

PRESENTATO ALL'ASSEMBLEA DEI SINDACI DEL 29 GENNAIO 2026



COMUNE di ABBIATEGRASSO

Settore Servizi alla Persona

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

AMBITO 1 (LOMB\_58) - ABBIATEGRASSO

COMUNI DI ABBIATEGRASSO, ALBAIRATE, BESATE, BUBBIANO, CALVIGNASCO, CASSINETTA DI LUGAGNANO,  
CISLIANO, GAGGIANO, GUDO VISCONTI, MORIMONDO, MOTTA VISCONTI, OZZERO, ROSATE E VERMEZZO  
CON ZELO E ALER MILANO

## 1. Sommario

1. Premessa .....	4
2. I contenuti del Piano .....	5
3. Il quadro conoscitivo del territorio .....	6
4. Il quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande .....	17
4.1 La Domanda Abitativa .....	17
4.2 La classificazione del fabbisogno comunale .....	18
4.3 I Servizi Abitativi Pubblici, i Servizi Abitativi Sociali e i Servizi Abitativi Transitori .....	19
Riconoscimento del patrimonio abitativo destinato a Servizi Abitativi Pubblici e Sociali .....	20
Analisi demografica dei nuclei familiari assegnatari di Servizi Abitativi Pubblici .....	27
Il Contributo di solidarietà regionale in capo a Comuni e ALER .....	36
Il bando per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici SAP 2024 .....	37
I Servizi Abitativi Sociali (SAS) .....	39
I Servizi Abitativi Transitori (SAT) .....	40
Il Social Housing .....	42
Il Comune di Abbiategrasso .....	43
4.4 Il contratto di locazione a canone concordato .....	44
4.5 Misure di accompagnamento .....	46
La presa in carico sociale .....	46
La Misura "Perlaffitto" di sostegno alla locazione ( <i>Area difficoltà abitativa</i> ) .....	47
Il Fondo per la Morosità Incolpevole ( <i>Area emergenza abitativa</i> ) .....	48
5. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali .....	49

5.1 Servizi Abitativi Pubblici e Sociali assegnabili nel triennio.....	49
5.2 La programmazione urbanistica .....	51
5.3 La programmazione sociale .....	55
L'Abitare nel Piano Sociale di Zona 2025-2027.....	55

## 1. Premessa

---

La Legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi), introduce un nuovo assetto normativo ed istituzionale dell'abitare, che si configura come servizio pubblico e si incarna nella rete dei servizi alla persona che, in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica, pone come centrale la collaborazione dei Comuni, nel ruolo di programmatore dell'offerta abitativa dei territori, innovando nel contempo anche il sistema delle assegnazioni con l'attribuzione alle ALER (Aziende lombarde per l'edilizia residenziale), della titolarità, insieme ai Comuni, delle procedure di selezione e assegnazione degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici.

L'inquadramento della *“casa come servizio”* trova il suo fondamento nel decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008, che definisce i requisiti dell'alloggio sociale nell'ambito del *“sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”*, mentre l'ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa coincide con l'Ambito del Piano di Zona, di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale).

L'Ambito di territoriale di Abbiategrasso comprende 14 Comuni: Abbiategrasso, Albairate, Besate, Bubbiano, Calvignasco, Cassinetta di Lugagnano, Cislano, Gaggiano, Gudo Visconti, Morimondo, Motta Visconti, Ozzero, Rosate e Vermezzo con Zelo.

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale territorialmente competente è ALER Milano, UOG Ovest Milano. La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona, nel Comune di Abbiategrasso.

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è la modalità attraverso la quale si realizza il sistema regionale dei servizi abitativi di cui all'art 1 della Legge regionale 16/2016.

Gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni sono:

- Il Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali
- Il Piano Annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

## 2. I contenuti del Piano

L'art 3, comma 2, del Regolamento regionale 4/2017 delinea i contenuti del Piano triennale, a cui spetta:

- a) definire il quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'ambito territoriale di riferimento, attraverso un'analisi sistematica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
- b) definire il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione anche attraverso l'analisi delle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi, delle criticità, delle potenzialità del territorio e delle opportunità che si intendono sviluppare;
- c) determinare il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- d) definire la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio, e quantificare le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento, considerando il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione;
- e) individuare le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, nel rispetto degli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative definiti dal piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della l.r. 16/2016, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della medesima l.r. 16/2016;
- f) definire le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016;
- g) definire le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della l.r. 16/2016.

### 3. Il quadro conoscitivo del territorio



Figura 1 territorio ASST  
Ovest Milanese

L'Ambito territoriale di riferimento per la programmazione e attuazione del piano annuale è costituito dai Comuni di Abbiategrasso, Albairate, Besate, Bubbiano, Calvignasco, Cassinetta di Lugagnano, Cislano, Gaggiano, Gudo Visconti, Morimondo, Motta Visconti, Ozzero, Rosate, e Vermezzo con Zelo.

L'Ambito di Abbiategrasso è situato geo-graficamente a sud-ovest rispetto alla città di Milano e copre un'area di circa 207,44 Km2. Comprende una popolazione residente nei quattordici Comuni, al 01.01.2025 di 83.590 abitanti, con incremento<sup>1</sup>, rispetto al dato precedente (83.307 abitanti al 31.01.2024), di 283 unità.

I Comuni più rilevanti in termini di estensione territoriale sono Abbiategrasso (47,77 Km2), seguito da Gaggiano (26,03 Km2) e Morimondo (25,82 Km2). In continuità con gli anni precedenti, il Comune con la più alta densità abitativa risulta essere Bubbiano (871,38 ab/ km2), seguito dal Comune di Motta Visconti (766,38 abitanti/km2), mentre scarsa densità caratterizza il Comune di Morimondo (39,66 abitanti/km2), i cui terreni sono prea-lentemente destinati ad uso agricolo<sup>2</sup>.

L'Ambito di Abbiategrasso presenta una realtà territoriale molto frammentata. La metà dei Comuni sono di piccole dimensioni e hanno una popolazione inferiore o poco superiore alle 2.000 unità. Il Comune con la popolazione più numerosa è Abbiategrasso, nel quale vi risiede il 39% degli abitanti (32.629) dell'Ambito, seguito dai Comuni di Gaggiano (9350 unità, 11% sul totale) e Motta Visconti (8.194 unità, 10% sul totale). Il restante 40% dei residenti dell'Abbiatense è distribuito sugli altri 11 Comuni. 1

I quattordici Comuni che compongono l'Ambito dell'Abbiatense sono molto eterogenei fra loro non solo per quanto concerne la dimensione, ma anche per quanto riguarda le caratteristiche connesse alla loro ubicazione e alle loro differenti storie e culture locali.

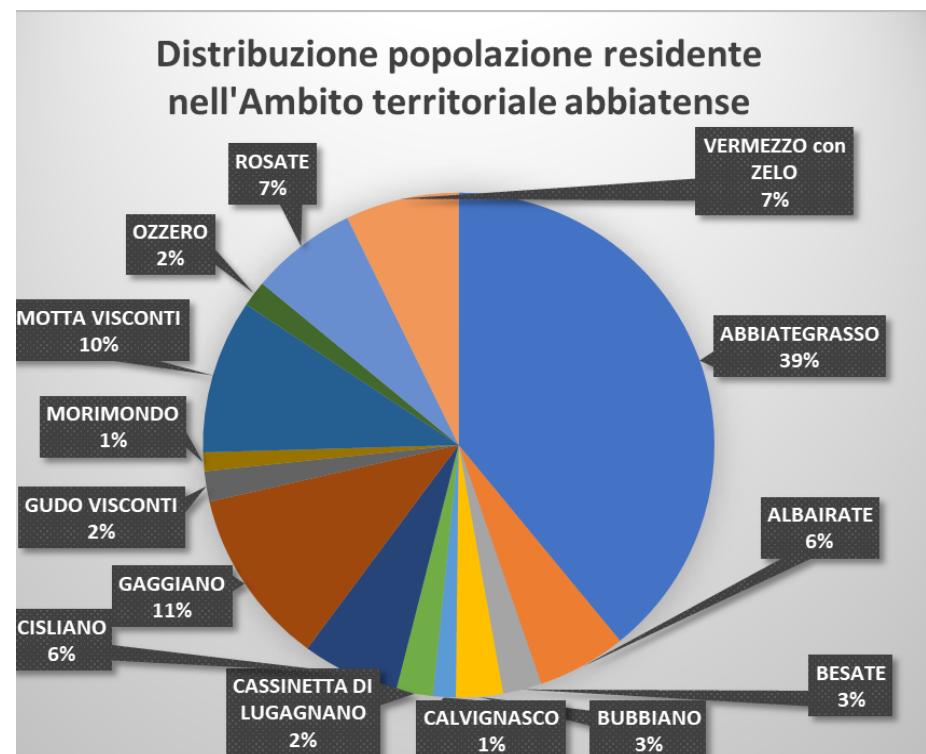
<sup>1</sup> Dati Istat al 01.02.2024 (<https://demo.istat.it/>)

<sup>2</sup> Dati Istat al 01.01.2025 (<https://www.istat.it/classificazione/principali-statistiche-geografiche-sui-comuni/>)

Il Comune di Abbiategrasso, dove si concentra la maggioranza relativa della popolazione dell'Ambito, è anche il Comune con i maggiori servizi (scuole di ogni grado, ospedale, servizi sociosanitari, stazione ferroviaria...), il Comune di Gaggiano, oltre ad essere il secondo per dimensione, è quello più prossimo ai Comuni della cintura milanese, con la quale è ben connesso tramite vie stradali e mezzi di trasporto.

Altri Comuni, come Rosate e Motta Visconti, si trovano più vicini alla provincia di Pavia, di cui usufruiscono di diversi servizi come scuole superiori e strutture ospedaliere e con cui sono meglio collegati. I Comuni più piccoli soffrono maggiormente dell'inadeguatezza dei collegamenti e dei trasporti verso i luoghi di cura e di lavoro.

COMUNE	Popolazione rilevata al 01/01/2025
ABBIATEGRASSO	32.709
ALBAIRATE	4.708
BESATE	2.044
BUBBIANO	2.482
CALVIGNASCO	1.202
CASSINETTA DI LUGAGNANO	1.931
CISLIANO	5.142
GAGGIANO	9.458
GUDO VISCONTI	1.630
MORIMONDO	997
MOTTA VISCONTI	8.243
OZZERO	1.390
ROSATE	5.661
VERMEZZO con ZELO	5.993
<b>Totale Ambito</b>	<b>83.590</b>

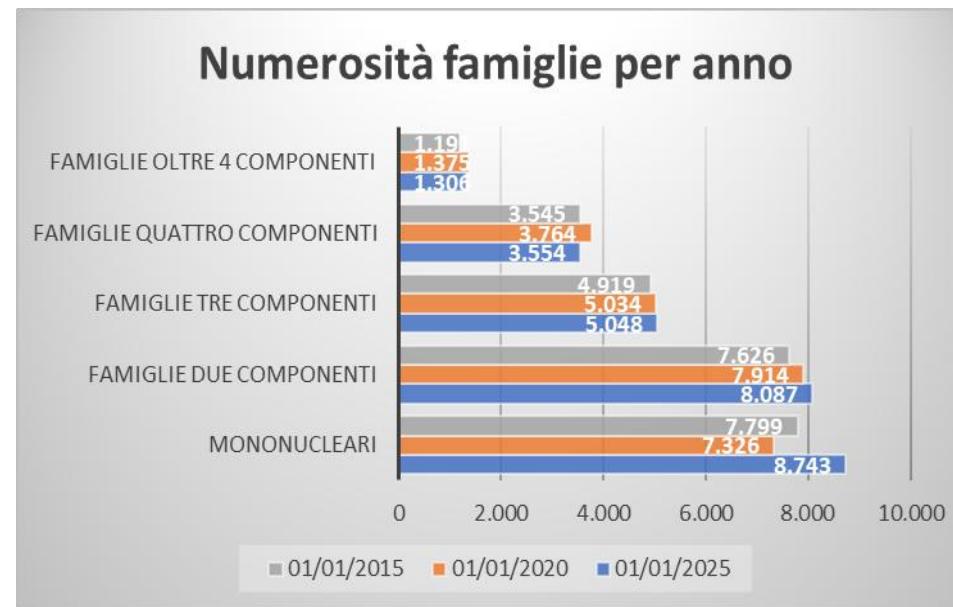


ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

	Mononucleari			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie OLTRE 4 componenti			TOTALE Famiglie		
	dati al 01/ 01/ 2025	dati al 01/ 01/ 2020	dati al 01/ 01/ 2015	dati al 01/ 01/ 2025	dati al 01/ 01/ 2020	dati al 01/ 01/ 2015	dati al 01/ 01/ 2025	dati al 01/ 01/ 2020	dati al 01/ 01/ 2015	dati al 01/ 01/ 2025	dati al 01/ 01/ 2020	dati al 01/ 01/ 2015	dati al 01/ 01/ 2025	dati al 01/ 01/ 2020	dati al 01/ 01/ 2015	dati al 01/ 01/ 2025	dati al 01/ 01/ 2020	dati al 01/ 01/ 2015
ABBIATE-GRASSO	5174	4682	4524	4325	4209	3965	2577	2697	2552	1815	1912	1705	743	720	525	14634	14220	13271
ALBAIRATE	13	NP	NP	6	NP	NP	4	NP	NP	0	NP	NP	1	NP	NP	24	0	0
BESATE	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
BUBBIANO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CALVIGNA-SCO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP

CASSINETTA LUGGNANO	255	224	219	234	222	216	192	177	180	121	131	144	35	27	27	837	781	786
CISLIANO	668	421	266	676	701	707	452	342	328	332	378	409	109	235	297	2237	2077	2077
GAGGIANO	1540	1339	1257	1270	1268	1233	775	742	754	555	575	531	169	153	98	4309	4077	3873
GUDO VISCONTI	182	162	155	198	200	201	122	124	125	109	122	124	46	38	45	657	646	650
MORIMON- DO	140	146	125	133	122	129	83	82	97	55	71	76	19	22	30	430	443	457
MOTTA VISCONTI	1202	111	1033	1055	994	994	721	743	742	482	482	438	155	153	144	3615	3483	3351
OZZERO	213	219	199	178	179	163	119	124	139	82	89	115	27	25	25	619	636	641

ROSATE	24	22	21	12	19	18	3	3	2	3	4	3	2	2	0	44	50	44
VERMEZZO con ZELO	NP	NP	NP	NP	NP													
TOT	8.743	7.326	7.799	8.087	7.914	7.626	5.048	5.034	4.919	3.554	3.764	3.545	1.306	1.375	1.19	27.406	26.413	25.150



Si noti l'incremento significativo delle famiglie mononucleari e famiglie di due componenti passati rispettivamente da 7.799 a 8.743 e da 7.626 a 8.087 nell'ultimo decennio.

ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità **	
Numero residenti										
COMUNE	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato*	Media ultimi 5 anni	Ultimo dato rilevato (31/12/2022)	Media ultimi 5 anni
ABBIATEGRASSO	32.852	32.885	3.698	3.324	5.436	5.574	7.510	7.444	3.973	3.974
ALBAIRATE	4.766	4.731	251	199	734	771	1.065	1.007	556	543
BESATE	2.023	2.012	124	106	324	331	453	431	281	283
BUBBIANO	2.505	2.439	122	104	454	483	435	418	304	304
CALVIGNASCO	1.225	1.227	39	43	214	220	250	228	159	160
CASSINETTA DI L.	1.992	1.897	81	56	354	362	403	382	213	215
CISLIANO	4.992	4.901	152	143	975	953	1.032	992	455	446
GAGGIANO	9.277	9.229	606	542	1.595	1.587	2.245	2.160	911	927
GUDO VISCONTI	1.645	1.637	39	39	274	295	345	320	190	185
MORIMONDO	1.016	1.067	32	35	143	160	266	261	138	133
MOTTA VISCONTI	8.002	7.915	495	408	1.296	1.344	1.802	1.719	1.036	1.016
OZZERO	1.391	1.425	42	45	211	214	331	338	170	169
ROSATE	5.770	5.790	309	289	948	980	1.274	1.208	735	729
VERMEZZO con ZELO	5.999	3.545	243	133	1.077	659	1.093	627	624	378
<b>Totale Ambito</b>	<b>83.455</b>	<b>80.700</b>	<b>6.233</b>	<b>5.466</b>	<b>14.035</b>	<b>13.933</b>	<b>18.504</b>	<b>17.535</b>	<b>9.745</b>	<b>9.462</b>
Provincia	3.454.009	3.447.002	433.281	400.992	533.530	549.315	801.537	806.009	370.611	372.636

\* Per ultimo dato rilevato si intende il dato al 31/01/2023

\*\* Dati trasmessi da ATS Città Metropolitana di Milano SC Unità di Epidemiologia

La popolazione dell'Ambito Abbiatense, rispetto al dato medio dell'ultimo quinquennio (dal 2018 al 2023) è cresciuta di 2.755 unità (+0,34%). L'incremento in termini assoluti si concentra principalmente sull'aumento della popolazione over 65 di ben 969 unità (+1,1%). La crescita della popolazione anziana si riscontra in tutto il territorio di Ambito (ad eccezione del Comune di Ozzero) e con aumento di 466 unità (+74%) nel solo Comune di Vermezzo con Zelo. Si registra inoltre un aumento della popolazione non UE pari a 767 unità (+14%). Si rileva infine, per la popolazione di minore età, un incremento di 102 unità pari al 0,7%.

Si consideri che, da un'indagine commissionata da Regione Lombardia <sup>1</sup> la crescita del numero delle famiglie residenti in Regione è prevista del +3,7% nel 2023 e sarà del +7,2% nel 2040, con un progressivo assottigliamento del numero medio dei componenti del nucleo familiare (aumento di coppie senza figli e, soprattutto, di persone sole). Tenderà anche ad aumentare l'invecchiamento della popolazione, che porterà ad avere sempre più coppie anziane senza figli (fino al 60% nel 2040) e persone sole.

La nostra analisi evidenzia come l'incremento della popolazione riguardi sia un aumento della fascia improduttiva (popolazione con più di 65 anni e meno di 18) sia, un aumento della fascia produttiva che acclude principalmente la popolazione di origine extra UE; storicamente e statisticamente si tratta dei ceti più deboli dal punto di vista economico. *"Vivere in famiglie con almeno uno straniero espone a un rischio di povertà e grave deprivazione doppio rispetto a quello di famiglie di soli italiani."* e ancora *"Nel 2021, il rischio di povertà o esclusione sociale ..... (omissis)..... aumenta per coloro che possono contare principalmente sul reddito da pensioni e/o trasferimenti pubblici (33,9% da 33,5% nel 2020 e 31,8% nel 2019)"*<sup>2</sup>.

Inoltre, anche il Piano Regionale dei Servizi abitativi <sup>3</sup> evidenzia come in Regione Lombardia:

- Il 14,5% delle famiglie in affitto risulta povera <sup>4</sup>;
- Oltre ¼ delle famiglie i cui componenti sono stranieri è povera <sup>4</sup>;

Anche la recente indagine di Caritas lombarda <sup>5</sup> segnala: *"Il problema della casa, da problema limitato ad una specifica categoria di persone da sostenere, è diventato anche per le Caritas una questione più generale che colpisce non solo chi la casa non ce l'ha, ma anche chi la casa ce l'ha, ma non può viverci in modo dignitoso e sostenibile o non riesce a mantenerla con il rischio di sfratti o esecuzioni immobiliari (omissis.....). Abitare oggi in Lombardia, soprattutto nei contesti urbani più densi, significa dunque, per molti cittadini, trovarsi di fronte a un panorama desolante: l'assenza di soluzioni abitative accessibili e il costante aumento dei prezzi che rendono sempre più difficile trovare una casa dignitosa. Queste dinamiche, già storicamente critiche, sembrano accelerare di anno in anno. Il nostro desiderio è che a tutte e tutti sia garantita una casa: non intendendola solo come spazio fisico, ma come luogo di relazioni, affetti, autonomia e meritato riposo. Un ambiente in cui possa maturare il sogno di una famiglia, ma anche in cui si possa ricostruire sé stessi dopo esperienze di sofferenza e marginalità, coltivare passioni, trovare pace in una società dai ritmi sempre più frenetici e incalzanti e che sembrano oggi imporci un'alienante logica del successo ad ogni costo.*

*Le grandi città stanno tuttavia sempre più diventando luoghi di crescente diseguaglianza e complessità, con impatti significativi sul benessere e sulla salute mentale degli abitanti. Proprio in questi contesti la domanda di abitazioni e soluzioni abitative più eque, sostenibili e dignitose è in costante crescita, come evidenziato dai dati raccolti dagli Osservatori Diocesani delle povertà e delle risorse nel presente Rapporto".*

Da tutto ciò si evince che, nei prossimi anni, presumibilmente, si assisterà ad un ricorso maggiore ai Servizi Sociali ed ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali.

<sup>1</sup> Fonte: Polis Lombardia n. 01 – 04/02/2022 – Previsione delle famiglie lombarde (anno 2020)

<sup>2</sup> Fonte: Report Istat “Condizioni di vita e reddito delle famiglie anno 2020 e 2021 ( <https://www.istat.it/it/files//2022/10/Condizioni-di-vita-e-reddito-delle-famiglie-2020-2021.pdf>)

<sup>3</sup> Approvato con deliberazione n. XI/2568 del 22/2022

<sup>4</sup> Sono classificate come povere le famiglie con una spesa mensile pari o inferiore al valore della soglia di povertà assoluta.

<sup>5</sup> Fonte: Rapporto “DARE CASA ALLA SPERANZA” Le sfide dell’abitare secondo le Caritas lombarde ottobre 2025

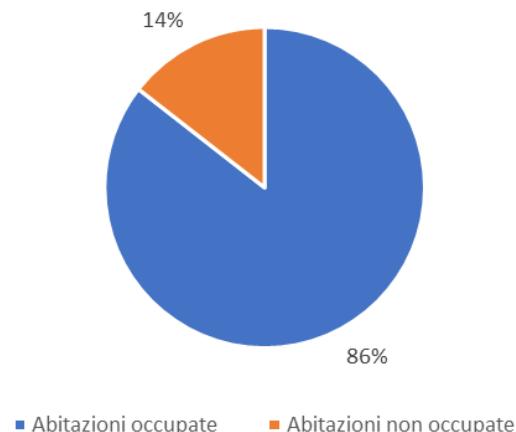
APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE

	Famiglie in alloggi di proprietà (Fonte: censimento ISTAT 2021)	Famiglie in alloggi in locazione (Fonte: censimento ISTAT 2021)	Valore medio di mercato *	Valore medio locazione *	Alloggi sfitti/inutilizzati (Fonte: censimento ISTAT 2021)
	Numero nuclei familiari	Numero nuclei familiari	€/mq per abitazioni di civili/economiche	€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche	Numero alloggi
AMBITO	26.975	6.292	1.492,60	6,46	7.306
ABBIATEGRASSO			1.570,00	6,72	
ALBAIRATE			1.225,00	5,45	
BESATE			NP	NP	
BUBBIANO			NP	NP	
CALVIGNASCO			NP	NP	
CASSINETTA DI LUGAGNANO			1.450,00	5,41	
CISLIANO			1.500,00	5,00	
GAGGIANO			1.925,00	8,10	
GUDO VISCONTI			1.412,50	5,52	
MORIMONDO			1.450,00	4,62	
MOTTA VISCONTI			1.437,50	5,92	
OZZERO			1.250,00	5,40	
ROSATE			1.706,00	12,41	
VERMEZZO con ZELO			N.P.	N.P.	
Provincia	1.136.224	314.791			228.872

\* Dati rilevati da Agenzia delle Entrate, banca dati quotazioni immobiliari. Dati riferiti al secondo semestre 2024

Indicatore	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Abitazioni
ABBIATEGRASSO	14.014	2.466	16.480
ALBAIRATE	1.963	315	2.278
BESATE	879	255	1.134
BUBBIANO	1.011	140	1.151
CALVIGNASCO	470	70	540
CASSINETTA DI LUGAGNANO	789	152	941
CISLIANO	2.125	285	2.410
GAGGIANO	4.127	468	4.595
GUDO VISCONTI	648	69	717
MORIMONDO	425	171	596
MOTTA VISCONTI	3.487	758	4.245
OZZERO	614	165	779
ROSATE	2.437	393	2.830
VERMEZZO CON ZELO	2.387	282	2.669
<b>TOTALI</b>	<b>35.376</b>	<b>5.989</b>	<b>41.365</b>

### Abitazioni occupate / non occupate



Fonte: censimento ISTAT 2021

Il "Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni" ISTAT 2021, certifica, nell'ambito di riferimento, la presenza di una rilevante quantità di alloggi non utilizzati (5.989 unità) rappresentanti ben il 14% del totale delle abitazioni

La presenza di un numero così elevato di abitazioni non utilizzate non è di facile interpretazione. L'eccesso di offerta di immobili proposti in locazione, così come di immobili proposti in vendita, può essere concausa del minore valore commerciale degli immobili per i quali il prezzo medio al mq., sia per la cessione che per la locazione (rispettivamente di € 1.492,60 e di € 6,46 al mq), sono significativamente inferiori rispetto ai valori medi della città metropolitana di Milano.

## Quotazioni immobiliari nella provincia di Milano

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella provincia di Milano. Il periodo di riferimento è Settembre 2025.



4.017 €/m<sup>2</sup>

da 1.074 €/m<sup>2</sup> a 5.564 €/m<sup>2</sup>



21,39 €/m<sup>2</sup>

da 7,08 €/m<sup>2</sup> a 22,48 €/m<sup>2</sup>

Dati rilevati dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

È del tutto evidente un gap tra i valori di mercato del territorio – comunque ben inferiori, come scritto, rispetto a quelli della città metropolitana di Milano - e la capacità economica / finanziaria di una parte della popolazione dell'ambito che si vede preclusa la possibilità di accesso al mercato privato delle locazioni e delle compravendite, la cui "domanda di casa" si riversa e tenderà a riversarsi sui servizi abitativi pubblici e sociali.

## 4. Il quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

---

In questo capitolo viene delineato il quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande. Rispetto alla domanda abitativa, si sono analizzati i dati alla luce del Piano Regionale dei servizi abitativi 2022-2024, che rappresenta la cornice teorica di riferimento. Per quanto riguarda invece l'offerta abitativa, si sono approfondite le seguenti tematiche 1) il patrimonio abitativo pubblico destinato a SAP, SAS e SAT; 2) il canone concordato; 3) le misure di accompagnamento sociali.

### 4.1 La Domanda Abitativa

Regione Lombardia, nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024, rileva come la definizione della domanda abitativa, in termini di numeri assoluti, continua ad essere oggetto di studi e analisi, soprattutto a fronte di cicli economici negativi, che fanno emergere la generale difficoltà delle famiglie a sostenere i costi del mercato, in particolare nei grandi centri urbani, e che si manifesta anche attraverso i procedimenti di sfratto sia per morosità che per finita locazione. Regione individuate due macroaree di intervento:

1. **Area della difficoltà abitativa:** nuclei familiari che faticano ad affrontare i costi del mercato, ma non sono in difficoltà tale da avere i requisiti di accesso a SAP (ISEE > 16.000 euro).
2. **Area del disagio abitativo:** nuclei familiari con un livello basso di ISEE che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici o sono destinatari dei contributi per l'affitto. Nell'area del disagio possono presentarsi:
  - a. casi di vera e propria **emarginazione**, dove il bisogno della casa fa parte di un problema più complessivo di soddisfacimento dei bisogni primari.
  - b. aree di **disagio più lieve**, soprattutto per i nuclei familiari, con una rilevante difficoltà nell'affrontare i canoni di mercato e non riesce a "scalare" la graduatoria dei bandi SAP.

Regione rileva che, a fronte di una domanda abitativa così complessa è necessario che la risposta sia articolata e quanto più integrata con altre politiche territoriali e con le scelte degli Enti locali, coinvolgendo attivamente anche tutti i soggetti non pubblici.

Si può inoltre individuare una terza macroarea, che può intersecare le prime due:

3. **Area dell'Emergenza abitativa:** L'emergenza abitativa è una condizione di grave disagio, derivante da una situazione contingibile e urgente, tale da mettere a rischio la disponibilità di un posto dove dormire e ripararsi, per una singola persona o un nucleo familiare. Rientrano in questa area i nuclei familiari sottoposti a procedure di rilascio dell'abitazione, o che sono ospiti presso strutture, amici o parenti a seguito di rilascio dell'abitazione, o con alloggio inagibile o inadeguato.

