



PIANO TRIENNALE 2026 - 2028 DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

(Agrate Brianza, Aicurzio, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago di Molgora, Busnago, Camparada, Caponago, Carnate, Cavenago Brianza, Concorezzo, Cornate d'Adda, Correzzana, Lesmo, Mezzago, Ornago, Roncello, Ronco Briantino, Sulbiate, Usmate Velate, Vimercate)

Sommario

INTRODUZIONE.....	2
IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	3
QUADRO DELL'OFFERTA ABITATIVA PRIVATA.....	5
Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la compravendita.....	5
Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la locazione	6
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO.....	6
Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande.....	7
Il patrimonio immobiliare pubblico prevedibilmente assegnabile nel triennio 2026 – 2028	9
Andamento graduatorie SAP	10
Gli immobili confiscati alla criminalità organizzata	12
DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO	14
CONTENIMENTO DEL DISAGIO ABITATIVO (SAT)	17
GLI INTERVENTI A SOSTEGNO DELLA PROPRIETA' E DELLA LOCAZIONE	18
OBIETTIVI DI SVILUPPO NEL PROSSIMO TRIENNIO	19
Interventi a contrasto della vulnerabilità abitativa – Piano di Zona 2025-2027	20
Missione 5 - PNRR.....	20
1.3.1. Housing temporaneo e Agenzia Sociale per l'Affitto.....	21
1.3.2 Stazione di Posta.....	22
Ampliamento delle risorse economiche	23



INTRODUZIONE

Regione Lombardia ha emanato la Legge Regionale 16/2016 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” e il Regolamento Regionale 4/2017 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici” e successive modifiche ed integrazioni, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, oltre che a particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio. Tali novità legislative stabiliscono un nuovo paradigma per le politiche abitative, con il passaggio da “edilizia residenziale pubblica” a “servizio abitativo”, coniugando politiche edilizie e politiche sociali e lanciando una significativa sfida alle Amministrazioni Locali per la programmazione a livello sovra-comunale di un settore così complesso come le politiche abitative.

La normativa regionale ha introdotto due strumenti per la programmazione dell’offerta abitativa: il Piano Annuale e il Piano Triennale. Il Piano Annuale dell’offerta abitativa pubblica e sociale, introdotto e disciplinato dalla Legge Regionale 16/2016, ha l’obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Sociali (SAS) e Temporanei (SAT), individuando le unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell’anno di riferimento. Il Piano Annuale è lo strumento propedeutico all’apertura di successivi avvisi pubblici per l’assegnazione degli alloggi SAP di proprietà comunale e ALER. Il Piano Triennale dell’offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, invece, ha come obiettivo prioritario quello dell’integrazione delle politiche abitative, le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’Ambito territoriale di riferimento. In base alla legge di riforma, il Piano Triennale dell’offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali definisce:

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



Come indicato nella D.G.R. 2167/2024 - Linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2025- 2027¹:

“Come il lavoro e il reddito, spesso il problema abitativo è all’origine della situazione di fragilità delle persone, potendo infatti rappresentare un momento di non ritorno rispetto alla ricostruzione di una piena autonomia. I servizi sociali si fanno carico dell’emergenza abitativa immediata (persone in condizioni di particolare fragilità o situazioni particolari), ma non sono in grado da soli di offrire una risposta duratura, per cui occorre sviluppare strumenti di integrazione e coordinamento tra politiche sociali e politiche abitative, anche attraverso la promozione e il finanziamento – ad es. attraverso l’utilizzo di fondi PNRR – di programmi di Housing First e Housing Led. La povertà abitativa necessita quindi di azioni di sistema, raccordando gli interventi su un bacino territoriale ampio (possibilmente distrettuale) e partecipato da una composita rete di attori sociali pubblici e privati”.

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

La popolazione residente nell’Ambito territoriale di Vimercate conta al 31 dicembre 2024 186.098 abitanti e 19.370 famiglie distribuite in 22 Comuni.

Dai dati raccolti attraverso il portale Demo Istat si evince che rispetto al 2019, il numero dei residenti è aumentato, così come il numero di popolazione non EU e la popolazione oltre 65 anni; in diminuzione invece la popolazione di minore età. Vedasi tabella seguente.

ANALISI DEMOGRAFICA								
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni	
	Numero residenti							
	2024	2019	2024	2019	2024	2019	2024	2019
Totale Ambito	186.098	182.427	12.232	11.925	29.921	32.962	40.870	37.844

Specifiche popolazione Ambito di Vimercate anni 2019 e 2024, Fonte Demo Istat

¹ Deliberazione di Giunta n. XI/2167 del 15/04/2024, approvazione delle “linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2025-2027” - (di concerto con l'Assessore Bertolaso), p.19



Dal punto di vista dell'abitare, in generale si può affermare che nell'Ambito di Vimercate è fortemente radicato il modello proprietario, con una media di famiglie che vivono in alloggi di cui sono proprietari pari a circa l'80%. Il valore medio di mercato per l'acquisto di immobili si aggira intorno ai 1.347€/mq mentre il valore medio per la locazione è di circa 5,6 €/mq/mese, come meglio dettagliato nella seguente tabella²:

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà 2019	Famiglie in alloggi in locazione 2019	Valore medio di mercato 2024	Valore medio locazione 2024	Alloggi sfitti/inutilizzati 2021
	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
Valore assoluto Ambito Territoriale	65.211	10.039	1.347 €	5,6 €	13.006

Valori mercato immobiliare Ambito di Vimercate – alloggi di proprietà e in locazione, Fonte Censimento Istat e Agenzia delle Entrate

Le famiglie che scelgono l'acquisto sono in costante crescita e ciò dimostra l'attrattività del patrimonio in proprietà all'interno di questo Territorio, ma anche i possibili rischi derivanti dalla sovrapproduzione di offerta abitativa di questo tipo, nonché i rischi di vulnerabilità abitativa generati dall'accesso in regime proprietario di nuclei familiari fragili.

