



AMBITO TERRITORIALE N. 37 DESIO

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

2025

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA – CONTESTO	
01 Abitare nell’Ambito territoriale	5
01.1 L’Ambito e i suoi comuni	5
01.2 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo	6
01.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale	8
01.4 Locazione a canone concordato	13
02 Offerta pubblica e domanda abitativa nel 2024	14
02.1 Sistema di risposta al grave disagio abitativo e al bisogno di emergenza	14
02.2 Servizi Abitativi Pubblici	14
02.3 Assegnazione di alloggi pubblici in locazione agevolata	16
02.4 Misure di sostegno alla locazione	16
PARTE SECONDA – PREVISIONI PER IL 2025	
03 Unità abitative SAP prevedibilmente assegnabili nell’anno	20
03.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili nell'anno	20
03.2 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) libere e che si libereranno per effetto del turn-over	20
03.3 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	21
03.4 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	21
03.5 Numero di Unità Immobiliari (U.I.) per Servizi Abitativi Transitori	22
03.6 Le unità conferite da soggetti privati	22
03.7 Riepilogo e indicazione delle unità abitative prevedibilmente disponibili nel triennio	23
04 Indicazioni specifiche	24
04.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l’assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza	24
04.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale	24
04.3 Le unità abitative da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di polizia e Corpo nazionale dei vigili del fuoco”	25
05 Interventi di sostegno all’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale	26
PARTE TERZA – ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL’OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE 2023-2025	
06 Assi prioritari di intervento	28
06.1 Asse 1 - Sviluppo del sistema di risposta al disagio grave	28
06.2 Asse 2 - Sblocco ed efficientamento del patrimonio abitativo pubblico	30
06.3 Asse 3 - Incremento dell’offerta abitativa sostenibile	31

PREMESSA

Disciplinato dalla L.r. 16/2016 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» e dal Regolamento Regionale n. 4/2017 il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento che, insieme al Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale, definisce il quadro programmatico di livello d'Ambito territoriale del sistema dei servizi abitativi pubblici (SAP), sociali (SAS) e delle azioni di sostegno per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Il Piano annuale assume dunque il triplice obiettivo di:

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

Nel mese di marzo 2023 l'Ambito di Desio si è inoltre dotato del primo Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale (triennio 2023-2025) così come previsto dalla disciplina di riferimento, interpretandolo come occasione preziosa per definire le direttrici prioritarie di lavoro più funzionali ad affrontare le sfide sul tema abitativo e per sviluppare un nuovo modello di intervento nel campo delle politiche abitative.

Su queste basi e seguendo un'impostazione ormai consolidata, il Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale 2025 è organizzato secondo tre parti:

- la prima, composta dai primi due capitoli, delinea le principali caratteristiche e dinamiche dell'Ambito e dei comuni che lo compongono e il bisogno abitativo intercettato. Il quadro conoscitivo sviluppato dall'osservatorio della condizione abitativa assume un'importanza fondamentale in quanto ha il compito di verificare le condizioni a supporto delle scelte di Piano, e di verificare le traiettorie di scenario definite dal Piano triennale;
- la seconda, composta dai capitoli 3, 4 e 5, propone il quadro delle unità abitative SAP prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno e delle misure di welfare abitativo attivabili;
- la terza, coincidente con il capitolo 6, fornisce un quadro di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano triennale dell'offerta abitativa 2023-2025 con attenzione particolare al livello di raggiungimento degli obiettivi dallo stesso previsti.

PARTE PRIMA

CONTESTO

01 | ABITARE NELL'AMBITO TERRITORIALE

01.1 L'Ambito e i suoi comuni

L'Ambito di Desio è uno dei cinque Ambiti territoriali nei quali sono organizzati i comuni della provincia di Monza e Brianza (Ambiti di Monza, Seregno, Carate Brianza e Vimercate), ed è costituito da sette comuni:

1. Bovisio Masciago
2. Cesano Maderno
3. Desio
4. Limbiate
5. Muggiò
6. Nova Milanese
7. Varedo



I sette comuni componenti l'Ambito territoriale contano complessivamente 193.831 abitanti al 1.1.2024, pari al 22% dell'intera popolazione provinciale residente. Una popolazione - quella dell'Ambito territoriale di Desio - in crescita di 1.256 unità rispetto al 2023, quindi con una dinamica più accentuata restanti comuni della provincia, mentre il capoluogo registra nel periodo una flessione negativa.

TABELLA – Dinamiche della popolazione residente. Ambito territoriale e Provincia di Monza e della Brianza. Periodo 2023-2024

	Residenti 1.1.2024	Quota sul totale provinciale	Variazione 2023-2024	
			Assoluta	%
AMBITO di DESIO	193.831	22%	1.256	0,7%
Monza città	123.121	14%	- 930	- 0,7%
Altri Comuni della provincia	560.728	64%	1.014	0,2%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Dal dettaglio demografico tra i comuni dell'Ambito territoriale emerge che

- la dinamica positiva della popolazione residente nell'Ambito territoriale di Desio coinvolge tutti e sette i Comuni dell'Ambito, con quote di variazione più accentuate a Bovisio Masciago, Limbiate, Muggiò e Varedo. Cesano Maderno e Limbiate i Comuni con la variazione assoluta più importante. Nova Milanese è il Comune con la variazione assoluta più contenuta, ma allo stesso tempo molto rilevante invertendo la dinamica negativa registrata l'anno precedente;
- Cesano Maderno, Desio e Limbiate sono i comuni più popolosi e rappresentano insieme il 60% della popolazione dell'Ambito territoriale. Muggiò e Nova Milanese sono i comuni dalle dimensioni intermedie superando entrambe i 23 mila residenti. Varedo è invece il comune con il minor numero di abitanti, 13.796;
- la concentrazione di abitanti in un territorio complessivamente contenuto dal punto di vista dimensionale determina una densità abitativa media pari a 3.248 abitanti per ogni chilometro quadrato di territorio amministrativo (abitanti/km²), in crescita rispetto all'anno precedente quando gli abitanti per chilometro quadrato erano 3.227. Una densità sensibilmente inferiore a quella di Monza città e decisamente più alta rispetto alla media dei restanti comuni della provincia. Pur non essendo tra i comuni dell'Ambito con il maggior numero di residenti, Muggiò e Nova Milanese si confermano essere quelli con la più alta densità abitativa, rispettivamente di 4.318 e 3.966 abitanti per chilometro quadrato, in crescita rispetto al 2023 e ben più importante rispetto a Monza città.

TABELLA –Dinamiche della popolazione residente. Comuni dell’Ambito territoriale. Periodo 2023-2024

Comune	Residenti 1.1.2024	Quota sul totale dell’Ambito	Variazione 2023-2024	
			Assoluta	%
Bovisio Masciago	16.892	8,7%	140	0,8%
Cesano Maderno	39.549	20,4%	239	0,6%
Desio	41.609	21,5%	146	0,4%
Limbate	35.069	18,1%	279	0,8%
Muggiò	23.665	12,2%	201	0,9%
Nova Milanese	23.144	11,9%	117	0,5%
Varedo	13.903	7,2%	134	1,0%

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

TABELLA – Densità abitativa al 01.01.2024

Comune	Abitanti/kmq
Bovisio Masciago	3.426
Cesano Maderno	3.436
Desio	2.819
Limbate	2.853
Muggiò	4.318
Nova Milanese	3.956
Varedo	2.867
AMBITO di DESIO	3.248
Monza città	3.721
Altri Comuni della provincia	1.793

Fonte: Demo ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

01.2 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo

Dai dati forniti da ISTAT, aggiornati al 2021, si possono conteggiare complessivamente per l’Ambito di Desio circa 93 mila abitazioni (di proprietà privata e pubblica), che rappresentano oltre il 21% delle abitazioni di tutta la provincia di Monza e della Brianza. Da notare come la distribuzione delle abitazioni tra i contesti di riferimento presi in considerazione (l’Ambito di Desio, la città di Monza e l’insieme dei restanti comuni della provincia) presenti evidenti similitudini con la distribuzione della popolazione residente.

TABELLA – Consistenza del patrimonio abitativo. Anno 2021

	Abitazioni	Quota sul totale provinciale
AMBITO di DESIO	93.021	21,4%
Monza città	62.809	14,4%
Altri Comuni della provincia	279.964	64,2%

Fonte: ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Medesima distribuzione tra abitazioni e popolazione residente anche tra i comuni che compongono l’Ambito territoriale che con Cesano Maderno e Desio conta il 43% delle abitazioni, raggiungendo il 60% del totale sommando anche la consistenza di Limbate.

L’1,7% del patrimonio abitativo dell’Ambito territoriale si compone di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP), pari a 1.554 abitazioni delle quali:

- 791 di proprietà dei comuni dell’Ambito territoriale;

- 732 di proprietà di ALER Varese-Como-Monza e Brianza-Busto Arsizio territorialmente competente;
- 28 di proprietà dei Comune di Milano ubicate tra i comuni di Desio (21) e Muggiò (7);
- 3 di proprietà dei Comune di Cinisello Balsamo ubicate nel comune di Desio.

TABELLA – Consistenza del patrimonio abitativo dei Comuni dell’Ambito di Desio. Anno 2021

Comune	Abitazioni	Quota sul totale dell'Ambito
Bovisio Masciago	8.450	9%
Cesano Maderno	19.194	21%
Desio	20.797	22%
Limbiate	16.035	17%
Muggiò	10.885	12%
Nova Milanese	10.699	12%
Varedo	6.961	7%

Fonte: ISTAT, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

La distribuzione territoriale degli alloggi SAP trova in Desio il comune con il numero maggiore di unità abitative SAP (410, pari al 26,4% del totale), seguito da Muggiò e Limbiate (rispettivamente con 316 e 282 unità abitative). I comuni che presentano la minore disponibilità di SAP sono Bovisio Masciago (107), Cesano Maderno (136) e Varedo (129). Da rilevare che i Comuni di Cesano Maderno e Desio sono gli enti proprietari dell’Ambito territoriale che tra il proprio patrimonio contano anche alloggi destinati a servizio abitativo sociale (SAS): rispettivamente 1 e 24.

