

Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2026-2028

Ambito Territoriale Rhodense



Comuni: Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano M.se, Pregnana M.se, Rho, Settimo M.se, Vanzago

Comune capofila: Rho

Aler territorialmente competente: Aler Milano, Direzione Provincia, UOG di Sesto San Giovanni/Rho



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



Aler
Milano

Sommario

1. Premessa	3
2. I contenuti del Piano	5
2.1 Il quadro conoscitivo del territorio	6
2.2 Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande	12
2.3 Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali	21
2.4 Misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione per il triennio.....	25
3. Appendice.....	37



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



Aggregazione
Lombardia
Educazione
Responsabile
ALER
MILANO

1. Premessa

La legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi), introduce un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, che si configura come servizio pubblico e si incardina 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 distrettuale sociale del Rhodense comprende 9 Comuni: Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Vanzago. Tutti i Comuni, ad eccezione di Pogliano Milanese e Vanzago, risultano essere ad alta tensione abitativa. L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale territorialmente competente è ALER Milano, Direzione PROVINCIA, UOG di Sesto San Giovanni /Rho. 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. Per il Rhodense, il Comune capofila designato è il comune di Rho.

La Direzione Generale CASA e HOUSING SOCIALE di Regione Lombardia, con il Comunicato n. 45 del 2 aprile 2019, poi implementato e aggiornato con il successivo comunicato n. 114 del 27 ottobre 2025, ha previsto per il Comune capofila, nell'espletamento di tale funzione, la facoltà di avvalersi di strutture e organismi preposti nell'ambito delle attività di programmazione prevista per i Piani di Zona (uffici di Piano, aziende speciali, aziende consortili, etc,) formalmente designati, cui affidare lo svolgimento dell'attività istruttoria volta alla definizione delle proposte di Piano, nonché per la stesura degli Avvisi pubblici.

Il comune di Rho, in qualità di Comune capofila dell'Ambito Rhodense, con apposita Deliberazione, ha conferito all'ASC SER.CO.P., le funzioni amministrative relative alla Programmazione dell'Offerta Abitativa Pubblica e Sociale d'Ambito.

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.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANZAGO



ALER MILANO

Con le modifiche normative introdotte dalla legge regionale 14 novembre 2023 n. 4 “Legge di revisione normativa ordinamentale 2023”, è stato infine rivalutato e meglio definito il ruolo del CONSIGLIO TERRITORIALE (di cui all’art. 13 della legge 16/2016 e s.m.i.), identificato quale organo di natura consultiva e propulsiva, che è convocato almeno una volta l’anno, in previsione dall’approvazione del Piano triennale e del Piano Annuale per la programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale da parte dell’Assemblea dei Sindaci dell’Ambito territoriale di riferimento.

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

Il Piano Triennale, normato dall’art. 3 del regolamento regionale 4/2017 e s.m.i., persegue l’obiettivo prioritario dell’integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’ambito territoriale di riferimento e, a tal fine:

- a) definisce 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) definisce il quadro ricognitivo e programmatico dell’offerta abitativa, sulla base dell’indagine sul sistema socio-economico 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) determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- d) definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l’anagrafe regionale del patrimonio, e quantifica 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) individua 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’art. 2, comma 3, della legge regionale 16/2016, tenuto conto dei programmi per l’alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all’art. 28 della medesima legge regionale 16/2016;
- f) definisce le linee d’azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell’emergenza abitativa, ai sensi dell’art. 23, comma 13, della legge regionale 16/2016;
- g) definisce le linee d’azione per sostenere l’accesso e il mantenimento dell’abitazione in attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della legge regionale 16/2016.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



ALER MILANO

2. I contenuti del Piano

Con l'entrata a regime della legge regionale 16/2016 e del regolamento regionale 4/2017, a partire dal secondo semestre 2019, gli enti proprietari di servizi abitativi pubblici hanno avviato la pubblicazione di Avvisi finalizzati all'assegnazione di Servizi Abitativi Pubblici articolati per ambiti territoriali. In considerazione del fatto che per l'anno 2019 gli atti amministrativi finalizzati alle assegnazioni tenevano conto delle graduatorie preesistenti (relative alla precedente legge regionale – la n. 27 del 2009 e al regolamento regionale 1/2004), e che nel 2020 l'emanazione di Avvisi ha subito una sospensione fino al mese di novembre in seguito all'emergenza sanitaria determinata dal COVID 19, il sistema ha trovato piena applicazione soltanto nell'anno 2021 che, quindi, rappresenta la prima annualità completa di attuazione della nuova normativa. In questo senso, è opportuno evidenziare che l'Ambito Rhodense è tra gli 11 Ambiti (su un totale di 91 in Regione Lombardia), che hanno emanato almeno 2 Avvisi per l'anno 2021. Nonostante la legge regionale di Semplificazione 9/2022 abbia poi introdotto modifiche alla legge regionale n. 16/2016, riducendo l'obbligatorietà di emanare Avvisi Pubblici finalizzati all'assegnazione di alloggi SAP ad almeno una volta l'anno, i Comuni che afferiscono all'Ambito del Rhodense, hanno mantenuto anche per il 2022, il 2023, il 2024 e il 2025 e intendono mantenere anche per gli anni a venire, la pubblicazione di Avvisi con una frequenza almeno semestrale.

Rispetto ai tre Piani Annuali riferiti al triennio precedente (anni 2023- 2024- 2025), gli enti proprietari dell'ambito territoriale del Rhodense (Comuni e Aler), hanno inserito negli Avvisi per la raccolta delle domande finalizzate all'assegnazione un numero di alloggi destinati a servizi abitativi pubblici come di seguito specificato:

- per l'anno 2023, un totale pari a 47 alloggi (22 di proprietà di Aler e 25 di proprietà comunale);
- per l'anno 2024, un totale pari a 51 alloggi (37 di proprietà di Aler e 14 di proprietà comunale);
- per l'anno 2025, un totale pari a 33 alloggi (23 di proprietà Aler e 10 di proprietà comunale).



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



Aler
MILANO

2.1 Il quadro conoscitivo del territorio

I nove comuni dell'Ambito Territoriale Rhodense (Rho, Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pregnana Milanese, Pogliano Milanese, Settimo Milanese e Vanzago), rappresentano un territorio di quasi 85 kmq che si sviluppa in un'area, a nord-ovest di Milano, caratterizzata dalla presenza di importanti arterie stradali che ha contribuito allo sviluppo di un importante tessuto produttivo e al raggiungimento di un tasso di urbanizzazione decisamente elevato. Infatti, in un territorio che rappresenta per estensione il 5,4% della Città Metropolitana di Milano, la popolazione residente dell'Ambito (174.174 abitanti) rappresenta il 7,8% dei residenti della Città Metropolitana stessa. La densità media della popolazione supera i 2.000 abitanti per kmq (2.061 al 1/1/2024), dato che, in linea con la Città Metropolitana, risulta significativamente superiore al dato regionale (419 ab./kmq).

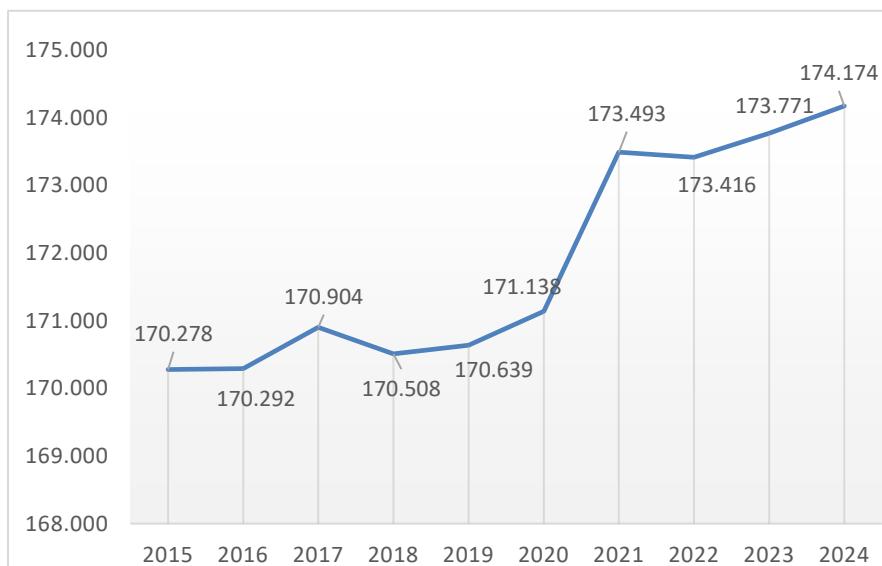


Grafico 2.1 Trend della popolazione 2015-2024

Come si evince dal Grafico, la popolazione dell'Ambito negli ultimi 10 anni è cresciuta del 2,3% sull'intero territorio, passando da 170.278 abitanti nel 2015 a 174.174 abitanti.

A fronte dei dati sopra sintetizzati, l'Ambito Rhodense si caratterizza, al suo interno, per un contesto eterogeneo sia per superficie che per popolazione, con Comuni ad alta densità abitativa e Comuni con un tasso di urbanizzazione più basso. In particolare, si possono distinguere tre sotto-sistemi territoriali

- il primo, che comprende i Comuni di Rho, Pero, Pregnana Milanese, Vanzago e Pogliano Milanese, che rappresenta una forte cerniera di connessione con Milano attraverso il collegamento ferroviario e metropolitano;
- il secondo, rappresentato dai Comuni di Arese e Lainate, che negli ultimi anni è stato caratterizzato da forti spinte allo sviluppo a seguito di importanti interventi di riqualificazione (es. ex area Alfa-Romeo) e che si trova tutt'oggi interessato da interventi di rigenerazione;
- il terzo, a sud dell'Ambito, include i comuni di Settimo Milanese e Cornaredo che hanno una dimensione superiore alla media degli altri Comuni dell'Ambito e, allo stesso tempo, evidenziano una densità di popolazione tendenzialmente inferiore alla media.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.E.