Un ulteriore dato significativo deducibile dalla tabella di cui sopra, è il numero di alloggi sfitti o inutilizzati, pari 13.006 alloggi al 2021. Il ruolo dell'Ufficio di Piano per il prossimo triennio sarà quello di coordinare la sperimentazione dell'Agenzia Sociale per l'Affitto prevista dal PNRR – come meglio dettagliato in seguito – con l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo degli immobili attraverso l'implementazione di forme contrattuali che incontrino le nuove esigenze dei singoli o nuclei in condizioni di vulnerabilità abitativa, quale il canone concordato che si inserisce in una fascia intermedia tra l'accesso ai bandi SAP e l'inserimento in Housing Temporaneo.

Dal confronto avviato con il tavolo di co-programmazione del Piano di Zona dell'Ambito di Vimercate e con le Commissioni Tecniche del Territorio è emerso che permane una fatica da parte dei singoli e dei nuclei che faticano ad acquisire una propria autonomia di vita e ad uscire dallo stato di bisogno. I Servizi Sociali Territoriali incontrano con sempre più frequenza le cosiddette "nuove povertà" le quali nonostante abbiano un'occupazione, rischiano l'esclusione sociale per il basso livello di reddito.

² Dati rilevati dal Censimento Istat e dall'Agenzia delle Entrate.



Dall'analisi dei dati relativi al disagio abitativo del territorio, come emerge dalle domande presentate sui bandi di sostegno all'affitto, nonché dalle domande presentate per il sostegno dei mutui o degli alloggi SAP, si evince che nel breve/medio periodo la vulnerabilità abitativa sarà uno dei problemi principali del Territorio.

QUADRO DELL'OFFERTA ABITATIVA PRIVATA

Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la compravendita

Come è possibile rilevare dal rapporto immobiliare 2024 redatto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare³, nel 2023, si rileva una significativa diminuzione delle compravendite di abitazioni a livello nazionale che si riflette poi anche a livello regionale. Nel corso del 2023 si assiste da una parte ad un costante aumento del prezzo delle case e dall'altra ad un'inevitabile riduzione del reddito familiare; questa biforcazione influisce negativamente sulla capacità delle famiglie di accedere all'acquisto di un'abitazione. In merito all'andamento del mercato immobiliare in Lombardia, come descritto nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024⁴

“la dinamica delle compravendite di abitazioni, misurate dal Numero delle Transazioni Normalizzata (NTN)⁵, è contrassegnata da una lunga fase di decrescita tra il 2011 ed il 2013 ed una successiva ripresa temporaneamente interrotta dagli effetti della pandemia da Covid-19. Infatti, nel primo trimestre 2020 il valore dell'NTN cala bruscamente in relazione agli effetti dell'emergenza sanitaria, risale moderatamente nei successivi due trimestri e cresce fortemente nel quarto trimestre del 2020, raggiungendo il massimo assoluto nel periodo considerato. Nel primo trimestre del 2021 si evidenzia infine una limitata diminuzione delle transazioni, probabilmente un aggiustamento tecnico rispetto all'eccezionale crescita del trimestre precedente”.

³ Rapporto immobiliare 2021 – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

⁴ Deliberazione di Giunta n. XI/7569 della seduta del 30/06/2022, Proposta di Deliberazione Consiliare avente ad oggetto “Approvazione del Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024 ai sensi dell'Art. 2 Comma 3 della Legge Regionale 8 luglio 2016 – Disciplina regionale dei Servizi Abitativi, p. 10

⁵ Le compravendite dei diritti di proprietà degli immobili sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto della transazione. Il parametro NTN è la somma delle unità immobiliari compravendute “normalizzate” rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN



Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la locazione

Per quanto riguarda invece lo scenario delle locazioni, nel corso degli ultimi anni in Regione Lombardia si assiste ad un aumento delle famiglie in affitto. I dati elaborati da PoliS- Lombardia⁶ mettono in evidenza che il contratto libero (4+4) risulta essere la forma contrattuale che maggiormente coinvolge le famiglie lombarde, esattamente per l'86,7%. Fra le rimanenti tipologie, l'unica che presenta una percentuale degna di nota, anche se decisamente distante da quella a canone libero, è il canone concordato con il 9,8%, che registra quasi due punti percentuali in più rispetto all'anno precedente. Importante è sottolineare che, come esplicitato nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024, le spese sostenute dalle famiglie Lombarde per la gestione e il mantenimento delle abitazioni in affitto incidono in maniera decisamente più significativa, sulla spesa media mensile, rispetto alla gestione e al mantenimento delle abitazioni di proprietà. La tabella sottostante mostra la ripartizione delle famiglie in affitto in base alla tipologia di contratto, così come elaborata da PoliS-Lombardia⁷ sui dati Istat riferiti all'indagine sulle spese delle famiglie.

Tipologia di contratto	%
Libero (4+4)	86,7
Concordato o convenzionato (3+2)	9,8
Transitorio (massimo 18 mesi)	1,2
Per studenti (massimo 36 mesi)	0,0
Altro (equo canone, patti in deroga, uso foresteria, ...)	2,3
Totale	100

Ripartizione delle famiglie lombarde in base alla tipologia di contratto

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

In riferimento all'ultima rilevazione dell'anagrafe regionale del 2025 il patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito distrettuale di Vimercate conta complessivamente 1771 unità immobiliari, sia di proprietà dell'ALER territorialmente competente, sia di proprietà dei 22 Comuni afferenti all'Ambito. Nel dettaglio, 1714 unità immobiliari appartengono ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), 2 unità immobiliari appartengono ai servizi abitativi sociali (SAS) e 55 unità abitative appartengono alla categoria "altro uso

⁶ Fonte: elaborazioni PoliS-Lombardia, Istituto regionale per il supporto alle politiche della Lombardia

⁷ Fonte: elaborazioni PoliS-Lombardia, Istituto regionale per il supporto alle politiche della Lombardia



residenziale". L'ALER competente sul territorio dell'Ambito territoriale di Vimercate è l'Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.) di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio e dispone di 808 unità immobiliari. Le unità immobiliari di proprietà dei Comuni dell'Ambito, invece, sono complessivamente 963.

Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

Per la costruzione del quadro ricognitivo dell'offerta abitativa, il primo passo è indubbiamente la ricognizione del patrimonio di proprietà dei Comuni e dell'ALER territorialmente competente. L'andamento delle assegnazioni e la composizione dei nuclei familiari rappresentano elementi fondamentali per delineare un quadro realistico, così come la rilevazione delle tipologie di alloggi, il numero di appartamenti utilizzati, liberi e assegnabili e sfitti per carenze manutentive.

