



Ambito
Territoriale di
Carate Brianza

Piano Triennale Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

2026 – 2028

Ambito
Territoriale
Sociale di
Carate Brianza

Approvata dall'Assemblea dei Sindaci
il 18 dicembre 2025



Sommario

1. PREMESSA.....	4
2. IL CONTESTO TERRITORIALE	6
2.1 Il quadro conoscitivo del territorio.....	7
2.1.1 Un territorio di piccoli e medi centri a densità variabile	8
2.1.2 La popolazione dell'Ambito	9
3 SVILUPPO URBANO, MERCATO IMMOBILIARE, FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO E SOSTEGNI ALL'ABITARE.....	11
3.1 Le prospettive di sviluppo del territorio	11
3.2 Il Fabbisogno Abitativo	13
3.3 L'Agenzia per l'Abitare e le misure a sostegno dell'abitazione	16
3.3.1 Valori immobiliari per tipologia e zona OMI	17
3.3.2 Gli Accordi Territoriali ed i Canoni Concordati	18
3.3.3 Avviso pubblico di incentivazione per il canone concordato	20
3.3.4 Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione	20
3.3.5 I fondi morosità incolpevole	22
3.3.6 I contributi erogati direttamente dai Comuni	22
4 IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO	22
4.1 Distribuzione degli immobili di proprietà comunale	23
4.2 Una ulteriore risorsa: gli immobili confiscati alla criminalità organizzata.....	24
4.3 I servizi abitativi pubblici, sociali e transitori (SAP, SAS e SAT)	24
4.3.1 Consistenza del patrimonio SAP, SAS e SAT	24
4.3.2 La dimensione degli alloggi SAP- SAS e SAT e composizione nuclei familiari assegnatari	27
4.3.3 Composizione nuclei familiari assegnatari per cittadinanza, presenza di minori, disabili e anziani	29
4.3.4 Contrattualizzazione	31
4.3.5 Situazione reddituale assegnatari SAP	32
4.4 Analisi dei richiedenti degli alloggi SAP 2025	33
5 IL DISAGIO ABITATIVO	35
5.1 Emergenza abitativa e Pronto Intervento Sociale	35
5.2 Emergenze abitative	36
6 LE REALTÀ DI HOUSING PER PARTICOLARI CATEGORIE.....	37



O. IL PIANO IN BREVE

I dati salienti del nostro territorio sono i seguenti:

- La Provincia di Monza Brianza è seconda solo alla Provincia di Napoli per densità abitativa, i Comuni dell'Ambito territoriale di Carate Brianza presentano valori diversi tra loro che diventano molto simili se si guarda solo la densità abitativa in area urbana
- Stando alla ricerca PRERP 2014-2016 elaborata da Regione Lombardia, l'unico comune dell'ambito di Carate Brianza che presenta un fabbisogno abitativo elevato è Lissone, con gli altri comuni presentano valori tendenzialmente in linea rispetto alla media regionale ad esclusione dei comuni di Vedano al Lambro e Carate Brianza, i quali marcatori suggeriscono una tensione abitativa in aumento
- Secondo ISTAT (dato 2021) il 15,8% di abitazioni del nostro Ambito (12.322) non risulta occupato (i dati più alti, che si attestano a circa il 22%, vengono registrati nei comuni di Veduggio con Colzano e Renate. I comuni che invece registrano un minor numero di case non occupate sono Lissone e Vedano al Lambro con circa il 13%)
- l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare definisce la dimensione dei mercati immobiliari di ciascun comune, basandosi al fatturato del mercato rispetto al complessivo nazionale. Secondo tale classificazione, i comuni di Albiate, Briosco, Macherio, Renate, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano e Verano Brianza presentano mercati di piccole dimensioni (taglia S), Besana in Brianza, Biassono e Carate Brianza mercati di medie dimensioni (taglia M) e solamente Lissone è dotato di un mercato immobiliare più pesante (taglia L), ma comunque nettamente inferiore ai volumi di Monza e Milano (rispettivamente taglia XL e XXL)
- emerge una forte differenza nella variazione dei prezzi sia di locazione che di compravendita non solo per i diversi comuni dell'Ambito, ma anche all'interno delle diverse zone omogenee che compongono i vari comuni
- Nel periodo 2020/2023 l'Ambito Territoriale ha erogato complessivamente € 1.967527,06 a favore di 2003 diverse domande di sostegno affitto ammissibili. Dal 2024 tale misura è cessata
- Da dicembre 2021 tutti i Comuni dell'Ambito Territoriale hanno un accordo territoriale propedeutico alla stipula dei canoni concordati, sono, però, incentivati con misure nazionali solo i Canoni Concordati stipulati a Lissone e Carate Brianza. L'attuale Accordo Locale, stipulato nel 2024 per tutti i comuni della provincia di Monza e Brianza, è in fase di rinnovo.
- Nell'Ambito sono presenti 1429 alloggi SAP (9,24 ogni 1000 abitanti), almeno 118 risultano in carenza manutentiva.
- Ad oggi sono previsti solo 4 alloggi SAT
- Il 14,3% degli alloggi SAP sono assegnati a nuclei familiari non EU, e meno dell'1% degli assegnatari (8 nuclei) hanno redditi tali da comportare la decadenza dall'assegnazione
- Nel 2025 sono state presentate 371 domande SAP, di cui 101 (27,22%) da persone indigenti con ISEE inferiore a 3000 €
- Alcuni Comuni hanno introdotto un punteggio a favore dei nuclei familiari a carico del Comune per emergenza abitativa da oltre 12 mesi
- L'Ambito Territoriale dal 01.01.2023 a metà 2025 ha speso 703.356,68 euro per rette di emergenza/housing sociale oltre i Costi sostenuti dai singoli Comuni e a quelli per il personale educativo. Sono state prese in carico 225 persone oltre a 212 per le quali è stata attivato il solo supporto educativo



1. PREMESSA

La Legge regionale n. 16/2016 s.m.i. e il Regolamento n. 4/2017 così come modificato dal R. R. n. 3/2019, 6/2021 e 2/2025, hanno fortemente cambiato la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica e di politiche abitative locali.

La riforma **segna il passaggio concettuale dell'alloggio da bene immobile da gestire come “diritto”, a “servizio” da assicurare alla persona per un dato periodo di tempo, e lancia una significativa sfida alle amministrazioni locali per la programmazione a livello sovra-comunale di un settore così delicato come le politiche abitative.**

Regione nella DGR 4563/21 “Linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023” ricordava che *“Strettamente connessi con gli scenari concernenti l'aumento delle disuguaglianze e il rischio di scivolamento o di aggravamento delle condizioni di povertà, sono gli interventi riguardanti le politiche abitative. L'insieme degli interventi che verranno programmati per il prossimo triennio non solo devono rafforzare quanto già impostato nella precedente triennalità, ma devono rispondere ad una condizione critica ed emergenziale, e per certi aspetti diversa, acuita dalla crisi. Motivo che rende impellente procedere pensando a forme nuove di integrazione e trasversalità con altre aree di intervento, considerando le politiche per l'abitare come un perno attorno al quale far ruotare azioni nuove e di medio-lungo periodo. Il principale ordine di problemi può essere individuato nelle sempre maggiori difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell'abitazione (affitto, mutuo, ecc.), con un allargamento della platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano avuto problemi a farvi fronte. Il superamento delle misure di garanzia che bloccano gli sfratti porterà ad un aumento dei cittadini che si rivolgeranno ai servizi sociali per ottenere forme di supporto, mettendo sotto stress i servizi non solo in termini di risorse disponibili da erogare ma anche di capacità organizzativa nel fare fronte a tutte le risposte”.*

Ricorda inoltre che *“Quindi vi è la necessità di organizzare la risposta sia in termini di mantenimento e di protezione rispetto a chi è già in carico, sia in termini di allargamento della rete.” ... Questi aspetti, tra i molti, richiedono interventi di programmazione in grado, ad esempio, di ripensare le modalità organizzative dei servizi e degli strumenti in modo da prospettare una capacità espansiva della risposta di policy a fronte di una utenza che muterà rispetto a quella consolidata. Appare poi sempre più impellente allargare i soggetti coinvolti (attori del mercato privato, associazioni, fondazioni, ecc.) che, a vario titolo, possono contribuire alla risposta sia in termini di risorse (ad esempio investimenti ad impatto sociale) che di conoscenza del bisogno. Il modello della co-programmazione e la costruzione di strumenti nuovi di governance (in alcune realtà territoriali già accennati nella precedente triennalità, come le agenzie per l'abitare) possono fare un salto di qualità e di sistematizzazione proprio in risposta alla crisi attuale”*

Il Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale è lo strumento strategico per declinare obiettivi integrati e complessivi in riferimento alle politiche abitative territoriali.

In particolare, il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le altre politiche territoriali e di rigenerazione urbana, in particolare con le politiche sociali, dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento. A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all'ambito.

In base alla legge di riforma, il Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali definisce il quadro conoscitivo del territorio, attraverso un'analisi sistematica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali; definisce il quadro cognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione; definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali; individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali; definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio



abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa; definisce le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Il presente documento è elaborato secondo quanto previsto dalla L.R.16/2016 s.m.i. e del R.R. 4/2017 s.m.i. Una parte di questo documento è stata curata da Codici Ricerche in occasione della scrittura del Piano di Zona 2025-2027, mentre la revisione complessiva è stata seguita dall'Ufficio di Piano in coordinamento con l'Agenzia per l'Abitare di Ambito.

Il piano annuale dell'offerta abitativa pubblica, contenuto nel presente documento, introdotto e disciplinato dalla succitata legge regionale, assume l'obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai servizi abitativi pubblici (SAP), sociali (SAS) e transitori (SAT) e individuare le unità abitative destinate ai servizi pubblici prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento. È inoltre lo strumento che consente la programmazione annuale degli avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi SAP di proprietà comunale e ALER disponibili nei 13 comuni dell'Ambito di Carate Brianza.



2. IL CONTESTO TERRITORIALE

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

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



2.1 Il quadro conoscitivo del territorio

Oltre ai differenti strumenti di programmazione e pianificazione già esistenti, le numerose banche dati cui possono accedere i comuni, sia a livello nazionale che regionale, possono fornire gli utili elementi per costruire il quadro di contesto necessario alla definizione degli obiettivi (es. popolazione residente nell'Ambito, presenza di stranieri, classi di età, disabili, persone sole, in particolare anziani, dinamiche economiche, andamento del lavoro sul territorio, ecc).

L'Ambito di Carate Brianza si colloca all'interno dell'Agenzia di Tutela della Salute della Brianza (ATS) che conta **139 comuni** delle provincie di Monza e Brianza (55 comuni) e Lecco (84 comuni).

Il territorio dell'ATS è diviso in 3 distretti:

Vimercate (Ambiti territoriali di Carate Brianza, Seregno, Vimercate);

Monza (Ambiti territoriali di Desio, Monza);

Lecco (Ambiti territoriali di Bellano, Lecco, Merate).

L'Ambito di Carate Brianza è costituito in totale da 13 comuni: Albiate, Besana in Brianza, Biassono, Briosco, Carate Brianza, Lissone, Macherio, Renate, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano, Verano Brianza.

Figura 1: Territorio dell'ATS della Brianza

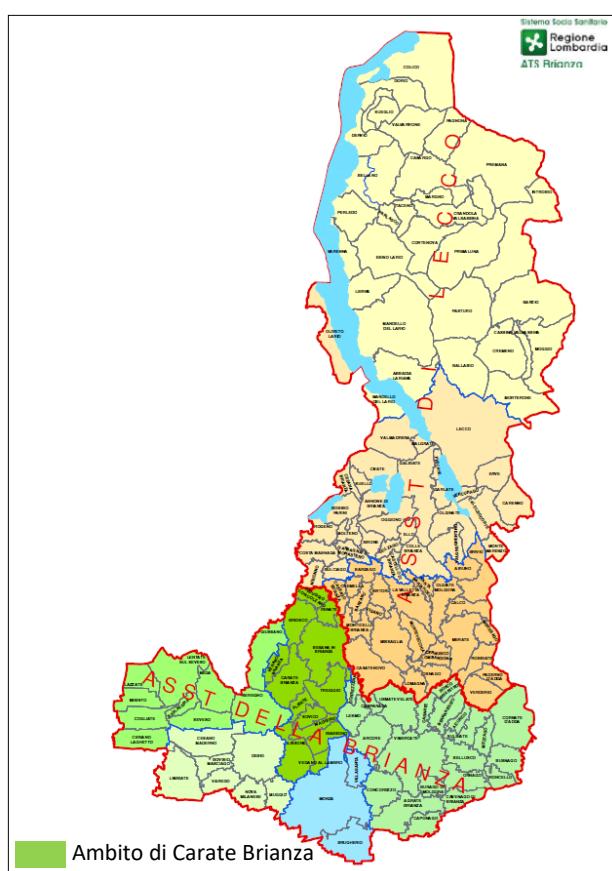


Figura 2: Popolazione residente ATS Brianza suddivisa per i singoli ambiti della provincia di Monza e Brianza
(Fonte Istat)

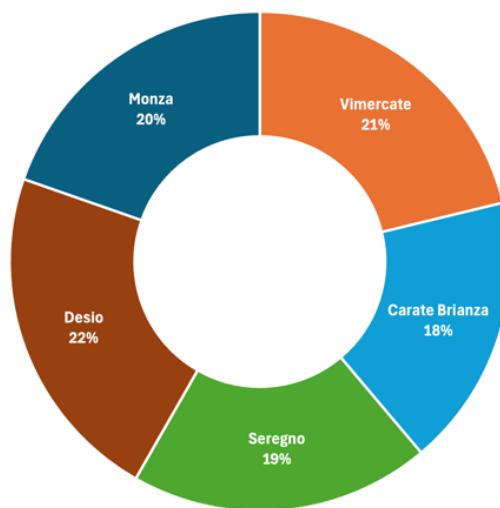
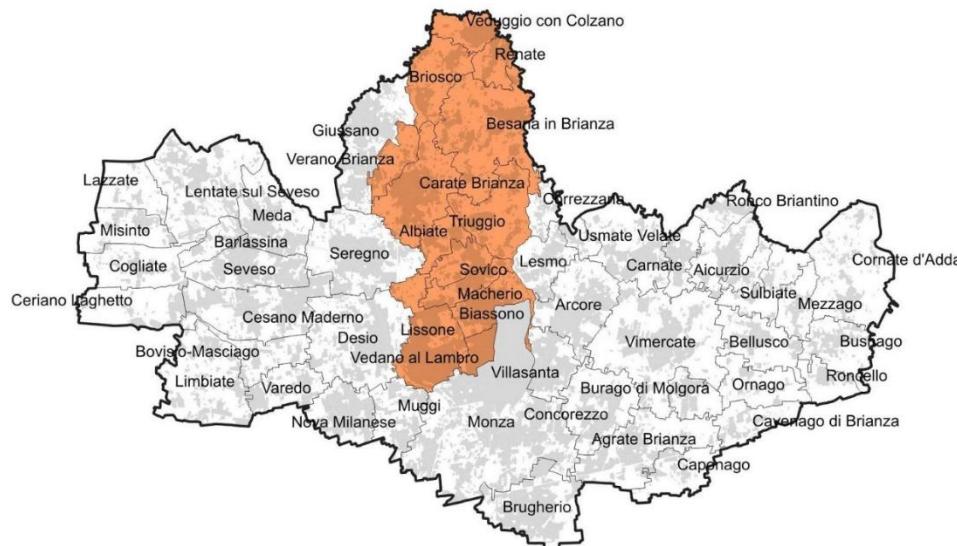




Figura 3: L'Ambito di Carate Brianza all'interno della provincia di Monza e Brianza.



