

Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali



Ambito territoriale di Carate Brianza Anno 2019

(Approvato dall'Assemblea dei Sindaci del 23.05.2019)

Indice

Indice	2
Premessa.....	1
1. Le dinamiche locali che caratterizzano la domanda abitativa pubblica e sociale.....	2
1.1 Crescono i marcatori demografici di fragilità abitativa	3
1.2 Un mercato (libero) immobiliare meno accessibile	4
1.3 Aumentano reddito e contribuenti, ma anche i poveri	7
1.4 Una tensione abitativa in crescita.....	8
2. I Servizi Abitativi Pubblici e Sociali	10
2.a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale	10
2.b) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	12
2.c) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione	13
2.d) unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione	14
2.e) unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e presumibilmente liberabili	14
2.f) unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici	16
2.g) Riepilogativo SAP	17
3. Le scelte dei Comuni	18
a) Riserva Servizi Abitativi Transitori (SAT).....	18
b) Riserva per nuclei familiari in condizione di indigenza	18
c) La definizione di categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio	19
d) Riserva alloggi per forze di polizia e Vigili del Fuoco.....	19
e) Le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale	20
4. Conclusioni: la pianificazione dei servizi abitativi tra sfide e possibili linee di indirizzo ..	23
Allegati	25
DOSSIER 1 – Il mercato immobiliare.....	25
DOSSIER 2 – Reddito e contribuenti	34
DOSSIER 3 – Patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato	40
DOSSIER 4 – Esportazione dati Piattaforma Servizi Abitativi.....	50



Premessa

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali rappresenta uno degli strumenti di programmazione di livello d'ambito introdotti e disciplinati dalla l.r. 16/2016 «Disciplina regionale dei servizi abitativi», con l'obiettivo di **verificare periodicamente la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e individuare le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno.**

Ai sensi della stessa legge regionale e del regolamento regionale n. 4/2017 «Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici», l'Assemblea dei Sindaci del 23 marzo 2018 ha nominato il **Comune di Biassono quale Comune capofila**. Il Comune capofila, attraverso l'Ufficio di Piano, ha assunto pertanto il compito di redigere la proposta di piano dell'offerta abitativa, coordinandosi con i comuni dell'ambito territoriale e con l'ALER territorialmente competente.

Al fine di istruire il Piano in maniera condivisa e partecipata l'Ufficio di Piano ha inoltre attivato i **tavoli di concertazione** previsti dalla Legge Regionale. Gli spunti emersi da questi momenti di confronto sono riassunti nel primo e nel quarto capitolo del presente documento.

Nel primo capitolo sono inseriti anche gli elementi di contesto (più dettagliatamente esposti negli allegati al piano) che, anche grazie al supporto di "Codici I Ricerca e intervento", si sono raccolti ed analizzati, quale primo tassello del lavoro che porterà a fine 2020 al Piano Triennale.

Il presente Piano è, pertanto, suddiviso in quattro capitoli principali:

- al **primo capitolo** è affidato il compito di presentare le **principali caratteristiche socio demografiche dell'Ambito territoriale** e le più recenti dinamiche di contesto entro le quali si forma la domanda abitativa pubblica e sociale locale;
- il **secondo capitolo**, propone il quadro aggiornato della **consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale** individuando le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno;
- il **terzo capitolo** presenta le **scelte dei comuni** relativamente a quanto loro delegato dal regolamento n. 4/2017 e s.m.i nonché alle **misure** messe in campo dai Comuni stessi per sostenere l'**accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale**.
- Nel **quarto capitolo** sono esposte proposte di possibili elementi di riflessione e **tacce di lavoro futuro** in vista del piano triennale.



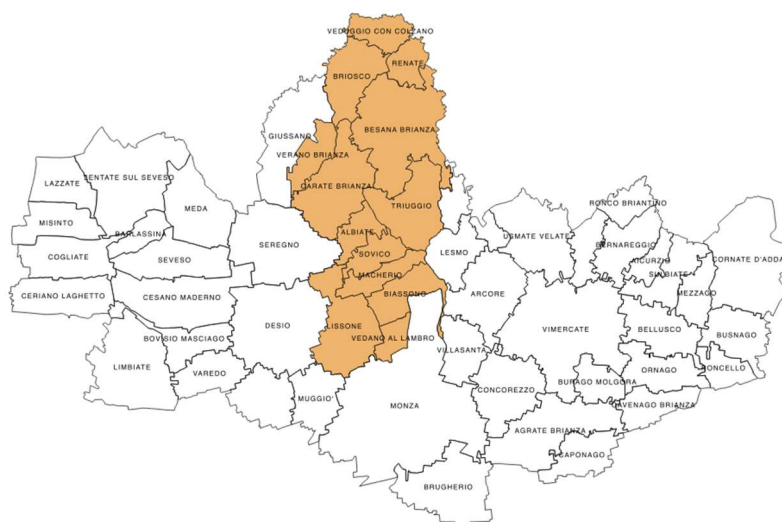
1. Le dinamiche locali che caratterizzano la domanda abitativa pubblica e sociale

L'ambito territoriale di Carate Brianza è costituito dai Comuni di Albiate, Besana in Brianza, Biassono, Briosco, Carate Brianza, Lissone, Macherio, Renate, Sovico, Triuggio, Vedano al Lambro, Veduggio con Colzano, Verano Brianza.

Con il 18% degli abitanti della provincia di Monza e Brianza l'Ambito di Carate Brianza rappresenta quello con minor popolazione tra i 5 ambiti della provincia. La densità abitativa è di 1.965 ab./Km², poco più bassa di quella media dell'intero territorio provinciale che si attesta a 2.020 ab./Km², comunque molto al di sopra della densità abitativa media Lombarda (420 ab/km²) e Italiana (201 ab/km²).

Quello di Carate Brianza è un ambito costituito prevalentemente da centri di piccole e medie dimensioni dove la maggioranza dei comuni si pone nella fascia tra i 7.000 e i 10.000 abitanti, mentre solo quattro comuni superano tale soglia. Tra questi ultimi il centro di maggiori dimensioni in termini di residenti è Lissone che con oltre 45.000 abitanti rappresenta circa un terzo dell'intera popolazione dell'ambito e si differenzia nettamente dal resto dei Comuni dell'Ambito.

Immagine 1.1 – Ambito di Carate inserito all'interno della provincia di Monza e Brianza



Fonte: GeoPortale Regione Lombardia, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

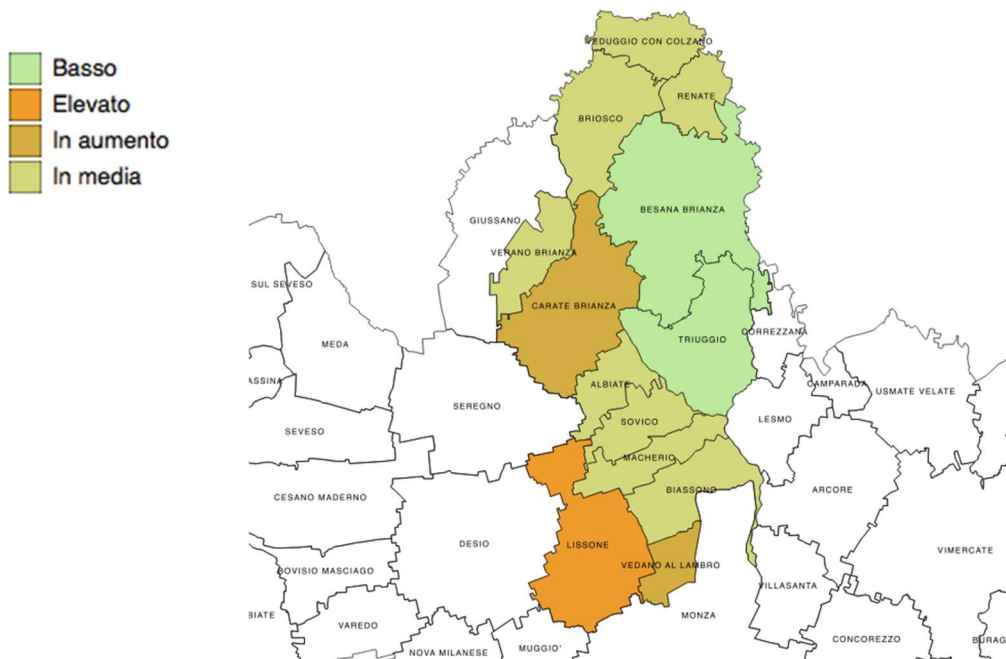
La Regione classifica i Comuni in base all'intensità del fabbisogno abitativo calcolato attraverso indicatori sociali, demografici ed economici.

Come si può vedere dall'immagine sotto riportata, all'interno dell'Ambito non sono presenti comuni con fabbisogno critico secondo la classificazione di Regione Lombardia, mentre è presente un comune con fabbisogno Elevato – Lissone – e due comuni con fabbisogno in aumento – Carate Brianza e Vedano al Lambro. Per quanto concerne i comuni in cui non è presente un fabbisogno



considerato rilevante da Regione Lombardia, Besana Brianza e Triuggio si collocano nella fascia bassa mentre il restante dei comuni nella media.

Immagine 1.2 – Comuni per classe di fabbisogno abitativo



Fonte: Osservatorio Regionale Sulla Condizione Abitativa, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

1.1 Crescono i marcatori demografici di fragilità abitativa

Le informazioni relative alle dinamiche socio-demografiche descrivono un territorio nel quale tra il 2012 e il 2017 i principali “marcatori di fragilità” hanno registrato tendenze di particolare rilievo, che indicano:

- l'aumento delle famiglie monoparentali;
- l'aumento dei residenti di origine straniera;
- la crescente presenza di popolazione anziana ed in particolare dei grandi anziani;
- la diminuzione di giovani e bambini, nonostante il contributo della componente straniera.

L'andamento della distribuzione della popolazione per stato civile descrive un costante **aumento delle persone che vivono sole** determinato in particolare dall'aumento dei celibi/nubili, dei separati/e e divorziati/e e dei vedovi/e, seppur tutte queste categorie non raggiungono ancora i valori medi provinciali e regionali. Diminuisce parallelamente il numero di coniugati/e, con valori ancora superiori alle medie provinciali e regionali.

Nel 2017 la popolazione straniera residente nell'ambito è di 10.673 unità, con una quota pari al 7% dell'intera popolazione residente, inferiore rispetto al contesto provinciale (8,5%) e regionale (11,4%), in aumento rispetto al 2012 di 1.657 unità. L'**aumento della popolazione residente di origine straniera** tra il 2012 e il 2017 si concentra soprattutto nei comuni di Lissone (+901 unità),



Carate Brianza (+216 unità), Macherio (+154), Vedano (+135) e Biassono (+118), che insieme sommano il 92% dell'incremento di popolazione straniera dell'Ambito, il 60% del quale concentrato nel solo comune di Lissone.

Nel suo complesso l'Ambito ha visto una significativa **crescita della popolazione anziana**, che tra il 2012 e il 2017 aumenta del 19,1% nella fascia d'età 75-84 anni e di ben il 42% negli over 84 anni. Il 60% dei 12.186 anziani residenti nell'ambito (2017) di età compresa tra i 75 e gli 84 anni sono concentrati nei comuni di Besana Brianza (1.250), Biassono (1.009), Carate Brianza (1.583) e Lissone (3.216), gli stessi che tra il 2012 e il 2017 ne hanno registrato i maggiori incrementi complessivamente pari al 57% dell'incremento totale dell'ambito. Circa il 3% della popolazione residente appartiene poi alla fascia d'età dei grandi anziani, coloro che hanno superato gli 84 anni di età. Più della metà dei 1.324 grandi anziani residenti dell'ambito è concentrata nei comuni di Carate Brianza (132) e Lissone (571), quest'ultimo in particolare tra il 2012 e il 2017 ha visto raddoppiare i grandi anziani residenti (+93,9%). I comuni con la maggiore presenza di popolazione anziana (anziani e grandi anziani) rispetto al totale della popolazione residente sono Besana Brianza (11,7%), Carate Brianza (12,1%), Vedano (13,9%). All'opposto il comune con minor presenza di anziani rispetto alla popolazione residente totale è Lissone (9,7%).

I comuni dell'Ambito, senza eccezioni, tra il 2012 e il 2017 registrano la **perdita di popolazione residente nelle fasce d'età 25-34 anni e 35-44 anni** rispettivamente dell'8% e dell'11,7%, pari a 1.363 e 2.967 unità. Parallelamente risultano in forte calo anche le fasce d'età dei più piccoli, ovvero 0-2 anni e 3-5 anni, pari rispettivamente al 9,3% e al 10,1%. I cali di queste quattro fasce d'età risultano più significative rispetto ai contesti provinciale e regionale, non compensati dalla componente straniera che registra saldi positivi ma contenuti nelle fasce d'età 0-2 anni (+4), 3-5 anni (+65) e 25-34 (+81), più consistente ma comunque non ancora rilevante invece l'incremento nella fascia d'età 35-44 (+479).

1.2 Un mercato (libero) immobiliare meno accessibile

I dati messi a disposizione dall'**Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate per il periodo 2007-2017 consentono l'analisi dell'andamento del mercato locale, delle variazioni dei valori di compravendita e di locazione nei comuni dell'Ambito di Carate Brianza, indicatori delle condizioni di accesso all'abitazione sul mercato libero dai quali emerge:

- un mercato locale in crescita, che non ha però recuperato i livelli pre-crisi;
- una crescita dei prezzi medi di compravendita e di locazione rispetto ai livelli pre-crisi, concentrata soprattutto tra il 2012 e il 2017.

L'Ambito di Carate Brianza non ha fatto eccezione alle dinamiche che hanno caratterizzato il mercato immobiliare lombardo durante gli ultimi dieci anni segnato dagli effetti della crisi economica: una drastica riduzione delle *transazioni immobiliari* nella prima parte del periodo e una successiva inversione di tendenza a partire dal 2013 che ha privilegiato in particolare il contesto metropolitano in modo però eterogeneo.

Per l'Ambito, limitando l'analisi al periodo 2011-2017, ha significato un **calo delle transazioni tra il 2011 e il 2013** di oltre il 40% e una **successivo trend positivo tra il 2014 e il 2017**. Tra il 2016 e il 2017, il trend di crescita nei comuni dell'Ambito è proseguito pur rallentando in modo evidente, attestandosi a un +5,9% rispetto al 2016, performance comunque migliore di quelle fatte registrare dai contesti di riferimento (Monza +3,9%, Lombardia +5,5%).



Seppur in crescita **il mercato immobiliare dell'Ambito non ha recuperato rispetto al 2011** nel numero di transazioni registrate: nel 2017 sono state infatti registrate 1.861 transazioni contro le 1.940 del 2011 con una differenza negativa pari al 4%.

Tra i comuni dell'Ambito di Carate Brianza **le dinamiche di mercato sono state piuttosto omogenee**, ma solo i comuni di Albiate, Carate Brianza e Veduggio hanno visto un deciso incremento delle transazioni rispetto ai valori assoluti del 2011, rispettivamente del 16%, 58% e 15%. Più lontani dai valori del 2011 i comuni di Besana Brianza (-18%), Lissone e Renate (entrambi a -11%).

Le dinamiche positive del periodo 2014-2017 sono determinate dalle transazioni di specifiche tipologie di immobili residenziali: **sono i tagli più piccoli a trainare il mercato** (<50 mq, compresi tra 50 e 85 mq).

Relativamente ai valori di *compravendita e locazione* dei soli immobili residenziali si sono registrate nel decennio 2007 – 2017 dinamiche molto simili tra abitazioni di tipo civile ed economiche (queste ultime concentrate nei comuni di Biassono, Carate Brianza, Lissone e Verano Brianza):

- compravendite (periodo 2012 – 2017): **una crescita costante dei prezzi medi** (+4% per le abitazioni di tipo civile, +2% per quelle di tipo economico); una sensibile **riduzione dei prezzi massimi** (-4% sia per le abitazioni di tipo civile, sia per quelle di tipo economico, -10% e -7% rispetto al 2007); una importante **crescita dei prezzi minimi** (+20% per le abitazioni di tipo civile, +16% per quelle di tipo economico);
- locazioni (periodo 2012 – 2017): **una crescita costante dei prezzi medi** (+4% per le abitazioni di tipo civile, +8% per quelle di tipo economico); una sensibile **riduzione dei prezzi massimi** (-6% per le abitazioni di tipo civile, -2% per quelle di tipo economico); una importante **crescita dei prezzi minimi** (+31% per le abitazioni di tipo civile, +24% per quelle di tipo economico).

