, nonché l'indicazione dei principali profili della domanda abitativa sociale intercettata dal pubblico, e in particolare dall'Agenzia Sociale SistemAbitare. Questa parte del documento assume un'importanza fondamentale in quanto ha il compito di verificare le condizioni a supporto delle scelte di Piano, e in futuro di verificare le traiettorie di scenario definite dal Piano triennale;
- la seconda parte, composta dai capitoli 3, 4 e 5, propone il quadro aggiornato della consistenza del patrimonio pubblico e sociale e delle unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno;
- la terza parte, composta dai capitoli 6 e 7, propone le scelte dei comuni rispetto ad alcuni aspetti direttamente collegati alle caratteristiche della domanda abitativa locale;
- la quarta e ultima parte coincidente con i capitoli 8 e 9 indica le misure di sostegno per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale che saranno attive e/o attivate nel corso del 2020.

PARTE PRIMA

CARATTERI E DINAMICHE DEL CONTESTO

01 | CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI DESIO

I Comuni dell'Ambito

L'Ambito di Desio è uno dei cinque Ambiti territoriali nei quali sono organizzati i comuni della provincia di Monza e Brianza, ed è costituito da sette comuni: Bovisio Masciago, Cesano Maderno, Desio, Limbiate, Muggiò, Nova Milanese, Varedo.

I Comuni dell'Ambito sono tutti ad alta tensione abitativa, con una densità abitativa media pari a 3.280 ab./km², decisamente più alta rispetto alla media provinciale (escluso il capoluogo) che risulta di 2.150 ab./km².

I comuni dell'ambito sono classificati rispetto all'intensità del fabbisogno abitativo da Regione Lombardia con le seguenti specificità:

- un comune in situazione critica, Nova Milanese;
- tre comuni quali Cesano Maderno, Desio e Limbiate, con fabbisogno elevato;
- tre comuni: Bovisio Masciago, Muggiò e Varedo con fabbisogno in aumento.

Desio è il comune con il maggior numero di residenti (poco meno di 42mila), seguito da Cesano Maderno (oltre 39mila) e Limbiate (poco più di 35mila). Questi tre comuni insieme rappresentano poco meno del 60% dei residenti. Un quarto dei residenti vivono tra Muggiò e Nova Milanese, rispettivamente con 23.536 e 25.514 abitanti. I due comuni dell'Ambito con il minor numero di residenti sono Bovisio Masciago (poco meno di 17mila residenti) e Varedo (con 13.596 abitanti).

TABELLA – Popolazione residente al 01.01.2019

COMUNE	Popolazione residente	Quota sul totale dell'Ambito
Bovisio Masciago	16.933	8,7%
Cesano Maderno	39.150	20,0%
Desio	41.942	21,4%
Limbiate	35.053	17,9%
Muggiò	23.536	12,0%
Nova Milanese	25.514	13,0%
Varedo	13.596	6,9%
AMBITO	195.724	
Monza	123.397	
Altri Comuni MB	750.538	

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

Pur non essendo tra i comuni dell'Ambito con il maggior di residenti, Muggiò e Nova Milanese risultano essere quelli con la più alta densità abitativa, rispettivamente di 4.295 e 4.361 abitanti per chilometro quadrato. I due comuni evidenziano una densità abitativa doppia rispetto alla media provinciale (escluso il capoluogo) e ben più importante rispetto a Monza città.

TABELLA - Densità abitativa al 01.01.2019

COMUNE	Densità abitativa (abitanti/superficie)
Bovisio Masciago	3.435
Cesano Maderno	3.401
Desio	2.842
Limbiate	2.852
Muggiò	4.295
Nova Milanese	4.361
Varedo	2.803
AMBITO	3.280
Monza	3.729
Altri Comuni MB	2.015

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

Le dinamiche demografiche

Sotto il profilo delle dinamiche demografiche nel periodo 2012-2019 l'Ambito nel suo insieme segna un trend di crescita significativo (+5,2%), superiore a quanto fatto registrare mediamente dai comuni della provincia di Monza e Brianza (escluso il capoluogo), pari al +4,2%, e da Monza città (+2,9%).

Nel periodo considerato tutti i comuni dell'Ambito fanno registrare dinamiche positive, ma a determinare la performance dell'Ambito sono i comuni di Cesano Maderno (+6,0%), Varedo (+6,4%) e soprattutto Nova Milanese (+14,6%), che da solo segna un terzo dell'incremento assoluto di residenti dell'Ambito (+3.253 residenti).

TABELLA – Variazione della popolazione residente. Periodo 01.01.2012/01.01.2019

COMUNE	Assoluta 2012/2019	Percentuale 2012/2019
Bovisio Masciago	302	1,8%
Cesano Maderno	2.213	6,0%
Desio	1.600	4,0%
Limbiate	1.177	3,5%
Muggiò	266	1,1%
Nova Milanese	3.253	14,6%
Varedo	812	6,4%
AMBITO	9.623	5,2%
Monza	3.469	2,9%
Altri Comuni MB	30.108	4,2%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

Tra le dinamiche più significative tra i comuni dell'ambito una nota di attenzione deve essere rivolta alla categoria dei **residenti divorziati/e**, che rappresenta una componente particolarmente significativa della domanda abitativa sociale, che da situazioni di fragilità tende con sempre maggior frequenza a scivolare verso condizioni di difficoltà se non di indigenza.

Per questa particolare categoria di residenti i dati ISTAT mostrano come nei sette comuni dell'ambito risieda circa il 22% dei divorziati e delle divorziate dell'intera provincia di Monza e Brianza, con una dinamica di crescita particolarmente importante (+59,8% tra il 2012 e il 2019, e con una crescita di circa l'11% rispetto al 2018), più accentuata rispetto alla media provinciale (pari a +54,9%) (Fonte: ISTAT).