2.1.1 Un territorio di piccoli e medi centri a densità variabile

L'Ambito di Carate Brianza, con i suoi 154.719 abitanti rappresenta il 17,6% della popolazione residente della provincia di Monza e Brianza di 879.752, al 1 gennaio 2025. La densità abitativa dell'Ambito di Carate Brianza è di 2014 ab/kmq lievemente inferiore rispetto alla densità della provincia pari a 2166 ab/kmq.

La tabella 4 riporta l'andamento storico della popolazione e della densità abitativa dei comuni d'Ambito nell'ultimo decennio. I comuni collocati nel settore settentrionale dell'Ambito e distanti dalla SS36 presentano valori di densità notevolmente inferiori rispetto ai comuni più prossimi al territorio monzese. Nell'ultimo decennio si registra un aumento della popolazione soprattutto nei comuni posizionati nella zona centro sud dell'Ambito.

Tabella 4: Popolazione residente, densità abitativa territoriale dei Comuni d'ambito. Fonte Istat

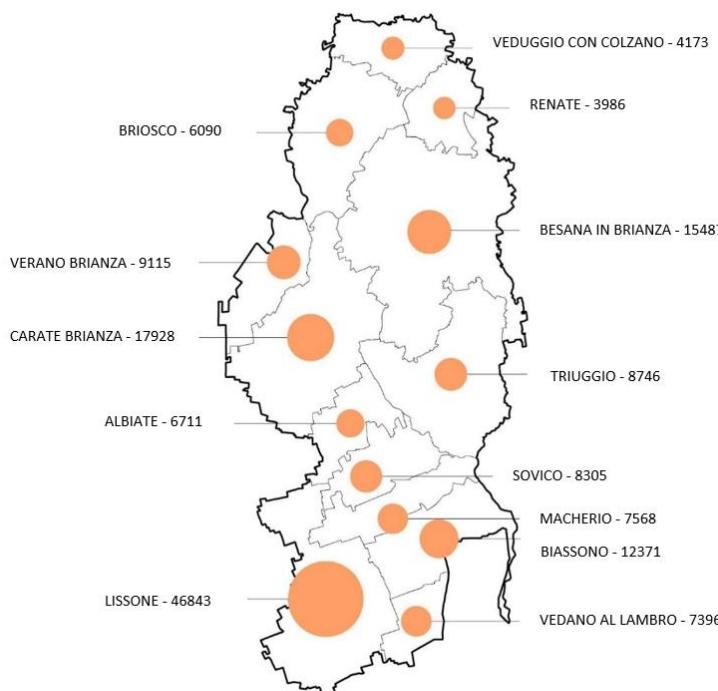
Comune	Superficie (kmq)	Popolazione al 1 gennaio 2016	Densità abitativa (Ab/kmq)	Popolazione al 1 gennaio 2022	Densità abitativa (Ab/kmq)	Popolazione al 1 gennaio 2025	Densità abitativa (Ab/kmq)	% variazione popolazione 2016-2025
		2016		2022		2025		
Albiate	2,90	6.213	2142	6.574	2267	6.711	2314	8,02%
Besana in Brianza	15,76	15.344	974	15.442	980	15.487	983	0,93%
Biassono	4,80	11.991	2498	12.217	2545	12.371	2577	3,17%
Briosco	6,70	5.992	894	6.091	909	6.090	909	1,64%
Carate Brianza	9,95	17.604	1769	17.788	1788	17.928	1802	1,84%
Lissone	9,34	45.213	4841	46.191	4946	46.843	5015	3,61%
Macherio	3,28	7.364	2245	7.449	2271	7.568	2307	2,77%
Renate	2,89	4.107	1421	3.991	1381	3.986	1379	-2,95%
Sovico	3,85	8.359	2171	8.314	2159	8.305	2157	-0,65%
Triuggio	8,39	8.822	1051	8.668	1033	8.746	1042	-0,86%
Vedano al Lambro	1,98	7.476	3776	7.504	3790	7.396	3735	-1,07%
Veduggio con Colzano	3,48	4.416	1269	4.216	1211	4.173	1199	-5,50%
Verano Brianza	3,51	9.152	2607	9.171	2613	9.115	2597	-0,40%
Tot. Ambito	76,83	152.053	1979	153.616	1999	154.719	2014	



La distribuzione della popolazione tra i diversi comuni dell'Ambito mostra come all'interno del territorio la maggioranza dei comuni si pone nella fascia tra i 7.000 e i 10.000 abitanti, mentre solo quattro comuni superano tale soglia (Besana in Brianza, Biassono, Carate Brianza, Lissone). Il comune a maggior carico insediativo è Lissone con una popolazione di 46.843 abitanti, pari al 30,3% della popolazione di tutto l'Ambito di Carate Brianza, seguono i comuni di Carate Brianza con l'11,6 % e Besana in Brianza con il 10%, coprendo complessivamente circa il 52 % della popolazione dell'intero Ambito.

Emergono i dati anomali di Albiate, che registra un significativo aumento della popolazione dal 2016 al 2025 del 8,02% e di Veduggio con Colzano in cui la popolazione complessiva diminuisce, nello stesso periodo, del 5,5%.

Figura 5: Distribuzione territoriale della popolazione per comune



2.1.2 La popolazione dell'Ambito

Come indicato nella tabella 6, per il periodo 2018-2025 la popolazione totale dell'Ambito si mantiene pressoché stabile: nel 2018 era complessivamente di 152.232, mentre nel 2025 è cresciuta leggermente fino a 154.719 (+1,6%). Cresce del 12,6% la popolazione straniera.

I comuni dell'Ambito si caratterizzano demograficamente anche da un numero sempre più elevato di anziani, che nel 2025 è del 23,9% della popolazione totale, a fronte di una diminuzione della popolazione minorenne che, nello stesso anno si attesta al 15,3%. Rispetto al 2018 la popolazione over 65 è aumentata dell'11,90%, mentre la popolazione under 18 ha registrato un calo dell'8,2%.



Tabella 6: Analisi demografica Ambito di Carate Brianza (*fonte Istat e ATS Brianza*)

Comune	Popolazione totale		Popolazione straniera		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	2018	2025	2018	2025	2018	2025	2018	2025	2018	2024*
Albiate	6277	6711	555	631	1107	1064	1216	1336		514
Besana in Brianza	15471	15487	812	995	2546	2170	3570	3953		1434
Biassono	12027	12371	689	782	1880	1815	2765	3114		956
Briosco	5961	6090	136	177	937	910	1401	1589		542
Carate Brianza	17610	17928	1305	1452	2942	2725	4097	4441		1700
Lissone	45425	46843	3749	4298	8036	7673	8579	10006		3831
Macherio	7348	7568	499	637	1207	1119	1781	1902		653
Renate	4069	3986	311	323	687	606	924	1019		389
Sovico	8331	8305	592	620	1494	1252	1854	2066		736
Triuggio	8700	8746	511	536	1492	1361	1887	2124		664
Vedano al Lambro	7520	7396	590	559	1145	980	2054	2124		604
Veduggio con Colzano	4365	4173	279	248	729	581	970	1111		430
Verano Brianza	9128	9115	492	583	1557	1385	1965	2213		782
Totale Ambito	152232	154719	10520	11841	25759	23641	33063	36998		13235

Si riporta di seguito la comparazione tra la popolazione maschile e femminile che evidenzia un sostanziale equilibrio.

Tabella 7: Confronto tra popolazione maschile e femminile (*fonte Istat*)

Comune	Totale maschi	% maschi	Totale femmine	% femmine	Totale
Albiate	3.278	48,85%	3.433	51,15%	6.711
Besana in Brianza	7.642	49,34%	7.845	50,66%	15.487
Biassono	5.986	48,39%	6.385	51,61%	12.371
Briosco	3.015	49,51%	3.075	50,49%	6.090
Carate Brianza	8.794	49,05%	9.134	50,95%	17.928
Lissone	23.062	49,23%	23.781	50,77%	46.843
Macherio	3.763	49,72%	3.805	50,28%	7.568
Renate	2.007	50,35%	1.979	49,65%	3.986
Sovico	4.056	48,84%	4.249	51,16%	8.305
Triuggio	4.385	50,14%	4.361	49,86%	8.746
Vedano al Lambro	3.524	47,65%	3.872	52,35%	7.396
Veduggio con Colzano	2.094	50,18%	2.079	49,82%	4.173
Verano Brianza	4.516	49,54%	4.599	50,46%	9.115
Totale Ambito	76.122	49,20%	78.597	50,80%	154.719



Tabella 8: Analisi demografica popolazione rispetto alla cittadinanza – 2018 - 2024 (fonte Istat)

Comuni	ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA									
	Popolazione Italiana		Popolazione Ue		Popolazione non Ue		Popolazione totale		Popolazione Ue/non Ue	% rispetto a totale
	2018	2024	2018	2024	2018	2024	2018	2024	2024	2024
Albiate	5.722	6.054	125	171	430	487	6.277	6.712	658	9,80%
Besana in Brianza	14.659	14.471	183	221	629	753	15.471	15.445	974	6,31%
Biassono	11.338	11.544	181	195	508	597	12.027	12.336	792	6,42%
Briosco	5.825	5.951	42	42	94	133	5.961	6.126	175	2,86%
Carate Brianza	16.305	16.507	329	344	976	1.071	17.610	17.922	1.415	7,90%
Lissone	41.676	42.434	1.060	1.089	2.689	3.176	45.425	46.699	4.265	9,13%
Macherio	6.849	6.936	137	170	362	459	7.348	7.565	629	8,31%
Renate	3.758	3.680	44	51	267	250	4.069	3.981	301	7,56%
Sovico	7.739	7.708	172	161	420	454	8.331	8.323	615	7,39%
Triuggio	8.189	8.204	163	162	348	363	8.700	8.729	525	6,01%
Vedano al Lambro	6.930	6.881	140	128	450	427	7.520	7.436	555	7,46%
Veduggio con Colzano	4.086	3.900	34	39	245	231	4.365	4.170	270	6,47%
Verano Brianza	8.636	8.572	207	203	285	379	9.128	9.154	582	6,36%
Tot. Ambito	141.712	142.842	2.817	2.976	7.703	8.780	152.232	154.598	11.756	7,60%
Tot. Provincia MB	793.172	795.549	18.569	19.514	53.925	64.689	865.666	879.752	84.203	9,57%

Gli stranieri residenti nell'Ambito di Carate Brianza al 1° Gennaio del 2024 sono 11.756, pari al 7,6% della popolazione totale, dato sotto la media provinciale (9,57%).

Il dato risulta in crescita rispetto al 2018 in cui la presenza di residenti stranieri si attestava al 6,9% nell'Ambito e all'8,4% nella provincia di Monza e Brianza.

Il comune in cui si concentra maggiormente la presenza di popolazione straniera è Lissone (4.265), che insieme ad Albiate e Macherio, rappresentano i tre comuni dell'Ambito con una percentuale superiore all'8%. Ad eccezione di Briosco, con una presenza inferiore al 3%, gli altri comuni registrano tutti una percentuale di popolazione straniera attorno al 6-7%.

3 SVILUPPO URBANO, MERCATO IMMOBILIARE, FABBISOGNO ABITATIVO PRIMARIO E SOSTEGNI ALL'ABITARE

3.1 Le prospettive di sviluppo del territorio

La conoscenza delle previsioni insediative dei piani urbanistici che interessano l'ambito può contribuire a fornire un quadro più approfondito dello scenario abitativo del prossimo futuro. Il mercato immobiliare è infatti per sua natura molto dinamico, e gli Ambiti di Trasformazione previsti dalla pianificazione dei singoli comuni contribuiranno a generare alloggi che arricchiranno l'offerta abitativa sul libero mercato generando anche, potenzialmente, nuove possibilità sotto il profilo della progettazione di un'offerta sociale innovativa che consideri anche le peculiarità del mercato libero.