COMUNE DI PREGNANA M.S.E.



COMUNE DI SETTIMO M.S.E.



COMUNE DI VANZAGO



ANNO LXXVII EDIZIONE
ALER
MILANO

ANALISI DEMOGRAFICA

	Popolazione Totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni	
	dato al 1° gennaio 2024	Media ultimi 5 anni	dato al 1° gennaio 2024	Media ultimi 5 anni	dato al 1° gennaio 2024	Media ultimi 5 anni	dato al 1° gennaio 2024	Media ultimi 5 anni
ARESE	19.515	19.428	930	824	3.122	3.237	5.319	5.203
CORNAREDO	20.693	20.441	1.130	1.057	3.174	3.222	4.699	4.532
LAINATE	26.327	26.010	1.154	1.044	4.139	4.294	5.857	5.644
PERO	11.734	11.436	1.836	1.540	4.139	1.810	2.349	2.301
POGLIANO	8.357	8.373	511	492	1.183	1.247	1.843	1.788
PREGNANA	7.300	7.314	328	307	1.266	1.258	1.515	1.459
RHO	50.848	50.487	4.456	4.231	7.636	7.674	12.058	11.742
SETTIMO	19.901	19.939	1.091	1.000	3.155	3.306	4.290	4.077
VANZAGO	9.364	9.321	384	345	1.635	1.758	1.827	1.780
TOTALE Ambito	174.039	172.749	11.820	10.840	29.449	27.805	39.757	38.524
TOTALE Provincia	3.245.459	3.240.885	412.475	396.792	498.689	514.124	707.721	703.891



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANZAGO



Aler
Milano

ANALISI DEMOGRAFICA - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

Comuni	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie OLTRE CINQUE componenti	TOTALE FAMIGLIE
Arese	2.749	2.822	1.506	1.211	320	8.608
Cornaredo	3.117	2.857	1.729	1.215	345	9.263
Lainate	3.539	3.470	2.234	1.701	428	11.372
Pero	2.040	1.532	924	653	210	5.359
Pogliano Milanese	1.076	1.115	671	565	156	3.583
Pregnana Milanese	1.112	944	612	435	138	3.241
Rho	9.168	7.039	3.955	2.712	843	23.717
Settimo Milanese	2.884	2.706	1.700	1.209	315	8.814
Vanzago	1.307	1.128	784	657	142	4.018
TOTALE	26.992	23.613	14.115	10.358	2.897	77.975
Percentuali	35%	30%	18%	13%	4%	100%

*Fonte Piano di Zona 25-27

La popolazione Rhodense nell'ultimo quinquennio è cresciuta di circa 0,7%, a differenza del dato relativo ai residenti complessivi della provincia di Milano, rimasto stabile. L'incremento è dovuto principalmente all'aumento della popolazione straniera residente (+9% come dato rilevato al 1 gennaio 2024), cresciuta mediamente nell'intero territorio. Tale incremento, che in percentuale rispetto alla popolazione residente nel territorio della Provincia si attesta a circa il doppio, si può leggere come un progressivo radicamento sul territorio della popolazione di origine straniera che si traduce in una maggiore integrazione e fruizione dei servizi presenti. Questi dati confermano gli effetti di quel processo di "sostituzione", legato alle dinamiche del mercato immobiliare e alle trasformazioni del tessuto produttivo, già evidenziato in altri studi svolti sul territorio, che è prodotto da una crescita della popolazione straniera residente molto più rapida rispetto a quella italiana.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.E



COMUNE DI PREGNANA M.S.E



COMUNE DI SETTIMO M.S.E



COMUNE DI VANZAGO



ALER
MILANO

Il fenomeno migratorio ha assunto ormai una natura ormai non più emergenziale, ma di contesto, che non può che continuare a interrogare le istituzioni impegnate nella programmazione e gestione delle politiche abitative. L'Ambito è infatti costantemente chiamato a misurarsi con i temi dell'accoglienza dei richiedenti asilo e dei migranti attraverso interventi che favoriscano l'integrazione e l'appartenenza alla comunità locale.

Da registrare anche la crescita della popolazione anziana del Rhodense, rispetto a quanto mediamente rilevato per la Provincia, mentre sicuramente degno di nota è l'incremento della popolazione di minore età, con un aumento percentuale apprezzabile, negli ultimi cinque anni, tenuto soprattutto conto della tendenza opposta registrata per la totalità dei residenti della provincia di Milano. Un dato, questo, probabilmente legato al progressivo accrescimento sul territorio delle famiglie di origine straniera, ma che, almeno nel breve periodo, non sembra sufficiente a sovvertire le previsioni sul futuro demografico che, sostanzialmente, restituiscono un potenziale quadro di crisi. In prospettiva, infatti, considerati i dati ISTAT previsionali, è ipotizzabile un ulteriore peggioramento della regressività della struttura della popolazione con un dato degli anziani che, entro il 2042, dovrebbe superare il 32% della popolazione e, di converso, un dato dei giovani fino a 14 anni che dovrebbe assestarsi all'11,4%.

Negli ultimi anni si registrano anche importanti cambiamenti nei modelli familiari rispetto al numero medio di componenti. Il Censimento della popolazione 2022 ci restituisce un numero complessivo di nuclei familiari pari a 77.795. Si prevede una riduzione del numero di coppie con figli con contestuale aumento di coppie senza figli e, soprattutto, di persone sole. Trend già ampiamente confermato a livello di Ambito Rhodense. I dati riportati nella precedente tabella evidenziano che i nuclei unipersonali sono ben il 35% sul totale delle famiglie residenti. Seguono famiglie di due componenti (30%), di tre componenti (18%), di quattro (13) e solo il 4% di famiglie presentano 5 o più componenti.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



Aler
Milano

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE

	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/ non utilizzati ***
	Numero nuclei familiari	Numero nuclei familiari	€/mq per abitazioni di civili/economiche	€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche	Numero alloggi
Arese	6.886,82	1.029,07	2.200,00	8,80	20
Cornaredo	7.079,70	1.286,26	1.850,00	7,86	17
Lainate	8.474,51	1.519,52	2.018,75	7,54	120
Pero	3.734,96	1.048,92	2.018,75	9,26	39
Pogliano M.se	2.681,37	496,31	1.637,50	7,25	19
Pregnana M.se	2.593,45	410,41	1.675,00	7,35	17
Rho	17.334,30	4.469,79	2.125,00	9,35	178
Settimo M.se	6.830,63	1.288,05	1.968,75	7,56	41
Vanzago	3.355,84	424,54	1.443,75	6,20	11
Valore assoluto Ambito Territoriale	58.971,59	11.972,88	1.881,94	7,91	462
Valore assoluto Provincia	1.136.244,33	314.790,70	n.d	n.d	6 563

* Fonte Istat -anno 2019

** Fonte Agenzia delle entrate quotazioni immobiliari (secondo semestre 2024)

*** Fonte Censimento istat 2011



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ALER
MILANO

Secondo una ricerca promossa da SER.CO.P. e dall’Azienda Comuni Insieme (per il territorio del Bollatese) nell’ambito del progetto RiCA (bando periferie 2016) e realizzata sul territorio dal Politecnico di Milano e dalla Società Cooperativa Codici Ricerca Intervento, “In base ai dati censuari di flusso, il gap tra patrimonio costruito e attrattività abitativa dei Comuni rappresenta una delle determinanti con cui leggere la distribuzione del patrimonio non occupato. In base alla ricerca il totale di questo patrimonio raggiunge il circa l’8% del totale degli alloggi disponibili a fronte di una media provinciale del 6%. Le abitazioni non utilizzate sono concentrate, in termini assoluti, all’interno di 2 Comuni nel Rhodense: il Comune di Lainate (1.383 alloggi) e il Comune di Rho (2.189 alloggi) che rappresenta il Comune con il numero assoluto più alto di patrimonio non occupato”. Rispetto ai dati rilevati per il presente Piano, come da precedente tabella, si riscontra una certa coerenza rispetto all’incidenza degli alloggi sfitti nei Comuni di Lainate e Rho.

L’incremento della domanda non corrisponde oggi ad un’offerta di alloggi adeguata e per lo più alimenta un mercato privato della locazione che nel Rhodense propone canoni d’affitto ben al di sopra della soglia di sussistenza media di un’ampia fascia di popolazione in condizioni di lieve e media vulnerabilità e ancora peggio in condizioni di povertà relativa o assoluta.

Armonizzare il sistema abitativo per renderlo sostenibile anche alle fasce di popolazioni a rischio di fragilità (cd. fascia grigia) è un obiettivo storico per l’Ambito Rhodense, percorso fin dai primi Piani Sociali di Zona. A questo proposito, lo strumento del canone concordato è sempre stato ritenuto cruciale per il buon esito della diffusione sul territorio di canoni di locazione calmierati. Le politiche abitative agite sul territorio sono caratterizzate da ormai diversi anni dalla promozione del canone concordato come presidio di prevenzione delle emergenze abitative.

In data 16 maggio 2024 è stato depositato presso il Comune di Rho il nuovo accordo locale, sottoscritto da Sunia, Conia, Assoedilizia, Confappi, Uppi, Asppi e Appc.

In data 21 maggio 2024 è stato depositato un secondo Accordo, sottoscritto da Confabitare, Unioncasa, Federproprietà, Ania, Feder.Casa e Assocasa.

Nel presente si riscontra pertanto una anomala situazione sul territorio, con la compresenza di due Accordi locali validi, caratterizzati entrambi dal prevedere importi medi €/mq molto alti, in alcuni casi anche più alti dei valori OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate), con aumenti percentuali notevoli rispetto al precedente Accordo, che risale ormai al 2016.