Le immagini di seguito riportate forniscono il dettaglio delle dinamiche dei prezzi di compravendita e di locazione (minimi e medi) dei singoli comuni per il periodo 2012-2017, mostrando un quadro territorialmente articolato.



Immagine 1.3 – Dinamiche dei valori di compravendita. Dettaglio comunale
Periodo 2012 – 2017

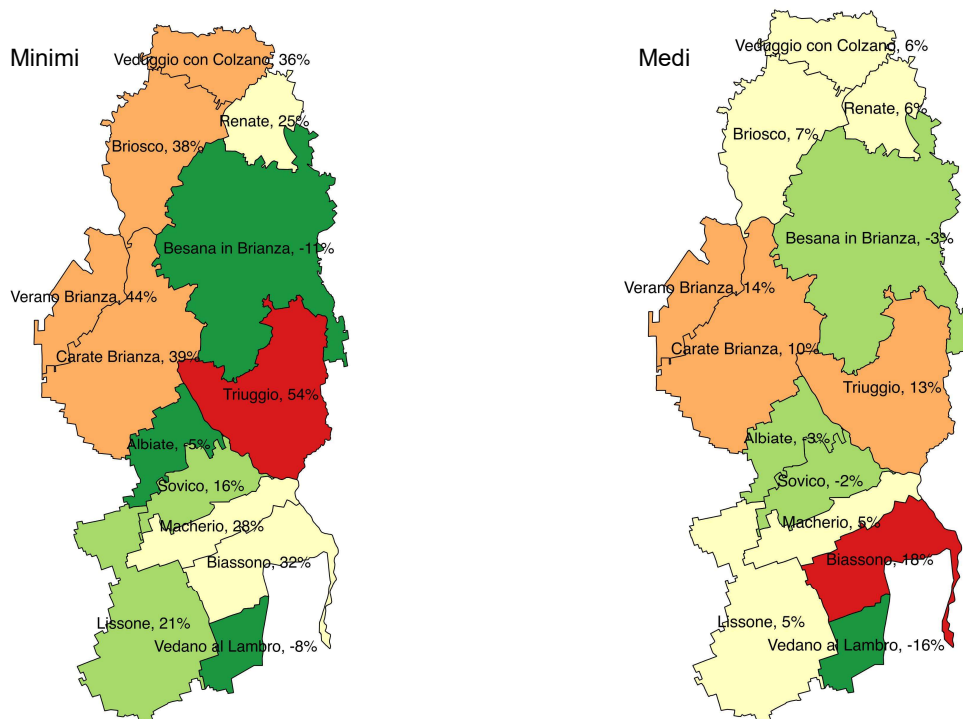
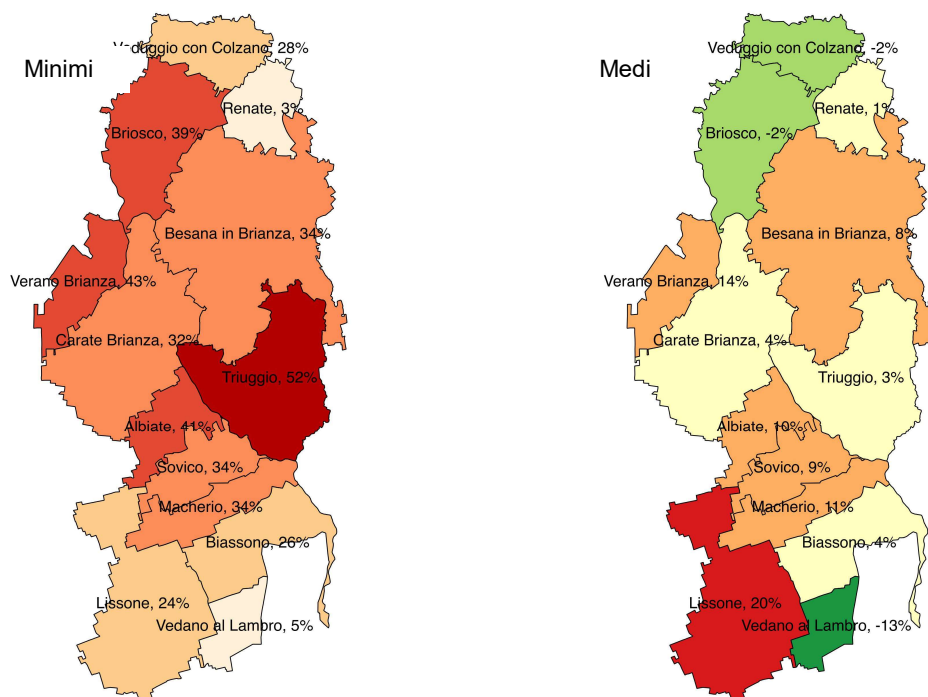


Immagine 1.4 – Dinamiche dei valori di locazione. Dettaglio comunale
Periodo 2012 - 2017



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento



1.3 Aumentano reddito e contribuenti, ma anche i poveri

Una fotografia, seppur parziale, dello stato di salute economico dei residenti nei comuni dell'Ambito può essere ricostruito dai dati messi a disposizione dal Ministero dell'Economia e delle Finanze desunti dalle dichiarazioni dei redditi relative al periodo d'imposta 2013 – 2016.

Dall'analisi, in termini assoluti, di questi dati emerge un quadro caratterizzato:

- da una crescita dei redditi dichiarati dai contribuenti residenti nei comuni dell'Ambito;
- dalla crescita del numero di coloro che presentano una dichiarazione dei redditi, ma anche di coloro che ne risultano esenti;
- da dinamiche eterogenee tra le tipologie di reddito dichiarate;
- da una diminuzione assoluta e percentuale di contribuenti con redditi bassi e un incremento di contribuenti con redditi più alti.

Tra il 2013 e il 2016 i comuni dell'Ambito di Carate Brianza hanno visto un **aumento del reddito imponibile** totale del 2,8%, dato positivo ma inferiore alle crescite registrate a Monza (+3,6%) e in Lombardia (+3,7%).

Aumenta il reddito medio per contribuente (+2,4%), ma ancora in modo più contenuto rispetto a Monza (+3,7%) e Lombardia (+3,6%).

Aumenta il reddito pro-capite tra i residenti nell'Ambito (+2,1%), in modo maggiore rispetto a Monza (1,7%) e Lombardia (1,5%).

Aumenta anche il numero dei contribuenti totali (+1%), ovvero coloro che possiedono redditi conosciuti ai fini fiscali, in modo maggiore rispetto a Monza (+0,4%) e Lombardia (+0,6%), **aumenta il numero di coloro che non sono soggetti alla presentazione della dichiarazione dei redditi** ovvero aumenta il numero di persone esonerate dalla presentazione della dichiarazione dei redditi perché perlopiù percettore di redditi per i quali è dovuta un'imposta inferiore ai limiti fissati dalla legge per la tenuta delle scritture contabili (+20,7%), performance peggiore rispetto a Monza (+16,9%) e Lombardia (+20,4%), e che rappresentano, almeno in gran parte, una fascia di popolazione residente particolarmente fragile dal punto di vista dell'autonomia economica in quanto privi di reddito o percettori di un reddito molto basso.

Rispetto al numero di contribuenti per tipologia di reddito dichiarata è opportuno evidenziare l'incremento della quota dei contribuenti che dichiarano **reddito da fabbricati** (da 27 a 37,9% del totale) e **da lavoro dipendente o assimilati** (da 37,3 a 38,4% del totale), mentre diminuisce la quota dei contribuenti che dichiarano **reddito da pensione** (da 25 a 24,6% del totale), **da lavoro autonomo** (da 1,7 a 1,4% del totale).

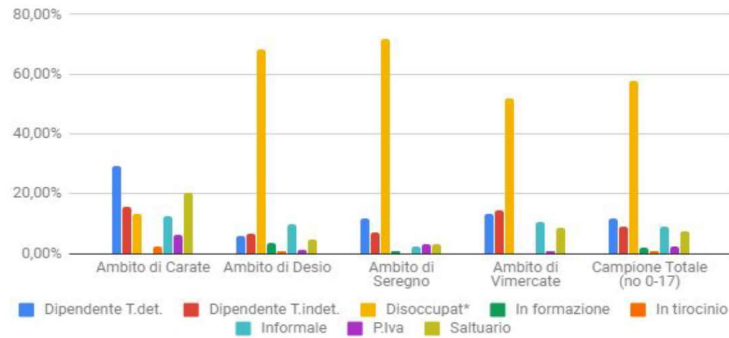
Le variazioni del numero di contribuenti per scaglioni di reddito descrive un territorio dove **diminuisce la quota di contribuenti** (ogni 100 residenti) che dichiarano **fino a 10.000 euro di reddito complessivo** (da 12,6 a 12,2% del totale), diminuiscono i contribuenti che dichiarano redditi più bassi (reddito < o = 0 euro: -123 contribuenti; reddito compreso tra 0 e 10mila euro: -452 contribuenti, reddito compreso tra 10mila e 15mila euro: -778 contribuenti, reddito compreso tra 15mila e 26mila euro: -1.132 contribuenti), **aumentano i contribuenti che dichiarano i redditi più alti** (reddito compreso tra 26mila e 55mila euro: +2.687 contribuenti, reddito compreso tra 55mila e 75mila euro: +347 contribuenti, reddito maggiore di 75mila euro: +358 contribuenti).

Per il piano triennale sarà opportuno approfondire questi dati correlandoli all'andamento della popolazione e al fenomeno dei working poor che, analizzando alcuni dati derivanti dai servizi sociali



(es persone richiedenti il reddito di inclusione sociale SIA), e a quanto detto a proposito dell'aumento delle persone esonerate dalla presentazione della dichiarazione dei redditi, sembrano particolarmente presenti nel nostro contesto.

Grafico 1.5 – Destinatari SIA suddivisi per situazione occupazionale (no fascia 0/17 aa) – Confronto Ambiti Provincia di MB

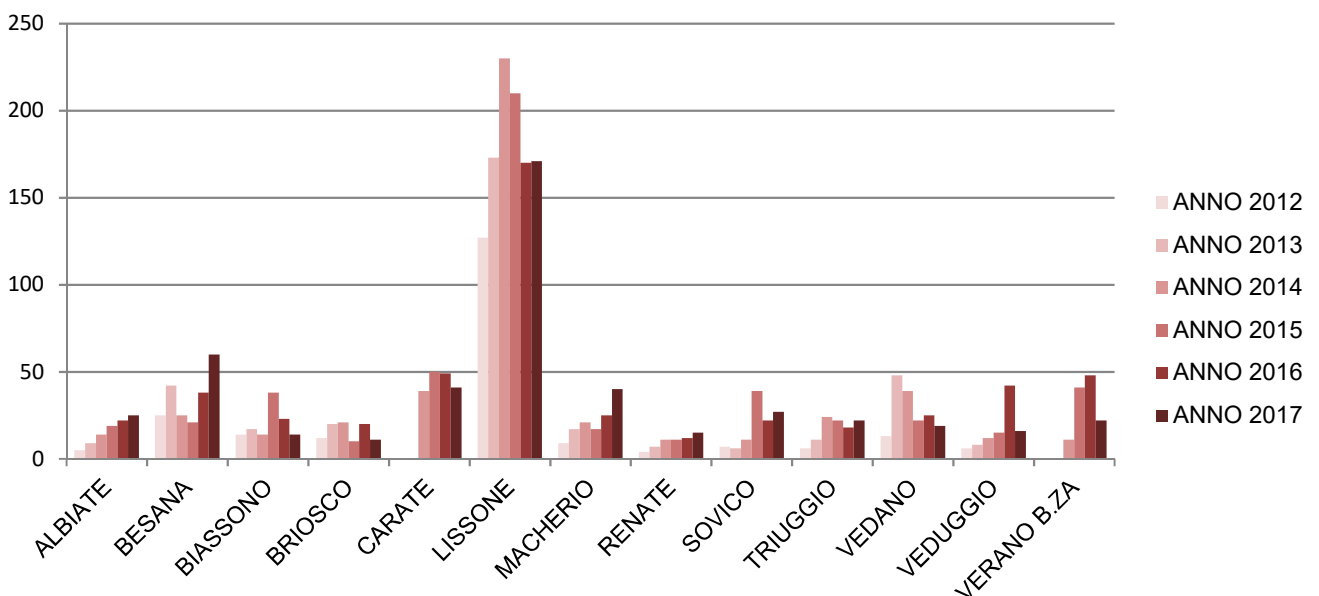


Fonte: Povertà e misure di sostegno. Analisi dei profili e risposte ai bisogni nella provincia di Monza e Brianza" a cura di Luca Mandreoli

1.4 Una tensione abitativa in crescita

Come dimostrato dal grafico sottostante, diversi comuni, anche se classificati dalla Regione con indici di fabbisogno basso (cfr 1.2 pag.3 e relativo commento), hanno degli indicatori di stress abitativo, come il numero di sfratti esecutivi, eclatanti nel caso di Lissone rispetto al resto dell'Ambito e comunque rilevanti in altri comuni più piccoli. Un esempio tra questi è Besana, dove nell'ultimo anno di rilevazione (2017) ci sono stati 60 sfratti esecutivi.

Grafico 1.6 – Sfratti esecutivi nei comuni dell'ambito di Carate Brianza



Fonte: UNEP Tribunale Monza ufficio esecuzioni elaborazione CODICI | Ricerca e intervento



Guardando l'andamento negli ultimi 12 anni del numero di sfratti esecutivi, è chiaro come il tema della sofferenza abitativa stia diventando pregnante per i Comuni: dal 2009 al 2017 il numero di sfratti esecutivi comminati dall'UNEP di Monza sono cresciuti con un media del +32% annuo, registrando i "salti" più evidenti tra il 2009-2010 (+50%) e il 2012-2013 (+57%).

Tabella 1.7 – Andamento sfratti esecutivi nei comuni dell'ambito di Carate Brianza
Periodo 2005 - 2017

	anno 2005	anno 2009	anno 2010	anno 2012	anno 2013	anno 2014	anno 2015	anno 2016	anno 2017
albiate	1	6	2	5	9	14	19	22	25
besana	5	3	4	25	42	25	21	38	60
biassono	4	9	11	14	17	14	38	23	14
briosco	2	3	4	12	20	21	10	20	11
carate	unep desio	12	15	unep desio	unep desio	39	50	49	41
lissone	8	24	56	127	173	230	210	170	171
macherio	1	2	3	9	17	21	17	25	40
renate	0	2	3	4	7	11	11	12	15
sovico	1	3	5	7	6	11	39	22	27
triuggio	3	4	1	6	11	24	22	18	22
vedano	2	5	5	13	48	39	22	25	19
veduggio	1	6	6	6	8	12	15	42	16
verano	unep desio	5	11	unep desio	unep desio	11	41	48	22
TOTALE	28	84	126	228	358	472	515	514	483

Fonte: UNEP Tribunale Monza ufficio esecuzioni elaborazione CODICI | Ricerca e intervento



2. I Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

La legge Regionale di riforma dei servizi abitativi (L.R.16/2016) ed il successivo Regolamento Regionale 4/2017, così come modificato dal Regolamento Regionale 3/2019, disciplinante le modalità della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici, prevedono che il Piano Annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali in sede di prima predisposizione:

- definisca la consistenza aggiornata dei servizi abitativi pubblici (d'ora innanzi anche per brevità SAP) e dei servizi abitativi sociali (d'ora innanzi per brevità anche SAS);
- individuare le unità abitative destinate a SAP e SAS prevedibilmente assegnabili durante l'anno;
- stabilisca per ciascun Comune l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza;
- definisca, sulla base di una adeguata motivazione l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui destinare uno specifico punteggio;
- definisca, per ciascun Comune, la percentuale sino al 10%, delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare alle forze di polizia e dei Vigili del Fuoco;
- definisca le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento all'abitazione principale previste dal territorio.

Non è prevista in sede di prima redazione la determinazione delle unità abitative da destinare a servizi abitativi transitori in quanto la Regione deve ancora emanare il Regolamento che normi la materia.