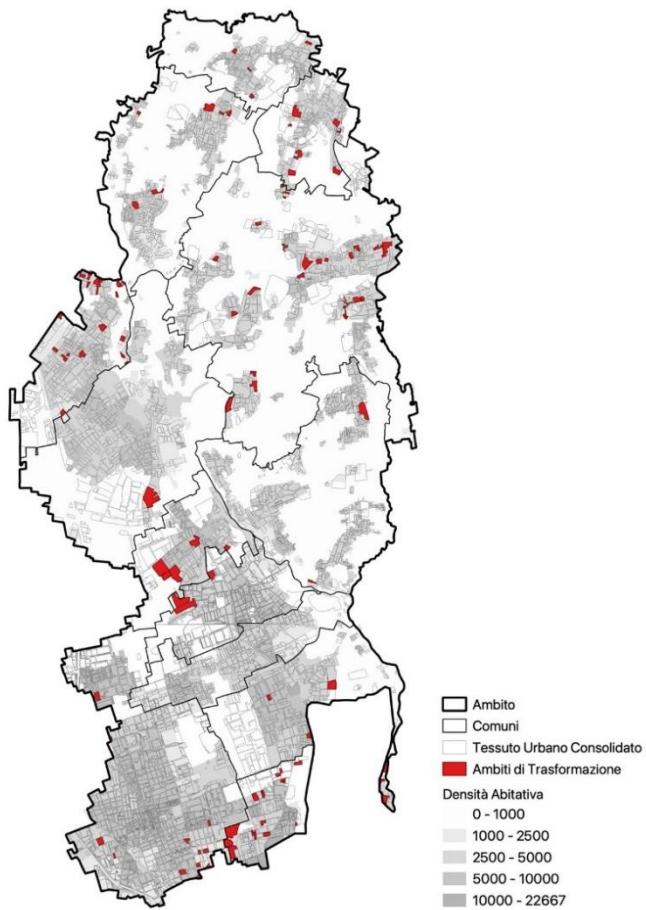
La carta riporta tutte le espansioni urbane (ambiti di trasformazione a prevalenza residenziale) previste dai Piani di Governo del Territorio dei singoli comuni. L'elaborazione è stata eseguita a partire dal mosaico sulle previsioni di piano erogato da Regione Lombardia, aggiornato al 2017.

Nonostante la relativa obsolescenza del dato (alcuni ambiti possono essere già stati realizzati o in fase di attuazione), la lettura sinottica delle previsioni di piano fornisce un quadro rappresentativo degli scenari residenziali previsti dalle amministrazioni locali, che nell'ambito di Carate Brianza ammontano ad un totale di 101 ambiti di trasformazione per un totale stimato di circa 450.000 mq di superficie linda di pavimento (SLP).



Figura 9: Previsioni di Piano, gli Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalente residenziale.

Fonte Geoportale Regione Lombardia



Dalla lettura della carta si può notare come, in media, gli ambiti di trasformazione residenziale siano piuttosto piccoli, interessino parti del territorio ai margini del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) o riempiano buchi all'interno di esso, senza intaccare i sistemi ecologico-naturali del territorio e rimanendo sempre in adiacenza ad aree a densità abitativa relativamente alta.

Nonostante la geografia delle trasformazioni sia distribuita in modo abbastanza omogeneo, si possono riconoscere alcune aree di maggior concentrazione degli interventi:

- Una prima area di concentrazione a Besana Brianza, in prossimità della stazione, dove 9 Ambiti di Trasformazione tendono a riempire i buchi interni al TUC senza consumare suolo esternamente la macchia urbana;
- Un nucleo centrale costituito da ambiti abbastanza ampi orbitanti sulla Strada Provinciale 6 tra i comuni di Carate Brianza, Albiate e Sovico;
- Un addensamento di ben 24 ambiti distribuiti tra Sovico e Lissone a ridosso del confine con il Comune di Monza.

Nonostante la fonte non consenta di ricostruire con precisione i carichi insediativi, nella tabella sottostante si tenta di stimare le superfici messe in gioco dagli ambiti a prevalente destinazione residenziale (si tenga conto che il dato stimato non è relativo alle sole superfici abitative, ma alle intere superfici generate dagli ambiti).



Tabella 10: Ambiti di trasformazione per comune e stima della SLP totale generata.
Fonte Geoportale Regione Lombardia

Comuni	Numero Ambiti	Stima SLP totale ¹	Stima media SLP ² per ambito nel comune
Albiate	4	41.721	10.430
Besana in Brianza	22	79.741	3.625
Biassono	6	20.950	3.492
Briosco	6	18.877	3.146
Carate Brianza	1	12.540	12.540
Cassago Brianza	2	2.444	1.222
Lissone	12	57.504	4.792
Macherio	0	0	0
Renate	7	19.367	2.767
Sovico	2	9.615	4.808
Triuggio	2	8.192	4.096
Vedano al Lambro	16	139.444	8.715
Veduggio con Colzano	4	3.042	760
Verano Brianza	18	31.231	1.735
	102	444.668	62.128

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

3.2 Il Fabbisogno Abitativo

Stando alla ricerca PRERP 2014-2016 elaborata da Regione Lombardia, l'unico comune dell'ambito di Carate Brianza che presenta un fabbisogno abitativo elevato è Lissone, con gli altri comuni presentano valori tendenzialmente in linea rispetto alla media regionale ad esclusione dei comuni di Vedano al Lambro e Carate Brianza, i quali marcatori suggeriscono una tensione abitativa in aumento.

L'individuazione dei comuni in tensione abitativa è stata sviluppata a partire da cinque indicatori valutati come significativi per la misurazione del bisogno, successivamente standardizzati per renderli confrontabili, dalla combinazione di essi, sono poi state generate 7 classi di fabbisogno (*Basso - In media - In aumento - Elevato - Critico - Da Capoluogo - Acuto di Milano*):

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

¹ Le volumetrie sono riportate dalla fonte talvolta in Superficie Lorda Pavimentata e talvolta in metri cubi, oltre a non essere presente alcuna informazione sugli abitanti teorici o sui vani

² Per rendere omogenei i dati, si è stimata un'altezza dei piani di 3 metri per trasformare i metri cubi in metri quadri.



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

Dalla combinazione di tali indicatori emerge la geografia di un territorio senza particolari emergenze abitative, ma che subisce l'influenza dei territori del milanese dove, invece, la pressione abitativa è molto elevata.

Tabella 11: graduatoria PRERP (2014-2016) e i valori degli indicatori dai quali è composta per ogni comune d'ambito.
Fonte Polis Lombardia

Comune	Fabbisogno Abitativo	Indice	Graduatoria Regionale	Tasso di Antropizzazione	Pressione Produttiva	Difficoltà di accesso al mercato	Domanda di sostegno pubblico	Difficoltà economica
Lissone	Elevato	1,59	21	5,41	1,26	1,77	0,95	0,83
Vedano al Lambro	In aumento	0,85	123	4,13	0,98	2,5	0,93	4,35
Carate Brianza	In aumento	0,83	133	1,56	1,21	1,63	0,95	1,34
Verano Brianza	In media	0,78	150	2,69	0,58	1,05	0,35	0,33
Macherio	In media	0,5	247	2,14	0,35	0,98	0,69	1,88
Albiate	In media	0,36	317	2,07	0,07	1,14	-0,16	0,82
Sovico	In media	0,31	352	2,53	0,04	0,96	-0,51	0,62
Biassono	In media	0,3	362	2,42	0,86	1,15	-0,52	1,62
Renate	In media	0,2	432	1,17	0,43	0,72	-0,22	0,67
Briosco	In media	0,15	478	0,45	0,11	0,82	0,12	0,71
Veduggio con Colzano	In media	0,14	493	0,92	-0,53	0,45	0,1	0,21
Triuggio	Basso	0	639	0,62	-0,01	0,71	-0,07	1,18
Besana in Brianza	Basso	-0,03	688	0,55	0	1,1	-0,28	1,31

La ricerca è relativamente datata e alcuni dei fattori presi in considerazione nel tempo sono probabilmente mutati; tuttavia, dallo studio dei singoli indicatori emerge che, nonostante l'indice di fabbisogno abitativo non superi mai soglie critiche, il profilo del bisogno sia in alcuni casi differente.

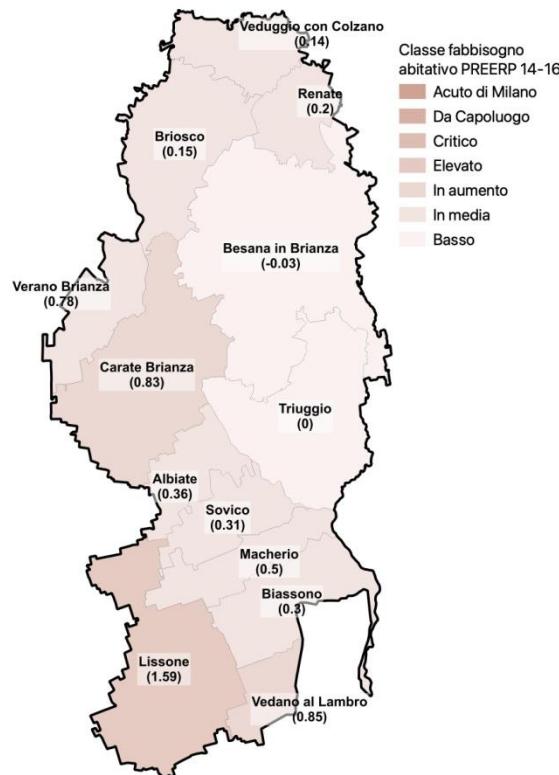
L'esempio forse più interessante in questo senso è Vedano al Lambro, comune confinante con Monza e classificato come a fabbisogno "In aumento", con un indice quindi più alto rispetto alla media d'ambito (il secondo dopo Lissone), all'interno del quale i valori dei singoli tassi si comportano in modo molto differente rispetto alle tendenze medie dell'ambito. Rispetto agli altri comuni Lissone compreso, qui il fabbisogno non sembra nascere da questioni legate alle difficoltà economiche ma da una combinazione di difficoltà di accesso al mercato immobiliare e eccessiva domanda di sostegno pubblico. Non è forse un caso che proprio questo comune registri sul libero mercato la percentuale più alta di transazioni di abitazioni di piccolo taglio.

Altri comuni nei quali il fabbisogno abitativo sembra scaturire da aspetti che vanno oltre la difficoltà economica sono Carate Brianza, all'interno del quale la ricerca registrava una domanda di sostegno pubblico alta come Lissone, e Lissone stessa che grazie alle sue caratteristiche maggiormente "urbane" (densità abitativa e numero di abitanti, accessibilità rispetto alla rete del ferro, maggiore presenza di servizi, ...) registra tra le principali cause del fabbisogno - oltre alle difficoltà economiche - anche la domanda di sostegno pubblico, la pressione produttiva e il tasso di antropizzazione mentre la difficoltà di accesso al mercato



immobiliare libero è sì un fattore più critico che altrove, ma non presenta una forbice così elevata rispetto agli altri comuni d'ambito che come accade con gli altri indicatori.

Figura 12: Classi di fabbisogno abitativo PRERP 2014-2016, Fonte DGR X/456 30 luglio 2020



Altro dato importante è la percentuale di abitazioni non occupate per singolo comune. Secondo ISTAT, con dato relativo al 2021, i Comuni con una percentuale più alta di abitazioni non occupate sono Renate, Veduggio con Colzano, Briosco e Besana in Brianza.

Tabella 13: Abitazioni non occupate per singolo comune (fonte ISTAT)

COMUNI	ABITAZIONI				
	TOTALI	OCCUPATE	% OCCUPATE	NON OCCUPATE	% NON OCCUPATE
Albiate	3.286	2.752	83,75%	534	16,25%
Besana in Brianza	8.153	6.575	80,65%	1.578	19,35%
Biassono	6.231	5.327	85,49%	904	14,51%
Briosco	3.182	2.547	80,04%	635	19,96%
Carate Brianza	8.942	7.533	84,24%	1.409	15,76%
Lissone	23.072	20.119	87,20%	2.953	12,80%
Macherio	3.787	3.206	84,66%	581	15,34%
Renate	2.103	1.629	77,46%	474	22,54%
Sovico	4.147	3.537	85,29%	610	14,71%
Triuggio	4.503	3.669	81,48%	834	18,52%
Vedano al Lambro	3.885	3.355	86,36%	530	13,64%
Veduggio con Colzano	2.259	1.748	77,38%	511	22,62%
Verano Brianza	4.555	3.786	83,12%	769	16,88%
Totale Ambito	78.105	65.783	84,22%	12.322	15,78%



3.3 L'Agenzia per l'Abitare e le misure a sostegno dell'abitazione

Come indicato da Regione Lombardia nella Legge Regionale 16/2016 s.m.i., all'art.3 comma 3, *per ampliare l'offerta di servizi abitativi e coordinare le azioni per il contrasto all'emergenza abitativa, assicurando altresì il miglior utilizzo delle risorse pubbliche e degli strumenti operativi a ciò destinati, i comuni in forma singola o associata possono attivare servizi di agenzie per l'abitare riguardanti l'orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato, lo svolgimento di azioni di sostegno alla locazione e di attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole.*

Quindi nel 2021 l'Ambito Territoriale di Carate Brianza, ha istituito l'Agenzia per l'Abitare, il Servizio Territoriale Abitativo e il servizio di Pronto Intervento Abitativo i cui obiettivi, come indicati nel Piano di Zona sono di seguito riportati:

SERVIZIO	OBIETTIVI	AZIONI
AGENZIA PER L'ABITARE	Attivazione alleanze territoriali Incentivare canoni sostenibili	Coordinamento con le altre Agenzie per l'Abitare Osservatorio del mercato immobiliare in locazione Ricontrattazione Accordi Territoriali Promozione e incentivazione canoni concordati Consulenza a proprietari Orientamento abitativo a inquilini Gestione delle risorse economiche a sostegno dell'abitazione tramite l'indizione e il coordinamento di bandi specifici
SERVIZIO TERRITORIALE ABITATIVO	Supporto ai Comuni nella gestione del patrimonio abitativo pubblico e sociale	Gestione avvisi SAP Programmazione annuale e triennale dell'offerta abitativa Regolamento SAT Regolamento mobilità intercomunale all'interno dell'Ambito Monitoraggio dei beni confiscati nel territorio dell'Ambito e supporto ai comuni nell'ITER di destinazione Servizi di Facility management
	Costruzione di una rete di appartamenti disponibili per progettazioni in emergenza/housing	Raccordo con i comuni e gli ETS per sviluppare lo strumento SAT
PRONTO INTERVENTO ED EMERGENZE ABITATIVE	Supporto ai comuni nel reperimento di soluzioni abitative emergenziali e temporanee	Rafforzamento azioni di housing temporaneo e gestione stazioni di posta



L’**Agenzia per l’Abitare** monitora l’andamento del mercato immobiliare in locazione, utilizzando le fonti disponibili, tra cui l’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e avvalendosi della collaborazione con gli uffici comunali di competenza.