L'Ambito di Desio mostra una quota di residenti stranieri superiore alla media provinciale (escluso il capoluogo), 9,7% contro l'8,3% provinciale. Gli stranieri residenti nell'Ambito hanno raggiunto nel 2019 le 19mila unità circa, con un incremento rispetto al 2012 di oltre 5mila individui, pari ad una crescita del 37,4% rispetto al 2012. Una crescita questa maggiore rispetto a quanto fatto registrare nello stesso periodo da Monza città e dalla media provinciale (capoluogo escluso). Cesano Maderno e Limbiate sono i comuni dell'Ambito che nel periodo considerato hanno registrato i maggiori incrementi assoluti. Bovisio Masciago e Nova Milanese sono invece i comuni dell'Ambito che hanno registrato i maggiori incrementi relativi. Cesano Maderno e Limbiate risultano essere i comuni dell'Ambito con la maggior quota relativa di stranieri sul totale della popolazione residente.

TABELLA - Residenti stranieri. Valori assoluti e variazioni

COMUNE	2012	2019	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Bovisio Masciago	1.053	1.550	497	47,2%
Cesano Maderno	3.037	4.136	1.099	36,2%
Desio	3.139	4.098	959	30,6%
Limbiate	2.933	4.025	1.092	37,2%
Muggiò	1.384	1.876	492	35,5%
Nova Milanese	1.457	2.261	804	55,2%
Varedo	807	1.024	217	26,9%
AMBITO	13.810	18.970	5.160	37,4%
Monza	12.085	16.571	4.486	37,1%
Altri Comuni provincia	47.640	62.256	14.616	30,7%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

TABELLA - Quota residenti stranieri sul totale della popolazione residente

COMUNE	01.01.2012	01.01.2019
Bovisio Masciago	6,3%	9,2%
Cesano Maderno	8,2%	10,6%
Desio	7,8%	9,8%
Limbiate	8,7%	11,5%
Muggiò	5,9%	8,0%
Nova Milanese	6,5%	8,9%
Varedo	6,3%	7,5%
AMBITO	8,5%	9,7%
Monza	10,1%	13,4%
Altri Comuni provincia	6,6%	8,3%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

Contribuenti e redditi

I dati relativi alle dichiarazioni IRPEF per il periodo 2013-2016 (ovvero le dichiarazioni del 2014 e del 2017) descrivono un territorio che mostra segnali positivi determinati da un generale incremento del numero di contribuenti e, soprattutto, incrementi decisamente superiori alle medie regionali del numero di contribuenti con reddito imponibile e del reddito imponibile.

TABELLA - Contribuenti e reddito. Variazioni assolute e percentuali. Periodo 2013 - 2016

	Numero contribuenti	Contribuenti per Reddito imponibile	Reddito imponibile
AMBITO	1.506	0,90%	1,10%
Lombardia	44.561	0,10%	0,60%

Fonte: Ministero Economia e Finanze, elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

Calano in particolare il numero di contribuenti che dichiarano i redditi più bassi (inferiori a 10mila euro) e all'opposto aumentano i contribuenti che dichiarano i redditi più elevati (oltre i 55mila euro). Nel dettaglio e in confronto con le medie regionali:

- tra i contribuenti che dichiarano redditi minori o uguali a 0 euro, la riduzione tra i comuni dell'Ambito è pari a -26,5%, mentre il dato medio lombardo si attesta a -28,1%;
- tra i contribuenti che dichiarano redditi compresi tra 0 a 10mila euro, i comuni dell'Ambito segnano un valore medio pari a -1,9%, mentre la media regionale si spinge ad un -3,0%;
- tra i contribuenti che dichiarano redditi compresi tra 55mila a 75 mila euro, la dinamica media dell'Ambito nel periodo considerato indica una crescita pari a +14,2%, superiore del dato medio regionale pari a +9,4%.