## 4.2 La classificazione del fabbisogno comunale

### Classificazione PRERP - Programma regionale per l'edilizia residenziale e pubblica

Ai sensi dell'allegato alla Delibera X/456 del 30/07/2014 di Regione Lombardia, avente per oggetto **“Programma regionale per l'edilizia residenziale e pubblica (Prerp) 2014 – 2016”**, i Comuni di Ambito 1 risultano così classificati:

Comune	Classificazione in base all'intensità del fabbisogno abitativo
ABBIATEGRASSO	Elevato
ALBAIRATE	In media
BESATE	Basso
BUBBIANO	Basso
CALVIGNASCO	Basso
CASSINETTA DI LUGAGNANO	Basso
CISLIANO	Basso
GAGGIANO	In media
GUDO VISCONTI	Basso
MORIMONDO	In aumento
MOTTA VISCONTI	In media
OZZERO	In media
ROSATE	In media
VERMEZZO con ZELO	Basso

### Comuni ad Alta Tensione Abitativa - Delibera C.I.P.E.S.

Ai sensi della Deliberazione 87/03 del 13/11/2002 del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE), nessuno dei Comuni dell'ambito territoriale dell'Abbiatense risulta qualificato come “Comune ad alta tensione abitativa (ATA)”.

## 4.3 I Servizi Abitativi Pubblici, i Servizi Abitativi Sociali e i Servizi Abitativi Transitori

**I Servizi Abitativi Pubblici (SAP)** comprendono tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo.

**I Servizi Abitativi Sociali (SAS)** comprendono tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (SAP).

**I Servizi Abitativi Transitori (SAT)** sono istituiti 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 ed i Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, 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.

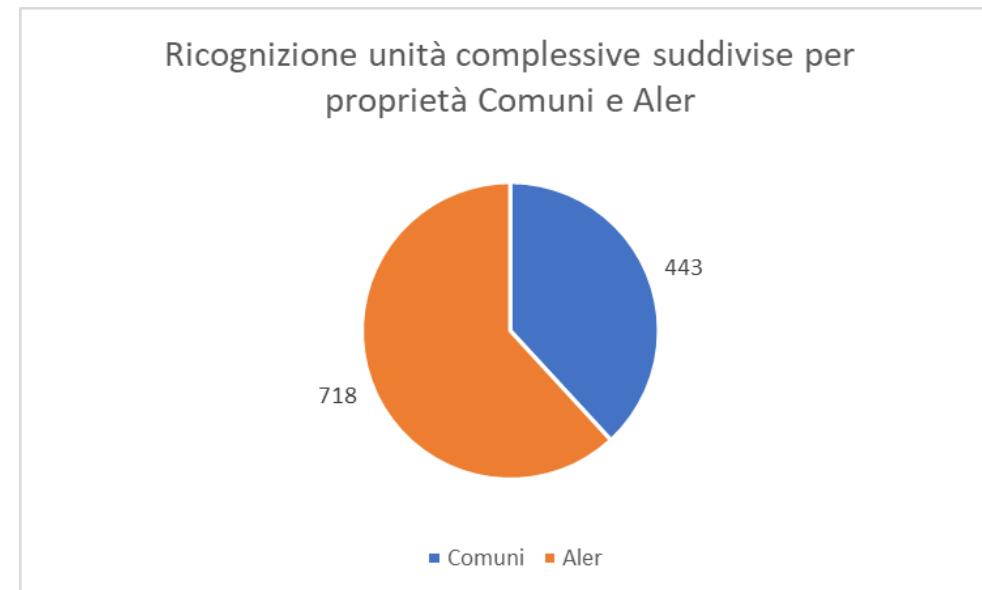
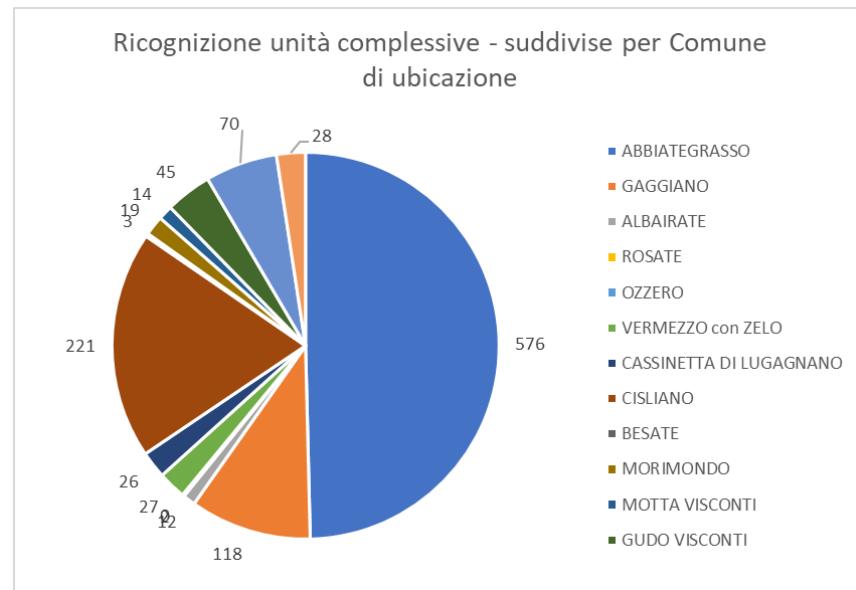
Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei medesimi requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici per una durata non superiore a 5 anni, rinnovabili una sola volta mediante provvedimento motivato del comune che definisce, altresì, un appropriato programma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo assegnatario.

## Ricognizione del patrimonio abitativo destinato a Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
Numero unità immobiliari	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
ABBIATEGRASSO	189	337	1	48	0	1
ALBAIRATE	30	88	0	0	0	0
BESATE	NP	12	NP	0	NP	0
BUBBIANO	N.P	2	NP	0	NP	0
CALVIGNASCO	NP	0	NP	0	NP	0
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	17	0	0	0	0
CISLIANO	10	14	0	0	2	0
GAGGIANO	100	119	0	2	0	0
GUDO VISCONTI	3	0	0	0	0	0
MORIMONDO	7	12	0	0	0	0
MOTTA VISCONTI	0	14	0	0	0	0
OZZERO	40	5	0	0	0	0
ROSATE	51	19	0	0	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	28	0	0	0	0
TOTALI	440	667	1	50	2	1
	1.107		51		3	

Il patrimonio abitativo lombardo destinato ai servizi abitativi pubblici, sulla base dei dati risultanti al 1° marzo 2022 dall’Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell’utenza, è costituito da 159.502 unità abitative, di cui 97.334 di proprietà delle ALER e le restanti 62.168 di proprietà dei comuni <sup>3</sup>.

Dalla tabella “RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE”, relativa ai servizi abitativi pubblici e sociali di proprietà di ALER e dei Comuni, si evince che il patrimonio abitativo dei comuni di ambito e di ALER, ammonta complessivamente a 1.161 unità, in calo rispetto al dato rilavato nel piano triennale 2023 – 2025, quando furono rilevate 1.175 unità. La maggior parte delle stesse è destinato a servizi abitativi pubblici - SAP (95,35%), mentre si evidenzia una scarsa disponibilità di alloggi dedicati ai servizi abitativi sociali – SAS (4,39%). Una trascurabile percentuale (dello 0,26%) è destinata ai servizi abitativi transitori – SAT.

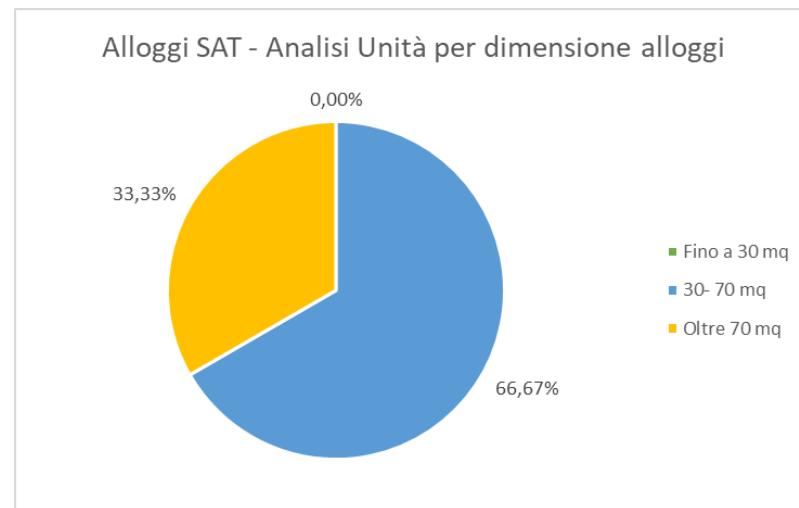
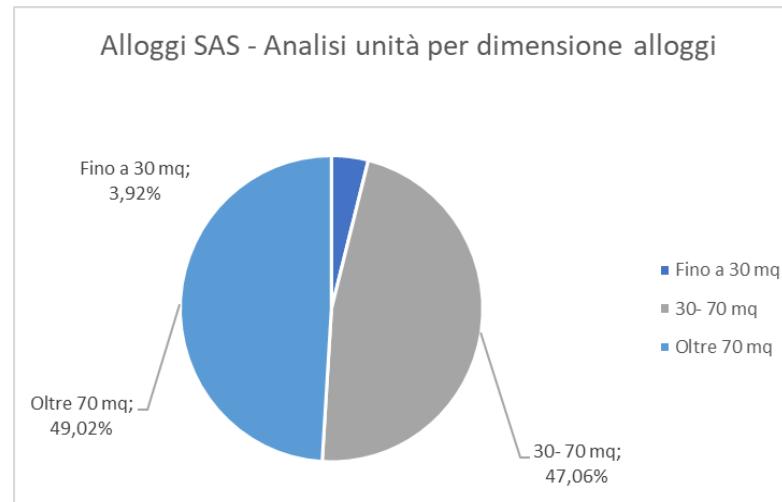
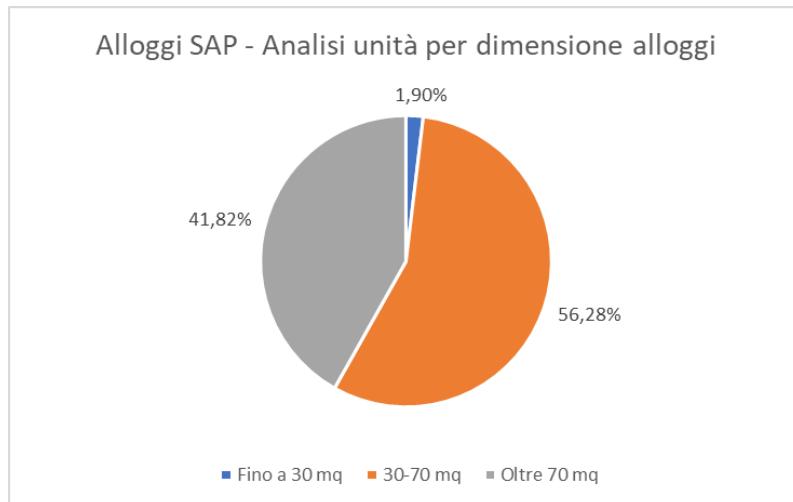


<sup>3</sup> Piano regionale dei servizi abitativi 2022 – 2024 approvato con deliberazione n. XI/2568 del 22/11/2022

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltr e 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltr e 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltr e 70 mq
Numero unità immobiliari									
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	2	318	347	2	24	24	0	1	0
ABBIATEGRASSO	0	117	72	0	0	1	0	0	0
ALBAIRATE	0	27	3	0	0	0	0	0	0
BESATE	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
BUBBIANO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP

CALVIGNASCO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CASSINETTA DI LUGAGNANO	0	10	0	0	0	0	0	0	0
CISLIANO	0	8	2	0	0	0	0	1	1
GAGGIANO	7	74	19	0	0	0	0	0	0
GUDO VISCONTI	0	3	0	0	0	0	0	0	0
MORIMONDO	0	7	0	0	0	0	0	0	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OZZERO	0	23	17	0	0	0	0	0	0
ROSATE	12	36	3	0	0	0	0	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>21</b>	<b>623</b>	<b>463</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

La tabella “ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI” evidenzia come:



Gli alloggi SAP hanno per il 1,90% una superficie fino a mq. 30, il 56,28% una superficie tra mq. 30 e 70, ed il 41,82% una superficie maggiore di mq. 70.

Il 3,92% degli alloggi SAS ha una superficie fino a mq. 30; il 47,06% ha una superficie tra mq. 30 e 70, ed il 49,02% una superficie maggiore di mq. 70;

Due alloggi SAT hanno una superficie tra mq. 30 e 70; un alloggio ha una superficie superiore ai mq. 70.

In questa sede, si ricorda che ai sensi del R.R. 4/2017, ai fini della domanda di assegnazione di un alloggio SAP si considerano idonee le seguenti superfici:

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 escluse le superficie dei balconi, terrazze, cantini e altre aree accessori 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*

È interessante notare come a fronte di una popolazione di Ambito composta per il 32,70% da famiglie mononucleari, solo il 1,90% degli alloggi SAP, il 3,92% degli alloggi SAS e nessun alloggio SAT, abbia una dimensione inferiore o uguale a mq. 30, adeguata quindi a famiglie monocomponenti (alle quali - come da tabella precedente - risultano assegnabili alloggi SAP con superficie massima fino a mq. 46), rendendo ulteriormente difficile il matching tra domanda di alloggi ed immobili SAP e SAS.

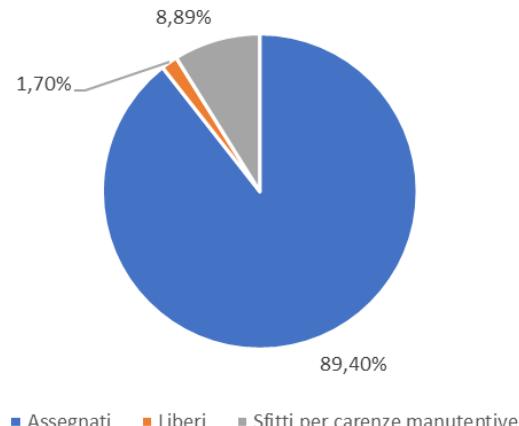
I SAS comprendono alloggi destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente di sostenere né un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico. Nell'ottica di una loro implementazione uno strumento può essere fornito dal regolamento 12/2022, che ha tra le proprie finalità principali l'accreditamento di operatori (privati o del terzo settore), in grado di assicurare in modo integrato la gestione amministrativa, la gestione della manutenzione e la gestione sociale dei servizi abitativi.

L'erogazione di SAS da parte di un operatore accreditato si configura anche come realizzazione o apporto di unità abitative aventi le caratteristiche e le finalità degli alloggi sociali, così come definiti dall'art. 1, comma 2, del Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22/04/2008, con canoni sostenibili.

