Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali dell'Ambito Territoriale Sociale Visconteo Sud Milano per il triennio 2026/2028

Comuni di Rozzano (capofila), Basiglio, Binasco, Casarile, Lacchiarella, Locate di Triulzi, Noviglio, Opera, Pieve Emanuele, Vernate, Zibido San Giacomo

Aler territorialmente competente: ALER Milano (UOG Ovest)

Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16
e del Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 e s.m.i.

A cura di: Ufficio di Piano — Ambito Territoriale Sociale Visconteo Sud Milano

Ambito Territoriale Sociale Visconteo Sud Milano

Ufficio di Piano
Sede di *Rozzano* / Piazza G. Foglia, 1 / 20089 Rozzano (MI)
Tel. 02 8226238 / **Email:** ufficiodipiano@comune.rozzano.mi.it
PEC: protocollo@pec.comune.rozzano.mi.it
Sede di *Pieve Emanuele* / Via Viquarterio, 1 / 20090 Pieve Emanuele (MI)
Tel. 02 90788326 / **PEC:** udp.pieveemanuele@legalmail.it

INDICE

PREMESSA 3

PARTE PRIMA – CONTESTO TERRITORIALE E NORMATIVO 4
1. L'Ambito Visconteo Sud Milano: caratteristiche territoriali e demografiche 4
2. Dinamiche del bisogno abitativo: modi dell'abitare, accesso al mercato privato, patrimonio abitativo non occupato 9
2.1 Il mercato privato: valori e accessibilità 10
2.2 Locazione, redditi e fragilità dei nuclei 11
2.3 La domanda abitativa temporanea 14
2.4 Il patrimonio abitativo non occupato 15
3. Il contesto normativo e programmatorio 18

PARTE SECONDA – L'OFFERTA ABITATIVA 20
4. Il patrimonio pubblico e sociale 20
4.1 Servizi abitativi pubblici (SAP) e sociali (SAS) 20
4.2 Servizi abitativi transitori (SAT) e housing LED 22
4.3 Le assegnazioni del triennio 2023-2025 22
4.4 Stato degli alloggi ALER e caratteristiche dei nuclei assegnatari 23
4.5 Le occupazioni senza titolo 25
5. I servizi di accompagnamento e sostegno 27
5.1 L'Agenzia per la Casa 27
5.2 Le misure di sostegno alla locazione 29
5.3 Canone concordato e Accordi Locali 31
5.4 Housing led e servizi integrati 31

PARTE TERZA –PROGRAMMAZIONE 2026-2028 33
6. Esiti della programmazione 2023-2025 e criticità rilevate 33
7. Previsioni di offerta per il triennio 36
8. Sistema di risposta alla pressione abitativa 39
8.1. Consolidamento della capacità di risposta dell'Ambito 39
8.2. Sviluppo dell'offerta abitativa e dei Piani CASA 42

PREMESSA

Il presente Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2026-2028 si colloca in continuità con la precedente programmazione triennale e con la programmazione annuale dell'Ambito, aggiornandone il quadro conoscitivo e gli indirizzi alla luce dell'evoluzione del bisogno abitativo, dell'offerta disponibile e delle politiche in corso.

Questo documento programmatorio nasce in un contesto caratterizzato da nuove opportunità di intervento e finanziamento, in particolare per la rigenerazione del patrimonio pubblico e nell'ambito dei Piani CASA nazionale e regionale, la cui effettiva attivazione dipenderà dai programmi, dai bandi e dalle decisioni degli Enti competenti.

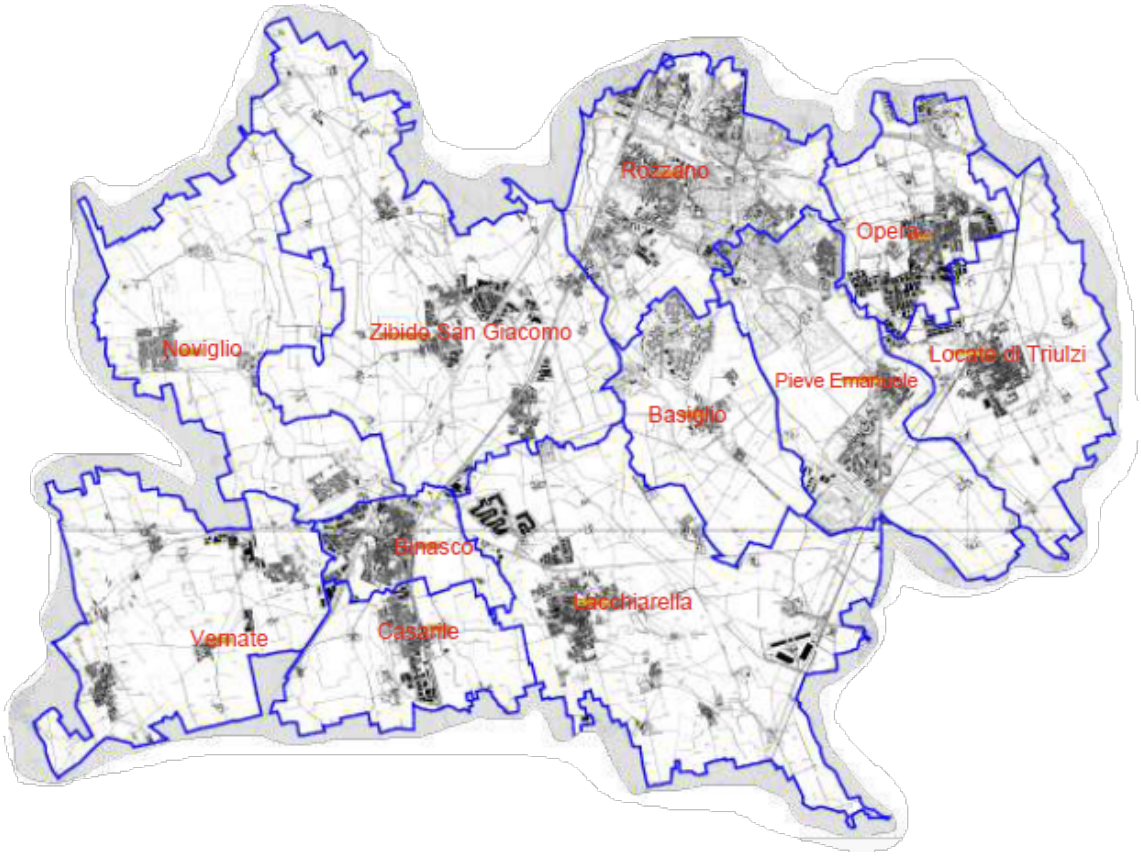
In coerenza con gli indirizzi regionali, il Piano assume una prospettiva integrata, mettendo in relazione patrimonio abitativo, dinamiche del bisogno, servizi di accompagnamento e misure di sostegno all'abitare. La programmazione distingue gli interventi e le risorse già consolidati dalle progettualità ancora in fase di definizione, così da rappresentare con chiarezza ciò che è programmabile sulla base degli elementi disponibili e ciò che costituisce una potenzialità di sviluppo. Gli interventi e le progettualità che raggiungeranno successivamente un adeguato livello di definizione potranno essere recepiti nei successivi aggiornamenti annuali o nella prossima programmazione triennale.

In questa prospettiva, il Piano non si limita alla ricognizione dell'offerta esistente, ma intende orientare lo sviluppo delle politiche abitative dell'Ambito attraverso il consolidamento dell'offerta pubblica e sociale, il potenziamento delle risposte temporanee e dei servizi di accompagnamento, l'integrazione tra politiche abitative e sociali e la capacità di attivare nuove risorse e patrimonio, pubblico, sociale e privato.

PARTE PRIMA – CONTESTO TERRITORIALE E NORMATIVO

1. L'Ambito Visconteo Sud Milano: caratteristiche territoriali e demografiche

Figura 1 — Ambito Territoriale Sociale Visconteo Sud Milano



Fonte: elaborazione Ufficio tecnico del Comune di Rozzano sulla Carta Tecnica Regionale

Nel territorio dell'Ambito si leggono due geografie insediative. La prima è più integrata e connessa, e corrisponde alle maggiori densità e ai maggiori pesi demografici; la seconda è «a trama larga», con centri più piccoli e distanti tra loro, inseriti nella matrice rurale del Parco

Ufficio di Piano
Sede di *Rozzano* / Piazza G. Foglia, 1 / 20089 Rozzano (MI)
Tel. 02 8226238 / **Email:** ufficiodipiano@comune.rozzano.mi.it
PEC: protocollo@pec.comune.rozzano.mi.it
Sede di *Pieve Emanuele* / Via Viquarterio, 1 / 20090 Pieve Emanuele (MI)
Tel. 02 90788326 / **PEC:** udp.pieveemanuele@legalmail.it

Agricolo Sud Milano. A ciascuna corrispondono condizioni molto diverse dell'abitare, anche in termini di accessibilità e di servizi.

L'Ambito si è costituito nel gennaio 2019 dalla fusione dei distretti di Rozzano e di Pieve Emanuele. È uno dei sedici ambiti dell'area metropolitana milanese (oltre al capoluogo) e uno dei nove della cosiddetta «prima cintura»: due dei suoi undici Comuni, Opera e Rozzano, confinano direttamente con Milano. Nella zonizzazione della Città metropolitana tutti i Comuni appartengono alla Zona Omogenea «Sud Ovest». L'Ambito rappresenta il 9,1% della superficie della Città metropolitana e il 3,8% della sua popolazione.

Nella struttura dell'Ambito e nella definizione dei profili dei diversi Comuni, il primo elemento di forte differenziazione è la dimensione demografica. I dati al 1° gennaio 2026 riportano 125.160 residenti complessivi nel territorio dell'Ambito (età media 45,6 anni); Rozzano conta 41.724 abitanti (33,3%), Pieve Emanuele 15.846, mentre sette dei restanti nove Comuni hanno meno di 10.000 abitanti e tre — Casarile, Vernate e Noviglio — meno di 5.000. I quattro Comuni più popolosi (Rozzano, Pieve Emanuele, Opera e Locate di Triulzi), tra loro contigui, pesano insieme per il 65,8% della popolazione su circa il 31% della superficie.

Tabella 1 — Popolazione, superficie e densità nei Comuni dell'Ambito al 01/01/2026

Comune	Popolazione	Superficie km²	Densità ab/km²
Basiglio	8.027	8,49	945,5
Binasco	7.067	3,87	1.826,1
Casarile	3.929	7,33	536,0
Lacchiarella	9.131	24,04	379,8
Locate di Triulzi	10.360	12,61	821,6
Noviglio	4.534	15,86	285,9
Opera	14.463	7,64	1.893,1
Pieve Emanuele	15.846	12,91	1.227,4
Rozzano	41.724	12,24	3.408,8
Vernate	3.436	14,65	234,5
Zibido San Giacomo	6.643	24,58	270,3
TOTALE AMBITO	**125.160**	**144,22**	**867,8**

Fonte: elaborazione Ufficio di Piano su dati ISTAT

Rispetto alla rilevazione del gennaio 2023 riportata nel Piano precedente, la popolazione complessiva è sostanzialmente stabile, pur con differenze tra i Comuni. Si segnala il calo, contenuto ma costante nell'ultimo quinquennio, degli abitanti di Casarile e Zibido San Giacomo, soprattutto nella fascia sotto i 19 anni.

Il dato demografico va letto insieme alla densità, che descrive trame insediative molto diverse. In un territorio interamente compreso nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano la densità dipende anche dai vincoli ambientali e dagli usi agricoli dei suoli, e scende sensibilmente nei Comuni a sud-ovest, a più spiccata vocazione agricola (Vernate, Noviglio e Zibido San Giacomo).