Al fine di promuovere una politica di locazione sostenibile l’Agenzia per l’Abitare si occupa di rappresentare i comuni ai tavoli convocati per il rinnovo degli accordi territoriali per il canone concordato a cui attualmente partecipano le altre agenzie dell’abitare della Provincia di Monza della Brianza, le associazioni dei proprietari e le organizzazioni sindacali degli inquilini. Anche a questo scopo è stata creata una rete di coordinamento tra le agenzie per l’abitare della provincia di Monza e Brianza.

Ha quindi l’obiettivo di creare un luogo di incontro e supporto orientativo per la cittadinanza che diventi il punto di riferimento per il tema abitare. Il servizio è rivolto ai cittadini dei 13 Comuni dell’Ambito Territoriale di Carate Brianza che possono usufruirne con accesso libero ed è gestito da una equipe composta da un coordinatore e un operatore. L’Agenzia per l’Abitare ha sede presso lo Spazio Maggiolino a Lissone in cui operano altri servizi dell’Ambito Territoriale rivolti all’utenza adulti, consentendo una maggiore integrazione fra gli stessi e lo sviluppo di interventi in sinergia.

Gli operatori offrono un servizio informativo e di consulenza in tema di locazione, in particolare di canone concordato, a proprietari e inquilini, rispetto alla normativa vigente sulle locazioni, alle agevolazioni fiscali e alle misure disponibili per l’attivazione e il sostegno di contratti di locazione, anche nell’ottica di prevenzione e di mantenimento dell’attuale alloggio.

Il **Servizio Territoriale Abitativo** gestisce gli avvisi pubblici per l’assegnazione di alloggi SAP, dando supporto agli enti proprietari (Comuni ed Aler) e offrendo assistenza ai cittadini che vogliono inoltrare domanda di partecipazione. Collabora inoltre con l’Ufficio di Piano nella programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale tramite la redazione del Piano Annuale e Triennale dell’Offerta Abitativa e del Piano di Zona. Viene inoltre introdotto, come obiettivo per il prossimo triennio, l’elaborazione di un regolamento di mobilità intercomunale all’interno dell’Ambito Territoriale, al fine di agevolare i cambi alloggio per i nuclei che ne abbiano necessità.

Il servizio monitora costantemente la disponibilità di bandi e misure regionali, nazionali e europee per l’ampliamento, la manutenzione e il recupero del patrimonio abitativo pubblico con particolare attenzione alla possibilità di sviluppare i servizi abitativi sociali.

Rimane attivo il regolare monitoraggio della possibile disponibilità di beni confiscati alla criminalità organizzata, all’interno del territorio di competenza e di supporto ai Comuni rispetto alle modalità di destinazione di tali beni da parte dell’ANBSC (Agenzia Nazionale Beni Sequestrati e Confiscati).

Il **pronto intervento** interviene in caso di emergenze sorgenti nel periodo di chiusura dei servizi sociali comunali (orari notturni e festive) e supporta i Comuni nella ricerca di soluzioni abitative di emergenza in caso di rilascio forzoso della casa di abitazione (sfratti esecutivi, vendite all’asta).

3.3.1 Valori immobiliari per tipologia e zona OMI

I dati rilevati dall’Osservatorio sul Mercato Immobiliare permettono di analizzare la distribuzione dei valori di compravendita e locazione sul mercato privato.

Nella tabella 14 si riportano i dati riferiti ai valori medi di compravendita e locazione nei tredici comuni dell’Ambito Territoriale di Carate Brianza.



In linea con i dati relativi alla densità di popolazione, emerge come all'interno del territorio dell'Ambito i canoni di locazione più alti siano distribuiti nei comuni a sud.

Tabella 14: Valori immobiliari relativi alle principali tipologie edilizie residenziali nelle zone OMI incluse nell'Ambito. Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, 1° Semestre 2025

Valori Medi di Compravendita (€/mq) e Locazione (€/mq mensili) per Zona OMI e tipologie abitative prevalenti									
COMUNE	ZONA	Abitazioni civili in stato OTTIMO		Abitazioni civili in stato NORMALE		Abitazioni economiche in stato OTTIMO		Abitazioni economiche in stato NORMALE	
		Acquisto	Locazione	Acquisto	Locazione	Acquisto	Locazione	Acquisto	Locazione
Albate	Centrale/Intero centro urbano	2.000	8,9	1.300	6,3	-	-	-	-
Besana in Brianza	Centrale/Besana	1.800	7,8	1.325	5,7	-	-	-	-
	Centrale/Visconta, Zoccorino, Fonigo,Mighinzano, Calo`	1.775	7,8	665	5,7	-	-	-	-
Biassono	Centrale/Centro urbano	2.525	11,1	929	8,2	866	7,2	678	6,0
	Periferica/Periferia	1.650	6,1	652	4,4	-	-	552	3,4
Briosco	Centrale/Intero centro urbano	1.600	7,7	590	5,2	-	-	-	-
Carate Brianza	Centrale/Centro urbano	2.025	9,0	829	7,2	691	6,1	553	5,2
	Periferica/Periferia	2.175	8,5	1.575	6,4	-	-	565	4,8
Lissone	Centrale/Centro urbano	2.275	10,0	1.650	7,4	-	-	-	-
	Periferica/Periferia	2.350	10,3	1.675	7,5	-	-	715	5,3
	Suburbana/Fraz. Santa Margherita	2.200	7,8	1.625	5,5	-	-	690	4,9
Macherio	Centrale/Intero centro urbano	2.025	9,9	1.550	7,3	-	-	-	-
Renate	Centrale/Intero centro urbano	1.600	6,9	1.100	4,6	-	-	-	-
Sovico	Centrale/Intero centro urbano	1.925	7,9	1.350	5,3	-	-	-	-
Triuggio	Centrale/Centro urbano	1.850	7,8	1.325	5,6	-	-	-	-
	Periferica/Rancate, Tregasio, Periferia	1.875	7,5	1.400	5,6	-	-	-	-
Vedano al Lambro	Centrale/Intero centro urbano	2.625	12,1	1.850	8,5	-	-	-	-
Veduggio con Colzano	Centrale/Intero centro urbano	1.500	6,4	1.100	4,6	-	-	-	-
Verano Brianza	Centrale/Centro urbano	1.575	7,7	1.200	5,4	-	-	-	-
	Periferica/Periferia	1.725	7,7	1.275	5,6	-	-	-	-

3.3.2 Gli Accordi Territoriali ed i Canoni Concordati

Fino al 2021 nell'Ambito di Carate Brianza solo i Comuni di Carate nel 2000, di Sovico e Lissone nel 2014 avevano sottoscritto Accordi Territoriali.

Il 17 dicembre 2021 è stato sottoscritto l'Accordo quadro Locale, con decorrenza 01/01/2022, per una durata di 36 mesi, per tutti i 13 Comuni dell'Ambito, contenente i valori minimi e massimi di riferimento, le caratteristiche che concorrono alla determinazione della sub-fascia di appartenenza e le eventuali maggiorazioni che possono essere apportate, con il fine di determinare il canone di locazione a Canone Concordato in ogni caso specifico.

Nel 2023, come richiesto da alcune associazioni firmatarie del precedente accordo, ha avuto inizio un confronto provinciale volto alla stipula di un Accordo quadro Locale, non solo di Ambito, ma che ricomprendesse tutti i comuni della Provincia di Monza e Brianza.



Il 15 marzo 2024 è quindi stato sottoscritto il nuovo Accordo locale Quadro per i Comuni della Provincia di Monza e della Brianza, con decorrenza 1 maggio 2024 per la durata di 18 mesi. Le associazioni firmatarie del suddetto accordo sono 4 Associazioni territoriali dei conduttori (CONIA - SICET - SUNIA e UNIAT) e 8 Associazioni della proprietà edilizia (A.P.E. Monza aderente CONFEDILIZIA, A.S.P.P.I. Comprensorio Brianza, A.S.P.P.I. Monza, CONFABITARE, CONFAPPI, FEDERPROPRIETÀ, U.P.P.I. e UNIONCASA).

A seguito della scadenza al 31/12/2025, l'attuale accordo è in fase di rinnovo.

Tabella 15: Valori di riferimento Canoni concordati previsti negli Accordi Territoriali dell'Ambito di Carate Brianza – Fonte: Accordo locale Quadro per i Comuni della Provincia di Monza e della Brianza

BIASSONO - BESANA BRIANZA - CARATE BRIANZA - VEDANO AL LAMBRO							
	Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1		
	Max	Min	Max	Min	Max	Max	
Fino a 50 mq.	121	105	104	66	65	20	
Da 51 a 74 mq.	95	80	79	50	49	20	
Da 75 a 99 mq.	89	75	74	46	45	20	
Oltre 100 mq.	78	68	67	41	40	20	
ALBIATE - MACHERIO - SOVICO - TRIUGGIO							
	Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1		
	Max	Min	Max	Min	Max	Max	
Fino a 50 mq.	100	86	85	61	60	20	
Da 51 a 74 mq.	80	70	69	51	50	20	
Da 75 a 99 mq.	73	60	59	46	45	20	
Oltre 100 mq.	65	55	54	41	40	20	
BRIOSCO - RENATE – VEDUGGIO CON COLZANO – VERANO BRIANZA							
	Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1		
	Max	Min	Max	Min	Max	Max	
Fino a 50 mq.	91	78	77	61	60	20	
Da 51 a 74 mq.	76	65	64	51	50	20	
Da 75 a 99 mq.	70	58	57	46	45	20	
Oltre 100 mq.	62	53	52	41	40	20	
LISSONE							
Zona		Sub-Fascia 3		Sub-Fascia 2		Sub-Fascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	Fino a 50 Mq.	130	119	118	96	95	20
1	Da 51 a 74 Mq.	109	94	93	85	84	20
1	Da 75 a 99 Mq.	92	81	80	70	69	20
1	Oltre 100 Mq.	82	75	74	66	65	20
2	Fino a 50 Mq.	115	107	105	81	80	20
2	Da 51 a 74 Mq.	92	80	79	72	71	20
2	Da 75 a 99 Mq.	78	69	68	59	58	20
2	Oltre 100 Mq.	70	63	62	56	55	20



Il contratto di locazione a canone concordato rappresenta uno strumento in grado di favorire l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in particolare ai nuclei familiari la cui condizione socioeconomica non consente di accedere ad un mutuo o di sostenere un canone di mercato libero, ma non è nemmeno così debole da permettere l'accesso ad un alloggio pubblico.

Promuovere la diffusione del canone concordato è fondamentale perché propedeutico alle indicazioni di Regione Lombardia: "azioni tese ad incentivare l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato" (art. 1, c. 7) – inserendo tali azioni fra quelle orientate a sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione (art. 1, c. 4) – e di "iniziativa finalizzate al reperimento di alloggi da concedere in locazione a canone concordato, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti" (art.39 c.1 lettera b).

3.3.3 Avviso pubblico di incentivazione per il canone concordato

Al fine di promuovere la diffusione della locazione a canone concordato, l'Ambito Territoriale di Carate Brianza, nell'anno 2025, ha indetto un Avviso Pubblico per l'attuazione sperimentale di una misura premiale con l'obiettivo di reperire appartamenti nel mercato privato e trasformare contratti in essere in contratti a canone concordato, a fronte di un contributo pubblico per il proprietario.

Per il suddetto Avviso sono stati stanziati 70.000€ derivanti dai fondi del Progetto Archimedes. Il contributo incentivava il proprietario disponibile ad attivare un nuovo contratto di locazione a canone concordato fino ad un massimo di 2.500€ o che intendesse convertire il contratto in essere in contratto a canone concordato per la durata minima di 3+2 fino a un massimo di 1.500€.

Il bando è stato aperto dal 22 aprile 2025, finanziando al 30 novembre 2025 5 domande, per un totale di 8.200€.

3.3.4 Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione

L'Ambito di Carate Brianza negli scorsi anni ha gestito le diverse risorse destinate al sostegno dell'affitto per i cittadini in situazione di grave disagio economico, che la Regione con Deliberazioni 2065/2019, 3008/2020, 3222/2020, 3664/2020, 4678/2021, 5324/2021, Decreto 16342 e Deliberazioni 6491/2022 e 6970/2022, ha assegnato all'Ambito Territoriale di Carate Brianza per un totale¹⁰ di € **1.893.468,54**.