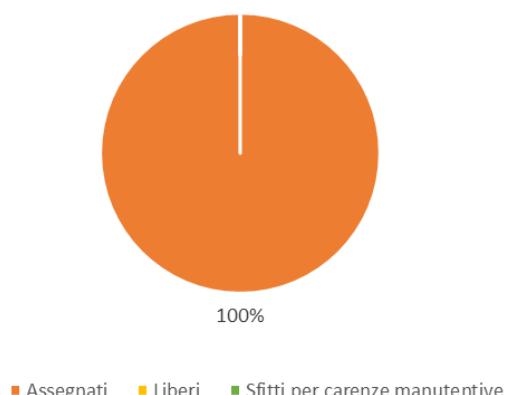
ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO		UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
Numero unità immobiliari		Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	567	5	50	24	8	17	1	0	0	0
ABBIATEGRASSO	177	2	5	0	0	1	0	0	0	0
ALBAIRATE	24	0	6	0	0	0	0	0	0	0
BESATE	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
BUBBIANO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CALVIGNASCO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CISLIANO	8	0	2	0	0	0	0	2	0	0
GAGGIANO	89	11	0	0	0	0	0	0	0	0
GUDO VISCONTI	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MORIMONDO	6	0	1	0	0	0	0	0	0	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OZZERO	17	0	23	0	0	0	0	0	0	0
ROSATE	44	0	7	0	0	0	0	0	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale di ambito</b>	<b>945</b>	<b>18</b>	<b>94</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nella tabella “ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO” si evidenzia quanto segue:

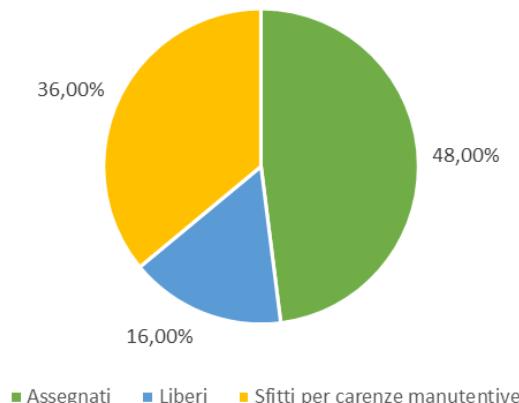
Analisi unità SAP per stato di utilizzo



Analisi unità SAT per stato di utilizzo



Analisi unità SAS per stato di utilizzo



Gli alloggi SAP sono assegnati nella misura del 89,40% sfitti per il 1,70% e sfitti per carenze manutentive per il 8,89%;

Gli alloggi SAS risultano assegnati nella misura del 48%, sfitti per carenze manutentive per il 36% e liberi per il 16%;

Gli alloggi SAT sono assegnati nella misura del 100%;

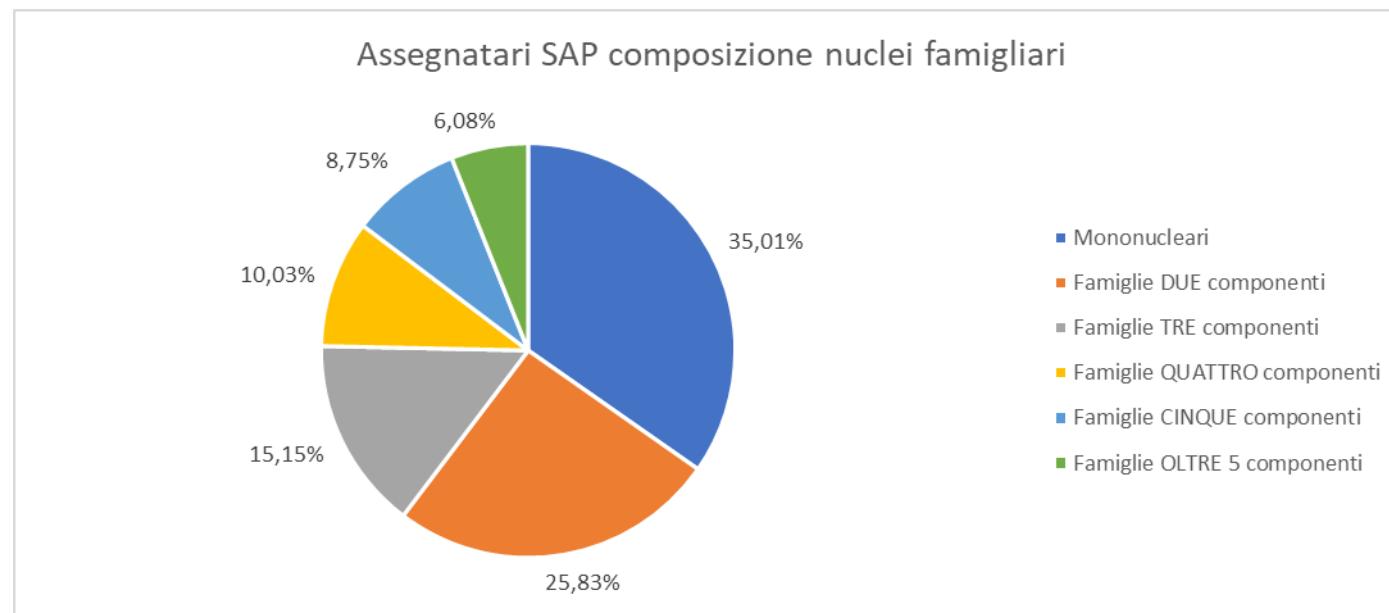
## Analisi demografica dei nuclei familiari assegnatari di Servizi Abitativi Pubblici <sup>4</sup>

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI								
Numero nuclei familiari	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie	
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	167	136	82	64	64	54	567	
ABBIATEGRASSO	51	51	43	17	13	2	177	
ALBAIRATE	13	6	4	0	1	0	24	
BESATE	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	
BUBBIANO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	
CALVIGNASCO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	
CASSINETTA DI LUGAGNANO	5	4	1	0	0	0	10	
CISLIANO	5	2	0	1	0	0	0	
GAGGIANO	47	27	8	6	1	0	89	
GUDO VISCONTI	1	1	1	0	0	0	3	
MORIMONDO	6	0	0	0	0	0	6	
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	0	0	
OZZERO	9	3	0	3	1	1	17	
ROSATE	24	12	3	3	2	0	44	
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale di ambito</b>	<b>328</b>	<b>242</b>	<b>142</b>	<b>94</b>	<b>82</b>	<b>57</b>	<b>937</b>	

<sup>4</sup> Fonte: Ricognizione dati procedimento formazione piano triennale. Periodo di rilevamento dati 21/07/2025 – 21/09/2025

Nella tabella “ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGnatARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI” viene analizzata, per gli assegnatari SAP, la composizione dei relativi nuclei familiari. Dall’analisi della stessa si evidenzia che:

- Il 35,01% delle famiglie assegnatarie sono composte da una sola persona;
- Il 25,83% delle famiglie assegnatarie sono composte da due persone;
- Il 15,15% delle famiglie assegnatarie sono composte da tre persone;
- Il 10,03% delle famiglie assegnatarie sono composte da quattro persone;
- Il 8,75% delle famiglie assegnatarie sono composte da cinque persone;
- Il 6,08% delle famiglie assegnatarie sono composte da più di cinque persone.



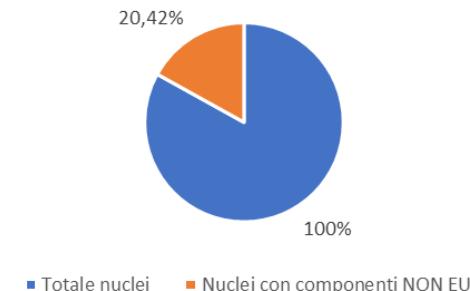
ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP <sup>5</sup>						
Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità	
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	567	136	168	277	176	
ABBIATEGRASSO	177	36	54	56	53	
ALBAIRATE	24	4	3	11	4	
BESATE	NP	NP	NP	NP	NP	NP
BUBBIANO	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CALVIGNASCO	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	1	3	4	1	
CISLIANO	8	0	1	5	0	
GAGGIANO	89	10	13	33	23	
GUDO VISCONTI	3	0	1	1	0	
MORIMONDO	6	0	0	6	0	
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	
OZZERO	17	1	5	7	2	
ROSATE	44	5	4	14	12	
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	
<b>Totali per ambito</b>	<b>945</b>	<b>193</b>	<b>252</b>	<b>414</b>	<b>271</b>	

<sup>5</sup> Fonte: Ricognizione dati procedimento formazione piano triennale. Periodo di rilevamento dati 21/07/2025 – 21/09/2025

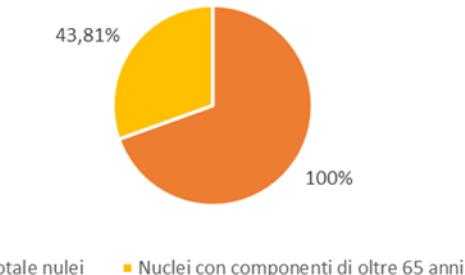
Nella precedente tabella sono indicati gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici suddivisi per tipologia di nucleo/utenza.

Nei sottostanti grafici vengono rappresentate le percentuali delle tipologie degli assegnatari.

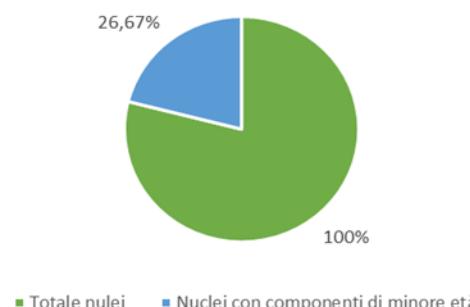
Rapporto totale nuclei / nuclei con componenti non EU



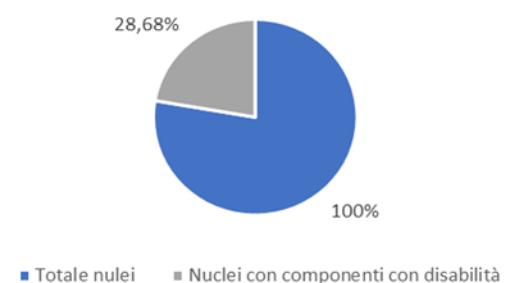
Rapporto totale nuclei / nuclei con componenti over 65 anni



Rapporto totale nuclei / nuclei con componenti di minore età



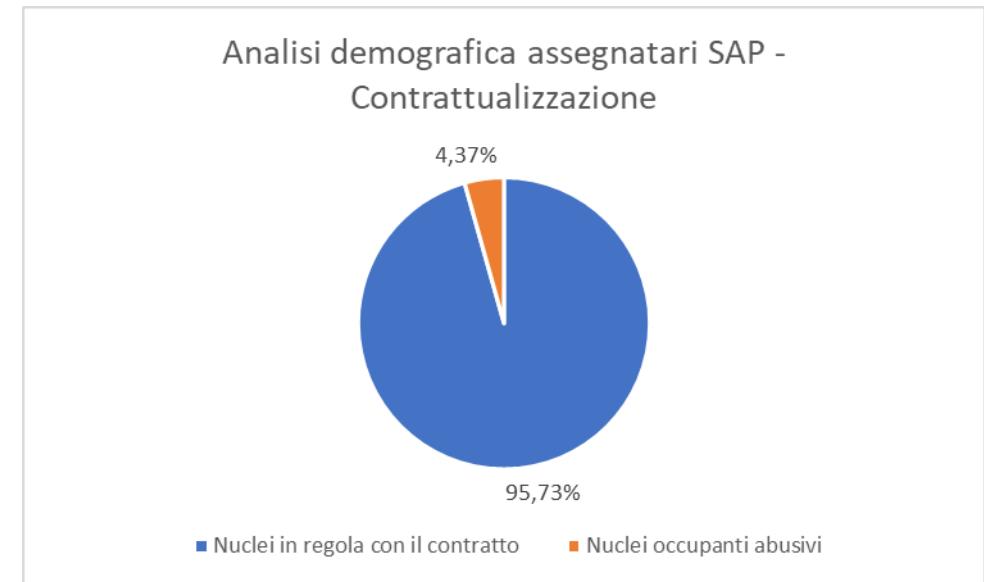
Rapporto tra totali nuclei / nuclei con componente con disabilità



I grafici dell'“ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNETARI SAP” evidenziano come vi sia una significativa presenza di nuclei familiari al cui interno vi sono almeno una persona anziana (43,81%), ovvero una persona che presenta una disabilità (28,68%).