Anche l'accessibilità cambia da un Comune all'altro. Rozzano (collegato a Milano dalla linea tranviaria ATM n. 15), Pieve Emanuele e Locate di Triulzi (sulla linea ferroviaria Milano-Genova, gestita da RFI) sono serviti da reti su ferro; gli altri Comuni sono serviti dal trasporto su gomma, nell'ambito del sistema integrato dell'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale del bacino di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia.

Famiglie e struttura per età

L'Ambito si conferma un territorio relativamente giovane rispetto alla media dell'area metropolitana milanese, pur con segnali di progressivo invecchiamento coerenti con l'andamento regionale. Al 1° gennaio 2025 le famiglie residenti sono 55.400, in crescita del 3,5% rispetto alle 53.505 del 2019. Il numero medio di componenti per famiglia è 2,25: superiore al dato della Città metropolitana di Milano (2,05) e in lieve calo rispetto al 2,34 rilevato per il 2019 nel Piano 2023-2025.

Tabella 2 — Famiglie, componenti medi per famiglia e indice di vecchiaia

Comune	Famiglie 1.1.2025	Componenti medi per famiglia 1.1.2025	Indice di vecchiaia 1.1.2026
Basiglio	3.432	2,30	213,9
Binasco	3.270	2,16	282,2
Casarile	1.697	2,32	191,0
Lacchiarella	4.041	2,26	201,1
Locate di Triulzi	4.604	2,24	166,2
Noviglio	1.896	2,40	166,1

Comune	Famiglie 1.1.2025	Componenti medi per famiglia 1.1.2025	Indice di vecchiaia 1.1.2026
Opera	6.581	2,19	237,4
Pieve Emanuele	6.959	2,26	205,5
Rozzano	18.549	2,24	186,9
Vernate	1.526	2,24	188,4
Zibido San Giacomo	2.845	2,35	178,5
TOTALE AMBITO	**55.400**	**2,25**	**199,2***
Città Metropolitana di Milano	**1.584.210**	**2,05**	**208,3**

*Fonte: Città Metropolitana di Milano, Annuario Statistico 2026. L'indice di vecchiaia è il rapporto percentuale tra popolazione ultrasessantacinquenne e popolazione fino a 14 anni: valori superiori a 100 indicano una prevalenza degli anziani sui giovani. * Dato di Ambito calcolato dall'Ufficio di Piano ponderando i valori comunali sulla popolazione residente.*

L'indice di vecchiaia più contenuto si registra a Noviglio (166,1) e Locate di Triulzi (166,2); i valori più elevati, che indicano una popolazione più matura, si rilevano a Binasco (282,2) e Opera (237,4). Superano la media della Città metropolitana (208,3) questi due Comuni e Basiglio (213,9); tutti gli altri restano al di sotto.

Il dato conferma quanto osservato nel Piano precedente: la struttura demografica dell'Ambito, più giovane di quella metropolitana, è un punto di forza da valorizzare nella programmazione delle politiche abitative, ma richiede un'attenzione crescente ai Comuni in cui l'invecchiamento è più marcato.

Tabella 3 — Popolazione per classi di età nei Comuni dell'Ambito al 01/01/2026

Comune	Popolazione 1.1.2026	0-14 anni	15-34 anni	35-64 anni	65 anni e oltre
Basiglio	8.027	983	1.653	3.286	2.105
Binasco	7.067	723	1.404	2.897	2.043
Casarile	3.929	457	863	1.734	875
Lacchiarella	9.131	1.118	1.787	3.977	2.249
Locate di Triulzi	10.360	1.381	2.172	4.512	2.295
Noviglio	4.534	590	938	2.026	980

Comune	Popolazione 1.1.2026	0-14 anni	15-34 anni	35-64 anni	65 anni e oltre
Opera	14.463	1.717	2.664	6.002	4.080
Pieve Emanuele	15.846	1.910	3.430	6.580	3.926
Rozzano	41.724	5.229	8.788	17.927	9.780
Vernate	3.436	413	675	1.569	779
Zibido San Giacomo	6.643	783	1.445	3.017	1.398
TOTALE AMBITO	**125.160**	**15.304**	**25.819**	**53.527**	**30.510**

Fonte: elaborazione Ufficio di Piano su dati ISTAT

Il fabbisogno abitativo nella classificazione regionale

La classificazione del fabbisogno abitativo qui riportata riprende le cinque dimensioni di analisi della DCR X/456 del 30 luglio 2014, con cui è stato approvato il Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2014-2016. È un riferimento storico utile per leggere le differenze territoriali, ma non sostituisce le analisi aggiornate sul fabbisogno e sull'accessibilità abitativa sviluppate nel presente Piano.

Tabella 4 — Classe di fabbisogno e posizione nella graduatoria regionale

Comune	Classe di fabbisogno (DCR X/456/2014)	Posizione in graduatoria regionale
Rozzano	Critico	10
Opera	In aumento	38
Pieve Emanuele	In aumento	41
Binasco	In aumento	104
Locate di Triulzi	In media	267
Lacchiarella	In media	290
Zibido San Giacomo	In media	455
Casarile	Basso	691
Vernate	Basso	1.192
Noviglio	Basso	1.361

Comune	Classe di fabbisogno (DCR X/456/2014)	Posizione in graduatoria regionale
Basiglio	Basso	1.425

Fonte: Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (DCR X/456 del 30 luglio 2014).

Rozzano occupa la decima posizione della graduatoria regionale e si accomuna così agli altri centri urbani della rete metropolitana milanese con maggiore intensità del bisogno abitativo (Bresso, Cinisello Balsamo, Corsico, Sesto San Giovanni). Gli altri Comuni si distribuiscono in tre classi:

- **fabbisogno «in aumento»**: Opera (38ª posizione), Pieve Emanuele (41ª) e Binasco (104ª), i Comuni più vicini a Rozzano;
- **fabbisogno «in media»**: Locate di Triulzi, Lacchiarella e Zibido San Giacomo;
- **fabbisogno «basso»**: Casarile (691ª), Vernate (1.192ª), Noviglio (1.361ª) e Basiglio (1.425ª), tra i Comuni lombardi a minor fabbisogno.

In sintesi

L'Ambito conta 125.160 residenti e 55.400 famiglie, con una forte polarizzazione: Rozzano da sola pesa per un terzo della popolazione ed è l'unico Comune in classe di fabbisogno «critico», mentre i Comuni più piccoli, a sud-ovest, hanno densità basse e fabbisogno contenuto. La popolazione è più giovane della media metropolitana, ma invecchia soprattutto a Binasco, Opera e Basiglio.

2. Dinamiche del bisogno abitativo: modi dell'abitare, accesso al mercato privato, patrimonio abitativo non occupato

Oltre che nella struttura insediativa, le differenze tra i Comuni emergono nei modi dell'abitare e nell'accessibilità del mercato privato, con una domanda concentrata in alcuni territori. Questo capitolo integra i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, le informazioni ISTAT e i dati dell'Agenzia per la Casa, per leggere insieme l'andamento dei valori di mercato, le condizioni di reddito e la domanda intercettata dai servizi.

2.1 Il mercato privato: valori e accessibilità

Il confronto tra i secondi semestri 2023, 2024 e 2025 dei valori rilevati dall'OMI — riferiti ad abitazioni civili in stato conservativo normale, non di pregio — permette di verificare quanto siano accessibili la locazione e la compravendita. Nella generalità dei Comuni la crescita è pressoché costante, con un'accelerazione nell'ultimo anno.

Il valore medio di Ambito della compravendita passa da circa 1.560 euro/mq (II semestre 2023) a circa 1.600 (II semestre 2024) e a circa 1.680 (II semestre 2025): una crescita del **7,7%** in due anni, di cui oltre la metà maturata nell'ultimo. La locazione corre più in fretta: da circa 6,1 euro/mq/mese a 6,5 e poi a 7,1, pari a **+16,4%** nel biennio e a oltre il 9% nel solo ultimo anno. L'accessibilità del mercato, già difficoltosa, è quindi ulteriormente peggiorata, soprattutto sul fronte degli affitti.

Tra i Comuni le differenze sono ampie:

- **Rozzano, Basiglio e Opera** registrano in tutti e tre i periodi i valori più alti, sia in compravendita sia in locazione. Al vertice si è però avvicendata la posizione: nel 2023 la compravendita media più alta era a Basiglio (circa 2.075 euro/mq, contro i circa 2.025 di Rozzano); nel 2025 è Rozzano a guidare (circa 2.300 euro/mq, +13,6% in due anni) davanti a Basiglio (circa 2.275, +9,6%). A Rozzano l'affitto sale da 7,5 a 9,75 euro/mq/mese: **+30%**, la crescita più alta dell'Ambito.
- **Vernate e Noviglio** hanno i valori più contenuti in tutti i semestri. Noviglio presenta il canone più stabile dell'Ambito (4,05 euro/mq/mese in tutti e tre i periodi); a Vernate il canone cresce da 3,8 a 4,6 euro/mq/mese (+21%).
- **Tra i Comuni intermedi** le dinamiche divergono. Locate di Triulzi ha valori di compravendita quasi fermi (1.700 euro/mq) ma un affitto in forte crescita (+25,2%, da 6,35 a 7,95 euro/mq/mese); Lacchiarella e Opera registrano una lieve flessione delle compravendite (rispettivamente -1,6% e -3,75%), con canoni comunque in aumento.

Tabella 5 — Valori OMI di compravendita e locazione (abitazioni civili, stato normale)

Comune	Compravendita 2023 (€/mq)	Compravendita 2024 (€/mq)	Compravendita 2025 (€/mq)	Locazione 2023 (€/mq/mese)	Locazione 2024 (€/mq/mese)	Locazione 2025 (€/mq/mese)

Comune	Compravendita 2023 (€/mq)	Compravendita 2024 (€/mq)	Compravendita 2025 (€/mq)	Locazione 2023 (€/mq/mese)	Locazione 2024 (€/mq/mese)	Locazione 2025 (€/mq/mese)
Rozzano	1.750–2.300	1.950–2.350	2.050–2.550	6,5–8,5	7,5–9,2	8,3–11,2
Basiglio	1.700–2.450	1.700–2.450	1.900–2.650	6,7–9,4	6,8–10,0	7,6–11,3
Opera	1.700–2.300	1.500–2.250	1.550–2.300	6,3–8,6	6,5–9,0	6,8–9,4
Locate di Triulzi	1.400–2.000	1.400–2.000	1.400–2.000	5,3–7,4	6,3–8,4	6,7–9,2
Binasco	1.250–1.600	1.250–1.600	1.500–1.850	5,3–7,0	5,5–7,2	6,5–8,5
Zibido San Giacomo	1.300–1.650	1.450–1.900	1.450–1.900	4,9–6,8	5,5–7,0	5,6–7,4
Lacchiarella	1.300–1.750	1.200–1.650	1.300–1.700	5,8–7,9	5,8–7,9	5,8–8,0
Pieve Emanuele	1.300–1.650	1.300–1.650	1.350–1.800	4,8–6,4	4,8–6,7	5,5–7,7
Casarile	1.150–1.500	1.300–1.550	1.300–1.600	4,4–6,0	5,1–6,6	5,8–7,0
Noviglio	950–1.200	1.100–1.350	1.100–1.350	3,5–4,6	3,5–4,6	3,5–4,6
Vernate	900–1.200	1.000–1.300	1.000–1.350	3,1–4,5	3,4–5,0	3,7–5,5

Fonte: elaborazione Ufficio di Piano su dati OMI – Agenzia delle Entrate, abitazioni civili, stato conservativo normale, secondi semestri 2023-2025.