2.a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

La tabella seguente riporta la consistenza aggiornata a maggio 2019 del patrimonio abitativo pubblico e sociale:

Tabella 2.1 – Consistenza patrimonio SAP e SAS dell'ambito di Carate Brianza
– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	Comuni			ALER			TOTALE
	Totale alloggi SAP	Totale alloggi SAS	Altro uso residenziale	Totale alloggi SAP	Totale alloggi SAS	Altro uso residenziale	
Albate	32	0	11	14	0	0	57
Besana in Brianza	48	0	0	89	0	0	137
Biassono	50	0	0	3	0	0	53
Briosco	59	0	0	2	0	0	61
Carate Brianza	106	0	0	200	0	0	306
Lissone	308	0	4	205	0	0	517
Macherio	62	0	0	35	0	0	97
Renate	16	0	0	2	0	0	18
Sovico	26	0	0	0	0	0	26
Triuggio	30	0	0	0	0	0	30
Vedano al Lambro	55	0	0	1	0	0	56
Veduggio con Colzano	18	0	0	34	0	0	52
Verano Brianza	17	0	0	0	0	0	17
TOTALE	827	0	15	585	0	0	1427



Nell'Ambito sono presenti 1.427 unità immobiliari, delle quali 1.412 destinate a servizi abitativi pubblici, 0 a servizi abitativi sociali e 15 ad altri usi residenziali. 842 alloggi (59%) sono di proprietà comunale e 585 di proprietà ALER (41%).

Si evince una concentrazione del 57% del totale degli alloggi censiti nei due Comuni di Carate Brianza e Lissone, i due più popolosi dell'Ambito.

Tabella 2.2 – Consistenza patrimonio SAP, popolazione residente e densità abitativa
– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

COMUNE	TOT COMUNE	POP. RESIDENTE	DENSITA' ABITATIVA	% alloggi SAP	% pop. residente
Albate	57	6.352	2.138	3,99	4,14
Besana in Brianza	137	15.573	989	9,60	10,15
Biassono	53	12.164	2.424	3,71	7,93
Briosco	61	5.988	901	4,27	3,90
Carate Brianza	306	17.952	1.809	21,44	11,70
Lissone	517	45.535	4.557	36,23	29,69
Macherio	97	7.411	2.243	6,80	4,83
Renate	18	4.087	1.484	1,26	2,66
Sovico	26	8.381	2.506	1,82	5,46
Triuggio	30	8.763	1.002	2,10	5,71
Vedano al Lambro	56	7.606	3.874	3,92	4,96
Veduggio con Colzano	52	4.345	1.266	3,64	2,83
Verano Brianza	17	9.229	2.677	1,19	6,02

Nel 2018 sono state assegnate 57 unità SAP evidenziando un turn over di circa il 4% del totale degli alloggi.

Tabella 2.3 – Assegnazioni SAP dell'ambito di Carate Brianza nell'anno 2018
– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	COMUNI		ALER		TOTALE		ASSEGNATI 2018
	Alloggi SAP (2018) assegnati nel 2018	Alloggi SAP (2018) assegnati in deroga	Alloggi SAP (2018) assegnati nel 2018	Alloggi SAP (2018) assegnati in deroga	Alloggi SAP (2018) assegnati nel 2018	Alloggi SAP (2018) assegnati in deroga	
Albate	4	0	1	0	5	0	5
Besana in Brianza	8	1	0	0	8	1	9
Biassono	0	0	0	0	0	0	0
Briosco	0	0	0	0	0	0	0
Carate Brianza	6	1	1	1	7	2	9
Lissone	18	4	5	0	23	4	27



Macherio	0	0	0	0	0	0	0
Renate	0	0	0	0	0	0	0
Sovico	2	0	0	0	2	0	2
Triuggio	0	1	0	0	0	1	1
Vedano al Lambro	3	0	0	0	3	0	3
Veduggio con Colzano	0	1	0	0	0	1	1
Verano Brianza	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	41	8	7	1	48	9	57

L'inadeguatezza della risposta abitativa diretta nei Comuni è evidente se si tiene conto che, al 2017, l'Ambito di Carate registra un totale di 677 domande presenti nelle graduatorie comunali. Il tasso di copertura per l'Ambito è di circa 8,5 risposte ogni 100 domande. Tra i Comuni con il tasso di copertura maggiore della media d'Ambito si segnalano Albiate, Besana in Brianza, Lissone e Vedano al Lambro.

Tabella 2.4 – Domande in graduatorie ERP attive al 2017 e assegnazioni 2018
– Fonte Osservatorio Regionale Sulla Condizione Abitativa e Comuni – rielaborazione propria UdP

COMUNE	DOMANDE ERP DATA GRADUATORIA	Domande in graduatoria	ASSEGNATI 2018	% Ass./ graduatoria
Albate	02/03/2017	34	5	14,71
Besana in Brianza	28/02/2017	73	9	12,33
Biassono	31/12/2014	26	0	0
Briosco	26/01/2015	22	0	0
Carate Brianza	17/06/2016	165	9	5,45
Lissone	07/12/2016	183	27	14,75
Macherio	np	np	0	0
Renate	29/12/2014	17	0	0
Sovico	15/01/2015	60	2	3,33
Triuggio	18/07/2016	19	1	5,26
Vedano al Lambro	09/12/2015	21	3	14,29
Veduggio con Colzano	10/03/2017	25	1	4
Verano Brianza	01/07/2016	32	0	0
TOTALE		677	57	8,76

2.b) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Nessun Comune ha dichiarato di avere unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto, ovvero alloggi SAP per i quali è prevista la necessità di interventi manutentivi di importo inferiore agli 8.000 euro e che potrebbero, per questo motivo, essere assegnati con spese messe a carico dell'assegnatario provvedendo, poi, alla compensazione sugli affitti dei primi 3 anni.



Tabella 2.5 – Alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto
– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	COMUNI	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP assegnabili in stato di fatto	Alloggi SAP assegnabili in stato di fatto	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	0	0
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	0	0	0

2.c) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Vi sono invece 18 alloggi, 2 del Comune di Lissone e 16 di proprietà ALER situati nei comuni di Besana in Brianza (5), Carate Brianza (8) e Lissone (3), ricompresi in piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nei bandi 2019.

Tabella 2.6 – Alloggi già ricompresi in piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione
– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	COMUNI	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP assegnabili già in ristrutturazione	Alloggi SAP assegnabili già in ristrutturazione	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	5	5
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	8	8
Lissone	2	3	5
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0



Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	2	16	18

2.d) unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione

Non sono state dichiarate unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione né dai Comuni né da ALER

Tabella 2.7 – unità abitative destinate a (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione
– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP assegnabili (nuova edificazione)	Alloggi SAP assegnabili (nuova edificazione)	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	0	0
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	0	0	0

2.e) unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere e presumibilmente liberabili

Comuni e ALER dispongono, al momento di redazione del piano, di 18 alloggi già liberi ed assegnabili, ripartiti nei comuni di Biassono (2), Briosco (3), Carate Brianza (4+1), Lissone (5), Renate (1) e Veduggio con Colzano (1+1).

Tabella 2.8 – unità abitative destinate a (SAP) libere– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP già libere	Alloggi SAP già libere	
Albate	0	0	0



Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	2	0	2
Briosco	3	0	3
Carate Brianza	4	1	2
Lissone	5	0	5
Macherio	0	0	0
Renate	1	0	1
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	1	1	2
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	16	2	18

In base al turnover sono state dichiarate ulteriori 36 alloggi potenzialmente assegnabili (calcolati su indicazione regionale come media delle assegnazioni nel triennio precedente). Essendo previsto per il 2019 un unico bando, tale dato è riportato a puro fine conoscitivo.

Tabella 2.9 – Stima unità abitative destinate a (SAP) liberabili per turnover
– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP prevedibilmente assegnabili per turnover	Alloggi SAP prevedibilmente assegnabili per turnover	
Albate	3	1	4
Besana in Brianza	4	2	6
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	1	5	6
Lissone	12	3	15
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	3	0	3
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	1	0	1
Veduggio con Colzano	0	1	1
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	24	12	36



2.f) unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici

Non vi sono nell'Ambito unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, a Comuni o Aler.

Bisogna peraltro ricordare che il Regolamento Regionale che regola l'accreditamento dei soggetti che potrebbero essere deputati a questo intervento non è ancora stato emanato.

Come si dirà nella trattazione degli interventi che i Comuni possono mettere in campo per favorire l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione, tuttavia, l'Ufficio di Piano ha fatto, anche per conto dei Comuni, un primo accreditamento di Enti disponibili all'intermediazione o alla messa a disposizione di alloggi temporanei a favore di soggetti in emergenza abitativa, per rispondere agli interventi attivabili con finanziamento ex DGR n. 6465 DEL 10/04/2017, e successiva DGR n. 606 del 01/10/2018 ma comunque utilizzabile, dai Comuni del territorio, anche al di fuori di tale fondi.

Tabella 2.10 – unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici
– dati Comuni e ALER - elaborazione propria

	COMUNE	ALER	TOTALE
	Alloggi SAP conferite da privati	Alloggi SAP conferite da privati	
Albate	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0
Biassono	0	0	0
Briosco	0	0	0
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	0	0	0
Macherio	0	0	0
Renate	0	0	0
Sovico	0	0	0
Triuggio	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0
TOTALE	0	0	0



2.g) Riepilogativo SAP

Riepilogando le informazioni di cui ai precedenti punti da 2.b e 2.f emerge il seguente quadro del territorio dell'Ambito:

Tabella 2.11 – numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) suddivise per tipologie di destinazione – dati Comuni e ALER - elaborazione propria

COMUNE	Totale alloggi SAP	Totale alloggi SAS	Totale Altro uso resid.	Alloggi SAP					
				liberi assegnabili	assegnabili per turnover	assegnabili in stato di fatto	già in programmi di ristrutturazione	già in programmi di nuova edificazione	conferite da privati
Albate	46	0	11	0	4	0	0	0	0
Besana in Brianza	137	0	0	0	6	0	5	0	0
Biassono	53	0	0	2	0	0	0	0	0
Briosco	61	0	0	3	0	0	0	0	0
Carate Brianza	306	0	0	5	6	0	8	0	0
Lissone	513	0	4	5	15	0	5	0	0
Macherio	97	0	0	0	0	0	0	0	0
Renate	18	0	0	1	0	0	0	0	0
Sovico	26	0	0	0	3	0	0	0	0
Triuggio	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedano al Lambro	56	0	0	0	1	0	0	0	0
Veduggio con Colzano	52	0	0	2	1	0	0	0	0
Verano Brianza	17	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1412	0	15	18	36	0	18	0	0

Risultano liberi assegnabili circa il 1,3% degli alloggi sul totale degli alloggi censiti. In prospettiva dai dati forniti relativi al turnover ed ai programmi di ristrutturazione dovrebbero essere assegnabili a breve 54 ulteriori alloggi.



3. Le scelte dei Comuni

La legge Regionale prevede una serie di scelte che dipendono dalla volontà delle singole Amministrazioni Comunali da esplicitare per tramite del Piano.

a) Riserva Servizi Abitativi Transitori (SAT)

La prima scelta che i Comuni devono fare (ai sensi art 23 comma 13 della, LR n. 16/2016) attiene alla percentuale che, all'interno degli alloggi assegnabili destinati a SAP, vogliono riservare per i servizi abitativi transitori (SAT).

La scelta può variare tra lo 0% ed il 10% degli alloggi SAP assegnabili ed è incrementabile tramite operatori privati.

Per la prima redazione del piano annuale, non essendo ancora stato emanato il provvedimento della Giunta Regionale, ai sensi art 23 comma 13 della, Lr n. 16/2016, che regola l'assegnazione transitoria, non devono essere individuate dai Comuni unità abitative destinate a servizi abitativi transitori (SAT).

Le unità abitative (SAT) sono destinate (nella misura massima del 10% degli alloggi disponibili) a nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio alloggio o comunque in situazione di grave emergenza abitativa e sono assegnabili per un massimo di 12 mesi non rinnovabili.

Gli alloggi destinati a servizio abitativo transitorio sono escluse dalla disciplina dei servizi abitativi SAP e sono incrementabili tramite gli operatori privati accreditati.

Come già detto, per sopperire ai bisogni di alloggi di emergenza, l'Ufficio di Piano ha, comunque, indetto con prima scadenza ottobre 2017, nelle more del provvedimento Regionale, una prima manifestazione di interesse per selezionare soggetti interessati ad essere inseriti nell'elenco dell'Ambito di Carate Brianza dei soggetti disponibili all'intermediazione o alla messa a disposizione di alloggi temporanei a favore di soggetti in emergenza abitativa.

b) Riserva per nuclei familiari in condizione di indigenza

Della restante quota il 20% è previsto venga destinato a situazioni di nuclei familiari in situazione di indigenza.

L'art. 13 del "Regolamento Regionale di disciplina dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici" prevede che "...**1. sono considerati nuclei familiari in condizioni di indigenza i nuclei che presentano una condizione economica pari o inferiore a 3.000 euro ISEE e per i quali i servizi sociali del Comune di residenza, a seguito di valutazione delle condizioni personali, familiari e lavorative, attestano che l'insieme delle predette condizioni sono tali da non consentire di soddisfare autonomamente i bisogni primari del nucleo stesso. 2. L'attestazione delle condizioni di indigenza costituisce presa in carico ai sensi dell'articolo 23, comma 3, della l.r.16/2016 ed è condizione necessaria per presentare la domanda di assegnazione. 3. Le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza sono disposte nella misura del 20 per cento delle unità abitative disponibili nell'anno solare. I Comuni possono superare la suddetta soglia con riguardo al patrimonio di proprietà comunale, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio. 4. Nel caso di assegnazione dell'unità abitativa, i servizi sociali comunali definiscono, insieme al nucleo familiare assegnatario, un progetto individuale finalizzato al recupero dell'autonomia economica e sociale, che preveda un percorso di supporto ed accompagnamento del nucleo indigente per il periodo di erogazione del contributo**



regionale di solidarietà di cui all'articolo 25, comma 2, della l.r. 16/2016 e comunque fino a quando il nucleo familiare non abbia acquisito sufficiente autonomia economica e sociale.”

Nessun Comune ha scelto di aumentare la quota del 20%. Pertanto, ai sensi della normativa risultano assegnabili ai nuclei in condizione di indigenza i seguenti alloggi:

Rispetto alle assegnazioni pertanto, si viene a configurare la seguente situazione:

Tabella 3.1 – numero alloggi per riserva indigenti bando anno 2019

	TOT assegnabili COMUNI	TOT assegnabili ALER	riserva 20% per indigenti	riserva 20% per indigenti	residuo in assegnazione	residuo in assegnazione
Albate	0	0	0	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0	0	0	0
Biassono	2	0	1	0	1	0
Briosco	3	0	1	0	2	0
Carate Brianza	4	1	1	1	3	0
Lissone	5	0	1	0	4	0
Macherio	0	0	0	0	0	0
Renate	1	0	1	0	0	0
Sovico	0	0	0	0	0	0
Triuggio	0	0	0	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0	0	0	0
Veduggio con Colzano	1	1	1	1	0	0
Verano Brianza	0	0	0	0	0	0
TOTALE	16	2	6	2	10	0

c) La definizione di categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio

I Comuni, ai sensi dell'art. 4 comma 3 d del “Regolamento Regionale di disciplina dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici” hanno la possibilità di definire “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)” cui assegnare specifico punteggio.

Nessun Comune ha definito una categoria di particolare e motivata rilevanza sociale cui attribuire specifico punteggio

d) Riserva alloggi per forze di polizia e Vigili del Fuoco

I Comuni ai sensi dell'art 4 comma 3 d bis) “Regolamento Regionale di disciplina dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso della permanenza nei servizi abitativi pubblici” hanno la possibilità di definire la “percentuale fino al 10 per cento delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria “Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco” di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d).



In considerazione delle dimensioni medio piccole della maggior parte dei Comuni e dell'esiguo numero di alloggi liberi e disponibili all'assegnazione, l'Assemblea dei Sindaci ha deciso di ritenere soddisfatta la percentuale di riserva per i nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco" conteggiandola sull'Ambito.

