



**PIANO TRIENNALE  
DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI  
ANNI 2026-2027-2028**

**AMBITO TERRITORIALE 79**

*(Approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 12 giugno 2026)*

**COMUNI APPARTENENTI ALL'AMBITO COINCIDENTE CON IL PIANO DI ZONA:**  
*(AI SENSI DELL'ART. 18, DELLA LEGGE REGIONALE 12 MARZO 2008, N. 3)*

**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, ENTE CAPOFILA**

**COMUNE DI COLOGNO MONZESE**

**ALER MILANO COMPETENTE PER TERRITORIO: ALER MILANO U.O.G. DI SESTO SAN GIOVANNI**

---

Il presente **Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali** è stato redatto dal Comune di Sesto San Giovanni, **Servizio Welfare Casa**, in qualità di comune capofila dell'Ambito 79, con la collaborazione del Comune di Cologno Monzese e con il supporto di Aler Milano, U.O.G. di Sesto San Giovanni territorialmente competente.

Per il Comune di Sesto San Giovanni

Direttore dell'Area dei Servizi ai cittadini: *Anna Brambilla*

EQ Responsabile del Servizio Welfare Casa–Gestione amministrativa del patrimonio: *Rosalinda Spina*

Con il contributo, in relazione alla trasmissione dei dati statistici socio-territoriali e anagrafici, dei seguenti uffici:

*Servizio Demografico, Servizio sociale, Servizio demanio tecnico e patrimonio, Servizio Urbanistica*

Ulteriori dati sono stati acquisiti dai siti istituzionali dell'Agenzia delle Entrate e dall'Istat.

Per il Comune di Cologno Monzese

Direttore dell'Area servizi Sociali: *Nadia Sancini*

EQ Responsabile del Servizio Famiglie, Adulti, Anziani, Disabili, Politiche Abitative e Piano di Zona: *Antonia Citro*

Aler Milano, U.O.G. di Sesto San Giovanni

---

## Indice Sommario

<b>1. Quadro normativo.....</b>	<b>4</b>
<i>Premesse</i>	
1.1. La programmazione triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.....	5
1.2. Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.....	5
<b>2. Quadro conoscitivo del territorio dell'Ambito 79.....</b>	<b>7</b>
<i>Introduzione</i>	
2.1. Descrizione del territorio dell'Ambito.....	8
2.2. Analisi demografica.....	8
2.3. Analisi Socio-demografica.....	12
2.4. Analisi Mercato Immobiliare Residenziale.....	14
<b>3. Quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa dell'Ambito 79.....</b>	<b>16</b>
<b>4. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali</b>	
.....	<b>20</b>
<b>5. Misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione per il triennio</b>	
.....	<b>27</b>

## 1. QUADRO NORMATIVO

### Premesse

La legge regionale della Lombardia 8 luglio 2016, n. 16 “*Disciplina regionale dei servizi abitativi*” definisce e regola la materia dei servizi abitativi pubblici e sociali nell’ambito di un sistema regionale unitario che coinvolge, e chiama nella partecipazione attiva ai bisogni sociali, lo stesso ente regionale, i comuni, anche in forma associata, le Aziende lombarde per l’edilizia residenziale (ALER) e gli enti e operatori accreditati.

La *ratio* della legge regionale è quella di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di quelli che vivono in particolari condizioni di svantaggio sociale.

La predetta finalità si realizza dunque attraverso il sistema regionale dei servizi abitativi che rappresenta un sistema unitario di offerta abitativa costituito dall’insieme di alloggi sociali diretti ad assolvere la funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale ispirandosi a principi di sostenibilità, trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità della gestione.

I servizi disciplinati dalla legge regionale sono erogati, in virtù di un principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale che presuppone una vicinanza diretta con i cittadini interessati, dagli *enti locali*, nell’ambito delle loro responsabilità pubbliche in termini di titolarità delle funzioni amministrative e compiti di rilevanza sociale<sup>1</sup>, dagli *enti pubblici di natura economica* che perseguono fini istituzionali pubblici (Aler), ovvero da *enti accreditati* al sistema regionale nella prospettiva di un “percorso di autonomia non più collegato al fenomeno dell’entificazione, ma correlato più semplicemente alla società civile e al suo sviluppo democratico” (che racchiude in sé la prova dell’originarietà delle autonomie sociali identificati in soggetti esponenti del fenomeno della cittadinanza societaria espressa nelle formazioni associative)<sup>2</sup>.

Tali soggetti attuano tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi (SAP), permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo, nonché di alloggi sociali (SAS) diretti a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.

Alla base della realizzazione degli interventi concernenti l’offerta abitativa vi è lo strumento della programmazione la cui promozione e titolarità delle funzioni amministrative è attribuita *ex legge regionale* ai comuni<sup>3</sup> che ne coordinano le previsioni con le politiche urbanistiche e di rigenerazione urbana e con gli altri interventi di welfare a livello comunale, quali le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro appartenenti all’ambito territoriale di riferimento.

Lo strumento di programmazione di competenza dei Comuni è rappresentato da un piano triennale dei servizi abitativi pubblici e sociali che ha come obiettivo prioritario l’integrazione di tutte quelle politiche territoriali e sociali ivi comprese quelle previste dai piani di governo del territorio (P.G.T.) dei Comuni appartenenti all’ambito; con riferimento particolare alle disposizioni contenute nei documenti di Piano e nei Piani dei servizi, nonché con il corrispondente Piano di zona in relazione alle politiche sociali.

L’elaborazione del piano triennale non può prescindere, quindi, da tutti quegli interessi socio-territoriali in gioco riferiti anche, in particolare, all’ambito di riferimento del piano di zona<sup>4</sup>.

La programmazione passa dunque attraverso uno strumento che assorbe in sé le policy dell’offerta abitativa nell’ambito di una molteplicità di prospettive previsionali che valutano le potenzialità di sviluppo degli interessi socio-territoriali dell’ambito; tutti proiettati al soddisfacimento del benessere sociale-abitativo delle persone svantaggiate e fragili.

La conduzione (regia) di questa programmazione spetta al Comune capofila designato in quanto tale, ed individuato fra gli altri comuni dell’Ambito territoriale di riferimento, dall’Assemblea dei Sindaci, al quale la legge regionale attribuisce il compito di approvazione del piano su proposta dell’Ente capofila, sentita l’Aler Milano territorialmente competente.

L’attuazione e l’aggiornamento del piano triennale si concretizza poi con il piano annuale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali che rappresenta lo strumento, per l’appunto annuale, con il quale

1 Art. 3, del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i. “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”.

2 Cons. Stato, IV Sez., decisione 20 marzo 2000 n. 1493, Presidente Catalozzi, Estensore D’Agostino e di Cons. Stato, II Sez., Ad. 5-II-2003, parere 2691/02, Presidente Rosa, Estensore D’Agostino. La decisione e il parere sono tratti dalla rivista pubblicata con commento di G. RAZZANO, *Il Consiglio di Stato e il principio di sussidiarietà*.”

3 Art. 3 della legge regionale Lombardia n. 16/2016 e art. 2 del Regolamento regionale Lombardia n. 4/2017 e s.m.i..

4 “strumento di programmazione in ambito locale della rete dell’offerta sociale”; “l’ambito territoriale per il piano di zona è costituito, di norma, dal distretto sociosanitario delle ASL” ex art. 18, commi 1 e 6, della Legge regionale 12 marzo 2008, n. 3.

la programmazione triennale può essere aggiornata sulla base dell'andamento periodico del patrimonio abitativo degli enti coinvolti e stabilisce i criteri per l'individuazione delle unità abitative destinate ai sap e sas in conformità con quanto stabilito dal regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici".

### **1.1. La programmazione triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali**

L'elaborazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali deve osservare le disposizioni previste dall'art. 3 del Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i.. Inoltre, per la redazione del piano, la Regione Lombardia ha approvato, con deliberazione della D.G.R. n. XI/7317 del 14.11.2022, le linee guida per la sua elaborazione con annesse le tabelle nell'ambito delle quali dovranno essere raccolti i dati conoscitivi del territorio (es. dati relativi alla popolazione anagrafica nei suoi aspetti indicati dalla Regione), i dati concernenti la ricognizione dell'offerta abitativa (sempre nei diversi aspetti prescritti dall'ente sovracomunale) e le strategie ed obiettivi che saranno attuate nel triennio di programmazione.

Con il Piano triennale dovrà essere, dunque:

- a) definito il quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'ambito territoriale di riferimento, attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
- b) definito il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socio-economico e demografico della popolazione anche attraverso l'analisi delle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi, delle criticità, delle potenzialità del territorio e delle opportunità che si intendono sviluppare;
- c) determinato il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- d) definita 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) individuate 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, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico;
- f) definite le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'art. 23, comma 13, della L.R. n. 16/2016 e s.m.i.;
- g) definite 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. n. 16/2016 e s.m.i..