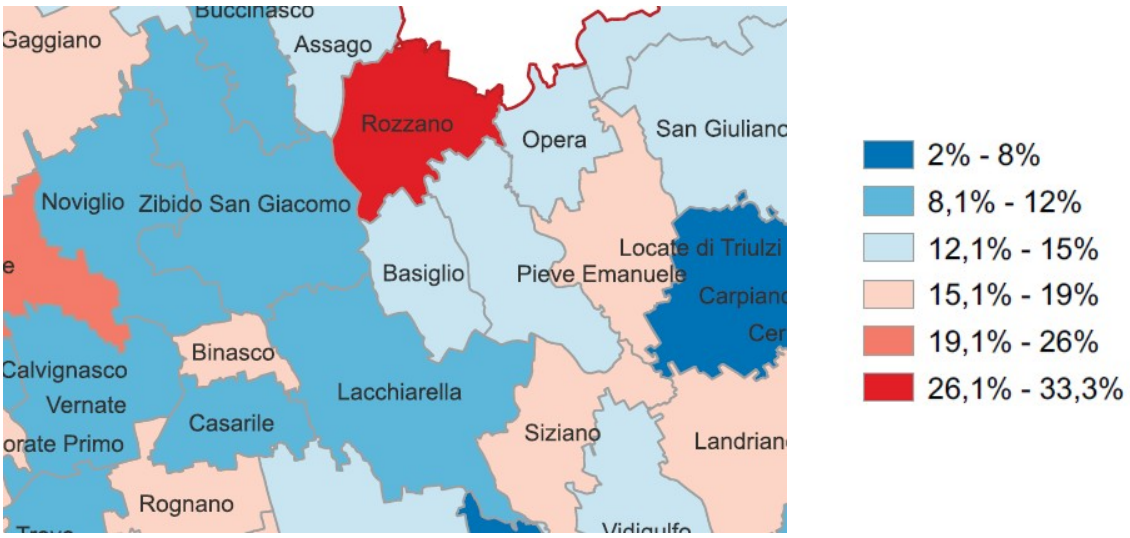
La geografia interna dell'Ambito è dunque strutturalmente stabile — Rozzano, Basiglio e Opera in alto, Vernate e Noviglio in basso — ma i prezzi accelerano, soprattutto in locazione, e il tema dell'accessibilità si fa più pressante là dove la crescita si somma a redditi già fragili, come mostra il paragrafo seguente.

2.2 Locazione, redditi e fragilità dei nuclei

La diffusione della locazione

Rozzano ha la maggiore incidenza di famiglie in locazione dell'Ambito, nella fascia 26,1%-33,3% (dati 2019). Letto insieme ai valori OMI e all'utenza dei servizi, il dato segnala una particolare esposizione di Rozzano alla dinamica del mercato degli affitti.

Figura 2 — Percentuale di famiglie in locazione sul totale delle famiglie residenti, 2019



Fonte: elaborazione OCA su dati ISTAT.

La domanda intercettata dall'Agenzia per la Casa

I dati dell'Agenzia per la Casa (ApC) del triennio 2023-2025 mostrano una domanda concentrata su Rozzano, con una tendenza alla redistribuzione verso altri Comuni — in particolare Opera e Pieve Emanuele — e con incrementi rilevanti, seppur su numeri contenuti, nei Comuni più piccoli. Il 47-50% dei nuclei vive in locazione presso privati e il 15-16% è ospite di amici o parenti; una parte significativa si trova in condizioni di maggiore precarietà: occupazione abusiva, affitto in nero, housing di emergenza, assenza di una sistemazione stabile.

Rozzano è il principale Comune di provenienza (oltre un terzo del totale, pur con un lieve calo negli ultimi anni), seguito da Pieve Emanuele, Locate di Triulzi e Opera, quest'ultimo in crescita significativa. Binasco, Basiglio, Lacchiarella, Zibido San Giacomo e Casarile pesano in misura marginale; Vernate e Noviglio sono pressoché assenti. La domanda, dunque, resta centrata su Rozzano ma tende a diffondersi verso Opera.

I motivi prevalenti di accesso al servizio sono il desiderio di autonomia abitativa, i costi troppo elevati dell'abitare e le situazioni di sfratto o disdetta contrattuale. I casi di sfratto sono

aumentati del **42%** tra il 2024 e il 2025: in un solo anno, un netto aggravamento dell'instabilità abitativa.

Le fragilità dei nuclei

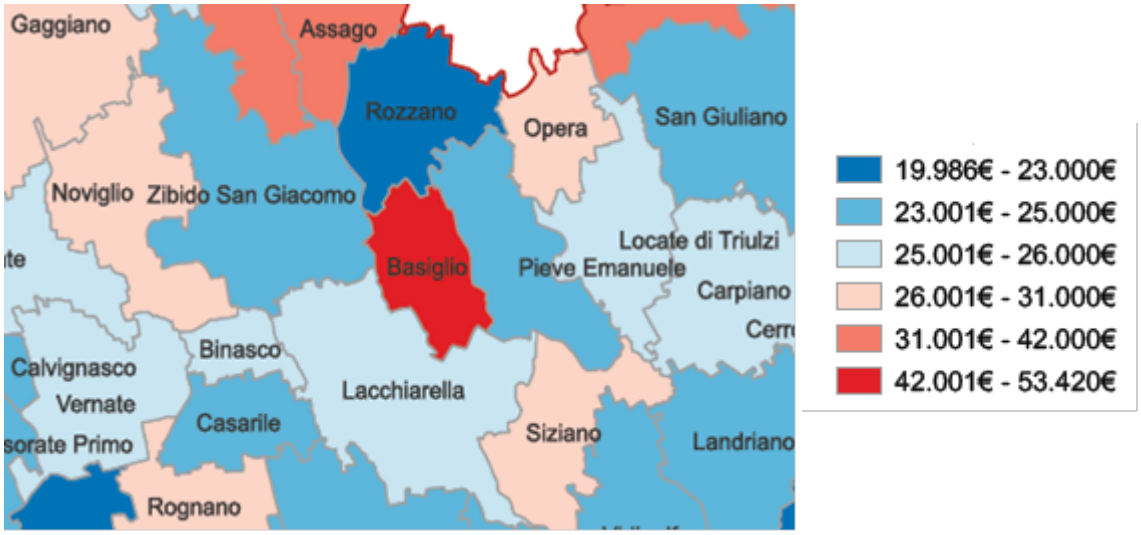
Gli utenti dell'ApC sono in larga parte adulti singoli, nuclei monogenitoriali con figli e famiglie numerose (oltre il 70% dei casi), con una dimensione media stabile intorno a 2,7-2,75 componenti nel biennio 2024-2025. Sono configurazioni familiari più esposte al rischio di esclusione abitativa, sia perché sostengono con maggiore difficoltà il costo dell'alloggio, sia perché faticano di più a offrire le garanzie che il mercato privato richiede.

I redditi

Per valutare l'accessibilità del mercato occorre incrociare i valori immobiliari con le condizioni di reddito. L'elaborazione OCA su dati MEF riferiti al 2022 restituisce una distribuzione del reddito lordo molto eterogenea tra i Comuni:

- **Basiglio** presenta il livello reddituale medio più elevato;
- **Opera** e **Noviglio** si collocano in una fascia intermedio-alta;
- **Binasco, Lacchiarella, Vernate** e **Locate di Triulzi** hanno livelli intermedi;
- **Casarile, Pieve Emanuele** e **Zibido San Giacomo** si collocano in una fascia medio-bassa;
- **Rozzano** presenta il livello reddituale medio più contenuto.

Figura 3 — Reddito medio lordo per Comune (fuori Milano), 2022



Fonte: elaborazione OCA su dati MEF.

Incrociando questi dati con i valori OMI e con l'utenza dell'ApC, per Rozzano si sovrappongono più fattori di pressione: affitti elevati per l'Ambito, la maggiore incidenza di famiglie in locazione, una domanda significativa intercettata dai servizi e il reddito medio più contenuto. A Basiglio, invece, valori di mercato elevati si accompagnano al reddito medio più alto, senza escludere difficoltà per i nuclei con redditi inferiori alla media locale.

Anche tra gli utenti dell'ApC la condizione reddituale è fragile, nonostante un tasso di occupazione elevato (86-88%): nel 2025 il **49%** dei nuclei dispone di un reddito mensile pari o inferiore a 1.200 euro, in aumento rispetto al 2024. Crescono inoltre i nuclei con ISEE inferiore a 3.000 euro e si riduce la fascia di reddito intermedia. Una parte dell'utenza è dunque sempre più esposta al rischio di esclusione abitativa, anche in presenza di un rapporto di lavoro.

> **In sintesi**
> L'incrocio tra dati di mercato, diffusione della locazione, redditi e utenza dei servizi restituisce una significativa pressione sull'accessibilità abitativa: alla crescita dei canoni si affianca, per una parte dei nuclei già intercettati dai servizi, una capacità di spesa contenuta. I dati suggeriscono di rafforzare l'offerta di alloggi a canone sostenibile e gli strumenti di sostegno alla locazione, tenendo conto delle differenze tra i territori.

2.3 La domanda abitativa temporanea

Restano attuali i fattori di attrattività per la locazione temporanea già rilevati nel Piano 2023-2025. Pesano soprattutto due servizi di rango sovralocale: l'Istituto Clinico e di Ricerca Humanitas a Rozzano, con la confinante Humanitas University a Pieve Emanuele (e, in misura minore, la prossimità ad altri poli sanitari come l'Istituto Europeo di Oncologia), che attraggono pazienti, caregiver, professionisti e studenti; e la Casa di Reclusione di Opera, con oltre 600 lavoratori tra polizia penitenziaria, personale amministrativo ed educatori (Ministero della Giustizia). A questi si aggiungono la vicinanza al polo terziario di Assago, esterno all'Ambito ma confinante con Rozzano, e le grandi aree commerciali e produttive: il Centro Commerciale Fiordaliso a Rozzano (1.600 dipendenti) e Scalo Milano Outlet & More a Locate di Triulzi (1.500 lavoratori).

Figura 4 — Humanitas Research Hospital: attività clinica annuale



Fonte: Corporate profile Humanitas Research Hospital 2021.

Oltre all'attività sanitaria e al personale medico e amministrativo dell'ospedale vanno considerate la ricerca e l'Università: 325 tra docenti, ricercatori e personale non docente e oltre 2.195 iscritti (di cui 606 stranieri), a fronte di un campus con 240 posti letto che non basta a ospitarli (fonte: dati-ustat.mur.gov.it).

Il Piano considera il fenomeno un elemento di contesto: in assenza di dati specifici e comparabili, non gli attribuisce una quantificazione autonoma del fabbisogno.

2.4 Il patrimonio abitativo non occupato

I dati ISTAT aggiornati al 2023 rilevano nell'Ambito 5.357 abitazioni «non occupate», l'8,9% delle 59.920 complessive. La categoria comprende abitazioni non occupate per ragioni diverse e non consente, da sola, di individuare il patrimonio effettivamente sfitto e mobilitabile per finalità abitative.

Tabella 6 — Abitazioni non occupate nei Comuni dell'Ambito, 2019-2023

Comune	Non occupate 2019	Non occupate 2021	Non occupate 2023	% sul totale 2023	Abitazioni totali 2023
Basiglio	524	416	446	11,5	3.867
Binasco	454	485	442	12,0	3.675
Casarile	229	188	174	9,4	1.856
Lacchiarella	597	596	582	12,7	4.574

Comune	Non occupate 2019	Non occupate 2021	Non occupate 2023	% sul totale 2023	Abitazioni totali 2023
Locate di Triulzi	567	521	495	9,9	5.008
Noviglio	180	140	110	5,5	1.985
Opera	781	629	701	9,8	7.163
Pieve Emanuele	169	451	352	4,9	7.201
Rozzano	1.664	1.391	1.490	7,6	19.729
Vernate	276	257	237	13,7	1.735
Zibido San Giacomo	333	320	328	10,5	3.127
Ambito Visconteo	**5.774**	**5.394**	**5.357**	**8,9**	**59.920**

Fonte: elaborazione Ufficio di Piano su dati ISTAT (dato al 31/12).