Di seguito vengono proposte le tabelle che gli Enti Proprietari hanno compilato come da disposizioni previste dalla DGR n. 7317 del 14/11/2022.

Come si evince dalla tabella sottostante, la maggior parte degli alloggi presenti nell'Ambito di Trezzo sull'Adda sono di una metratura compresa tra i 30 e i 70 mq, più del doppio rispetto agli alloggi di metratura oltre i 70 mq. Si ricorda che la metratura degli alloggi che vengono messi a disposizione nei bandi, determina la tipologia di nuclei che potrà presentare domanda.

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari								
Totale Ambito	73	1095	537	0	1	1	0	8	1

Analisi unità immobiliari per dimensione, Fonte ricognizione piattaforma informatica

La tabella seguente mostra un'analisi rispetto allo stato di utilizzo delle unità immobiliari: quasi la totalità degli alloggi risulta essere assegnata e una parte residuale risulta sfitta per carenze manutentive.



ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
Totale Ambito	1497	31	176	2	0	0	6	4	0

Analisi unità immobiliari per stato di utilizzo, Fonte ricognizione piattaforma informatica

La tabella seguente, invece, riporta la specifica relativa alla composizione dei nuclei familiari assegnatari di Servizi Abitativi Pubblici, dove predominano i mononucleari.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	Numero nuclei familiari						
Totale Ambito	517	398	199	174	137	72	1497

Analisi composizione nuclei familiari, Fonte ricognizione piattaforma informatica

Gli Enti Proprietari sono stati chiamati altresì ad effettuare una ricognizione rispetto alle diverse tipologia di contrattualizzazioni, mettendo in luce la presenza di 4 alloggi occupati abusivamente all'interno del patrimonio SAP, e alla situazione reddituale dei nuclei assegnatari, dalla quale si desume che oltre il 55% si trova nella fascia di protezione e che meno dell'1% è in decadenza. Le categorie di appartenenza reddituale sono definite dall'Art. 31 della LR 27 del 4 dicembre 2009, la quale definisce:

- Area di protezione: i nuclei con ISEE-ERP fino a 9.000,00 €
- Area di accesso: i nuclei con ISEE-ERP tra 9.001,00 € a 14.000,00 €
- Area di permanenza: i nuclei con ISEE-ERP tra 14.001,00 € e 35.000,00 €
- Area della decadenza: i nuclei con ISEE-ERP superiore a 35.000,00 €

Per i dettagli appena riportati, si vedano le tabelle seguenti.



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	<i>Numero nuclei famigliari</i>		
Totale Ambito	1493	4	1497

Analisi tipologia di contratti SAP, Fonte ricognizione piattaforma informatica

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei famigliari</i>				
Totale Ambito	815	401	249	7	1462

Analisi situazione reddituale assegnatari SAP, Fonte ricognizione piattaforma informatica

Il patrimonio immobiliare pubblico prevedibilmente assegnabile nel triennio 2026 – 2028

Gli Enti Proprietari dell'Ambito di Vimercate sono stati chiamati ad effettuare in piattaforma informatica la programmazione dell'offerta abitativa per il triennio 2026 – 2028, l'Ufficio di Piano ha quindi provveduto ad aprire la finestra temporale dal 10 giugno al 22 agosto 2025 per consentire la programmazione del patrimonio attraverso la compilazione del format relativo alla previsione delle assegnazioni dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali per i prossimi tre anni. L'extrapolazione dei dati ha messo in luce che gli Enti Proprietari, in termini previsionali, intendono assegnare attraverso gli avvisi pubblici che verranno aperti tra il 2026 e il 2028, 72 alloggi SAP e 7 alloggi SAT come dettagliato nella tabella sottostante.

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	<i>Numero unità immobiliari</i>					
Totale Ambito	50	22	0	0	6	1

Dettaglio alloggi assegnabili nel triennio 2026-2028, Fonte ricognizione piattaforma informatica



Confrontando i dati emersi dalla ricognizione per la stesura del precedente Piano Triennale 2023 - 2025 in cui gli Enti Proprietari avevano stimato di assegnare nel triennio 196 alloggi, si evince una previsione nettamente in ribasso.

Andamento graduatorie SAP

Nel 2022 l'Ambito di Vimercate ha aperto l'avviso pubblico SAP con 50 alloggi a disposizione per i quali sono pervenute complessivamente 358 domande. Dalla ricognizione effettuata insieme agli Enti Proprietari del Territorio è possibile desumere che sono state inserite in graduatoria 239 – il 66,76% - domande di cittadini non residenti nel Comune in cui si presenta la domanda e di questi, 38 nuclei familiari (10,61%) hanno ottenuto l'assegnazione dell'alloggio SAP, di cui 3 in condizione di indigenza.⁸

⁸ Sono considerati nuclei familiari in condizioni di indigenza, i nuclei che presentano una condizione economica pari o inferiore a 3.000 euro ISEE (RR 4/2017 Art. 13). La composizione dei nuclei familiari che accedono ai bandi SAP è strettamente legata agli alloggi inseriti in avviso, poiché la domanda ha per oggetto l'assegnazione di un'unità abitativa adeguata localizzata nel Comune di residenza o anche nel Comune in cui il richiedente presta attività lavorativa. Nel caso in cui non siano presenti unità abitative adeguate sia nel Comune di residenza che nel Comune di svolgimento dell'attività lavorativa, la piattaforma informatica prevede in automatico la scelta di un'unità abitativa adeguata localizzata in un altro Comune appartenente allo stesso piano di zona del Comune di residenza o del Comune di svolgimento dell'attività lavorativa del richiedente. È da considerarsi adeguata l'unità abitativa con una superficie utile residenziale in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare come nella tabella di seguito riportata (RR 4/2017 Art. 9):