Elaborato e definito il Piano, lo stesso sarà poi approvato dall'Assemblea dei sindaci su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente.

Entro quindici giorni dall'approvazione, il piano triennale dovrà essere trasmesso alla Regione e pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

### **1.2. Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali**

Il Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali viene aggiornato e attuato attraverso lo strumento del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Per l'elaborazione del Piano annuale, il Comune capofila avvia il procedimento per la ricognizione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si prevede di assegnare nel corso dell'anno solare successivo. La ricognizione deve essere effettuata attraverso la piattaforma informatica regionale che costituisce lo strumento per la gestione delle procedure di assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.

Con il piano annuale si dovrà:

- a) definire la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio;
- b) individuare le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, con particolare riferimento:
  - 1) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, ivi comprese quelle rilasciate dagli appartenenti alle Forze di Polizia, al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, alle Forze Armate e alla Polizia Locale;

- 2) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici non assegnabili per carenza di manutenzione di cui all'art. 10 del regolamento regionale (unità abitative nello stato di fatto);
  - 3) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, attuativi del piano regionale dei servizi abitativi<sup>5</sup>;
  - 4) alle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali;
- c) stabilire, per ciascun Comune, l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20 per cento per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza delle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 23, comma 3, ultimo periodo, della L.r. n. 16/2016 e s.m.i.;
- c bis) recepire, sulla base delle determinazioni assunte da ciascun ente proprietario, l'eventuale soglia percentuale fino al 20% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare a una o più delle categorie individuate dall'art. 14<sup>6</sup>, ai sensi dell'art. 23, comma 6, della L.r. n. 16/2016 e s.m.i.;
- d) determinare, per ciascun Comune, e sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale, di cui all'articolo 14, comma 1, lettera f)<sup>7</sup>;
- d bis) definire, per ciascun comune, la percentuale fino al 20 per cento delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno, individuando la quota percentuale di alloggi da destinare all'assegnazione a favore delle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate ai sensi dell'art. 7 bis, e quella da destinare all'assegnazione a favore della Polizia Locale ai sensi dell'art. 7 ter;
- e) determinare le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della L.r. n. 16/2016, anche per i contratti già stipulati ai sensi dell'art. 15, del r.r. n. 1/2004, nonché dell'art. 34, comma 8, della L.r. n. 27/2009;
- f) definire le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione previste dalle disposizioni del Titolo V della L.r. n. 16/2016 e s.m.i.;
- g) quantificare le unità abitative assegnate nell'anno precedente.

Il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, una volta redatto, dovrà essere approvato dall'Assemblea dei sindaci, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente.

Entro quindici giorni dall'approvazione, il piano annuale dovrà essere trasmesso alla Regione e pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

---

<sup>5</sup> Art. 2, comma 3, della Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.

<sup>6</sup> Categorie diversificate per l'integrazione sociale nell'ambito delle assegnazioni (anziani, famiglie di nuova formazione, famiglie monoparentali, padri e madri, separati o divorziati, non assegnatari dell'abitazione familiare di proprietà, appartenenti alle forze di polizia etc..

<sup>7</sup> "altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale: nuclei familiari con presenza di almeno un componente appartenente alle professioni sanitarie o di interesse sanitario che operi in Lombardia nel Servizio Sanitario Nazionale".

## 2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO DELL'AMBITO 79

### *Introduzione*

L'ambito territoriale di riferimento per la programmazione del sistema locale dei servizi abitativi pubblici e sociali coincide ex lege regionale<sup>8</sup> con l'ambito territoriale di zona, costituito, di norma, dal distretto socio-sanitario delle ASL.

L'Ambito territoriale di appartenenza di Sesto San Giovanni è l'**Ambito 79** costituito dal comune di Sesto San Giovanni, in qualità di Ente capofila, e dal Comune di Cologno Monzese, con una popolazione complessiva di 126.991,00, di cui il 63,06% residente nel comune di Sesto San Giovanni e il 36,94% residente nel comune di Cologno Monzese.

Situato nell'area metropolitana a Nord di Milano, in Lombardia, il **Comune di Sesto San Giovanni** rappresenta il comune più popolato dopo quello del capoluogo del quale ne costituisce, sotto il profilo territoriale, la sua naturale prosecuzione.

La storia industriale vissuta dalla città sestese dagli anni del secondo dopoguerra in poi che ne aveva caratterizzato lo sviluppo economico tanto da determinare la trasformazione del territorio urbano (visibili sono ancora oggi i monumenti industriali che ne fanno da testimone) e l'aumento della popolazione, si arresta, nella sua crescita espansiva, negli anni 70 in forza dei cambiamenti produttivi e la città, prima percepita come centro attrattore di opportunità lavorative, entra in una fase di declino a seguito del quale emerge, negli anni avvenire, una pianificazione rigenerativa degli ambiti dismessi per ridisegnare il profilo urbano della città, anche da un punto di vista infrastrutturale.

Esaurita la spinta di crescita di sviluppo e di popolazione, la città di Sesto San Giovanni, pur perdendo la centralità di un tempo, conserva di per sé stessa, ancora oggi, per via della sua conurbazione con il territorio milanese, una forte attrazione per le esistenti e accessibili reti di trasporto pubblico e privato e la prossimità alla rete metropolitana che consente di raggiungere la città di Milano entro quindici minuti.

Questo fa sì che, al di là delle potenzialità funzionali che la città potrebbe esprimere sotto il profilo urbanistico e territoriale per una ripresa socio-economica, auspicabile forse a quella di un tempo, Sesto San Giovanni rappresenti ancora oggi un "*polo urbano*" di interesse per la sua prossimità al comune milanese, tanto da essere considerato un comune ad alta tensione abitativa.

Situato nel quadrante Nord-Est della Città Metropolitana di Milano, il **Comune di Cologno Monzese** rappresenta un territorio strategicamente inserito nel sistema urbano metropolitano milanese, con il quale condivide dinamiche economiche, sociali e insediative strettamente integrate.

La città, caratterizzata da una forte connessione infrastrutturale con il capoluogo lombardo grazie alla presenza della linea metropolitana M2 e delle principali direttrici viabilistiche provinciali e regionali, costituisce un centro urbano ad elevata accessibilità, elemento che ne rafforza l'attrattività residenziale e la pressione sul mercato abitativo locale.

Nel corso degli ultimi decenni, Cologno Monzese ha vissuto un significativo sviluppo urbanistico e demografico legato dapprima alla crescita industriale dell'area milanese e successivamente alla progressiva trasformazione del tessuto economico-produttivo verso funzioni prevalentemente terziarie e di servizio. Tale evoluzione ha determinato una crescente domanda abitativa, sostenuta sia dalla prossimità geografica con Milano sia dalla presenza di reti di trasporto pubblico che consentono rapidi collegamenti con il capoluogo e con i principali poli occupazionali dell'area metropolitana.

Il territorio comunale presenta oggi caratteristiche tipiche dei Comuni ad alta tensione abitativa, con una domanda crescente di alloggi a costi sostenibili, aggravata dall'incremento dei valori immobiliari e dei canoni di locazione registrati negli ultimi anni nell'intera area metropolitana milanese.

La posizione strategica di Cologno Monzese, unitamente alla presenza di servizi pubblici, infrastrutture, poli scolastici, sanitari e commerciali, continua pertanto a rappresentare un forte elemento attrattivo per nuclei familiari italiani e stranieri, giovani coppie, lavoratori pendolari e famiglie in condizioni di fragilità economica e sociale, determinando un fabbisogno abitativo sempre più articolato e complesso.

<sup>8</sup> Art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3 "Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale".

## 2.1. Descrizione del territorio dell'Ambito

La città di Sesto San Giovanni ricopre, dunque, per la sua centralità nell'Area Nord Milano, un ruolo di rilievo nel sistema metropolitano lombardo, un sistema territoriale di assoluta rilevanza demografica ed economica a livello europeo.

E' una città, quella di Sesto San Giovanni, con un'estensione territoriale di 11,7 Km e una densità di popolazione di circa 6.975,1 ab/Kmq, con circa ben 80.000 abitanti (una dimensione demografica degna di un capoluogo di provincia) nell'ambito di un contesto che, considerata la dimensione socio-economica e demografica, all'elevata accessibilità legata al trasporto pubblico, al numero e alla qualità dei servizi sovralocali presenti, ai flussi di pendolari e ai *city users* e ai bacini di utenza, si configura come una polarità metropolitana e una probabile "Porta Nord" del capoluogo lombardo.