TABELLA – Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico destinato a SAP

ENTE PROPRIETARIO	Comuni	Comune di Cinisello B.	Comune di Milano	ALER	TOTALE
Ubicazione COMUNE					
Bovisio Masciago	34	0	0	73	107
Cesano Maderno	55	0	0	81	136
Desio	298	3	21	88	410
Limbiate	82	0	0	200	282
Muggiò	210	0	7	99	316
Nova Milanese	14	0	0	160	174
Varedo	98	0	0	31	129
AMBITO di DESIO	791	3	28	732	1.554

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

TABELLA – Concentrazione del patrimonio abitativo pubblico destinato a SAP

Comune	Quota di SAP sul totale delle abitazioni	N. residenti per alloggio SAP
Bovisio Masciago	1,3%	158
Cesano Maderno	0,7%	291
Desio	2,0%	101
Limbiate	1,8%	124
Muggiò	2,9%	75
Nova Milanese	1,6%	133
Varedo	1,9%	108
AMBITO di DESIO	1,7%	125

Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Muggiò risulta essere il comune dell’Ambito con la più importante dotazione di alloggi SAP rispetto al totale delle abitazioni, pari al 2,9%, e alla popolazione residente con un alloggio SAP ogni 75 abitanti. Cesano Maderno, all’opposto, è il comune dell’Ambito territoriale con la più ridotta dotazione di alloggi SAP, pari allo 0,7% del patrimonio abitativo totale equivalente a un alloggio SAP ogni 291 abitanti.

TABELLA – Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico destinato a SAS di proprietà comunale

Comune ENTE PROPRIETARIO	Servizi Abitativi Sociali
Bovisio Masciago	0
Cesano Maderno	1
Desio	24
Limbrate	0
Muggiò	0
Nova Milanese	0
Varedo	0
AMBITO di DESIO	25

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

01.3 Accessibilità del mercato immobiliare residenziale

Il monitoraggio dell’andamento dei valori medi di locazione e di compravendita nei comuni dell’Ambito territoriale registrati dall’Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate relativi ai primi semestri 2023 e 2024, relativi agli immobili residenziali non di pregio, consente di verificare il grado di accessibilità del mercato delle locazioni private e delle compravendite.

Nonostante i dati confermino una crescente mobilità del mercato, i “cambi casa” si concentrano prevalentemente nei Comuni non capoluogo delle aree metropolitane (Confedilizia, 2024¹), e tornano a crescere le compravendite assistite da mutuo, anche per il 2024 recenti studi (Nomisma, 2024²) descrivono il mercato di accesso all’abitazione con la metafora della “casa-impossibile”, una condizione che purtroppo riguarda moltissimi italiani.

Il rapporto annuale elaborato da Nomisma sottolinea come negli ultimi anni l’inflazione abbia eroso il reddito disponibile, che per 3 famiglie su 5 rimane inadeguato o appena sufficiente per far fronte alle necessità, obbligandole a fare i conti con le proprie effettive capacità finanziarie. In questo scenario, **umentano le difficoltà di acquisto dell’abitazione, in particolar modo per le famiglie unipersonali e quelle più numerose, così come le difficoltà a sostenere canoni di locazione investiti da un trend di crescita più sostenuto rispetto ai prezzi**. Allo stesso modo contempo, l’indagine conferma come la quota maggiore di famiglie in locazione (passata dal 56% nel 2023 al 59,3% del 2024) consideri l’affitto come unica soluzione possibile a fronte della mancanza di risorse per accedere alla compravendita.

Nel quadro generale nazionale appena riportato, i dati monitorati relativi ai valori di mercato indicano: per la *compravendita*,

considerando i valori medi di mercato relativi ad abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, il livello di accessibilità del mercato risulta generalmente stabile rispetto al precedente anno 2023, sia nelle zone centrali, sia nelle zone periferiche dei comuni. Fanno eccezione le aree periferiche di Cesano Maderno

¹ [Confedilizia, famiglie più mobili, quasi 2 milioni cambiano casa](#)

² Nomisma, *Rapporto sull’abitare 2024*, novembre 2024

e Desio, con valori in sensibile aumento, e Limbiate per il quale si registra una significativa riduzione dei valori sia nella centrale sia in quella periferica.

TABELLA – Valori medi (€/mq) di COMPRAVENDITA*. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE

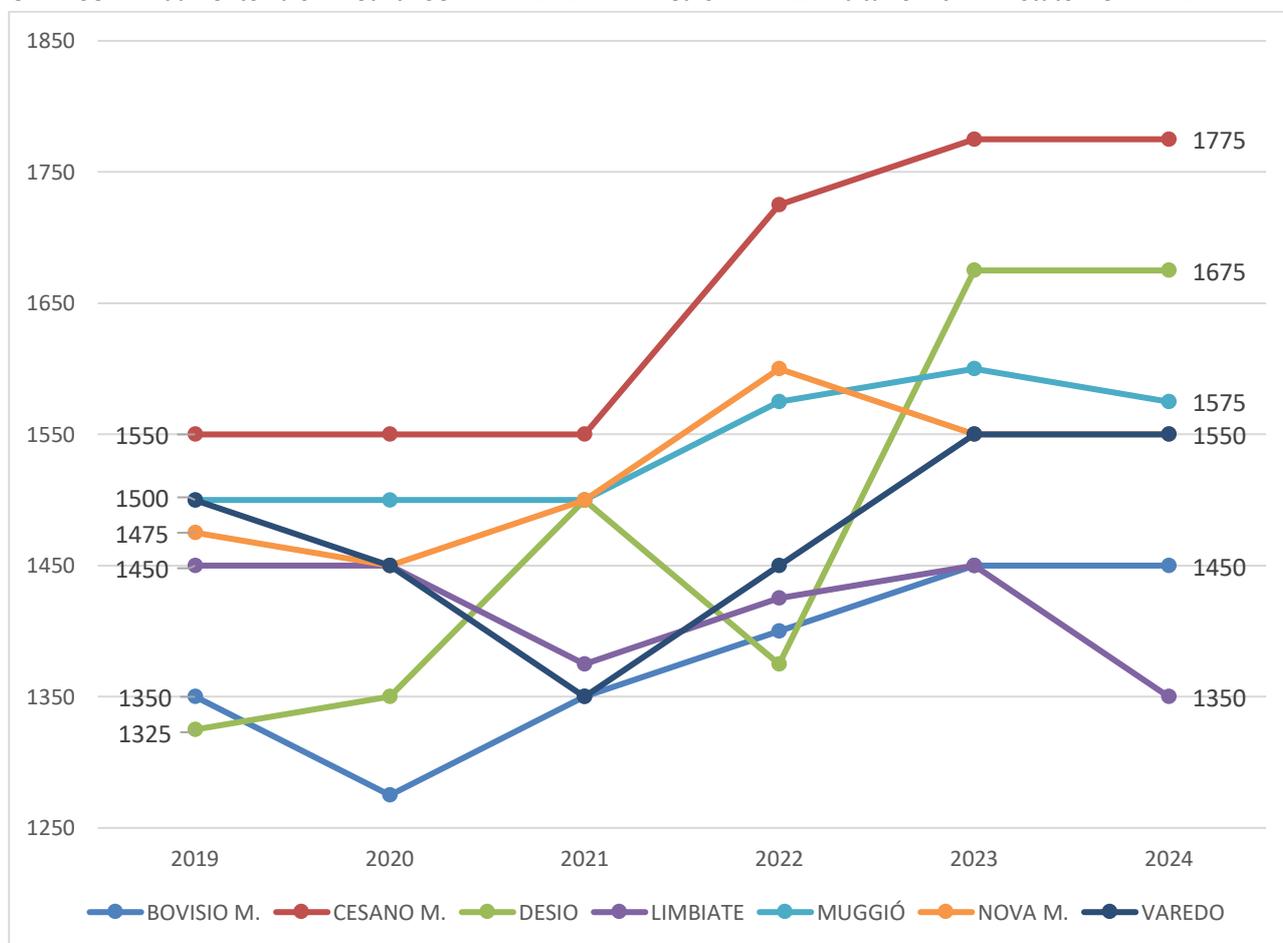
anno	BOVISIO M.	CESANO M.	DESIO	LIMBIATE	MUGGIÓ	NOVA M.	VAREDO
2019	1.350	1.550	1.325	1.450	1.500	1.475	1.500
2020	1.275	1.550	1.350	1.450	1.500	1.450	1.450
2021	1.350	1.550	1.500	1.375	1.500	1.500	1.350
2022	1.400	1.725	1.375	1.425	1.575	1.600	1.450
2023	1.450	1.775	1.675	1.450	1.600	1.550	1.550
2024	1.450	1.775	1.675	1.350	1.575	1.550	1.550
VAR. 2019-2024	+7,4%	+14,5%	+26,4%	-6,9%	+5,0%	+5,1%	+3,3%

* valori €/mq relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Limbiate risulta essere il comune con i valori più contenuti in termini assoluti e l'unico a registrare valori più bassi rispetto al 2019

GRAFICO – Andamento valori medi di COMPRAVENDITA*. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE



* valori €/mq relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

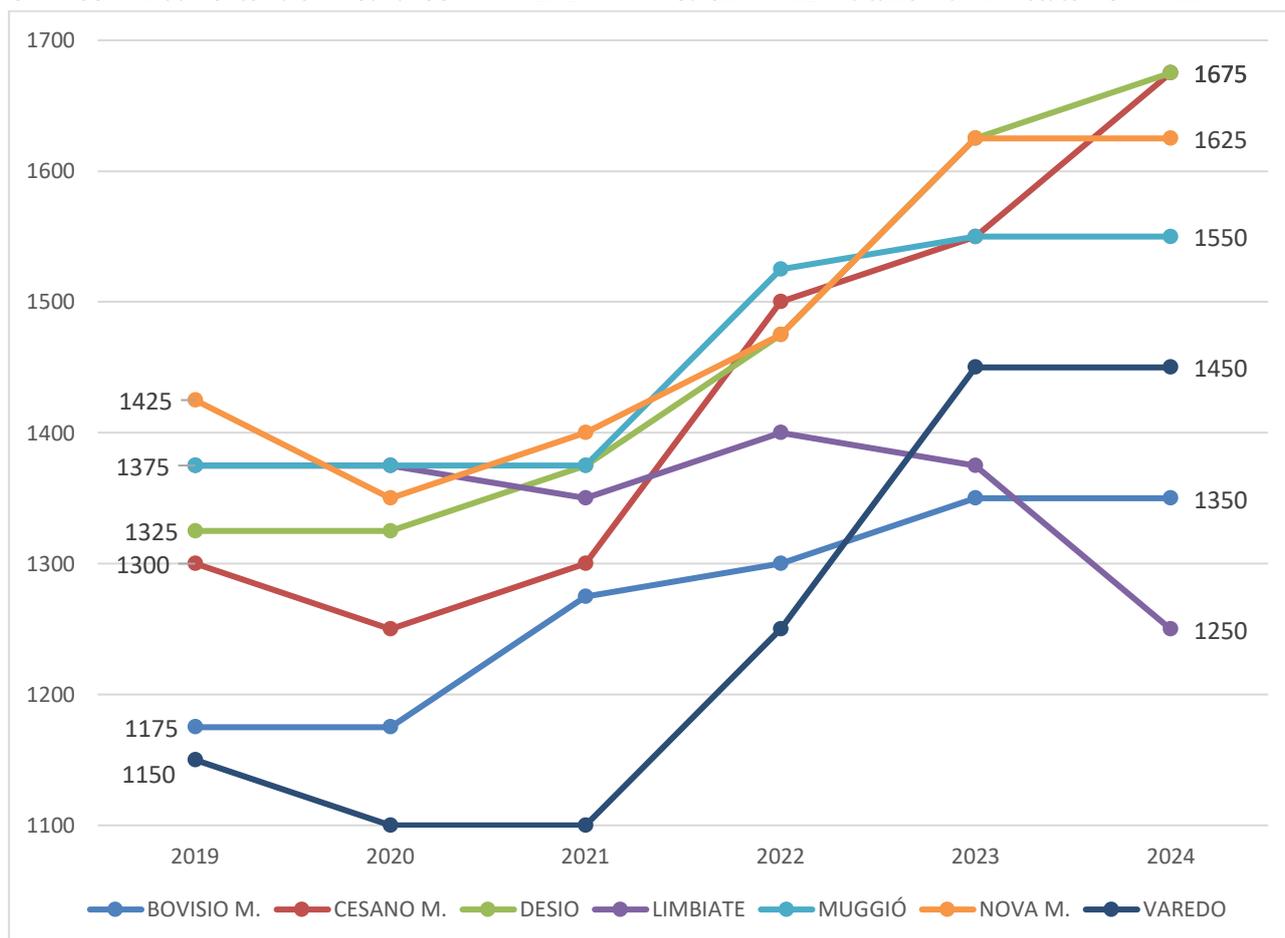
TABELLA – Valori medi (€/mq) di COMPRAVENDITA*. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE

Anno	BOVISIO M.	CESANO M.	DESIO	LIMBIATE	MUGGIÓ	NOVA M.	VAREDO
2019	1.175	1.300	1.325	1.375	1.375	1.425	1.150
2020	1.175	1.250	1.325	1.375	1.375	1.350	1.100
2021	1.275	1.300	1.375	1.350	1.375	1.400	1.100
2022	1.300	1.500	1.475	1.400	1.525	1.475	1.250
2023	1.350	1.550	1.625	1.375	1.550	1.625	1.450
2024	1.350	1.675	1.675	1.250	1.550	1.625	1.450
VAR. 2019-2024	+14,9%	+28,8%	+26,4%	-9,1%	+12,7%	+14,0%	+26,1%

* valori €/mq relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

GRAFICO – Andamento valori medi di COMPRAVENDITA*. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE



valori €/mq relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

per la locazione

a confermare il quadro delineato dai recenti studi sopra richiamati anche per il contesto territoriale dell’Ambito di Desio, sono i valori medi registrati per la locazione di abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale nelle zone centrali e nelle zone periferiche. I dati messi a disposizione dall’OMI – Agenzia delle Entrate (valori espressi in €/mq*mese) mostrano infatti diffusi e importanti incrementi, in diversi casi addirittura in doppia cifra, dei canoni applicati sia rispetto all’anno precedente, sia nel confronto con i valori pre-covid del 2019. Le uniche eccezioni ad un quadro generale di condizioni più difficoltose di

accesso al mercato sono rappresentate da Nova Milanese, che per la zona centrale mantiene stabili i valori tra il 2023 e il 2024, e Limbiate, che invece nell'ultimo periodo considerato segna un andamento significativamente negativo.

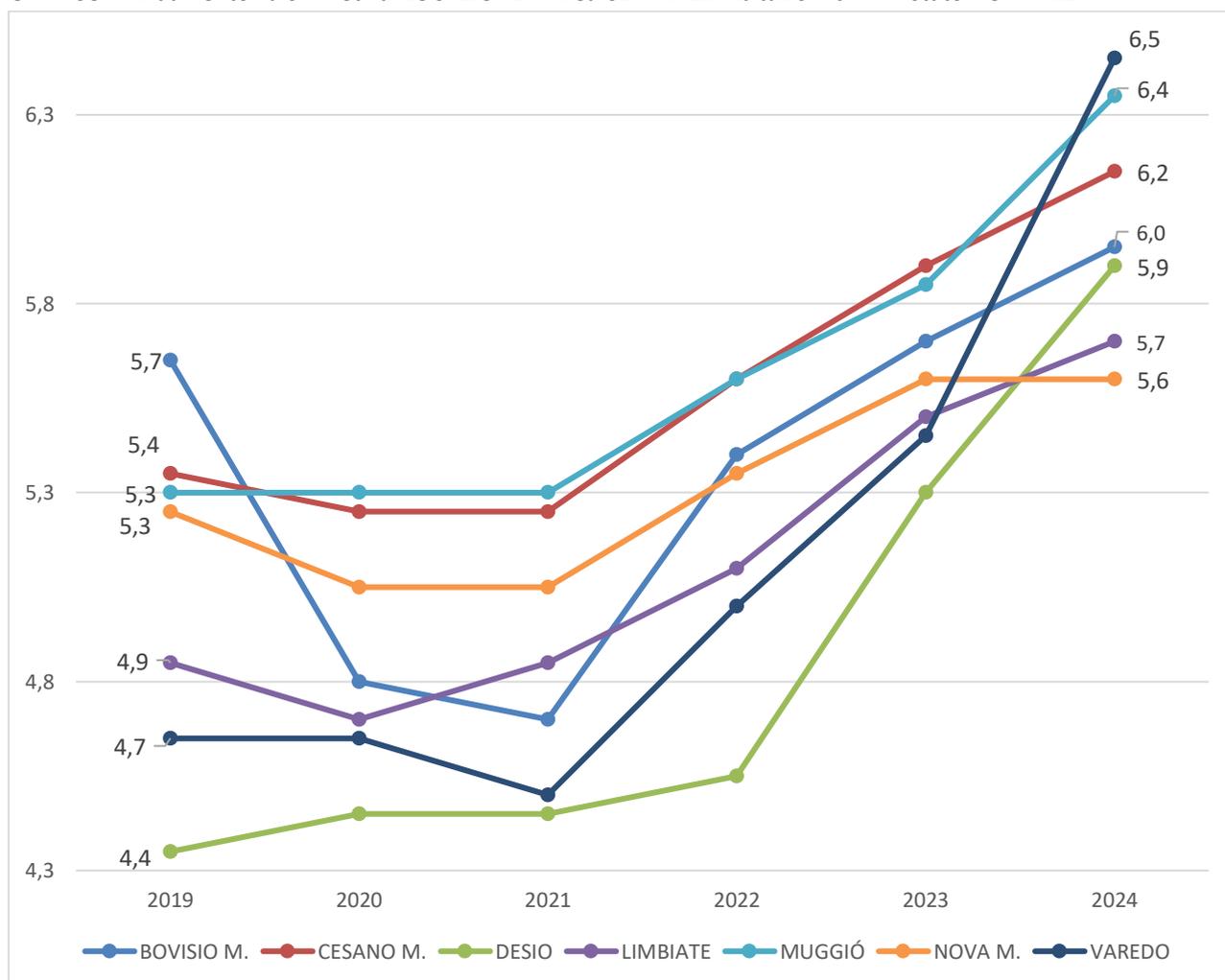
TABELLA – Valori medi di LOCAZIONE*. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE

anno	BOVISIO M.	CESANO M.	DESIO	LIMBIATE	MUGGIÓ	NOVA M.	VAREDO
2019	5,7	5,4	4,4	4,9	5,3	5,3	4,7
2020	4,8	5,3	4,5	4,7	5,3	5,1	4,7
2021	4,7	5,3	4,5	4,9	5,3	5,1	4,5
2022	5,4	5,6	4,6	5,1	5,6	5,4	5,0
2023	5,7	5,9	5,3	5,5	5,9	5,6	5,5
2024	6,0	6,2	5,9	5,7	6,4	5,6	6,5
VAR. 2023-2024	+4,4%	+4,2%	+11,3%	+3,6%	+8,5%	0,0%	+18,3%
VAR. 2019-2024	+5,3%	+15,0%	35,6%	+17,5%	+19,8%	+6,7%	+38,7%

* valori €/mq*mese relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

GRAFICO – Andamento valori medi di LOCAZIONE*. Area CENTRALE. Abitazioni civili in stato NORMALE