A tali risorse si sono sommate € 74.058,52, derivanti da risorse comunali e fondi FSA/FSGDE residuati, per un totale di € **1.967.527,06** di cui **€ 1.964.955 erogati nel corso del triennio 2020-2023 a 1.424 famiglie** che, partecipando ai diversi bandi hanno fatto domanda risultata ammissibile.

Tabella 16: fondi a disposizione bandi a sostegno dell'affitto anni 2020 – 2021 – 2022 - 2023

Fonte Ufficio di Piano

importo assegnato ³	importo erogato anno 2020	importo erogato anno 2021	importo erogato anno 2022	Importo erogato anno 2023
1.967.527,06 €	373.462,98 €	665.588,52 €	535.523,50 €	390.379,80 €

³ Dall'importo assegnato sono state detratte le spese di gestione ove previsto, per la DGR 4678 la somma destinata alla Misura Complementare pari a € 22.043,16, per la DGR 5324 sono stati sottratti € 12.000 per il finanziamento della domanda di morosità incolpevole con procedura di sfratto (vedasi paragrafo dedicato) e per la DGR 6970 la somma destinata alla Misura Complementare pari a € 88.000



Tabella 17: domande pervenute e finanziate bandi a sostegno dell'affitto anni 2020 – 2021 – 2022 - 2023

Fonte Ufficio di Piano

	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	totale
n. domande presentate	309	583	392	759	2043
n. domande finanziate	261	479	376	308 (ammesse 719)	1424

Tabella 18: numero delle domande per comune. Fonte: dati ufficio di piano su bando affitti 2023 (dgr 6970/2022)

Comune	Domande	% sul totale di domande pervenute	Canone medio (annuo)	Reddito medio (annuo)	Incidenza % canone sul reddito	Domande con mensilità arretrate	Domande con mensilità arretrate (%)	Numero medio di mensilità arretrate
Albiate	46	6,40%	5.736,00 €	21.665,05 €	26,5%	6	13%	3
Besana in Brianza	49	6,80%	6.000,00 €	18.259,24 €	32,9%	10	20%	5
Biassono	71	9,90%	5.773,68 €	18.942,19 €	30,5%	10	14%	3
Briosco	21	2,90%	4.839,96 €	19.940,81 €	24,3%	1	5%	12
Carate Brianza	60	8,30%	5.040,00 €	20.316,55 €	24,8%	14	23%	4
Lissone	240	33,40%	5.638,08 €	19.500,46 €	28,9%	79	33%	5
Macherio	38	5,30%	5.299,32 €	18.474,44 €	28,7%	9	24%	3
Renate	20	2,80%	4.672,92 €	22.567,97 €	20,7%	3	15%	7
Sovico	47	6,50%	4.716,00 €	17.359,06 €	27,2%	5	11%	3
Triuggio	32	4,50%	4.680,00 €	16.314,03 €	28,7%	6	19%	8
Vedano al Lambro	28	3,90%	4.605,00 €	19.108,20 €	24,1%	10	36%	7
Veduggio con Colzano	17	2,40%	4.456,32 €	24.066,01 €	18,5%	2	12%	24
Verano Brianza	50	7,00%	7.200,00 €	20.931,12 €	34,4%	6	12%	8
Total Ambito	719	100,00%	5.281,32 €	19.803,47 €	26,7%	161	22%	7

L'incidenza del canone di locazione sul reddito è la principale variabile che spinge a richiedere misure di sostegno. La tabella 15 descrive per ogni comune d'ambito il canone medio e il reddito medio annui, con l'indicazione dell'incidenza del canone sul reddito. Lissone, che essendo il comune più popoloso è anche quello da cui proviene il maggior numero di domande, ha un'incidenza media del canone sul reddito del 28%, in linea con la media d'ambito. I comuni con maggior incidenza sono invece Verano in Brianza (34,4%), Besana in Brianza (32,9%) e Biassono (30,5%). Gli altri comuni si attestano tutti sotto il 30% di incidenza con la particolarità di Veduggio con Colzano, per il quale l'incidenza è di solo il 18,1%, comune peraltro con il minor numero di domande inoltrate. Il numero di domande con mensilità arretrate è invece molto variabile, con picchi a Lissone e Vedano al Lambro (oltre il 30% delle domande).

L'ultima DGR emanata risale a settembre 2023 (1001) i cui fondi hanno permesso di finanziate alcune delle domande in lista d'attesa del bando indetto nella prima metà del 2023, esaurendo le risorse disponibili. Negli anni 2024 e 2025 non è più stato possibile attivare altri bandi a sostegno dell'alloggio in locazione poiché non sono più state stanziate risorse per le medesime finalità.

Con la DGR 5292 del 10/11/2025, Regione assegna 40.080,00€ all'Ambito di Carate Brianza, con *l'obiettivo di sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato*, in programma per il 2026. I comuni di Carate Brianza e Lissone hanno destinato all'Ambito di Carate Brianza le risorse residue dalle DGR per la morosità incolpevole, a fronte dell'impegno di utilizzo delle stesse per il bando a sostegno del mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, incrementando le risorse erogate da Regione per la medesima finalità pari a € 40.080,00, per un totale di € 164.932,35, che verranno utilizzate per l'apertura di un Avviso Pubblico nel 2026.



3.3.5 I fondi morosità incolpevole

Come Ambito Territoriale nel 2022 è stato attivato un bando morosità incolpevole, a cui potevano partecipare i cittadini dei comuni non ATA. Il bando ha ricevuto una sola domanda, finanziata con 12.000€. Alla sua scadenza il 30/09/2022 il bando non è stato prorogato e i fondi rimanenti sono stati utilizzati per finanziare il bando affitto emanato in attuazione della DGR 5324. Successivamente non sono più state stanziate risorse di Ambito per la stessa finalità.

Si ricorda che i Comuni di Lissone, Carate Brianza e Vedano al Lambro hanno ricevuto risorse specifiche per i contributi morosità incolpevole fino all'anno 2021, la sopracitata DGR 5292/2025 proroga ulteriormente la scadenza delle stesse fino al 31/12/2026 e concede la possibilità ai Comuni che ne hanno beneficiato di far confluire le risorse con quelle stanziate con DGR 5292 del 10/11/2025. I comuni di Carate Brianza e Lissone hanno deciso di cogliere l'opportunità fornita da Regione Lombardia e hanno destinato all'Ambito di Carate Brianza le risorse residue dalle DGR per la morosità incolpevole, a fronte dell'impegno di utilizzo delle stesse per il bando a sostegno del mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, incrementando le risorse erogate da Regione per la medesima finalità pari a € 40.080,00.

3.3.6 I contributi erogati direttamente dai Comuni

I Comuni dell'Ambito territoriale di Carate Brianza hanno definito un "Regolamento di disciplina degli interventi, delle prestazioni e dei servizi sociali" nel quale, previa disponibilità di bilancio, sono previsti interventi destinati al mantenimento dell'abitazione principale, per il sostegno all'apertura di nuovi contratti d'affitto e per fronteggiare l'emergenza abitativa a favore di nuclei familiari che presentino particolari requisiti (quali presenza di minori, reddito insufficiente etc...).

4 IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

I dati oggetto della presente analisi riguardano il database relativo al patrimonio immobiliare pubblico reso disponibile in *open data* dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento del Tesoro (*OpenData MEF*). Il database è aggiornato da dati che vengono trasmessi, obbligatoriamente, ogni anno dalle Amministrazioni Pubbliche per via telematica attraverso l'applicativo Immobili del Portale del Tesoro. L'obbligo di pubblicazione è stato introdotto con D.Lgs n°33/2013. L'ultima rilevazione disponibile - in questa sede analizzata - è stata pubblicata a marzo 2025 ed è riferita ai dati censiti nel 2022.

Tutti gli enti pubblici sono chiamati a trasmettere le informazioni relative al loro patrimonio immobiliare:

- **Amministrazioni centrali** (Agenzie Fiscali, Enti nazionali di previdenza e assistenza, Ministeri e Organi costituzionali, ...);
- **Amministrazioni locali** (Regioni, Province e Città Metropolitane, Aziende per l'Edilizia Residenziale Pubblica, Camere di Commercio, Aziende Sanitarie, Università, ...);
- **Amministrazioni Comunali**.

Le informazioni disponibili riguardano:

- Localizzazione per indirizzario;
- Identificativi catastali (o il codice nel caso di immobili non accatastati);
- Natura del bene (immobile o terreno);
- Tipologia dell'immobile;
- Titolo di utilizzo/detenzione;
- Natura giuridica;
- Tipo di utilizzo e finalità;



- Dimensione (superficie/cubature);
- Epoca costruzione;
- Presenza di eventuale vincolo culturale e paesaggistico;
- Appartenenza a eventuali compendi;
- Amministrazione proprietaria (se diversa da quella dichiarante);
- Informazioni su eventuale locazione con dettaglio di superficie locata e canone percepito.

I beni immobili dello Stato in gestione all’Agenzia del Demanio, essendo implicitamente giuridicamente indisponibili, sono stati esclusi dall’analisi.

4.1 Distribuzione degli immobili di proprietà comunale

Gli immobili di proprietà dei comuni appartenenti all’Ambito risultano essere 1307 così distribuiti:

Tabella 19: Numero di Unità Immobiliari in proprietà a ciascun comune d’Ambito
Fonte MEF

Numero unità immobiliari in proprietà per Comune					
	TOTALE	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile	ND	DEMANIO
Albate	82	5	77	0	0
Besana in Brianza	111	69	42	0	0
Biassono	17	12	5	0	0
Briosco	80	10	68	0	2
Carate Brianza	188	149	39	0	0
Lissone	400	364	36	0	0
Macherio	74	65	9	0	0
Renate	36	26	10	0	0
Sovico	84	47	37	0	0
Triuggio	71	13	57	1	0
Vedano al Lambro	102	88	14	0	0
Veduggio con Colzano	35	27	8	0	0
Verano Brianza	27	20	7	0	0
Tot Ambito	1307	895	409	1	2

I dati estratti sono riconducibili alle seguenti categorie:

Tabella 20: Tipologie delle Unità Immobiliari in proprietà a ciascun comune d’Ambito Fonte MEF e ALER

Tipologia di immobile	Numero Beni Immobili
Abitazione	826
Biblioteca, pinacoteca, museo, gallerie	12
Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto aperto/scoperto,	171
Caserma	9
Edificio di culto e assimilabili	1
Edificio scolastico	86
Fabbricato per attività produttiva (industriale, artigianale o agricola)	4
Impianto sportivo	23
Locale commerciale, negozio	34
Magazzino e locali di deposito	40
Parcheggio collettivo	14



Struttura residenziale collettiva (es.: collegi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi)	8
Teatro, cinematografo, struttura per concerti e spettacoli e assimilabili	3
Ufficio strutturato ed assimilabili	76
Importo totale	1307

Come si può notare, le abitazioni sono il numero più consistente del patrimonio rilevato in termini di unità immobiliari.

4.2 Una ulteriore risorsa: gli immobili confiscati alla criminalità organizzata

L'agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) distribuisce sulla *Piattaforma Unica delle Destinazioni* i dati sul patrimonio confiscato alla criminalità organizzata sull'intero territorio nazionale.

Dall'analisi delle banche dati aggiornate a dicembre 2025 emerge che sul territorio dell'Ambito di Carate Brianza sono presenti 25 immobili in fase di confisca, esclusi i terreni nudi, così distribuiti:

Tabella 21: gli immobili confiscati alla criminalità organizzata nell'ambito

Fonte Open.Re.G.I.O

Comune e tipologia	Totale Immobili
Biassono	2
Appartamento in condominio	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	1
Carate Brianza	13
Appartamento in condominio	7
Magazzino, Locale di deposito	6
Lissone	3
Laboratorio per arti e mestieri	3
Sovico	4
Abitazione indipendente	3
Tettoia chiusa o aperta	1
Vedano al Lambro	3
Appartamento in condominio	1
Box, garage, autorimessa, posto auto	2
Importo totale	25

4.3 I servizi abitativi pubblici, sociali e transitori (SAP, SAS e SAT)

Per la costruzione del quadro ricognitivo dell'offerta abitativa, il primo passo è indubbiamente la ricognizione del patrimonio di comuni e ALER presente nel territorio dell'ambito, rilevando anche le unità abitative già destinate a servizi abitativi transitori.

L'andamento delle assegnazioni e la composizione dei nuclei familiari, oltre al dato del turnover degli ultimi anni, costituiscono altresì elementi utili a delineare un quadro realistico, così come la rilevazione delle tipologie edilizie e dei tagli prevalenti degli alloggi, il numero di alloggi utilizzati, liberi e assegnabili e sfitti per carenze manutentive.

4.3.1 Consistenza del patrimonio SAP, SAS e SAT



La tabella seguente riporta la consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale aggiornata a dicembre 2025. Nell'Ambito Territoriale di Carate Brianza sono presenti 1450 unità immobiliari, delle quali 1429 destinate a Servizi Abitativi Pubblici, 14 a Servizi Abitativi Sociali e 7 ad altro uso residenziale. Sul totale degli alloggi il 58,22% risulta di proprietà comunale, il restante 41,78% di proprietà ALER.