La rilevanza territoriale della città sestese e i caratteri del suo sistema economico di scala territoriale, oltre che locale, lo sviluppo del territorio lungo uno degli assi storici dello sviluppo metropolitano milanese, nonché l'asta ferroviaria Milano-Monza, e l'elevata progettualità in atto in ambito territoriale, con particolare riferimento al settore sanitario e alle attività economiche di nuova generazione, mettono in risalto il territorio del "Comune" anche sotto il profilo dell'insediamento abitativo, con tutti i risvolti sociali, demografici e valori immobiliari di mercato che ne conseguono e che ne determinano l'alta domanda abitativa.

La città di Cologno Monzese occupa una posizione centrale nel quadrante Nord-Est della Città Metropolitana di Milano e svolge un ruolo significativo all'interno del sistema territoriale dell'Area Metropolitana Milanese, caratterizzato da elevata densità abitativa, forte mobilità pendolare e intensa integrazione socio-economica tra i Comuni limitrofi.

Il territorio comunale si estende per circa 8,7 Kmq e presenta una densità abitativa di 5.449,29 ab/km<sup>2</sup>, con circa 47.000 abitanti, elementi che evidenziano una forte urbanizzazione consolidata e una limitata disponibilità di nuove aree edificabili. Tale caratteristica incide significativamente sulle politiche urbanistiche e sull'offerta abitativa pubblica e sociale.

La presenza della linea metropolitana M2 con le fermate di Cologno Sud, Cologno Centro e Cologno Nord, nonché la vicinanza alle principali arterie viarie regionali e autostradali, rende il Comune altamente accessibile e fortemente integrato con il capoluogo lombardo e con i principali poli produttivi dell'hinterland milanese.

Dal punto di vista economico e funzionale, il territorio colognese ha progressivamente trasformato la propria vocazione originariamente industriale verso attività del settore terziario, commerciale e dei servizi, mantenendo tuttavia un importante ruolo occupazionale e attrattivo all'interno dell'area metropolitana. La presenza di attività produttive, sedi aziendali, servizi scolastici, sanitari e socio-assistenziali contribuisce infatti a determinare una costante domanda abitativa.

L'elevata accessibilità territoriale, la continuità urbanistica con i Comuni confinanti e la prossimità alla città di Milano determinano, anche per il Comune di Cologno Monzese, una significativa pressione sul mercato immobiliare, con effetti diretti sull'aumento dei valori delle compravendite e dei canoni di locazione, rendendo particolarmente rilevante il tema dell'accesso alla casa e del sostegno ai nuclei familiari in condizioni di fragilità economica e sociale.

Per tali motivazioni, il Comune si configura anch'esso quale territorio ad alta tensione abitativa, nel quale assume particolare importanza la programmazione dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e l'attuazione di politiche integrate volte al contenimento del disagio abitativo.

## 2.2. Analisi demografica

La vicinanza al capoluogo lombardo si riflette nell'andamento demografico dei residenti in termini di aumento o diminuzione a seconda del verificarsi di determinati fattori (es. movimentazione della popolazione straniera, andamento generale delle nascite).

Analizzando i flussi demografici che seguono, è possibile conoscere nei due Comuni dell'Ambito le analisi dei dati ricavati a livello locale al 31 dicembre 2025 e, laddove è stato possibile ricavare dal sito istituzionale dell'ISTAT, i dati riferibili a 5 (cinque) anni prima.

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)
<b>Comune di Sesto San Giovanni</b>	18.954*	nd	10.810*	nd	5.580*	nd	3.816*	nd	1.376*	nd	40.536*	39.492**
<b>Cologno Monzese</b>	8.574*	nd	6.184*	nd	3.453*	nd	2.514	nd	1.012*	nd	21.737*	20.907***
Valore assoluto Ambito Territoriale <b>Totale</b>	<b>27.528</b>		<b>16.994</b>		<b>9.033</b>		<b>6.330</b>		<b>2.388</b>		<b>62.273</b>	<b>60.399</b>
Valore assoluto Provincia												

\* i dati sono stati forniti dall'ufficio anagrafe dell'Ente comunale e sono riferiti all'anno 2025 (al 31.12.2025)

il dato è stato raccolto dal sito Istat ed è riferito al totale del numero delle famiglie residenti sul territorio di Sesto San Giovanni e sul territorio di Cologno Monzese al 31.12.2020. L'Istat non distingue tra la composizione dei nuclei familiari, ma riporta il dato medio dei componenti per famiglie stabilito al 2,1 sul totale complessivo di n. 81.706 della popolazione residente nell'anno 2020 per Sesto San Giovanni e al 2,26 sul totale complessivo della popolazione residente nel 2020 47.208 per Cologno Monzese.

ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	Numero residenti									
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)
<b>Comune di Sesto san Giovanni</b>	80.084*	81.706**	11.588*	12.114***	13.338*	12.813**	20.245*	20.340**	5.605,88****	4.902,36
<b>Comune di</b>	46.907*	47.208**	7.002*	6.483***	7.139*	6.329	10.954*	11.405**	2.064*****	2.077*****

<b>Cologno Monzese</b>										
<b>Totale Ambito</b>	<b>126.991</b>	<b>128.914</b>	<b>18.590</b>	<b>18.597</b>	<b>20.477</b>	<b>19.142</b>	<b>31.199</b>	<b>31.745</b>	<b>7.669,88</b>	<b>6.979,36</b>
Provincia										

\* i dati sono stati forniti dall'ufficio anagrafe dell'Ente comunale e sono riferiti all'anno 2025

\*\* il dato è stato raccolto dal sito istituzionale dell'ISTAT e riguarda l'anno 2020 (periodo dal 1 gennaio al 31 dicembre 2020).

\*\*\*il dato estratto dall'Istat riguarda l'anno 2020 e comprende la sola popolazione Non EU riferibile all'anno 2020

\*\*\*\* la popolazione con disabilità risulta n. 5.605,88 di cui 17.584 con due o più patologie croniche; dato stimato dall'ATS.

<b>ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA</b>								
	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
	Numero residenti							
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)
<b>Comune di Sesto San Giovanni</b>	55.010*	66.242**	13.486*	3.350**	11.588*	12.114**	80.084*	81.706**
<b>Comune di Cologno Monzese</b>	38.336	39.104	1.569	1.621	7.002	6.483	46.907	47.208
Valore assoluto Ambito Territoriale <b>Totale</b>	<b>93.346</b>	<b>105.346</b>	<b>15.055</b>	<b>4.971</b>	<b>18.590</b>	<b>18.597</b>	<b>126.991</b>	<b>128.914</b>
Valore assoluto Provincia								

\* i dati sono stati forniti dall'ufficio anagrafe dell'Ente comunale e sono riferiti all'anno 2025

\*\*i dati sono stati raccolti dal sito istituzionale dell'Istat e riguardano l'anno 2020.

Sotto il profilo dell'andamento demografico rappresentato dai dati delle tre precedenti tabelle è possibile evidenziare, sul territorio del Comune di Sesto San Giovanni, rispetto agli ultimi dati indicati nel previgente Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi e sociali, una *diminuzione* della composizione dei nuclei mononucleari, dei nuclei da due componenti, da tre componenti, da quattro e oltre quattro componenti (cfr. Tabella analisi demografica-composizione nuclei familiari)<sup>9</sup>.

9 Previgente Piano triennale: in relazione al territorio sestese: nuclei mononucleari: 25.208; nuclei da due 17.059; nuclei da tre 9.467; nuclei da quattro 3.988; nuclei da oltre quattro componenti 2.396.

La popolazione totale sul territorio sestese, al 31.12.2025, si attesta a 80.084 con una perdita di 1.622 abitanti rispetto al dato ISTAT (di cinque anni prima – anno 2020) di 81.706 (cfr. tabella “Analisi demografica”).

Nell'ambito del dato della popolazione complessiva è possibile notare che gli abitanti stranieri Non EU rappresentano il 14,47%, i residenti di minore età il 16,65% circa, il 25,28% è composto da persone che hanno oltre 65 anni di età, mentre i residenti con disabilità costituiscono il 7% rispetto al totale della popolazione.

Dai dati Istat ricavati cinque anni prima (riferibili all'anno 2020) si ha un decremento dei numeri distinguibili nelle classi e fasce di età della popolazione sopra citati, fatta eccezione per la popolazione di minore età che vede una crescita di n. 525 minori residenti in più e della popolazione con disabilità che aumenta a n. 703,52.

Nella tabella dedicata alla “cittadinanza” è ben visibile il totale complessivo della popolazione al 31.12.2025 e quella di cinque anni prima ricavata dal sito dell'Istat (riferibili all'anno 2020) e la distinzione dei dati fra popolazione italiana, rappresentata da circa il 68,69%, e la popolazione EU costituita dal 16,84% e dal 14,47% dalla popolazione Non EU.