* valori €/mq*mese relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

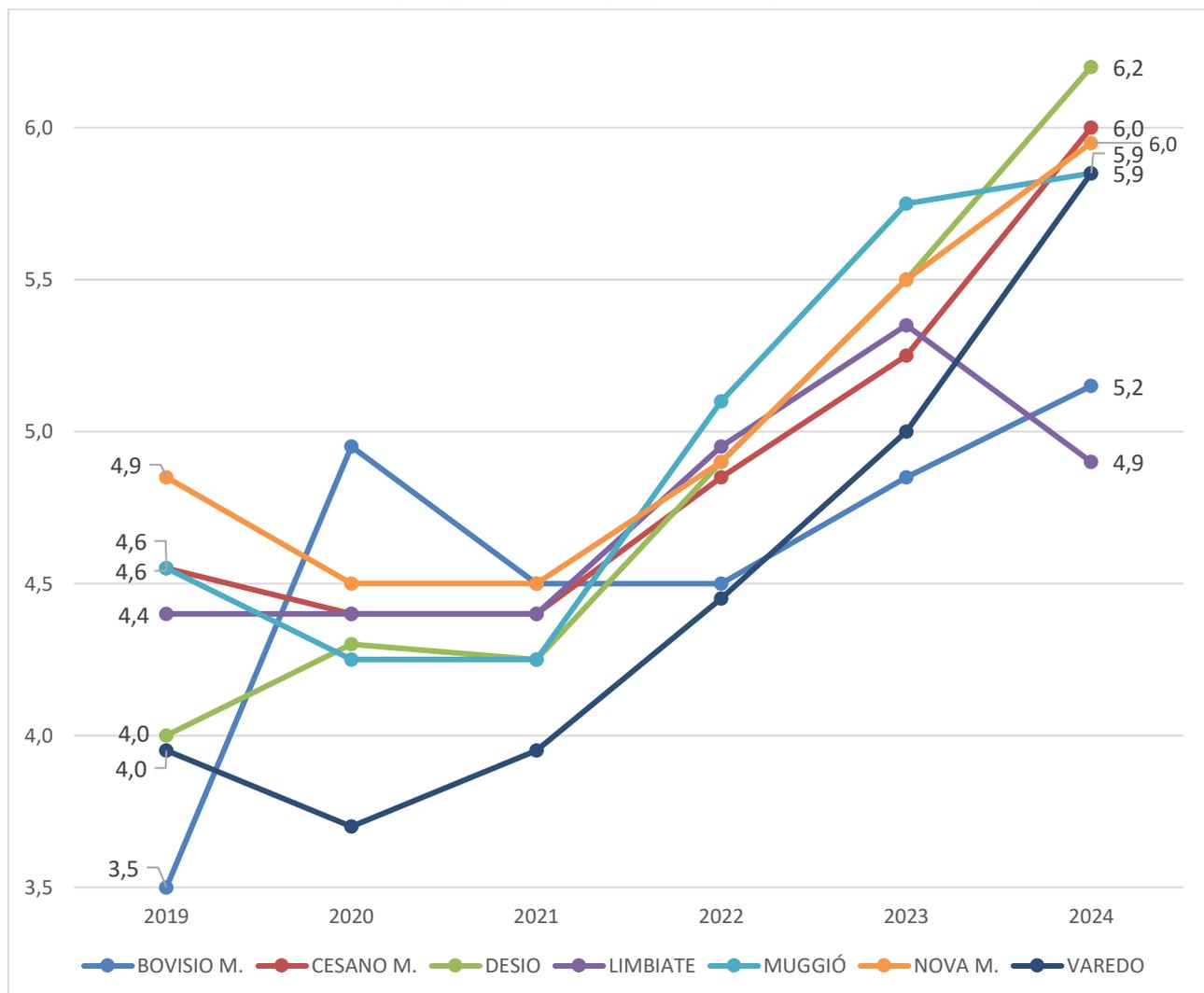
TABELLA – Valori medi di LOCAZIONE*. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE

anno	BOVISIO M.	CESANO M.	DESIO	LIMBIATE	MUGGIÓ	NOVA M.	VAREDO
2019	3,5	4,6	4,0	4,4	4,6	4,9	4,0
2020	5,0	4,4	4,3	4,4	4,3	4,5	3,7
2021	4,5	4,4	4,3	4,4	4,3	4,5	4,0
2022	4,5	4,9	4,9	5,0	5,1	4,9	4,5
2023	4,9	5,3	5,5	5,4	5,8	5,5	5,0
2024	5,2	6,0	6,2	4,9	5,9	6,0	5,9
VAR. 2023-2024	+6,2%	+14,3%	+12,7%	-8,4%	+1,7%	+8,2%	+17,0%
VAR. 2019-2024	+47,1%	+31,9%	+55,0%	+11,4%	+28,6%	+22,7%	+48,1%

* valori €/mq*mese relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

GRAFICO – Andamento valori medi di LOCAZIONE*. Area PERIFERICA. Abitazioni civili in stato NORMALE



* valori €/mq*mese relativi al primo semestre

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

01.4 Locazione a canone concordato

Per la locazione residenziale nel mercato privato il contratto a canone concordato rappresenta la principale soluzione di tipo agevolato, grazie a valori di canone sensibilmente ridotti rispetto al libero mercato e definiti dall'Accordo Locale Quadro per tutti i comuni dell'Ambito territoriale compensati da importanti benefici fiscali (cedolare secca al 10% e riduzione IMU del 25%).

La tabella di seguito presentata riporta il grado di diffusione della locazione a canone concordato nell'ambito e tra i suoi comuni, monitorata a partire dal 2022 attraverso l'applicazione dell'aliquota IMU agevolata che restituisce una fotografia realistica dei contratti "attivi".

Il quadro rilevato descrive una situazione complessiva particolarmente positiva in numeri assoluti e relativi rispetto al totale dei nuclei famigliari in locazione (facendo riferimento al dato ISTAT 2019), verosimilmente ancora più significativo sottraendo il numero dei nuclei famigliari assegnatari di servizio abitativo pubblico. La fotografia - che restituisce un quadro complessivamente positivo - si compone però di livelli di diffusione eterogenei tra i comuni, tra i quali

- il Comune di Cesano Maderno, per il quale si registra un importante ritmo di diffusione della locazione a canone concordato superando la soglia del 10% (11,3%) della locazione complessiva di mercato;
- un importante trend di crescita è registrato anche per il comune di Muggiò;
- sostanzialmente stabile invece il numero di contratti attivi a Limbiate;
- mentre risultano in calo i contratti attivi a Bovisio Masciago e Desio. In questo secondo comune il calo può essere ricondotto a dinamiche fisiologiche, mentre deve essere attenzionata la dinamica negativa di Bovisio Masciago.

TABELLA – Contratti di locazione a canone concordato attivi. Periodo 2022-2024

Comune	Contratti attivi			Quota sul totale della locazione (escluso il SAP)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Bovisio Masciago	78	157	106	11,7%	23,5%	15,9%
Cesano Maderno	26	75	186	1,6%	4,6%	11,3%
Desio	495	655	634	28,5%	37,8%	36,5%
Limbiate	257	70	72	18,8%	5,1%	5,3%
Muggiò	28	26	47	2,5%	2,3%	4,1%
Nova Milanese*	105	105	105	14,3%	14,3%	14,3%
Varedo*	110	110	110	37,9%	37,9%	37,9%
AMBITO di DESIO	1.099	1.198	1.260	14,5%	15,8%	16,6%

* in assenza di dati aggiornati si sono assunti costanti i valori segnalati dai Comuni nel 2022

Fonte: Comuni (Uffici Tributi) e ISTAT, elaborazioni Agenzia Sociale SistemAbitare

02 | OFFERTA PUBBLICA E DOMANDA ABITATIVA 2024

02.1 Sistema di risposta al grave disagio abitativo e al bisogno di emergenza

Le soluzioni messe in campo allo scopo di fornire risposta all'area di maggior fragilità abitativa, costituita da nuclei familiari che per motivi diversi si trovano privi di autonoma sistemazione abitativa, fanno riferimento a tre principali macro-aree di intervento:

- una prima relativa ai servizi abitativi transitori (SAT), gestita direttamente dai Comuni enti proprietari in base alle disposizioni regionali di cui alla L.r. 16/2016 e al RR 6101/2023. Nel corso del 2024 sono state messe a disposizione per l'assegnazione unità abitative da parte dei Comuni di Desio e Varedo, che hanno ricevuto rispettivamente 25 richieste e 1 richiesta di assegnazione;
- una seconda focalizzata ai progetti di housing, ovvero percorsi di medio periodo (18-24 mesi) volti ad accompagnare nuclei familiari in grave disagio o emergenza abitativa verso il recupero della propria autonomia abitativa attraverso il combinato di unità abitative temporanee e servizi di accompagnamento multidimensionale. Dal 2022 l'Ambito territoriale di Desio si è dotato di un sistema unitario di offerta coordinato e gestito dal servizio Agenzia Sociale SistemAbitare dell'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza e sviluppato attraverso una stretta collaborazione – in quadro di co-progettazione – con enti del terzo settore operanti sul territorio. Il sistema nel corso del 2024 ha potuto contare su circa 25 soluzioni abitative di varia tipologia ubicate nei comuni dell'ambito territoriale o nell'immediato intorno;
- una terza dedicata al pronto intervento, che come la precedente sviluppa un sistema unitario di offerta a livello di ambito territoriale, coordinato e gestito dal servizio Agenzia Sociale SistemAbitare dell'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza, funzionale a fornire una prima rapida risposta alle situazioni necessitanti di urgente collocazione. Per questa macro-area di intervento nel corso del 2024 sono state attivate soluzioni in 8 strutture ricettive (6 hotel e 2 residence).

In soluzioni per progetti di housing e pronto intervento, nel corso del 2024 sono stati complessivamente accolti nel sistema 83 nuclei familiari, in sensibile riduzione rispetto al 2023 quando i nuclei accolti erano 89. Questa variazione si compone di un aumento dei nuclei familiari accolti in progetti di housing, passati dai 27 del 2023 ai 31 del 2024, mentre sono diminuiti di 10 unità i nuclei inseriti in soluzioni di pronto intervento, passati dai 62 del 2023 ai 52 del 2024 (dati aggiornati al 31.10.2024).

02.2 Servizi Abitativi Pubblici

Nel corso del 2024 è stato bandito un solo avviso pubblico per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizio abitativo pubblico (SAP). La decisione è stata assunta di comune accordo dagli enti proprietari (Comuni e ALER territorialmente competente) in quanto a seguito di successive ricognizioni non sono risultate disponibili unità abitative per l'assegnazione fino al mese di settembre 2024.