Il dato, pur potendo non rappresentare pienamente la situazione reale, è in lieve flessione rispetto al 2021, quando le abitazioni non occupate erano 5.394 su 59.223 (9,1%), a fronte di una crescita del patrimonio abitativo complessivo di circa 700 unità nel biennio.

In valore assoluto le abitazioni non occupate si concentrano a Rozzano (1.490, poco meno del 28% del totale di Ambito), seguita da Opera (701), Lacchiarella (582), Locate di Triulzi (495) e Basiglio (446). In termini relativi otto Comuni su undici superano la media dell'Ambito (8,9%), in particolare Vernate (13,7%), Lacchiarella (12,7%), Binasco (12,0%) e Basiglio (11,5%); sono sotto la media Pieve Emanuele (4,9%), Noviglio (5,5%) e Rozzano (7,6%), quest'ultimo nonostante la quota assoluta più consistente.

Il fenomeno ha quindi una doppia distribuzione: maggiore concentrazione quantitativa nei Comuni più popolosi e, in alcuni Comuni piccoli, un'incidenza più alta sul patrimonio locale. Per questo il dato ISTAT è un indicatore del patrimonio non occupato, non una stima degli alloggi attivabili.

Sempre i dati ISTAT 2023 consentono di guardare agli alloggi occupati: 54.649 alloggi, di cui 54.563 (99,84%) sono abitazioni occupate da almeno una persona residente, 64 (0,12%) sono altre tipologie di alloggio (roulotte, baracche, sistemazioni non convenzionali) e 22 (0,04%) sono strutture residenziali collettive (conventi, caserme, residenze sanitarie assistenziali e simili).

Tabella 7 — Alloggi occupati per tipologia nei Comuni dell'Ambito, 31/12/2023

Comune	Alloggi occupati	Abitazioni occupate da almeno un residente	Altri tipi di alloggio	Strutture residenziali collettive
Basiglio	3.424	3.421	3	..
Binasco	3.241	3.233	4	4
Casarile	1.682	1.682	..	..
Lacchiarella	3.999	3.992	4	3
Locate di Triulzi	4.521	4.513	4	4
Noviglio	1.875	1.875	..	..
Opera	6.478	6.462	13	3
Pieve Emanuele	6.864	6.849	15	..
Rozzano	18.258	18.239	13	6
Vernate	1.501	1.498	2	1
Zibido San Giacomo	2.806	2.799	6	1
Ambito Visconteo	**54.649**	**54.563**	**64**	**22**

Fonte: elaborazione Ufficio di Piano su dati ISTAT.

Le «altre tipologie di alloggio» sono pressoché assenti a Casarile e Noviglio e raggiungono valori più alti, pur sempre contenuti, a Pieve Emanuele (0,22%), Zibido San Giacomo (0,21%) e Opera (0,20%). Le strutture residenziali collettive sono più presenti, in valore assoluto, a Rozzano (6) e a Locate di Triulzi e Binasco (4 ciascuno); per gli altri Comuni il dato spesso non è diffuso da ISTAT.

In sintesi

L'analisi evidenzia una crescente pressione sull'accessibilità abitativa, determinata dall'aumento dei canoni di locazione e dalla conseguente riduzione della capacità di spesa delle famiglie. Tale dinamica espone maggiormente i nuclei economicamente più fragili, già intercettati dai servizi sociali e dalle misure di sostegno alla locazione. A questa componente strutturale si affianca una domanda abitativa temporanea connessa alla presenza di poli sovralocali — sanitari, universitari, produttivi e di servizio — che alimentano una richiesta di alloggi per periodi limitati.

Il territorio presenta inoltre una quota significativa di patrimonio abitativo non occupato. Il dato, tuttavia, non consente di identificare automaticamente gli alloggi effettivamente sfitti e mobilitabili: la disponibilità del patrimonio richiede ulteriori verifiche relative alle condizioni degli immobili, alla proprietà e alla concreta possibilità di immissione sul mercato.

3. Il contesto normativo e programmatorio

Riferimenti normativi e governance intersettoriale

Le politiche abitative dell'Ambito si fondano sulla L.R. 16/2016 e sul Regolamento Regionale n. 4/2017. Nel 2025 il quadro è stato aggiornato dal Regolamento Regionale n. 2 del 6 marzo 2025, approvato con D.G.R. n. XII/3974 del 3 marzo 2025, cui si sono accompagnati adeguamenti della piattaforma regionale: le modifiche hanno richiesto di aggiornare le modalità operative e gestionali di Ambito e Comuni. Il quadro regionale legge l'abitare come un servizio da collegare alla qualità dello spazio urbano, ai servizi di comunità, alle opportunità di lavoro e ai percorsi di inclusione sociale.

In questa cornice la programmazione di Ambito è chiamata a integrare tre dimensioni:

- le **politiche sociali**, per la presa in carico dei nuclei fragili e l'accompagnamento all'autonomia;
- l'**urbanistica e la rigenerazione urbana**, in raccordo con i Piani di Governo del Territorio (PGT) dei Comuni, per legare l'abitare alla qualità dello spazio pubblico e dei servizi di comunità;
- la **gestione amministrativa e patrimoniale**, inclusa la fiscalità e i tributi locali, per la sostenibilità economica degli interventi e per le leve fiscali a favore della locazione privata.

L'esperienza della prima programmazione triennale ha però fatto emergere una criticità organizzativa di fondo. La governance congiunta di sociale, urbanistica e tributi/patrimonio richiede competenze specialistiche, flussi informativi condivisi e un carico di lavoro molto oneroso per gli Enti locali e per lo stesso Ufficio di Piano, spesso sovradimensionato rispetto alle dotazioni organiche e operative disponibili a livello locale.

Il Piano assume perciò come priorità il rafforzamento della capacità amministrativa e organizzativa necessaria a sostenere questa governance. Sono rilevanti, a tal fine, strumenti di supporto tecnico e metodologico, anche regionali, che aiutino Enti locali e Ufficio di Piano a gestire in modo sostenibile gli adempimenti, i flussi informativi e il coordinamento tra competenze diverse.

I Piani CASA

Il quadro programmatorio è interessato dall'attivazione di nuovi strumenti nazionali e regionali per la riqualificazione e l'ampliamento dell'offerta abitativa. Sono una potenziale opportunità per gli Enti proprietari del territorio, ma la loro ricaduta effettiva dipenderà dai contenuti dei bandi, dalle candidature presentate, dalla disponibilità di patrimonio e di suolo e dalla capacità di sostenere nel tempo gli interventi finanziati. Le opportunità possono riguardare tre ambiti:

- **riqualificare l'esistente**, migliorando efficienza energetica, qualità alloggiativa e condizioni di utilizzo del patrimonio pubblico;
- **incrementare l'offerta**, con il recupero di alloggi disponibili o nuove realizzazioni, ove previste dagli strumenti di finanziamento;
- **integrare gli interventi abitativi** con strategie di rigenerazione urbana e con servizi di comunità.

I Piani CASA nazionale e regionale prevedono finanziamenti specifici per ampliare i SAS, da attivare con la partecipazione degli enti proprietari ai relativi bandi. L'Ambito ha avviato la valutazione insieme al tavolo tecnico con i Comuni e con ALER per esaminare le opportunità di partecipazione.

PARTE SECONDA – L'OFFERTA ABITATIVA

4. Il patrimonio pubblico e sociale

Sul territorio dell'Ambito sono presenti unità immobiliari SAP e SAS di proprietà di ALER Milano (U.O.G. Ovest) e di otto Enti locali.

Tabella 8 — Patrimonio SAP e SAS per proprietario

Proprietario	Unità SAP	Unità SAS
ALER Milano (U.O.G. Ovest)	5.658	266
Otto Enti locali (Comuni)	323	32

Fonte: Piano annuale dell'Ambito 2026 e dati trasmessi da ALER Milano (U.O.G. Ovest).

4.1 Servizi abitativi pubblici (SAP) e sociali (SAS)

Il patrimonio dei Comuni

Otto Enti locali sono proprietari di alloggi: **323 SAP e 32 SAS**, per 355 unità complessive. I patrimoni più ampi sono quelli di Zibido San Giacomo (83 SAP), Rozzano (73) e Pieve Emanuele (47); i SAS sono di Basiglio, Binasco e Opera. Il Comune di Milano è proprietario di 37 unità SAP localizzate nel territorio di Locate di Triulzi.

Tabella 9 — Unità SAP e SAS di proprietà dei Comuni

Comune proprietario	Unità SAP	Unità SAS	Totale unità
Zibido San Giacomo	83	–	83
Rozzano	73	–	73
Opera	42	9	51
Pieve Emanuele	47	–	47
Milano (unità a Locate di Triulzi)	37	–	37
Basiglio	18	13	31
Binasco	13	10	23
Locate di Triulzi	10	–	10

Comune proprietario	Unità SAP	Unità SAS	Totale unità
Totale patrimonio comunale	**323**	**32**	**355**

Fonte: Piano annuale dell'Ambito 2026.

Il patrimonio di ALER

Il patrimonio SAP di ALER Milano (U.O.G. Ovest) conta **5.658 unità immobiliari**, concentrate per l'87% a Rozzano (4.908 unità). ALER è presente in nove Comuni dell'Ambito, ma fuori da Rozzano nessuno supera le 200 unità.

Tabella 10 — Unità SAP di ALER Milano (U.O.G. Ovest), per Comune di ubicazione

Comune	Unità immobiliari SAP
Binasco	89
Casarile	15
Lacchiarella	52
Locate di Triulzi	199
Noviglio	30
Opera	177
Pieve Emanuele	149
Rozzano	4.908
Zibido San Giacomo	39
Totale	**5.658**

Fonte: dati trasmessi da ALER Milano (U.O.G. Ovest).

Il patrimonio SAS di ALER Milano (U.O.G. Ovest) è di **266 unità**, quasi tutte localizzate a Rozzano (252) e risultano così distribuite:

Tabella 11 — Unità SAS di ALER Milano (U.O.G. Ovest), per Comune di ubicazione

Comune	Unità immobiliari SAS
Binasco	4
Lacchiarella	4
Locate di Triulzi	3

Comune	Unità immobiliari SAS
Opera	2
Pieve Emanuele	1
Rozzano	252
Totale	**266**

Fonte: dati trasmessi da ALER Milano (U.O.G. Ovest).

L'offerta di SAS è oggi legata soprattutto a iniziative del terzo settore: progetti di housing sociale promossi da cooperative di abitazione, alloggi di edilizia sociale in contesti di rigenerazione urbana, progetti sperimentali di co-housing e soluzioni abitative innovative.

4.2 Servizi abitativi transitori (SAT) e housing LED

Oltre ai 5 unità SAT di proprietà di ALER, localizzate tutte a Rozzano, l'offerta per l'accoglienza d'emergenza è stata ampliata grazie ai finanziamenti PNRR (Housing First/Led) con l'apertura di **5 alloggi temporanei**, due a Rozzano, due a Locate di Triulzi e uno a Binasco destinati a nuclei in emergenza abitativa e accompagnati da servizi di tutoring e di sostegno verso l'autonomia. Gli alloggi PNRR hanno accolto **14 beneficiari** (nuclei familiari con bambini), con una permanenza programmata di 18-24 mesi.

Il monitoraggio preliminare segnala tre elementi:

- esiti positivi in termini di stabilizzazione abitativa e inclusione sociale;
- la necessità di un intenso supporto educativo e di coordinamento con i servizi sociali;
- la potenziale replicabilità del modello, con l'esigenza di estenderlo a segmenti di popolazione non coperti dalle attuali categorie previste dai regolamenti SAT

4.3 Le assegnazioni del triennio 2023-2025

Nell'ultimo triennio l'Ambito ha pubblicato almeno due avvisi pubblici SAP all'anno, come previsto dalla normativa.