Per il Comune di Cologno Monzese, sempre con riguardo all'andamento demografico, si evidenziano dinamiche analoghe a quelle riscontrabili nei principali Comuni dell'area metropolitana milanese, caratterizzate da una progressiva trasformazione della composizione dei nuclei familiari, dall'invecchiamento della popolazione residente e dalla significativa incidenza della popolazione straniera.

L'analisi dei dati demografici consente di rilevare una crescente presenza di nuclei familiari monocomponente e di nuclei caratterizzati da condizioni di fragilità economica e sociale, fenomeni che incidono direttamente sulla domanda di servizi abitativi pubblici e sociali.

Particolare rilievo assume, inoltre, la presenza di popolazione anziana e di nuclei familiari con minori, elementi che determinano bisogni abitativi differenziati e richiedono una programmazione integrata delle politiche sociali e abitative.

Anche sul territorio colognese la componente straniera rappresenta una quota significativa della popolazione residente e contribuisce alla trasformazione del tessuto sociale locale, incidendo sia sulla composizione dei nuclei familiari sia sulla domanda abitativa complessiva.

La popolazione totale sul territorio di Cologno, al 31.12.2025, si attesta a 46.907 sostanzialmente in linea rispetto al dato ISTAT riferito all'anno 2020 di 47.208 (-0,64% - cfr. tabella “Analisi demografica”).

Nell'ambito del dato della popolazione complessiva è possibile notare che gli abitanti stranieri Non EU rappresentano il 14,93%, i residenti di minore età il 15,22% circa, il 23,35% è composto da persone che hanno oltre 65 anni di età, mentre i residenti con disabilità costituiscono il 5%.

Dai dati Istat ricavati cinque anni prima (riferibili all'anno 2020) si ha un decremento dei numeri distinguibili nelle classi e fasce di età della popolazione sopra citati, fatta eccezione per la popolazione di minore età che vede un aumento di 690 minori residenti.

Nella tabella dedicata alla “cittadinanza” è ben visibile il totale complessivo della popolazione e quella di cinque anni prima ricavata dall'Istat (riferibili all'anno 2020) e la distinzione dei dati fra popolazione italiana, rappresentata da circa l'81,73%, e la popolazione EU costituita dal 3,34% e dal 14,93% dalla popolazione Non EU.

### 2.3. Analisi socio-demografica

<b>ANALISI DEMOGRAFICA – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA'</b>											
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE FAMIGLIE CON PERSONE CON DISABILITA'
	<i>Numero nuclei familiari (anno del piano)</i>										
<b>Comune di Sesto San Giovanni</b>	4.400		4.996		2.774		2.300		1.200		15.670
<b>Comune di Cologno Monzese</b>	429**		309**		173**		126**		51**		1.088**
Valore assoluto Ambito Territoriale <b>Totale</b>	<b>4.829</b>		<b>5.305</b>		<b>2.947</b>		<b>2.426</b>		<b>1.251</b>		<b>16.758</b>
<b>* Fonte : ATS MILANO</b>											

\*\* applicato 5% ai nuclei familiari trasmessi dall'ufficio Anagrafe di Cologno Monzese

<b>ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI ANZIANI</b>										
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE FAMIGLIE CON ANZIANI	
	<i>Numero nuclei familiari</i>									
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)
<b>Comune di Sesto San Giovanni</b>	14.465*	nd	7.967*	nd	6*	nd	3*	nd	22.469*	20.340**
<b>Comune di Cologno Monzese</b>	5.207*	nd	2.497*	nd	593*	nd	73*	nd	8.370*	5.415***

Valore assoluto Ambito Territoriale <b>TOTALE</b>	<b>19.672</b>		<b>10.464</b>		<b>599</b>		<b>76</b>		<b>30.839</b>	<b>25.755</b>
---------------------------------------------------	---------------	--	---------------	--	------------	--	-----------	--	---------------	---------------

\* i dati sono stati forniti dall'ufficio anagrafe dell'Ente comunale e sono riferiti all'anno 2025

\*\* il dato è stato raccolto dal sito dell'Istat ed è riferito alla popolazione anziana totale residente sul territorio di Sesto San Giovanni nell'anno 2020

\*\*\* applicato 25,9% su totale famiglie al 31.12.2020.

<b>ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI MINORI</b>												
	Famiglie con 1 Minore		Famiglie con 2 Minori		Famiglie con 3 Minori		Famiglie con 4 Minori		Famiglie con oltre 5 Minori		TOTALE Famiglie	
	Numero nuclei familiari											
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5 anni prima)
<b>Comune di Sesto San Giovanni</b>	15.976*	nd	12.556*	nd	3.289*	nd	883*	nd	192*	nd	32.896*	12.813**
<b>Comune di Cologno Monzese</b>	2.481*	nd	1.622*	nd	357*	nd	68**	nd	14*	nd	4.542*	4,43
Valore assoluto Ambito Territoriale <b>TOTALE</b>	<b>18.457</b>		<b>14.178</b>		<b>3.646</b>		<b>951</b>		<b>206</b>		<b>37.438</b>	<b>12.817,43</b>
Valore assoluto Provincia												

\* i dati sono stati forniti dall'ufficio anagrafe dell'Ente comunale e sono riferiti all'anno 2025

\*\* il dato è stato raccolto dal sito dell'Istat ed è riferito alla popolazione minore residente sul territorio di Sesto san Giovanni nell'anno 2020

Analizzando le due tabelle sopra raffigurate relative alla popolazione anziana e minorile presente sul territorio Sestese è possibile ricavare che su una popolazione complessiva di 80.084 abitanti al 31.12.2025, il 28,06% è rappresentata da famiglie con anziani, mentre il 41,08% da famiglie con minori.

Per il Comune di Cologno Monzese, sempre in riferimento alle suddette tabelle, è possibile ricavare che su un numero complessivo di famiglie pari a 21.737 al 31.12.2025, il 38,51% è rappresentata da famiglie con anziani, mentre il 20,90% da famiglie con minori.

## 2.4. Analisi Mercato Immobiliare Residenziale

<b>APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE</b>					
	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/inutilizzati *
	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
<b>Comune di Sesto San Giovanni</b>	7.618*	25.989*	€ 2.119,00	€ 8,45	nd
<b>Comune di Cologno Monzese</b>	16.264	3.696	€ 2.450,00	€ 9,80	
Valore assoluto Ambito Territoriale <b>TOTALE</b>	<b>23.882</b>	<b>29.685</b>	<b>4.569,00</b>	<b>18,25</b>	
Valore assoluto Provincia					
* Dati rilevabili dal Censimento Istat					
** Dati rilevabili da Agenzia delle Entrate					

I dati relativi alle famiglie in alloggi di proprietà o in affitto, indicati nella tabella sopra raffigurata, derivano da elaborazioni statistiche territoriali e censuarie e rappresentano una stima dell'andamento delle locazioni e delle proprietà sul territorio sestese riferibili all'incirca all'anno 2025; vale a dire non rappresenta un dato puro perfettamente coincidente con l'anno 2025, bensì delinea la stima più attendibile disponibile per il territorio comunale. In termini di percentuali, circa il 21,5% delle famiglie di Sesto San Giovanni vive in affitto, mentre il 73,5% vive in casa di proprietà.

Analizzando poi il valore del mercato immobiliare sul territorio Sestese si evidenzia che, i dati raffigurati nella tabella sono stati ricavati dalla Banca dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare) e sono stati calcolati come media aritmetica dei dati relativi all'edilizia civile e all'edilizia economica- normale, nelle due zone B1 e D1 in cui l'OMI suddivide il territorio.

I dati del mercato di vendita e delle locazione sul territorio di Sesto San Giovanni sono stati raccolti alla data del 2° semestre 2025.

Sul territorio sestese il mercato immobiliare, sotto il profilo sia delle compravendite e sia delle locazioni, rappresenta tutt'oggi una tematica sofferta per le famiglie per via dei sostenuti costi di acquisto e di affitto delle abitazioni che rendono il bisogno abitativo un disagio sociale difficilmente fronteggiabile, con gli strumenti ordinari, in rapporto alle richieste di abitazione sempre in continuo e crescente aumento.

Il mercato immobiliare, sul territorio di Sesto San Giovanni, è infatti in continuo aumento in termini di valore, tanto da evidenziare un incremento sempre in evoluzione nell'arco dello stesso anno, così come rappresentato dai dati raccolti nell'anno 2025 presso l'Agenzia delle Entrate; ove è stato constatato che rispetto al 1° semestre 2025, i cui dati registravano un costo di € 2.076,00 al mq per le vendite ed € 8,06 al mq per le locazioni, nel 2° semestre 2025 i dati che si registrano in aumento sono quelli indicati nella tabella di sopra raffigurata.