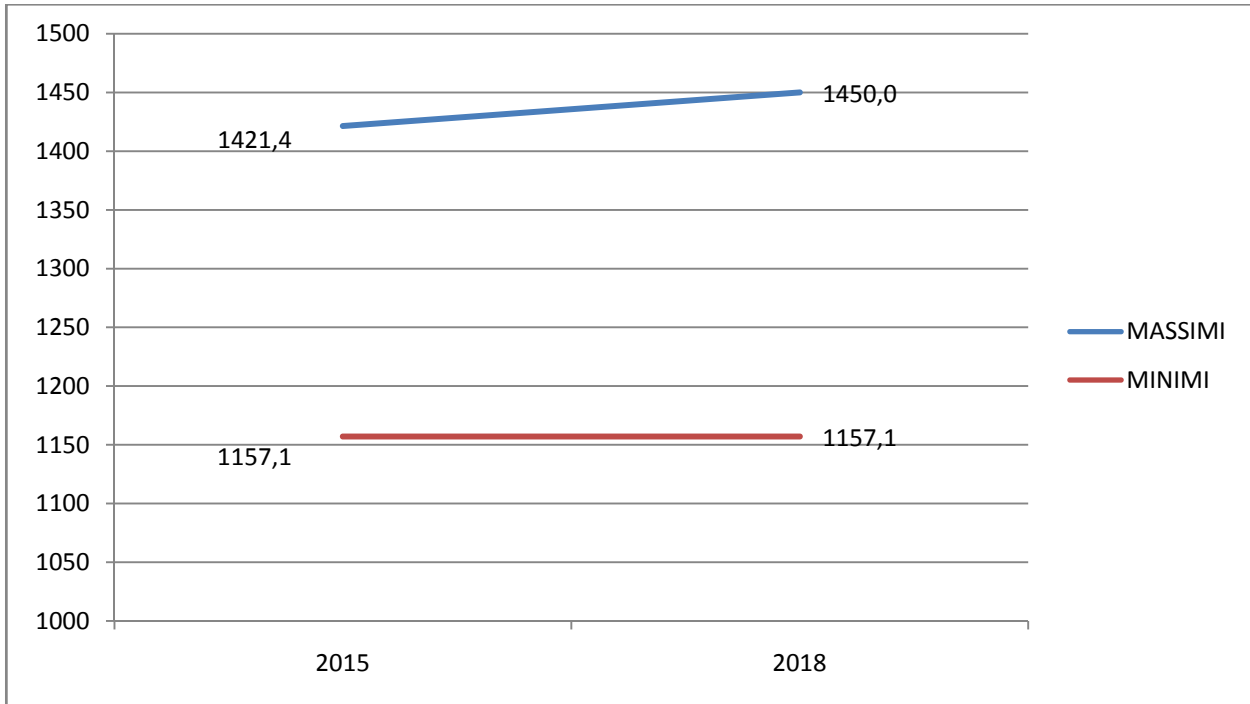
L'accessibilità del mercato immobiliare

L'andamento dei valori medi per i comuni dell'Ambito registrati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il periodo 2015-2018, relativi agli immobili residenziali di minor pregio, indicano in termini generali:

- una accessibilità più difficoltosa del mercato della compravendita, determinata da una costanza dei valori minimi registrati e un deciso incremento dei valori massimi;
- una maggior accessibilità del mercato delle locazioni, determinata soprattutto da una riduzione dei valori minimi, mentre i valori massimi si mantengono costanti o addirittura in crescita.

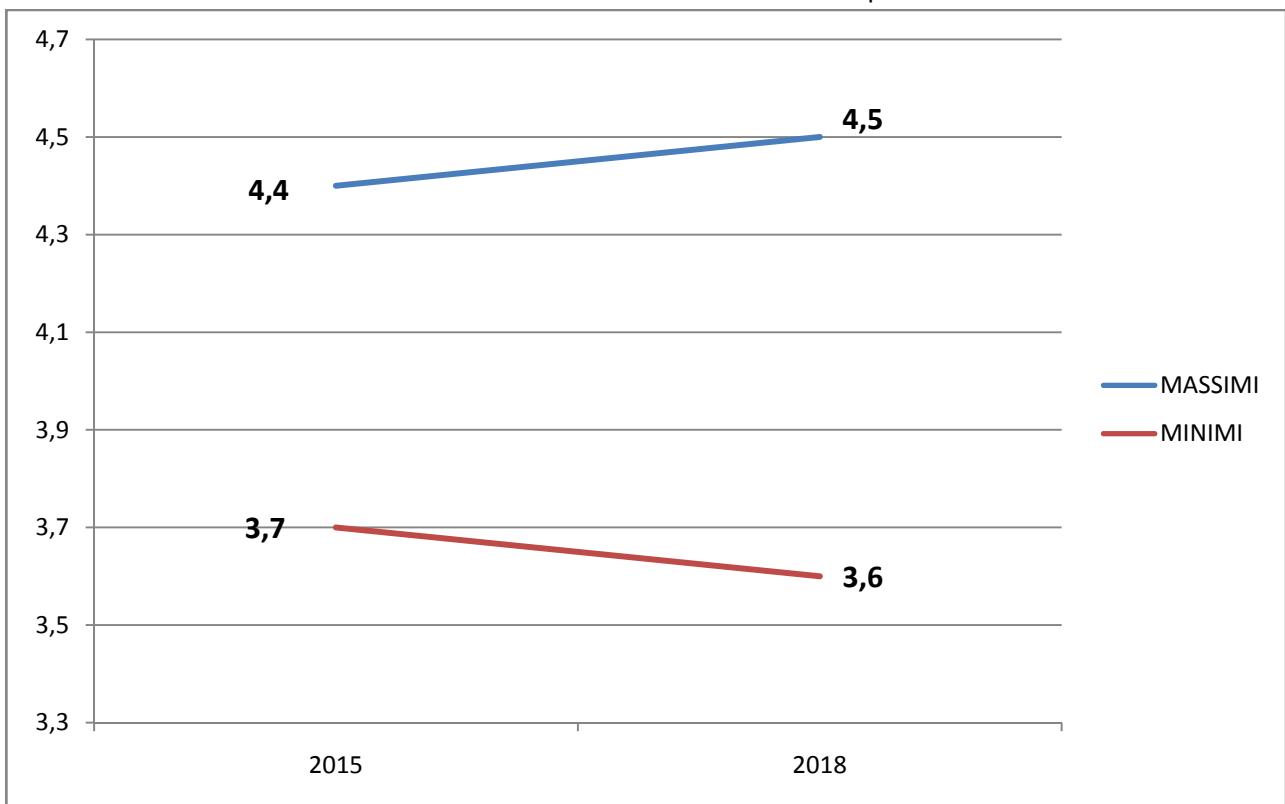
I grafici di seguito riportati presentano gli andamenti medi per l'Ambito relativi agli alloggi di minor pregio ubicati nelle zone periferiche dei comuni, perché probabilmente quelli verso i quali si indirizza la domanda abitativa più debole, esemplificativi delle dinamiche e delle implicazioni rispetto all'accessibilità ai mercati della compravendita e della locazione.