Tabella 12 — Avvisi SAP pubblicati nel triennio

Anno	Avvisi pubblicati
2023	2 avvisi SAP

Anno	Avvisi pubblicati
2024	2 avvisi SAP e 1 avviso SAP (alloggi nello stato di fatto)
2025	2 avvisi SAP e 1 avviso SAP (alloggi nello stato di fatto)

Nel triennio 2023-2025 sono state assegnate **372 unità immobiliari**, di cui 345 di ALER Milano e 27 dei Comuni: le assegnazioni ALER rappresentano circa il 93% del totale.

Tabella 13 — Assegnazioni SAP per ente proprietario e per anno

Ente proprietario	2023	2024	2025 (al 28/11)	Totale triennio
ALER Milano (U.O.G. Ovest)	129	97	119	345
Comune di Basiglio	1	5	1	7
Comune di Binasco	–	–	1	1
Comune di Opera	1	2	–	3
Comune di Pieve Emanuele	–	2	2	4
Comune di Rozzano	–	5	2	7
Comune di Zibido San Giacomo	2	3	–	5
Totale	**133**	**114**	**125**	**372**

Fonte: Piani annuali dell'Ambito

4.4 Stato degli alloggi ALER e caratteristiche dei nuclei assegnatari

L'analisi dello stato degli alloggi ALER al 31/12/2025 evidenzia un tasso di occupazione molto elevato in tutto l'Ambito, una quota contenuta di alloggi liberi e una componente più significativa di alloggi sfitti per carenze manutentive, concentrata soprattutto a Rozzano.

Tabella 14 — Stato degli alloggi ALER al 31/12/2025, per Comune di ubicazione

Comune	SAP assegnati	SAP liberi	SAP sfitti (carenze manut.)	SAS assegnati	SAS liberi	SAS sfitti (carenze manut.)	SAT assegnati
Binasco	81	4	3	1	–	3	–
Casarile	15	–	–	–	–	–	–
Lacchiarella	48	–	3	–	–	4	–
Locate di Triulzi	189	4	6	2	–	1	–

Comune	SAP assegnati	SAP liberi	SAP sfitti (carenze manut.)	SAS assegnati	SAS liberi	SAS sfitti (carenze manut.)	SAT assegnati
Noviglio	30	–	–	2	–	–	–
Opera	172	–	2	–	–	–	–
Pieve Emanuele	120	1	12	–	–	1	–
Rozzano	4.345	15	349	79	8	156	5
Zibido San Giacomo	36	–	3	–	–	–	–
Totale Ambito	**5.036**	**24**	**378**	**84**	**8**	**165**	**5**

Fonte: dati trasmessi da ALER Milano (U.O.G. Ovest)

Le 5.036 unità SAP assegnate rappresentano circa l'89% del patrimonio ALER; le 378 sfitte per carenze manutentive incidono per circa il 6,7%. È un fabbisogno di interventi di recupero funzionale, propedeutico al rientro in disponibilità di queste unità per nuove assegnazioni. Le unità SAP non assegnate sono in tutto 402 (24 libere e 378 sfitte), di cui 364 a Rozzano; per i SAS le unità non assegnate sono 173 (8 libere e 165 sfitte), di cui 164 a Rozzano.

Sul versante dei nuclei, tra i 5.041 nuclei assegnatari di alloggi SAP e SAT di ALER prevalgono nettamente quelli mono e bi-personali, che insieme superano il 65% del totale. Ne emerge anche un profilo di fragilità marcato:

Tabella 15 — Caratteristiche dei nuclei assegnatari di alloggi SAP di ALER

Caratteristica	Nuclei interessati	Incidenza sul totale
Con almeno un componente over 65	2.540	50,4%
Con almeno un componente con disabilità	1.594	31,6%
Con almeno un componente minorenne	1.231	24,4%
Con almeno un componente di cittadinanza non italiana (UE)	844	16,7%

Fonte: dati trasmessi da ALER Milano (U.O.G. Ovest)

I nuclei di cittadinanza italiana sono 4.197 (83,3%) e quelli con cittadinanza straniera 844 (16,7%). Rispetto alla condizione reddituale, 2.048 nuclei sono in area Protezione (40,6%), 1.553 in area Accesso (30,8%), 1.047 in area Permanenza (20,8%) e 393 in area Decadenza (7,8%).

Il quadro si completa con la composizione dei nuclei assegnatari e con la dimensione degli alloggi, come risultano dalla ricognizione ALER.

Tabella 16 — Nuclei assegnatari di alloggi SAP e SAT di ALER per numero di componenti al 31/12/2025

Componenti del nucleo	Nuclei	Incidenza sul totale
Una persona	1.733	34,4%
Due persone	1.543	30,6%
Tre persone	685	13,6%
Quattro persone	583	11,6%
Cinque persone	320	6,3%
Oltre cinque persone	177	3,5%
Totale	**5.041**	**100,0%**

Fonte: dati trasmessi da ALER Milano (U.O.G. Ovest)

Tabella 17 — Unità ALER per dimensione dell'alloggio

Servizio	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Totale
SAP	–	3.940	1.718	5.658
SAS	–	127	139	266
SAT	–	4	1	5
Totale	**–**	**4.071**	**1.858**	**5.929**

Fonte: dati trasmessi da ALER Milano (U.O.G. Ovest)

I nuclei mono e bi-personali sono 3.276 (65%), mentre 1.080 nuclei (21,4%) hanno quattro o più componenti. Il patrimonio SAP di ALER è composto per il 70% da alloggi tra 30 e 70 mq (3.940 unità) e per il 30% da alloggi oltre i 70 mq (1.718); non ci sono unità sotto i 30 mq. Tra i nuclei con anziani, 1.135 sono composti da una sola persona (il 22,5% di tutti i nuclei assegnatari); tra quelli con disabilità, i nuclei di una persona sono 501.

4.5 Le occupazioni senza titolo

I nuclei occupanti alloggi SAP di ALER sono 5.176 che comprendono 135 nuclei occupanti senza titolo.

Tabella 18 — Nuclei occupanti alloggi SAP e SAT di ALER: contrattualizzazione, per Comune di ubicazione

Comune	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei	Incidenza abusivi
Binasco	81	1	82	1,2%
Casarile	15	–	15	–
Lacchiarella	48	–	48	–
Locate di Triulzi	189	–	189	–
Noviglio	30	–	30	–
Opera	172	2	174	1,1%
Pieve Emanuele	120	16	136	11,8%
Rozzano	4.350	116	4.466	2,6%
Zibido San Giacomo	36	–	36	–
Totale Ambito	**5.041**	**135**	**5.176**	**2,6%**

Fonte: dati trasmessi da ALER Milano (U.O.G. Ovest)

Le occupazioni abusive interessano il 2,6% dei nuclei occupanti alloggi SAP di ALER: un'incidenza contenuta, ma non trascurabile in valore assoluto. Il fenomeno è concentrato in due Comuni: Rozzano e Pieve Emanuele. Negli altri sette Comuni in cui ALER possiede alloggi SAP il fenomeno è assente o marginale: un nucleo a Binasco e due a Opera (1,1%).

Nel complesso il quadro conferma un patrimonio fortemente concentrato a Rozzano, con un'elevata percentuale di alloggi assegnati e una quota di sfitti manutentivi da recuperare per ampliare la disponibilità di alloggi assegnabili. L'utenza si caratterizza per una significativa incidenza di nuclei con componenti anziani (50,4%) e con disabilità (31,6%): la programmazione delle assegnazioni dovrà tenerne conto, in coerenza con i criteri di priorità e con la disponibilità di alloggi accessibili o idonei.

In sintesi

Il patrimonio SAP di ALER (5.658 unità) è concentrato per l'87% a Rozzano. Nel triennio sono state fatte 372 assegnazioni: il 93% di ALER e il 7% (27) dei Comuni, che possiedono complessivamente 323 SAP e 32 SAS. Al 31/12/2025 l'89% delle unità SAP è assegnato e il 6,7% è sfitto per carenze manutentive; 135 nuclei occupano un alloggio senza titolo. SAS e

> SAT hanno dimensioni molto più contenute. I progetti di accoglienza temporanea dipendono in larga parte da finanziamenti straordinari.

5. I servizi di accompagnamento e sostegno

5.1 L'Agenzia per la Casa

Dal 2023 l'Agenzia Sociale per l'Abitare (Agenzia per la Casa, ApC), gestita da La Cordata s.c.s., è lo sportello di riferimento dell'Ambito Territoriale Visconteo Sud Milano, dapprima avviata in via sperimentale per i Comuni di Basiglio, Locate di Triulzi, Rozzano e Opera nel 2018. Nel triennio ha garantito con continuità le seguenti attività:

- colloqui con inquilini e proprietari (primo accesso e follow-up) e ricevimento telefonico;
- newsletter mensile sulle offerte a canone calmierato;
- supporto alle misure di sostegno alla locazione e mediazione tra proprietari e inquilini per il canone concordato;
- equipe integrate con i Servizi Sociali;
- supporto agli Uffici di Piano e ai Comuni su Accordi Locali, dati SIATEL, bandi SAP e ricognizione sfratti (Protocollo Escomi).

Le tendenze dell'attività

Tra il 2024 e il 2025 il ricevimento telefonico si è contratto del 54% e sono calati i colloqui di primo accesso. Le cause sono tre: la riduzione delle ore di ricevimento telefonico (da 6 a 4, con il nuovo affidamento di ottobre 2025); il mancato rinnovo della Misura Unica e della Morosità Incolpevole, che nel 2024 avevano generato un forte afflusso di richieste (circa 200 contatti dedicati nel primo semestre 2025); la riallocazione di ore dal supporto diretto all'utenza alle attività di governance, come la mappatura dell'offerta abitativa, gli Accordi Locali e i dati SIATEL.

In controtendenza cresce nettamente il supporto ai proprietari per il calcolo del canone concordato (+116%): il servizio si sta spostando verso la promozione dell'affitto concordato come principale leva di ampliamento dell'offerta calmierata. La mediazione per morosità, invece, si è progressivamente azzerata nel 2025 in assenza della misura regionale dedicata.

L'accesso agli sportelli

Gli sportelli di Rozzano e di Locate di Triulzi hanno un bacino di utenza stabile e coerente con la quota di residenti. Pieve Emanuele mostra invece uno scarto negativo tra residenti e utenti dello sportello locale, mentre Binasco registra il maggior incremento relativo (+50%), segno di un progressivo consolidamento.

Tabella 19 — Accesso agli sportelli territoriali (quota % sul totale)

Comune	2024 (totale 365)	2025 (totale 181)
Rozzano	57%	57%
Locate di Triulzi	14%	14%
Opera	13%	11%
Pieve Emanuele	10%	9%
Binasco	6%	9%

Fonte: relazioni trimestrali Agenzia per la Casa dell'Ambito Territoriale Sociale Visconteo Sud Milano

Nel 2025 i Comuni di provenienza con la quota maggiore di utenza al primo colloquio sono Rozzano (37%), Locate di Triulzi (16%), Pieve Emanuele (15%), Opera e Binasco (8% ciascuno): insieme concentrano l'84% degli inquilini incontrati al primo colloquio. Si conferma la centralità di Rozzano, la cui quota di utenti è più del doppio di quella del secondo Comune.

Governance e supporto ai Comuni nel 2025

Accanto all'attività di sportello, nel 2025 l'Agenzia per la Casa ha affiancato l'Ufficio di Piano e i Comuni in una serie di attività di governance:

- **SAS.** Ripresa della mappatura K-City avviata negli anni precedenti per individuare nuove risorse abitative a canone calmierato, con piste di lavoro specifiche per Rozzano, Pieve Emanuele, Binasco (2 alloggi individuati per bando), Basiglio, Opera, Locate di Triulzi, Zibido San Giacomo e Lacchiarella.
- **Sostegno all'affitto.** Attivato uno sportello dedicato, con ore aggiuntive, per assistere gli inquilini nella presentazione della domanda e i proprietari nel perfezionamento della pratica.