Tabella 3.2 – numero alloggi per riserva forze di polizia e vigili del fuoco bando anno 2019

	TOT assegnabili COMUNI	TOT assegnabili ALER	riserva 10% forze dell'ordine...	riserva 10% forze dell'ordine...	residuo in assegnazione	residuo in assegnazione
Albate	0	0	0	0	0	0
Besana in Brianza	0	0	0	0	0	0
Biassono	1	0	1	0	0	0
Briosco	2	0	0	0	2	0
Carate Brianza	3	0	0	0	3	0
Lissone	4	0	0	0	4	0
Macherio	0	0	0	0	0	0
Renate	0	0	0	0	0	0
Sovico	0	0	0	0	0	0
Triuggio	0	0	0	0	0	0
Vedano al Lambro	0	0	0	0	0	0
Veduggio con Colzano	0	0	0	0	0	0
Verano Brianza	0	0	0	0	0	0
TOTALE	10	0	1	0	9	0

e) Le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale

Vi sono interventi attivati da tutti i Comuni 13 dell'Ambito Territoriale:

Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui (forme di garanzia attraverso accordi con le banche, costituzione di fondi, ecc.)

I Comuni dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza forniscono orientamento rispetto alle misure esistenti a favore dei nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui.

E' stata recentemente acquisita una specifica figura di educatore finanziario che affianca il servizio sociale nella presa in carico di tali situazioni e si adopera per attivare tutte le possibili misure presenti e per facilitare l'intervento di enti attivi sulla partita così da poter affiancare e supportare i soggetti che risultano a rischio di morosità o già morosi nei pagamenti dei propri mutui ipotecari.

Non sono previsti fondi ad hoc di titolarità comunale.

Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale (riduzione interessi bancari, erogazione contributi, ecc.).



Non sono previsti interventi di supporto rispetto all'acquisto dell'abitazione principale.

Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (accordi con proprietari, mobilità verso alloggi a canone calmierato, contributi, ecc.)

Non sono previsti specifici interventi di Ambito per favorire il mantenimento dell'Abitazione in locazione

Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione (contributi a favore dei conduttori in difficoltà nel pagamento dei canoni, ecc)

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

Vi sono, inoltre, interventi specifici attivati da alcuni Comuni dell'Ambito Territoriale di Carate Brianza riassunti nella tabella seguente:

Tabella 3.3 – misure specifiche per il mantenimento dell'Abitazione principale – fonte Comuni

	Aiuti a nuclei familiari in difficoltà nel pagamento di mutui	Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale	Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione	Aiuti ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole, esclusivamente per i comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003 e dal Prepr 2014-2016	Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione in locazione
Albate	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Besana in Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Approvazione protocollo per reperimento di alloggi a canone concordato	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Biassono	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Briosco	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Carate Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Fondi per morosità incolpevole e per accesso a canone concordato	Nessun intervento specifico
Lissone	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Bando di cui alla dgr 3789/2015 con scadenza 31/12/2019	Bando di cui alla dgr 5644/2016 con scadenza 31/12/2019	Nessun intervento specifico
Macherio	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Piani di rientro concordati tra Comune e inquilini SAP in stato debitorio	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Renate	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Sovico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Accordo territoriale per contratti con canone concordato	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Triuggio	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Vedano al Lambro	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Bando di cui alla DGR 5644/2016 con scadenza 31/12/2019 Bando di cui alla DGR 6755/2017 con scadenza 31/12/2019	Fondo crisi per persone sfrattate per pagamento cauzionale nuovo contratto d'affitto



Veduggio con Colzano	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Accordi proprietario, locatario e amministrazione comunale. Erogazione contributi per incentivare canoni concordati	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico
Verano Brianza	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico	Progetti per aiuto risoluzione conflitti e contenziosi proprietari, inquilini	Nessun intervento specifico	Nessun intervento specifico



4. Conclusioni: la pianificazione dei servizi abitativi tra sfide e possibili linee di indirizzo

In questi mesi l'Ufficio di Piano ha intrapreso un percorso di approfondimento e di confronto partecipato con l'obiettivo di affrontare nel miglior modo possibile le funzioni che l'Ambito di Carate Brianza e i suoi Comuni sono chiamati a svolgere, per certi aspetti anticipando l'evoluzione disciplinare e regolatoria regionale.

L'Ambito di Carate Brianza – non diversamente dagli altri ambiti locali lombardi – si trova infatti a dover affrontare due precise sfide che non da oggi investono il campo delle politiche abitative.

La prima sfida riguarda la necessità di **dare risposta a una domanda abitativa sociale che è cambiata** nei numeri e nelle caratteristiche soprattutto negli ultimi anni. Nuove forme di povertà e di fragilità hanno originato infatti un incremento del bisogno abitativo e delle situazioni di emergenza, ma anche quello di domande cosiddette “grigie”, cioè di soggetti che non hanno i requisiti per l'accesso ad un alloggio pubblico, ma neanche la capacità di rivolgersi al mercato libero. Gli indicatori analizzati dal Piano di Zona e quelli proposti in apertura del presente Piano confermano anche per l'Ambito il verificarsi delle tendenze descritte, ovviamente con specificità proprie del contesto locale.

L'impossibilità di assegnare alloggi in deroga, inoltre, potrebbe far ricadere sui Servizi Sociali Comunali il compito di provvedere con risorse proprie a quelle situazioni in emergenza abitativa che prevedano elementi di fragilità del nucleo familiare (minori, disabili, anziani).

La seconda sfida è lanciata dalla recente legge regionale n. 16/2016 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» che chiede ai comuni di **cambiare ruolo e approccio** rispetto al passato: ovvero passando da “gestori di graduatorie” a “programmatori di servizi” prevedendo un continuum di risposte che spazia dall'emergenza abitativa, ai SAP, ai SAS, ai canoni concordati, ad alloggi per specifiche vulnerabilità, fino ad arrivare agli accorgimenti urbani e di edilizia che favoriscono il benessere sociale specie delle fasce più fragili (anziani, minori...) a seconda dei bisogni diversificati portati dai propri cittadini.

Una sfida, quest'ultima non di poco conto, che per le stesse indicazioni normative richiede, tra le altre cose, l'adozione di logiche nuove come ad esempio la dimensione sovracomunale – d'ambito appunto – e l'integrazione tra settori di intervento tradizionalmente separati come il sociale, l'urbanistica e il lavoro, con l'obiettivo di realizzare “sistemi di welfare abitativo” in grado di fornire risposte sempre più efficienti anche attraverso progettualità innovative. Il tutto in un quadro di risorse – economiche e di competenze – sempre più scarse.

L'Ambito di Carate Brianza è dunque chiamato ad attrezzarsi rispetto alle due sfide indicate e avrà modo nei prossimi mesi e nelle sedi più opportune di individuare le soluzioni tecniche e di governo più confacenti ai propri obiettivi e alle proprie caratteristiche.



I primi esiti del percorso di approfondimento sin qui sviluppato dall'Ufficio di Piano suggeriscono già alcune prime **possibili linee di indirizzo che l'Ambito sarebbe in grado di perseguire** verso le quali volgere sforzi e attenzione:

- a. la messa in opera di **opportuni e permanenti strumenti di monitoraggio delle dinamiche locali** e di valutazione delle azioni di risposta attuate, poiché appare strategico poter cogliere "in tempo reale" le caratteristiche e le trasformazioni della domanda abitativa (osservatorio eventualmente anche coordinabile con altri Ambiti della provincia di Monza e Brianza);
- b. lo sviluppo di una **struttura operativa organizzata adeguatamente attrezzata** per svolgere in modo efficiente lo sviluppo delle politiche abitative e la gestione dei diversi servizi messi in campo eventualmente anche atta a strutturare gestione integrata del patrimonio residenziale pubblico in proprietà dei Comuni integrando i diversi strumenti a disposizione rispetto al diverso target di utenza (cfr diversi modelli di agenzia per l'abitare/agenzia casa che si stanno sviluppando anche in territori limitrofi);
- c. lo sviluppo di un **network locale permanente** che raccolga gli attori pubblici, privati e del terzo settore impegnati nel campo delle politiche abitative o a supporto di queste, allo scopo di costruire un sistema di offerta il più possibile completo, coordinato ed efficiente (sviluppo tavolo di partecipazione rispetto a strategie politiche definite);

Saranno gli indirizzi politici dei prossimi anni a delineare la volontà di perseguimento di una o più delle sopra presentate proposte.



Allegati

DOSSIER 1 – Il mercato immobiliare

La conoscenza delle **condizioni di accesso all'abitazione nel mercato libero**, in proprietà o in locazione, rappresenta un indicatore particolarmente importante nel quadro di interpretazione delle dinamiche e delle caratteristiche della domanda abitativa pubblica e sociale, anche nell'ottica di prefigurarne possibili scenari per i prossimi anni.

A tale scopo sono stati analizzati i dati messi a disposizione dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi alla dinamicità del mercato e dei valori di compravendita e di locazione per la componente residenziale. Non è oggetto di analisi l'industria delle costruzioni, che riguarda la produzione di immobili.

Il focus di approfondimento è agli scopi del Piano individuato nelle tendenze e nelle loro caratteristiche piuttosto che nei valori economici, relative alle abitazioni di tipo civile ed economico, escludendo pertanto le tipologie abitative di maggior pregio. Tali informazioni sono presentate per l'Ambito nel suo insieme – anche in confronto con i dati medi dei contesti di Monza città e di regione Lombardia – con dettaglio per particolari situazioni comunali.

L'intensità del mercato delle compravendite immobiliari: le transazioni¹

Quello immobiliare è uno tra i mercati che maggiormente hanno risentito gli effetti della crisi economica che si sono manifestati nella loro intensità già dal 2009, ma che negli anni più recenti ha mostrato i segnali di una ripresa che privilegia in modo eterogeneo le aree urbane più dinamiche. L'Ambito di Carate Brianza non ha fatto eccezione a queste dinamiche generali. Limitando l'analisi al periodo 2011-2017 dai dati emerge che

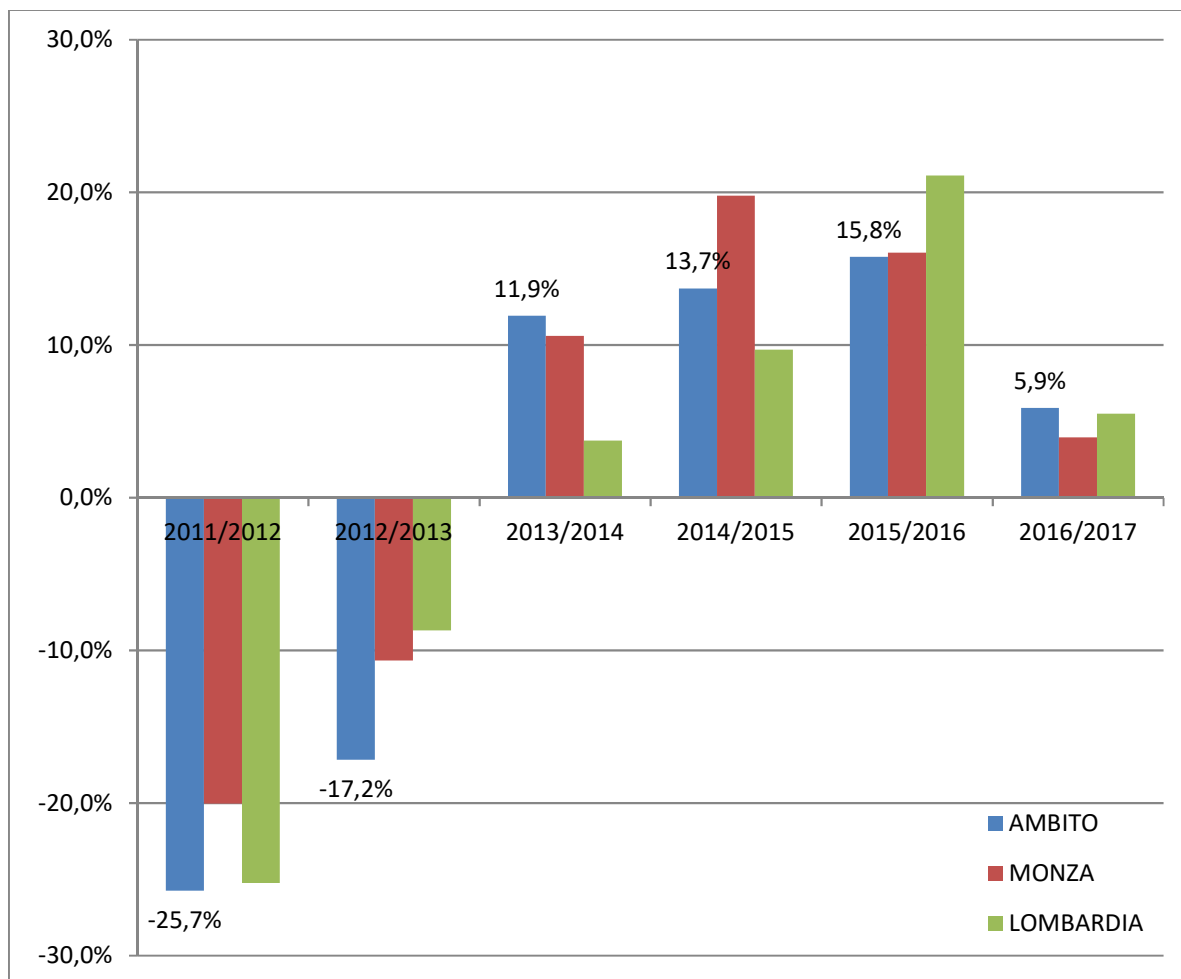
- l'Ambito nel suo complesso, similmente ai contesti presi a confronto, ma con intensità più accentuate, proviene da una fase molto negativa di mercato che, pur mantenendosi tale, nel secondo biennio attenua il trend di decrescita passando da un -25,7% nel periodo 2011/2012 a un -17,2% nel successivo periodo 2012/2013;
- tra il 2013 e il 2014 si è invece registrata una netta inversione di tendenza, più accentuata rispetto ai contesti di riferimento, con una crescita del numero di transazioni del 11,9% rispetto all'anno precedente;
- nei periodi successivi il mercato prosegue un percorso di crescita lineare che raggiunge il suo apice, in termini di performance, nel 2016;
- nell'ultimo periodo considerato, quello compreso tra il 2016 e il 2017, il trend di crescita del mercato prosegue pur rallentando in modo evidente, attestandosi a un +5,9% rispetto al 2016, performance comunque migliore di quelle fatte registrare dai contesti di riferimento (Monza +3,9%, Lombardia +5,5%);
- seppur in crescita il mercato immobiliare dell'Ambito non ha ancora completamente recuperato rispetto al numero di transazioni registrate nel 2011: nel 2017 sono state infatti registrate 1.861 transazioni contro le 1.940 del 2011 con una differenza negativa pari al 4%.

Grafico – Le dinamiche delle transazioni immobiliari. Ambito di Carate Brianza.

¹Le transazioni sono espresse attraverso il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) che rappresenta il volume complessivo di compravendite di immobili avvenute in un dato periodo per uno specifico territorio, comprensive degli immobili del settore residenziale (abitazioni e pertinenze) e di quello non residenziale (terziario-commerciale, produttivo, agricolo e altri immobili).



Periodo 2011-2017



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Tra i comuni dell'Ambito di Carate Brianza le dinamiche del periodo considerato sono state piuttosto omogenee e in linea con le tendenze medie dell'ambito. Nell'ultimo periodo considerato, quello compreso tra il 2016 e il 2017 spiccano i dati registrati a Lissone, in crescita di circa 100 transazioni, e Biassono e Macherio con dati negativi rispettivamente pari a 52 e 46 transazioni.

Tra i comuni dell'Ambito solo i comuni di Albiate, Carate Brianza e Veduggio hanno segnato alla fine del periodo considerato un deciso incremento delle transazioni rispetto ai valori assoluti del 2011, rispettivamente del 16%, 58% e 15%. Più contenuti, ma comunque positivi i dati registrati a Briosco (+2%) e Triuggio (+4%). Negativi, ma comunque vicini alla soglia del 2011, i dati registrati a Sovico (-5%) e Vedano (-6%). Più lontani dai valori del 2011 i comuni di Besana Brianza (-18%), Lissone e Renate (entrambi a -11%). Le dinamiche negative del periodo 2016-2017 penalizza i comuni di Biassono e Macherio che rispetto al 2011 lasciano un margine negativo rispettivamente del 20% e del 28%.