Tabella 22: Totali alloggi Comuni e ALER – fonte Piano annuale offerta abitativa pubblica e sociale 2026

Tabella 1: Consistenza patrimonio SAP e SAS dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza - Comuni e ALER										
	Alloggi SAP (compresi SAT)			Alloggi SAS			Altro uso residenziale			TOTALE Alloggi
	COMUNI	ALER	TOTALE	COMUNI	ALER	TOTALE	COMUNI	ALER	TOTALE	
Albiate	43	14	57	0	0	0	1	0	1	58
Besana in Brianza	51	78	129	0	6	6	0	0	0	135
Biassono	58	2	60	0	0	0	0	0	0	60
Briosco	59	1	60	0	0	0	0	0	0	60
Carate Brianza	102	198	300	0	0	0	0	0	0	300
Lissone	309	234	543	0	0	0	3	0	3	546
Macherio	54	35	89	8	0	8	0	0	0	97
Renate	16	0	16	0	0	0	0	0	0	16
Sovico	26	0	26	0	0	0	0	0	0	26
Triuggio	30	0	30	0	0	0	3	0	3	33
Vedano al Lambro	48	1	49	0	0	0	0	0	0	49
Veduggio con Colzano	18	34	52	0	0	0	0	0	0	52
Verano Brianza	18	0	18	0	0	0	0	0	0	18
TOTALE	832	597	1429	8	6	14	7	0	7	1450

Il patrimonio SAP di Ambito risulta aumentato a fronte di diverse variazioni rispetto all'anno precedente.

- costruzione di 11 nuove unità immobiliari di proprietà di ALER nel Comune di Lissone
- alienazione di 4 unità ad altro uso residenziale di proprietà di ALER nel Comune di Besana in Brianza
- adeguamento della piattaforma per correzione di dati non coerenti per i comuni di Albiate, Biassono, Briosco, Triuggio.

Permane evidente la maggior concentrazione di alloggi SAP nei Comuni di Carate Brianza e Lissone che complessivamente dispongono del 58,99% del totale degli alloggi SAP dell'Ambito.

Tabella 23: Consistenza patrimonio SAP, popolazione residente e densità abitativa – dati Comuni e ALER – fonte Piano annuale offerta abitativa pubblica e sociale 2025



Tabella 2: Consistenza patrimonio SAP, popolazione residente* e densità abitativa - Comuni e ALER

	Alloggi SAP	Popolazione residente	Superficie km ²	Densità abitativa ab/km ²	% Alloggi SAP rispetto al totale di Ambito	% Popolazione residente rispetto al totale di Ambito	Alloggi SAP ogni 1000 abitanti
Albate	57	6711	2,86	2.347	4,0%	4,3%	8,49
Besana in Brianza	129	15487	15,76	983	9,0%	10,0%	8,33
Biassono	60	12371	4,89	2.530	4,2%	8,0%	4,85
Briosco	60	6090	6,61	921	4,2%	3,9%	9,85
Carate Brianza	300	17928	9,92	1.807	21,0%	11,6%	16,73
Lissone	543	46843	9,30	5.037	38,0%	30,3%	11,59
Macherio	89	7568	3,18	2.380	6,2%	4,9%	11,76
Renate	16	3986	2,89	1.379	1,1%	2,6%	4,01
Sovico	26	8305	3,26	2.548	1,8%	5,4%	3,13
Triuggio	30	8746	8,34	1.049	2,1%	5,7%	3,43
Vedano al Lambro	49	7396	1,98	3.735	3,4%	4,8%	6,63
Veduggio con Colzano	52	4173	3,56	1.172	3,6%	2,7%	12,46
Verano Brianza	18	9115	3,52	2.589	1,3%	5,9%	1,97
AMBITO	1429	154719	76,07	2.034	100,0%	100,0%	9,24

* Fonte: ISTAT - Popolazione residente al 1° gennaio 2025

La disponibilità di unità abitative oscilla da un minimo di 1,97 alloggi/1000 abitanti a un massimo di 16,73 alloggi/1000 abitanti con 9 comuni che registrano una disponibilità inferiore a 10 alloggi/1000 abitanti.

Per analizzare lo stato di utilizzo degli alloggi, dal totale vengono scorporate 14 unità immobiliari (1% del patrimonio totale) identificate come SAS nei comuni di Besana in Brianza (proprietà Aler) e Macherio (proprietà del Comune).

Dalla tabella sotto riportata, risultano assegnati 1261 alloggi, in SAP e SAT, pari all'87,4% del patrimonio totale. Risultano sfitti per carenza manutentiva o in ristrutturazione 139 alloggi pari al 9,6% del totale e il 2% di alloggi attualmente liberi pari a 28 unità.

Tabella 24: Analisi unità per stato di utilizzo (fonte Comuni dell'Ambito analisi Agenzia Abitare)

COMUNE	ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO													
	UNITÀ' SAP			Sfitti			UNITÀ' SAT							
	Assegnati	Liberi	Sfitti	Assegnati	Liberi	Sfitti	Assegnati	Liberi	Sfitti	Assegnati	Liberi	Sfitti		
Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT
ALBIATE	37	14	51	0	0	0	6	0	6	0	0	0	0	0
BESANA IN BRIANZA	39	72	111	0	1	1	12	5	17	0	0	0	0	0
BIASSONO	52	1	53	2	0	2	4	1	5	0	0	0	0	0
BRIOSCO	47	0	47	1	0	1	11	1	12	0	0	0	0	0
CARATE BRIANZA	93	180	273	3	0	3	5	18	23	1	0	1	0	0
LISSONE	270	209	479	0	12	12	37	13	50	2	0	2	0	0
MACHERIO	44	29	73	2	1	3	8	5	13	0	0	0	0	0
RENATE	11	0	11	3	0	3	1	0	1	1	0	1	0	0
SOVICO	26	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRIUGGIO	26	0	26	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
VEDANO AL LAMBRO	43	1	44	0	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0
VEDUGGIO CON COLZANO	15	32	47	3	0	3	0	2	2	0	0	0	0	0
VERANO BRIANZA*	16	0	16	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
TOT AMBITO	719	538	1257	14	14	28	94	45	139	4	0	4	0	0

* Verano Brianza ha un alloggio in meno perché risulta Occupato senza titolo



COMUNE	ANALISI UNITA' PER STATO DI UTILIZZO									TOT PER COMUNE	
	Assegnati			Liberi			Sfitti				
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT		
ALBIATE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	
BESANA IN BRIANZA	0	4	4	0	0	0	0	2	2	135	
BIASSONO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	
BRIOSCO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	
CARATE BRIANZA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300	
LISSONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	543	
MACHERIO	6	0	6	1	0	1	1	0	1	97	
RENATE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	
SOVICO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	
TRIUGGIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	
VEDANO AL LAMBRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49	
VEDUGGIO CON COLZANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	
VERANO BRIANZA*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	
TOT AMBITO	6	4	10	1	0	1	1	2	3	1442	

4.3.2 La dimensione degli alloggi SAP- SAS e SAT e composizione nuclei familiari assegnatari

Si riporta di seguito l'analisi del patrimonio pubblico suddiviso per fasce di metratura. La suddivisione è stata fatta rispetto alla tabella riportata al comma 2 dell'art. 9 del r.r. 4/2017 s.m.i. che suddivide le unità immobiliari rispetto all'adeguatezza degli alloggi mettendo in relazione la superficie e il numero di componenti del nucleo familiare.

Gli alloggi con metratura fino a 38 mq, che sono adeguati a nuclei di una sola persona, risultano essere 142. Questo dato, che è circa il 10% del patrimonio totale SAP (compresi i SAT), risulta fortemente discrepante rispetto al numero di nuclei assegnatari composti da una sola persona, che come sotto riportato sono 475 (37,8% degli assegnatari totali), di cui 318 sono over 65 (vedi tab.29). Questo significa che oltre i due terzi dei nuclei singoli occupano alloggi con metrature più grandi.

Gli alloggi con superficie oltre i 68mq, adeguati a nuclei familiari con 5 o più componenti, risultano essere 543 (38% del patrimonio totale), con un'occupazione da parte dei nuclei numerosi di circa il 22%, pari a 119 nuclei (5 o più componenti). Questo significa che gran parte degli alloggi sono occupati da nuclei meno numerosi rispetto all'adeguatezza dell'alloggio.

Risulta invece più equilibrato il rapporto di assegnazione tra le metrature medie (36-68) e i nuclei familiari da 2 a 4 componenti con una disponibilità di 740 alloggi (52%) per 663 nuclei

Nota: si precisa che in questa analisi sono compresi i nuclei familiari, variati come numero di componenti successivamente all'assegnazione dell'alloggio e che pertanto occupano alloggi più grandi o più piccoli rispetto all'attuale composizione del nucleo familiare.

Tabella 25: Analisi unità per dimensione degli alloggi (fonte Comuni dell'Ambito analisi Agenzia Abitare)



COMUNE	ANALISI UNITA' PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI																
	UNITA' SAP					UNITA' SAT											
	Fino a 38mq			38 - 68 mq			oltre 68 mq			TOT SAP	Fino a 38mq			38 - 68 mq			TOT SAT
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT		Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
ALBIATE	10	0	10	27	0	27	6	14	20	57	0	0	0	0	0	0	0
BESANA IN BRIANZA	4	0	4	32	15	47	15	63	78	129	0	0	0	0	0	0	0
BIASSONO	4	0	4	44	0	44	10	2	12	60	0	0	0	0	0	0	0
BRIOSCO	5	0	5	44	1	45	10	0	10	60	0	0	0	0	0	0	0
CARATE BRIANZA	2	3	5	71	65	136	28	130	158	299	0	0	0	0	0	1	1
LISSONE	60	6	66	212	101	313	35	127	162	541	0	0	0	2	0	2	2
MACHERIO	9	0	9	35	5	40	10	30	40	89	0	0	0	0	0	0	0
RENATE	1	0	1	12	0	12	2	0	2	15	0	0	0	1	0	1	1
SOVICO	7	0	7	10	0	10	9	0	9	26	0	0	0	0	0	0	0
TRIUGGIO	6	0	6	22	0	22	2	0	2	30	0	0	0	0	0	0	0
VEDANO AL LAMBRO	12	0	12	24	0	24	12	1	13	49	0	0	0	0	0	0	0
VEDUGGIO CON COLZ	7	0	7	10	0	10	1	34	35	52	0	0	0	0	0	0	0
VERANO BRIANZA	6	0	6	10	0	10	2	0	2	18	0	0	0	0	0	0	0
TOT AMBITO	133	9	142	553	187	740	142	401	543	1425	0	0	0	3	0	3	1
																	4

COMUNE	ANALISI UNITA' PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI																
	UNITA' SAS					TOT PER COMUNE											
	Fino a 38mq			38 - 68 mq			oltre 68 mq			TOT SAS	Fino a 38mq			38 - 68 mq			TOT SAS
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT		Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
ALBIATE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
BESANA IN BRIANZA	0	0	0	0	0	0	0	6	6	6	0	0	0	0	0	0	135
BIASSONO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
BRIOSCO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
CARATE BRIANZA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300
LISSONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	543
MACHERIO	7	0	7	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97
RENATE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
SOVICO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
TRIUGGIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
VEDANO AL LAMBRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49
VEDUGGIO CON COLZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52
VERANO BRIANZA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
TOT AMBITO	7	0	7	1	0	1	0	6	6	14	0	0	0	0	0	0	1443

Tabella 26: Analisi demografica assegnatari – composizione nuclei familiari (fonte Comuni dell'Ambito analisi Agenzia Abitare)



COMUNI	UN componente			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie CINQUE componenti			Famiglie oltre CINQUE componenti			TOTALE FAMIGLIE
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
ALBIATE	16	0	16	14	7	21	4	0	4	2	2	4	1	3	4	0	2	2	51
BESANA IN BRIANZA	15	28	43	13	24	37	4	4	8	2	6	8	3	4	7	2	6	8	111
BIASSONO	21	0	21	17	0	17	10	0	10	1	1	2	0	0	0	3	0	3	53
BRIOSCO	20	0	20	13	0	13	6	0	6	4	0	4	3	0	3	1	0	1	47
CARATE BRIANZA	45	52	97	24	68	92	12	25	37	6	17	23	4	11	15	2	7	9	273
LISSONE	105	68	173	72	61	133	44	30	74	33	19	52	11	21	32	5	10	15	479
MACHERIO	21	10	31	11	8	19	7	7	14	3	4	7	0	0	0	2	0	2	73
RENATE	4	0	4	2	0	2	0	0	0	2	0	2	2	0	2	1	0	1	11
SOVICO	9	0	9	6	0	6	2	0	2	6	0	6	3	0	3	0	0	0	26
TRIUGGIO	12	0	12	7	0	7	2	0	2	4	0	4	0	0	0	1	0	1	26
VEDANO AL LAMBRO	17	1	18	8	0	8	10	0	10	6	0	6	2	0	2	0	0	0	44
VEDUGGIO CON COLZ	9	11	20	5	4	9	1	4	5	0	4	4	0	4	4	0	5	5	47
VERANO BRIANZA	11	0	11	1	0	1	1	0	1	3	0	3	0	0	0	0	0	0	16
TOT AMBITO	305	170	475	193	172	365	103	70	173	72	53	125	29	43	72	17	30	47	1257

4.3.3 Composizione nuclei familiari assegnatari per cittadinanza, presenza di minori, disabili e anziani

I dati riportati nella seguente tabella analizzano le caratteristiche dei nuclei, rilevando la presenza di componenti minori, over 65, assegnatari con disabilità e nuclei con presenza di componenti con cittadinanza non EU. I predetti dati non sono sommabili tra loro, ma risultano invece spesso sovrapponibili comprendendo quindi nuclei che rientrano in più di una delle categorie sopraelencate.

Emerge quindi come la presenza di situazioni di fragilità, come la presenza di disabilità e la presenza di anziani over 65, coprano la prima circa il 30% del totale degli assegnatari e la seconda circa il 55%. Il dato riferito alla disabilità risulta sottostimato non essendo disponibili i dati dei comuni di Albiate, Biassono e Vedano al Lambro.

I nuclei con presenza di minori interessano il 19% del totale delle famiglie assegnatarie.