- **Equipe integrate con i Servizi Sociali.** Regolari nel I semestre 2025 (Opera, Pieve Emanuele, Rozzano); non realizzate nel II semestre, con la necessità di riprogrammarle nel 2026.
- **Rilevazione sfratti.** Supporto continuativo all'Ufficio di Piano per la compilazione delle schede del Protocollo Escomi, inviate periodicamente alla Prefettura.
- **Comunicazione.** Newsletter mensile a circa 50 contatti istituzionali dell'Ambito (Uffici Casa, Assessori, Assistenti sociali, Ufficio di Piano). Da settembre 2025 è attivo un questionario di gradimento, inviato entro circa due settimane dal primo colloquio: nei primi mesi i rispondenti sono per il 60% proprietari e per il 40% inquilini, con un giudizio molto positivo sul servizio. Realizzazione di materiale per la promozione del servizio e collaborazione su infografiche specifiche.
- **Analisi del bisogno.** Raccolta dati e monitoraggio del bisogno abitativo.
- **Il rinnovo dell'Accordo Locale.** Nel 2025 l'ApC ha assicurato un supporto tecnico continuativo al rinnovo dell'Accordo Locale. Il 07/02/2025 i sindacati hanno depositato un nuovo Accordo Locale, che i Comuni propongono di modificare per criticità sui parametri €/mq. Tra febbraio e maggio l'ApC ha condotto uno studio di confronto del mercato immobiliare basato su dati OMI, IMU e SIATEL, presentato al tavolo di contrattazione con le parti sociali; ha inoltre affiancato gli Uffici Urbanistica e Tecnici dei Comuni interessati nella revisione delle Zone Omogenee. A seguito dei tavoli con i sindacati da settembre 2025 in avanti, l'ApC mantiene il coordinamento con gli uffici Comunali interessati (Uffici Tecnici, Uffici Tributi) e ha avviato la ricognizione sulle aliquote IMU 2026, definendo i passaggi per l'applicazione del nuovo Accordo Locale.

5.2 Le misure di sostegno alla locazione

Nel triennio 2023-2025 l'Ambito ha attivato tre misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, con risorse regionali via via più ridotte.

Tabella 20 — Misure di sostegno alla locazione nel mercato privato, 2023-2025

Misura	Apertura avviso	Risorse assegnate da Regione	Risorse impegnate	Risorse erogate	Domande pervenute	Domande finanziate
DGR 6970/2022 – Misura Unica, 5° Avviso	12/01/2023 – 20/02/2023	602.394,00 €	602.394,00 €	589.650,00 €	416	333

Misura	Apertura avviso	Risorse assegnate da Regione	Risorse impegnate	Risorse erogate	Domande pervenute	Domande finanziate
DGR 1001/2023 – PERLAFFITTO 2023, 6° Avviso	27/02/2024 – 09/04/2024	41.989,00 €	276.905,35 €	276.905,35 €	524	187
Scorrimento graduatoria 6° Avviso (liquidazione maggio 2025)	–	–	–	60.866,30 €	–	41
DGR 5292/2025 – Misura di sostegno alla locazione	Procedimento interno 19/12/2025 – 20/01/2026	32.318,00 €	32.318,00 €	32.318,00 €	30	25
Totale istanze finanziate						**586**

Fonte: rendicontazioni periodiche inviate a Regione Lombardia

Nel 2023 si è aperto il 5° Avviso – Misura Unica (DGR 6970/2022), la misura con la maggiore dotazione del triennio. L'anno successivo è seguito il 6° Avviso – PERLAFFITTO 2023 (DGR 1001/2023), a fronte di una risorsa regionale diretta di 41.989 euro. L'integrazione con altre voci residuali — le risorse assegnate con DGR 1001/2023 e Decreto n. 15456 dell'11/10/2023, il residuo del 5° Avviso, la rimodulazione dei residui Morosità Incolpevole dei Comuni ATA e un contributo restituito da un beneficiario del 5° Avviso — ha portato il fondo impegnato e liquidato a 276.905,35 euro. Nonostante ciò, con più domande del 5° Avviso e risorse molto più contenute, 226 istanze valide sono rimaste in lista d'attesa per esaurimento dei fondi.

Nel maggio 2025, grazie alla riprogrammazione di risorse residue di altre misure, è stato possibile scorrere la graduatoria del 6° Avviso e finanziare ulteriori istanze tra quelle rimaste in attesa, previa verifica del mantenimento dei requisiti. Complessivamente, tra 5° Avviso, 6° Avviso e scorrimento, l'Ambito ha finanziato 561 istanze; entrambe le misure hanno previsto, oltre al contributo base, una quota premiale per i contratti a canone concordato.

Alla fine del 2025 l'Ambito ha recepito la Misura di sostegno alla locazione prevista dalla DGR n. 5292 del 10/11/2025, con risorse molto più contenute delle precedenti. Per garantirne la sostenibilità, con deliberazione della Giunta comunale di dicembre 2025 sono stati definiti criteri di accesso coerenti con le linee guida regionali, raccogliendo le istanze — tramite i Servizi Sociali dei Comuni e l'Agenzia per la Casa — tra i cittadini già conosciuti e in carico ai servizi territoriali.

Parallelamente, dal 2023 l'Ambito ha gestito il 2° Avviso Pubblico distrettuale per la Morosità Incolpevole (DGR n. XI/5324, DM 30 marzo 2016, in coerenza con il Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024), poi prorogato fino al 31/12/2024 ed esteso ai Comuni dell'Ambito privi di risorse proprie. In assenza di nuove risorse regionali o ministeriali per il 2024-2025 e a seguito della ricognizione del fabbisogno complessivo per le emergenze abitative, l'Assemblea dei Sindaci ha riprogrammato le risorse residue verso lo scorrimento del 6° Avviso PERLAFFITTO, con la chiusura anticipata dell'Avviso Morosità Incolpevole il 06/12/2024: un solo contributo è stato liquidato all'esito della misura.

5.3 Canone concordato e Accordi Locali

Nell'ultimo biennio l'Ambito ha promosso la revisione e l'armonizzazione degli Accordi Locali per il canone concordato, per superare la frammentazione degli accordi precedenti, elaborati dai singoli Comuni e dai distretti di provenienza (nel 2019 per i Comuni dell'ex Distretto D7, nel 2021 per quelli dell'ex D6).

Il percorso, coerente con gli obiettivi del Piano di Zona, ha portato alla definizione di un Accordo Quadro di Ambito, al quale 9 Comuni su 11 hanno scelto di aderire individuando zone omogenee e valori di riferimento dei canoni. L'obiettivo è disporre di un quadro territoriale più omogeneo e aggiornato, che sostenga il canone concordato come strumento di accesso a un'offerta a costi più sostenibili e valorizzi gli incentivi previsti per i proprietari.

5.4 Housing led e servizi integrati

Il paradigma dell'*housing led* — la priorità data all'accesso alla casa come precondizione per l'inclusione sociale — è stato introdotto progressivamente nell'Ambito attraverso tre canali:

- **i progetti PNRR**: gli interventi di Missione 5 seguono esplicitamente l'approccio housing led e integrano l'accesso abitativo con servizi di accompagnamento sociale, educativo e di inclusione lavorativa;
- **l'integrazione con il Piano di Zona**: i servizi di contrasto alla povertà, alla disabilità e per la famiglia del Piano di Zona 2025-2027 sono sempre più connessi alle strategie abitative;
- **il Centro Servizi Vis_à_Vis**: il progetto PNRR prevede due centri di contrasto alla povertà, a Rozzano e a Binasco, come «nodi» di prossimità dove i cittadini in difficoltà possono ricevere informazioni, orientamento e accompagnamento verso l'autonomia abitativa, in integrazione con gli altri servizi sociali.

In sintesi

Le misure di sostegno alla locazione hanno raggiunto 586 nuclei nel triennio, ma con risorse in forte calo. L'ApC ha spostato parte dell'attività dal supporto diretto all'utenza alla governance e alla promozione del canone concordato; l'housing led resta legato in gran parte ai progetti PNRR.

PARTE TERZA –PROGRAMMAZIONE 2026-2028

6. Esiti della programmazione 2023-2025 e criticità rilevate

L'offerta di servizi abitativi pubblici e sociali

Il triennio 2023-2025 ha assicurato la continuità della gestione ordinaria: gli avvisi SAP sono stati pubblicati con regolarità, compresi quelli per gli alloggi nello stato di fatto, e le assegnazioni sono proseguite senza interruzioni. Il PNRR ha consentito di sperimentare le prime risposte transitorie, con esiti positivi per i nuclei con figli accolti, mentre l'Agenzia per la Casa ha contribuito ad ampliare la conoscenza del patrimonio e del bisogno attraverso la mappatura delle risorse a canone calmierato (K-City) e la rilevazione degli sfratti.

Accanto a questi risultati emergono alcuni aspetti su cui l'Ambito è chiamato a lavorare. L'offerta pubblica si è mantenuta stabile in un contesto in cui la pressione abitativa tende ad aumentare, e la risposta dipende in larga parte dal patrimonio di ALER, concentrato a Rozzano. Qui si trova anche la parte più consistente degli alloggi che al momento non possono essere assegnati perché liberi o in attesa di interventi manutentivi. Un'attenzione particolare merita anche il tema delle occupazioni senza titolo che, pur contenute nel complesso, incidono sulla disponibilità di alloggi per chi è in attesa.

Va inoltre tenuta presente la composizione dell'utenza: sono molto presenti persone anziane e persone con disabilità, per le quali è importante poter contare su alloggi accessibili e adeguati.

Un ambito di particolare attenzione riguarda infine le risposte temporanee. Con la conclusione dei percorsi PNRR, la loro prosecuzione dipende anche dalla possibilità di individuare nuove fonti di finanziamento. L'esperienza maturata suggerisce di valutare l'estensione del modello anche a giovani, anziani e persone con disabilità, che oggi non dispongono di una risposta dedicata, così da valorizzare nella programmazione ordinaria le competenze e le pratiche sviluppate in questi anni.

Il sostegno alla locazione

Nel triennio 2023-2025 le misure di sostegno alla locazione hanno raggiunto una platea ampia di nuclei, contribuendo a mantenere l'alloggio in un mercato privato sempre più oneroso. Gli avvisi hanno dato rilievo al canone concordato, con una quota premiale per chi lo adotta.

Il quadro, tuttavia, è segnato da una progressiva riduzione delle risorse, che nel triennio sono diminuite in modo marcato e sono arrivate in modo discontinuo. Il confronto tra l'avviso più dotato e quelli successivi mostra quanto la capacità di risposta sia legata a finanziamenti regionali e nazionali che l'Ambito non controlla: la quota di domande finanziate è scesa sensibilmente e molte istanze valide sono rimaste in lista d'attesa per esaurimento dei fondi, nonostante la riprogrammazione dei residui.

In questo scenario, per i prossimi anni sarà importante valorizzare gli strumenti che l'Ambito può governare direttamente, a partire dal canone, e mantenere un dialogo costante con Regione e livello nazionale sulla continuità delle risorse.