Questa situazione ha determinato effetti rilevanti sul mercato delle locazioni. L’Agenzia dell’Abitare Rhodense (ADA) ha constatato una maggiore frequenza rispetto al passato di rinegoziazioni dei contratti in essere, con richieste di consulenza e ricalcoli che hanno comportato incrementi medi compresi tra 100 e 150 euro mensili. Parallelamente, diversi inquilini hanno comunicato all’ADA il diniego alla proroga del contratto, determinando di fatto una crescente instabilità. Il nuovo quadro normativo ha inoltre generato confusione tra la cittadinanza, con numerosi accessi in agenzia per chiarimenti riguardanti le differenze tra gli accordi locali e la procedura di asseverazione, introdotta per la prima volta. A ciò si aggiunge la difficoltà di raggiungere i sindacati firmatari per l’asseverazione, data l’assenza di sportelli territoriali nel Rhodense.

Va inoltre evidenziato che il passaggio dei contratti a canone concordato a un canone elevato non agevola in alcun modo gli inquilini in termini di maggiore sostenibilità del canone di locazione. Al contrario, la riduzione del periodo contrattuale da 8 anni (4+4) a 5 anni (3+2) aumenta i momenti di possibile ricontrattazione e, in presenza di una sempre più marcata asimmetria negoziale, condiziona le trattative precarizzando ulteriormente il mercato.

Complessivamente, il cambiamento ha prodotto incertezza e criticità operative, rendendo necessario un potenziamento dei canali informativi e di supporto per garantire una corretta applicazione delle nuove disposizioni. La situazione descritta rischia di vanificare le politiche abitative agite sul territorio. Si auspica che le parti istituzionali si facciano promotrici di un confronto teso a superare questa situazione di impasse.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGNO



ALER
MILANO

2.2 Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE

	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT*	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
ARESE	63	187	9	11	0	0
CORNAREDO	72	134	0	6	0	0
LAINATE	56	145	0	0	2	1
PERO	0	81	8	0	0	0
POGLIANO MILANESE	12	10	0	0	2	0
PREGNANA MILANESE	51	28	0	0	0	0
RHO	603	223	0	29	1	1
SETTIMO MILANESE	109	224	3	5	0	0
VANZAGO	24	0	0	0	0	0
TOTALE AMBITO	990	1032	20	51	5	2

*Per il Piano Triennale non è prevista una quota SAT nel modulo di Ricognizione in piattaforma regionale. Tali dati sono stati pertanto rilevati utilizzando i programmi gestionali dei singoli Enti proprietari.

La legge regionale 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, in particolare nei Comuni ad alta tensione 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 legge regionale 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.

Dato atto inoltre che le domande di assegnazione da parte dei nuclei familiari aventi diritto possono essere presentate in ogni momento dell'anno presso il Comune di residenza del nucleo richiedente, è stato contestualmente stabilita la nomina di un Responsabile del Procedimento che, per valutare la sussistenza delle condizioni per



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANZAGO



ALER MILANO

l'assegnazione del Servizio Abitativo Transitorio, nei Comuni con popolazione superiore alle 5.000 unità, si avvale di un Nucleo di valutazione tecnico, composto da personale di comprovata esperienza in materia di politiche abitative e sociali, appartenente all'amministrazione comunale e all'Aler territorialmente competente.

Le modalità di funzionamento del Nucleo, i criteri e le priorità da seguire per la valutazione delle domande, così come previsto dalla DGR 2063/2019 (poi aggiornata dalla DGR 6101 del 2022), vengono disciplinate attraverso un apposito regolamento approvato dal Comune, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative sul territorio.

Dopo la gestione emergenziale dovuta alla pandemia, con l'entrata a regime del sistema di programmazione dell'Offerta abitativa d'Ambito, così come concepita dalla legge 16/2016, i Comuni del Rhodense, hanno concordato di adottare una disciplina uniforme per l'accesso ai SAT, in coerenza con l'approccio già sperimentato in materia di politiche abitative. Per il perseguimento dell'obiettivo, formalizzato in un primo passaggio di confronto con il Tavolo Rhodense delle Politiche Sociali, che ha avallato l'obiettivo di definire un Regolamento da approvare in ogni singolo Comune, ma comunque omogeneo nei contenuti, sono stati coinvolti tutti i Comuni dell'Ambito, con particolare attenzione ai Servizi Sociali.

Con l'ausilio di un operatore amministrativo esperto, in forze presso SER.CO.P. tramite convenzione con ALER, che ha seguito l'iter in tutti i suoi aspetti, compreso il raccordo con tutti gli attori coinvolti a vario titolo, già nel secondo semestre del 2022 è stato condiviso il testo a livello di Ambito per arrivare, successivamente, all'approvazione da parte delle singole amministrazioni comunali.

Il comma 13 dell'art 23 della legge regionale 16/2016, pur non prevedendo alcuna percentuale minima da riservare a tale utilizzo, determina per gli enti proprietari (ALER e Comuni), in fase di redazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e dei relativi aggiornamenti annuali, la facoltà di riservare una quota 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 (Legge Regionale 27/ 2009 e regolamento regionale 1/2004) , i SAT rappresentano infatti al momento l'unica strumento 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.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



ALER MILANO

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI

	UNITÀ SAP						UNITÀ SAS						UNITÀ SAT					
	Fino a 30 mq		30 - 70 mq		Oltre 70 mq		Fino a 30 mq		30 - 70 mq		Oltre 70 mq		Fino a 30 mq		30 - 70 mq		Oltre 70 mq	
	Numero unità immobiliari																	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Arese	1	0	30	93	32	94	0	0	6	3	3	8	0	0	0	0	0	0
Cornaredo	0	0	33	88	38	45	0	0	0	5	0	1	0	0	0	1	0	0
Lainate	0	0	40	71	16	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Pero	0	0	0	37	0	43	0	0	7	0	1	0	0	0	0	1	0	1
Pogliano M.se	0	0	11	10	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Pregnana M.se	1	0	43	15	7	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rho	2	0	422	105	179	118	0	0	0	26	0	3	0	0	1	1	0	0
Settimo M.se	1	0	88	1	20	223	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0
Vanzago	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SubTotale Ambito	5	0	691	420	293	609	0	0	13	34	4	17	0	0	3	4	0	1
Totale Ambito	5		1.111		902		0		47		21		0		7		1	



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



Aler
Milano

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO

	UNITÀ SAP						UNITÀ SAS						UNITÀ SAT					
	Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive		Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive		Assegnati		Liberi		Sfitti per carenze manutentive	
	Numero unità immobiliari																	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Arese	58	179	1	2	4	2	5	1	4	1	0	7	0	0	0	0	0	0
Cornaredo	65	125	6	0	0	8	0	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0
Lainate	48	139	5	1	3	3	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Pero	0	76	0	1	0	2	8	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Pogliano M.se	7	9	1	0	4	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Pregnana M.se	50	26	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rho	574	214	29	1	0	7	0	12	0	6	0	5	1	1	0	0	0	0
Settimo M.se	106	217	1	1	2	4	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0
Vanzago	17	0	2	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SubTotale Ambito	925	985	46	7	18	28	13	15	4	7	0	17	3	4	0	0	0	0
Total Ambito	1.910		53		46		28		11		17		7		0		0	



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ANNO LXXVII
EDIZIONE
ALER
MILANO

In base ai dati inseriti nelle due tabelle precedenti, relativi ai servizi abitativi pubblici e sociali di proprietà di Aler e dei Comuni, si evince che la maggior parte del patrimonio immobiliare è destinato a SAP, mentre si evidenzia una scarsa disponibilità di alloggi dedicati ai servizi abitativi sociali (SAS). Le norme di accesso e gestione dei SAP sono disciplinate dal primo regolamento attuativo della legge 16/2016 (regolamento regionale 4/2017). In data 12 del dicembre 2022, con il regolamento n. 12, Regione Lombardia ha affrontato anche il tema dei Servizi Abitativi Sociali, dettando la disciplina per l'accesso a tali servizi.

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 proprio 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 infatti 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.

Le disposizioni in tema di accreditamento, tuttavia, potranno trovare applicazione soltanto a partire dalla data di avvio di operatività dell'albo regionale degli operatori accreditati, stabilita dalla Giunta regionale con un provvedimento istitutivo del medesimo albo che, ad oggi, non è stato ancora formalizzato.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANZAGO



Aler
Milano

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNETARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE Famiglie			
	<i>Numero nuclei familiari</i>															
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Totale Ambito	
Arese	24	52	17	59	10	26	9	20	3	14	0	8	63	179	484	
Cornaredo	22	40	23	42	6	18	3	16	6	4	5	6	65	126	382	
Lainate	19	38	17	40	6	20	3	15	2	13	1	14	48	140	376	
Pero	2	20	1	22	1	13	2	13	2	6	0	3	8	77	170	
Pogliano M.se	4	0	3	2	0	2	0	2	2	3	0	0	9	9	36	
Pregnana M.se	10	7	21	7	8	6	5	3	5	2	1	1	50	26	152	
Rho	184	67	159	63	97	35	59	33	51	7	25	9	575	214	1.578	
Settimo M.se	33	62	35	83	20	29	12	11	5	13	1	19	106	217	646	
Vanzago	9	0	4	0	3	0	1	0	0	0	0	0	17	0	17	
SubTotale Ambito	307	286	280	318	151	149	94	113	76	62	33	60	941	988	3.841	
Total Ambito	593		598		300		207		138		93		1.929		3.858	

Nella precedente tabella sono indicati gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici e sociali suddivisi per tipologia di nucleo familiare.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ANNO LXXIX
EDIZIONE
ALER
MILANO

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP

	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	
	<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>										
	Totali nuclei Comuni	Totali nuclei Aler	Totali nuclei Ambito	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Arese	58	179	237	7	32	17	42	21	99	17	61
Cornaredo	67	126	193	11	15	17	21	34	68	20	40
Lainate	48	140	188	2	32	4	40	18	70	15	50
Pero	0	77	77	0	15	0	17	0	36	0	31
Pogliano M.se	9	9	18	1	2	2	5	5	3	3	4
Pregnana M.se	50	26	76	3	4	13	7	22	13	11	7
Rho	575	214	789	81	26	180	42	198	113	208	80
Settimo M.se	106	217	323	15	27	27	36	26	160	36	60
Vanzago	17	0	17	1	0	2	0	9	0	6	0
SubTotale Ambito	930	988	1.918	121	153	262	210	333	562	316	333
Totale Ambito	1.918			274		472		895		649	