Con l'avviso pubblico (ID n. 9880) sono stati resi disponibili complessivamente 26 alloggi di proprietà:

- dei Comuni dell'Ambito territoriale, 13 unità abitative: Cesano Maderno (1), Desio (3), Muggiò (6) Nova Milanese (1), Varedo (2);
- dell'ALER territorialmente competente, 13 unità abitative, ubicate nei comuni di: Bovisio Masciago (3), Cesano Maderno (4), Muggiò (5), Nova Milanese (1).

Dalle domande di assegnazione presentate dai cittadini e riportate nelle tabelle di seguito presentate emerge:

- relativamente alle unità immobiliari di proprietà comunale una evidente concentrazione a Desio e Muggiò, più omogenea la distribuzione di domande tra i comuni interessati da disponibilità di unità abitative di proprietà di ALER (ad eccezione di Nova Milanese);
- un rapporto elevato di domande per unità immobiliare disponibile a Desio in particolare, Nova Milanese e Varedo tra le unità immobiliari di proprietà comunale. Bovisio Masciago il comune con il maggior rapporto di domande per unità immobiliari disponibili tra quelle di proprietà di ALER;
- le domande pervenute da cittadini in condizioni di indigenza rappresentano a circa un terzo delle domande totali. Superano questa media le domande presentate per le unità immobiliari ubicate a Cesano Maderno, Nova Milanese e Varedo tra quelle di proprietà comunale), Bovisio Masciago e ancora Nova Milanese tra le unità immobiliari di proprietà ALER.

TABELLA - Avviso SAP n. 1-2024 (ID 9880). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà COMUNI

Comune	U.I. disponibili	Domande pervenute	N. Domande per UI disponibile	di cui indigenti	Quota indigenti sul totale delle domande
Cesano Maderno	1	24	24	12	50%
Desio	3	164	55	49	30%
Muggiò	6	110	18	35	32%
Nova Milanese	1	29	29	13	45%
Varedo	2	66	33	25	38%
TOTALE	13	393	30	134	34%

Fonte: Enti proprietari, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

TABELLA - Avviso SAP n. 1-2024 (ID 9880). Domande di assegnazione. U.I. di proprietà ALER VA-CO-MB-B.A.

Comune	U.I. disponibili	Domande pervenute	N. Domande per UI disponibile	di cui indigenti	Quota indigenti sul totale delle domande
Bovisio Masciago	3	96	32	35	36%
Cesano Maderno	4	70	18	15	21%
Muggiò	5	86	17	22	26%
Nova Milanese	1	28	28	14	50%
TOTALE	13	280	22	86	31%

Fonte: Enti proprietari, elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare.

Vengono di seguito indicati per ciascun Comune appartenente all'Ambito territoriale il numero delle U.I. destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) assegnate attraverso le procedure ordinarie previste dalla disciplina indicate dagli enti proprietari in occasione della comunicazione per il Piano annuale 2025, poste in confronto con gli alloggi SAP assegnati indicate per gli anni precedenti.

Le assegnazioni totali nell'anno 2023 sono state 30. Nello specifico:

- 8 U.I. assegnate dai Comuni dell'Ambito territoriale:
 - Cesano Maderno: 4 U.I.;
 - Desio: 3 U.I.;
 - Nova Milanese: 1 U.I.
- 22 U.I. assegnate dall'ALER territorialmente competente.

TABELLA – Unità abitative SAP assegnate per anno di riferimento.

Comune	2019	2020	2021	2022	2023
Bovisio Masciago	0	1	1	0	0
Cesano Maderno	1	0	2	3	4
Desio	1	4	3	3	3
Limbate	0	0	6	0	0
Muggiò	0	0	0	0	0
Nova Milanese	1	0	0	1	1
Varedo	1	2	2	0	0
ALER	5	15	20	0	22
AMBITO di DESIO	9	22	34	7	30

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

02.3 Assegnazione di alloggi pubblici in locazione agevolata

Il Comune di Nova Milanese ha promosso la pubblicazione – tra il 17 settembre e il 18 ottobre 2024 – di un Avviso per l’assegnazione in locazione con contratto 4+4 anni di 2 unità abitative di proprietà comunale in uso diverso dai servizi abitativi pubblici e sociali.

Il bando ha previsto tra i requisiti per l’assegnazione:

- composizione del nucleo familiare di massimo 3 persone;
- residenza nel comune di Nova Milanese da almeno 24 mesi;
- assenza di titolarità di proprietà immobiliari sul territorio nazionale;
- valore ISEE (indicatore di situazione economica equivalente) non superiore a 9.360,00 euro;
- assenza di morosità nei confronti dell’Amministrazione comunale.

Il canone di locazione applicato (comprensivo di contributo a titolo di rimborso delle spese condominiali) è stato predefinito e articolato in base al valore ISEE dell’assegnatario in:

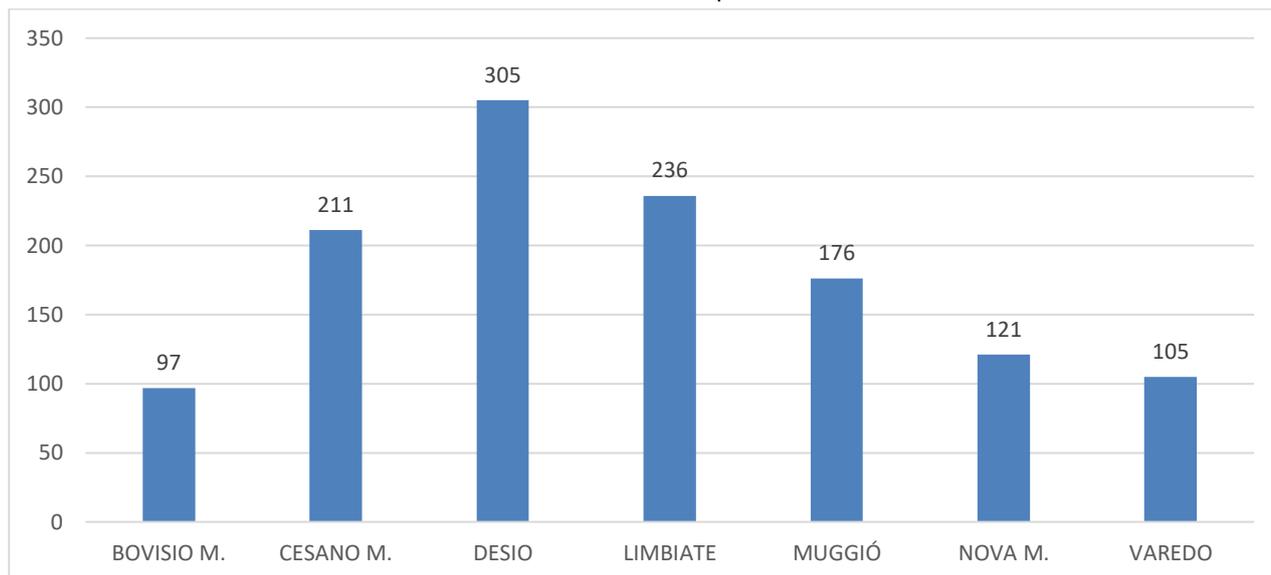
- 100,00 euro per ISEE da 0 a 3.000,00 euro
- 150,00 euro per ISEE da 3.001 a 6.000,00 euro
- 200,00 euro per ISEE da 6.001 a 9.360,00 euro

Nel periodo previsto da bando sono state presentate complessivamente 24 domande (rif. graduatoria provvisoria).

02.4 Misure di sostegno alla locazione

Dopo un periodo (2020 – 2023) di disponibilità di risorse economiche “straordinarie” di origine nazionale e regionale – messe in campo per fronteggiare gli effetti della pandemia covid e della successiva crisi energetica internazionale – il 2024 ha visto la disponibilità di risorse “ordinarie” di cui alla DGR 1001/2023. La stessa delibera regionale a altresì autorizzato comuni e ambiti territoriali ad utilizzare eventuali risorse residue di altre misure di intervento ali scopi del sostegno alla locazione per l’apertura di nuovo avviso pubblico o per lo scorrimento di eventuali graduatorie residue. Così come approvato nella seduta dall’Assemblea dei Sindaci del 18 dicembre 2023 le risorse economiche messe a disposizione dalla stessa DGR 1001/2023, insieme a quelle residue messe a disposizione dai singoli Comuni, sono state utilizzate per lo scorrimento della graduatoria già vigente relativa al bando pubblico aperto tra il 13 aprile e il 16 maggio 2023. Il grafico di seguito riportato mostra il numero di domande valide presentate in occasione dell’avviso pubblico del 2023.

GRAFICO - Misura Unica n. 1-2023. Suddivisione domande valide per comune di residenza del richiedente.



Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

In occasione delle attività di scorrimento delle graduatorie nel corso del 2024 è stato possibile sostenere economicamente ulteriori 193 richieste, andando a concorrere al sostegno complessivo di 444 richieste tra quelle pervenute in occasione dell'avviso pubblico del 2023, pari al 35% del totale delle domande ricevute. Più in dettaglio, tra il 2023 e il 2024 sono stati riconosciuti:

- 28 contributi relativi a Bovisio Masciago, pari al 29% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune. Si sottolinea che il Comune di Bovisio Masciago nel corso del 2023 ha provveduto all'erogazione diretta di un contributo economico parziale a tutte le domande valide presentate in occasione dell'avviso pubblico del 2023;
- 79 contributi relativi a Cesano Maderno, pari al 37% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 107 contributi relativi a Desio, pari al 35% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 93 contributi relativi a Limbiate, pari al 39% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 47 contributi relativi a Muggiò, pari al 27% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 34 contributi relativi a Nova Milanese, pari al 28% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune;
- 56 contributi relativi a Varedo, pari al 53% delle domande ricevute da cittadini residenti nel comune.

TABELLA - Misura Unica n. 1-2023. Contributi riconosciuti nel 2024 e totali relativi al periodo 2023-2024.