Analizzando poi il valore del mercato immobiliare sul territorio di Cologno Monzese, si evidenzia che i dati sono stati ricavati attraverso la Banca dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare) e rappresentano un indicatore significativo dell'andamento del mercato residenziale locale.

I dati del mercato di vendita e di locazione sul territorio di Cologno Monzese sono stati raccolti alla data del 2° semestre 2025 e mostrano un valore medio di mercato pari a € 2.450,00 al mq per le compravendite ed un valore medio di locazione pari a € 9,80 al mq.

L'andamento del mercato immobiliare cittadino conferma una progressiva crescita dei valori sia per l'acquisto sia per la locazione degli immobili residenziali, in linea con le dinamiche registrate nell'area metropolitana milanese. Tale situazione continua a determinare un impatto rilevante sulle famiglie, in particolare per quelle appartenenti alle fasce economicamente più fragili, per le quali l'accesso ad un'abitazione adeguata risulta sempre più complesso.

L'aumento dei costi abitativi, sia in termini di acquisto sia di canoni di affitto, contribuisce infatti ad accrescere il bisogno abitativo e la domanda di soluzioni a canone sostenibile, rendendo necessario il rafforzamento delle politiche pubbliche di sostegno all'abitare e degli strumenti di welfare abitativo presenti sul territorio.

### 3. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DELL'OFFERTA ABITATIVA DELL'AMBITO 79

La ricognizione del patrimonio immobiliare dell'Ambito impone di analizzare, mediante le tabelle che seguono, innanzitutto lo stato attuale delle unità immobiliare dell'Ambito destinate ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi transitori, la loro dimensione in termini di metrature, lo stato di utilizzo, sotto l'aspetto della loro occupazione o meno e dell'adeguatezza tecnica, perché carenti di manutenzione.

Le tabelle seguenti rappresentano, invece, i dati attestanti l'andamento delle assegnazioni e la composizione dei nuclei familiari e, in ogni caso, le dinamiche emerse negli ultimi anni per delineare un quadro realistico degli avvenimenti patrimoniali occorsi nell'ambito dei servizi abitativi pubblici assegnati.

<b>RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE</b>						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
SESTO SAN GIOVANNI	926	1.308	0	126	15	1
COLOGNO MONZESE	176	432	7	46	6	1
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>1.102</b>	<b>1.740</b>	<b>7</b>	<b>172</b>	<b>21</b>	<b>2</b>

<b>ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI</b>									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a	30-70	Oltre 70	Fino a	30- 70	Oltre 70	Fino a	30- 70	Oltre 70
Numero unità immobiliari									
SESTO SAN GIOVANNI COMUNE	17	746	163	0	0	0	1	12	2

COLOGNO MONZESE COMUNE	0	125	49	0	7	0	0	6	0
SESTO SAN GIOVANNI ALER	6	691	611	4	91	31	0	0	1
COLOGNO MONZESE ALER	0	220	212	0	27	19	0	1	0
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>23</b>	<b>1.782</b>	<b>1.035</b>	<b>4</b>	<b>125</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>3</b>

<b>ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO</b>									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
Numero unità immobiliari									
SESTO SAN GIOVANNI COMUNE	822	37	67	0	0	0	15	0	0
COLOGNO MONZESE COMUNE	157	0	14	5	2	0	5	1	1
SESTO SAN GIOVANNI ALER	1.137	12	78	48	4	51	1	0	0
COLOGNO MONZESE ALER	412	0	7	14	2	20	1	0	0
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>2.528</b>	<b>49</b>	<b>166</b>	<b>67</b>	<b>8</b>	<b>71</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

<b>ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI</b>							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	<i>Numero nuclei familiari</i>						
SESTO SAN GIOVANNI COMUNE	267	249	144	89	53	20	822
COLOGNO MONZESE COMUNE	66	41	28	10	11	1	157
SESTO SAN GIOVANNI ALER	398	310	155	129	77	69	1.138
COLOGNO MONZESE ALER	163	125	64	32	15	14	413
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>894</b>	<b>725</b>	<b>391</b>	<b>260</b>	<b>156</b>	<b>104</b>	<b>2.530</b>

<b>ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP 2025</b>					
	Totale nuclei	Nuclei con	Nuclei con	Nuclei con	Nuclei con
		componenti NON EU	componenti di minore età	componenti di oltre 65 anni	componenti con disabilità
	<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>				
SESTO SAN GIOVANNI COMUNE	822	200	156	440	nd
COLOGNO MONZESE COMUNE	157	15	48	65	46
SESTO SAN GIOVANNI ALER	1.138	236	260	593	385
COLOGNO MONZESE ALER	413	39	64	265	190
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>2.530</b>	<b>490</b>	<b>528</b>	<b>1.363</b>	<b>621</b>

<b>ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE</b>			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	<i>Numero nuclei familiari</i>		
SESTO SAN GIOVANNI COMUNE	822	0	822
COLOGNO MONZESE COMUNE	157	0	157
SESTO SAN GIOVANNI ALER	1138	59	1.197
COLOGNO MONZESE ALER	413	11	424
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>2.530</b>	<b>70</b>	<b>2.600</b>

<b>ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP</b>					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>				
SESTO SAN GIOVANNI COMUNE	725	765	369	89	1948
COLOGNO MONZESE COMUNE	103	40	12	2	157
SESTO SAN GIOVANNI ALER	517	321	189	111	1.138
COLOGNO MONZESE ALER	195	115	62	41	413
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>1.540</b>	<b>1.241</b>	<b>632</b>	<b>243</b>	<b>3.656</b>

#### 4. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

La programmazione dell'offerta dei servizi abitativi pubblici per il prossimo triennio si basa principalmente sull'effettiva disponibilità del patrimonio dell'Ambito.

La disponibilità patrimoniale resta però pur sempre di gran lunga insufficiente rispetto alla crescente richiesta dei nuclei familiari che si trovano in una condizione di disagio sociale e abitativo.

Come anticipato nei precedenti argomenti, la favorevole ubicazione territoriale dei due Comuni in prossimità del capoluogo lombardo, e nella specie quello di Sesto San Giovanni, e i servizi dagli stessi offerti, attira gli interessi dei nuclei familiari, anche di estrazione culturale, etnica e sociale diversa, ad ottenere una "abitazione" in detti centri urbani,

Il forte interesse all'insediamento abitativo sul territorio dell'Ambito, la grave carenza di alloggi, la criticità del mercato immobiliare, i prezzi praticati, comprendenti gli alti costi di affitto e di vendita, fa sì che i due Comuni assumano la caratteristica di "enti ad alta tensione abitativa".

In un clima di forte tensione abitativa, difficilmente è possibile disporre sul territorio di alloggi a prezzi sostenibili sotto il profilo delle esigenze sociali e di abitazione.

Lo strumento normativo messo a disposizione per agevolare e moderare i prezzi è quello del canone concordato, disciplinato dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 16 gennaio 2017 che regola, in conformità alla materia della locazione di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, gli accordi territoriali sulla base dei criteri generali prescritti dal decreto; accordi da definire in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale al fine di pervenire ad un accordo che stabilisca le c.d. fasce di oscillazione, nell'ambito delle zone urbane omogenee, del canone di locazione all'interno delle quali viene definito il canone per i singoli contratti in relazione altresì alla tipologia e caratteristiche dell'immobile.

Sul territorio dell'Ambito sono vigenti degli Accordi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello locale ai quali è stata data ampia pubblicità; così per il Comune di Sesto San Giovanni, sono vigenti due nuovi Accordi sottoscritti rispettivamente da due distinte organizzazioni sindacali nelle date del 13.03.2024 e del 01.04.2025 (quest'ultimo costituisce un aggiornamento dell'Accordo locale previgente del 27.04.2017) e per il Comune di Cologno Monzese sono vigenti anche due Accordi sottoscritti nelle date del 03.06.2024 e del 20.06.2024.

In termini di produzione degli effetti degli Accordi è possibile confermare il successo conseguito nell'applicazione degli stessi, sia sul piano territoriale di interesse dell'Ambito 79 e sia in ambito provinciale, laddove le organizzazioni sindacali hanno sottoscritto accordi per altri territori comunali della Provincia. Le agevolazioni fiscali consentite ex lege e i canoni di affitto calmierati hanno favorito, infatti, un considerevole aumento della stipula dei contratti di locazione che ha permesso di "frenare" gli "sfratti" sul territorio, i "contratti brevi" e di incentivare una maggiore offerta di case sul mercato immobiliare degli affitti; lasciando presumere altresì una riduzione degli "affitti in nero".