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



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ALER MILANO

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE

	Nuclei in regola con il contratto		Nuclei occupanti abusivi		Totale nuclei		
	Numero nuclei familiari						
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Totale Ambito
Arese	58	179	0	2	58	181	239
Cornaredo	65	126	2	0	67	126	193
Lainate	46	140	2	1	48	141	189
Pero	0	77	0	1	0	78	78
Pogliano M.se	9	9	0	0	9	9	18
Pregnana M.se	50	26	0	0	50	26	76
Rho	571	214	4	1	575	215	790
Settimo M.se	106	217	0	2	106	219	325
Vanzago	17	0	0	0	17	0	17
SubTotale Ambito	922	988	8	7	930	995	1925
Totale Ambito	1.910		15		1.925		1925

Dalla precedente tabella si evince la percentuale dei nuclei familiari sprovvisti di regolare contratto di locazione, in relazione al patrimonio comunale e di Aler. pari allo 0,78% a livello di Ambito.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ANNO UNDICESIMA
EDIZIONE
ALER
MILANO

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNOTARI SAP

Area	Protezione		Accesso		Permanenza		Decadenza		Totale		
	Numero nuclei familiari										<i>Totale Ambito</i>
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	
Arese	31	69	14	58	10	36	3	16	58	179	237
Cornaredo	43	59	12	33	10	24	0	10	65	126	191
Lainate	38	66	5	45	5	19	0	10	48	140	188
Pero	0	31	0	21	0	16	0	9	0	77	77
Pogliano M.se	7	4	0	1	1	2	1	2	9	9	18
Pregnana M.se	21	12	15	6	14	5	0	3	50	26	76
Rho	346	105	121	52	62	36	46	21	575	214	789
Settimo M.se	57	53	21	69	21	64	7	31	106	217	323
Vanzago	11	0	4	0	2	0	0	0	17	0	17
SubTotale Ambito	554	399	192	285	125	202	57	102	928	988	1.916
Totale Ambito	953		477		327		159		1.916		

Il canone di locazione dei servizi abitativi pubblici 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. Fino all'entrata in vigore dello specifico regolamento attuativo previsto dalla legge 16/2016 e s.m.i. 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 legge regionale 27/2009.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ANNO
LXXIX
EDIZ.
RISERVATA
ALER
MILANO

2.3 Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNAVABILI NEL TRIENNIO

	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
ARESE	3	18	3	3	1	0
CORNAREDO	10	9	0	0	0	0
LAINATE	9	15	0	0	2	0
PERO	0	9	0	0	0	0
POGLIANO MILANESE	3	1	0	0	2	0
PREGNANA MILANESE	3	1	0	0	0	0
RHO	20	15	0	2	1	0
SETTIMO MILANESE	4	9	0	3	1	0
VANZAGO	3	0	0	0	0	0
SUBTOTALE AMBITO	55	77	3	8	7	0
TOTALE AMBITO	132		11		7	

In considerazione della relativa novità rappresentata dallo strumento dei SAT, in precedenza normato dalla DGR 2063 del 2019, e poi revisionato dalla DGR 6101 del 2022 che recepisce le modifiche normative nel frattempo intervenute, la programmazione di alloggi da destinare a SAT non è ancora entrata a pieno regime, in considerazione anche del fatto che le Deliberazioni regionali sopra citate contengono delle percentuali di "riserva" rispetto all'offerta abitativa annuale, che limitano il ricorso a tale strumento, tenuto conto anche dell'esigua disponibilità di alloggi da destinare a nuove assegnazioni SAP e SAS complessivamente presenti nel territorio dell'Ambito.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANZAGO



ANNO LXXVII EDIZIONE
ALER
MILANO

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

A seguito di una modifica alla legge regionale 16/2016 introdotta dall' 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, anche a nuclei familiari in possesso dei soli 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.

A differenza di quanto implementato con la Legge di Semplificazione del 2022, Regione Lombardia è di nuovo recentemente intervenuta in merito con l'art. 14 della legge 30 maggio 2025 n. 7 (Prima Legge di Revisione Normativa Ordinamentale 2025), riconducendo i requisiti dei potenziali fruitori dei Servizi Abitativi Transitori a quelli complessivamente previsti per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



ALER
MILANO

DATI IN MATERIA URBANISTICA

	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree 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 per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Arese	-	-	-	-	-	-
Cornaredo	-	-	-	-	-	-
Lainate	-	-	-	-	-	-
Pero	-	-	In n. 3 Ambiti di rigenerazione e n. 9 ambiti di ricomposizione è prevista l'opzione di realizzazione di servizi abitativi sociali (SAS) per usufruire dell'incremento dell'indice di edificabilità di 0,20 mq/mq di cui metà edilizia convenzionata in ventita e metà edilizia in locazione a canone convenzionato gestita dall'operatore privato (vedi stralcio art. 11 NTA Piano dei servizi)	-	-	-
Pogliano M.se	14 ambiti - nessuna cessione	Non sono previste aree comunali - si destina il 5 % della si generata dagli ATR	-	-	-	-
Pregnana M.se	-	-	-	-	-	-
Rho	-	-	-	-	-	-
Settimo M.se	-	-	-	-	-	-
Vanzago	-	-	-	-	-	-



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



Aggregazione
Lombardia
Educa
Risponde
ALER
MILANO

(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) l.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) l.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) l.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) l.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) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.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 perseguano 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);[...]"



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



ALER
MILANO

2.4 Misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione per il triennio

A partire dalla presentazione del progetto finanziato nel 2012 dal titolo “Abitare in rete”, le politiche dell’abitare si sono costantemente rinforzate nel Rhodense con la progressiva costituzione di una vasta rete che coinvolge soggetti del Terzo settore co-progettanti (Cooperativa La Cordata in primis) ma anche altre istituzioni come Città Metropolitana, La Prefettura ed il Tribunale di Milano, Fondazione Welfare Ambrosiano, nonché operatori privati che mettono a disposizione alloggi, in una logica di progressiva ricomposizione e connessione dei numerosi dispositivi intorno al tema dell’abitare, comprese le misure statali e regionali per il sostegno al mantenimento dell’alloggio in locazione.

Il [Sistema Abitare Sociale Rhodense](#) è gestito tramite una coprogettazione ai sensi dell’art. 55 del codice del Terzo Settore. La coprogettazione, superando una visione di committenza, si muove verso una sempre maggiore capacità di costruzione di partnership e alleanze strategiche per il territorio, indirizzandosi verso un modello di welfare territoriale collaborativo, in grado di rispondere in maniera più efficace ed appropriata ai bisogni dei cittadini/ utenti, mettendo a sistema le visioni dei diversi attori che intervengono e valorizzando le capacità progettuali e gestionali di ognuno di essi: la coprogettazione rappresenta la principale matrice nei rapporti di sussidiarietà con il Terzo Settore nel Rhodense. Partner ormai da diversi anni della coprogettazione del Sistema è la Cooperativa Sociale La Cordata.

Come già accennato (pag. 11), l’Ambito Rhodense ha individuato come principio per la prevenzione della fragilità abitativa la calmierazione dei canoni di locazione, strategia che permette di stabilizzare il mercato a favore dell’inquilino, con vantaggi anche per il proprietario, ad esempio grazie alle agevolazioni fiscali conseguenti la scelta del concordato. Tale orientamento è stato ribadito anche in relazione alle misure regionali e statali che negli anni hanno finanziato la misura unica (cd. Bonus affitti) e la morosità incolpevole. Vincolare le risorse assegnate al passaggio ad un canone più sostenibile ha permesso, discostandosi dalla logica del contributo “una tantum”, di metterle a frutto come strumento di prevenzione del disagio abitativo.

Anche alla luce dell’attuale situazione, già descritta nelle precedenti pagine, che vede la compresenza sul territorio di due Accordi locali validi, caratterizzati entrambi dal prevedere importi medi €/mq molto alti, si ritiene importante ripensare in maniera evolutiva al Sistema Abitare Rhodense, armonizzandolo con gli obiettivi del Piano Sociale di Zona, che già ha rilevato questa necessità di riflessione, a partire da una riappropriazione del tema da parte del livello politico.

[Gli obiettivi](#), nello specifico, sono i seguenti:

Costituzione e formalizzazione di un tavolo di regia distrettuale permanente sulle politiche abitative

Si è recentemente costituito un Tavolo permanente sulle politiche abitative, che consentirà al livello politico di svolgere un ruolo strategico sul tema, finora affrontato prevalentemente a livello tecnico tramite la rete dei servizi, assumendo un ruolo di definizione ed orientamento alle azioni che si valuterà di intraprendere. I componenti sono infatti i Sindaci e gli Assessori competenti, gli esponenti di Aler Milano e, di volta in volta, i diversi attori che agiscono sul sistema abitare perché portatori di interessi o saperi tecnici specifici sul tema. La presenza al tavolo



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



ALER MILANO

dei proprietari di alloggi pubblici permetterà inoltre una riflessione sulle eventuali risorse che possono essere messe a disposizione per il raggiungimento di un ulteriore obiettivo della programmazione zonale, descritto nel punto successivo.

Potenziamento offerta alloggi emergenza abitativa

L'obiettivo non prevede la costruzione di nuove abitazioni, bensì l'avvio di interventi di riqualificazione e/o ristrutturazione di abitazioni esistenti, mirando quindi al recupero di immobili inutilizzati, con particolare attenzione al coinvolgimento degli Enti proprietari con patrimonio alloggiativo disponibile (in primis Comuni, ALER e grandi proprietari come ad esempio le cooperative edificatrici e le fondazioni).