Immagine – Variazione del numero di transazioni di compravendita. Dettaglio Comunale
Periodo 2011-2017

Comune	Var. % 2011-2017
ALBIATE	16%
BESANA B.	-18%
BIASSONO	-20%
BRIOSCO	2%
CARATE B.	58%
LISSONE	-11%
MACHERIO	-28%
RENATE	-11%
SOVICO	-5%
TRIUGGIO	4%
VEDANO	-6%
VEDUGGIO	15%
VERANO B.	3%

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Le dinamiche positive del periodo 2014-2017 sono determinate dalle transazioni di specifiche tipologie di immobili residenziali. Sono infatti soprattutto i tagli più piccoli, quelli inferiori ai 50 mq e quelli compresi tra i 50 e gli 85 mq a trainare il mercato con crescite rispetto al 2013 rispettivamente del 16% e del 38%. A questi si aggiungono gli alloggi di maggiori dimensioni, quelli maggiori di 145 mq, che descrivono una crescita delle transazioni del 115% rispetto al 2013.

Dinamiche dei valori di compravendita di immobili residenziali

I dati disponibili relativi ai prezzi di compravendita di **immobili residenziali di tipo civile** nell'ambito di Carate Brianza restituiscono per il periodo 2007 – 2017 un quadro dalle dinamiche articolate, dove i prezzi medi tendono a crescere nell'ultimo periodo ma si riduce la differenza tra prezzi minimi e massimi con la crescita dei primi e il costante calo dei secondi. Più nel dettaglio i dati descrivono:

- *una crescita dei prezzi medi di compravendita*, dopo che tra il 2007 e il 2012 si è registrato un calo generale del 5%, nell'ultimo periodo considerato compreso tra il 2012 e il 2017 il trend torna positivo in crescita del 4% rispetto al 2012, in linea con le dinamiche del numero di transazioni registrate, senza recuperare però i valori pre-crisi (-2% rispetto al 2007);
- *un calo dei prezzi massimi di compravendita*, costante lungo tutto il periodo considerato, che segna rispetto al 2007 una differenza negativa del 10%;
- *una significativa crescita dei prezzi minimi*, che tra il 2012 e il 2017 salgono di ben 20 punti percentuali.

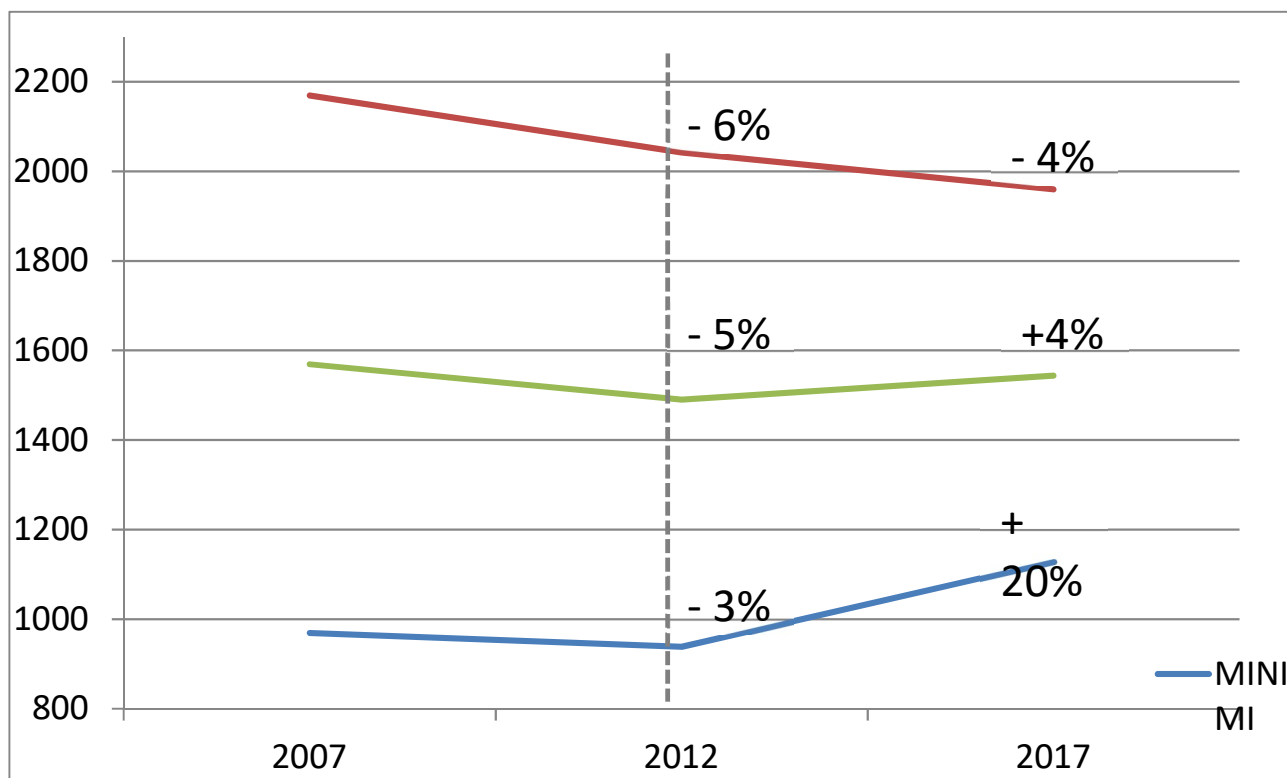
Nel dettaglio delle dinamiche dei singoli comuni per il periodo 2012-2017:

- *prezzi medi*, sono stati registrati cali dei prezzi nei comuni di Albiate (-3%), Besana Brianza (-3%), Sovico (-2%) e Vedano (-16%), e crescite anche significative nei comuni di Biassono (+18%), Briosco (7%), Carate Brianza (+10%), Lissone (+5%), Macherio (+5%), Renate (+6%), Triuggio (+13%), Veduggio (+6%) e Verano Brianza (+14%);
- *prezzi minimi*: sono stati registrati aumenti anche molto consistenti dei prezzi nella gran parte dei comuni dell'Ambito, tranne ad Albiate (-5%), Besana Brianza (-11%) e Vedano (-



8%) per i quali i prezzi sono andati in diminuzione. Le crescite registrate sono state invece molto consistenti a Biassono (+32%), Briosco (+38%), Carate Brianza (+39%), Lissone (+21%), Macherio (+28%), Renate (+25%), Sovico (+16%), Triuggio (+54%) Veduggio (36%) e Verano Brianza (+44%).

Grafico – Le dinamiche dei valori medi immobiliari. Abitazioni civili
Periodo 2007-2017



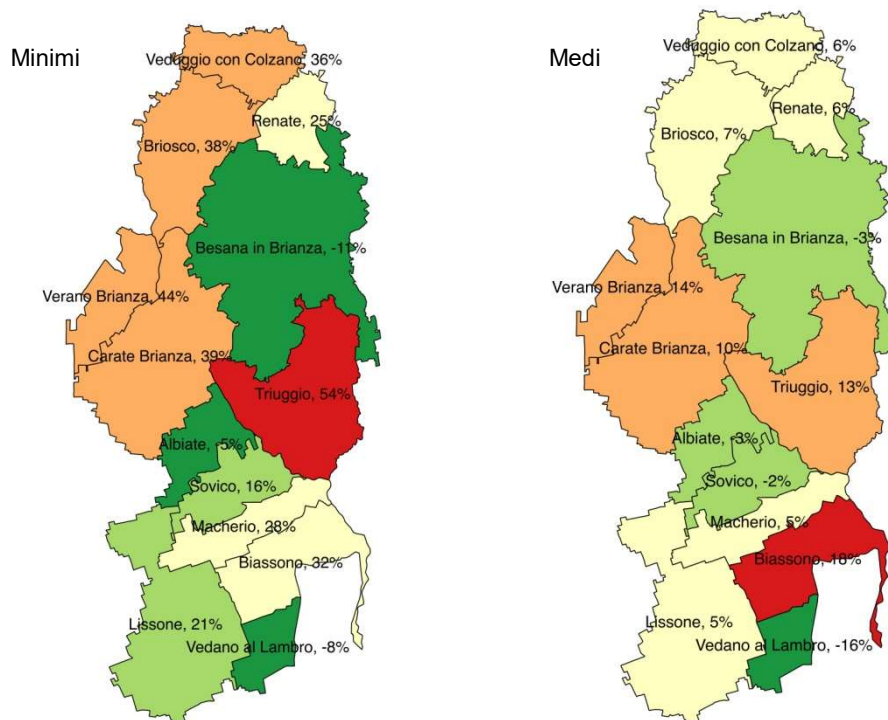
Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Relativamente alle **abitazioni di tipo economico**, presenti nei soli comuni di Biassono, Carate Brianza, Lissone e Verano Brianza le dinamiche registrate relativamente alle dinamiche dei prezzi di compravendita sono simili a quelli già descritti per le abitazioni di tipo civile, ovvero:

- una *crescita dei prezzi medi* di compravendita, pari al 2% tra il 2012 e il 2017, dove sono i comuni di Carate Brianza e Verano a trainare la crescita rispettivamente con un +4 e un +7%, mentre a Biassono e Lissone i prezzi sono rimasti stabili;
- una generale *riduzione dei prezzi massimi* di compravendita, pari a -4% tra il 2012 e il 2017, dove nello stesso periodo Biassono registra -7%, Carate Brianza -6%, Lissone -3%, mentre Verano Brianza rimane sostanzialmente invariata;
- una decisa *crescita dei valori minimi* pari al 16% tra il 2012 e il 2017, più contenuta a Lissone (+6%) e più accentuate negli altri comuni: Biassono (+14%), Carate Brianza (+24%), e Verano Brianza (+19%).

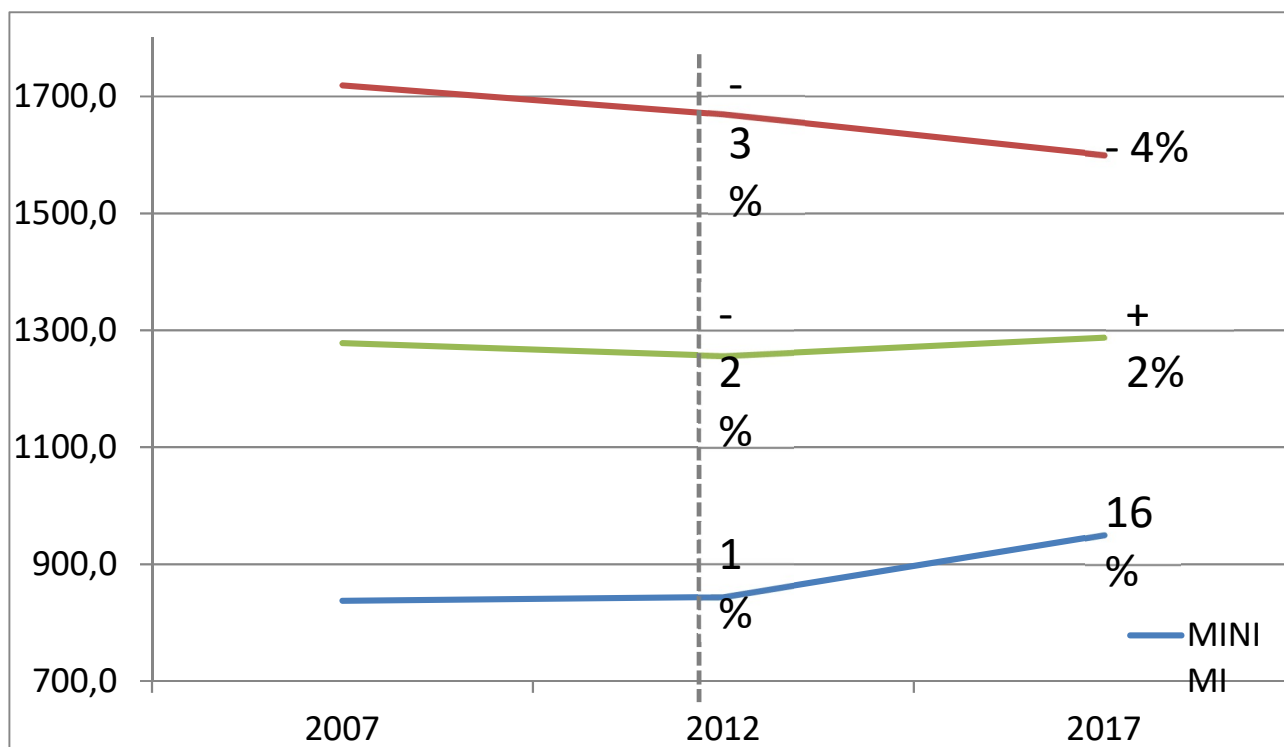


Immagine – Variazione percentuale del valore di compravendita. Dettaglio Comunale
Periodo 2012-2017



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione CODICI | Ricerca e Intervento

Grafico – Le dinamiche dei valori medi immobiliari. Abitazioni economiche
Periodo 2007-2017



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Le dinamiche dei prezzi di compravendita indicano che il mercato della compravendita di immobili residenziali di tipo civile ed economico tra il 2012 e il 2017 è divenuto meno accessibile per i profili sociali più fragili e con minori disponibilità economiche a causa di un generale aumento dei prezzi medi e, soprattutto, per un considerevole aumento dei prezzi minimi che tendenzialmente interessano alloggi di minor pregio.

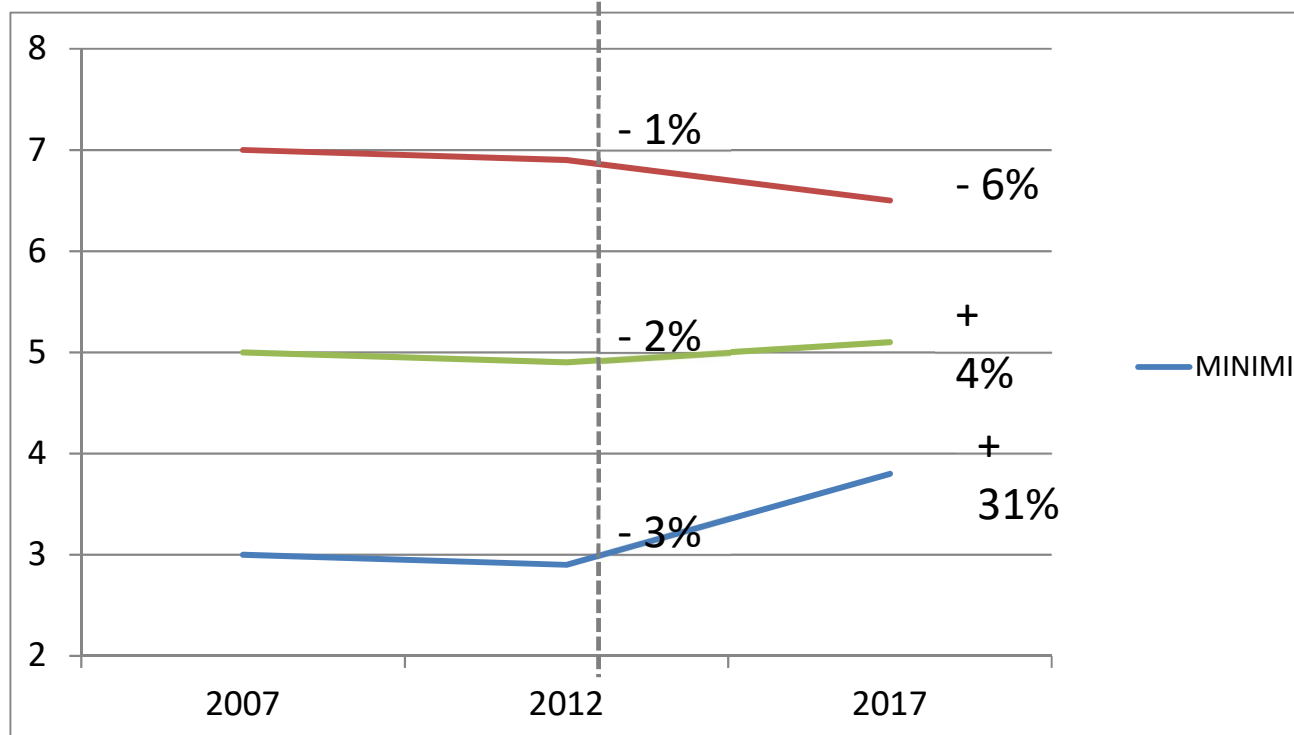
Dinamiche dei valori di locazione di immobili residenziali

L'andamento dei prezzi di locazione immobiliare relativo alle **abitazioni di tipo civile** ha registrato nel periodo 2007 – 2017 delle tendenze molto simili a quelle in precedenza descritte per i valori di compravendita. Per l'Ambito di Carate Brianza nel suo complesso infatti, dopo un primo periodo di generale decrescita (2007-2012), i prezzi medi di locazione crescono costantemente nell'ultimo quinquennio e, nello stesso periodo, si riduce considerevolmente la differenza tra prezzi minimi e massimi di locazione con la decisa crescita dei primi e il costante calo dei secondi. Più nel dettaglio i dati descrivono:

- *una crescita dei prezzi medi di locazione*, che tra il 2007 e il 2012 risultano però in calo del 2%, ma nell'ultimo periodo considerato compreso tra il 2012 e il 2017 mostrano un trend positivo di crescita del 2% rispetto al 2012, portandosi su valori sensibilmente maggiori rispetto a quelli pre-crisi (5,1 €/mq del 2017 contro i 5 €/mq del 2007);
- *un calo dei prezzi massimi di locazione*, lungo tutto il periodo considerato, con una decisa accentuazione a partire dal 2012 con una differenza negativa al 2017 del 6% (del 7% rispetto al 2007);
- *una significativa crescita dei prezzi minimi*, che tra il 2012 e il 2017 salgono di ben 31 punti percentuali.