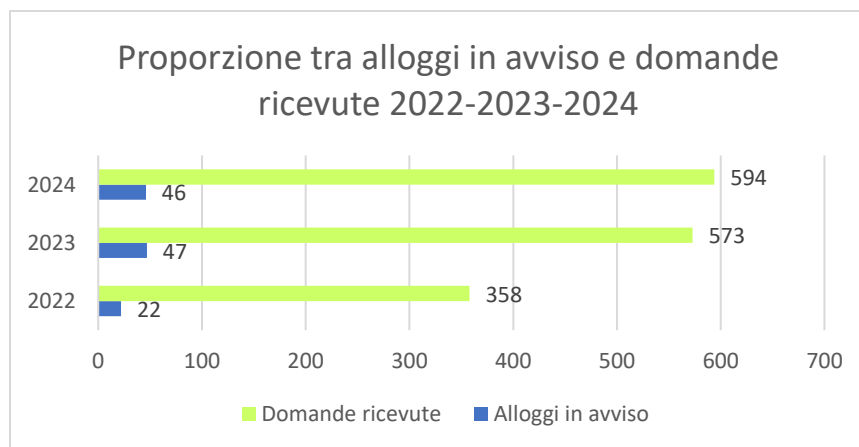
Numero componenti	Superficie utile residenziale	
	Valori minimi mq	Valori massimi mq
1	28	46
2	38	55
3	48	65
4	58	80
5	68	93
6	78	Nella superficie massima disponibile

Dalle superficie di cui sopra sono esclusi balconi, terrazze, cantine e altre aree accessorie simili.
Per i nuclei familiari composti da 1 sola persona è possibile assegnare un alloggio di superficie inferiore a 28 mq. L'adeguatezza dell'alloggio tiene conto anche della tipologia di disabilità del nucleo familiare richiedente.



Dai dati estrapolati dalle graduatorie degli Enti Proprietari è possibile evidenziare che la maggior parte delle domande pervenute sono di nuclei familiari composti da 5 persone o più e da una persona sola. Questo, come anticipato, dipende prevalentemente dalla tipologia di alloggi inseriti in avviso e tendenzialmente le unità abitative di proprietà di ALER MB hanno una superficie più ampia di quelle di proprietà dei Comuni, generalmente più piccole.

Nel mese di ottobre del 2023 viene emanato l'avviso SAP mettendo a disposizione della cittadinanza complessivamente 47 unità abitative, un numero che conferma le disponibilità rispetto all'anno precedente, seppur leggermente in calo. Delle 573 domande ricevute in piattaforma informatica, 47 afferiscono a cittadini non residenti nel Comune per il quale si è presentata domanda, di cui 15 assegnazioni e tra esse un nucleo indigente. L'Ambito di Vimercate ha poi avviato il bando SAP ad ottobre del 2024 mettendo a disposizione 46 alloggi di proprietà dei Comuni e dell'ALER territorialmente competente e ricevendo complessivamente 594 richieste. Il grafico seguente mette in luce come, nel triennio, il numero di domande di accesso ai Servizi Abitativi Pubblici sia nettamente superiore alla disponibilità degli alloggi dell'Ambito inseriti in avviso e quindi come il SAP non costituisca una risposta efficace ai bisogni del Territorio. Il numero delle unità immobiliari assegnabili infatti copre poco più del 9% delle domande inserite in piattaforma informatica.



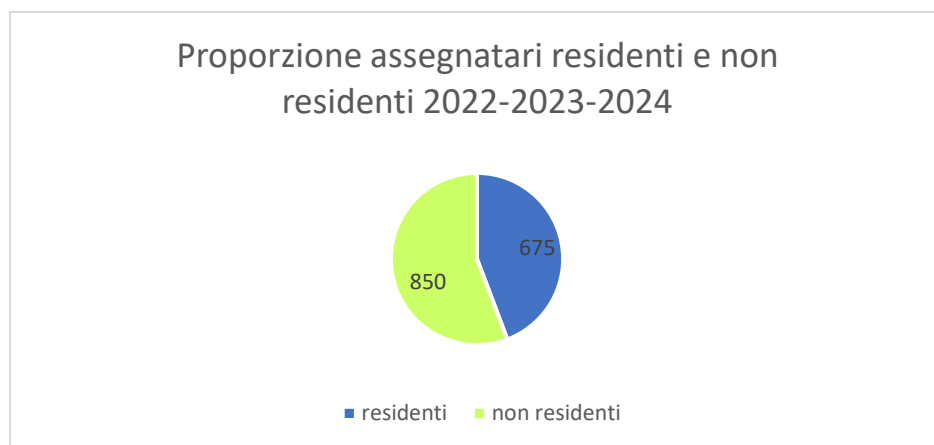
Proporzione tra alloggi in avviso e domande ricevute – Fonte: Graduatorie degli Enti Proprietari

Tali dati confermano la difficoltà di trovare nei bandi SAP una risposta adeguata ed immediata alla vulnerabilità abitativa poiché anche nel triennio precedente il rapporto tra alloggi disponibili e domande pervenute era molto basso, intorno all'11%.

Un altro dato significativo è rappresentato dall'elevato numero di domande presentate per un Comune diverso da quello di residenza, evidenziando come spesso gli alloggi messi a disposizione non rispondono in maniera esaustiva alle esigenze dei nuclei familiari. Dal grafico seguente, infatti, emerge che su 1525



domande complessivamente ricevute nel triennio 2022-2024, 850 (79,41%) appartengono a cittadini non residenti.



Proporzione tra alloggi in avviso e domande ricevute, Fonte graduatorie degli Enti Proprietari

Da evidenziare comunque che l'effettiva soddisfazione di domande fuori Comune rappresenta un numero molto basso: 59 domande su 1525 – poco meno del 4%.

Gli immobili confiscati alla criminalità organizzata

L'agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) pubblica sul proprio portale Open Re.g.i.o i dati sul patrimonio confiscato sull'intero territorio nazionale. Dall'analisi delle banche dati aggiornate a maggio 2025 emerge che sul territorio dell'Ambito di Vimercate sono presenti 22 immobili confiscati esclusi i terreni agricoli, così distribuiti:

COMUNE E TIPOLOGIA	TOTALE IMMOBILI
Agrate Brianza	
Appartamento in condominio	3
Box, garage, autorimessa, posto auto	3
Bernareggio	
Abitazione indipendente	1
Magazzino, Locale di deposito	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	1
Concorezzo	
Abitazione indipendente	1
Fabbricato industriale	1



Cornate d'Adda	
Abitazione indipendente	2
Appartamento in condominio	2
Box, garage, autorimessa, posto auto	1
Correzzana	
Appartamento in condominio	2
Roncello	
Abitazione indipendente	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	2
Usmate Velate	
Appartamento in condominio	1

Distribuzione immobili confiscati alla Mafia nell'Ambito di Vimercate – Fonte: portale Open Re.g.i.o.