Dalla seguente tabella si evince la percentuale dei nuclei familiari sprovvisti di regolare contratto di locazione, pari al 4,37% a livello di Ambito in relazione al patrimonio comunale e di ALER

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	567	41	608
ABBIATEGRASSO	177	2	178
ALBAIRATE	24	0	24
BESATE	NP	NP	NP
BUBBIANO	NP	NP	NP
CALVIGNASCO	NP	NP	NP
CASSINETTA DI LUGAGNANO	10	0	10
CISLIANO	8	0	8
GAGGIANO	89	0	89
GUDO VISCONTI	3	0	3
MORIMONDO	6	0	6
MOTTA VISCONTI	0	0	0
OZZERO	17	0	17
ROSATE	41	0	41
VERMEZZO con ZELO	0	0	0



Gli assegnatari, al fine della determinazione del canone di locazione e del loro diritto alla permanenza nei servizi abitativi pubblici, vengono suddivisi in 3 differenti aree:

Area di appartenenza	ISEE ERP
Protezione	Fino ad € 9.000,00
Accesso	Da € 9.001,00 ad € 14.000,00
Permanenza	Da € 14.001,00 ad € 35.00,00
Decadenza	Oltre € 35.000,00

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP							
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale	Data ultimo aggiornamento anagrafe utenza	
Numero nuclei familiari							
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	244	180	100	43	567		
ABBIATEGRASSO	111	26	16	24	177	31/12/2024	
ALBAIRATE	19	4	1	0	24	18/09/2025	
BESATE	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
BUBBIANO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CALVIGNASCO	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CASSINETTA DI LUGAGNANO	4	5	1	0	10	05/05/2025	
CISLIANO	5	3	0	2	10	01/09/2025	
GAGGIANO	38	27	22	2	89	01/01/2024	
GUDO VISCONTI	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNOTARI SAP

Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale	Data ultimo aggiornamento anagrafe utenza
Numero nuclei familiari						
MORIMONDO	2	0	4		6	NP
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	
OZZERO	6	4	5	2	17	20/05/2025
ROSATE	26	7	6	2	41	19/03/2025
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	NP

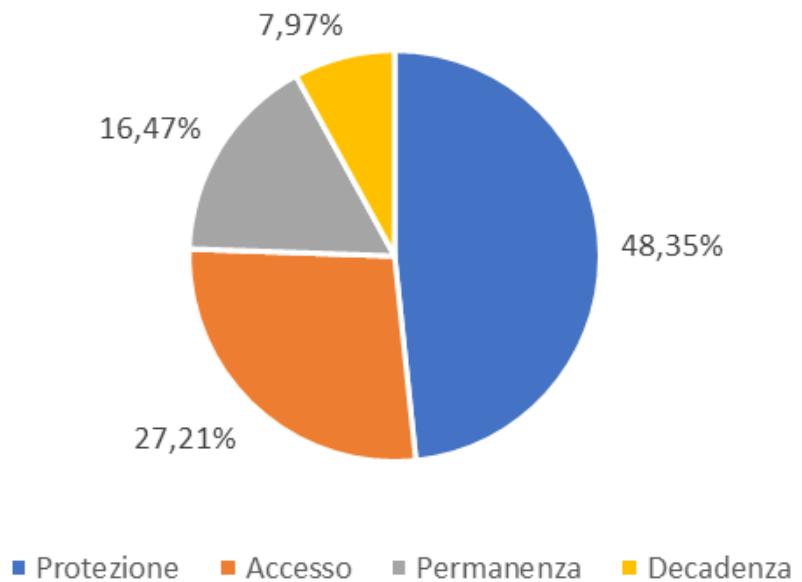
Fino all'entrata in vigore dello specifico regolamento attuativo previsto dalla l.r.16/2016, per la determinazione dei canoni, continuano ad applicarsi, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al titolo III, capi II e IV, nonché gli allegati ivi richiamati, della l.r. 27/2009, la quale definisce (art. 31) il canone applicabile come "canone di locazione sopportabile" che viene calcolato sia in base ad una percentuale di uno specifico indicatore di situazione economica equivalente noto come ISEE ERP sia in base al valore locativo dell'alloggio.

Il canone di locazione dei servizi abitativi pubblici così determinato è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali, e a garantire la manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio immobiliare

Canone di locazione sopportabile	Arearie	ISEE – ERP (€)	% del valore locativo	Incidenza max % su ISE- ERP	Canone minimo (€)
	Protezione	0 – 4.000	—	—	20
		4001 – 6.000	21	14	20
		6001 – 7.000	25	14	20
		7001 – 8.000	30	14	20
		8001 – 9.000	36	16	20
	Accesso	9001 – 10.000	43	20	70
		10001 – 11.000	48	20	70
		11001 – 12.000	53	20	70
		12001 – 13.000	57	20	70
		13001 – 14.000	61	20	70
	Permanenza	14001 – 15.000	66	22	120
		15001 – 16.000	70	22	120
		16001 – 17.000	74	22	120
		17001 – 18.000	78	22	120
		18001 – 19.000	82	22	120
		19001 – 20.500	87	22	120
		20.501 – 22.000	92	22	120
		22001 - 23.500	96	22	120
		23501 - 25.000	100	22	120
		25001 - 26.500	105	22	120
		26501 - 28.000	110	22	120
		28.001 – 35.000	115 – 150***	24	200

Nel sottostante grafico vengono rappresentate le percentuali delle tipologie degli assegnatari al fine della fascia di reddito Isee - Erp

### Analisi situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP



## Il Contributo di solidarietà regionale in capo a Comuni e ALER

Il contributo regionale di solidarietà è un'agevolazione economica per le famiglie in affitto nei servizi abitativi pubblici di proprietà dei Comuni o delle ALER per aiutarli nei costi della locazione (canone spese per i servizi comuni). Il contributo ha cadenza annuale ed è destinato a chi già abita in un alloggio o a chi accede per la prima volta in un alloggio pubblico. Il contributo copre il pagamento dei servizi a rimborso dell'anno di riferimento nonché l'eventuale debito pregresso della locazione sociale.

Dal 30 dicembre 2022, è entrato in vigore il testo aggiornato del r.r. 11/2019 che introduce due novità: il nucleo di valutazione può selezionare i beneficiari anche tenendo in considerazioni altri criteri, oltre al possesso di un ISEE in corso di validità, quali ad esempio il pagamento regolare dei canoni di locazione ed eventuali bonus sociali erogati direttamente all'assegnatario per le utenze condominiali.

Il contributo è diretto:

- ai nuclei familiari in condizioni di indigenza che accedono al servizio abitativo pubblico;
- ai nuclei familiari già assegnatari del servizio abitativo pubblico che si trovano in condizioni di comprovate difficoltà economiche;
- ai nuclei familiari in condizioni di indigenza che accedono al servizio abitativo pubblico e ai nuclei familiari già assegnatari del servizio abitativo pubblico che si trovano in condizioni di comprovate difficoltà economiche (appartenenza alle aree della protezione, dell'accesso e della permanenza, ai sensi dell'articolo 31, della legge regionale 27/2009);
- Ai nuclei assegnatari da almeno ventiquattro mesi di un servizio abitativo pubblico;
- Ai nuclei in assenza di un provvedimento di decadenza.

La Giunta regionale ha stanziato per l'anno 2025 risorse pari ad € 22.115.000,00 (oltre a residui ancora nelle disponibilità dei Comuni per € 2.299.447,00 per complessivi € 24.454.447,00) valutando di ripartire le risorse proporzionalmente al patrimonio di proprietà, destinandone pertanto il 60% alle ALER e il 40% ai Comuni.

L'entità del contributo assegnabile è così determinata:

- Fino ad un massimo di **€ 1.850,00** per i nuclei familiari con assegnazione di alloggio nel 2022, in condizioni di indigenza (ISEE minore di € 3.000,00);
- Fino ad un massimo di **€ 2.700,00** per i nuclei familiari già assegnatari di alloggi SAP in condizioni di comprovate difficoltà economiche.

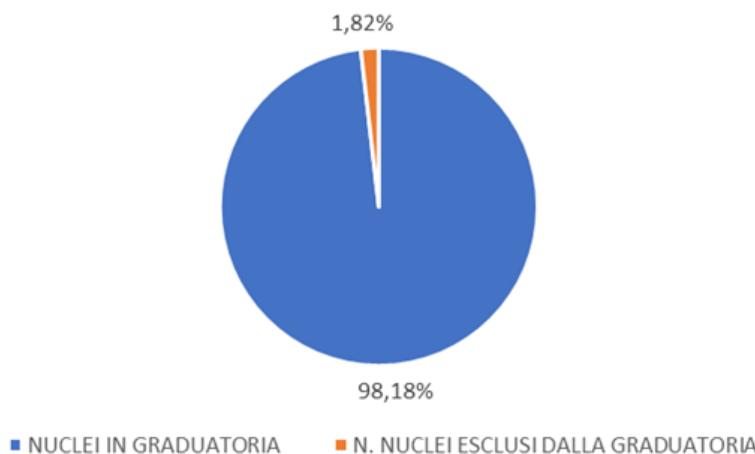
## Il bando per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici SAP 2024

Nella sottostante tabella vengono riportati i dati relativi all' avviso pubblico n.10140/2024

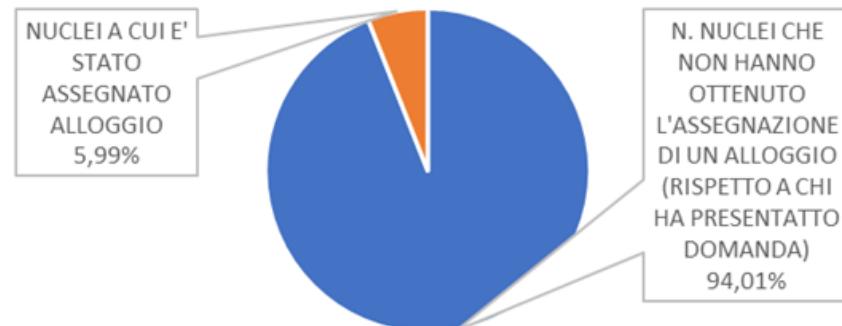
ANALISI ESITI AVVISO SAP 2024			
Ente proprietario	N. nuclei che hanno presentato domanda	N. nuclei in graduatoria	N. nuclei a cui è stato assegnato alloggio
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	205	205	13
ABBIATEGRASSO	64	63	2
ALBAIRATE	13	12	1
BESATE	NP	NP	NP
BUBBIANO	NP	NP	NP
CALVIGNASCO	NP	NP	NP
CASSINETTA DI LUGAGNANO	3	3	1
CISLIANO	0	0	0
GAGGIANO	76	76	1
GUDO VISCONTI	NP	NP	NP
MORIMONDO	2	2	2
MOTTA VISCONTI	0	0	0
OZZERO	0	0	0
ROSATE	21	16	3
VERMEZZO con ZELO	0	0	0
<b>Totali di Ambito</b>	<b>384</b>	<b>377</b>	<b>23</b>

La tabella “ANALISI ESITI AVVISO SAP 2024” ed i grafici sotto riportati evidenziano che il 98,18% delle domande presentate è stata ammessa in graduatoria, ma solo il 5,99% dei cittadini che hanno presentato domanda hanno effettivamente ottenuto l’assegnazione di un alloggio SAP.

Nuclei esclusi dalla graduatoria rispetto a quelli che hanno presentato domanda



Nuclei che hanno ricevuto l’assegnazione di un alloggio rispetto ai nuclei che hanno presentato domanda



## I Servizi Abitativi Sociali (SAS)

Con il regolamento 12 del 29 dicembre 2022, Regione Lombardia ha affrontato il tema dei Servizi Abitativi Sociali (SAS), dettando la disciplina per l'accesso a tali servizi.

La l.r. 16/2016, all'art. 28, prevede la possibilità, per i Comuni ed ALER, di "procedere alla alienazione e valorizzazione di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, nella misura massima del 15 per cento delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data di entrata in vigore della legge". L'art 31 della stessa Legge prevede modalità alternative alla cessione tra cui "la locazione a canone agevolato, di norma non inferiore al 40 per cento del canone di mercato". Tale parte del patrimonio immobiliare residenziale Comunale può essere quindi destinata, previo l'acquisizione del consenso da parte di Regione Lombardia, ai SAS.

I beneficiari dei SAS, tra gli altri requisiti richiesti, devono possedere un ISEE del nucleo familiare compreso tra un valore minimo non inferiore ad € 14.000,00 ed un valore massimo di € 40.000,00. Tuttavia, i singoli avvisi possono prevedere per la locazione di una parte delle unità immobiliari un limite economico di accesso inferiore a quello previsto.

L'individuazione dei destinatari è effettuata, di norma previa stipula di un'apposita convenzione tra Comune e Soggetto attuatore, tra nuclei familiari che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura.

I Soggetti attuatori individuano i destinatari tramite un avviso che rende note le modalità per la presentazione delle domande di partecipazione e i requisiti richiesti per l'assegnazione degli alloggi da destinare a servizio abitativo sociale secondo principi di imparzialità, egualianza e non discriminazione.

I Soggetti attuatori, d'intesa con il Comune nel cui territorio devono essere realizzati o sono presenti gli alloggi da assegnare, possono individuare categorie preferenziali di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. In tal caso, l'avviso con cui sono pubblicizzati i requisiti e i criteri di assegnazione può individuare tipologie privilegiate di utenza, quali, a titolo esemplificativo:

- a) nuclei familiari con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza;
- b) giovani coppie di nuova formazione;
- c) genitori singoli con figli minori;
- d) lavoratori temporanei - studenti lavoratori;
- e) personale sanitario,
- f) forze dell'ordine;
- g) lavoratori dei servizi pubblici.

I Soggetti attuatori possono riservarsi, nell'avviso, di verificare la sostenibilità del canone di locazione, compresi oneri di gestione e imposte, rispetto alla situazione economica complessiva del candidato. A garanzia del pagamento del canone di locazione, può essere richiesta idonea copertura, tramite polizza assicurativa o fideiussione, che copra fino a un massimo di sei mensilità di canone.

Come si evince dalla tabella “STIMA DELLE UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNAVILI NEL TRIENNIO” riportata nel successivo paragrafo “5.1 Servizi Abitativi Pubblici e Sociali assegnabili nel triennio” nell’ambito della programmazione per il triennio 2026 – 2028 né ALER né i Comuni hanno previsto di assegnare alloggi SAS. Si ricorda che piano triennale 2023 -2025 ALER aveva previsto l’assegnazione di 14 alloggi SAS nel triennio; mente, anche allora, nessun Comune aveva previsto l’assegnazione di alloggi afferenti a questa categoria.

## I Servizi Abitativi Transitori (SAT)

La l.r. 16/2016, all’art. 23, comma 13, stabilisce che, 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, ALER e Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, 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 l.r. 16/2016. Con Deliberazione n. XI/2063 del 2019 (poi aggiornata dalla DGR 6101 del 2022) la Giunta di Regione Lombardia ha successivamente stabilito che, a decorrere dal Piano Annuale 2020, si dovesse prevedere in ogni Comune il numero di unità abitative rese disponibili nel corso dell’anno dagli enti proprietari – Comuni e ALER – per i Servizi Abitativi Transitori.

La programmazione del servizio si articola su due livelli temporali:

1. il piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
2. il piano annuale di offerta dei servizi abitativi pubblici.

Il piano triennale definisce le linee d’azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell’emergenza abitativa, ai sensi dell’articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016. Il Piano annuale quantifica il numero delle unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi dell’articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016.

I comuni possono incrementare la disponibilità di servizi abitativi transitori con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, 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.

Il limite del 10 per cento di cui all’articolo 23, comma 13, si riferisce al numero massimo di unità abitative che possono essere complessivamente destinate a servizi abitativi transitori. Il calcolo di questo valore massimo è effettuato con riferimento alle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici complessivamente possedute a titolo di proprietà alla data di entrata in vigore della l.r. n. 16/2016 (luglio 2016). Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di unità abitative da destinare a servizi abitativi transitori, le unità abitative da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del:

1. 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell’anno localizzati nei territori dei comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale;
2. 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell’anno localizzati nei restanti territori comunali;

A decorrere dal piano annuale per il 2020, in ciascun piano, sono stabilite, per ogni comune, il numero di unità abitative che gli enti proprietari – Comuni ed ALER - destinano a servizi abitativi transitori con riferimento alle unità abitative che per ciascun ente si renderanno disponibili nel corso dell’anno.