Comune	Scorrimento graduatorie 2024	Totale richieste sostenute
Bovisio Masciago	9	28
Cesano Maderno	35	79
Desio	69	107
Limbiate	21	93
Muggiò	12	47
Nova Milanese	10	34
Varedo	37	56
TOTALE	193	444

Fonte: elaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare

PARTE SECONDA

PREVISIONI PER IL 2025

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

03.1 Numero complessivo di Unità Immobiliari (U.I.) destinate a SAP disponibili nell'anno

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

Per l'anno 2025 Le Unità Immobiliari (U.I.) complessive destinate a SAP prevedibilmente disponibili risultano essere 60, 15 in meno rispetto a quelle perviste per il 2024 quando gli alloggi indicati nel Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono stati 75.

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

Comune	AMBITO	COMUNE DI CINISELLO B.	COMUNE DI MILANO	ALER	TOTALE
Bovisio Masciago	3	-	n.d.	3	6
Cesano Maderno	7	-	n.d.	6	13
Desio	11	0	n.d.	2	13
Limbiate	1	-	n.d.	6	7
Muggiò	4	-	n.d.	7	11
Nova Milanese	1	-	n.d.	6	7
Varedo	3	-	n.d.	0	3
AMBITO di DESIO	30	0	n.d.	30	60

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

Le 60 U.I. disponibili risultano distribuite in modo eterogeneo tra i comuni dell'Ambito come indicato nella tabella sopra riportata. Tra i comuni spiccano per concentrazione di Unità Immobiliari disponibili i Comuni di Cesano Maderno (13 alloggi), Desio (13 alloggi) e Muggiò (11 alloggi).

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

La tabella di seguito riportata indica le unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) ubicate nei comuni dell'Ambito territoriale rilevate attraverso l'Anagrafe Regionale del Patrimonio abitativo e dell'Utenza come libere e che presumibilmente si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale turn-over, assegnabili nel corso del 2025. Quest'ultimo dato, come disciplinato dal Comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019, è dichiarato dagli enti proprietari quale stima calcolata sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio, pertanto da considerarsi come esito di un calcolo ipotetico.

Tra i comuni dell'Ambito le U.I. prevedibilmente disponibili appartenenti a questa categoria risultano ubicate a

- Bovisio Masciago: 3 U.I. libere;
- Cesano Maderno: 1 U.I. libera;
- Desio: 10 U.I. per turn over;
- Limbiate: 1 U.I. per turn over;
- Muggiò: 2 U.I. per turn over;
- Nova Milanese: 1 U.I. per turn over;
- Varedo: 2 U.I. per turn over.

ALER dichiara complessivamente 30 U.I. delle quali 13 già libere e 17 liberabili per effetto del naturale avvicendamento, ubicate in dettaglio a:

- già libere
 - Bovisio Masciago: 3 U.I.;
 - Cesano Maderno: 4 U.I.;
 - Muggiò: 5 U.I.;
 - Nova Milanese: 1 U.I..

- liberabili per effetto del turn over
 - Cesano Maderno: 2 U.I.;
 - Desio: 2 U.I.;
 - Limbiate: 6 U.I.;
 - Muggiò: 2 U.I.;
 - Nova Milanese: 5 U.I..

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

Comune	AMBITO	COMUNE DI CINISELLO B.	COMUNE DI MILANO	ALER	TOTALE
Bovisio Masciago	3	-	n.d.	3	6
Cesano Maderno	1	-	n.d.	6	7
Desio	10	0	n.d.	2	12
Limbiate	1	-	n.d.	6	7
Muggiò	2	-	n.d.	7	9
Nova Milanese	1	-	n.d.	6	7
Varedo	2	-	n.d.	0	2
AMBITO di DESIO	20	0	n.d.	30	50

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

Per i Comuni di Cinisello Balsamo e di Milano non si rileva disponibilità di Unità immobiliari libere e che si libereranno per effetto del turn-over.

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

Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito assegnabili nello stato di fatto, risultano disciplinate dall'art. 10 della L.r. 16/2016 che, al comma 3, indica che l'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario per lavori di ristrutturazione non possono essere superiore ad euro 8.000,00, IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità.

Ai fini del presente Piano non si rileva disponibilità di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito, assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2025.

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

Le U.I. di proprietà dei Comuni dell'Ambito, di ALER e dei Comuni di Cinisello Balsamo e Milano destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione e prevedibilmente assegnabili nel corso del 2025 risultano essere 7, 18 in meno rispetto all'anno precedente.

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

Comune	AMBITO	COMUNE DI CINISELLO B.	COMUNE DI MILANO	ALER	TOTALE
Bovisio Masciago	0	-	n.d.	0	0
Cesano Maderno	5	-	n.d.	0	5
Desio	0	0	n.d.	0	0
Limbrate	0	-	n.d.	0	0
Muggiò	2	-	n.d.	0	2
Nova Milanese	0	-	n.d.	0	0
Varedo	0	-	n.d.	0	0
AMBITO di DESIO	7	0	n.d.	0	7

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

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

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

Le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP). Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici per una durata massima di cinque anni.

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

Ai fini del presente Piano viene indicata la disponibilità di 3 alloggi destinati a Servizi Abitativi Transitori:

- 1 alloggio ubicato a Cesano Maderno e di proprietà del Comune di Cesano Maderno;
- 1 alloggio ubicato a Desio e di proprietà del Comune di Desio;
- 1 alloggio ubicato a Varedo e di proprietà del Comune di Varedo.

03.6 Le unità conferite da soggetti privati

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

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

03.7 Riepilogo e quantificazione

Il paragrafo riporta il quadro di sintesi del numero complessivo delle unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno disponibili nell'anno 2025, come totale del numero delle unità abitative comunali indicate nel presente capitolo.

Gli alloggi disponibili e prevedibilmente assegnabili risultano complessivamente essere 60: 50 appartenenti alla categoria "Già liberi o prevedibilmente assegnabili per effetto di turn over", 7 alloggi invece alla categoria "Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione", 3 destinati a Servizio Abitativo Transitorio.

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

- Cesano Maderno: 13;
- Desio: 13;
- Muggiò: 11;
- Limbiate: 7;
- Nova Milanese: 7;
- Bovisio Masciago: 6;
- Varedo: 3.

TABELLA – Riepilogo Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nell'anno 2025

Comune	Numero di Unità Immobiliari (U.I.)				TOT
	Libere e che si libereranno per effetto del turn-over	In carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Servizi Abitativi Transitori	
Bovisio Masciago	6	0	0	0	6
Cesano Maderno	7	0	5	1	13
Desio	12	0	0	1	13
Limbiate	7	0	0	0	7
Muggiò	9	0	2	0	11
Nova Milanese	7	0	0	0	7
Varedo	2	0	0	1	3
AMBITO di DESIO	50	0	7	3	60

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

In attuazione dell'articolo 5, comma 1 del RR n. 4/2017 si propone di seguito un quadro comparativo tra le previsioni per il 2025 con le previsioni indicate in occasione del Piano triennale dell'offerta abitativa 2023-2025:

- rispetto al SAP le previsioni per il 2025 rappresentano il 38,8% di quanto previsto per il triennio;
- relativamente al SAT le previsioni per il 2025 rappresentano il 42,8% di quanto previsto per il triennio, ubicate però in soli 3 dei 7 comuni dell'Ambito territoriale.

Tabella – Previsioni di offerta di servizi abitativi pubblici, sociali e transitori per il triennio 2023-2025

Ente proprietario	Previsione U.I. SAP		Previsione U.I. SAT	
	Triennio 2023-2025	Anno 2025	Triennio 2023-2025	Anno 2025
Comune di Bovisio Masciago	34	3	1	0
Comune di Cesano Maderno	4	6	1	1
Comune di Desio	21	10	1	1
Comune di Limbiate	4	1	1	0
Comune di Muggiò	12	4	1	0
Comune di Nova Milanese	4	1	1	0
Comune di Varedo	5	2	1	1
ALER	60	30	0	0
Comune di Milano	0	n.d.	0	n.d.
Comune di Cinisello Balsamo	3	0	0	0
Totale ambito	147	57	7	3

Fonte: Enti proprietari

04 | INDICAZIONI SPECIFICHE

04.1 Soglia percentuale (eventualmente) eccedente per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza

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

Gli enti proprietari non prevedono soglie percentuali eccedenti il 20% degli alloggi disponibili per l'assegnazione ai nuclei famigliari in condizioni di indigenza.

04.2 Ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale

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

I seguenti Enti proprietari hanno indicato categoria di particolare e motivata rilevanza sociale ai fini del presente Piano:

- Comune di Bovisio Masciago: Soggetti inseriti in alloggi di housing sociale e d'emergenza di proprietà comunale e/o a carico economico dell'Ente e/o dell'Ambito territoriale di riferimento;
- Comune di Cesano Maderno: Donne con minori sottoposte a Decreto dell'Autorità Giudiziaria;
- Comune di Desio: Nuclei inseriti in soluzioni abitative destinate ad housing sociale ed emergenza abitativa a carico del Comune di Desio e/o nuclei oggetto di assegnazione temporanea di alloggi di proprietà del Comune di Desio;

- Comune di Limbiate: Nuclei in carico al servizio sociale per progetti per l'autonomia abitativa;
- Comune di Nova Milanese: Soggetti inseriti in alloggi di housing sociale e d'emergenza di proprietà comunale e/o a carico economico dell'Ente e/o dell'Ambito territoriale di riferimento, oppure per soggetti in carico per progetti finalizzati all'autonomia abitativa.

Gli altri Enti proprietari non prevedono invece l'indicazione di categorie di rilevanza sociale alle quali attribuire specifico punteggio ai fini della determinazione della graduatoria.

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

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

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

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

Le previsioni per l'anno 2025 descrivono un quadro di sostanziale assenza di risorse economiche di origine nazionale e regionale destinate a supportare il mantenimento dell'alloggio in locazione e i nuclei familiari morosi incolpevoli destinatari di provvedimenti di rilascio dell'abitazione. Iniziative queste che saranno prontamente attivate nel caso si rendessero disponibili risorse economiche nel corso del 2025.