GRAFICO – Variazione dei valori medi di compravendita. Abitazioni civili. Aree periferiche.



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

GRAFICO – Variazione dei valori medi di locazione. Abitazioni civili. Aree periferiche.



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

02 | IL BISOGNO ABITATIVO INTERCETTATO

Nel corso del 2019 l'Agencia Sociale SistemAbitare e i Comuni dell'Ambito hanno avuto modo di intercettare almeno una parte della domanda abitativa sociale che insiste sul territorio. Seppur questa domanda non rappresenti la totalità del bisogno abitativo del territorio ne rappresenta certamente una porzione sufficiente per tracciare un quadro dei profili di domanda più ricorrenti, utili a indirizzare le politiche abitative dei comuni e dell'Ambito nel suo complesso.

Le occasioni nelle quali la domanda abitativa viene intercettata riguarda soprattutto:

- le graduatorie per l'assegnazione degli alloggi SAP, determinate nel relativo bando 2019;
- le "emergenze" abitative che si rivolgono agli uffici comunali in cerca di una soluzione almeno temporanea al proprio disagio;
- la domanda abitativa che trova soluzione nel canone concordato.

In occasione dell'unico bando per il 2019 per l'assegnazione di alloggi SAP gli alloggi messi a disposizione sono stati complessivamente 14, 5 di ALER (ubicati tutti nel comune di Nova Milanese) e 9 dei comuni di Cesano Maderno, Desio e Varedo. Complessivamente sono state presentate 331 domande, alcune presentate dal medesimo utente su diversi alloggi, delle quali 178 relative agli alloggi ALER e 153 domande relative agli alloggi dei comuni. Sotto il profilo della distribuzione territoriale le domande risultano così distribuiti:

- Cesano Maderno: 16 domande;
- Desio 98 domande;
- Nova Milanese: 178 domande;
- Varedo 39 domande.

I profili ricorrenti derivanti dalle domande di "emergenza" e di canone concordato indicano che:

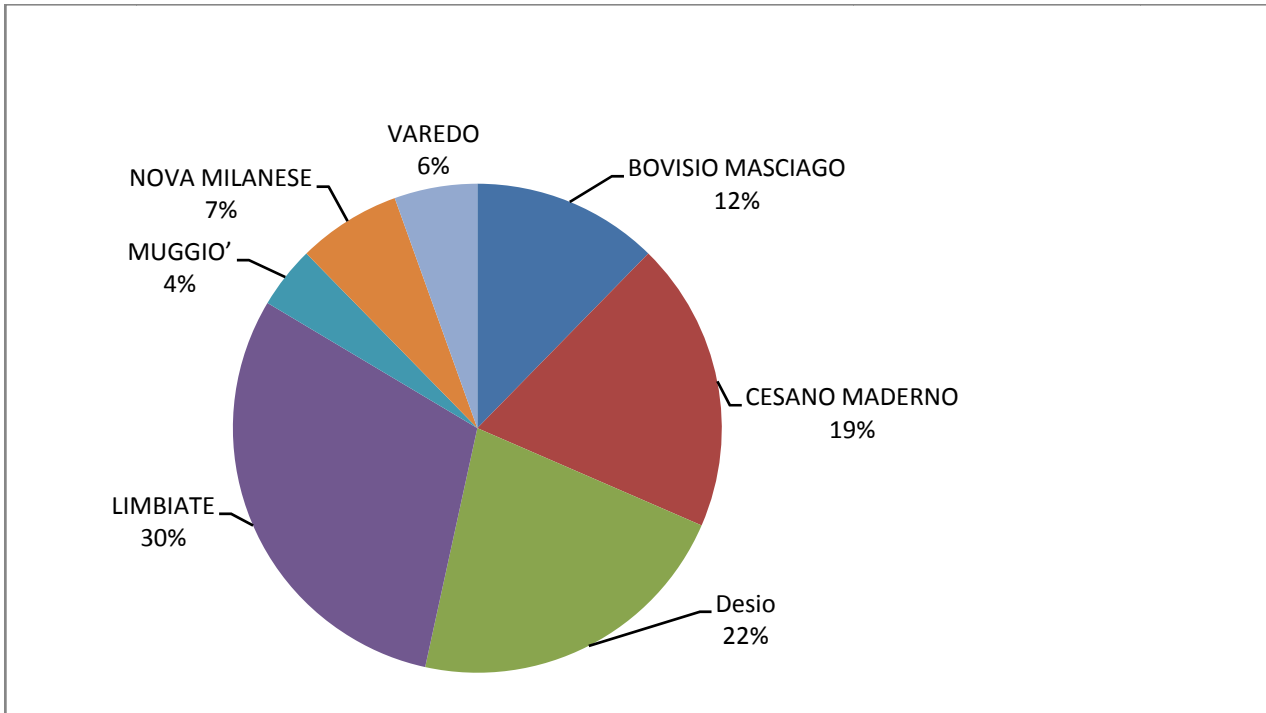
- vi è equilibrio rispetto al genere dei soggetti che esprimono domanda abitativa sociale;
- sono in crescita le domande provenienti da soggetti separati/divorziati;
- così come sono in crescita le domande provenienti da soggetti di origine straniera, che hanno raggiunto circa il 40% del totale;

Tra i nuclei famigliari più ricorrenti si segnalano:

- i nuclei monoparentali con figli (minori);
- i nuclei, in particolare numerosi, con figli minori.