La gestione delle unità abitative assegnate è in capo a ciascun ente proprietario che stipula il relativo contratto di locazione con l'assegnatario del servizio abitativo transitorio.

Per la gestione dei servizi abitativi transitori nelle unità abitative di proprietà comunale o di altro ente pubblico o privato convenzionato con il comune, i comuni possono avvalersi dell'ALER territorialmente competente, ovvero, di operatori sociali qualificati selezionati attraverso apposita procedura ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa, nelle more dell'adozione del regolamento regionale sull'accreditamento di cui all'articolo 4, comma 4 della l.r. n. 16/2016.

Le unità abitative non più destinate a servizi abitativi transitori riprendono automaticamente la loro originaria destinazione: a servizio abitativo pubblico, sociale o altra locazione ad uso abitativo.

Destinatari dei servizi abitativi transitori sono, ai sensi della Deliberazione n. 2063 del 2019 di Regione Lombardia:

- Nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione;
- Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda, a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
- Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda a causa di sua inagibilità dovuta ad evento calamitoso, dichiarata da organismo tecnicamente competente e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
- Nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio di proprietà in cui abitano a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole;
- Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio di proprietà in cui abitavano, a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato, emesso nei sei mesi precedenti la data di presentazione della domanda, per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiale purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
- Nuclei familiari privi di alloggio che necessitano di urgente sistemazione abitativa

La stessa Deliberazione stabilisce che i servizi abitativi transitori sono assegnati ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici. L'assegnazione dell'alloggio, che prescinde dalle dimensioni e caratteristiche del nucleo familiare, avviene sulla base di una valutazione tecnica che stabilisce, tra l'altro, la durata del relativo canone di locazione che non può essere superiore a cinque anni. Qualora al termine del contratto sussistano ancora i requisiti e le condizioni previste per l'accesso, potrà essere disposto il rinnovo dell'assegnazione per un periodo massimo di dodici mesi.

L'assegnazione è subordinata alla sottoscrizione di un patto di servizio con cui l'assegnatario dell'alloggio SAT s'impegna a partecipare a progetti d'inclusione proposti dai servizi comunali. L'assegnatario s'impegna altresì a presentare domanda per l'assegnazione di un alloggio SAP.

L'accesso al servizio è destinato a nuclei familiari in condizione di "grave emergenza abitativa" che si concretizza in una situazione di sfratto (per fine locazione o morosità incolpevole) ovvero inagibilità o trasferimento a seguito di pignoramento dell'alloggio precedentemente posseduto oppure la privazione di alloggio e contestuale necessità di urgente sistemazione abitativa; dall'altra il possesso dei medesimi requisiti (ISEE inferiore € 16.000,00 e non solo) di accesso ai servizi SAP.

Nello specifico, il comma 13 dell'art 23 della legge regionale 16/2016, integrato dalla legge regionale 9/2022 pur non prevedendo alcuna percentuale minima da riservare a tale utilizzo, prevede che ALER e Comuni, stabiliscano, in fase di redazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e dei relativi aggiornamenti annuali, una quota, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili del proprio patrimonio abitativo a SAT. Non essendo più prevista la possibilità di effettuare delle assegnazioni in deroga alla posizione in graduatoria, piuttosto che in deroga ai requisiti d'accesso (ex Legge Regionale 27/ 2009 e regolamento regionale 1/2004) , i SAT rappresentano al momento l'unica soluzione prevista dalla normativa regionale nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per 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.

## Il Social Housing.

Secondo la definizione fornita nel 2005 dal CECODHAS (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale), il termine "Social Housing" designa l'insieme delle attività volte a provvedere alloggi e servizi caratterizzati da una marcata connotazione sociale. Tali soluzioni abitative sono specificamente indirizzate a soggetti che incontrano difficoltà nel soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato, a causa di una pluralità di fattori, quali:

- Difficoltà economiche intrinseche.
- Incapacità di accedere al credito necessario per l'acquisto o l'affitto.
- Assenza di un'offerta abitativa adeguata.
- Esclusione dall'assegnazione degli alloggi facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), spesso per motivi legati ai limiti reddituali.

## Il Comune di Abbiategrasso.

Riconoscendo la costante interconnessione tra le problematiche abitative e il disagio socioeconomico, intende integrare le azioni del Servizio Emergenza Abitativa con una progettualità strategica innovativa. L'obiettivo è superare la mera gestione della crisi acuta per offrire un percorso di autonomia duratura.

La sperimentazione promossa, attraverso una Manifestazione di Interesse (anno 2025) rivolta agli Enti del Terzo Settore, mira a contrastare l'emergenza abitativa agendo contestualmente sulle sue cause strutturali.

La peculiarità risiede nella possibilità di offrire, in modo indissolubile, Ospitalità Alloggiativa Temporanea e Attivazione Lavorativa. L'alloggio, pertanto, non è inteso come semplice ricovero, ma come strumento funzionale per il periodo necessario al nucleo o all'individuo fragile per:

- Acquisire competenze professionali (mediante percorsi di inserimento lavorativo).
- Raggiungere la conseguente autonomia economica.
- Garantire l'indipendenza abitativa successiva.

### Struttura e Obiettivi del Progetto

Il progetto si configura quindi come una risposta integrata e avanzata all'emergenza abitativa, basata su tre pilastri interdipendenti:

1. Garantire l'Abitare Temporaneo: Offrire soluzioni abitative *in loco* che fungano da base stabile durante il percorso di attivazione.
2. Rendere Sostenibile l'Abitare Futuro: Implementare percorsi di inserimento lavorativo ed *empowerment* volti a generare l'autonomia economica necessaria per sostenere in modo permanente un canone di locazione o un onere abitativo.
3. Accompagnamento all'Autonomia: Fornire un supporto educativo continuo per massimizzare le possibilità di reinserimento sociale e superare definitivamente la condizione di emergenza abitativa iniziale.

Questa sinergia tra l'abitare e l'occupazione rappresenta l'elemento distintivo del progetto per la stabilizzazione dei soggetti più vulnerabili.

Inoltre, con delibera di Giunta n.191 del 27/1172025 *"Indirizzi per la costituzione di un tavolo di confronto con le parti sociali..."* il comune di Abbiategrasso è promotore di un confronto consultivo con Aler, rappresentanti delle organizzazioni sindacali confederali e sindacati inquilini per stimare il fabbisogno del territorio di Abbiategrasso in funzione dei criteri di riserva degli alloggi Sap a categorie socialmente rilevanti in conformità alle previsioni del regolamento 4/2017 e s.m.i.

*Infine*, Il Capo II Alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico della legge regionale 16/20216 e s.m.i prevede la possibilità di valorizzare una quota del patrimonio alloggiativo pubblico per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio nella misura del 15 per cento delle unità abitative di cui risulta proprietario.

Il comune di Abbiategrasso in un'ottica di ottimizzazione del patrimonio immobiliare (alloggi complessivi di proprietà n.194) riconosce la valenza strategica di individuare un numero massimo di 5 unità abitative SAP nel triennio 2026-2028, da destinare a progetti di valorizzazione e innovazione sociale con l'obiettivo di una piena coerenza tra risorse immobiliari e i fabbisogni emergenti del territorio del comune di Abbiategrasso (delibera di Giunta n.11 del 15/01/2026 *"Indirizzi per la valorizzazione di alloggi del patrimonio abitativo pubblico in conformità alla previsione degli art. 28 e 31 della L.R n.16/2026"*).

#### 4.4 Il contratto di locazione a canone concordato

L'affitto a canone concordato è un'opzione prevista dalla legge n. 431 del 1998 che, per l'affitto di unità immobiliari ad uso abitativo, prevede un canone di locazione inferiore ai prezzi del libero mercato a fronte di sconti fiscali per il locatore. Il canone concordato è definito in base ad Accordi Locali promossi dai comuni (anche in forma associata) e sottoscritti tra le associazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini. Tale opzione dovrebbe quindi consentire di ottenere vantaggi sia per gli inquilini sia per i proprietari degli immobili. Il contratto di locazione a canone concordato dovrebbe configurarsi quindi come uno strumento per la prevenzione della fragilità abitativa, che permette di stabilizzare il mercato a favore dell'inquilino (che paga un canone inferiore ai prezzi di mercato) con vantaggi anche per il proprietario, per via delle agevolazioni fiscali conseguenti la scelta del concordato.

Alcuni Ambiti territoriali e Comuni ad Alta Tensione Abitativa della Lombardia negli ultimi anni hanno sviluppato nei loro territori delle Agenzie per l'Abitare, che nell'ambito delle loro funzioni forniscono anche orientamento e supporto sulle opportunità di accesso ad alloggi di edilizia privata a canone sociale e moderato e, in particolare, promuovono la diffusione del canone concordato, con l'obiettivo di contrastare le situazioni di difficoltà abitativa della cosiddetta "area grigia della popolazione", cioè quella fascia di popolazione con una condizione economica che non consente l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici (ISEE superiore a 16.000 euro), ma con difficoltà a sostenere il costo dell'affitto sul libero mercato (in genere, ISEE inferiore a 35.000 euro).

Ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L. 431/98, per promuovere la realizzazione degli Accordi locali, i Comuni hanno la facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso.

Inoltre, solo ed esclusivamente per le abitazioni ubicate nei comuni ad Alta Tensione Abitativa, o nei comuni capoluogo di provincia o, in Lombardia, nel Comune di Milano o nei Comuni confinanti con Milano (tali agevolazioni non si applicano quindi alle unità abitative site nei 14 comuni dell'Ambito territoriale di Abbiategrasso):

- l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito è ridotta al 10% (art. 3, comma 2, D.lgs. 23/2011) rispetto all'aliquota ordinaria del 21%;
- è prevista una riduzione della base imponibile dell'IRPEF (art. 8, comma 1, L. 431/98).

Per quanto riguarda l'Ambito territoriale dell'Abbiatense, non sono pertanto applicabili tali agevolazioni fiscali (riduzione cedolare secca e base imponibile IRPEF), mentre alcuni Comuni del territorio in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98 è stato sottoscritto l'Accordo Locale.

Per il Comune di Abbiategrasso in data 17.05.2025 (agli Atti del Comune con prot. 24273/2024 del 21/05/2024) le seguenti Associazioni di categoria:

<b>Associazioni rappresentanti la Proprietà edilizia</b>	<b>Associazioni sindacali territoriali dei Conduttori</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Confabitare Milano;</li><li>- Unioncasa;</li><li>- Federproprietà Milano.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Feder.Casa;</li><li>- Assocasa</li><li>- Ania.</li></ul>

hanno depositato un accordo locale per il canone concordato.

Una ricognizione della diffusione degli Accordi locali nei comuni dell'Ambito consentirebbe di approfondire l'effettiva applicazione dello strumento del canone concordato nel nostro territorio.

## 4.5 Misure di accompagnamento

### La presa in carico sociale

#### La presa in carico da parte del servizio sociale comunale

L'accompagnamento dei nuclei familiari con problematiche abitative è gestito dai Comuni attraverso la presa in carico del servizio sociale, il quale offre consulenza, supporto, e può disporre interventi di sostegno economico per le spese abitative. Assicura inoltre una soluzione temporanea ai soggetti più vulnerabili in stato di emergenza. Per potenziare tale supporto, il Comune di Abbiategrasso ha istituito da diversi anni il Servizio Emergenza Abitativa, specializzato nell'orientamento e nella creazione di specifici percorsi progettuali per le famiglie con ridotte capacità socioeconomiche e in condizione di disagio e/o emergenza abitativa.

#### La presa in carico multidimensionale ADI per i nuclei beneficiari dell'Assegno di inclusione

Le problematiche di natura abitativa sono intrinsecamente connesse all'area del disagio socioeconomico.

La gestione dei nuclei familiari che versano in condizione di povertà e che risultano beneficiari dell'Assegno di Inclusione (ADI) è demandata, a livello di Ambito, al Servizio centralizzato di ambito (ASSP). Tale Servizio è preposto all'attuazione della presa in carico tramite l'équipe multidisciplinare e all'attivazione del Patto per l'Inclusione Sociale, unitamente ai dispositivi di sostegno ad esso correlati.

È tuttavia necessario rilevare che non tutti i nuclei familiari in condizione di povertà sono ammessi al beneficio dell'ADI. I requisiti normativi di accesso alla misura escludono, infatti, taluni nuclei che si trovano in stato di povertà e bisogno (ad esempio, a causa del mancato soddisfacimento dei requisiti di residenza e soggiorno, come l'aver risieduto in Italia per un periodo inferiore ai cinque anni, o non continuativamente negli ultimi due ecc.). Tali nuclei, sebbene esclusi dal beneficio economico ADI e dalla correlata presa in carico multidisciplinare specifica, non sono in condizione di abbandono istituzionale. Qualora accedano al Servizio Sociale di Base, la loro situazione viene comunque esaminata e gestita attraverso la presa in carico da parte del Servizio Sociale di Base medesimo e/o dei servizi specialistici territoriali competenti.

### Il Servizio Emergenza Abitativa del Comune di Abbiategrasso

Lo Sportello Emergenza Abitativa si configura come un punto di riferimento destinato a residenti che necessitano di informazione e orientamento nella ricerca di una soluzione alloggiativa. Esso supporta altresì coloro che, a causa di difficoltà economiche sopraggiunte, sono nell'impossibilità di onorare il canone di locazione o che sono già coinvolti in procedure giudiziarie di rilascio dell'immobile.

Lo Sportello Emergenza Abitativa è gestito da un Assistente Sociale dedicato e opera in stretta collaborazione funzionale con gli Assistenti Sociali del Servizio Sociale di Base comunale.

Il ruolo di tale Servizio si articola in diverse funzioni, calibrate in base alla fase di manifestazione del bisogno abitativo:

1. Fase Preliminare: Il compito primario consiste nell'attività di ascolto, nel primo orientamento e nella fornitura di informazioni relative ai percorsi attuabili.
2. Fasi Successive (Crisi Acuta): In presenza di una disposizione esecutiva di sfratto, il Servizio avvia azioni più strutturate, tra cui:
  - La valutazione socioeconomica approfondita del nucleo.
  - La riattivazione delle reti primarie e secondarie di supporto.
  - Interventi di empowerment e di sostegno all'autodeterminazione del nucleo familiare e della persona.
  - L'attivazione delle risorse pubbliche e private disponibili (quali contributi, *voucher*, soluzioni abitative temporanee, co-abitazioni, *housing-sociale*).