Housing First (LEPS - Piano Nazionale degli Interventi e dei Servizi Sociali 2021-2023)

Il finanziamento del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ha rappresentato una importante opportunità per l'Ambito per l'implementazione della linea di azione dell'Housing First (HF), considerato da studi di rilevanza internazionale come uno degli approcci più innovativi ed efficaci per intervenire nel contrasto alla grave marginalità adulta, che va ad integrare la filiera dei servizi a sostegno della fragilità abitativa, consentendo al Sistema di rispondere più efficacemente al bisogno espresso dai cittadini maggiormente fragili e con problematiche complesse e croniche.

Nel corso del 2025 è stato raggiunto il target del progetto, con la ristrutturazione di un alloggio a Lainate e quattro a Rho. Due alloggi di HF sono inoltre presenti nella Residenza sociale collettiva di Lainate, una palazzina interamente rivalORIZZATA con fondi PNRR, al cui interno sono presenti 2 alloggi di HF, 5 alloggi domotizzati per anziani ed un gruppo appartamenti di 6 posti letto, sempre in spazi domotizzati, per disabili che intraprendono percorsi di vita indipendente.

In futuro, sebbene i finanziamenti del PNRR si concluderanno nel giugno 2026, le progettualità di HF saranno comunque garantite, con particolare riguardo all'aspetto innovativo della gestione collettiva degli alloggi: la figura del "gestore sociale" ha il compito di facilitare le relazioni tra gli abitanti del caseggiato/ vicinato e garantire la manutenzione e la sicurezza degli spazi comuni.

In relazione all'housing sociale, la rete del Sistema abitare Rhodense prevede le seguenti [linee di azione](#), che saranno implementate nel corso del prossimo triennio in partnership con l'ETS "La Cordata", partner di coprogettazione del Sistema:

- **Emergenza abitativa:** si tratta della linea d'azione che comprende il processo di attività di housing sociale più tradizionale. Per rispondere ad una situazione di emergenza abitativa, i servizi sociali comunali o il servizio tutela minori chiedono a SER.CO.P. di avviare un percorso di housing sociale, sviluppato in collaborazione con i tutor abitativi. Stante la situazione di grave impasse delle persone o nuclei che accedono a tale servizio, generalmente i costi sono sostenuti per intero dai Comuni di residenza degli stessi.
- **Abitare sociale temporaneo:** si tratta della linea d'azione nata dall'esperienza e dalla messa a regime del progetto Housing Sociale Rhodense - Abitare in rete, finanziato da Fondazione Cariplo, che ha insistito sulla questione della temporaneità degli interventi dell'abitare sociale attraverso misure di housing sociale. La linea d'azione favorisce nuclei familiari che non vivono situazioni di gravi emergenze ma che - in coincidenza di un periodo transitorio di difficoltà - hanno la necessità di un sostegno temporaneo per garantirsi un'abitazione. I progetti



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



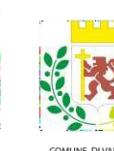
COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGNO



ALER MILANO

prevedono l'inserimento in alloggi per un periodo definito, il sostegno di un tutor, un percorso graduale che accompagna la famiglia a recuperare autonomia economica e ad emanciparsi dal sostegno. In questa azione si sostanzia un elevato livello di integrazione con il Terzo settore (Cooperativa La Cordata) che cofinanza in modo significativo questi interventi.

- **Autonomia abitativa:** si tratta della linea d'azione elaborata più recentemente (che fa riferimento alla già citata apertura al mercato privato e alla costruzione di un sistema misto pubblico - privato) sulla scia dello sviluppo degli Accordi locali (legge 431 del 1998), finalizzati ad introdurre sul mercato delle locazioni lo strumento contrattuale dei contratti a canone concordato (cioè canoni a prezzi calmierati regolamentati sulla base di una suddivisione territoriale in fasce di prezzo concordate tra le parti) e lo strumento giuridico delle agevolazioni fiscali rivolte ai proprietari di alloggi. Questa linea d'azione è certamente la più complessa ed ambiziosa, perché si fonda su una strategia di ribasso dei prezzi di mercato, strategia che oltre agli strumenti citati, necessita di investimenti in Fondi di garanzia e rinnovo del patrimonio alloggiativo, lavoro di promozione ed informazione permanente, cura delle reti. Al contempo rappresenta l'unica possibilità di transizione di una fascia di popolazione vulnerabile, dalla condizione di temporanea fragilità a quella di autonomia abitativa, non necessariamente destinata all'edilizia pubblica.

La proficua [collaborazione con ALER](#) in relazione alla gestione e programmazione dell'Offerta Abitativa Pubblica, avviata in seguito all'entrata in vigore della nuova normativa regionale, ha creato inedite possibilità di implementazione del sistema, con l'esito di fornire al cittadino risposte più efficienti. Per citare un esempio, appare fondamentale il raccordo tra lo Sportello Unico SAP ed i servizi per l'emergenza abitativa: gli utenti che stanno concludendo un percorso di housing faticano a reperire alloggi sul mercato degli affitti e spesso trovano una soluzione sostenibile di autonomia abitativa nella assegnazione di alloggi SAP.

In merito al valore aggiunto di "fare rete", di un approccio cioè teso a lavorare in un'ottica di collaborazione da parte dei diversi attori che agiscono nel perimetro della gestione dell'emergenza abitativa, si osserva che lo Sportello Unico SAP è divenuto nel tempo, oltre che un supporto per la presentazione delle domande per l'assegnazione di servizi abitativi pubblici, anche un punto di riferimento capace di fornire un servizio di informazione e orientamento a tutti i cittadini del Rhodense. La collaborazione tra tutor abitativi, personale dell'Agenzia dell'Abitare Rhodense e personale dello Sportello è essenziale per presidiare il corretto accesso dei cittadini -anche a livello di documentazione da reperire e verifica della reale sussistenza dei requisiti-; questo a maggior ragione rispetto ai cittadini fragili, a volte disorientati anche dall'emergenza che vivono, e che possono essere meglio indirizzati verso la risorsa più appropriata al loro bisogno.

Nel corso del 2025, a conferma dell'opportunità di investire su questo percorso, sono state poste le basi per dare maggiore forza e incisività alla collaborazione tra le diverse realtà presenti sul territorio, con particolare riferimento ad ALER e Comuni, promuovendo, a partire dal Comune capofila, un confronto tra gli operatori del nuovo sportello dell'Agenzia dell'Abitare (aperto nel quartiere di Lucernate, a Rho) e i Community Manager di ALER Milano, Direzione Provincia, con la comune finalità di facilitare la comunicazione con gli utenti dei Servizi Abitativi Pubblici, favorendo nel contempo la fruizione di questi ultimi alle prestazioni erogate da ALER, piuttosto che l'accesso ai servizi alla persona presenti sul territorio. Con l'intento di favorire l'accesso dei cittadini in difficoltà alle informazioni e ai servizi in materia di offerta abitativa, anche attraverso veri e propri presidi territoriali, da segnalare l'apertura, sempre nel 2025, di un altro sportello dell'Agenzia dell'Abitare, in Via Sommariva a Pero, dove gli operatori ricevono su appuntamento.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.E



COMUNE DI PREGNANA M.S.E



COMUNE DI SETTIMO M.S.E



COMUNE DI VANZAGO



ALER MILANO

A fronte di attività importanti, ma difficilmente misurabili, come l'informazione e l'orientamento fornite ai fruitori dello Sportello Unico d'Ambito, nel seguente grafico viene invece riportata l'incidenza delle domande formalizzate in loco, rispetto a quelle complessivamente presenti nelle graduatorie di tutti gli Enti proprietari degli alloggi disponibili all'assegnazione inseriti nei due Avvisi pubblicati nel corso del 2025.

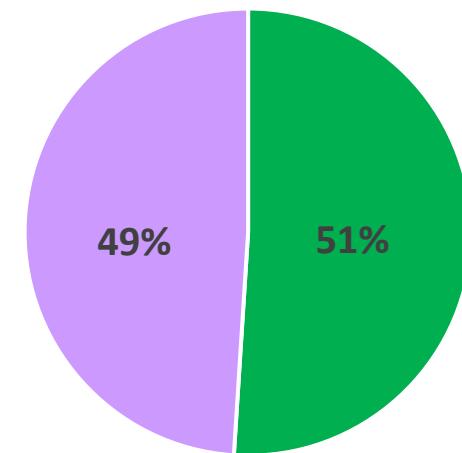
Per una migliore comprensione dei dati rappresentati, occorre tenere conto del fatto che la norma vigente prevede la presentazione delle domande soltanto on line, in modalità assistita o anche in modalità autonoma da parte dei richiedenti, accedendo alla Piattaforma informatica di Regione Lombardia attraverso internet. Considerando inoltre che in domanda è consentito esprimere fino a due preferenze rispetto agli alloggi disponibili, anche di Enti proprietari diversi (Comuni o ALER), e che ogni ente proprietario gestisce le graduatorie relative esclusivamente agli alloggi di proprietà, potrebbero coesistere singole domande su almeno due graduatorie distinte.