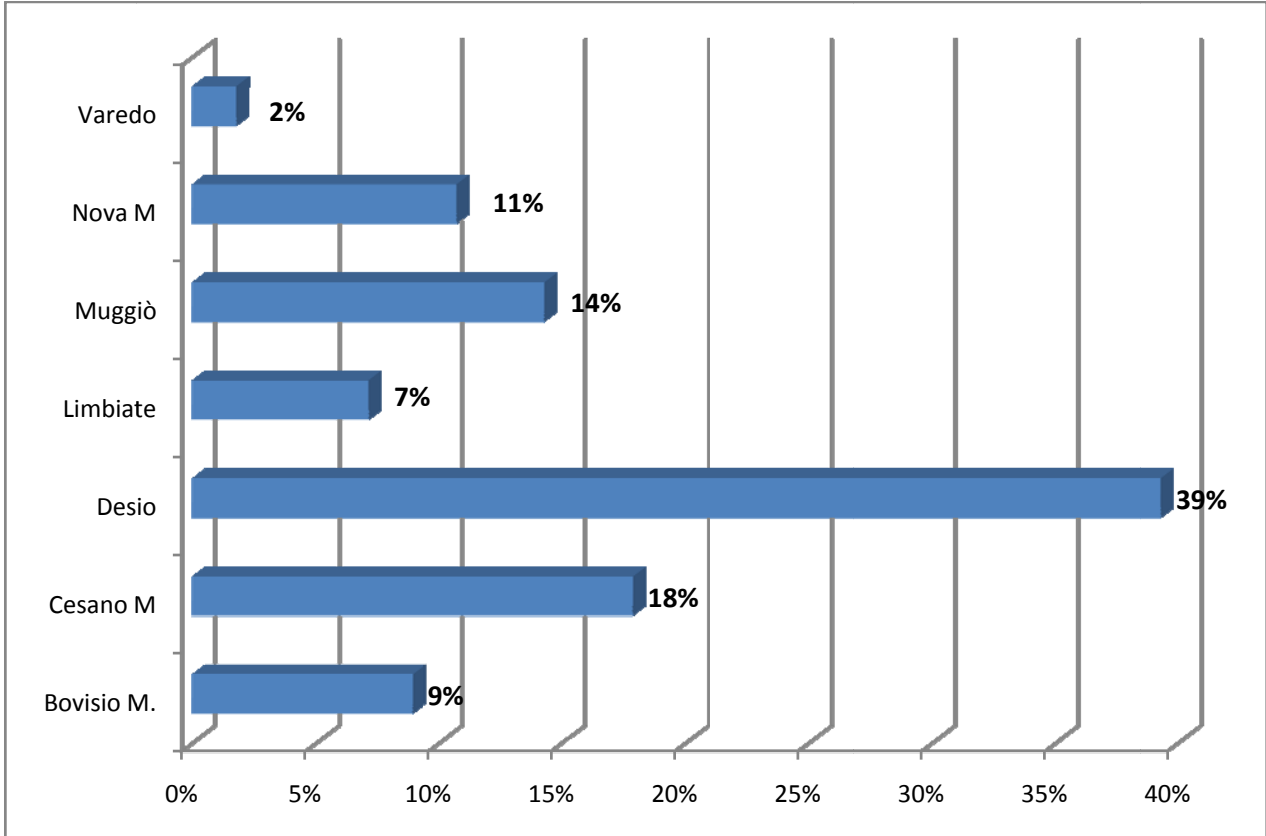
Rispetto alla distribuzione geografica della domanda abitativa intercettata la concentrazione più elevata di domande, sia di emergenza che di canone concordato, risultano concentrate nei comuni di Cesano Maderno, Desio e Limbiate (in particolare per l'emergenza abitativa. Muggiò e Nova Milanese mostrano valori importanti per quanto concerne la domanda di canone concordato, mentre Bovisio Masciago supera la soglia del 10% (12%) delle domande relative all'emergenza abitativa. Varedo invece risulta essere il comune dell'Ambito dove la domanda abitativa sociale intercettata risulta essere più contenuta.