Grafico – Le dinamiche dei valori medi di locazione. Abitazioni civili
Periodo 2007-2017

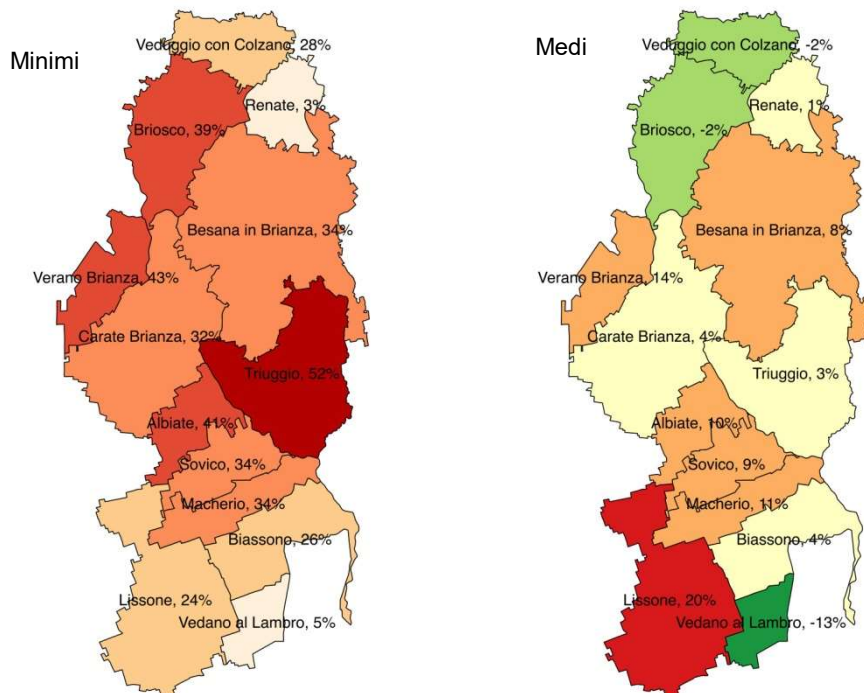


Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Nel dettaglio delle dinamiche dei singoli comuni per il periodo 2012-2017:

- *prezzi medi*, sono stati registrati cali dei prezzi nei comuni di Briosco e Veduggio (-2%), mentre a Veduggio si è registrato il calo più consistente (-13%), e crescite anche significative nei comuni di Albiate (+10%), Besana Brianza (+8%), Biassono e Carate Brianza (+4%), Lissone (+20%), Macherio (+11%), Renate (+1%), Sovico (+9%), Triuggio (+3%), e Verano Brianza (+14%);
- *prezzi minimi*: sono stati registrati aumenti anche molto consistenti dei prezzi in tutti i comuni dell'Ambito tra i quali si segnalano Albiate (+41%), Briosco (+39%), Triuggio (+52%) e Verano Brianza (+43%), i comuni di Besana Brianza, Biassono, Carate Brianza, Lissone, Macherio, Sovico e Veduggio con incrementi compresi tra il 24% e 34%, i comuni di Renate e Veduggio per i quali sono stati registrati gli incrementi più contenuti rispettivamente del 3 e 5%.

Immagine – Variazione percentuale del valore di locazione. Dettaglio Comunale
Periodo 2012-2017

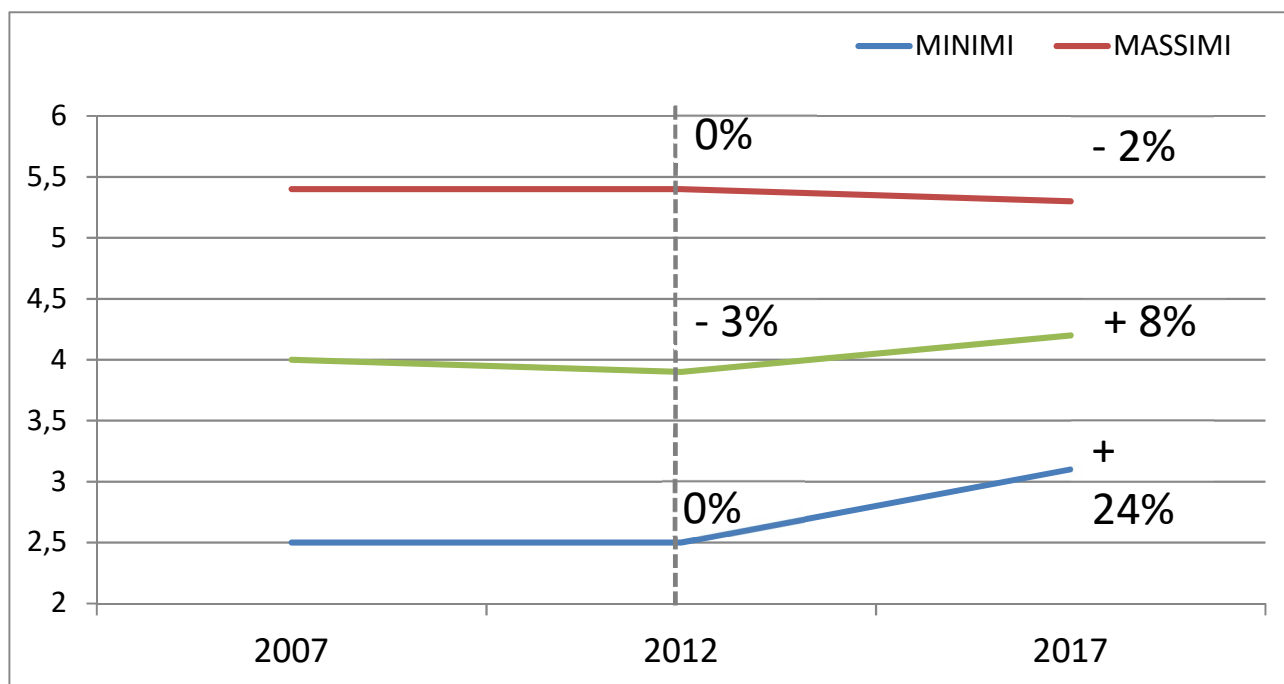


Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Relativamente alle **abitazioni di tipo economico**, che ricordiamo essere presenti solo nei comuni di Biassono, Carate Brianza, Lissone e Verano Brianza le dinamiche dei prezzi di locazione sono simili a quelli già descritti per le abitazioni di tipo civile, ovvero:

- una crescita dei prezzi medi di locazione pari all'8% tra il 2012 e il 2017, che raggiungono i 3,9 €/mq nei comuni di Biassono e Verano Brianza, i 4,4 €/mq nel comune di Carate Brianza i 4,5 €/mq a Lissone;
- in media una riduzione dei prezzi massimi di locazione pari al -2% tra il 2012 e il 2017, ma nel dettaglio la riduzione dei prezzi massimi si è concentrata nei comuni di Biassono (-4%) e Carate Brianza (-8%), a Verano sono rimasti stabili, mentre a Lissone sono cresciuti del 5%;
- una decisa crescita dei valori minimi pari al 24% tra il 2012 e il 2017, e nel dettaglio a Biassono del 14%, Carate Brianza del +37%, Lissone del +15% e a Verano Brianza del 29%.

Grafico – Le dinamiche dei valori medi di locazione. Abitazioni economiche
Periodo 2007-2017



Le dinamiche dei prezzi di locazione indicano che questo specifico mercato tra il 2012 e il 2017 è divenuto meno accessibile per i profili sociali più fragili e con minori disponibilità economiche a causa di un generale aumento dei prezzi medi e, soprattutto, per un considerevole aumento dei prezzi minimi che tendenzialmente interessano alloggi di minor pregio.



DOSSIER 2 – Reddito e contribuenti

Una fotografia, seppur parziale, dello stato di salute economico dei residenti nei comuni dell'Ambito può essere ricostruito dai dati messi a disposizione dal Ministero dell'Economia e delle Finanze desunti dalle dichiarazioni dei redditi relative al periodo d'imposta 2013 – 2016. Dall'analisi di questi dati emerge un quadro caratterizzato:

- da una crescita dei redditi dichiarati dai contribuenti residenti nei comuni dell'Ambito;
- dalla crescita del numero di coloro che presentano una dichiarazione dei redditi, ma anche di coloro che ne risultano esenti;
- da dinamiche eterogenee tra le tipologie di reddito dichiarate;
- da una diminuzione assoluta e percentuale di contribuenti con redditi bassi e un incremento di contribuenti con redditi più alti.

Reddito imponibile per contribuente

Tra il 2013 e il 2016 i comuni dell'Ambito di Carate Brianza hanno visto un **aumento del reddito imponibile** totale del 2,8%, dato positivo ma inferiore alle crescite registrate a Monza (+3,6%) e in Lombardia (+3,7%). **Aumenta il reddito medio per contribuente** (+2,4%), ma ancora in modo più contenuto rispetto a Monza (+3,7%) e Lombardia (+3,6%). **Aumenta il reddito procapite** tra i residenti nell'Ambito (+2,1%), in modo maggiore rispetto a Monza (1,7%) e Lombardia (1,5%).

Tra i Comuni vi è una generale crescita del reddito imponibile tranne che per Macherio dove il differenziale tra il 2013 e il 2016 risulta significativamente negativo. I contribuenti residenti a Vedano al Lambro risultano quelli con il reddito imponibile pro-capite più alto, in coda a questa classifica si posizionano i contribuenti residenti a Renate con un reddito imponibile pro-capite pari a 15.486 euro.

Tabella - Reddito imponibile per contribuente

COMUNE	2016				Δ % 2013-2016		
	Contribuenti per Reddito imponibile	Reddito imponibile (Euro)	Reddito imponibile per Contribuente	Reddito imponibile procapite	Reddito imponibile (Euro)	Reddito imponibile per Contribuente	Reddito imponibile procapite
ALBIATE	4.306	103.033.785	23.928	16.383	6,0%	6,3%	6,1%
BESANA B.	10.808	266.099.139	24.621	17.204	3,3%	4,0%	4,1%
BIASSONO	8.597	220.738.477	25.676	18.256	3,2%	0,5%	1,4%
BRIOSCO	4.290	102.716.961	23.943	17.091	8,5%	7,1%	7,9%
CARATE B.	12.373	309.622.038	25.024	17.313	3,9%	3,7%	2,7%
LISSONE	30.829	711.526.206	23.080	15.839	4,8%	3,3%	4,0%
MACHERIO	5.188	120.108.879	23.151	16.124	-13,5%	-14,3%	-16,5%
RENATE	2.812	63.941.316	22.739	15.486	0,5%	2,4%	1,7%
SOVICO	5.841	134.710.399	23.063	16.050	2,9%	4,0%	0,6%
TRIUGGIO	6.151	149.834.754	24.359	16.927	1,5%	1,9%	0,0%
VEDANO	5.301	174.420.616	32.903	22.989	2,6%	1,7%	1,3%
VEDUGGIO	3.063	69.753.440	22.773	15.867	2,7%	5,9%	4,0%



VERANO B.	6.423	143.076.778	22.276	15.516	2,7%	3,5%	3,4%
AMBITO	105.982	2.569.582.788	24.245	16.829	2,8%	2,4%	2,1%
MONZA	85.266	2.442.564.961	28.646	19.912	3,6%	3,7%	1,7%
LOMBARDIA	6.903.290	164.343.928.337	23.807	16.421	3,7%	3,6%	1,5%

Fonte: Ministero dell'Economia e delle finanze, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Contribuenti per reddito imponibile

All'aumento del reddito imponibile dichiarato da residenti nei comuni dell'Ambito corrisponde un **aumento del numero dei contribuenti** totali (+1%), ovvero coloro che presentano una dichiarazioni dei redditi. Questa crescita si configura in modo maggiore rispetto a Monza (+0,4%) e Lombardia (+0,6%). Tra il 2013 e il 2016 **aumentano anche coloro che dichiarano un reddito imponibile** (+0,4%), con performance migliore rispetto a Monza (-0,1%) e Lombardia (+0,1%). Specifica attenzione va però al **notevole aumento del numero dei contribuenti esentati dalla presentazione della dichiarazione dei redditi** (+20,7%), ovvero coloro che seppur conosciuti dal fisco rientrano nelle fattispecie di esonero previste per legge - tra le quali rientrano le esenzioni per limite di reddito -, una performance peggiore seppur in linea con le tendenze dei contesti di Monza (+16,9%) e Lombardia (+20,4%). Questa fascia di contribuenti rappresenta almeno in parte una quota di popolazione residente particolarmente fragile dal punto di vista dell'autonomia economica in quanto privi di reddito o percettori di un reddito molto basso.

Rispetto a quest'ultima fascia di contribuenti gli incrementi più consistenti e superiori al 20% rispetto alla dichiarazione 2013 si sono registrati nei comuni di Besana Brianza, Biassono, Carate Brianza, Lissone, Sovico, Triuggio e Veduggio.

Tabella - Contribuenti per reddito imponibile

	2016					Δ % 2013-2016		
	Numero contribuenti	Quota su popolazione residente	per Reddito imponibile	esenti	esenti %	Numero contribuenti	per Reddito imponibile	Δ% Contribuenti esenti
ALBIATE	4.416	70,2%	4.306	110	2,5%	-0,1%	-0,3%	6,8%
BESANA B.	11.178	72,3%	10.808	370	3,3%	0,1%	-0,6%	26,7%
BIASSONO	8.878	73,4%	8.597	281	3,2%	3,1%	2,6%	20,6%
BRIOSCO	4.416	73,5%	4.290	126	2,9%	1,3%	1,3%	-0,8%
CARATE B.	12.756	71,3%	12.373	383	3,0%	0,8%	0,2%	22,0%
LISSONE	31.926	71,1%	30.829	1.097	3,4%	2,0%	1,4%	22,7%
MACHERIO	5.334	71,6%	5.188	146	2,7%	1,3%	1,0%	17,7%
RENATE	2.873	69,6%	2.812	61	2,1%	-1,7%	-1,9%	8,9%
SOVICO	6.020	71,7%	5.841	179	3,0%	-0,4%	-1,1%	30,7%



TRIUGGIO	6.312	71,3%	6.151	161	2,6%	0,1%	-0,4%	25,8%
VEDANO	5.526	72,8%	5.301	225	4,1%	1,6%	0,9%	19,0%
VEDUGGIO	3.135	71,3%	3.063	72	2,3%	-2,4%	-3,0%	28,6%
VERANO B.	6.583	71,4%	6.423	160	2,4%	-0,5%	-0,8%	13,5%
AMBITO	109.353	71,6%	105.982	3.371	3,1%	1,0%	0,4%	20,7%
MONZA	88.301	72,0%	85.266	3.035	3,4%	0,4%	-0,1%	16,9%
LOMBARDIA	7.124.965	71,2%	6.903.290	221.675	3,1%	0,6%	0,1%	20,4%

Fonte: Ministero dell'Economia e delle finanze, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Contribuenti per tipologia di reddito

Rispetto al numero di contribuenti per tipologia di reddito dichiarata è opportuno evidenziare l'incremento della quota dei contribuenti che dichiarano **reddito da fabbricati** (da 27 a 37,9% del totale) e **da lavoro dipendente o assimilati** (da 37,3 a 38,4% del totale), mentre diminuisce la quota dei contribuenti che dichiarano **reddito da pensione** (da 25 a 24,6% del totale), **da lavoro autonomo** (da 1,7 a 1,4% del totale). Tali dinamiche possono probabilmente essere ricondotte ad un incremento degli investimenti privati in immobili, determinato da condizioni favorevoli di mercato (prezzi inferiori ai livelli pre-crisi) e da una contestuale e generalizzata riduzione dei tassi di interesse praticati sui mutui ipotecari dagli istituti bancari.