Si attestano invece a circa il 13% le assegnazioni a nuclei familiari con componenti con cittadinanza non EU

Tabella 27: analisi demografica assegnatari SAP (fonte Comuni dell'Ambito analisi Agenzia Abitare)

COMUNI	TOTALE FAMIGLIE	ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI											
		Nuclei con componenti di minore età			Nuclei con componenti di oltre 65 anni			Nuclei con componenti con disabilità			Nuclei con componenti NON EU		
		Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT
ALBIATE	51	5	6	11	19	7	26	0	6	6	6	5	11
BESANA IN BRIANZA	111	9	12	21	22	41	63	13	27	40	5	5	10
BIASSONO	53	6	1	7	33	0	33	0	0	0	7	0	7
BRIOSCO	47	8	0	8	27	0	27	17	0	17	5	0	5
CARATE BRIANZA	273	11	36	47	45	111	156	30	63	93	7	19	26
LISSONE	479	46	51	97	150	114	264	81	81	162	38	23	61
MACHERIO	73	5	5	10	24	20	44	17	7	24	3	1	4
RENATE	11	3	0	3	3	0	3	3	0	3	5	0	5
SOVICO	26	8	0	8	8	0	8	9	0	9	5	0	5
TRIUGGIO	26	5	0	5	11	0	11	7	0	7	5	0	5
VEDANO AL LAMBRO	44	10	0	10	24	1	25	0	0	0	12	0	12
VEDUGGIO CON COLZANO	47	0	10	10	7	19	26	7	12	19	1	7	8
VERANO BRIANZA	16	3	0	3	8	0	8	6	0	6	4	0	4
TOT AMBITO	1257	119	121	240	381	313	694	190	196	386	103	60	163

* Non sono disponibili i dati dei comuni di Albiate, Biassono e Vedano al Lambro, riferiti ai disabili

Nella tabella seguente viene analizzato il numero di minori all'interno dei nuclei familiari.

La prevalenza è la presenza di nuclei con 1 o 2 minori, che costituiscono quasi l'80% del totale.



Tabella 28: analisi demografica assegnatari SAP – presenza di minori (fonte Comuni dell’Ambito analisi Agenzia Abitare)

COMUNE	Famiglie con UN minore			Famiglie con DUE minori			Famiglie con TRE minori			Famiglie con QUATTRO minori			Famiglie con CINQUE minori			Famiglie oltre CINQUE minori			TOTALE FAMIGLIE
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
ALBIATE	3	0	3	1	3	4	1	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
BESANA IN BRIANZA	4	2	6	2	4	6	2	5	7	0	0	0	1	1	2	0	0	0	21
BIASSONO	2	1	3	1	0	1	1	0	1	2	0	2	0	0	0	0	0	0	7
BRIOSCO	4	0	4	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
CARATE BRIANZA	5	12	17	4	18	22	2	5	7	0	1	1	0	0	0	0	0	0	47
LISSONE	31	22	53	12	18	30	2	7	9	1	2	3	0	1	1	0	1	1	97
MACHERIO	2	2	4	2	3	5	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
RENATE	1	0	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
SOVICO	3	0	3	2	0	2	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
TRIUGGIO	4	0	4	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
VEDANO AL LAMBRO	7	0	7	2	0	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
VEDUGGIO CON COLZA	0	1	1	0	4	4	0	2	2	0	2	2	0	1	1	0	0	0	10
VERANO BRIANZA	2	0	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
TOT AMBITO	68	40	108	33	50	83	14	22	36	3	5	8	1	3	4	0	1	1	240

Il 45,8% dei nuclei familiari con presenza di anziani over 65, è composto da una sola persona. Questo significa che il 25% dei nuclei familiari assegnatari (1257) è costituito da persone anziane sole.

Significativo risulta anche il dato riferito alla presenza di anziani nelle famiglie composte da due persone, coprendo il 34,8% del totale dei nuclei con anziani.

Tabella 29: analisi demografica assegnatari SAP – presenza di anziani over 65 (fonte Comuni dell’Ambito analisi Agenzia Abitare)

COMUNE	UN componente			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie CINQUE componenti			Famiglie oltre CINQUE componenti			TOTALE FAMIGLIE
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
ALBIATE	10	0	10	8	6	14	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	26
BESANA IN BRIANZA	9	19	28	8	17	25	4	2	6	0	2	2	0	0	0	1	1	2	63
BIASSONO	17	0	17	12	0	12	3	0	3	1	0	1	0	0	0	0	0	0	33
BRIOSCO	13	0	13	6	0	6	4	0	4	2	0	2	1	0	1	1	0	1	27
CARATE BRIANZA	26	39	65	15	56	71	1	10	11	3	4	7	0	1	1	0	1	1	156
LISSONE	68	50	118	44	41	85	21	10	31	12	9	21	4	2	6	1	2	3	264
MACHERIO	11	9	20	8	5	13	4	5	9	1	1	2	0	0	0	0	0	0	44
RENATE	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	3
SOVICO	4	0	4	2	0	2	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	8
TRIUGGIO	8	0	8	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
VEDANO AL LAMBRO	13	1	14	5	0	5	4	0	4	2	0	2	0	0	0	0	0	0	25
VEDUGGIO CON COLZA	5	10	15	1	3	4	1	3	4	0	0	0	0	1	1	0	2	2	26
VERANO BRIANZA	6	0	6	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
TOT AMBITO	190	128	318	114	128	242	45	30	75	23	17	40	6	4	10	3	6	9	694

Il 37% dei nuclei familiari con presenza di disabili, è composto da una sola persona. Questo significa che l'11,4% dei nuclei familiari assegnatari è costituito da persone sole con disabilità.

Significativo risulta anche il dato riferito alla presenza di disabili nelle famiglie composte da due persone, coprendo il 30,8% del totale dei nuclei disabili.

Tabella 30: analisi demografica assegnatari SAP – presenza di persone con disabilità (fonte Comuni dell’Ambito analisi Agenzia Abitare)



COMUNE	UN componente			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie CINQUE componenti			Famiglie oltre CINQUE componenti			TOTALE FAMIGLIE
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
ALBIATE	0	0	0	0	4	4	0	0	0	0	1	1	0	1	1	0	0	0	6
BESANA IN BRIANZA	7	13	20	5	10	15	1	2	3	0	0	0	0	1	1	0	1	1	40
BIASSONO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BRIOSCO	7	0	7	5	0	5	4	0	4	0	0	0	1	0	1	0	0	0	17
CARATE BRIANZA	15	15	30	9	23	32	4	10	14	2	6	8	0	5	5	0	4	4	93
LISSONE	35	23	58	19	28	47	15	10	25	10	11	21	2	5	7	0	4	4	162
MACHERIO	10	3	13	4	1	5	2	2	4	1	1	2	0	0	0	0	0	0	24
RENATE	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	3
SOVICO	3	0	3	2	0	2	0	0	0	1	0	1	3	0	3	0	0	0	9
TRIUGGIO	3	0	3	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	7
VEDANO AL LAMBRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEDUGGIO CON COLZANO	3	2	5	3	1	4	1	2	3	0	1	1	0	3	3	0	3	3	19
VERANO BRIANZA	3	0	3	1	0	1	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	6
TOT AMBITO	87	56	143	52	67	119	27	26	53	16	20	36	7	15	22	1	12	13	386

* Non sono disponibili i dati dei comuni di Albiate, Biassono e Vedano al Lambro, riferiti ai disabili

Dalla tabella sotto riportata, emerge una presenza di popolazione con cittadinanza italiana pari al 85,3% della popolazione residente in alloggi SAP.

Solo lo 0,4% è riferito a popolazione con cittadinanza EU, mentre il 14,3% sono cittadini extra EU.

Tabella 31: analisi demografica assegnatari SAP – cittadinanza (fonte Comuni dell'Ambito analisi Agenzia Abitare)

COMUNI	ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNAZARI - CITTADINANZA											
	Popolazione italiana			Popolazione EU			Popolazione Non EU			Popolazione totale		
	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT
ALBIATE	55	26	81	1	0	1	13	23	36	69	49	118
BESANA IN BRIANZA	72	168	240	0	1	1	18	11	29	90	180	270
BIASSONO	96	4	100	0	0	0	14	0	14	110	4	114
BRIOSCO	84	0	84	0	0	0	18	0	18	102	0	102
CARATE BRIANZA	176	374	550	0	1	1	10	55	65	186	430	616
LISSONE	524	467	991	3	0	3	73	62	135	600	529	1129
MACHERIO	79	62	141	0	0	0	21	1	22	100	63	163
RENATE	21	0	21	2	0	2	11	0	11	34	0	34
SOVICO	56	0	56	0	0	0	10	0	10	66	0	66
TRIUGGIO	36	0	36	1	0	1	18	0	18	55	0	55
VEDANO AL LAMBRO	66	1	67	1	0	1	30	0	30	97	1	98
VEDUGGIO CON COLZANO	21	79	100	0	2	2	1	20	21	22	101	123
VERANO BRIANZA	21	0	21	0	0	0	7	0	7	28	0	28
TOT AMBITO	1307	1181	2488	8	4	12	244	172	416	1559	1357	2916

4.3.4 Contrattualizzazione



Analizzando la situazione contrattuale è evidente come all'interno dell'Ambito di Carate Brianza, non ci siano particolari situazioni di abusivismo. Emerge un solo nucleo familiare con contratto non regolarizzato (Inserito a seguito di ordinanza e non da ritenersi abusivo) nel Comune di Verano Brianza

Tabella 32: analisi demografica assegnatari SAP – contrattualizzazione (fonte Comuni dell'Ambito analisi Agenzia Abitare)

COMUNI		Nuclei in regola con il contratto			Nuclei occupanti abusivi			
		Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	
ALBIATE		37	14	51	0	0	0	51
BESANA IN BRIANZA		39	72	111	0	0	0	111
BIASSONO		52	1	53	0	0	0	53
BRIOSCO		47	0	47	0	0	0	47
CARATE BRIANZA		93	180	273	0	0	0	273
LISSONE		270	209	479	0	0	0	479
MACHERIO		44	29	73	0	0	0	73
RENATE		11	0	11	0	0	0	11
SOVICO		26	0	26	0	0	0	26
TRIUGGIO		26	0	26	0	0	0	26
VEDANO AL LAMBRO		43	1	44	0	0	0	44
VEDUGGIO CON COLZANO		15	32	47	0	0	0	47
VERANO BRIANZA		16	0	16	1	0	1	17
TOT AMBITO		719	538	1257	1	0	1	1258

4.3.5 Situazione reddituale assegnatari SAP

Dall'analisi della situazione reddituale il 60% dei nuclei familiari assegnatari risulta in situazione di protezione (cioè, hanno un ISEE ERP inferiore o pari a 11.393 euro), il 25% rientra nella fascia reddituale "accesso", il 14,4% ha i requisiti per la permanenza, mentre solo lo 0,6% degli assegnatari ha un ISEE-ERP oltre la soglia massima, che prevede la decadenza dall'assegnazione.

In riferimento ai dati del precedente piano triennale, a parità di nuclei complessivi, si evidenzia una diminuzione di nuclei familiari collocati nelle fasce intermedie (accesso e permanenza), a fronte di un aumento di nuclei in "protezione" (87 in più).

Tabella 33: analisi situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP (fonte Comuni dell'Ambito analisi Agenzia Abitare)

COMUNI	ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP									TOT NUCLEI			
	PROTEZIONE			ACCESSO			PERMANENZA			DECADENZA			
Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT	Comune	ALER	TOT		
ALBIATE	28	11	39	7	1	8	2	2	4	0	0	0	51
BESANA IN BRIANZA	24	41	65	8	25	33	7	6	13	0	0	0	111
BIASSONO	24	1	25	14	0	14	13	0	13	1	0	1	53
BRIOSCO	22	0	22	16	0	16	9	0	9	0	0	0	47
CARATE BRIANZA	59	103	162	21	48	69	12	29	41	1	0	1	273
LISSONE	179	136	315	57	46	103	34	27	61	0	0	0	479
MACHERIO	26	11	37	8	12	20	9	6	15	1	0	1	73
RENATE	4	0	4	7	0	7	0	0	0	0	0	0	11
SOVICO	17	0	17	4	0	4	4	0	4	1	0	1	26
TRIUGGIO	18	0	18	5	0	5	3	0	3	0	0	0	26
VEDANO AL LAMBRO	19	1	20	17	0	17	5	0	5	2	0	2	44
VEDUGGIO CON COLZANO	8	14	22	3	11	14	2	7	9	2	0	2	47
VERANO BRIANZA	7	0	7	5	0	5	4	0	4	0	0	0	16
TOT AMBITO	435	318	753	172	143	315	104	77	181	8	0	8	1257



Tabella 34: decreto n. 20374 del 19 dicembre 2024 aggiornamento classi ISEE erp
Aggiornamento delle classi ISEE_ERP per l'anno 2025

N° classe	AREA APPARTENENZA	CLASSI ISEE ERP	
1	PROTEZIONE	-	5.058
2		5.059	7.593
3		7.594	8.856
4		8.857	10.126
5		10.127	11.393
6	ACCESSO	11.394	12.660
7		12.661	13.926
8		13.927	15.193
9		15.194	16.458
10		16.459	17.725
11	PERMANENZA	17.726	18.995
12		18.996	20.263
13		20.264	21.527
14		21.528	22.793
15		22.794	24.061
16		24.062	25.960
17		25.961	27.861
18		27.862	29.760
19		29.761	31.658
20		31.659	33.560
21		33.561	35.459
22		35.460	35.526
23	DECADENZA	35.527	999.999

4.4 Analisi dei richiedenti degli alloggi SAP 2025

Nel 2025 l'Ambito ha aperto 1 bando SAP, nei mesi di maggio e giugno, in cui erano disponibili per l'assegnazione 11 alloggi SAP, situati nei comuni di Besana in Brianza, Carate Brianza e Macherio, di proprietà di ALER e dei Comuni.