AVVISO 10942 – DATI SPORTELLO

INCIDENZA DELLE DOMANDE RACCOLTE ALLO SPORTELLO UNICO AMBITO RISPETTO AL TOTALE (590*)		
TOTALE DOMANDE PRESENTATE IN MODO AUTONOMO	51%	301
TOTALE DOMANDE PRESENTATE ALLO SPORTELLO D'AMBITO	49%	289

*Numero domande presenti nella graduatoria di un solo Ente proprietario

INCIDENZA DELLE DOMANDE RACCOLTE ALLO SPORTELLO UNICO AMBITO RISPETTO AL TOTALE



- TOTALE DOMANDE PRESENTATE IN MODO AUTONOMO
- TOTALE DOMANDE PRESENTATE ALLO SPORTELLO D'AMBITO



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO

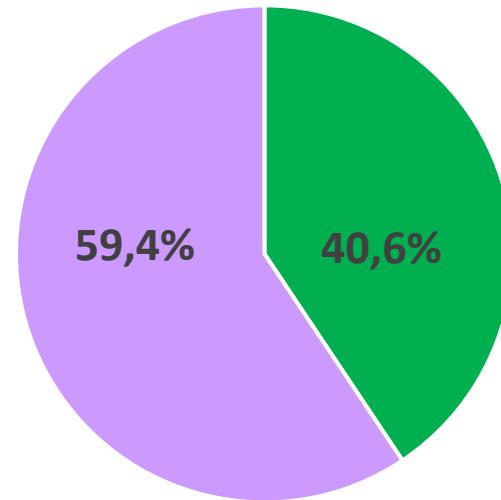


AVVISO 11801 (solo alloggi nello stato di fatto) – DATI SPORTELLO

INCIDENZA DELLE DOMANDE RACCOLTE ALLO SPORTELLO UNICO AMBITO RISPETTO AL TOTALE (288*)		
TOTALE DOMANDE PRESENTATE IN MODO AUTONOMO	40,6%	117
TOTALE DOMANDE PRESENTATE ALLO SPORTELLO D'AMBITO	59,4%	171

* Numero Domande presenti nella graduatoria di un solo Ente proprietario

INCIDENZA DELLE DOMANDE RACCOLTE ALLO SPORTELLO UNICO AMBITO RISPETTO AL TOTALE



- TOTALE DOMANDE PRESENTATE IN MODO AUTONOMO
- TOTALE DOMANDE PRESENTATE ALLO SPORTELLO D'AMBITO



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANZAGO



ALER MILANO

Facendo sempre riferimento ai dati, seppur parziali, ricavati dalle domande raccolte allo Sportello Unico del Rhodense, che rappresentano comunque oltre il 50% della totalità delle richieste presenti nelle graduatorie di tutti gli Enti proprietari degli alloggi inseriti nei due Avvisi pubblicati nel 2025 (Comuni afferenti l'Ambito e ALER Milano, sportello di RHO, competente per territorio), si possono distinguere due aspetti sicuramente meritevoli di riflessione.

La prima considerazione, emersa in modo evidente già in occasione del primo Avviso pubblico dell'anno (ID n° 10942 aperto dal 28 aprile al 8 giugno), e poi ampiamente confermata dal secondo Avviso (ID n° 11801 aperto dal 3 settembre al 5 ottobre), riguarda l'incidenza dei nuclei familiari richiedenti che, per la prima volta in assoluto hanno presentato una domanda finalizzata all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. Nello specifico, ben il 26,3% (su 289 domande) riferito al primo Avviso e il 17,0% (su 171 domande). Percentuale che, considerando la totalità delle domande presentate al solo Sportello Unico d'Ambito, si attesta al 22,8%.

Un'altra valutazione degna di nota deriva sempre dalle indicazioni ricavate dallo stesso campione di domande. In questo caso, il dato estrapolato riguarda il valore dell'attestazione ISEE dei nuclei familiari residenti che, tenuto conto del limite massimo previsto dal regolamento regionale per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici, pari a 16.000,00 euro, ha fatto registrare nel corso dell'anno una tendenza al rialzo.

Si tratta sicuramente di un'indicazione che, contestualmente alle altre informazioni, fornisce una chiave di lettura rispetto all'acuirsi dell'emergenza abitativa anche nell'ambito territoriale Rhodense, condizionata però, nel caso specifico del secondo Avviso dell'anno (ID ° 11801), anche dalla specifica formulazione dell'Avviso stesso.

Mentre l'Avviso emanato nel primo semestre del 2025 (ID 10942) presentava lo schema "classico", con possibilità di partecipazione da parte di tutti gli aventi diritto indicati dalla normativa vigente in possesso di un'attestazione ISEE compresa tra 0 euro e 16.000,00 euro, il successivo (ID n°11801), è stato invece predisposto e pubblicato con soli alloggi disponibili all'assegnazione "nello stato di fatto", precludendo la possibilità di presentare domanda ai nuclei familiari identificati dal regolamento vigente come "indigenti", in possesso cioè di un'attestazione ISEE pari o inferiore a 3.000,00 euro.

L'impegno economico di necessaria assunzione da parte dei nuclei assegnatari di alloggi "nello stato di fatto" con carenze manutentive che, contestualmente alla sottoscrizione del contratto si devono impegnare ad eseguire a propria cura e spese gli interventi (lavori minimi) di riattamento, preventivamente concordati con la proprietà e rimborsabili in conto affitto, ai sensi del regolamento regionale è infatti considerato incompatibile con la condizione di indigenza.

Pur considerando il numero inferiore di Domande presentate nell'Avviso con soli alloggi "nello stato di fatto", certamente condizionato dall'esclusione dei "nuclei indigenti" (pari a circa il 33% nel primo Avviso del 2025), la percentuale dei richiedenti con attestazione ISEE compresa tra 10.140,00 euro (limite per la richiesta dell'Assegno Di Inclusione) e 16.000,00 euro (limite per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici), passa dal 11,4% dell'Avviso identificato con ID n° 10942 al 19,9% dell'Avviso con ID n° 11801, sempre in rapporto alla totalità delle Domande presentate allo Sportello Unico d'Ambito per l'Avviso di riferimento.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



ALER
MILANO

AVVISO 10942

AVVISO 11801 (solo alloggi nello stato di fatto)

Grafico relativo alle percentuali di dati di maggior rilevanza

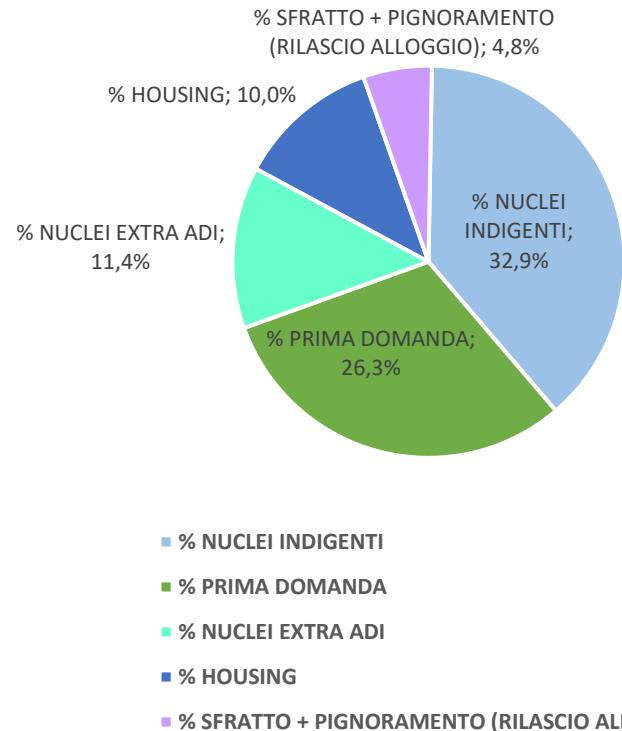
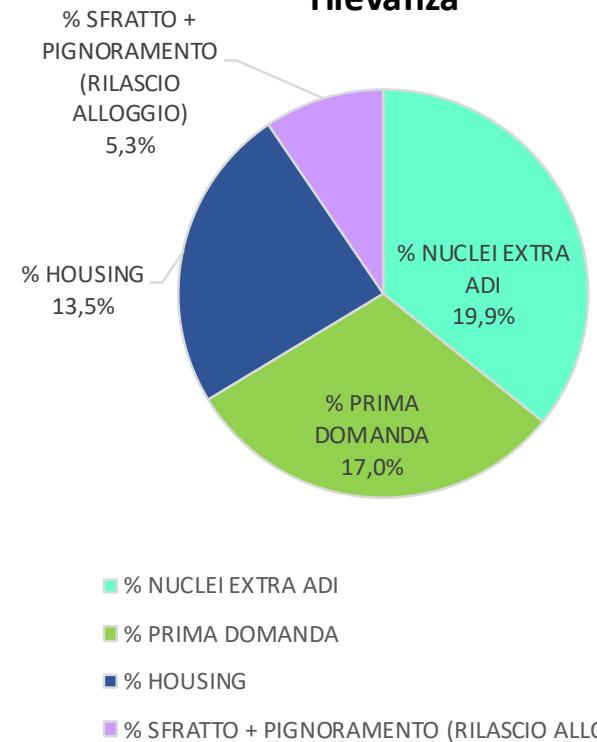


Grafico relativo alle percentuali di dati di maggior rilevanza



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.

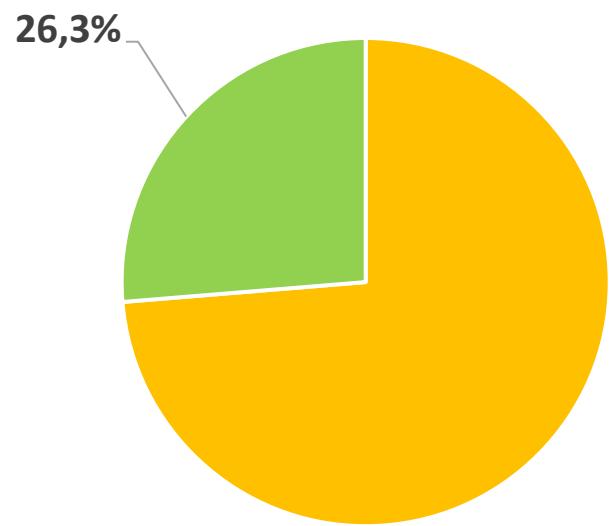


COMUNE DI VANAGO



AVVISO 10942

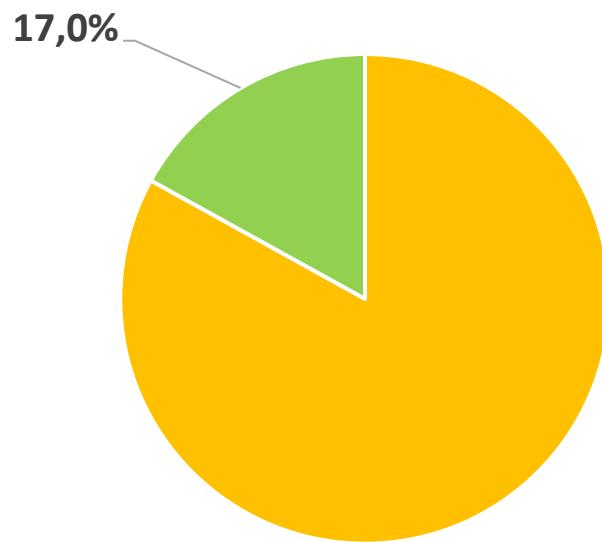
L'incidenza delle "prime domande" (quelle cioè presentate da nuclei che per la prima volta hanno fatto domanda per un SAP) rispetto al totale



■ TOTALE DOMANDE ■ TOTALE "PRIMA DOMANDA"

AVVISO 11801 (solo alloggi nello stato di fatto)

L'incidenza delle "prime domande" (quelle cioè presentate da nuclei che per la prima volta hanno fatto domanda per un SAP) rispetto al totale



■ TOTALE DOMANDE ■ TOTALE "PRIMA DOMANDA"



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.E.