Attraverso il portale Open Re.g.i.o è possibile anche estrarre i dati relativi agli immobili confiscati alla criminalità organizzata e destinati ad altro uso in favore delle Amministrazioni (Bene Pubblico). I dati presenti nel portale sono aggiornati a maggio 2025 e nel Territorio del Vimercatese risultano essere stati ridestinati 17 immobili confiscati, dettagliati come segue:

Comune	Sottocategoria	Tipo destinazione	Ente destinatario	Data decreto
Arcore	Negozi, Bottega	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Concorezzo	Appartamento in condominio	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	13/04/2023
Concorezzo	Appartamento in condominio	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	13/04/2023
Correzzana	Altro	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	08/02/2022
Correzzana	Altro	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	08/02/2022
Correzzana	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	08/02/2022
Correzzana	Appartamento in condominio	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	08/02/2022
Lesmo	Villa	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018



Lesmo	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Villa	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	11/12/2018
Lesmo	Abitazione indipendente	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	04/12/2018
Usmate Velate	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	18/12/2019
Usmate Velate	Box, garage, autorimessa, posto auto	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	28/12/2019
Usmate Velate	Negozi, Bottega	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	18/12/2019
Vimercate	Altro	Trasferimento al patrimonio degli enti territoriali	Comune	14/12/2020

Distribuzione Immobili confiscati alla Mafia destinati alle Amministrazioni dell'Ambito di Vimercate – Fonte: portale Open Re.g.i.o.

L'edificio confiscato alla criminalità organizzata sito a Vimercate, come vedremo in seguito, sarà un bene destinato all'Ambito attraverso la riqualificazione dell'immobile prevista dalla Missione 5 Inclusione e Coesione del PNRR – Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per la realizzazione di 5 appartamenti di Housing Temporaneo e per un Centro Servizi in favore dei cittadini in condizione di povertà estrema.

DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO

Definire con precisione cosa si intende per fabbisogno abitativo è più complesso di quanto potrebbe sembrare. Inizialmente, nella legge 167/1962⁹, con fabbisogno abitativo si intendeva il fabbisogno di edilizia abitativa necessario a calcolare una percentuale da destinare all'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Nella legge non viene esplicitata la metodologia da utilizzare per la misurazione

⁹ Legge N. 167 del 18/04/1967, *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*



del fabbisogno, ma si deduce una connotazione legata al ruolo che all'epoca gli Enti pubblici ricoprivano in quei tempi, ossia: costruzione e assegnazione di abitazioni a canone sociale per le famiglie che non possono sostenere i costi del mercato libero. Il fabbisogno sociale era quindi inteso come differenza fra le richieste di alloggi a canone sociale, cioè la domanda, e il numero di alloggi disponibili, cioè l'offerta. Se ad esempio per 120 famiglie erano disponibili 100 alloggi, il fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica era pari a 20 alloggi.

Oggi il quadro è profondamente cambiato e i bisogni abitativi e le difficoltà connesse alla loro soddisfazione non sono più standardizzati, ma differenziati. Anche a livello normativo queste trasformazioni sono state parzialmente recepite, ma la definizione di fabbisogno abitativo rimane comunque ancora sfumata. Nella legge 133/2008¹⁰, si associa il fabbisogno abitativo all'idea che l'abitare non debba essere solo la soddisfazione di un bisogno primario, ma debba diventare un contesto attraverso il quale gli individui possano sviluppare a pieno le proprie potenzialità, richiamando una concezione di fabbisogno più articolata rispetto alla mera realizzazione di alloggi.

Nell'ottica delle politiche pubbliche a supporto della condizione abitativa, la misura del fabbisogno non si può più limitare alla stima del numero di abitazioni da costruire o recuperare per la vendita o la locazione in Edilizia Residenziale Pubblica o in edilizia convenzionata, questo perché i bisogni dei cittadini sono diversificati, possono essere temporanei e possono non coincidere con la richiesta di una casa ma, piuttosto, con la necessità di accompagnamento per emergere da una situazione di momentanea difficoltà. Da ciò si deduce che le politiche abitative vanno considerate anche come politiche sociali e il ruolo dell'ente pubblico deve modificarsi di conseguenza: non più solo pianificatore e/o costruttore di case ma promotore di welfare abitativo. Di seguito le cinque dimensioni utilizzate per determinare le 7 classi di fabbisogno (Basso - In media - In aumento - Elevato - Critico - Da Capoluogo - Acuto di Milano):

- Antropizzazione: un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare; l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato;
- Pressione produttiva: la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni; l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti;
- Difficoltà di accesso mercato immobiliare: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; l'indice scelto è la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita;
- Domanda di sostegno pubblico: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno; l'indice scelto è la somma,

¹⁰ Legge N. 133 del 06/08/2008, *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*, Capo IV, Art. 11



rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP;

- Difficoltà economiche: la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative; l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate.

Dalla combinazione di tali indicatori emerge la geografia di un territorio senza un particolare fabbisogno abitativo primario, se non per 3 dei 4 Comuni ad alta tensione abitativa: Arcore, Concorezzo e Vimercate. Per i Comuni di Arcore e Concorezzo si rileva infatti un fabbisogno abitativo in aumento e per il Comune di Vimercate si rileva un fabbisogno abitativo elevato, come espresso dalla tabella seguente:

COMUNE	CLASSE FABBISOGNO	VALORE INDICE	POSIZIONE GRADUATORIA	ANTROPIZZAZIONE	PRESSIONE PRODUTTIVA	ACCESSO MERCATO IMMOBILIARE	DIFFICOLTA PUBBLICO SOSTEGNO	DIFFICOLTA ECONOMICHE
Agrate Brianza	In media	0.56	221	0.99	1.09	1.40	0.55	1.24
Aicurzio	Basso	-0.34	1,122	0.33	0.21	0.90	-0.57	2.33
Arcore	In aumento	0.87	119	1.67	1.00	1.35	1.40	1.62
Bellusco	In media	0.51	237	0.74	0.40	1.22	0.86	0.99
Bernareggio	In media	0.36	313	1.61	-0.31	0.94	0.63	1.35
Burago di Molgora	In media	0.24	400	0.90	0.48	0.76	0.42	1.54
Busnago	In media	0.15	481	0.72	0.27	0.75	0.15	1.16
Camparada	Basso	-0.29	1,046	0.98	-0.59	0.77	-0.35	2.17
Caponago	In media	0.13	504	0.63	-0.18	0.75	0.22	0.86
Carnate	In media	0.20	441	1.96	-0.57	0.96	0.15	1.47
Cavenago di Brianza	In media	0.31	356	1.30	-0.02	0.84	0.31	0.90
Concorezzo	In aumento	0.96	94	1.61	0.83	1.36	1.50	1.03
Cornate d'Adda	In media	0.26	381	0.28	-0.09	0.87	0.36	0.19
Correzzana	Basso	-0.48	1,281	0.69	-0.31	0.46	-0.56	2.60
Lesmo	Basso	-0.29	1,055	1.37	0.30	1.18	-0.84	2.92
Mezzago	In media	0.22	414	0.59	-0.77	0.75	0.35	-0.03
Ornago	In media	0.18	448	0.36	0.05	0.60	0.37	0.63
Roncello	Basso	-0.12	800	0.96	-0.93	0.44	-0.37	0.45



Ronco Briantino	In media	0.25	390	0.73	-0.69	0.81	0.76	0.87
Sulbiate	In media	0.19	444	0.29	-0.48	0.75	0.72	0.87
Usmate Velate	In media	0.04	597	0.59	0.10	0.58	0.29	1.62
Vimercate	Elevato	0.85	124	0.86	1.17	2.29	1.28	1.76

Distribuzione del fabbisogno abitativo nell'Ambito di Vimercate – Fonte: Open Data Regione Lombardia

CONTENIMENTO DEL DISAGIO ABITATIVO (SAT)

Un'importante risposta che i Comuni possono offrire alle situazioni di emergenza abitativa ed al rilascio forzoso degli alloggi è la predisposizione dei Servizi Abitativi Transitori (SAT) infatti, come specificato all'Art 23, comma 13 della Legge Regionale 16/2016:

“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, in particolare nei Comuni ad alta tensione abitativa, ALER e Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a SAT, nell'ambito del piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dei suoi aggiornamenti annuali, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della presente legge. Le unità abitative individuate a tal fine 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 non superiore a cinque anni mediante provvedimento motivato del comune che definisce, altresì, un appropriato programma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo assegnatario (...) I Comuni possono incrementare la disponibilità di SAT 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”.

Nello specifico dell'Ambito di Vimercate, nel 2022 è stato approvato in sede di Assemblea dei Sindaci il regolamento per l'accesso e la permanenza nei Servizi Abitativi Transitori con l'intenzione di fornire indicazioni uniformi a livello territoriale. Dalla ricognizione effettuata con i referenti tecnici dei Comuni è emerso che nel primo semestre 2025, 5 Comuni dell'Ambito hanno concretamente assegnato alloggi SAT:

- Arcore
- Bellusco



- Carnate
- Concorezzo
- Lesmo

GLI INTERVENTI A SOSTEGNO DELLA PROPRIETA' E DELLA LOCAZIONE

Nel corso delle precedenti annualità e più precisamente a partire dal 2020, Regione Lombardia ha definito la concessione di contributi straordinari a sostegno delle famiglie in situazione di difficoltà economica causata principalmente dalla riduzione o sospensione dell'attività lavorativa durante il periodo di emergenza epidemiologica Covid-19. Con DGR 2999¹¹ del 30 marzo 2020 è stata infatti prevista la concessione di due diverse tipologie di contributo, non cumulabili tra di loro, in favore di famiglie con Isee (2019 o 2020) inferiore o uguale a 30.000,00 €:

- contributo mutui prima casa: una tantum pari a 500 euro per ogni nucleo familiare con almeno un figlio di età uguale o inferiore a 16 anni;
- contributo e-learning: una tantum pari all'80% delle spese sostenute, fino ad un massimo di euro 500, per ogni nucleo familiare con almeno un figlio di età compresa tra i 6 e i 16 anni per l'acquisto della strumentazione tecnologica necessaria alla didattica online.

L'Ambito di Vimercate ha finanziato complessivamente 725 domande per un totale di € 344.113,79.

A partire invece dalla DGR 3008/2022¹² Regione Lombardia ha sostenuto iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19, attraverso l'attuazione di una Misura Unica. La misura è destinata 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 esclusi i contratti di Servizi Abitativi Pubblici (SAP).

Tale misura è stata prorogata fino al 2023, erogando complessivamente in favore dell'Ambito di Vimercate 1.626.210,20 € e garantendo l'erogazione di 1499 contributi su un totale di 2648 domande ammesse (56,61%).

A partire dal 2024, Regione Lombardia non ha rifeinanziato la Misura Unica a causa dell'esaurimento delle risorse disponibili.

¹¹ Delibera di Giunta n. XI/2999 del 30/03/2020, Pacchetto famiglia: interventi straordinari per il sostegno alle famiglie – emergenza COVID - 19 e applicazione del fattore famiglia lombardo - anno 2020”

¹² Delibera di Giunta n. XI/3008 del 30/03/2022, “sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria covid 19”



OBIETTIVI DI SVILUPPO NEL PROSSIMO TRIENNIO

Le linee d'indirizzo per la programmazione sociale locale per il triennio 2025-2027¹³ evidenziano in maniera netta la centralità della programmazione degli interventi riguardanti le politiche abitative. In un contesto sociale trasformato prima dalla pandemia poi dagli scontri bellici internazionali che impattano sui costi dell'energia e della vita in generale, è necessario ripensare a modelli e tipi di intervento in risposta a bisogni connessi ad una platea più ampia di cittadini rispetto a quella tradizionalmente conosciuta dai Servizi Sociali. La principale difficoltà riguarda il sostegno delle spese legate al mantenimento dell'abitazione con un allargamento della platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano presentato criticità. Esiste inoltre anche il rischio che persone già vulnerabili e in carico ai Servizi Sociali, magari anche già assegnatarie di SAP, non più in grado di sostenere canoni SAP, diventino morose sommandosi alla quota storica di inquilini con morosità pregressa. Vi è quindi la necessità di organizzare gli interventi sia in termini di mantenimento e di protezione rispetto a chi è già in carico, sia in termini di allargamento della platea.