Sono state presentate 371 domande di assegnazione, in netta diminuzione rispetto al dato del 2024 in cui erano state presentate 684 domande. Questa diminuzione è probabilmente dovuta al fatto che a Lissone non erano presenti alloggi a bando, che era disponibile un solo alloggio idoneo a nuclei familiari composti anche da una sola persona e che tutti gli 11 alloggi disponibili avevano barriere architettoniche.

Lissone rimane tuttavia il Comune con il maggior numero di richiedenti, pari al 28,8% del totale, seguito dai comuni di Carate Brianza e Besana in Brianza, con una percentuale maggiore al 10.

Tabella 35: Numero di domande pervenute per Comune di residenza (fonte graduatorie enti proprietari, analisi Agenzia per l'Abitare)

COMUNE DI RESIDENZA	n.DOMANDE	% DI DOMANDE RISPETTO AL TOTALE
ALBIATE	15	4,04%
BESANA IN BRIANZA	43	11,59%
BIASSONO	18	4,85%
BRIOSCO	9	2,43%
CARATE BRIANZA	51	13,75%
LISSONE	107	28,84%
MACHERIO	23	6,20%
RENATE	6	1,62%
SOVICO	31	8,36%
TRIUGGIO	11	2,96%
VEDANO AL LAMBRO	14	3,77%
VEDUGGIO CON COLZANO	5	1,35%
VERANO BRIANZA	25	6,74%
FUORI AMBITO	13	3,50%
TOTALE	371	100,00%



Dal punto di vista della situazione economica, i nuclei appartenenti alla fascia di indigenza (con ISEE pari o inferiore a 3.000 euro) risultano essere il **27,22%** (101) del totale. Di questi il **34%** (34) dichiarano un ISEE pari a 0,00€. Circa tre quarti della popolazione richiedente (**74,92%**) risulta avere un ISEE inferiore a 9.000 euro, solo l'**8,89%** ha un ISEE superiore ai 12.000 euro.

La media dell'ISEE delle domande provenienti da nuclei residenti fuori dall'Ambito di Carate Brianza risulta più alta rispetto alla media degli altri comuni (escluso Renate), poiché per inoltrare domanda come non residente è necessario che venga svolta attività lavorativa all'interno dell'Ambito, di conseguenza vengono automaticamente esclusi i nuclei con redditi bassi.

Tabella 36: Numero di domande suddivise per ISEE (fonte graduatorie enti proprietari, analisi Agenzia per l'Abitare)

COMUNE DI RESIDENZA	MEDIA ISEE	ISEE zero	INDIGENZA (fino a 3000 compresi ISEE 0)	ISEE >3000 <6000	ISEE >6000 <9000	ISEE >9000 <12000	ISEE >12000
ALBIATE	6.111,47 €	2	4	1	6	3	1
BESANA IN BRIANZA	5.542,51 €	4	15	12	3	10	3
BIASSONO	5.874,00 €	2	5	5	5	1	2
BRIOSCO	6.481,78 €	2	2	1	4	0	2
CARATE BRIANZA	5.322,27 €	5	18	13	10	7	3
LISSONE	6.101,87 €	11	27	29	21	23	7
MACHERIO	5.362,43 €	1	6	10	3	2	2
RENATE	10.698,67 €	0	0	0	1	3	2
SOVICO	5.590,45 €	3	7	11	9	2	2
TRIUGGIO	5.401,09 €	1	3	4	3	0	1
VEDANO AL LAMBRO	5.269,71 €	1	5	3	3	2	1
VEDUGGIO CON COLZANO	4.556,80 €	1	1	3	1	0	0
VERANO BRIANZA	6.313,12 €	0	7	6	6	2	4
FUORI AMBITO	9.104,92 €	1	1	1	3	5	3
TOTALE	6.266,51 €	34	101	99	78	60	33
		9,16%	27,22%	26,68%	21,02%	16,17%	8,89%

Tabella 37: Numero di domande pervenute da nuclei che presentano almeno un criterio di fragilità per Comune di residenza

COMUNE DI RESIDENZA	n.DOMANDE	% DI DOMANDE RISPETTO AL TOTALE	PERSONA SOLA	DISABILITÀ MOTORIA	ALMENO 1 CONDIZIONE FAMILIARE *	ALMENO 1 CONDIZIONE abitativa**	CATEGORIA RILEVANZA SOCIALE
ALBIATE	15	4,04%	3	2	9	9	1
BESANA IN BRIANZA	43	11,59%	14	2	27	15	0
BIASSONO	18	4,85%	4	0	12	4	0
BRIOSCO	9	2,43%	3	2	7	3	0
CARATE BRIANZA	51	13,75%	18	4	36	13	0
LISSONE	107	28,84%	20	9	54	44	7
MACHERIO	23	6,20%	4	2	18	9	2
RENATE	6	1,62%	1	0	2	2	0
SOVICO	31	8,36%	9	5	26	11	0
TRIUGGIO	11	2,96%	3	2	6	3	0
VEDANO AL LAMBRO	14	3,77%	2	2	6	3	0
VEDUGGIO CON COLZANO	5	1,35%	2	0	3	2	0
VERANO BRIANZA	25	6,74%	9	3	14	9	0
FUORI AMBITO	13	3,50%	1	0	5	4	1
TOTALE	371	100,00%	93	33	225	131	11
			25,07%	8,89%	60,65%	35,31%	2,96%

Circa il **60%** delle domande presentano almeno 1 condizione familiare (Condizioni familiari: nucleo anziano, famiglie di nuova formazione, persone sole anche con minori a carico, presenza disabilità, Altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale: nuclei familiari in emergenza abitativa a carico dell'Ente da oltre 12 mesi).

Particolare attenzione deve essere riferita al dato della disabilità, che si riferisce esclusivamente alle situazioni di disabilità motoria. Non sono disponibili i dati relativi alle altre disabilità, che sono incluse nel punteggio della condizione familiare, ma che non emergono come dato a sé.



Dal punto di vista della situazione abitativa circa il 35% dichiara la presenza di almeno 1 condizione abitativa (alloggio non idoneo, alloggio SAT, strutture a carico di amministrazioni pubbliche, strutture di assistenza o beneficenza, sfratto, genitore separato o divorziato, presenza di barriere architettoniche, sovraffollamento, coabitazione).

5 IL DISAGIO ABITATIVO

5.1 Emergenza abitativa e Pronto Intervento Sociale

I dati relativi agli sfratti (raccolti per il periodo '12-'24) raccontano di una crescita lieve ma costante nel periodo '12-'16, seguita da una flessione negli anni '17-'19, prima del blocco degli sfratti nell'anno 2020 in risposta alla crisi pandemica. L'anno 2021 si caratterizza come un anno emergenziale: rimosso il blocco degli sfratti e passato il periodo di emergenza da Covid-19, il numero assoluto di sfratti eseguiti nei comuni dell'Ambito torna a superare i valori del picco registrato nel 2016. Nel 2023 e nel 2025 è stato fornito dall'ufficio esecuzione il solo numero degli sfratti che nel mese di dicembre sono stati rinviati all'anno successivo il che potrebbe rappresentare 1/12 delle procedure aperte nell'anno.

Tabella 38: numero di sfratti, andamento 2012-2024

Comune	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2023	2024
Albiate	5	9	14	19	22	25	6	0	0	10	5	2
Besana in Brianza	25	42	25	21	38	60	41	86	0	29	8	7
Biassono	14	17	14	38	23	14	14	13	1	34	2	3
Briosco	12	20	21	10	20	11	7	0	0	6	2	1
Carate Brianza	18	0	39	50	49	41	63	40	1	90	37	12
Lissone	127	173	230	210	170	171	216	196	8	210	20	26
Macherio	9	17	21	17	25	40	26	24	1	43	2	6
Renate	4	7	11	11	12	15	16	8	0	28	3	0
Sovico	7	6	11	39	22	27	27	21	0	34	2	2
Triuggio	6	11	24	22	18	22	13	4	0	10	2	2
Vedano al Lambro	13	48	39	22	25	19	19	21	0	33	6	6
Veduggio con Colzano	6	8	12	15	42	16	4	7	1	22	4	2
Verano Brianza	3	0	11	41	48	22	15	23	4	35	4	5
Totale ambito	249	358	472	515	514	483	467	443	16	584	97	74



Infine, guardando ai beneficiari presi in carico del servizio di pronto intervento abitativo si nota una concentrazione nei comuni di Lissone e Carate Brianza (50% del totale delle prese in carico), seguiti da Besana in Brianza, Biassono, Macherio, Triuggio e Vedano al Lambro (34% del totale): sono, non a caso, i comuni che hanno registrato il maggior numero di sfratti in assoluto e negli anni post-pandemia.

La spesa complessiva che i comuni destinano agli interventi varia sensibilmente in base alla numerosità dei casi presi in carico, e si concentra per il 49% nei comuni Lissone e Carate Brianza.

La spesa media per singolo Comune per beneficiario oscilla tra i 6.093,37 € e i 1.700 € (media d'ambito: 3.606,96 €), e mette in luce un costo maggiore degli interventi nei comuni di Carate Brianza e Verano Brianza (6.093,37/5918,78 €).

Tabella 39: numero di casi presi in carico dal servizio di pronto intervento abitativo per comune di residenza, nel triennio 23-25

	beneficiari presi in carico	spesa tot per comune	spesa media per beneficiario
Albiate	9	33.624,04 €	3.736,00 €
Besana in Brianza	11	46.165,07 €	4.196,82 €
Biassono	16	55.599,80 €	3.474,99 €
Briosco	9	21.562,00 €	2.395,78 €
Carate Brianza	14	85.307,18 €	6.093,37 €
Lissone	74	260.640,54 €	3.522,17 €
Macherio	18	43.398,26 €	2.411,01 €
Renate	0	0,00 €	
Sovico	8	29.542,67 €	3.692,83 €
Triuggio	10	27.646,50 €	2.764,65 €
Vedano al Lambro	12	42.320,39 €	3.526,70 €
Veduggio con Colzano	6	10.200,00 €	1.700,00 €
Verano Brianza	8	47.350,23 €	5.918,78 €
Totale ambito	195	703.356,68 €	3.606,96 €

5.2 Emergenze abitative

Inizialmente in modalità residuale, e progressivamente con risorse sempre più importanti i servizi di Ambito si occupano di affiancare i Comuni nella ricerca di soluzioni abitative di emergenza (a seguito di rilasci forzosi degli immobili o per situazioni di “senza dimora”)

Il servizio Housing ha consolidato relazioni strutturate con le diverse risorse gestite dal privato sociale.

L'Ambito provvede anche al pagamento della struttura emergenziale per la situazione segnalata almeno fino all'esaurimento delle risorse che l'Ambito assegna al singolo Comune, in proporzione agli abitanti (attualmente le quote assegnate al finanziamento dell'emergenza abitativa derivano dalla Quota servizi del Fondo Povertà, dal Fondo Povertà per la Povertà Estrema, dalla quota di riserva e a sostegno della vulnerabilità del FSR).

L'Ambito fornisce anche gli aiuti educativi per lavorare sull'autonomia dei singoli e dei nuclei familiari.

Nel triennio 2023-2025 ci si è occupati delle situazioni riportate nella tabella seguente, utilizzando i fondi di Ambito a margine indicati:



Tabella 40: numero di casi presi in carico dal servizio di pronto intervento abitativo per comune di residenza, nel triennio 23-25 e fondi di Ambito utilizzati

Comuni	Abitativa					Solo Educativa			
	Segnalazioni			Benef. tot	Spesa complessiva	Segnalazioni			Benef. tot
	Nuclei	Signoli	totale			Nuclei	Signoli	totale	
Albiate	4	5	9	11	33624,04	0	4	4	4
Besana in Brianza	6	4	10	17	46165,07	11	20	31	63
Biassono	3	3	6	16	55599,8	4	2	6	18
Briosco	1	3	4	9	21562	0	1	1	0
Carate Brianza	5	0	5	19	85307,18	4	0	4	22
Lissone	25	14	39	84	260640,54	6	13	19	29
Macherio	5	4	9	20	43398,26	5	4	9	21
Renate	0	0	0	0	0	3	0	3	13
Sovico	2	5	7	10	29542,67	3	4	7	19
Triuggio	0	10	10	10	27646,5	0	4	4	4
Vedano al Lambro	3	3	6	14	42320,39	1	3	4	7
Veduggio con Colzano	2	0	2	6	10200	2	0	2	6
Verano Brianza	3	3	6	9	47350,23	1	5	6	6
totali	59	54	113	225	703.356,68 €	40	60	100	212

6 LE REALTÀ DI HOUSING PER PARTICOLARI CATEGORIE

Oltre alle situazioni in emergenza abitativa o in povertà estrema, per le quali sono spesso necessarie soluzioni temporanee di housing, sociale vi sono altri ambiti ove situazioni di gruppo appartamento, di housing, di minialloggi o di particolare assistenza si stanno profilando.

In particolare, anche grazie al confronto col terzo settore abbiamo individuato:

1. soluzioni di housing first o housing per le persone in emergenza abitativa o povertà estrema;
2. le case rifugio per donne vittime di violenza
3. cohousing per care leavers
4. appartamenti per strutturare progetti di reinserimento sociale destinati a persone che terminano il percorso nelle comunità riabilitative/ terapeutiche o in carcere
5. alloggi destinati all'accoglienza di migranti o minori non accompagnati anche in riferimento a specifici progetti;
6. palestre di vita per le persone disabili anche propedeutiche a progetti "dopo di noi"
7. alloggi per il "dopo di noi"
8. gruppo appartamento per progetti di vita indipendente di persone con disabilità
9. minialloggi per anziani

La gran parte di questi alloggi di housing sono gestiti dal privato sociale, sostenuti da progettazioni specifiche, leggi di settore od attivati dai Comuni, con corresponsione di una retta, in base al bisogno.