La positività degli Accordi locali, come segnalato anche dalle sigle sindacali firmatarie, è confermata da un accordo negoziale che segue i "valori che reggono il confronto economico rispetto ai precedenti", dall'apertura di immobili sfitti, con conseguente incremento dell'offerta abitativa privata, dall'emersione dei contratti non regolari, per via delle agevolazioni che vengono conseguite dalla stipula del contratto, dall'incontro delle esigenze dei proprietari ed inquilini attraverso la possibilità di stipula di contratti anche più brevi, dalla riduzione dei conflitti tra le parti grazie alle attestazioni di associazioni a tutela dei proprietari e degli inquilini che confermano la validità e congruità dei canoni e dei contratti.

Il successo degli Accordi territoriali viene comprovato, sul territorio sestese, dal numero dei contratti di locazione stipulati sin dall'anno 2024 (entrata in vigore del primo Accordo locale del 13.03.2024), ove si è registrato in tale anno n. 112 nuovi contratti firmati, nell'anno 2025 da n. 389 nuovi contratti e n. 125 nuovi contratti sottoscritti sino al mese di aprile 2026.

Nell'ambito delle misure di contenimento del disagio abitativo un ruolo poi non meno importante è quello esercitato dagli Enti del Terzo Settore e dagli Enti *no profit* che, anche in collaborazione con i Comuni dell'Ambito, pongono in atto una rete sociale di particolare attenzione sui diversi temi sociali sofferti a livello locale. Il ruolo attivo e centrale degli ETS assume il suo pieno riconoscimento giuridico con il D.Lgs 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. che rappresenta il punto di arrivo normativo odierno della disciplina di tutti quei "soggetti privati rappresentativi della "società solidale" che compongono un sistema, quello degli ETS che sono, per l'appunto, espressione dei principi di solidarietà e pluralismo ex art. 2 della Cost., del principio di uguaglianza ex art. 3 Cost. e del principio di sussidiarietà orizzontale ex art. 118, co. 4, Cost. (cfr. sentenza n. 201/2024 della Corte Costituzionale).

Il valore e la funzione sociale degli Enti del Terzo Settore è così espressamente sancita all'art. 2 del CTS.

I principi costituzionali di sussidiarietà e del pluralismo sociale definiscono un nuovo paradigma di relazioni tra la pubblica amministrazione e soggetti privati non lucrativi, caratterizzati da una dimensione cooperativa e collaborativa (c.d. principio di amministrazione condivisa)<sup>10</sup> prescritta all'art. 55 del CTS che prevede nuove forme cooperative e di condivisione di progetti di rilevanza sociale finalizzati al perseguimento di scopi a rilevanza pubblica e di interesse generale.

L'azione solidaristica degli enti non lucrativi emerge sia sotto il profilo sociale, in tutte le sue diverse tematiche e fragilità, e sia sotto il profilo abitativo, chiaramente espresso nel Piano di Zona 2025-2027 dei servizi sociali dell'Ambito di Sesto San Giovanni, nel quale viene evidenziata la partecipazione attiva di detti enti nel veicolare i bisogni e le criticità derivanti dalla società collettiva e nell'elaborare progetti in cooperazione con gli enti istituzionali. Per ciò che concerne il problema abitativo, da segnalare è la collaborazione sorta tra la Fondazione Comunitaria Nord Milano e i Comuni dell'Ambito (oltre ad altri comuni aderenti al progetto) avviata nell'anno 2024 e tutt'oggi in corso, il cui progetto, finanziato con risorse della Fondazione e co-finanziato dagli Enti aderenti, è diretto a sostenere percorsi di accompagnamento sociale all'abitare rivolti a situazioni di vulnerabilità sociale, la c.d. area grigia<sup>11</sup>, connessi a percorsi di accesso a nuove soluzioni abitative o di mantenimento della situazione attuale. Il progetto "Abit-azioni" ha promosso l'attivazione di una rete di azione solidale a contrasto della povertà abitativa, in stretta collaborazione con l'associazionismo e la cittadinanza attiva nel territorio di Sesto San Giovanni e di Cologno Monzese, sia per attrarre nuove risorse abitative a prezzi calmierati e sia per costruire una rete di supporto solidale per le famiglie e le persone in tensione abitativa a causa dei crescenti rischi di impoverimento. Destinatari del progetto sono dunque i cittadini che non riescono ad accedere alla "casa" o hanno difficoltà a mantenerne le spese.

Nell'ambito dei progetti di rilievo sociale viene, altresì, evidenziata l'azione programmata in materia di politiche abitative dal Comune di Sesto San Giovanni che intende promuovere, in continuità con gli indirizzi e la sperimentazione resa possibile dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 "Inclusione e Coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" e nell'ambito delle politiche regionali per l'inclusione sociale, modelli abitativi e servizi territoriali orientati all'autonomia, alla destituzionalizzazione e alla piena partecipazione alla vita comunitaria delle persone con disabilità.

In quest'ottica è rilevante un approccio orientato al superamento dei modelli residenziali tradizionali, volgendo invece verso soluzioni diffuse sul territorio, con l'intento di favorire la vita indipendente e l'autonomia abitativa delle persone con disabilità mediante la valorizzazione degli immobili appartenenti al patrimonio residenziale pubblico, ai sensi della D.G.R. X/6072 del 29 dicembre 2016, arrivando, altresì, a soddisfare un bisogno locale espresso in modo sempre più rilevante da famiglie, servizi e soggetti del terzo settore che operano nell'ambito della tutela e inclusione sociale.

La valorizzazione sociale del patrimonio ERP ha, pertanto, l'intento: il riutilizzo funzionale degli immobili; la promozione dell'autonomia abitativa delle persone con disabilità; lo sviluppo di modelli abitativi innovativi basati sul co-housing e la piena integrazione tra politiche sociali e abitative.

Sotto il profilo dell'emergenza abitativa è da segnalare l'esigenza del territorio di perseguire politiche abitative a supporto della fragilità attraverso una filiera di strumenti che, tra gli altri, contemplino l'housing sociale, con la finalità di supportare quei soggetti che si trovano in uno stato di particolare fragilità sociale, lavorativa ed economica.

<sup>10</sup> Affermato con sentenza n. 131/2020 della Cost. e con sentenza n. 72/2022 della Cost.

<sup>11</sup> La fascia di popolazione che non possiede i requisiti di basso reddito necessari per accedere ai servizi abitativi pubblici (SAP), ma che al contempo non ha risorse sufficienti per sostenere i canoni di locazione del libero mercato.

I progetti, a livello sperimentale, devono prevedere una forma di coabitazione temporanea quale valido strumento che possa permettere ai soggetti maggiormente fragili, che necessitano di un supporto per andare oltre la loro situazione di svantaggio, di trovare soluzioni temporanee che lascino spazio per una ripresa economico-sociale e quindi un positivo rientro nella vita lavorativa e di relazioni della comunità; allo stesso modo può essere perseguito l'intento di affrontare percorsi di inserimento lavorativo che abbiano un risvolto diretto nel raggiungimento di una indipendenza economica e di un inserimento partecipe alla vita sociale.

Riprendendo in esame la disponibilità degli alloggi di cui al patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici (S.A.P.), da riservare alla programmazione del triennio, un fattore che altresì influenza la libera possibilità di assegnazione delle unità abitative è il c.d. *turn over* degli stessi, vale a dire il ricambio o frequenza con cui le abitazioni si liberano (per decesso, decadenza, cambio alloggio o anche rilascio spontaneo) e ritornano al patrimonio comunale per essere riassegnate a nuovi nuclei secondo graduatoria. La riassegnazione presuppone però la preliminare messa a norma delle unità sotto il profilo tecnico secondo le normative vigenti in materia edilizia.

Per il Comune di Sesto San Giovanni la percentuale annua della possibilità del *turn-over* si aggira attorno a circa n. 30/35 alloggi, mentre per il Comune di Cologno Monzese a circa n. 3/4.

Al normale avvicendamento dei nuclei si aggiungono, inoltre, quei piani di valorizzazione riguardanti la ristrutturazione e/o riqualificazione di edifici S.A.P. in conformità alle normative vigenti in materia di adeguamento tecnico.

Sotto tale profilo, si segnalano per il Comune di Sesto San Giovanni i piani di ristrutturazione di alcuni edifici comunali S.A.P. siti in via Giacomo Leopardi n. 161 e via Magenta 88 che sono stati interessati negli ultimi anni da lavori, ultimati nei primi mesi dell'anno 2026, di adeguamento della sismica, della certificazione delle linee del gas, dall'eliminazione delle barriere architettoniche con l'inserimento del servo scala (in particolare nel solo edificio di via Leopardi 161), dall'intervento sugli ascensori, dalla sostituzione dei serramenti, porte di ingresso e tinteggiatura delle pareti (solo per lo stabile di via Giacomo Leopardi n. 161).