Inoltre, gli operatori svolgono una significativa attività in un'ottica preventiva, promuovendo il coinvolgimento attivo del territorio, del volontariato locale e degli altri *stakeholder* interessati.

## La Misura "Perlaffitto" di sostegno alla locazione (*Area difficoltà abitativa*)

La Misura "Perlaffitto" (disciplinata dalla DGR 6491/2022 e successive integrazioni, tra cui DGR 1001/2023), finanziata con fondi regionali, è stata concepita per sostenere i nuclei familiari in condizioni di disagio economico o particolare vulnerabilità, al fine di garantire il mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato libero.

Il contributo, erogato in forma *una tantum* direttamente al proprietario dell'immobile, copre da un minimo di una a un massimo di dieci mensilità del canone, con un tetto massimo di € 3.600,00 per contratto/alloggio. Precedentemente, la misura era stata impiegata anche per fornire sollievo alle famiglie colpite dall'emergenza sanitaria, con un massimale di € 1.300 (riferimento a dati 2020-2021).

### Dati e Risultati del Contributo

Nel biennio 2020-2021, l'Ambito di Abbiategrasso ha totalizzato 533 destinatari (215 nel 2020 e 318 nel 2021), per un impegno finanziario complessivo pari a € 716.609,51.

Per il Comune di Abbiategrasso, nel corso del 2025, sono pervenute 134 domande di accesso. L'istruttoria, completata dai Servizi Sociali comunali, ha prodotto i seguenti esiti:

- Ammissibilità: n. 113 domande sono risultate ammissibili o ammissibili previa integrazione documentale richiesta.
- Rinuncia: n. 2 domande hanno visto la rinuncia da parte dei richiedenti.
- Rigitto: n. 19 domande hanno ricevuto notifica di preavviso di rigitto, ai sensi della Legge 241/90, (di cui due in quanto è stata presentata due volte dallo stesso Richiedente);

L'accesso al contributo è stato subordinato all'adesione a un Progetto Individuale Condiviso tra il richiedente, il nucleo familiare e l'Assistente Sociale del Servizio Sociale di Base.

Tale vincolo progettuale persegue la doppia finalità di:

1. Favorire il superamento delle condizioni di disagio economico-abitativo.
2. Intercettare precocemente e gestire le situazioni a grave rischio di emergenza abitativa.

## Il Fondo per la Morosità Incolpevole (*Area emergenza abitativa*)

Il Fondo per la Morosità Incolpevole (FMI) è stato istituito con l'obiettivo di prevenire gli sfratti, erogando un contributo massimo di € 12.000,00 ai cittadini per le seguenti finalità:

A. Sanatoria della morosità condizionata alla rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio da parte del locatore.

B. Differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio.

C. Copertura di un deposito cauzionale per la stipula di un nuovo contratto di locazione.

D. Versamento di mensilità anticipate per la sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato, calmierato o inferiore al libero mercato.

Nonostante l'importo significativo, la gestione del Fondo ha evidenziato una limitata efficacia, riflettendosi nei dati di utilizzo. Sebbene nell'ultimo bando di Ambito siano state presentate 12 domande ammissibili, solo 6 richiedenti hanno effettivamente beneficiato del contributo (per un totale di € 29.713,63), mentre per le restanti 6 istanze non sono state realizzate le condizioni necessarie per l'attivazione dell'intervento.

L'assenza di domande di accesso a questa misura, registrata nel bando 2024/2025 del Comune di Abbiategrasso, conferma l'evidente inefficacia e la scarsa operatività della stessa sul territorio comunale.

Le principali criticità che hanno ostacolato il successo della misura e l'attivazione dei provvedimenti (in particolare i punti A e D) sono attribuibili a diversi fattori, tra cui:

1. Difficoltà di Prova dell'Incolpevolezza: La complessità nel dimostrare l'effettiva "morosità incolpevole" dei nuclei familiari in fase di sfratto.
2. Scarsa Adesione dei Proprietari/Locatori: Una delle principali cause di inefficacia risiede nella difficoltà di reperimento di alloggi disponibili per le misure previste ai punti C e D, e, ancor più, nella resistenza dei proprietari ad accettare la rinuncia all'esecuzione dello sfratto (punto A).

Le motivazioni della mancata adesione dei locatori sono legate principalmente alla mancanza di un mercato immobiliare adeguato, in quanto il canone concordato non risulta uno strumento diffuso sul territorio (data l'assenza di Comuni classificati ad Alta Tensione Abitativa). Di conseguenza, i richiedenti supportati dai servizi sociali non hanno trovato alloggi con canoni inferiori al libero mercato.

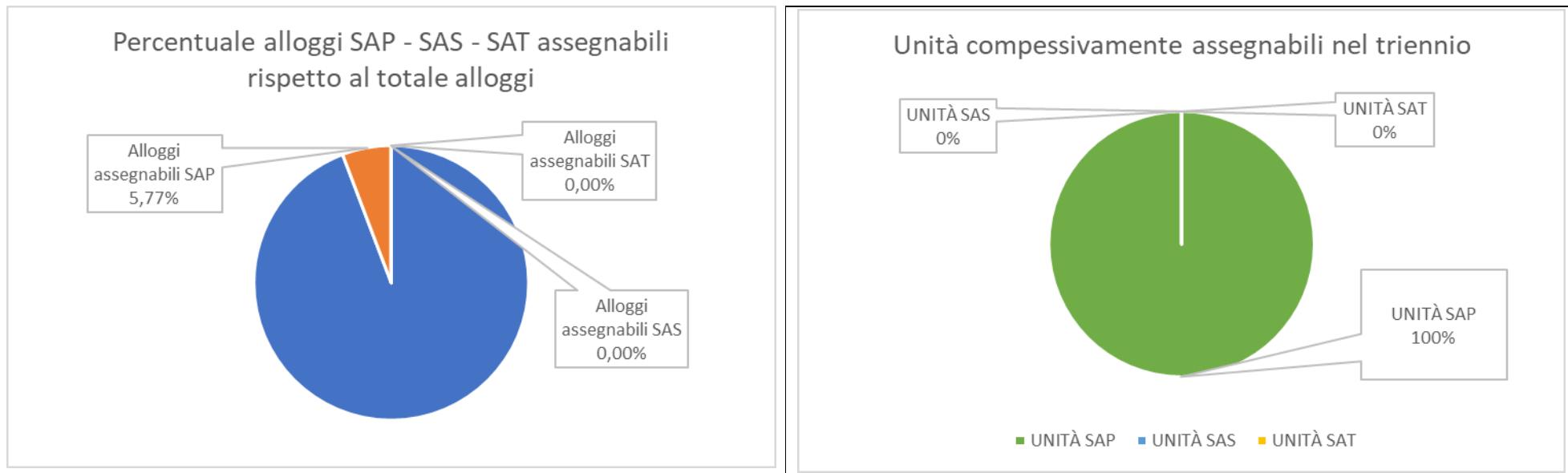
## 5. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della cognizione dell'offerta e della domanda abitativa, il presente capitolo delinea, anche con opportuni rinvii ad altri documenti pianificatori di ambito locale, le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS e definisce le linee di azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto all'emergenza abitativa.

### 5.1 Servizi Abitativi Pubblici e Sociali assegnabili nel triennio

STIMA DELLE UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNAZIONABILI NEL TRIENNIO				
	UNITÀ SAP	UNITÀ SAS		UNITÀ SAT
	Numero unità immobiliari			
ALER - UI SITE NELL'AT DI ABBIATEGRASSO	40		0	0
ABBIATEGRASSO	11		0	0
ALBAIRATE	0		0	0
BESATE	NP		NP	NP
BUBBIANO	NP		NP	NP
CALVIGNASCO	NP		NP	NP
CASSINETTA DI LUGAGNANO	0		0	0
CISLIANO	0		0	0
GAGGIANO	14		0	0
GUDO VISCONTI	2		0	0
MORIMONDO	0		0	0
MOTTA VISCONTI	0		0	0
OZZERO	0		0	0
ROSATE	0		0	0
VERMEZZO con ZELO	0		0	0
TOTALI	67		0	0

Rispetto alle 1.161 unità abitative di proprietà di Aler territorialmente competente e dei Comuni di Ambito 1, sono 67 le unità che, complessivamente, si prevede siano assegnabili nel triennio 2026 – 2028. Come evidenziato nei grafici sottostanti è prevista l’assegnazione di sole unità SAP



Si ricorda infatti che “Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di unità abitative da destinare a SAT”, le unità SAT da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del (per ente proprietario):

- 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che prevedibilmente si renderanno nel corso dell’anno localizzati nei territori dei comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale.

Come già evidenziato al punto “4” del presente documento – sezione “La classificazione del fabbisogno comunale”, nessuno dei comuni dell’ambito rientra in tale categoria.

- 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che prevedibilmente si renderanno nel corso dell’anno localizzati nei restanti territori comunali.

Ai sensi dell’art. 8 della legge regionale 20 maggio 2022 n. 9 (legge di Semplificazione 2022), al fine di assicurare l’attuazione dei programmi di riqualificazione, nell’ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri, anche oggetto di esame da parte del Comitato provinciale per l’ordine e la sicurezza pubblica di cui all’articolo 20 della legge 1 aprile 1981, n. 121 (Nuovo ordinamento dell’Amministrazione della pubblica sicurezza), agli enti proprietari è stata data facoltà di assegnare una quota aggiuntiva di tali alloggi rispetto a quelli individuati nel Piano annuale (rispettando comunque il limite massimo del 10% delle unità abitative disponibili) rispetto anche a nuclei familiari in possesso dei requisiti economico-patrimoniali per l’accesso ai servizi abitativi pubblici in situazione di fragilità accertata da parte dell’autorità giudiziaria o dei servizi sociali del Comune.

## 5.2 La programmazione urbanistica

Allo stato attuale risulta complesso definire in modo organico la raccolta e l'analisi dei dati relativi alla programmazione urbanistica. In parte perché tale analisi è una novità e quindi non sono prontamente disponibili dati già strutturati, in parte perché diversi comuni sono in fase di revisione degli strumenti di programmazione.

Pertanto, seppur con dati scarsamente significativi, si riporta quanto disponibile ad oggi, al fine d'iniziare un percorso progressivo d'implementazione da condursi nei prossimi anni.

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Arearie destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione permanutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzato a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
ABBIATEGRASSO	0	n. 3 - totale Superficie territoriale mq 9065 - totale volume mc 12.005	Nel PGT approvato nel 2010 non sono presenti ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAS/SAP. Nella variante generale al PGT, approvata con deliberazione di CC 35/2025 e non ancora vigente, non sono previsti ambiti di rigenerazione urbana con previsione di SAS/SAP.	Con deliberazione di CC 59/2025 di approvazione dei valori degli oneri di urbanizzazione e della disciplina delle agevolazioni per il triennio 2024/2026 è stata fissata la percentuale di riduzione nella misura dell'80% dei valori per la nuova costruzione, in caso di interventi di nuova costruzione SAS.	Con deliberazione di CC 59/2025 di approvazione dei valori degli oneri di urbanizzazione e della disciplina delle agevolazioni per il triennio 2024/2026 è stata fissata nel 65% la misura della ulteriore riduzione dei valori degli oneri di urbanizzazione in caso di ristrutturazione edilizia di immobili SAP/SAS.	Il PGT del 2010 concede l'incremento volumetrico in caso di realizzazione di edilizia sociale. Le percentuali sono diversificate in relazione all'area e sono state fissate con delibera di GC 132/2014. Nella variante generale al PGT, approvata con deliberazione di CC 35/2025 e non ancora vigente, la realizzazione di SAS/SAP negli ambiti di rigenerazione consente la concessione di incremento volumetrico nella misura del 20% della capacità edificatoria massima.
ALBAIRATE	0	0	0	0	0	0

	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Arearie destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione permanutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzata SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
BESATE	NP	NP	NP	NP	NP	NP
BUBBIANO	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CALVIGNASCO	NP	NP	NP	NP	NP	NP
CASSINETTA DI LUGAGNANO	0	0	0	0	0	0
CISLIANO	0	0	0	0	0	0
GAGGIANO	0	0	0	0	0	0
GUDO VISCONTI	0	0	0	0	0	0
MORIMONDO	0	0	0	0	0	0
MOTTA VISCONTI	0	0	0	0	0	0
OZZERO	0	0	0	0	0	0
ROSATE	0	0	0	0	0	0
VERMEZZO con ZELO	0	0	0	0	0	0

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258

Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

(2) I.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"

"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."

(3) I.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i

"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"

(4) I.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2

"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."

(5) I.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3

"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salvo la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."

(6) I.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla I.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinque, ove persegano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi); [...]".

Per il Comune di Abbiategrasso, Il vigente PGT è stato approvato nel 2010, prima della disciplina regionale relativa ai servizi abitativi. Nel PGT del 2010 sono previste n. 3 aree PEEP (Piano di Edilizia Economica Popolare), assegnate ad ALER. Le convenzioni di assegnazione delle aree non fissano i tempi per l'esecuzione degli interventi.

Con deliberazione di CC n. 35 del 7 luglio 2025 è stata approvata la variante generale al PGT del 2010, che diventerà vigente al completamento degli adempimenti fissati dall'art. 13 della LR 1\2/2005 e s.m.i. La variante generale al PGT conferma le 3 aree individuate dal PGT 2010 e prevede la concessione dell'incremento volumetrico del 20% della capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale, qualora l'intervento, soggetto a pianificazione attuativa, preveda la realizzazione di alloggi di edilizia sociale.

## 5.3 La programmazione sociale

### L'Abitare nel Piano Sociale di Zona 2025-2027

Il Piano Sociale di Zona dell'Ambito Territoriale Sociale di Abbiategrasso 2025-2027 affronta la tematica dell'abitare come una problematica legata alla questione della Povertà. La povertà è un fenomeno multidimensionale che colpisce singoli e nuclei familiari causando difficoltà nell'accedere a 4 ordini di beni comuni: beni materiali (diritti relativi al lavoro, al salario, all'abitazione, all'alimentazione), beni sociali e di salute (diritto alla salute fisica e mentale, alle relazioni e all'equità di accesso ai servizi sanitari e sociali), beni educativi (diritto all'educazione familiare, alla frequenza ai servizi educativi e alla scuola, alla cultura) e beni esistenziali (diritto all'identità, al riconoscimento, alla dignità e all'appartenenza).