Tabella – Contribuenti per tipologia di reddito

	2013			2016		
	AMBITO	MONZA	LOMBARDIA	AMBITO	MONZA	LOMBARDIA
Reddito imponibile	69,6%	70,9%	70,4%	69,4%	69,5%	69,0%
Reddito da fabbricati	27,0%	39,2%	25,5%	37,9%	38,9%	34,7%
Reddito da lavoro dipendente e assimilati	37,3%	36,4%	37,8%	38,4%	37,2%	38,4%
Reddito da pensione	25,0%	27,7%	26,0%	24,6%	26,4%	25,0%
Reddito da lavoro autonomo (comprensivo dei valori nulli)	1,7%	2,6%	1,7%	1,4%	2,3%	1,5%
Reddito di spettanza dell'imprenditore in contabilità ordinaria (comprensivo dei valori nulli)	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,2%



Reddito di spettanza dell'imprenditore in contabilità semplificata (comprensivo dei valori nulli)	2,9%	2,3%	2,7%	2,5%	1,9%	2,3%
Reddito da partecipazione (comprensivo dei valori nulli)	5,0%	3,8%	4,0%	4,5%	1,9%	3,6%

Fonte: Ministero dell'Economia e delle finanze, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Il dettaglio a livello comunale mostra come:

- l'incremento dei contribuenti rispetto ai redditi da fabbricati risulta contenuto, anche se positivo, nei comuni di Besana Brianza, Carate Brianza e Lissone;
- rispetto ai contribuenti per reddito da lavoro dipendente e assimilati performance negative, ma comunque contenute, sono state registrate nei comuni di Sovico e Veduggio;
- la riduzione dei contribuenti da lavoro autonomo è diffusa e può essere interpretata anche positivamente in quanto in momenti di crisi economica e riduzione dei cosiddetti "posti fissi" i lavoratori autonomi, ovvero le partite IVA, tendono ad aumentare per una pluralità di ragioni legate alla ricerca di opportunità e alle caratteristiche dell'offerta di lavoro.

Tabella – Contribuenti per tipologia di reddito. Dettaglio comunale

COMUNE	Δ % 2013-2016							
	Reddito imponibile	Reddito da fabbricati	Reddito da lavoro dipendente e assimilati	Reddito da pensione	Reddito da lavoro autonomo (comprensivo dei valori nulli)	Reddito di spettanza dell'imprenditore e in contabilità ordinaria (comprensivo dei valori nulli)	Reddito di spettanza dell'imprenditore e in contabilità semplificata (comprensivo dei valori nulli)	Reddito da partecipazioni (comprensivo dei valori nulli)
ALBIATE	-0,3%	152,1%	3,7%	-3,3%	-22,8%	16,7%	-6,8%	-6,9%
BESANA B.	-0,6%	3,6%	1,7%	-0,8%	-14,3%	-27,5%	-12,7%	-12,2%
BIASSONO	2,6%	141,7%	7,8%	0,4%	-18,9%	-18,8%	-11,7%	-7,7%
BRIOSCO	1,3%	118,0%	5,6%	-1,2%	-6,0%	-26,3%	-13,7%	-8,5%
CARATE B.	0,2%	2,8%	4,1%	-2,0%	-13,5%	-22,4%	-13,0%	-6,5%
LISSONE	1,4%	3,4%	4,4%	-0,2%	-14,0%	-16,9%	-8,3%	-6,8%
MACHERIO	1,0%	151,8%	6,7%	-1,4%	-14,4%	-46,2%	-17,2%	-7,9%
RENATE	-1,9%	100,3%	0,5%	-1,3%	-6,5%	60,0%	-17,6%	-17,3%
SOVICO	-1,1%	122,0%	-1,1%	0,0%	-10,7%	-55,0%	-4,7%	-6,4%
TRIUGGIO	-0,4%	133,2%	1,3%	-0,1%	-6,0%	-5,6%	-21,2%	-9,0%
VEDANO	0,9%	105,8%	6,1%	-0,2%	-13,4%	-26,3%	-21,8%	-10,0%
VEDUGGIO	-3,0%	120,6%	-0,2%	-2,8%	-12,5%	-22,2%	-18,7%	-11,7%



VERANO B.	-0,8%	133,0%	1,5%	-1,3%	-11,9%	-33,3%	-10,9%	-10,0%
AMBITO	0,4%	41,6%	3,6%	-0,8%	-13,6%	-22,7%	-12,1%	-8,4%
MONZA	-0,1%	1,2%	4,0%	-2,8%	-9,7%	-22,3%	-13,6%	-9,6%
LOMBARDIA	0,1%	38,9%	3,7%	-1,7%	-12,5%	-20,4%	-12,9%	-7,8%

Fonte: Ministero dell'Economia e delle finanze, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Variatione del numero di contribuenti per scaglioni di reddito

Le variazioni del numero di contribuenti per scaglioni di reddito descrivono un territorio dove diminuisce la quota di contribuenti (ogni 100 residenti) che dichiarano **fino a 10.000 euro di reddito complessivo** (da 12,6 a 12,2% del totale), diminuiscono i contribuenti che dichiarano redditi più bassi (reddito < o = 0 euro: -123 contribuenti; reddito compreso tra 0 e 10mila euro: -452 contribuenti, reddito compreso tra 10mila e 15mila euro: -778 contribuenti, reddito compreso tra 15mila e 26mila euro: -1.132 contribuenti), aumentano i contribuenti che dichiarano i redditi più alti (reddito compreso tra 26mila e 55mila euro: +2.687 contribuenti, reddito compreso tra 55mila e 75mila euro: +347 contribuenti, reddito maggiore di 75mila euro: +358 contribuenti).

Tabella – Variazione del numero di contribuenti per scaglioni di reddito. Dettaglio comunale

COMUNE	Δ 2013-2016							
	Numero contribuenti	Reddito complessivo < o = a 0 €	Reddito complessivo da 0 a 10000 €	Reddito complessivo da 10000 a 15000 €	Reddito complessivo da 15000 a 26000 €	Reddito complessivo da 26000 a 55000 €	Reddito complessivo da 55000 a 75000 €	Reddito complessivo maggiore 75000 €
ALBIATE	98	-6	-58	-43	-45	135	20	17
BESANA B.	302	5	-126	-57	-83	205	19	27
BIASSONO	502	-14	102	-56	-83	290	48	15
BRIOSCO	183	-7	-2	-75	-60	179	3	35
CARATE B.	410	-15	-144	-66	-117	296	37	35
LISSONE	1.528	-46	-144	-40	-199	643	145	110
MACHERIO	195	-6	-21	-65	4	135	25	8
RENATE	7	-2	-36	-30	-64	76	2	6
SOVICO	114	-5	-15	-83	-136	171	14	33
TRIUGGIO	135	-8	55	-124	-129	192	-10	30
VEDANO	274	-8	24	11	-32	72	23	23
VEDUGGIO	-22	-1	-34	-37	-107	90	7	8
VERANO B.	109	-10	-53	-113	-81	203	14	11
AMBITO	3.835	-123	-452	-778	-1.132	2.687	347	358



MONZA	2.966	-62	-397	-268	-1.186	1.361	199	380
LOMBARDIA	228.696	-7.735	-49.627	-34.770	-58.271	143.487	17.613	20.843

Fonte: Ministero dell'Economia e delle finanze, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento

Tabella – Contribuenti ogni 100 residenti

COMUNE	2013		2016	
	Contribuenti	Contribuenti fino a 10.000 euro di reddito complessivo	Contribuenti	Contribuenti fino a 10.000 euro di reddito complessivo
ALBIATE	68,6	14,6	70,2	13,6
BESANA B.	69,8	14,9	72,3	14,2
BIASSONO	70,5	14,2	73,4	14,7
BRIOSCO	70,8	14,2	73,5	14,0
CARATE B.	69,8	15,3	71,3	14,3
LISSONE	68,2	16,1	71,1	15,6
MACHERIO	71,5	16,0	71,6	15,1
RENATE	68,6	13,5	69,6	12,7
SOVICO	72,0	14,4	71,7	13,8
TRIUGGIO	70,8	13,6	71,3	13,9
VEDANO	70,1	15,2	72,8	15,2
VEDUGGIO	70,9	14,0	71,3	13,4
VERANO B.	69,7	14,8	71,4	14,2
AMBITO	69,6	15,1	71,6	14,6
MONZA	70,9	15,8	72,0	15,2
LOMBARDIA	70,4	17,0	71,2	16,1

Fonte: Ministero dell'Economia e delle finanze, elaborazione CODICI | Ricerca e intervento



DOSSIER 3 – Patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato

1. Descrizione dei dati e della fonte

I dati oggetto della presente analisi riguardano il database relativo patrimonio immobiliare pubblico reso disponibile in formato OpenData dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (OpenData MEF), Dipartimento del Tesoro. Il database è alimentato da dati che vengono trasmessi, obbligatoriamente, ogni anno dalle Amministrazioni Pubbliche per via telematica attraverso l'applicativo Immobili del Portale Tesoro. L'obbligo di pubblicazione è stato introdotto con D.Lgs. n. 33/2013. L'ultima rilevazione disponibile è stata svolta nel periodo giugno - novembre 2016 e riguarda il patrimonio al 31 dicembre 2015. I dati sono stati pubblicati sul sito del Ministero il 23 giugno 2017.

Tutti i soggetti pubblici sono chiamati a trasmettere le informazioni relative al proprio patrimonio:

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

Le amministrazioni adempienti a livello nazionale (Dati adempimento 2015) sono 7.458 su 10.760 (circa il 70%).

Le informazioni sul patrimonio disponibili nel database riguardano:

- localizzazione per indirizzario,
- identificativi catastali (o codice bene nel caso di immobili non accatastati),
- natura del bene (immobile o terreno)
- tipologia immobiliare,
- titolo di utilizzo/detenzione,
- natura giuridica,
- tipo di utilizzo e finalità,
- dimensione (superficie / cubatura),
- epoca costruzione,
- presenza di eventuale vincolo culturale paesaggistico,
- appartenenza a un compendio,
- Amministrazione proprietaria (se diversa da quella dichiarante),
- informazioni su eventuale locazione con il dettaglio della superficie locata e del canone percepito.

I beni immobili dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio, reperibili su un altro portale (<http://dati.agenziademanio.it/#/opendata>), non possiedono lo stesso livello di dettaglio (per esempio manca l'informazione sulla geolocalizzazione) e poiché si tratta di immobili gestiti dall'Agenzia del demanio, ritenendoli implicitamente indisponibili, si è scelto di non considerarli.

Dati estratti per la presente analisi

Ai fini dell'analisi finalizzata alla redazione del Piano di Offerta Abitativa dell'Ambito di Carate Brianza sono stati estrapolati solamente gli **immobili di proprietà comunale** relativamente ai Comuni interessati dal piano, in quanto l'**azienda ALER di riferimento** – ovvero quella di Varese – **risulta tra gli enti inadempienti**², e il patrimonio di soggetti pubblici terzi (istituzioni, università altri enti) non sarebbe direttamente impiegabile ai fini della realizzazione del piano. Per questi ultimi soggetti,

² Nonostante l'inadempienza nei confronti della trasmissione del patrimonio immobiliare, ALER Varese rende disponibile sul suo portale online una tabella relativa al suo patrimonio aggregato per comune, nella quale vengono riportate le proprietà suddivise per le seguenti tipologie: alloggi, box/posti auto, altro. Il dettaglio di queste proprietà è esplicitato al punto 4.



è comunque possibile ricostruire un quadro conoscitivo utile alla costruzione di strategie abitative integrate, come illustrato al punto 4.

L'unico comune dell'ambito inadempiente alla trasmissione dei dati risulta essere **Renate**, comune situato in un'area di pressione abitativa minore rispetto ai centri urbani del quadrante meridionale dell'ambito. Da segnalare anche l'assenza di dati per i comuni di Briosco e Vedano al Lambro, nonostante risultino come soggetti adempienti.

Con riferimento alla "natura del bene" di proprietà delle amministrazioni pubbliche, si è scelto di prendere in considerazione solo i fabbricati, ovvero le "**unità immobiliari**", e di escludere i "terreni". I dati sono stati georiferiti tramite geocoding a partire dall'indirizzario presente nel database originario.

Considerazioni sull'utilizzabilità del dato

Data l'obbligatorietà della trasmissione dei dati, il panorama generale fornito dal database dovrebbe essere abbastanza fedele alla geografia reale del patrimonio immobiliare di proprietà comunale. Ciononostante, la relativa obsolescenza dei dati (trasmessi al Ministero nel 2015) congiuntamente all'assenza di un controllo rigoroso operato dal ministero stesso sulla qualità delle informazioni trasmesse potrebbe far sì che alcune informazioni possano essere venute a meno.

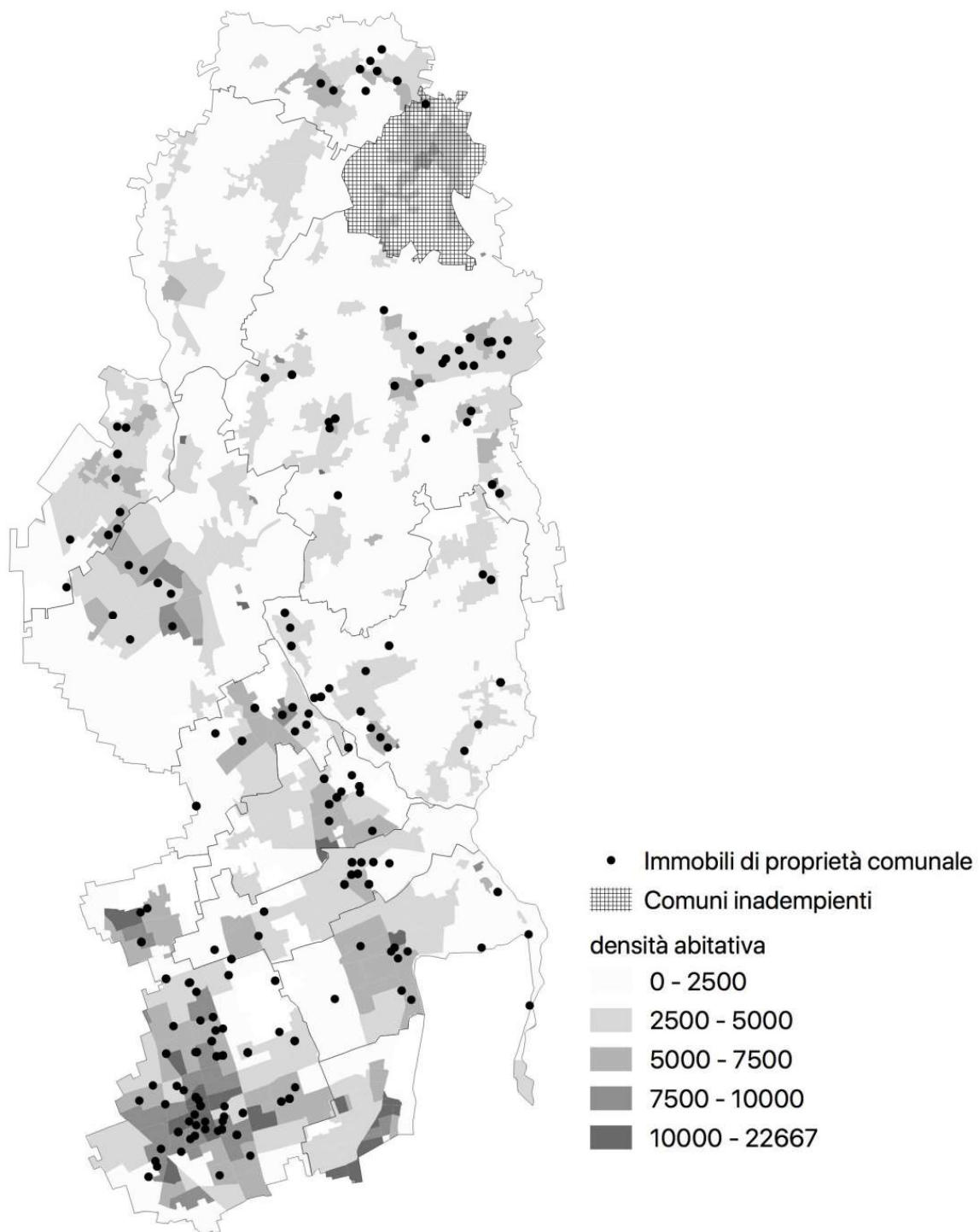
In considerazione di ciò, il modo migliore di utilizzare il presente patrimonio informativo potrebbe essere quello di **abbinarlo alle informazioni detenute dai singoli comuni e dall'anagrafe ERP di riferimento**.