La valorizzazione di detti immobili, resa mediante i lavori effettuati, ha permesso una riqualificazione sia degli appartamenti (nella specie, quelli di via Leopardi n. 181) e sia delle parti comuni di entrambi i due stabili comunali, con la possibilità di recuperare alcuni alloggi che erano sfitti proprio per carenze manutentive e che oggi è possibile determinare nel numero di circa 13 appartamenti che saranno oggetto di possibile assegnazione nel prossimo triennio.

Sempre nell'ambito delle disponibilità patrimoniali legate, in particolar modo, alle manutenzioni ordinarie e/o straordinarie dell'immobile che debbono comunque precedere la procedura di assegnazione, vi rientra la probabilità del c.d. "*ripescaggio*" permesso ex regolamento regionale<sup>12</sup> al fine di evitare fenomeni di abusivismo; e che consente di scorrere la graduatoria vigente (fino all'approvazione definitiva del nuovo avviso) e, quindi, di aumentare il numero delle assegnazioni delle unità S.A.P. rispetto al numero prestabilito nell'Avviso iniziale pubblicato.

Per il prossimo triennio è probabile, per il Comune di Sesto San Giovanni, l'utilizzo dell'istituto del ripescaggio, peraltro applicato nell'anno 2025<sup>13</sup> grazie a maggiori disponibilità economiche dell'Ente e quindi dei conseguenti lavori di manutenzione, che dipenderà dalle risorse che saranno messe a disposizione, oltre alla disponibilità effettiva degli alloggi.

Sulla base di quanto delineato in termini di possibilità delle assegnazioni, si prevede che le unità complessivamente assegnabili nel triennio 2026, 2027 e 2028 saranno quelle indicate nella tabella sottostante che tiene, altresì, conto delle unità abitative che saranno destinate a servizi abitativi transitori a norma dell'art. 23, comma 13, della legge regionale n. 16/2016 e s.m.i..<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Art. 15, comma 4 bis, del R.R. Lombardia n. 4/2017 e s.m.i. "*Al fine di evitare fenomeni di abusivismo, qualora si rendano disponibili unità abitative dopo la pubblicazione dell'avviso, l'ente proprietario può proporre l'assegnazione delle medesime unità abitative ai nuclei familiari in ordine di graduatoria fino all'approvazione della graduatoria definitiva relativa all'avviso successivo*".

<sup>13</sup> L'istituto del ripescaggio è stato applicato per la prima volta nelle procedure di assegnazione S.A.P. del Comune di Sesto San Giovanni con l'Avviso SAP n. 9800/2024 con il quale sono state assegnati, nell'anno 2025, ulteriori n. 10 alloggi rispetto agli iniziali n. 15 alloggi posti a base dell'Avviso; per un totale di n. 25 unità abitative S.A.P. assegnate a valere sul citato Avviso.

<sup>14</sup> L'art. 23, comma 13, della legge regionale Lombardia 8 luglio 2016, n. 16 "*Disciplina regionale dei servizi abitativi pubblici*" stabilisce che: "*al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali.....Aler e comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, nell'ambito del piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dei suoi aggiornamenti annuali, nella misura massima del 10 per cento delle unità disponibili...*" riservate a S.A.P. che si prevede che si renderanno disponibili nel corso dell'anno, localizzati sul territorio comunale. Le unità abitative riservate a servizi

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
SESTO SAN GIOVANNI	150	82	0	23	15	0
COLOGNO MONZESE	9	31	5	11	1	0
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>159</b>	<b>113</b>	<b>5</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>0</b>

Con riguardo alla programmazione dell'offerta dei servizi abitativi pubblici, sociali e transitori, occorre precisare che la stessa non può essere considerata sufficiente a soddisfare i bisogni che si manifestano sul territorio. I nuclei familiari destinatari di un S.A.P. o di un S.A.T. spesso presentano problemi legati alla sfera dell'abitare e necessitano, infatti, di un accompagnamento socio educativo, ed anche finanziario (c.d. educazione finanziaria), che li sostenga durante il periodo dell'abitazione.

Al riguardo il Comune di Sesto San Giovanni e il Comune di Cologno Monzese, a fine anno 2025, hanno affidato il servizio di “*supporto all'inclusione sociale di persone in condizione di disagio economico e di precarietà abitativa*” a favore di un Raggruppamento costituito dal Consorzio Comunità Brianza e Consorzio Mestieri Lombardia, che prevede la presa in carico da parte di una equipe multidisciplinare<sup>15</sup> di circa n. 50 nuclei familiari, individuati dagli Enti comunali, che siano assegnatari di alloggi S.A.P., in condizioni di indigenza, e di SAT, nonché dei nuclei presenti in graduatoria per l'accesso ai S.A.P. e di nuclei non assegnatari di alcun alloggio S.A.P. e S.A.T. che si trovano in condizioni di precarietà o emergenza abitativa e che siano segnalati dalle Autorità, ovvero dai Servizi sociali o dal Servizio Welfare Casa del Comune e necessitano di un inserimento in un'unità abitativa comunale o in progetti sull'Abitare.

La finalità del servizio di supporto è quello di orientare e supportare i beneficiari nel loro percorso di recupero all'autonomia sociale, economica ed abitativa, anche attraverso l'accesso a misure di reinserimento lavorativo e di un percorso finalizzato ad una educazione sull'abitare; che tenga altresì conto di un percorso diretto alla gestione domestica (la cura domestica dell'abitazione anche attraverso interventi domiciliari) e alla gestione del bilancio familiare (c.d. educazione finanziaria).

In relazione al tema della Pianificazione e delle politiche di intervento per l'edilizia residenziale, le previsioni in materia di pianificazione urbanistica del Comune di Sesto San Giovanni sono espresse nel Documento di Piano del vigente P.G.T.; l'abitare viene definita come “un bene sociale e relazionale”, da sostenere e tutelare incrementando le azioni sul territorio affinché possano rispondere alla differenziazione della domanda abitativa<sup>16</sup>.

abitativi transitori sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici per la loro natura transitoria.

La percentuale delle disponibilità dei SAT viene specificata in dettaglio dalla D.G.R. n. XI/6101 del 14.03.2022, in ossequio della normativa regionale.

15. L'equipe è composta da psicologi, educatori, assistenti sociali, mediatori linguistici e culturali

16 “...in ordine sia alle possibilità economiche dei richiedenti, sia alle nuove forme di vita familiare e di convivenza, sia al mutato rapporto tra residenza, lavoro e studio” (cfr. Relazione del Documento di Piano del PGT).

Le strategie di intervento da sviluppare, che portino all'incremento dell'offerta abitativa soprattutto per le fasce di popolazione più debole e protetta, dovranno tenere conto *"sia delle potenzialità offerte dagli ambiti di trasformazione e rinnovamento urbano sia delle specifiche disposizioni regionali in materia di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente"*.

Nel Documento di Piano del vigente P.G.T. del Comune di Sesto San Giovanni vengono così previste delle misure di incentivazione per la realizzazione dell'edilizia abitativa tra le quali emergono: a) i meccanismi premiali in termini di incentivazione in tutti gli ambiti di trasformazione, per i quali è previsto il 20% di SL da destinare a edilizia convenzionata, e rinnovamento urbano delle politiche di edilizia convenzionata e per la realizzazione di residenze a canone agevolato; b) la riqualificazione dei quartieri ERP, il Piano si fa promotore di politiche volte a riqualificare dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), mediante azioni di rinnovamento urbano, anche al fine di affrontare problemi di disagio sociale e rivitalizzazione dei contesti abitativi. A tale scopo, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi sono volti ad incentivare le formule di partenariato pubblico-privato (PPP) agevolando il ricorso allo strumento della convenzione<sup>17</sup>; c) l'ottimizzazione dell'offerta abitativa per housing sociale<sup>18</sup>; d) il miglioramento della dotazione di alloggi comunali, il Piano promuove una rivalutazione della disponibilità effettiva degli alloggi comunali secondo specifici interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio esistente al fine di aumentarne le disponibilità<sup>19</sup>.

Al di là delle previsioni urbanistiche territoriali tutte protese ad incentivare la realizzazione dell'edilizia abitativa pubblica, i dati attinenti la trasformazione degli Ambiti con vincolo di cessione di aree o immobili e delle aree destinate alla realizzazione di S.A.P. o SAS, nonché di riduzioni oneri è quella ad oggi restituita dal competente ufficio del Comune di Sesto San Giovanni, come da tabella che segue, per l'assenza di previsioni di interventi.

In piena coerenza con gli indirizzi strategici espressi dal Comune Capofila di Sesto San Giovanni, il Comune di Cologno Monzese assume l'abitare nella sua accezione di "bene sociale e relazionale".