GRAFICO – Emergenza abitativa, ripartizione domande per comune di residenza



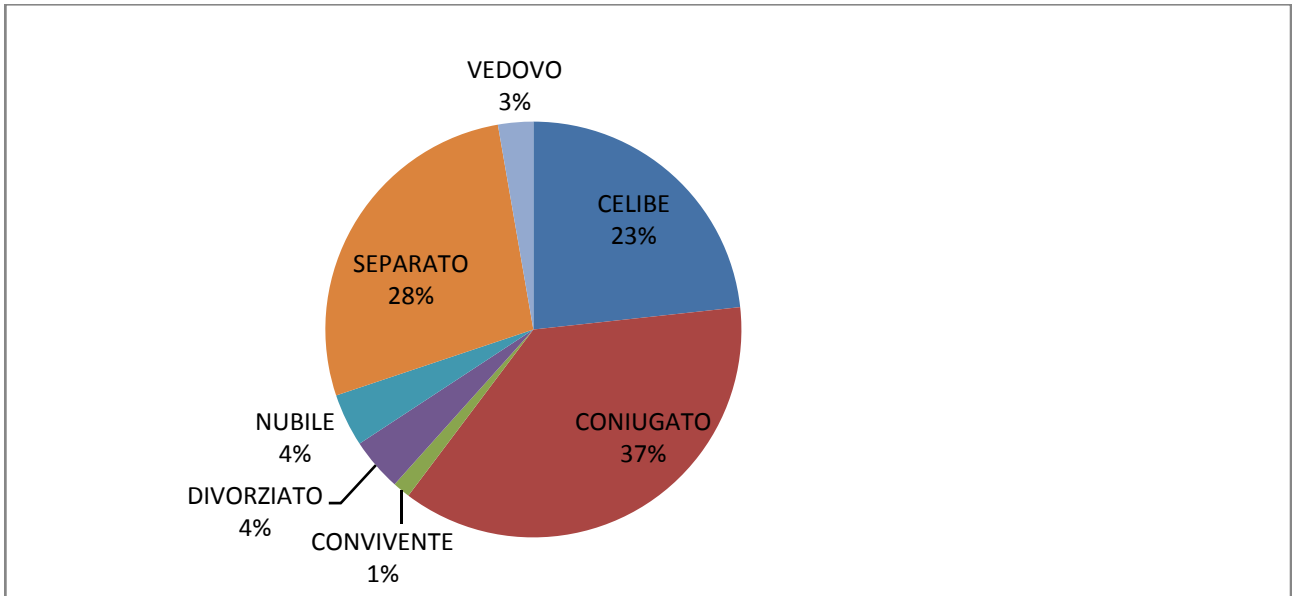
Fonte: Agenzia Sociale SistemAbitare

GRAFICO – Canone Concordato, ripartizione domande per comune di residenza



Fonte: Agenzia Sociale SistemAbitare

GRAFICO – Emergenza abitativa. quota domande abitative per stato civile



Fonte: Agenzia Sociale SistemAbitare

PARTE SECONDA

CONSISTENZE E UNITÀ ASSEGNABILI NEL 2020

03 | LA CONSISTENZA AGGIORNATA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

Il capitolo presenta la consistenza del patrimonio abitativo di proprietà comunale e di ALER Varese, Como, Monza Brianza, Busto Arsizio, ubicato sul territorio dell’Ambito suddiviso tra unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici e a Servizi Abitativi Sociali (SAS). I dati riportati sono aggiornati alla data del 27 Novembre 2019. Il patrimonio abitativo pubblico e sociale – SAP e SAS – presente sul territorio consiste in 1.589 unità immobiliari, di cui 1.568 SAP e 21 SAS di proprietà rispettivamente:

- dei Comuni dell’Ambito: 808 alloggi (787 SAP e 21 SAS);
- del Comune di Milano: 28 alloggi ubicati nei comuni di Desio (21 alloggi) e Muggiò (7 alloggi);
- di ALER Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio: 753 alloggi.

TABELLA – Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

COMUNE	Comuni			ALER			Comune di Milano			TOTALE SAP
	Totale	SAP	SAS	Totale	SAP	SAS	Totale	SAP	SAS	
Bovisio Masciago	34	34	0	73	73	0	0	0	0	107
Cesano Maderno	53	53	0	82	82	0	0	0	0	135
Desio	319	298	21	94	94	0	21	21	0	413
Limbate	79	79	0	212	212	0	0	0	0	291
Muggiò	210	210	0	99	99	0	7	7	0	316
Nova Milanese	14	14	0	160	160	0	0	0	0	174
Varedo	99	99	0	33	33	0	0	0	0	132
AMBITO	808	787	21	753	753	0	28	28	0	1.568

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

Desio e Muggiò, rispettivamente con 319 e 210 alloggi, sono i comuni con la maggior consistenza di patrimonio SAP e SAS di proprietà, mentre Limbate e Nova Milanese sono quelli che contano la maggior consistenza di alloggi ALER, rispettivamente 212 e 160 unità immobiliari.

La disponibilità complessiva di alloggi SAP nei vari comuni dell’Ambito indica il comune di Muggiò quello dove il rapporto abitanti-alloggi disponibili è più importante, essendo l’unico dell’ambito sotto la soglia dell’alloggio ogni 100 residenti, contro una media d’Ambito di 124,8 residenti per alloggio SAP.

Seguono poi i comuni di Desio e Varedo dove la concentrazione di unità immobiliari SAP descrive un rapporto abitanti-alloggi rispettivamente pari a 101,6 e 103. Anche Limbate con un rapporto abitanti-alloggi pari a 120,5 rientra tra i comuni dell’ambito sotto media, mentre i comuni di Bovisio Masciago, Cesano Maderno e Nova Milanese contano un rapporto abitanti-alloggi superiore alla media dell’Ambito.

TABELLA – Concentrazione alloggi SAP, rapporto con la popolazione residente.

COMUNI	Popolazione residente 2019	SAP	Rapporto Residenti/Alloggi
Bovisio Masciago	16.933	107	158,3
Cesano Maderno	39.150	135	290,0
Desio	41.942	413	101,6
Limbate	35.053	291	120,5
Muggiò	23.536	316	74,5
Nova Milanese	25.514	174	146,6
Varedo	13.596	132	103,0
AMBITO	195.724	1.568	124,8

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

04 | LE UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI PREVEDIBILMENTE ASSEGNABILI NELL'ANNO

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

Le Unità Immobiliari complessivamente disponibili per l'anno 2020 risultano essere 54, distribuite in modo eterogeneo tra i comuni dell'Ambito come indicato nella tabella seguente.

Tra i comuni spiccano per concentrazione di Unità Immobiliari disponibili i comuni di Cesano Maderno (10 alloggi), Desio (15 alloggi) e Limbiate (16 alloggi).

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

COMUNE	Comuni	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Bovisio Masciago	1	1	0	2
Cesano Maderno	1	9	0	10
Desio	9	6	0	15
Limbiate	3	13	0	16
Muggiò	0	3	0	3
Nova Milanese	1	6	0	7
Varedo	1	0	0	1
AMBITO	16	38	0	54

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

04.2 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 comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e ubicate nell'ambito, assegnabili nel corso del 2020 rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza, alle quali si aggiungono le unità immobiliari che presumibilmente si libereranno nel corso dell'anno per effetto del turn-over. Quest'ultimo dato, come disciplinato dal Comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019, è dichiarato dai comuni quale stima calcolata sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio. Tra i Comuni dell'Ambito spiccano quelli di Cesano Maderno (9 alloggi complessivi), Desio e Limbiate (rispettivamente con 15 e 13 alloggi complessivi).