Approfondendo lo studio delle dinamiche di Ambito, durante l'elaborazione del Piano di Zona 2025-2027 è emersa la mancanza di un approccio integrato e sistemico sul tema dell'abitare in grado di creare sinergie tra interventi diversi, evitando la settorializzazione dei servizi e delle politiche, che sia in grado di far fronte alle sempre più crescenti e diversificate richieste di supporto da parte della cittadinanza. L'approccio integrato ha come principale obiettivo la promozione di azioni trasversali rispetto alle diverse dimensioni che sottendono la condizione di povertà e marginalità, anche estrema. In tal ottica, come citato nelle Linee di indirizzo per il contrasto alla grave marginalizzazione adulta in Italia¹⁴:

“il modello strategico integrato rappresenta un tentativo di risposta sistemica alla complessità di bisogni di cui sono portatori le persone in condizione di grave disagio socio-economico, che cerca di mettere in sinergia strumenti, policies, risorse e attori”

Come principale obiettivo di sviluppo per il prossimo triennio risulta quindi essenziale realizzare un Sistema Abitare che coinvolga attivamente diversi attori al fine di creare dei protocolli d'intesa che abbiano l'obiettivo di definire linee guida operative. Le opportunità per sviluppare gli obiettivi sopracitati sono rappresentate dal Piano di Zona 2025 – 2027 e la Missione 5 del PNRR - Piano Nazionale Ripresa e Resilienza.

¹³ Deliberazione di Giunta n. XI/2167 della seduta del 15/04/2024, approvazione delle “linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2025-2027” - (di concerto con l'Assessore Bertolaso), p.19

¹⁴ Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia, p. 29



Interventi a contrasto della vulnerabilità abitativa – Piano di Zona 2025-2027

Come esplicitato nel Piano di Zona 2025-2027, uno degli obiettivi di Ambito dell'area Inclusione Adulti consiste nel definire in modo sistematico gli interventi di contrasto alla vulnerabilità abitativa, sistematizzando un sistema integrato di accoglienza residenziale che, in rete con i servizi del Territorio, favorisca progetti di Housing Sociale volti a promuovere e potenziare le capacità delle persone e dei nuclei familiari che vivono condizioni di disagio abitativo.

L'Ufficio di Piano di Offertasociale nel mese di marzo 2025 ha avviato una co-progettazione con gli Enti del Terzo Settore, nello specifico con il Consorzio CS&L e con il Consorzio Comunità Brianza (CCB) con la finalità di realizzare attività e interventi in favore di singoli o nuclei in condizioni di povertà e vulnerabilità attraverso la sistematizzazione di un sistema integrato di accoglienza residenziale ed accompagnamento all'autonomia abitativa. I beneficiari delle azioni sono i cittadini in condizione di povertà o a rischio di diventarlo, compreso i neomaggiorenni ex MSNA inseriti in percorsi SAI. Le fonti di rifinanziamento per l'Ambito di Vimercate, per due anni di progetto, si articolano su tre linee principali per un totale di 327.344,91 €:

- Quota Servizi Fondo Povertà (2018, 2019, 2020 ,2021 e 2022;
- Fondo Nazionale Politiche Sociali;
- PNRR 1.3.1 – Housing Temporaneo

Nello specifico il progetto, denominato Versocasa, prevede da un lato il consolidamento di un sistema integrato di accoglienza residenziale e accompagnamento all'autonomia abitativa, attraverso l'organizzazione di risposte diversificate e in rete con i diversi attori del Territorio, favorendo la definizione di progetti mirati al potenziamento delle capacità delle persone e dei nuclei familiari che vivono condizioni di disagio o vulnerabilità abitativa, dall'altro l'attivazione di interventi di Assistenza Domiciliare Adulti (ADA) al fine di favorire la definizione di progetti volti al recupero dell'autonomia e al potenziamento delle capacità individuali.

Missione 5 - PNRR

In continuità con gli obiettivi sopradescritti, secondo il mandato politico di Ambito, si inserisce il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). In particolare, l'investimento 1.3 prevede l'attivazione di interventi e servizi in favore di persone singole o interi nuclei familiari, che si trovino in condizione di povertà estrema o senza dimora, con l'obiettivo di promuovere la loro autonomia di vita. L'Ufficio di Piano è stato quindi chiamato a progettare interventi di contenimento dell'emergenza abitativa nel rispetto delle Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia del 5 novembre 2015 e delle Schede tecniche contenute nel Piano nazionale degli interventi e dei servizi sociali 2021-



2023, in particolare per quanto riguarda le schede n. 3.7.2 “Accesso alla residenza anagrafica e fermo posta” e n. 3.7.3 “Centro servizi per il contrasto alla povertà”. Nello specifico del PNRR e dell’Ambito di Vimercate sono stati presentati due progetti aderenti alla linea di investimento 1.3: 1.3.1 – Housing Temporaneo e 1.3.2 – Stazioni di posta, con l’obiettivo di avviare un intervento di riqualificazione edilizia di un immobile confiscato alla mafia nel Comune di Vimercate con la finalità di istituire un polo polifunzionale che rappresenti un punto di accoglienza e servizio per le persone in condizioni di povertà o a rischio di diventarlo.

1.3.1. Housing temporaneo e Agenzia Sociale per l’Affitto

Per quanto riguarda il progetto di Housing Temporaneo, ossia l’accesso primario ad una sistemazione temporanea fino ad un massimo di 24 mesi, per singoli, piccoli gruppi o famiglie in difficoltà che non possono immediatamente accedere ai Servizi Abitativi Pubblici e che necessitino di una presa in carico continuativa, al piano rialzato dell’immobile oggetto di riqualificazione verranno realizzati 4 monolocali da 38 mq per due persone in condizione di vulnerabilità sociale e grave disagio abitativa, aggravata da marginalità legata a situazioni di difficoltà lavorativa derivanti anche dal periodo pandemico e 1 monolocale da 28 mq per una persona, al fine di potenziare l’offerta di strutture di accoglienza per i servizi di dimissioni protette in favore di persone senza dimora o senza rete di supporto. Le risorse a disposizione per questa finalità ammontano complessivamente a 710.000,00 €. L’obiettivo generale è quello di facilitare e promuovere un rapido e prioritario inserimento in casa, cambiando la prospettiva sull’abitare – la casa prima di tutto - per persone in condizioni di disagio abitativo sostenendo la presa in carico e l’accompagnamento personalizzato delle persone accolte, tenendo in considerazione, oltre alla grave marginalità, anche le “nuove povertà”. In linea con questo obiettivo l’Ufficio di Piano ha avviato le attività connesse con la sperimentazione dell’Agenzia Sociale per l’Affitto (ASAf) per agevolare l’incontro tra domanda e offerta, tra inquilini e proprietari, anche grazie ad un’approfondita analisi del contesto demografico, abitativo e del mercato immobiliare.