Resta invece attiva la "Misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato", per la quale nel 2025 proseguiranno le attività di promozione della "Manifestazione di interesse per la sperimentazione di una misura premiale al fine di favorire la locazione a canone concordato nel mercato abitativo privato", in particolare per il Comune di Bovisio Masciago.

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

- la stipula di nuovi contratti a canone concordato;
- la rinegoziazione dei contratti di locazione ad uso abitativo a libero mercato in essere in contratti di locazione a canone concordato.

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

PARTE TERZA

ATTUAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE 2023-2025

06 | ASSI PRIORITARI DI INTERVENTO

06.1 Asse 1 - Sviluppo del sistema di risposta al disagio grave

Il piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale ha definito come linee di lavoro per l'attuazione dell'asse prioritario:

- il rafforzamento delle capacità di risposta preventiva;
- l'aggregazione prioritaria di risorse abitative pubbliche;
- l'attivazione di strumenti e interventi di sostegno.

Nel corso del 2024 l'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza, per il tramite del proprio servizio Agenzia Sociale SistemAbitare, e i Comuni dell'Ambito territoriale di Desio sono stati impegnati nella gestione e nella ridefinizione del sistema unitario di risposta al bisogno abitativo di emergenza "**Progetto C.A.Se – Casa e Accompagnamento Sociale**", attivato nel mese di luglio del 2022 e che a seguito degli esiti del tavolo di co-progettazione dell'8 febbraio 2024 ne è stata prevista conclusione anticipata al 31 dicembre 2024. Agenzia Sociale SistemAbitare e i Comuni dell'Ambito territoriale di Desio hanno pertanto avviato sin da subito un percorso progettuale che, a partire da una approfondita analisi del bisogno rilevato, dei punti di forza e dei punti di debolezza del sistema in via di conclusione, ha portato alla definizione di un nuovo modello di intervento denominato **Progetto Abi(li)tare** e alla pubblicazione nel mese di settembre 2024 di un **avviso pubblico per l'accreditamento di enti del terzo settore** interessati a collaborare al nuovo sistema di risposta al locale bisogno abitativo di emergenza. Il Progetto Abi(li)tare si compone di quattro famiglie di servizi

- il Pronto Intervento: deputato a fornire rapida collocazione a nuclei in condizioni di particolare e motivata urgenza di collocamento in sintonia con l'approccio housing first/led, non procrastinabile nel tempo e/o come "ponte" in attesa di transito in altra soluzione abitativa di cui sono prevedibili le tempistiche di disponibilità;
- i Progetti di Housing: finalizzati a supportare temporaneamente percorsi individualizzati di recupero dell'autonomia abitativa di durata variabile e definita dal Patto di Progetto;
- i Progetti di Autonomia Tutelata (PAT): finalizzati a supportare fasi di pre-autonomia abitativa per quegli individui/nuclei familiari che, al termine di progetto di housing, necessitano di abilitarsi/sperimentarsi al mantenimento di un'autonomia abitativa, ancorché accompagnata da più leggeri interventi di supporto;
- i Servizi di Accompagnamento Educativo: attività diversificate di supporto finalizzate al raggiungimento dell'autonomia abitativa della persona e/o del nucleo inserito in soluzioni abitative temporanee.

Allo scopo di favorire l'attuazione delle linee operative indicate dal Piano triennale, Agenzia Sociale SistemAbitare ha inoltre sviluppato il **tavolo di confronto operativo partecipato dalle assistenti sociali** comunali impegnate sul tema dell'emergenza abitativa, proposto e avviato nel corso del 2023 allo scopo di rafforzare la capacità operativa di tutte le competenze coinvolte, condividere la conoscenza del sistema di risposta di Ambito e degli strumenti disponibili per fronteggiare il grave disagio abitativo. Il tavolo, che ha fornito contributo alla definizione del Progetto Abi(li)tare con la condivisione di alcuni strumenti operativi di gestione delle situazioni di emergenza e disagio abitativo, si è riunito plenariamente negli incontri del 1 febbraio, 18 aprile e 3 ottobre 2024. Tra i mesi di marzo e aprile 2024 si sono svolti invece momenti di lavoro

con i singoli Comuni tra Agenzia Sociale SistemAbitare e le assistenti sociali comunali allo scopo di costruire una mappatura organica dell'offerta locale dei servizi abitativi e di supporto all'abitare.

Rispetto alla linea di lavoro "rafforzamento delle capacità di risposta preventiva", per la quale il Piano triennale ha previsto come obiettivi operativi: (a) aumento della capacità di utilizzo degli interventi alternativi disponibili e (b) la strutturazione di una forma collaborativa di condivisione delle informazioni tra enti responsabili sul territorio, il percorso di lavoro sviluppato nel corso del 2024 ha visto:

- il riconoscimento di contributi economici di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione per effetto dello scorrimento delle graduatorie definite in base all'avviso pubblico 1-2023 relativo alla Misura Unica di sostegno alla locazione così come indicato al precedente paragrafo 02.3. Si evidenzia che in accordo con quanto consentito dalla DGR 1001/2023 i Comuni aventi residui economici relativi al fondo inquilini morosi incolpevoli hanno provveduto al loro reimpiego allo scopo della misura di sostegno alla locazione;
- Agenzia Sociale SistemAbitare ha provveduto inoltre:
 - a percorrere l'attivazione di un rapporto collaborativo con il Tribunale di Monza al fine del monitoraggio periodico delle procedure di sfratto in corso, al fine di poter supportare interventi preventivi sul sistema di risposta all'emergenza abitativa;
 - ad attivare un percorso collaborativo con le rappresentanze sottoscrittrici il nuovo accordo locale per il canone concordato, FIMAA e FIAIP finalizzato alla definizione di strumenti innovativi per facilitare l'accesso a soluzioni abitative autonome ai nuclei familiari in uscita da Progetti di Housing e Progetti di Autonomia Tutelata.

Per la seconda linea di lavoro "**aggregazione prioritaria di risorse abitative pubbliche**" con il Piano triennale sono stati individuati i seguenti obiettivi operativi:

- 10-12 alloggi abitativi transitori (**SAT**) in particolare di proprietà comunale (1-2 per ciascun comune);
- 6 alloggi tra quelli individuati nelle precedenti fattispecie (altro uso, per valorizzazione alternativa, **beni confiscati**).

Rispetto alla disponibilità di alloggi **SAT per il 2025** la previsione riguarda 3 unità abitative che potrebbero utilmente essere incrementate già nel corso dell'anno: 1 di proprietà del Comune di Cesano Maderno, 1 di proprietà del Comune di Desio, 1 di proprietà del Comune di Varedo. La previsione di disponibilità per il 2025 corrisponde a circa il 30% dell'obiettivo minimo indicato dal Piano triennale che, sommando le unità immobiliari messe a disposizione tra il 2023 e il 2024, sale al 70%. A meno di eventuali ulteriori unità abitative che dovessero rendersi disponibili nel corso dell'anno, l'obiettivo minimo previsto in sede di Piano triennale risulta non raggiunto. Inoltre la distribuzione territoriale degli alloggi destinati a SAT mostra un quadro eterogeneo con una concentrazione di SAT nel comune di Desio a cui si aggiungono i comuni di Cesano Maderno e Varedo.

Nel corso del 2024 è stato inoltre definita la concessione da parte del Comune di Bovisio Masciago all'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza di una unità immobiliare appartenente alla categoria "beni confiscati alla criminalità organizzata" che nel corso del 2025, a conclusione degli interventi manutentivi programmati, andrà ad ampliare la disponibilità di servizi abitativi del sistema di ambito di housing temporaneo di risposta all'emergenza abitativa. L'immobile di Bovisio Masciago segue la concessione di una prima unità immobiliare appartenente alla categoria "beni confiscati alla criminalità organizzata" messa a

disposizione dal Comune di Cesano Maderno per le medesime finalità nell'ambito degli interventi previsti dal PNRR.

Per la terza linea di lavoro “**attivazione di strumenti e interventi di sostegno**” con il Piano triennale sono stati individuati come obiettivo operativo l’attivazione di almeno uno strumento di supporto economico e/o assicurativo attivabile per favorire l’accesso e il mantenimento di soluzioni abitative di autonomia, finanziabili attraverso risorse economiche statali, regionali, comunali o di altro ente pubblico o privato”.

Come poco sopra anticipato, nel corso del 2024, è stato attivato un percorso collaborativo con le rappresentanze sottoscrittrici il nuovo accordo locale per il canone concordato, FIMAA e FIAIP finalizzato alla definizione di strumenti innovativi per facilitare l’accesso a soluzioni abitative autonome ai nuclei familiari in uscita da Progetti di Housing e Progetti di Autonomia Tutelata. L’impegno collaborativo ha trovato sintesi nella sottoscrizione di un Protocollo d’intesa avvenuta in occasione del convegno di presentazione del nuovo accordo locale provinciale organizzato dall’Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza lo scorso 29 maggio 2024. Nell’ambito di questa collaborazione Agenzia Sociale SistemAbitare coordina un tavolo di lavoro dedicato alla definizione di “strumenti innovativi”, ovvero strumenti che possano fungere da garanzia per l’accesso e il mantenimento dell’abitazione. Sono in corso di definizione due primi prodotti che saranno resi disponibili nei primi mesi del 2025: un “catalogo” degli strumenti economici e non economici attivabili e una proposta di “certificato dell’inquilino” volto alla verifica e quindi ad aumentare, la credibilità dell’aspirante inquilino in uscita da Progetti di Housing e Progetti di Autonomia Tutelata.

06.2 Asse 2 - Sblocco ed efficientamento del patrimonio abitativo pubblico

Il Piano triennale dell’offerta abitativa pubblica e sociale ha definito come linee di lavoro per l’attuazione dell’asse prioritario:

- la valorizzazione alternativa del patrimonio abitativo pubblico;
- interventi in favore dell’assegnazione degli alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto;
- i progetti integrati per la qualità dell’abitare.