Le Linee di Indirizzo regionali sottolineano che *"diventa cruciale l'armonia fra tutte le sfere di vita della persona"*. Il Piano Sociale di Zona dell'Ambito di Abbiategrasso 2025-2027 prova a costruire la programmazione nella logica dei beni comuni con uno sguardo capacitante dei beneficiari e dei servizi. La stessa programmazione parla di fragilità e di come provare ad accompagnare le persone che vivono le diverse situazioni di vulnerabilità anch'esse complesse, composte da moltissimi fattori, alcuni dei quali non direttamente dipendenti dalle persone che esprimono il bisogno o dagli enti che se ne prendono cura.

Nei Tavoli di Programmazione del nuovo Piano di Zona 2025/2027 relativi alla rilevazione dei bisogni nel Territorio dell'Abbiatense, è emerso che le condizioni di difficoltà ed emergenza correlate all'area dell'abitare rivestono sempre maggiore incidenza; di frequente al problema economico e lavorativo si associa il problema abitativo ed, essendo le problematiche abitative afferenti all'area della povertà, multifattoriali e multidimensionali, si richiede che queste siano affrontate in modo integrato e multidimensionale nei loro diversi aspetti (infrastrutturali, sociali, sanitari, lavorativi, educativi, etc. ....).

È evidente che esiste un problema di accesso alla casa che riguarda un numero consistente di cittadini e legata a differenti profili sociali, molto più diversificata rispetto al passato. Alle fasce deboli, infatti, si sono aggiunte nuove situazioni di disagio grave, temporaneo o stabile che hanno coinvolto anche gli appartenenti al cosiddetto "ceto medio". Tale fenomeno, definito generalmente come 'emergenza abitativa', dovrebbe oggi essere meglio identificato con il termine di 'povertà abitativa', che, da un lato, riguarda il divario tra i redditi e l'aumento dei prezzi degli immobili e, dall'altro, la carenza di abitazioni a costi accessibili. In particolare, la povertà abitativa rappresenta una condizione per cui un nucleo familiare ha perso la propria abitazione di residenza a causa di difficoltà economiche (improvvide o continuative) o vive in una condizione inadeguata in relazione sia al numero di componenti sia alla qualità dell'alloggio. Il Rapporto 2020 redatto dalla Caritas sottolinea come in Italia la povertà abitativa riguarda prevalentemente le famiglie che non posseggono una casa di proprietà o sono sottoposte ad un regime di morosità incolpevole (il Decreto legislativo n. 102 del 31 agosto 2013 definisce la morosità incolpevole come "la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare") o percepiscono un'insicurezza abitativa dovuta a ritardi nei pagamenti. La povertà abitativa è strettamente correlata alla povertà energetica che è data dall'incapacità economica delle famiglie di fronteggiare le spese relative ai consumi energetici dell'abitazione in cui vivono<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Studi sui nuovi scenari per le politiche regionali promossi dal Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione, Regione Lombardia, luglio 2021

La condizione multidimensionale che caratterizza la povertà crea condizioni di disagio che favoriscono il persistere delle situazioni di vulnerabilità. Infatti, fragilità e disagio economico sono strettamente connessi al mercato del lavoro, a precarie condizioni abitative, a quadri sanitari compromessi, a debolezza delle reti familiari, alla tipologia di famiglie (numerose, monoredito) e a titoli di studio medio-bassi.

Le modalità di risposta a questo bisogno emergente si sono sviluppate con modalità eterogenee nei territori, senza una cornice programmatica condivisa e con risorse economiche dedicate insufficienti.

In quest'ottica gli interventi nell'Area Povertà-Inclusione vogliono favorire la costruzione di un sistema di competenze e di supporto sociale che spezzi il rischio di trasferimento intergenerazionale della povertà e dell'esclusione sociale che, spesso, caratterizza le persone e i nuclei familiari che vivono in tale situazione. La possibilità di costruire un sistema di protezione diventa il fattore determinante per avviare processi di responsabilizzazione e partecipazione attiva da parte dei cittadini in situazione di povertà ed esclusione.

Le seguenti realtà lavorano sul nostro Territorio per agire trasversalmente sulle diverse sfaccettature che contraddistinguono le aree della povertà e della fragilità.

L'Ambito Territoriale di Abbiategrasso ha aderito alla programmazione e attuazione in qualità di partner al progetto denominato "300+1", che, per affrontare la dimensione multifattoriale della povertà, intende sostenere le persone e i nuclei familiari nelle dimensioni lavorativa (percorsi di accompagnamento all'orientamento e all'inserimento lavorativo, anche grazie alla possibilità di accedere a percorsi formativi di riqualificazione professionale), economica (percorsi di educazione finanziaria e di concessione di microcredito per far fronte a situazioni di emergenza e/o debitorie) e psicologica (percorsi di supporto psicologico per persone che vivono particolari situazioni di fragilità e di fatica nella gestione del quotidiano). Propone quindi azioni di contrasto alla povertà con un approccio centrato sulla persona e attento agli specifici bisogni, strutturando risposte di tipo multidimensionale. Le dimensioni lavorative, economiche e psicologiche potrebbero avere ricadute anche sulla casa.

Dal punto di vista degli interventi di accompagnamento e sostegno ai nuclei familiari con problematiche di tipo abitativo, di norma i comuni provvedono con una presa in carico da parte del servizio sociale comunale che, oltre ad offrire consulenza e sostegno al nucleo familiare in relazione alle problematiche abitative emergenti, può intervenire anche con interventi di sostegno al reddito per le spese abitative e garantire una soluzione abitativa temporanea ai soggetti vulnerabili in condizione di emergenza abitativa. Il Comune di Abbiategrasso si avvale da alcuni anni di un servizio - Servizio Emergenza Abitativa - dedicato all'orientamento e alla definizione di una progettualità per i nuclei in condizione di disagio abitativo o emergenza abitativa e con scarse risorse socio/economiche.

Rispetto ai nuclei familiari con problematiche abitative, il cui bisogno abitativo spesso è dovuto alle condizioni personali in cui si trovano i componenti del nucleo che rendono difficoltosa una stabilità economica, sociale ed abitativa, la programmazione sociale 2025-2027, prevede di sperimentare una modalità di presa in carico basata sullo stile del "case management". Tramite questo approccio – lo stesso utilizzato dal Servizio Assegno di Inclusione e all'interno del programma PIPPI (Programma di Intervento per la Prevenzione all'Istituzionalizzazione, rivolto alle famiglie con figli minori) – si mira a integrare i vari servizi e mettere in rete gli interventi presenti, in modo da rispondere in maniera più completa ed efficace alle esigenze della persona e della famiglia. Inoltre, si lavora per migliorare la capacità di attivazione delle persone e delle famiglie coinvolte nell'affrontare la situazione, con l'obiettivo di favorire l'autonomia economica e la stabilità delle persone e di superare logiche assistenzialistiche.

Relativamente alle azioni inerenti le politiche abitative, si evidenzia, inoltre, la partecipazione dal 2023 dell'Ufficio di Piano Ambito di Abbiategrasso, insieme agli altri Ambiti territoriali della Città Metropolitana di Milano, a un tavolo di confronto promosso da Città Metropolitana e finalizzato a condividere le principali criticità ed individuare esperienze e modalità di intervento per affrontare una sofferenza abitativa crescente.

Un servizio che ha visto un'importante implementazione dal 2017 ad oggi è il Servizio Centralizzato di Ambito Area Povertà, che si occupa della presa in carico dei residenti dei 14 comuni beneficiari delle misure di contrasto alla povertà. Con Decreto-legge del 4 maggio 2023, n. 48, convertito con modificazioni, dalla Legge del 3 luglio 2023, n. 85 “Misure urgenti per l’inclusione sociale e l’accesso al mondo del lavoro”, è stato introdotto l’Assegno di inclusione come misura a contrasto della povertà in sostituzione del Reddito di Cittadinanza. Il Servizio centralizzato è stato avviato nel 2018 come sperimentazione per la presa in carico dei beneficiari della misura di contrasto alla povertà. Con il progressivo consolidamento di un sistema integrato tra il servizio centralizzato, che si occupa della presa in carico e della progettazione individuale di nuclei con bisogni complessi e il servizio sociale professionale presente nei comuni, si è passati da una presa in carico locale, storicamente in capo ai singoli comuni che, interveniva sui propri cittadini a seguito di richiesta specifica, ad una presa in carico territoriale di nuclei familiari beneficiari delle misure nazionali di contrasto alla povertà mediante la stesura di progetti individualizzati. Le azioni su cui sono state destinate le risorse della Quota Servizi Fondo Povertà nelle diverse annualità hanno riguardato il rafforzamento dei servizi sociali, attraverso il potenziamento del segretariato sociale, e del Servizio sociale professionale dell’Ambito per l’attuazione e gestione delle misure di contrasto alla povertà anche con riferimento all’area dell’abitare; sono stati destinati fondi per interventi e servizi di inclusione sociale e lavorativa (a favore di beneficiari di misure di contrasto alla povertà) quali sostegno socioeducativo territoriale e domiciliare, incluso il supporto nella gestione delle spese e del bilancio familiare; sostegno alla genitorialità e tirocini finalizzati all’inclusione sociale, all’autonomia delle persone e alla riabilitazione. Con le nuove programmazioni della Quota Servizi Fondo Povertà sono stati destinati fondi, oltre che al rafforzamento delle azioni sopra indicate, anche per i servizi di assistenza domiciliare socioassistenziale e l’avvio del servizio di Pronto intervento sociale. Attualmente il Servizio centralizzato di Ambito, costituito stabilmente da figure di assistenti sociali, educatori e psicologi, insieme agli assistenti sociali nei comuni dell’Ambito, si occupa della presa in carico dei beneficiari della misura dell’Assegno di Inclusione, attraverso anche la rete di servizi ed enti del sociale, sociosanitario e del mondo lavorativo.

Servizio centralizzato area lavoro (Servizio inserimento lavorativo disabili, Servizio Adulti di fiducia, Interventi di inclusione sociale e sostegno socioeducativo Area Povertà):

I tre servizi che afferiscono all’area dell’orientamento al lavoro e riattivazione di competenze lavorative, non concernenti le politiche attive del lavoro, quali il Servizio di Integrazione Lavorativa (SIL); il Servizio Adulti di Fiducia e la componente educativa che svolge gli “Interventi di inclusione sociale e sostegno socio-educativo Area Povertà del Servizio centralizzato d’Ambito-Assegno di Inclusione”, gestiti a livello centralizzato dall’Azienda Speciale Servizi alla Persona del Comune di Abbiategrasso (ASSP), al fine di rispondere con maggiore efficacia ai bisogni e osservati nel panorama sociale odierno, si sono riorganizzati nel 2024, all’interno di un servizio unico con un unico coordinamento, mantenendo un’organizzazione interna che garantisca le competenze necessarie all’accompagnamento educativo dei tre target di riferimento (giovani, disabili, percettori di assegno di inclusione). Nello specifico le possibili attività erogate: orientamento scolastico per l’individuazione del percorso formativo adeguato; orientamento lavorativo per la definizione di un piano di ricerca e/o di inserimento lavorativo; attivazione di tirocini per l’acquisizione delle competenze professionali e/o come “passaggio” per un inserimento contrattualizzato in azienda; sostegno educativo per le situazioni di maggiore fragilità; educazione finanziaria. Relativamente alle attività connesse alle Azioni di sistema troviamo: integrazione con altri servizi e/o progetti attivi nell’ambito, creazione di rapporti con aziende e imprese del territorio, organizzazione di eventi legati al mondo del lavoro e dell’incontro domanda / offerta

Anche le iniziativa locali rispondono alla multifattorialità che la condizione della povertà porta con sé, grazie a proposte di contrasto alla povertà da parte di diversi attori sociali, che fanno parte della rete del terzo settore e dell’associazionismo, e che si occupano della raccolta e distribuzione di beni di prima necessità in accordo e confronto con i servizi sociali dei comuni. Ad Abbiategrasso, poi, grazie ad una convenzione con il Comune, è presente un “emporio solidale” che fornisce un servizio di distribuzione beni alimentari e di prima necessità rivolti a individui e nuclei familiari in carico ai servizi sociali o agli enti di volontariato. L’intervento risponde all’esigenza di fronteggiare i problemi della nuova realtà sociale costituita da nuclei monogenitoriali, famiglie multiproblematiche, stranieri, disabili e adulti soli senza reddito o con reddito insufficiente alla sopravvivenza, oltre ad attivare una serie di “aiuti” di natura economica, ha promosso la costruzione di percorsi innovativi partendo proprio dal coinvolgimento e dalla stimolazione degli utenti interessati.

Progettualità nell'Ambito della componente 2 “Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore” della Missione 5 “Inclusione e coesione” del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), il Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali - Direzione generale per la lotta alla povertà e per la programmazione sociale - n. 98 del 9 maggio 2022 ha decretato l'approvazione dei progetti degli Ambiti territoriali ammessi al finanziamento e, nello specifico, ha individuato l'Ambito di Abbiategrasso quale beneficiario di diverse linee di investimento tra cui l'investimento 1.2 “Percorsi di autonomia per persone con disabilità” che prevede una componente infrastrutturale per la realizzazione di alloggi destinati a progetti sociali per persone con disabilità. L'importo finanziato è pari a € 595.832,33, destinato in parte a spese di investimento per la ristrutturazione e l'adeguamento di alloggi e in parte a spese di gestione. L'obiettivo del progetto è accompagnare le persone con disabilità e le loro famiglie, in un'ottica di autodeterminazione, verso l'emancipazione familiare e/o la deistituzionalizzazione, fornendo alla persona disabile servizi sociali e domiciliari al fine di migliorarne l'autonomia anche abitativa e offrire l'opportunità di accesso nel mondo del lavoro, anche attraverso la tecnologia informatica. Rispetto alla componente infrastrutturale abitativa, a seguito di rilevazione sul territorio di messa a disposizione di immobili pubblici, sono stati individuati appartamenti di proprietà ALER, con cui è stata sottoscritta apposita Convenzione e contratti di locazione, al fine di costituire 4 appartamenti per un totale di 10 beneficiari.

In conclusione, non è previsto nell'attuale programmazione del Piano di Zona 2025/2027 un obiettivo specifico riferito all'area dell'abitare, ma all'interno degli obiettivi legati all'area fragilità e povertà e all'interno di alcuni obiettivi di sistema si perseguono interventi e progetti connessi a tale area. Il carattere multidimensionale e multifattoriale della povertà abitativa è affrontato nell'ottica della costruzione di un sistema di competenze, servizi, interventi di supporto sociale e di protezione nei confronti dei cittadini a rischio di esclusione sociale, agendo trasversalmente sulle diverse sfaccettature che contraddistinguono le aree della povertà e della fragilità.