In quest’ottica la strutturazione di un’Agenzia Sociale per l’Affitto consentirà all’Ambito di Vimercate di potenziare per il prossimo triennio l’offerta delle risorse abitative in risposta alla sempre più emergente vulnerabilità abitativa, evidente soprattutto nella fascia intermedia della cittadinanza. A tal fine, lo strumento principe è rappresentato dall’accordo locale per il canone concordato ossia una tipologia di contratto di locazione abitativa in cui il canone d'affitto viene stabilito secondo accordi territoriali tra le associazioni di proprietari e quelle degli inquilini. Questo tipo di contratto prevede infatti un affitto inferiore rispetto ai valori di mercato, garantendo una serie di vantaggi fiscali per il locatore, come la riduzione dell’aliquota della cedolare secca o detrazioni sull’IMU. Il canone concordato può rappresentare per il Territorio un plus in quanto favorisce l’accesso alla casa a prezzi più sostenibili, contribuisce a ridurre il numero di alloggi sfitti e promuove una maggiore stabilità abitativa.



Si è già ribadito che gli attuali strumenti a disposizione degli Ambiti per provare a fornire una risposta al bisogno abitativo non sufficienti: gli alloggi messi a disposizione nei bandi SAP non coprono l'elevato bisogno espresso dalle domande presentate, gli appartamenti di housing sociale danno una risposta solo parziale alle segnalazioni inviate dal Servizio Sociale Territoriale e le misure economiche per il sostegno all'alloggio in locazione non sono più state rifinanziate da Regione Lombardia. L'obiettivo quindi per il prossimo triennio è quello di puntare il focus sul pensare nuove strategie finalizzate all'ampliamento dell'offerta abitativa, garantendo per quanto possibile una risposta diversificata per i diversi target che presentano una condizione di vulnerabilità abitativa.

Centrale al fine del perseguimento di questa azione sarà il coinvolgimento di figure specifiche e competenti come i consulenti abitativi.

Questo scenario rappresenta indubbiamente un'ottima occasione per consolidare a livello di interambiti un modello procedurale condiviso che garantisca fluidità nella presa in carico di situazioni di vulnerabilità ed emergenza abitativa anche in considerazione del fatto che sono sempre più emergenti trascinerà con sé nuove povertà e nuove situazioni di fragilità che andranno a popolare la schiera dei richiedenti aiuto e supporto e che chiederanno la programmazione di nuove risposte.

1.3.2 Stazione di Posta

Al piano terra e al piano seminterrato dell'immobile di Vimercate confiscato alla criminalità organizzata verrà realizzata la stazione di posta che rappresenterà un centro servizi di contrasto alla povertà in grado di rispondere a situazioni di prima emergenza, bisogni di assistenza, socializzazione e ristoro, anche con l'obiettivo di fornire informazioni e orientamento ai servizi in favore di persone in situazione di marginalità e senza dimora. Le risorse a disposizione per questa finalità ammontano complessivamente a 1.090.000,00. La stazione di posta si inserisce nel contesto degli interventi a bassa soglia e dei servizi finalizzati alla riduzione dell'esclusione sociale e della marginalità, creando un punto di accoglienza e accesso per le persone in condizione di bisogno. Il progetto, infatti, ha come obiettivo generale quello di strutturare un centro di accoglienza multifunzionale, garantendo il supporto a persone in condizioni di estrema vulnerabilità e marginalità sociale, mantenendo centrale il collegamento alla rete dei servizi aziendali, territoriali e con il coinvolgimento attivo delle organizzazioni di volontariato. Tra le attività del centro servizi è previsto inoltre l'accompagnamento delle persone senza fissa dimora, anche con il supporto di una consulenza legale e amministrativa, nella raccolta della documentazione che attesti l'esistenza di una relazione continuativa con il territorio istituendo un lavoro integrato con gli Uffici Anagrafe al fine di avanzare richiesta di residenza fittizia, prerequisito per l'accesso al sistema sanitario e sarà attivato uno sportello per il fermo posta e l'attivazione della casella di posta elettronica e al riconoscimento della identità digitale (SPID). Nella struttura sarà istituito uno sportello informativo informatico (Sportello SI) aperto alla cittadinanza in cui operano orientatori formati che, oltre a informare sulle opportunità del territorio e supportare nell'inserimento on-line di istanze e richieste di



contributo, faciliteranno l'apprendimento delle tecnologie in maniera da rendere autonome le persone che vi accedono. L'intento è quello di offrire risposte sempre più concrete e diffuse sul territorio, con un'attenzione particolare alla reale inclusione sociale creando un unico sistema uniformato di pronto intervento, che ad oggi risulta essere settorializzato in base al target di utenza: minori, adulti, donne vittime di violenza.

Ampliamento delle risorse economiche

Al fine di perseguire gli obiettivi sopracitati, nel triennio di riferimento l'Ufficio di Piano intende consolidare e ampliare le risorse disponibili per le politiche abitative attraverso la ricerca attiva di nuovi canali di finanziamento. In particolare, si prevede di promuovere collaborazioni strutturate con Associazioni, Fondazioni ed Enti del Terzo Settore, finalizzate all'implementazione di risorse economiche in favore di interventi volti a incrementare l'offerta abitativa sul Territorio, migliorare le condizioni di accesso alla casa e sostenere percorsi di autonomia abitativa per le persone e i nuclei fragili. L'obiettivo principale è quindi quello di integrare le risorse pubbliche con contributi provenienti da soggetti privati e non profit, attraverso la partecipazione congiunta a bandi regionali, nazionali ed europei, nonché la stipula di accordi di partenariato o protocolli d'intesa. Tale approccio mira a rafforzare la sostenibilità economica delle azioni previste nel Piano Triennale e a promuovere una maggiore sinergia territoriale tra Enti Pubblici, realtà associative e Fondazioni.