L'accompagnamento e l'integrazione socio-abitativa

Nel triennio il PNRR ha consentito all'Ambito la sperimentazione dell'approccio housing led, che lega l'accesso alla casa all'accompagnamento sociale, educativo e lavorativo. I centri di contrasto alla povertà di Rozzano e Binasco si sono aggiunti ai servizi sociali professionali ed all'agenzia della casa diventando anch'essi punti di prossimità dove orientare le persone verso l'autonomia abitativa. Anche i servizi del Piano di Zona per la povertà, la disabilità e la famiglia sono oggi più collegati alle strategie abitative. Le équipe integrate tra Agenzia per la Casa e Servizi Sociali hanno lavorato con regolarità e insieme alla newsletter periodica dell'ApC hanno rafforzato la rete di contatti sul territorio. Tuttavia l'accompagnamento delle famiglie in difficoltà è messo alla prova da un fenomeno in evoluzione: agli sfratti per morosità si affianca ormai una quota crescente di sfratti per finita locazione, sempre più spesso legati al rinnovo dei contratti a valori di mercato più elevati. È un segnale che testimonia una spinta speculativa sul mercato della casa, a cui si aggiunge la crescita degli affitti brevi, che sottrae ulteriormente alloggi alla locazione ordinaria e restringe lo spazio in cui l'accompagnamento può intervenire. L'Ambito riesce a monitorare queste criticità grazie al tavolo con la Prefettura, che consente un confronto costante con gli altri territori, e alla ricognizione periodica degli sfratti che la Prefettura stessa richiede: un presidio conoscitivo che però non basta, da solo, a tradursi in capacità di intervento.

La difficoltà è resa più acuta dal fatto che gli strumenti su cui l'accompagnamento potrebbe fare leva si sono indeboliti. In particolare le misure di sostegno alla locazione non sono più state rifinanziate con continuità e gli Accordi Locali per il canone concordato restano fortemente condizionati dalla presenza di numerosi patti territoriali con valori ormai vicini a quelli di mercato, che ne riducono la capacità di offrire un'alternativa sostenibile agli sfratti. La capacità dello strumento del canone concordato di ampliare effettivamente l'offerta sostenibile dipende dall'applicazione del nuovo Accordo Locale di Ambito e dal numero di contratti sottoscritti che si intende monitorare in coordinamento con gli Uffici Tributi degli 11 Comuni.

Lo scenario di intervento per la pubblica amministrazione risulta quindi complicato: l'integrazione socio-abitativa richiederebbe strumenti coordinati, mentre oggi l'Ambito dispone soltanto di tasselli parziali.

Per colmare questo divario, l'Ambito può attrezzarsi con un vero e proprio sistema di risposta alla crisi abitativa, costruito su quattro leve: i protocolli di collaborazione dell'Agenzia per la Casa con Prefettura e Tribunali, una rete di coordinamento con gli altri Comuni dell'area metropolitana (PAAM), un accordo locale di Ambito rinnovato e l'eredità organizzativa lasciata dal PNRR. Sono leve già presenti, in tutto o in parte, ma non ancora messe pienamente a sistema tra loro: è proprio questa mancata integrazione, più che l'assenza dei singoli strumenti, il nodo critico su cui l'accompagnamento socio-abitativo dell'Ambito deve lavorare nel prossimo triennio.

Il mercato privato e il canone concordato

Sul canone concordato l'Ambito ha compiuto passi importanti: l'Accordo Quadro ha superato la frammentazione degli accordi precedenti, lasciando ai Comuni la scelta di aderire e di individuare zone omogenee. Il supporto ai proprietari per il calcolo del canone è cresciuto molto, segno di un servizio sempre più orientato a promuovere l'affitto calmierato. Per il rinnovo dell'Accordo Locale è stata costruita una base conoscitiva solida, con lo studio di confronto sui dati di mercato presentato alle parti sociali, la revisione di zone omogenee nei Comuni e la ricognizione sulle aliquote IMU.

Nel frattempo la pressione del mercato è aumentata, con affitti in crescita, in modo più marcato a Rozzano, e con un netto incremento degli sfratti. Con l'esaurirsi della misura regionale dedicata, si è infine azzerata la mediazione per morosità.

In sintesi

Nel triennio 2023 -2025 l'Ambito ha garantito continuità alle politiche abitative attraverso avvisi pubblici regolari, un importante lavoro sul canone concordato e misure di sostegno alla locazione che hanno raggiunto molte famiglie. Il quadro presenta tuttavia quattro fragilità ricorrenti. L'offerta pubblica dipende da un patrimonio concentrato in pochi territori e penalizzato da una quota rilevante di alloggi non immediatamente assegnabili per necessità di manutenzione o occupati senza titolo. Le risorse per il sostegno alla locazione e per le risposte temporanee sono in calo e discontinue, perché legate a finanziamenti esterni all'Ambito. L'aumento degli sfratti legati non più solo alla morosità ma anche alla finita locazione mette a dura prova l'efficacia dell'accompagnamento socio-abitativo. Sebbene l'Ambito disponga di leve strategiche importanti (dai protocolli con Prefettura e Tribunali alla Rete Politiche abitative Metropolitane PAAM, fino all'eredità organizzativa del PNRR), emerge con urgenza la necessità di metterle pienamente a sistema per superare la frammentazione attuale e rafforzare la capacità complessiva di governo e risposta alla crisi.

7. Previsioni di offerta per il triennio

Le comunicazioni degli enti proprietari

Per la programmazione triennale l'Ambito ha effettuato una ricognizione presso gli enti proprietari, finalizzata ad acquisire le comunicazioni triennali relative alle unità immobiliari assegnabili nel triennio, articolate in SAP e SAS. La ricognizione è stata aperta dal 24 luglio 2026 al 17 settembre 2026. I dati pervenuti sono di seguito rappresentati.

Tabella 21 — Unità immobiliari prevedibilmente assegnabili dagli enti proprietari nel triennio 2026-2028

Ente	Unità comunicate (u.i.)	di cui SAP	di cui SAS
ALER Milano	340	340	0

Ente	Unità comunicate (u.i.)	di cui SAP	di cui SAS
Comune di Basiglio	3	0	3
Comune di Binasco	18	14	4
Comune di Locate di Triulzi	0	0	0
Comune di Milano	0	0	0
Comune di Opera	1	1	0
Comune di Pieve Emanuele	2	2	0
Comune di Rozzano	12	12	0
Comune di Zibido San Giacomo	2	2	0
Totale	**378**	**371**	**7**

Fonte: Report Piano triennale.

Complessivamente sono comunicate 378 unità immobiliari, di cui 371 per i SAP e 7 per i SAS. Di queste, 340 (tutte SAP) sono di ALER e 38 (31 SAP e 7 SAS) dei Comuni proprietari.

Le unità assegnabili di ALER

ALER indica 340 unità SAP assegnabili nel triennio, pari a circa il 92% dei SAP comunicati e al 90% del totale, e nessuna unità SAS o SAT. Rozzano concentra 310 delle 340 unità (il 91%, un po' più della sua quota di patrimonio, pari all'87%), cioè circa 103 all'anno. Negli altri otto Comuni le unità assegnabili sono in tutto 30, da 1 a 6 per Comune, come di seguito indicato:

Tabella 22 — Unità SAP di ALER assegnabili nel triennio 2026-2028, per Comune di ubicazione

Comune di ubicazione	Patrimonio SAP ALER	Assegnabili nel triennio
Binasco	89	4
Casarile	15	1
Lacchiarella	52	5
Locate di Triulzi	199	5
Noviglio	30	2

Comune di ubicazione	Patrimonio SAP ALER	Assegnabili nel triennio
Opera	177	6
Pieve Emanuele	149	2
Rozzano	4.908	310
Zibido San Giacomo	39	5
Totale	**5.658**	**340**

Fonte: Report Piano triennale.

Le unità dei Comuni proprietari

I Comuni proprietari hanno comunicato 38 unità prevedibilmente assegnabili nel triennio: 31 SAP e 7 SAS.

Tabella 23 — Patrimonio dei Comuni: unità censite, assegnazioni 2023-2025 e unità comunicate per il 2026-2028

Comune proprietario	SAP censiti	SAP assegnati 2023-2025	SAP assegnabili	SAS censiti	SAS assegnabili
Basiglio	18	7	0	13	3
Binasco	13	1	14	10	4
Locate di Triulzi	10	–	0	–	0
Milano (unità a Locate di Triulzi)	37	–	0	–	0
Opera	42	3	1	9	0
Pieve Emanuele	47	4	2	–	0
Rozzano	73	7	12	–	0
Zibido San Giacomo	83	5	2	–	0
Totale	**323**	**27**	**31**	**32**	**7**

Fonte: Report Piano triennale.

Il volume dei SAP ricalca quello del triennio precedente con l'offerta disponibile principalmente concentrata in Binasco e in Rozzano. Binasco comunica 18 unità (14 SAP e 4 SAS) e Rozzano 12 SAP, cioè 30 delle 38 unità dei Comuni.

I dati disponibili evidenziano una crescente pressione abitativa, determinata in particolare dall'aumento dei canoni di locazione, degli sfratti e dalla presenza di nuclei con redditi

contenuti. A fronte di tale situazione, l'offerta ordinaria di alloggi pubblici si mantiene sostanzialmente stabile rispetto al precedente triennio, mentre risulta più contenuta la disponibilità di soluzioni abitative rivolte alle fasce intermedie e alle situazioni di maggiore fragilità.

8. Sistema di risposta alla pressione abitativa

L'Ambito Visconteo Sud Milano è stato costituito da qualche anno dalla fusione di due distretti, che alterna geografie insediative dense e rarefatte, proprietà e locazione, aree ben servite e aree periferiche. È un contesto in cui un patrimonio SAP comunque significativo resta insufficiente a soddisfare la domanda, anche a prescindere dalla sola capacità reddituale dei richiedenti. Il Piano precedente aveva già risposto a questi caratteri strutturali puntando su una filiera dell'offerta che superasse la sola dimensione del SAP, integrando ai SAP anche i Servizi abitativi sociali e transitori (SAS e SAT) e su un più stretto legame tra rigenerazione urbana e accompagnamento delle persone; il bilancio del triennio conferma questa impostazione individuando soluzioni anche fuori piattaforma (ex PNRR) e sposta l'attenzione soprattutto sulla terza area di lavoro, il rafforzamento della governance. Più che di nuovi strumenti, infatti, l'Ambito ha bisogno di mettere a sistema quelli che già ha.

8.1. Consolidamento della capacità di risposta dell'Ambito

Nel quadro descritto, la capacità di risposta dell'Ambito nel prossimo triennio dipenderà tanto dall'offerta già programmata quanto dalla possibilità di mettere a sistema gli strumenti di governo della domanda che si sono consolidati negli ultimi anni di seguito rappresentati.

Figura 5 — Sistema di risposta dell'Ambito Visconteo Sud Milano alla pressione abitativa



Fonte: elaborazione dati Ufficio di Piano

Il sistema ruota attorno a cinque componenti:

1. **Agenzia per la Casa (ApC).** Negli ultimi anni ha progressivamente rafforzato il proprio ruolo di governance locale, non limitandosi al supporto diretto a inquilini e proprietari ma diventando il punto di raccordo tra i diversi strumenti a disposizione dell'Ambito. Il lavoro con l'ApC proseguirà nel consolidamento di questa funzione, attraverso:

- il supporto ai Comuni nell'individuazione e nello sviluppo di piste di lavoro finalizzate ad ampliare l'offerta abitativa a costo calmierato, anche attraverso la ricerca e l'attivazione di nuove risorse;
- la prosecuzione della mappatura delle risorse abitative disponibili sul territorio, avviata nel triennio precedente, quale base conoscitiva per orientare le successive azioni di programmazione e intervento;
- il consolidamento del raccordo sistematico tra Ufficio di Piano, Comuni e Servizi Sociali, anche attraverso la Cabina di Regia per l'abitare prevista tra gli obiettivi trasversali del Piano di Zona 2025-2027;
- il potenziamento della raccolta e dell'analisi dei dati sul bisogno abitativo e sull'andamento degli strumenti attivati, compreso il monitoraggio dell'Accordo Locale, per disporre di informazioni utili alla programmazione e alla valutazione delle politiche;
- il supporto tecnico ai Comuni nella partecipazione ai bandi CASA, accompagnando la costruzione delle candidature e valorizzando, ove possibile, una lettura integrata delle opportunità di finanziamento con le strategie abitative dell'Ambito;
- il rafforzamento delle attività di accompagnamento di inquilini e proprietari e di accesso alle misure per l'affitto, in raccordo con i servizi territoriali e con gli altri soggetti istituzionali coinvolti.