COMUNE DI PREGNANA M.S.E.



COMUNE DI SETTIMO M.S.E.



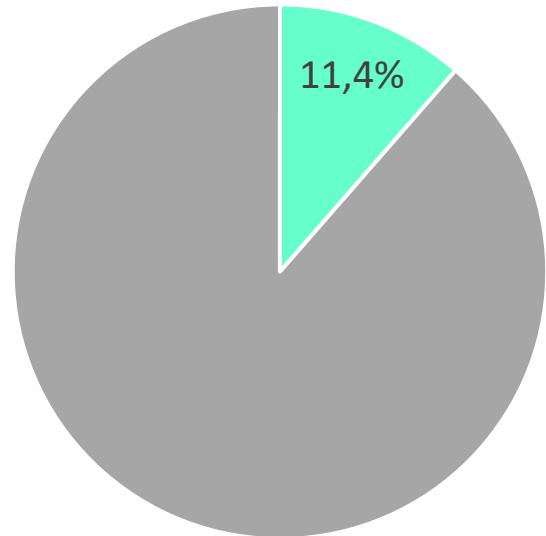
COMUNE DI VANZAGO



ALER
MILANO

AVVISO 10942

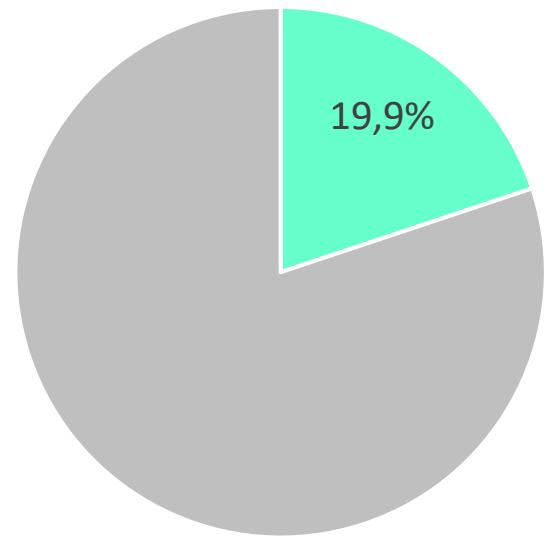
Grafico relativo alla percentuale di nuclei EXTRA ADI sul totale domande



■ Nuclei EXTRA ADI ISEE tra 10.140 /16.000 ■ TOTALE DOMANDE

AVVISO 11801 (solo alloggi nello stato di fatto)

Grafico relativo alla percentuale di nuclei EXTRA ADI sul totale domande



■ Nuclei EXTRA ADI ISEE tra 10.140 /16.000 ■ TOTALE DOMANDE



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



Il presidio del Sistema Abitare è ormai imprescindibilmente connesso all'[Agenzia dell'Abitare Rhodense \(ADA\)](#), che oltre a porsi come sportello di prima accoglienza e valutazione dei cittadini che manifestino un bisogno/fragilità abitativa, svolge una importantissima funzione di orientamento degli stessi verso tutte le misure e le risorse territoriali che possano sostenere l'abitare. Resta fondamentale anche la mission "storica" di ADA: il matching tra la domanda e offerta di alloggi e la promozione dell'offerta di alloggi in locazione da parte delle proprietà private, con un orientamento verso la definizione di canoni sostenibili. Il Sistema Abitare infatti, non è rivolto esclusivamente alle persone con difficoltà ma anche ai cittadini che intendono mettere a disposizione unità abitative. Per sostenere e integrare sempre più questo network complesso, fin dal 2014 ADA, gestita in partnership con la Cooperativa La Cordata, rappresenta per tutti i cittadini uno snodo accessibile per ottenere orientamento intorno alle opportunità offerte da alloggi di edilizia residenziale privata a canone sociale e moderato, alloggi temporanei, abitazioni gestite da cooperative o enti sociali alla stessa edilizia pubblica, e per il supporto nell'accesso ad eventuali misure di sostegno all'affitto e a fondi di garanzia.

L'Agenzia fornisce inoltre un supporto al servizio di housing in relazione ai percorsi di autonomia, soprattutto nelle fasi conclusive di ricerca di soluzioni sul mercato degli affitti. Lavora in stretta sinergia con i Servizi Sociali di Base, nell'accoglienza dell'utenza che si presenta in Agenzia o è inviata dagli operatori comunali per una prima conoscenza (se non già in carico ai servizi), ed una valutazione della situazione economica ed alloggiativa.

Negli ultimi anni l'Agenzia ha gestito la raccolta domande e le attività istruttorie delle misure finanziate da Regione Lombardia: morosità incolpevole, morosità incolpevole ridotta e misura unica per il sostegno all'affitto, anche in relazione all'emergenza sanitaria da Covid-19. La raccolta delle domande da remoto, introdotta durante il primo lockdown del 2020, si è rivelata utile per raggiungere un più vasto numero di utenti, senza escludere la possibilità di un supporto da parte degli operatori dell'agenzia (telefonico, via chat/mail e, laddove possibile, in presenza).

Si riporta di seguito un report dell'attività svolta nell'anno in corso, in relazione alla VI edizione della misura per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione:



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



Agenzia Lombarda
per i Servizi alla Personas
ALER
MILANO

MISURA UNICA (VI EDIZIONE)

	N DOMANDE PRESENTATE	N DOMANDE EROGATE IN BASE AL BUDGET DISPONIBILE	% DOMANDE EROGATE SUL TOTALE	IMPORTO EROGATO
ARESE	56	28	50%	50.903,90 €
CORNAREDO	122	46	38%	82.565,50 €
LAINATE	110	39	35%	58.591,32 €
PERO	108	35	32%	52.507,56 €
POGLIANO	44	7	16%	7.515,00 €
PREGNANA	46	28	61%	38.104,93 €
RHO	388	106	27%	171.891,00 €
SETTIMO	89	86	97%	148.889,12 €
VANZAGO	45	13	29%	19.050,00 €
TOTALE	1008	388	38%	630.018,33 €

In coerenza con le precedenti annualità, la sesta edizione della misura finalizzata al mantenimento dell'alloggio in locazione ha premiato i cittadini che hanno scelto il canone concordato, prevedendo un maggior importo del contributo erogato. I Comuni hanno avuto la possibilità di utilizzare, a sostegno della misura, le risorse residue relative al Fondo inquilini morosi incolpevoli. Questo ha permesso di stanziare, come evidenziato in tabella, la somma di € 630.018,33, corrispondenti a 388 domande di contributo. Il territorio aveva individuato questa tipologia di contributo come una risorsa a cui dare continuità per sostenere la locazione e prevenire gli sfratti, sostenendo contestualmente la promozione al canone concordato. Tuttavia, sia la DGR 1001/2023 "PERLAFFITTO 2023" che la nuova DGR 5292/2025 "sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - 2025" hanno assegnato all'Ambito fondi molto inferiori ai precedenti stanziamenti; non vi sono ulteriori fondi residui comunali per integrare il budget della misura. Si auspica per il futuro che le misure a sostegno della locazione, sia nelle forme preventive (cd. Misura unica) che relativamente alla morosità incolpevole vengano rifinanziate. Si noti che il budget dell'ultima misura, nonostante fosse consistente, ha permesso di soddisfare solo il 38% delle domande pervenute. È evidente il bisogno espresso dal territorio in questo senso.

Nel corso del prossimo triennio continuerà la collaborazione tra le parti istituzionali (Tribunale di Milano, Ordini professionali di Avvocati, Commercialisti, Notai e Assistenti Sociali, Ambiti territoriali) firmatarie del Protocollo per la prevenzione delle emergenze abitative conseguenti agli ordini di liberazione di immobili pignorati, sottoscritto nel 2021. L'impegno assunto dalle



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.E



COMUNE DI PREGNANA M.S.E



COMUNE DI SETTIMO M.S.E



COMUNE DI VANZAGO



Associazione
Liberazione
Educazione
Risarcimenti
ALER
MILANO

parti consiste principalmente nello scambio reciproco di informazioni, teso ad intercettare le possibili situazioni critiche in modo da inviarle per tempo presso servizi che possano fornire un aiuto specifico, con particolare riguardo all'orientamento del segretariato sociale presso i Comuni di residenza ed alle procedure di contenimento delle crisi da sovraindebitamento, in sinergia con l'OCC (organo di contenimento delle crisi da sovraindebitamento) Rhodense.

A seguito dell'interessamento di ANCI e della Prefettura di Milano, all'inizio dell'anno 2023 il protocollo di cui sopra è esteso alle situazioni di escomio (sfratto), allargando le prospettive di collaborazione e pianificazione per il contenimento dell'emergenza alle situazioni di sfratto, significativamente più impattanti a livello di numeri e conseguenze sociali per i nuclei interessati.