L'Amministrazione riconosce la necessità di diversificare e incrementare l'offerta abitativa sul proprio territorio, con particolare riferimento alle fasce di popolazione più vulnerabili e protette, intercettando sia il disagio economico acuto sia la cosiddetta "fascia grigia" (nuclei familiari, giovani, anziani e lavoratori che, pur non rientrando nei parametri SAP, non riescono ad accedere al mercato libero), costituendo uno degli obiettivi individuati nel Documento di Piano del vigente P.G.T..

In tale contesto, il Comune di Cologno Monzese intende procedere, nel prossimo triennio, alla ristrutturazione di una palazzina di proprietà comunale sita in via Pergolesi, finalizzata alla realizzazione di un edificio residenziale di edilizia sociale. Il progetto prevede, al piano terra, la realizzazione di uno spazio comune polifunzionale, concepito quale luogo di aggregazione e connessione tra gli abitanti del condominio, oltre a uno spazio dedicato al custode sociale e a due appartamenti destinati a percorsi di vita autonoma per persone con disabilità.

L'intervento sarà così articolato:

- al piano terra saranno presenti complessivamente tre appartamenti: un bilocale destinato al custode sociale e due trilocali dotati di bagno accessibile per utenti con disabilità;
- al piano primo, destinato prevalentemente ai nuclei familiari più numerosi, saranno realizzati quattro appartamenti di tipologia trilocale;
- al piano secondo saranno distribuiti sei appartamenti di dimensioni più contenute, tra bilocali e monolocali.

17. *"...di gestione e manutenzione pluriennale anche all'interno delle concertazioni urbanistiche nelle trasformazioni"* (cfr. Relazione del Documento di Piano del P.G.T.)

18. *"Il Piano ed in particolare il Piano dei Servizi, individuandoli come servizi di interesse pubblico, promuove la realizzazione dei servizi abitativi pubblici da parte di soggetti pubblici o privati, previo convenzionamento per la realizzazione e gestione dell'intervento medesimo. Per far fronte a particolari e urgenti situazioni di emergenza abitativa, grazie anche alle nuove flessibilità ammesse dal Piano delle Regole, viene altresì promosso, in accordo con la proprietà, l'utilizzo degli alloggi liberi sul territorio secondo criteri prestabiliti di housing sociale "*. Il tema viene sviluppato nel Piano dei Servizi: NTA art. 19 e Piano delle Regole: NTA art. 19.

19. Anche per il presente obiettivo le sinergie tra Piano delle Regole e Piano dei Servizi che incentivano le formule di partenariato pubblico – privato (PPP) potranno agevolare il ricorso allo strumento della convenzione di gestione e manutenzione pluriennale anche all'interno delle concertazioni urbanistiche nelle trasformazioni.

Complessivamente, l'intervento prevede la realizzazione di n. 13 appartamenti di edilizia sociale.

Il progetto rappresenta un intervento strategico per il rafforzamento dell'offerta di edilizia sociale sul territorio comunale di Cologno, finalizzato a promuovere inclusione sociale, autonomia abitativa e coesione della comunità locale, attraverso la realizzazione di soluzioni abitative accessibili e di spazi dedicati alla socialità e ai servizi di prossimità.

<b>DATI IN MATERIA URBANISTICA</b>						
	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
SESTO SAN GIOVANNI	0	0	*	*	*	*
COLOGNO MONZESE	N.1/mq zero	N.3 – 9550 mq	7			15,00%
* Il PGT non ha previsto nulla più di quanto stabilito dalla normativa sovraordinata						
(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258						
<i>Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.</i>						
(2) l.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"						
<i>"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."</i>						
(3) l.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i						
<i>"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione</i>						

<i>dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"</i>					
<i>(4) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2</i>					
<i>"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."</i>					
<i>(5) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3</i>					
<i>"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."</i>					
<i>(6) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)</i>					
<i>"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);[...]"</i>					

## 5. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO

Le fragilità sociali ed economiche dei nuclei familiari, dipendenti in generale dall'andamento dell'economia che comportano un aumento della precarietà delle condizioni soggettive ed oggettive dei nuclei, si riversano in differenti difficoltà che le famiglie si trovano a dover affrontare: dall'accesso alla casa nel libero mercato, all'aumento della morosità incolpevole da cui scaturiscono le procedure coattive di rilascio degli immobili instaurate dai proprietari, dalla sostenibilità delle rate di mutuo e prestiti accesi per l'acquisto dell'abitazione da cui consegue l'instaurazione di procedure giudiziali di pignoramento e vendita all'asta degli immobili.

Sotto il profilo delle misure atte a sostenere il mantenimento della locazione, i Comuni dell'Ambito, anche per il prossimo triennio, si avvalgono dei contributi statali e regionali ex art. 39, co. 1, lettere a) e c), della legge regionale Lombardia n. 16/2016 e s.m.i. che vengono stanziati, di norma ogni anno, per l'affitto e la morosità incolpevole le cui finalità sono quelle di contenere le procedure di sfratto, nel mercato privato, e contrastare l'emergenza abitativa, nonché per sostenere i nuclei familiari in condizioni di disagio economico o di particolare vulnerabilità.

Il contributo affitto viene erogato su domanda presentata dagli interessati a valere su un Avviso pubblico redatto secondo le Linee Guida della D.G.R. XI/6491 del 13.06.2022, mentre il contributo di morosità incolpevole è disciplinato dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 marzo 2016 i cui criteri di definizione, accesso e finalizzazione del contributo sono stabiliti agli artt. 2, 3 e 5.

La presentazione delle domande concernenti la richiesta dei contributi (affitto e morosità incolpevole) rappresentano un indice della reale condizione di precarietà vissuta dai cittadini presenti sul territorio comunale. Per il contributo affitto, ad esempio, sono state presentate a fine anno 2024 n. 276 istanze, per il territorio del Comune di Sesto San Giovanni, e n. 167 domande per il territorio del Comune di Cologno Monzese, ed il relativo beneficio è stato assegnato, con altresì successivo scorrimento della graduatoria vigente nel mese di luglio 2025 (per il Comune di Sesto San Giovanni), a n. 168 richiedenti per un importo complessivo di € 179.110,72=, per Sesto san Giovanni<sup>20</sup>, e per Cologno Monzese le n. 167 domande sono state liquidate entro il 31.12.2024 per un importo complessivo di € 235.199,87= (fondi regionali € 175.199,87= e fondi comunali € 60,000,00).

Dai numeri citati si comprende, nella specie per Sesto san Giovanni, l'insufficienza delle risorse economiche stanziare per il contributo affitto rispetto alle istanze pervenute che attestano la realtà del bisogno di copertura dell'affitto sul libero mercato.

Con riguardo al contributo di morosità incolpevole, il parziale o, addirittura, il mancato successo della misura è determinato dalla diffidenza dei proprietari nell'accettare il "contributo" proposto per sanare la morosità incolpevole (con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile), ovvero per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità mancanti (con differimento del termine di rilascio dell'immobile), ovvero per stipulare un nuovo contratto di locazione in altra abitazione privata (con versamento di un importo relativo ad un numero di mensilità)<sup>21</sup>.

Molto spesso si verifica, infatti, che le risorse impegnate per il beneficio assegnato restino accantonate in bilancio per diverso tempo, senza che i soggetti beneficiari possano realmente usufruirne, proprio per la mancata accettazione del contributo da parte dei proprietari determinati nella volontà di proseguire nell'azione di sfratto; ovvero in altri casi, non accettano, per così, dire, neppure l'ingresso del beneficiario nell'abitazione in cambio del contributo massimo previsto di € 12.000,00 finalizzato alla stipula di un nuovo contratto.

<sup>20</sup> Su n. 276 domande di richiesta del contributo affitto sono stati soddisfatti solo n. 168 beneficiari, con n. 108 richiedenti rimasti senza il beneficio del contributo affitto.

<sup>21</sup> Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 30 marzo 2016 i contributi sono destinati: "a) fino ad un massimo di 8.000 euro per sanare la morosità incolpevole accertata dal comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio; b) fino ad un massimo di 6.000 euro per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole; c) assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione; d) assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di euro 12.000".

Resta ferma, in ogni caso, al di là dei numeri riscontrati e della carenze delle risorse, la programmazione triennale dell'Ambito di proseguire nell'assegnazione dei contributi dipendenti dallo stanziamento statale e regionale, così come quello del contributo di solidarietà che però può essere assegnato solamente agli assegnatari di alloggi S.A.P. che presentino domanda, ovvero si trovino in condizione di indigenza<sup>22</sup> conformemente alle disposizioni del Regolamento regionale 10 ottobre 2019, n. 11.

---

<sup>22</sup> Regolamento regionale 10 ottobre 2019, n. 11 "*Disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'articolo 25, commi 2 e 3, della legge regionale n. 16/2016*".