2. **Protocolli con Prefettura e Tribunali.** Al fine di agire in forma preventiva nelle situazioni di maggiore criticità sin dalle prime fasi della procedura di sfratto, in data 24 gennaio 2023 è stato sottoscritto il "Protocollo d'intesa per il miglior raccordo operativo finalizzato alla tutela delle fragilità in fase di escomio". Il documento ha lo scopo di contemperare le diverse esigenze dei soggetti istituzionalmente coinvolti (organi della procedura di sfratto, forze dell'ordine, servizi sociali e politiche abitative) indirizzando precocemente i nuclei familiari sottoposti a sfratto verso i servizi del territorio, con il supporto degli Assistenti sociali. l coordinamento attivato nell'ambito del Protocollo consente inoltre di monitorare l'andamento delle procedure di sfratto e di favorire il confronto tra i soggetti istituzionali coinvolti, per una gestione condivisa delle situazioni di maggiore criticità.

   L'Ambito aderisce inoltre al Protocollo per l'esecuzione degli ordini di liberazione degli immobili pignorati, promosso dal Tribunale di Milano che prevede il raccordo tra custodi giudiziari e servizi sociali per facilitare l'accesso alle misure di sostegno da

parte dei nuclei vulnerabili, nonché la raccolta periodica dei dati sugli ordini di liberazione a supporto della programmazione delle politiche abitative.

3. **Rete PAAM.** Assicura un confronto costante con gli altri Enti capofila degli ambiti territoriali della Città Metropolitana di Milano sulla gestione delle politiche abitative, per condividere problematiche comuni e individuare spazi di collaborazione: ne è un risultato concreto la sottoscrizione, nel giugno 2026, del Protocollo d'intesa citato al punto precedente.
4. **Accordo Locale d'Ambito.** Il canone concordato resta lo strumento più diretto a disposizione dell'Ambito per rendere più accessibile il mercato privato, perché consente ai proprietari di beneficiare di agevolazioni fiscali a fronte di canoni più sostenibili per gli inquilini, senza richiedere risorse pubbliche dirette. Il suo andamento è oggetto di un monitoraggio strutturato insieme agli uffici tributi, sostenuto dall'assistenza dedicata dell'ApC nella promozione del canone concordato presso i proprietari.
5. **Eredità del PNRR.** Con la conclusione dei principali percorsi PNRR, nel marzo 2026, l'Ambito consolida nella programmazione ordinaria non tanto i singoli progetti finanziati — i cinque alloggi *housing led*, gli interventi per l'autonomia delle persone con disabilità e i centri servizi Vis_à_Vis di Rozzano e Binasco — quanto la loro eredità metodologica e organizzativa: le linee di indirizzo di accesso agli alloggi del progetto PNRR 1.3.1 – Housing First dapprima approvate in via sperimentale e nel maggio 2026 nella loro forma definitiva hanno fornito un regolamento di gestione dell'accoglienza (criteri di accesso, accompagnamento educativo, percorso di uscita verso l'autonomia) e le competenze maturate nel lavoro di comunità permettono di mantenere al continuità dei centri Vis_à_Vis indipendentemente dalla disponibilità di nuovi finanziamenti straordinari.

8.2. Sviluppo dell'offerta abitativa e dei Piani CASA

Alla luce dei componenti e degli strumenti che costituiscono oggi il sistema dell'abitare dell'Ambito, è possibile individuare alcuni **scenari di sviluppo per il triennio 2026-2028**. Gli scenari non rappresentano alternative tra loro, ma diverse dimensioni di una stessa strategia, orientata a consolidare la capacità di risposta dell'Ambito, valorizzare le risorse disponibili e sviluppare nuove opportunità, anche in un contesto caratterizzato da una maggiore incertezza nella disponibilità di finanziamenti straordinari.

1. Scenario di rafforzamento della governance – mettere a sistema risorse, competenze e strumenti

In un contesto caratterizzato dalla progressiva conclusione dei principali finanziamenti straordinari, il rafforzamento della governance territoriale dell'abitare rappresenta una condizione essenziale per garantire continuità alle politiche e valorizzare quanto costruito negli ultimi anni.

La priorità è quindi consolidare una capacità stabile dell'Ambito di leggere il bisogno, integrare strumenti e competenze, coordinare i diversi soggetti e orientare le risorse disponibili verso obiettivi condivisi. La governance diventa in questo senso il principale elemento di continuità tra le esperienze sviluppate nel triennio precedente e la programmazione 2026-2028.

Particolare rilievo assume l'eredità del PNRR, non tanto in termini di prosecuzione dei singoli progetti finanziati, quanto di trasferimento nella programmazione ordinaria delle competenze, dei modelli organizzativi e delle modalità di lavoro maturate. Le esperienze di *housing led*, degli interventi per l'autonomia delle persone con disabilità e dei *Centri Vis_à_Vis* hanno infatti contribuito a sviluppare strumenti e competenze che possono continuare a essere valorizzati anche in assenza di nuovi finanziamenti straordinari.

La sfida sarà pertanto quella di garantire continuità oltre il singolo finanziamento, mantenendo attive le reti costruite, rafforzando la capacità di programmazione e monitoraggio e promuovendo una lettura integrata delle opportunità, così da rendere il sistema dell'abitare progressivamente meno dipendente dalla disponibilità di risorse straordinarie. In questa prospettiva, la governance costituisce la **cornice trasversale** entro cui si collocano gli altri scenari.

2. Scenario di continuità – consolidare la capacità di risposta esistente

Lo scenario di continuità prevede il **consolidamento degli strumenti e delle modalità di intervento già attivati dall'Ambito**, assicurando una risposta stabile al bisogno abitativo anche in un contesto caratterizzato da una disponibilità variabile delle risorse.

La continuità non implica una semplice prosecuzione delle attività esistenti, ma la capacità di preservare e rendere strutturali le esperienze che hanno dimostrato di essere utili, anche quando vengono meno le condizioni straordinarie che ne hanno consentito l'attivazione.

Questo scenario assume particolare rilevanza rispetto alle fasce di popolazione che, pur non rientrando nei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, incontrano difficoltà nel sostenere i costi dell'abitare sul mercato privato. L'obiettivo è mantenere una capacità di risposta articolata, evitando che la riduzione delle risorse disponibili determini un restringimento dell'offerta alle sole situazioni di maggiore emergenza.

3. Scenario di rafforzamento gestionale – valorizzare il patrimonio e diversificare l'offerta

Un secondo scenario riguarda la possibilità di aumentare la capacità di risposta intervenendo sulla **gestione e sull'utilizzo più efficace del patrimonio esistente**.

In questa prospettiva, assumono rilievo il recupero degli alloggi non disponibili, la riduzione dei tempi necessari per renderli nuovamente assegnabili e la gestione delle situazioni di occupazione non autorizzata. Il patrimonio costituisce infatti una delle principali risorse immediatamente disponibili e il suo pieno utilizzo può consentire di incrementare l'offerta senza dipendere esclusivamente dalla realizzazione di nuovi interventi.

Parallelamente, il rafforzamento dei servizi abitativi sociali e temporanei può contribuire a **diversificare le risposte rispetto alla sola assegnazione di un alloggio SAP**, offrendo soluzioni maggiormente coerenti con la temporaneità di alcune condizioni di bisogno e con i percorsi verso l'autonomia.

Lo scenario punta quindi a una maggiore flessibilità della filiera abitativa, attraverso un utilizzo più efficace del patrimonio e una maggiore articolazione delle risposte in relazione alla tipologia e all'intensità del bisogno.

4. Scenario di sviluppo attraverso i Piani CASA – rigenerare e ampliare l'offerta

Un ulteriore scenario è rappresentato dalle opportunità connesse ai **Piani CASA**, che possono consentire di intervenire sulla disponibilità e sulla qualità dell'offerta abitativa attraverso interventi di recupero, riqualificazione, rigenerazione e, ove previsto dalle singole progettualità, realizzazione di nuove soluzioni.

Si tratta di uno scenario con un grado di definizione ancora necessariamente aperto: la quantità e le caratteristiche dell'offerta che potrà essere sviluppata dipenderanno dalle progettualità presentate, dalla disponibilità di patrimonio e aree, dalle scelte urbanistiche e dalla sostenibilità economica degli interventi.

Per il triennio sarà quindi importante intercettare e accompagnare le opportunità che si renderanno disponibili, distinguendo le iniziative già finanziate da quelle in fase di candidatura o di progettazione e verificandone la coerenza con il quadro complessivo della programmazione abitativa dell'Ambito.

I Piani CASA rappresentano in questo senso non soltanto una possibile fonte di nuove risorse, ma un'opportunità per collegare **politiche abitative, rigenerazione urbana e sviluppo territoriale**, contribuendo nel medio periodo a modificare la consistenza e la qualità dell'offerta.

Nel loro insieme, gli scenari delineano quindi un percorso che parte dalla **continuità della capacità di risposta**, passa attraverso una maggiore valorizzazione del patrimonio e una diversificazione delle soluzioni disponibili e può evolvere, laddove si concretizzino le condizioni necessarie, verso un ampliamento e una trasformazione dell'offerta attraverso i Piani CASA. La governance rappresenta la dimensione trasversale che consente di tenere insieme questi diversi livelli e di affrontare il triennio anche in una prospettiva di **maggiore autonomia rispetto alla disponibilità di finanziamenti straordinari**.

In sintesi

Nel complesso, il sistema dell'abitare dell'Ambito si configura come un insieme integrato di strumenti, servizi, soggetti e modalità di intervento, costruito nel corso degli ultimi anni per rispondere a una domanda abitativa articolata e non riconducibile alla sola disponibilità di alloggi SAP. La programmazione per il triennio 2026-2028 si colloca quindi in una prospettiva di consolidamento e ulteriore sviluppo di questo sistema, valorizzando le esperienze e le competenze già maturate.

In tale quadro, gli scenari individuati delineano quattro direttrici complementari: il rafforzamento della governance, quale condizione trasversale per mettere a sistema risorse, competenze e strumenti; la continuità della capacità di risposta, attraverso il consolidamento degli interventi già attivati; il rafforzamento gestionale, volto a valorizzare il patrimonio esistente e diversificare le soluzioni abitative; e lo sviluppo attraverso i Piani CASA, quale opportunità di rigenerazione e ampliamento dell'offerta. Nel loro insieme, queste direttrici definiscono un percorso orientato a rendere il sistema dell'abitare più integrato, flessibile e capace di mantenere la propria capacità di intervento anche in un contesto di maggiore incertezza delle risorse straordinarie.

Sigle utilizzate

Sigla	Significato
SAP	Servizi Abitativi Pubblici
SAS	Servizi Abitativi Sociali
SAT	Servizi Abitativi Transitori
ApC	Agenzia per la Casa (Agenzia Sociale per l'Abitare)
ALER	Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale – Milano, U.O.G. Ovest (Rozzano)
ATA	Alta Tensione Abitativa
PAAM	Rete Politiche Abitative dell'Area Metropolitana
OMI	Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
ISTAT	Istituto Nazionale di Statistica
OCA	Osservatorio Casa Abbordabile
MEF	Ministero dell'Economia e delle Finanze
SIATEL	Sistema Integrato delle Anagrafi Tributarie e relativi scambi di informazioni con gli Enti Locali
DGR	Deliberazione della Giunta Regionale
DCR	Deliberazione del Consiglio Regionale
PRERP	Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica
ISEE	Indicatore della Situazione Economica Equivalente
IMU	Imposta Municipale Unica
PGT	Piano di Governo del Territorio
PNRR	Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza
ETS	Enti del Terzo Settore