Nell'ambito della collaborazione, è divenuta ormai prassi la rilevazione quadrimestrale dei dati relativi alle situazioni prese in carico dai Comuni, che viene inviata alla Prefettura, sia per un monitoraggio che al fine di una condivisione delle caratteristiche delle situazioni di sfratto seguite dai Servizi. Si è recentemente svolta una giornata formativa finalizzata a migliorare la raccolta e l'esame dei dati per misurare più efficacemente l'impatto delle misure previste dal protocollo sulla casistica di riferimento, i cui esiti saranno implementati nel corso del prossimo triennio.

Si segnala infine la nascita di un tavolo sull'Abitare, costituitosi spontaneamente in occasione degli incontri per la sottoscrizione e l'avvio dei lavori connessi al Protocollo sopra citato. Con deliberazione n.47 del 09/06/2025 il CdA di SER.CO.P. ha approvato il protocollo di intenti tra Città Metropolitana di Milano, Enti capofila Ambiti territoriali della Città Metropolitana di Milano e Comune di Milano per la costituzione del Tavolo di lavoro "Rete Politiche Abitative dell'Area Metropolitana", dando rilievo a questa realtà collaborativa. La partecipazione al Tavolo è un presidio fondamentale per il confronto sull'oggetto di lavoro e la messa in comune di buone pratiche per affrontare al meglio le problematiche abitative. Offre inoltre importanti occasioni formative e di confronto interprofessionale, anche con le Agenzie per l'abitare dei diversi territori, osservatori privilegiati nel cogliere e comprendere le evoluzioni del tema abitare.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANAGO



ALER
MILANO

3. Appendice

Nelle tabelle che seguono vengono specificate in dettaglio le caratteristiche dei nuclei familiari dell'Ambito, con particolare riferimento agli assegnatari dei SAP

ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA*

AMBITO	COMUNE	Popolazione italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
		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
AMBITO RHO	ARESE	18.063	18.087	522	516	930	824	19.515	19.428
AMBITO RHO	CORNAREDO	19.175	18.989	388	395	1.130	1.057	20.693	20.441
AMBITO RHO	LAINATE	24.692	24.479	481	487	1.154	1.044	26.327	26.010
AMBITO RHO	PERO	9.526	9.519	372	377	1.836	1.540	11.734	11.436
AMBITO RHO	POGLIANO MILANESE	7.625	7.658	221	224	511	492	8.357	8.373
AMBITO RHO	PREGNANA MILANESE	6.798	6.843	174	165	328	307	7.300	7.314
AMBITO RHO	RHO	44.829	44.742	1.563	1.515	4.456	4.231	50.848	50.487
AMBITO RHO	SETTIMO MILANESE	18.569	18.685	241	254	1.091	1.000	19.901	19.939
AMBITO RHO	VANZAGO	8.828	8.829	152	147	384	345	9.364	9.321
TOTALE AMBITO	TOTALE AMBITO	158.105	157.831	4.114	4.079	11.820	10.840	174.039	172.749
TOTALE PROVINCIA	TOTALE PROVINCIA	2.758.359	2.770.534	74.625	73.560	412.475	396.792	3.245.459	3.240.885

*dati al 01/01/2024 Istat



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.S.



COMUNE DI PREGNANA M.S.



COMUNE DI SETTIMO M.S.



COMUNE DI VANZAGO



Aler
Milano

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI ANZIANI

	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie OLTRE 4 componenti	TOTALE FAMIGLIE CON ANZIANI*
	<i>Numero nuclei familiari</i>					
	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato
Arese	1.407	3.111	581	148	61	5.308
Cornaredo	707	820	193	41	15	1.776
Lainate	1.686	3.214	749	181	112	5.942
Pero	700	1.562	621	200	167	3.250
Pogliano M.se	865	580	5	1	1	1.452
Pregnana M.se	463	544	149	35	34	1.225
Rho	3.821	3.805	905	243	162	8.936
Settimo M.se	3.012	2.794	1.689	1.168	307	8.970
Vanzago	871	463	2	0	1	1.337
Valore assoluto Ambito Territoriale	13.532	16.893	4.894	2.017	860	38.196

NB: anziani in RSA contati come 18

*La colonna totale famiglie con anziani, non corrisponde necessariamente con la somma delle colonne precedenti, in quanto non prevista la voce famiglie 3 componenti.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



Agenzia Lavoro
Educazione
Ricerca
ALER
MILANO

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI MINORI

	Famiglie con 1 Minore	Famiglie con 2 Minori	Famiglie con 3 Minori	Famiglie con 4 Minori	Famiglie con oltre 5 Minori	TOTALE Famiglie con minori
	<i>Numero nuclei familiari</i>					
	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato	ultimo dato rilevato
Arese	1.964	890	135	18	4	3.011
Cornaredo	1.141	759	140	32	1	2.073
Lainate	2.641	1.132	180	19	4	3.976
Pero	554	374	78	16	3	1.025
Pogliano M.se	417	293	47	5	2	764
Pregnana M.se	407	288	48	8	0	751
Rho	2.820	1.747	354	53	11	4.985
Settimo M.se	2.030	1.358	210	39	16	3.653
Vanzago	632	411	67	7	6	1.123
Valore assoluto Ambito Territoriale	12.606	7.252	1.259	197	47	21.361



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



Aler
Milano

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP – CITTADINANZA*

	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
<i>Numero nuclei familiari</i>				
Arese	48	3	7	58
Cornaredo	58	1	6	65
Lainate	44	2	2	48
Pero	0	0	0	0
Pogliano M.se	8	0	1	9
Pregnana M.se	47	0	3	50
Rho	480	14	81	575
Settimo M.se	90	3	13	106
Vanzago	16	0	1	17
Totale Ambito	791	23	114	928

*I dati in tabella sono stati rilevati in capo all'assegnatario contratto SAP. Dati riferiti agli enti proprietari Comuni.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP – CITTADINANZA**

	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
<i>Numero nuclei familiari</i>				
Arese	147	32	179	
Cornaredo	111	15	126	
Lainate	108	32	140	
Pero	62	15	77	
Pogliano M.se	7	2	9	
Pregnana M.se	22	4	26	
Rho	188	26	214	
Settimo M.se	190	27	217	
Vanzago	-	-	-	
Totale Ambito	835	153	988	

**I dati in tabella sono stati rilevati in capo all'assegnatario contratto SAP. Dati riferiti all'ente proprietario Aler.



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



Agro Lariano Edili Residenziali
ALER
MILANO

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA'

Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE FAMIGLIE			
<i>Numero nuclei familiari</i>															
Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Totale Ambito	
Arese	7	15	5	22	3	10	2	6	0	5	0	3	17	61	78
Cornaredo	9	10	7	13	2	7	0	7	2	2	0	1	20	40	60
Lainate	0	11	0	17	0	10	0	6	0	3	0	3	0	50	50
Pero	0	3	0	11	0	7	0	5	0	3	0	2	0	31	31
Pogliano M.se	1	0	2	1	0	2	0	1	0	0	0	0	3	4	7
Pregnana M.se	2	2	4	2	1	1	2	0	1	1	1	1	11	7	18
Rho	65	26	65	23	41	9	19	15	11	3	7	4	208	80	288
Settimo M.se	8	9	14	21	5	15	4	2	5	7	0	6	36	60	96
Vanzago	3	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	6	0	6
SubTotale Ambito	95	76	98	110	53	61	28	42	19	24	8	20	301	333	634
Totale Ambito	171		208		114		70		43		28		634		



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ANNO LXXIX
EDIZIONE
ALER
MILANO

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNETARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI

Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie CINQUE componenti		Famiglie OLTRE 5 componenti		TOTALE FAMIGLIE				
Numero nuclei familiari																
Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Totale Ambito
Arese	10	34	5	46	3	12	3	3	0	3	0	1	21	99	120	
Cornaredo	15	21	12	32	5	9	1	3	0	1	0	2	33	68	101	
Lainate	10	20	7	30	1	11	0	3	0	4	0	2	18	70	88	
Pero	0	10	0	14	0	7	0	4	0	0	0	1	0	36	36	
Pogliano M.se	3	0	2	1	0	2	0	0	0	0	0	0	5	3	8	
Pregnana M.se	5	3	11	5	4	2	1	1	1	1	0	1	22	13	35	
Rho	78	40	72	44	28	16	8	10	4	1	8	2	198	113	311	
Settimo M.se	10	53	11	74	2	22	1	5	2	3	0	3	26	160	186	
Vanzago	6	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	9	
SubTotale Ambito	137	181	123	246	43	81	14	29	7	13	8	12	332	562	894	
Totale Ambito	318		369		124		43		20		20		894			



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ANEL
Aler
Milano

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP - PRESENZA DI MINORI

	Famiglie con 1 Minore		Famiglie con 2 Minori		Famiglie con 3 Minori		Famiglie con 4 Minori		Famiglie con oltre 5 Minori		TOTALE Famiglie			
	Numero nuclei familiari													
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Arese	8	15	8	16	1	9	0	1	0	1	17	42	59	
Cornaredo	7	11	3	4	2	4	3	1	2	1	17	21	38	
Lainate	3	18	0	10	0	8	1	3	0	1	4	40	44	
Pero	0	7	0	6	0	3	0	1	0	0	0	17	17	
Pogliano M.se	1	4	1	0	0	1	0	0	0	0	2	5	7	
Pregnana M.se	6	3	6	3	1	0	0	1	0	0	13	7	20	
Rho	97	20	44	13	31	7	6	2	2	0	180	42	222	
Settimo M.se	15	12	7	7	5	7	0	9	0	1	27	36	63	
Vanzago	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
SubTotale Ambito	139	90	69	59	40	39	10	18	4	4	262	210	472	
Total Ambito	229		128		79		28		8		472			



COMUNE DI ARESE



COMUNE DI CORNAREDO



COMUNE DI LAINATE



COMUNE DI PERO



COMUNE DI POGLIANO M.SE



COMUNE DI PREGNANA M.SE



COMUNE DI SETTIMO M.SE



COMUNE DI VANZAGO



ALER
MILANO