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

COMUNE	Comuni	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Bovisio Masciago	1	1	0	2
Cesano Maderno	1	8	0	9
Desio	9	6	0	15
Limbiate	3	10	0	13
Muggiò	0	3	0	3
Nova Milanese	1	3	0	4
Varedo	1	0	0	1
AMBITO	16	31	0	47

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

Il Comune di Milano non ha disponibilità di Unità immobiliari libere e che si libereranno per effetto del turn-over.

04.3 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 8.000,00, IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità.

Ai fini del presente Piano non si rileva disponibilità di unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito, assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2020 e rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza.

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

Sono di seguito indicate le unità abitative di proprietà comunale e di ALER 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 del 2020.

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

COMUNE	Comuni	ALER	Comune di Milano	TOTALE
Bovisio Masciago	0	0	0	0
Cesano Maderno	0	1	0	1
Desio	0	0	0	0
Limbate	0	3	0	3
Muggiò	0	0	0	0
Nova Milanese	0	3	0	3
Varedo	0	0	0	0
AMBITO	0	7	0	7

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

Le Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso del 2020 oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione risultano essere 7, tutti di proprietà ALER, così distribuiti nel territorio dell'ambito:

- Cesano Maderno:1 alloggio;
- Limbate: 3 alloggi;
- Nova Milanese:3 alloggi.

Il Comune di Milano non dispone di Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso del 2020 oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione.

04.5 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 destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della presente legge.

Le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici. Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici per una durata massima di dodici mesi rinnovabili, una sola volta, per un periodo non superiore a dodici mesi, mediante provvedimento motivato del comune e comunicato alla Regione, 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.

Per tali finalità le suddette unità abitative o loro porzioni, sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici, previa comunicazione alla Giunta regionale.

Ai fini del presente Piano non risultano disponibilità di alloggi destinati a servizi abitativi transitori.

04.6 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.

05 | RIEPILOGO E QUANTIFICAZIONE

Il capitolo fornisce un quadro di sintesi del numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno disponibili nell'anno 2020, come totale del numero delle unità abitative comunali indicate nel precedente capitolo 4.

La tabella di seguito riportata descrive il quadro delle unità abitative di proprietà dei comuni dell'Ambito di Desio disponibili e prevedibilmente assegnabili nel corso del 2020. Gli alloggi disponibili e prevedibilmente assegnabili risultano complessivamente essere 16, tutti appartenenti alla categoria già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over.

La distribuzione degli alloggi tra i comuni dell'Ambito – in ordine di maggior concentrazione di alloggi – è la seguente:

- Desio: 9;
- Limbiate: 3;
- Bovisio Masciago: 1;
- Cesano Maderno: 1;
- Nova Milanese: 1;
- Varedo: 1;
- Muggiò: 0.

TABELLA – Riepilogo Unità immobiliari di proprietà comunale prevedibilmente saranno disponibili nell'anno 2020

COMUNE	SAP	Numero di Unità Immobiliari (U.I.)					TOT
		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	Conferite da privati	
Bovisio Masciago	34	1	0	0	0	0	1
Cesano Maderno	53	1	0	0	0	0	1
Desio	298	9	0	0	0	0	9
Limbiate	79	3	0	0	0	0	3
Muggiò	210	0	0	0	0	0	0
Nova Milanese	14	1	0	0	0	0	1
Varedo	99	1	0	0	0	0	1
AMBITO	787	16	0	0	0	0	16

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

La tabella seguente riporta invece il quadro delle unità abitative ALER disponibili e prevedibilmente assegnabili nel corso del 2020. Gli alloggi disponibili e prevedibilmente assegnabili risultano complessivamente essere 38:

- 31 alloggi appartengono alla categoria “già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over”;
- 7 alloggi risultano oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione.

La distribuzione degli alloggi ALER tra i comuni dell’Ambito – in ordine di maggior concentrazione di alloggi è la seguente:

- Limbiate: 13 alloggi;
- Cesano Maderno: 9 alloggi;
- Desio: 6 alloggi;
- Nova Milanese: 6 alloggi;
- Muggiò: 3 alloggi;
- Bovisio Masciago: 1 alloggio;
- Varedo: 0 alloggi.

TABELLA – Riepilogo Unità immobiliari di proprietà ALER prevedibilmente saranno disponibili nell’anno 2020

COMUNE	SAP	Numero di Unità Immobiliari (U.I.)					TOT
		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	Conferite da privati	
Bovisio Masciago	73	1	0	0	0	0	1
Cesano Maderno	82	8	0	1	0	0	9
Desio	94	6	0	0	0	0	6
Limbiate	212	10	0	3	0	0	13
Muggiò	99	3	0	0	0	0	3
Nova Milanese	160	3	0	3	0	0	6
Varedo	33	0	0	0	0	0	0
AMBITO	753	31	0	7	0	0	38

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

PARTE TERZA

LE SCELTE DEI COMUNI

06 | INDICAZIONI SPECIFICHE

06.1 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.

I comuni dell'Ambito non prevedono soglie percentuali eccedenti il 20% degli alloggi disponibili per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza.

06.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza

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

I Comuni dell'Ambito non prevedono l'indicazione di categorie di rilevanza sociale alle quali attribuire specifico punteggio ai fini della determinazione della graduatoria.