Il quadro di monitoraggio annuale dello stato del patrimonio destinato a SAP risulta deficitario di informazioni aggiornate, tanto da non permettere una valutazione complessiva a livello di ambito territoriale. Informazioni utili sono state fornite solamente dai Comuni di Desio e Muggiò, che segnalano rispettivamente 52 e 21 unità abitative di proprietà sfitte per carenza manutentiva, quindi con numeri superiori a quella perché potrebbe essere considerata una quantità “fisiologica” determinata dalla normale turnazione dei nuclei familiari:

- Desio nel corso degli ultimi 12 mesi ha visto un limitato aumento del numero di unità abitative SAP appartenenti a questa categoria. Da evidenziare che in merito agli alloggi sfitti in carenza manutentiva, è in corso la realizzazione di progetti per la ristrutturazione di n. 10 alloggi, inoltre sono stati presentati n. 2 progetti per la partecipazione a bandi di Regione Lombardia per interventi di recupero e riqualificazione del fabbricato di Via Solaro 5 e di n.13 alloggi;
- Muggiò all’opposto segna una riduzione di unità abitative in carenza manutentiva, prevedendone 2 in ristrutturazione e in successiva assegnazione nel corso del 2025.

Allo scopo di supportare i Comuni nell’individuazione delle soluzioni più adeguate per favorire il ripristino del maggior numero di unità abitative SAP sfitte per carenza manutentiva, Agenzia Sociale SistemAbitare, in accordo con i referenti comunali partecipanti al Tavolo Casa, si è attivata per l’organizzazione di uno o più

workshop informativi/formativi sui temi del recupero del patrimonio abitativo sfitto per carenza manutentiva e delle opportunità della c.d. valorizzazione alternativa, per i quali ha raccolto la disponibilità di collaborazione dell'ALER territorialmente competente. Il percorso informativo/formativo prenderà avvio con l'inizio del 2025 previa adesione degli uffici comunali competenti.

TABELLA – Stato del patrimonio comunale destinato a SAP sfitto per carenze manutentive:

Comune	Ricognizione Piano triennale (marzo 2023)	Ricognizione Piano annuale (novembre 2023)	Ricognizione Piano annuale (novembre 2024)
Bovisio Masciago	1	0	-
Cesano Maderno	-	1	-
Desio	36	49	52
Limbiate	0	0	-
Muggiò	19	27	21
Nova Milanese	-	-	-
Varedo	8	5	-
AMBITO di DESIO	64	82	73

Fonte: Comuni Enti proprietari

Agenzia Sociale SistemAbitare ha infine provveduto a promuovere la diffusione e a supportare i Comuni dell'ambito territoriale nella definizione dell'“altra categoria di particolare rilevanza sociale” ai fini del presente piano con l'obiettivo di rendere sempre più efficiente l'allocazione delle risorse abitative disponibili rispetto ai bisogni espressi dai cittadini. Allo scopo Agenzia Sociale SistemAbitare ha predisposto e reso disponibile per i Comuni una “guida” contenete i riferimenti disciplinari, le istruzioni per la compilazione della comunicazione annuale e un catalogo di esempi tratti dall'analisi di strumenti di programmazione annuale predisposti nel 2023 da altri ambiti territoriali (per un totale di 38).

06.3 Asse 3 - Incremento dell'offerta abitativa sostenibile

Il piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale ha definito come linee di lavoro per l'attuazione dell'asse prioritario:

- la promozione della locazione a canone concordato;
- l'attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato;
- l'integrazione delle politiche abitative nei piani di governo del territorio.

Rispetto alle prime due linee di lavoro - promozione della locazione a canone concordato e attivazione del patrimonio abitativo sfitto/inutilizzato – lo sviluppo dell'asse prioritario del Piano triennale si è concentrato:

- sulla finalizzazione del percorso di aggiornamento dell'Accordo locale che nell'occasione ha assunto una valenza “provinciale” (medesimo corpus regolativo, valori di locazione specifici per ciascun comune), seppur in un quadro di sperimentazione della durata di 18 mesi, divenuto vigente nel mese di marzo del 2024. Agenzia Sociale SistemAbitare ha assunto il ruolo di coordinamento dei 5 Ambiti territoriali della provincia e di interfaccia con le rappresentanze sindacali e della proprietà edilizia. Per quanto concerne i comuni dell'Ambito di Desio i valori minimi e massimi indicati nel nuovo Accordo locale sono rimasti i medesimi del 2021 nonostante i valori di mercato abbiamo diffusamente intrapreso una tendenza di crescita: le rappresentanze sottoscrittrici hanno valutato

positivamente il quadro di efficacia dell'Accordo locale fino a quel momento vigente oggettivamente rappresentato da Agenzia Sociale SistemAbitare;

- sulla proposta di un Protocollo d'intesa tra l'Azienda Speciale Consortile Consorzio Desio-Brianza e le rappresentanze sindacali e della proprietà edilizia, al quale hanno aderito anche le associazioni di rappresentanza degli agenti immobiliari FIMAA e FIAIP, sottoscritto il 29 maggio 2024 in occasione del convegno pubblico "Per una locazione accessibile, sicura e vantaggiosa - Dall'Accordo locale a un nuovo modello collaborativo" organizzato da Agenzia Sociale SistemAbitare.

Il Protocollo d'intesa sottoscritto individua come obiettivi comuni quelli di:

- affrontare in modo organico e plurale le sfide abitative del contesto locale poste dall'attuale periodo storico;
- adottare un modello collaborativo per la definizione di iniziative efficaci volte all'attuazione dell'Accordo locale, inteso come piattaforma per lo sviluppo di politiche abitative locali;
- provvedere alla costante manutenzione dell'Accordo locale quadro sottoscritto;
- diffondere la conoscenza della locazione a canone concordato come opportunità vantaggiosa per inquilini e aspiranti tali e proprietari di unità abitative;
- affrontare e risolvere temi nodali per il territorio che limitano o possono favorire la disponibilità di abitazioni in locazione a canoni accessibili.

Per il raggiungimento degli obiettivi condivisi con il Protocollo d'intesa sono stati definiti tre ambiti prioritari di lavoro:

1. *monitoraggio dell'efficacia dell'accordo locale*

l'attivazione di un osservatorio permanente della locazione a canone concordato sul territorio provinciale che monitorerà, attraverso l'utilizzo di adeguati indicatori, il grado di diffusione dei contratti di locazione a canone concordato, le dinamiche dei valori, gli effetti applicativi dei meccanismi regolativi previsti dall'Accordo, anche allo scopo di favorire l'adozione di eventuali correttivi e accompagnare il futuro rinnovo dell'Accordo stesso;

2. *promozione della locazione a canone concordato*

la definizione e la realizzazione di iniziative informative e formative sul tema della locazione a canone concordato, anche veicolando e promuovendo interventi incentivanti e di sostegno, progettualità e buone pratiche;

3. *interventi innovativi*

l'attivazione del patrimonio abitativo privato sfitto e il recupero di quello pubblico in carenza manutentiva, la definizione di strumenti capaci di favorire l'accesso e la permanenza in autonomia delle famiglie nel mercato della locazione, l'attivazione di strumenti economici e non economici a tutela della proprietà immobiliare e degli inquilini, rappresentano alcune delle sfide per le politiche abitative locali attorno alle quali le Parti saranno chiamate a contribuire nella prospettiva di attivazione di iniziative progettuali – anche sperimentali – favorendo l'aggregazione di competenze e la mobilitazione delle risorse necessarie.

Allo scopo dell'attuazione del Protocollo d'intesa, il cui coordinamento è assunto da Agenzia Sociale SistemAbitare, sono stati attivati tre specifici tavoli di lavoro – uno per ciascun ambito prioritario – che, a partire dal mese di settembre 2024 hanno provveduto a definire obiettivi specifici, prodotti attesi e un cronoprogramma operativo, dando così pieno avvio al percorso collaborativo.

Focalizzando in particolare sul primo e sul terzo tavolo di lavoro appare utile evidenziare che:

- il tavolo impegnato sul primo ambito prioritario Monitoraggio dell'efficacia dell'accordo locale è in corso di strutturazione l'osservatorio permanente della locazione attraverso una attività di raccolta

e analisi dei dati e delle informazioni utili (ad esempio: i “numeri” dei contratti di locazione a canone concordato attivi, la dinamica dei valori di locazione, ecc.). È in corso la predisposizione di un report periodico al quale contribuiscono le rappresentanze firmatarie, di cui se ne prevede un primo rilascio con l’inizio del 2025;

- il tavolo impegnato sul terzo ambito prioritario degli Strumenti innovativi, in particolare, ha concentrato i propri sforzi sulla:
 - declinazione del fenomeno dello sfitto abitativo privato in termini quantitativi, tipologici e motivazionali. La recente rilevazione (ottobre 2024) promossa da Agenzia Sociale SistemAbitare ed effettuata con la preziosa collaborazione degli Uffici tributi comunali “stima” a circa 2.600 le unità abitative private inutilizzate tra i sette comuni dell’ambito territoriale (dedotto tramite applicazione della categoria “immobili a disposizione” ai fini TARI). Un numero decisamente importante anche se in sensibile calo rispetto alla precedente rilevazione dell’autunno 2022, quando lo “sfitto” era stimato in oltre 2.800 unità immobiliari;
 - definizione delle “leve” (economiche e non economiche) utili alla riattivazione del patrimonio abitativo privato sfitto;
 - predisposizione di un approfondimento in merito agli strumenti di garanzia (economici e non economici) attivabili utili a facilitare l’incontro tra proprietari disponibili a locare propri immobili a canone concordato e inquilini alla ricerca di soluzioni abitative accessibili.

Anche rispetto a questo tavolo i primi esiti dei lavori in corso sono attesi con l’inizio del 2025.

Riguardo alla terza linea di lavoro “integrazione delle politiche abitative nei piani di governo del territorio” devono essere portati all’attenzione i processi di revisione dei PGT di Cesano Maderno e Desio attualmente in corso. Entrambe i percorsi di pianificazione stanno prevedendo particolare attenzione al tema dell’abitare accessibile in raccordo con quanto indicato dal Piano triennale dell’offerta abitativa pubblica e sociale 2023-2025, anche con occasioni di confronto e contributo tra i settori tecnici comunali e l’Agenzia Sociale SistemAbitare.