06.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e corpo nazionale dei vigili del fuoco"

I Comuni dell'Ambito hanno facoltà di indicare una percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco".

I Comuni dell'Ambito non prevedono l'indicazione di soglie percentuali di unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria in oggetto.

07 | ASSEGNAZIONI DEL BANDO SAP 2019

Vengono di seguito indicati per ciascun Comune il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso del Bando SAP 2019, in confronto con gli alloggi SAP assegnati nel corso del 2018 attraverso procedure ordinarie previste dalla disciplina.

Le assegnazioni totali del Bando SAP 2019 sono state 9. Nello specifico:

- Bovisio Masciago, Limbiate, Muggiò e Nova Milanese non hanno indicato disponibilità di alloggi e pertanto non effettuato assegnazioni;
- Desio, Varedo hanno assegnato rispettivamente 4 alloggi;
- Cesano Maderno ha assegnato 1 alloggio.

ALER nel Bando SAP 2019 ha assegnato 5 alloggi ubicati nel Comune di Nova Milanese.

Il Comune di Milano non ha provveduto ad alcuna assegnazione.

TABELLA – Unità abitative assegnate nel corso del Bando SAP 2019 in confronto con le Unità assegnate nel corso del 2018 con procedure ordinarie. COMUNI

COMUNE	2018	2019
Bovisio Masciago	0	0
Cesano Maderno	0	1
Desio	4	4
Limbiate	4	0
Muggiò	0	0
Nova Milanese	4	0
Varedo	5	4
AMBITO	17	9

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

PARTE QUARTA

LE MISURE DI SOSTEGNO

08 | ESITI DELLE MISURE PRECEDENTI DI SOSTEGNO ALL'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Tra il 2018 e il 2019 i Comuni dell'Ambito hanno potuto mettere a disposizione dei propri cittadini che ne avevano requisiti e che ne hanno fatto richiesta, le risorse economiche rese disponibili da Regione Lombardia attraverso:

- la DGR 6465/2017 - Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione;
- la DGR 606/2018 - Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione.

Con queste DGR Regione Lombardia ha inteso promuovere iniziative a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione o per la ricerca di nuove soluzioni abitative. Entrambe le DGR hanno previsto 5 Misure di sostegno:

- Misura 1: volta a promuovere il reperimento nel mercato privato di nuove soluzioni abitative temporanee, da destinare ad emergenze abitative;
- Misura 2: per il sostegno alle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole ridotta;
- Misura 3: per il sostegno temporaneo dei nuclei familiari proprietari di alloggio "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo;
- Misura 4: volta a sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro;
- Misura 5: volta a rimettere in circolo alloggi sfitti sul libero mercato a canone concordato o comunque inferiore al mercato.

Attraverso la DGR 6465/2017 - Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione - sono stati assegnati e messi a disposizione dei comuni dell'Ambito 204.445 euro, utilizzati con l'attivazione delle Misure 1, 3 e 4. Di seguito gli esiti raggiunti.

TABELLA – Esiti interventi DGR 6465/2017

	Misura 1	Misura 2	Misura 3	Misura 4	Misura 5
Alloggi reperiti	23	-	-	-	-
Nuclei familiari coinvolti	29	-	15	30	-

Fonte: Ufficio di Piano, Ambito di Desio

Attraverso la DGR 606/2018 - Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione - sono stati assegnati e messi a disposizione dei comuni dell'Ambito 72.723 euro, utilizzati con l'attivazione delle Misure 1 e 2. Di seguito gli esiti raggiunti.

TABELLA – Esiti interventi DGR 606/2018

	Misura 1	Misura 2	Misura 3	Misura 4	Misura 5
Alloggi reperiti	29	-	-	-	-
Nuclei familiari coinvolti	27	7	-	-	-

Fonte: Ufficio di Piano, Ambito di Desio

12 | INTERVENTI PER IL 2020 VOLTI AL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA E AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE

Per il 2020 l'Ambito di Desio potrà contare sulle risorse messe a disposizione dalla nuova DGR 2065/2019 – Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione, approvata da Regione Lombardia il 31 Luglio 2019 allo scopo di sostenere i nuclei familiari che si trovano in una temporanea situazione di disagio abitativo, in assoluta continuità con le DGR 6465/2017 e DGR 606/2018. La DGR ha previsto 5 Misure di sostegno:

- Misura 1: reperire nuovi alloggi nel mercato privato da destinare alle emergenze abitative;
- Misura 2: sostegno con morosità incolpevole iniziale;
- Misura 3: sostegno temporaneo a proprietari di alloggi "all'asta" per pignoramento, per nuove soluzioni in locazione;
- Misura 4: sostenere nuclei famigliari in locazione il cui reddito provenga unicamente da pensione;
- Misura 5: messa in circolo di alloggi sfitti sul libero mercato a canone concordato.

Per l'Ambito di Desio la DGR 2065/2019 mette a disposizione 124.231 euro, ai quali vanno sommati 10.900 euro residui delle risorse messe a disposizione dalla DGR 606/2018. Con queste risorse disponibili i comuni dell'Ambito hanno deciso di attivare tutte e 5 le Misure previste dalla DGR 2065/2019.

Le Misure 2, 3, 4 e 5 sono state attivate già a partire dallo scorso 15 novembre 2019 attraverso la pubblicazione di specifici avvisi, che resteranno aperti per tutto il 2020 fino ad esaurimento delle risorse disponibili.

La Misura 1 vedrà invece attivazione con il 2020. A questa Misura sono destinati il 40% delle risorse disponibili così come previsto dalla stessa DGR 2065/2019.