2. Distribuzione degli immobili di proprietà comunale individuati

Gli immobili individuati come di proprietà dei comuni appartenenti all'ambito risultano essere 865, così distribuiti per comune:

Numero Unità Immobiliare per Comune	
Comune	Unità Immobiliari
Albate	85
Besana in Brianza	109
Biassono	16
Carate Brianza	9
Lissone	388
Macherio	74
Sovico	61
Triuggio	65
Veduggio con Colzano	30
Verano Brianza	26
Vedano al Lambro	0
Briosco	0
Renate	-
totale	865

In linea generale, come emerge dalla mappa sottostante, il patrimonio tende a concentrarsi nelle aree più densamente popolate dei comuni meridionali più vicini ai sistemi territoriali del monzese e del milanese, mentre andando verso nord gli immobili comunali tendono ad essere meno consistenti. Sono molto pochi gli immobili che non rientrano all'interno di ambiti di città densa e comunque risultano essere solo in piccola parte abitazioni vere e proprie: nella maggior parte dei casi le unità immobiliari localizzate nelle aree a minor densità di popolazione sono magazzini o locali di deposito, uffici o assimilabili, scuole e fabbricati per attività produttive.





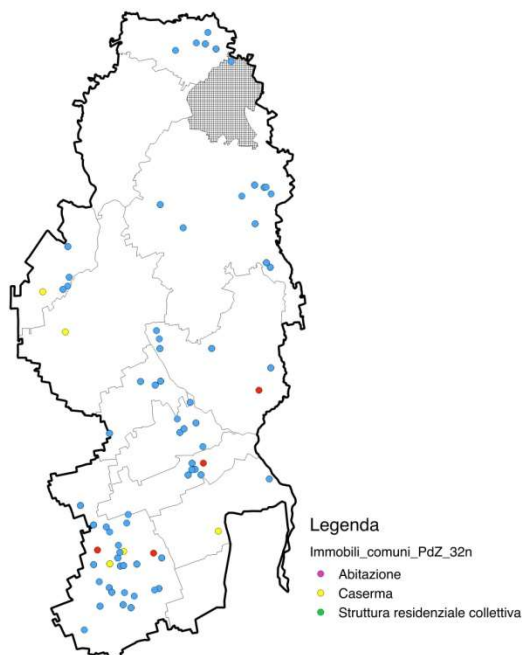
Tipologia immobiliare dei beni individuati

I dati estratti sono riconducibili alle seguenti categorie

Tipologia di immobile	Numero di unità	Superficie lorda MQ totali
Abitazione	583	30.552
Biblioteca, pinacoteca, museo, gallerie	10	7.574
Cantina, soffitta, rimessa, box, garage, posto auto, ...	68	2.172
Caserma	5	3.416
Castello, palazzo storico	1	2.400
Edificio scolastico (es.: scuola, università, ...)	54	134.179
Fabbricato per attività produttiva (anche agricola)	4	10.153
Impianto sportivo	16	63.503
Locale commerciale, negozio	20	2.264
Magazzino e locali di deposito	28	6.881
Ospedali, case di cura, cliniche e assimilabili	3	985
Parcheggio collettivo	6	3.790
Struttura residenziale collettiva (es.: collegi, ospizi, ...)	7	14.122
Teatro, cinematografo, struttura per concerti e spettacoli	1	1.088
Ufficio strutturato ed assimilabili	59	34.940
Totale	865	318.019

Come si può notare, le abitazioni sono il numero più consistente del patrimonio rilevato in termini di unità immobiliari, con una media di 52 mq per immobile.

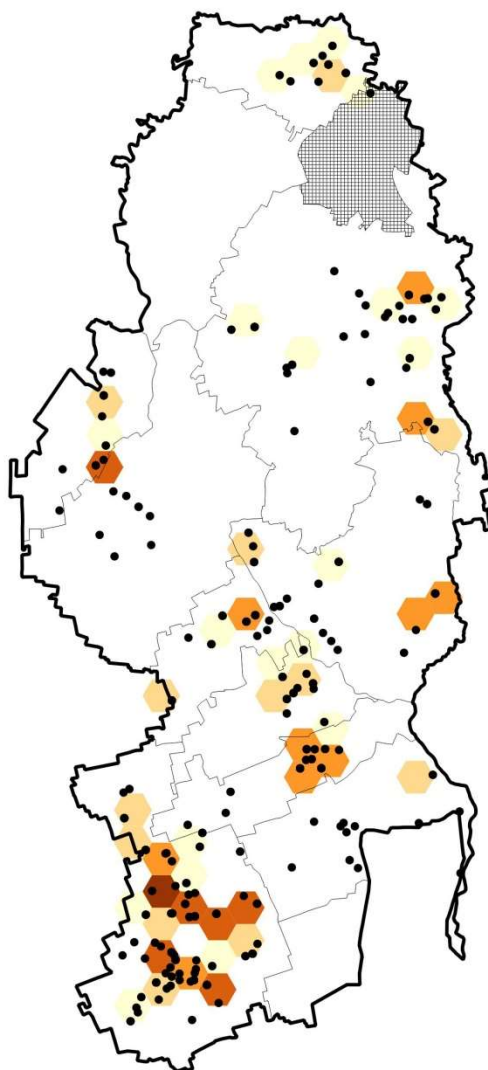
Altre tipologie immobiliare di interesse per il piano possono essere quelle potenzialmente convertibili in residenza: tra queste emergono le 7 Strutture residenziali collettive che cubano in totale di 14.122 metri quadri (non è disponibile il numero di alloggi singoli all'interno di ciascuna di esse), e gli Ospedali, le Caserme e gli Uffici nel caso questi siano al momento inutilizzati, in uno stato di manutenzione che ne permetta la conversione, e giuridicamente disponibili.



Degli 865 immobili presenti nella banca dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze, risulta che solamente 609 siano disponibili dal punto di vista della Natura Giuridica, di cui 394 destinati a ERP e 77 destinati a residenziale non meglio specificato. Tra gli immobili disponibili destinati a ERP, infine, alla data di trasmissione delle informazioni ben 346 risultavano già locati.

3. Distribuzione specifica del patrimonio abitativo pubblico

A livello geografico-insediativo, emerge che le abitazioni di proprietà pubblica tendono a polarizzarsi in aree specifiche, ad eccezione del comune di Lissone, dove il patrimonio risulta maggiormente diffuso all'interno del tessuto urbano. Un esempio tra tanti è il comune di Verano Brianza, dove la maggior parte del patrimonio sembra polarizzarsi nei dintorni di via Donatori del Sangue, a ridosso del confine con il comune di Carate Brianza dove risultano essere presenti oltre 3.000mq di patrimonio abitativo pubblico. Nell'immagine sottostante questo fenomeno emerge con evidenza.



- Immobili di proprietà pubblica
- Metri quadri di abitazioni pubbliche su campione di 20 ettari
- 50 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 4000
 - 4000 - 8400

Le abitazioni pubbliche risultano così distribuite nei comuni:

Comuni	Natura Giuridica delle abitazioni		Totale
	Patrimonio disponibile	Patrimonio indisponibile	
Albate	0	44	44
Besana in Brianza	55	3	58
Biassono	3	0	3
Carate Brianza	0	0	0
Lissone	310	9	319
Macherio	58	0	58
Sovico	28	1	29
Triuggio	1	32	33



Veduggio con Colzano	19	2	21
Verano Brianza	17	0	17
Vedano al Lambro	0	0	0
Briosco	0	0	0
Renate	-	-	-
Importo totale	491	92	583

Le finalità di utilizzo delle 583 unità immobiliari che costituiscono il patrimonio abitativo di proprietà comunale sono principalmente due: la fetta maggiore (453 unità) risulta essere ERP, 75 unità risultano a finalità residenziale non meglio specificata, 11 sono gli alloggi di servizio e le foresterie, 8 le unità destinate all'assistenza socio-sanitaria a carattere residenziale, e una piccola rimanenza risulta non definita o ad altre finalità.

Dal rapporto tra la superficie totale di abitazioni pubbliche – indipendentemente dal loro regime giuridico e dalla finalità (ERS o residenza) – e il totale della popolazione comunale emerge chiaramente come Lissone, Macherio e Albiate e Verano Brianza abbiano le quote maggiori di patrimonio abitativo pubblico pro-capite, seguiti da Besana Brianza, Sovico, Triuggio e Veduggio al Lambro.

	Superficie totale abitazioni pubbliche	popolazione comunale	mq abitazioni pubbliche per abitante
Albiate	2.171 mq	6363	0,34 mq/ab
Besana	3.682 mq	15558	0,24 mq/ab
Biassono	8.50 mq	12164	0,07 mq/ab
Carate	-	17949	0,00 mq/ab
Lissone	17.013 mq	45773	0,37 mq/ab
Macherio	3.236 mq	7399	0,44 mq/ab
Sovico	2.126 mq	8381	0,25 mq/ab
Triuggio	2.076 mq	8808	0,24 mq/ab
Veduggio	1.218 mq	4347	0,28 mq/ab
Verano	3.802 mq	9226	0,41 mq/ab
	36.174 mq	135968	0,27 mq/ab

4. Gli immobili pubblici disponibili e non utilizzati

I beni immobili sopra elencati, come detto, costituiscono l'intero patrimonio immobiliare di proprietà comunale. A partire da questo ampio ventaglio di proprietà, sono state estrapolate le unità che potrebbero divenire potenzialmente oggetto di politiche abitative, selezionandole tra quelle aventi il regime giuridico di bene disponibile (ovvero quei beni mobili o immobili di proprietà pubblica non destinati ad un pubblico servizio, che pertanto possono essere sottratti alla loro destinazione³) e che siano dichiarati dall'amministrazione proprietaria come non utilizzati, in ristrutturazione o non utilizzabili. Per questi ultimi, ovviamente, prima di essere reimmessi nel circuito delle disponibilità bisognerà valutare l'entità dei lavori di ristrutturazione da farsi.

³ Art. 828 Codice Civile



Da questa selezione, risultano essere disponibili e utilizzabili 40 immobili su tutto il territorio dell'ambito, distribuiti come segue in tabella.

Comune e Tipologia di immobile	Numero Immobili	Metri quadri totali
Albate	1	1.530
<i>Di cui Fabbricato per attività produttiva</i>	<i>1</i>	<i>1.530</i>
Besana in Brianza	1	278
<i>Di cui Edificio scolastico</i>	<i>1</i>	<i>278</i>
Biassono	2	100
<i>Di cui Cantina</i>	<i>1</i>	<i>60</i>
<i>Di cui Locale commerciale</i>	<i>1</i>	<i>40</i>
Carate Brianza	1	2.325
<i>Di cui Edificio scolastico</i>	<i>1</i>	<i>2.325</i>
Lissone	14	3.568
<i>Di cui Abitazione</i>	<i>9</i>	<i>440</i>
<i>Di cui Edificio scolastico</i>	<i>1</i>	<i>1.003</i>
<i>Di cui Locale commerciale</i>	<i>1</i>	<i>84</i>
<i>Di cui Ufficio strutturato ed assimilabili</i>	<i>3</i>	<i>2.041</i>
Macherio	10	331
<i>Di cui Abitazione</i>	<i>7</i>	<i>308</i>
<i>Di cui Cantina</i>	<i>3</i>	<i>23</i>
Sovico	8	727
<i>Di cui Abitazione</i>	<i>6</i>	<i>467</i>
<i>Di cui Ufficio strutturato ed assimilabili</i>	<i>2</i>	<i>260</i>
Triuggio	1	1.711
<i>Di cui Impianto sportivo</i>	<i>1</i>	<i>1.711</i>
Veduggio con Colzano	2	2.069
<i>Di cui Abitazione</i>	<i>1</i>	<i>56</i>
<i>Di cui Edificio scolastico</i>	<i>1</i>	<i>2.013</i>
Totale	40	12639

I comuni che posseggono più superficie disponibile ed utilizzabile sono Lissone, Carate Brianza, Veduggio con Colzano, Triuggio ed Albiate.

Sinteticamente, la tipologia immobiliare più frequente risulta essere l'abitazione residenziale, con 23 immobili distribuiti su 1.271 metri quadrati, per una media di 55 mq per immobile.

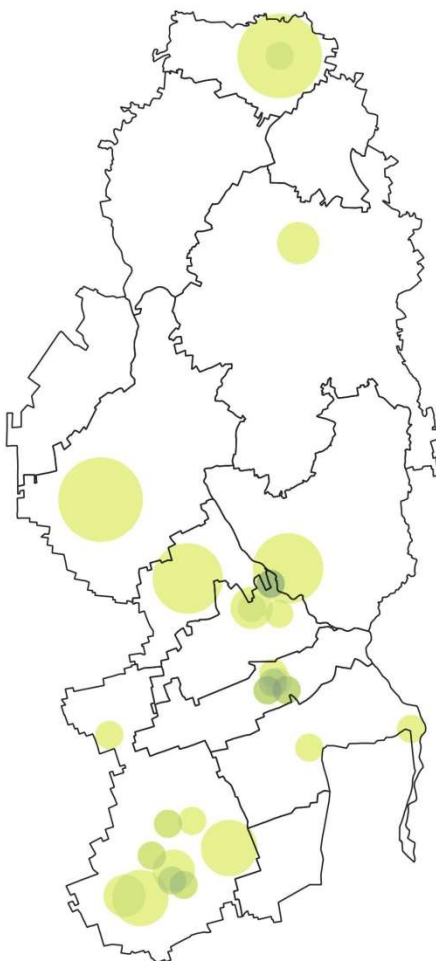
Tipologia immobiliare	Numero immobili	Somma M ²	Media M ²
Abitazione	23	1.271	55
Cantina, soffitta, rimessa, box	4	83	21
Edificio scolastico	4	5.619	1.405
Fabbricato per attività produttiva	1	1.530	1.530
Impianto sportivo	1	1.711	1.711
Locale commerciale, negozio	2	124	62



Ufficio strutturato ed assimilabili	5	2.301	460
Importo totale	40	12639	

Oltre alle abitazioni – la tipologia più semplice da inserire all'interno del piano -è interessante ipotizzare una valutazione qualitativa anche su altre tipologie immobiliari, che in alcuni casi potrebbero essere convertibili in soluzioni abitative temporanee o specializzate, preferendo un riutilizzo del patrimonio esistente ad operazioni di nuova edificazione.

La mappa di seguito riporta la consistenza in metri quadrati del patrimonio disponibile e non utilizzato.



5 Descrizione dei dati potenzialmente estraibili

I dati estratti dall'*opendata* del Ministero dell'Economia e delle Finanze sono relativi alle sole proprietà immobiliari comunali alla soglia del 2015. Al fine di fare un'immagine di dettaglio della geografia dell'intero patrimonio immobiliare pubblico, è necessario allargare la base dati anche ai beni di proprietà di altri soggetti.

Ulteriori informazioni sul patrimonio immobiliare pubblico

Al netto delle inadempienze, di cui è disponibile un elenco puntuale, è possibile estrarre informazioni organizzate nella stessa modalità descritta al punto 1 anche per altri soggetti pubblici, che senz'altro arricchirebbero il quadro patrimoniale sopra descritto.



Le ASL, le Università, così come la Provincia e molte altre istituzioni posseggono patrimoni immobiliari spesso molto vasti e non sempre valorizzati che, se opportunamente messi a sistema, potrebbero costituire un'opportunità importante per lo sviluppo di politiche abitative d'ambito, che vadano in una direzione sempre più integrata anche nei confronti di soggetti pubblici terzi.

Il patrimonio immobiliare ALER

ALER Varese risulta tra i soggetti inadempienti alla trasmissione del proprio patrimonio nella banca dati MEF. Non sono quindi disponibili dati relativi alle sue proprietà nel database di cui sopra. Nonostante ciò, dalle informazioni reperibili sul sito istituzionale emerge il seguente quadro, aggregato a livello comunale:

COMUNE	Proprietà ALER			Proprietà comunale		
	Alloggi	Box	Altro	Alloggi	Box	Altro
Albate	14	14				
Besana Brianza	89	37				
Biassono	3					
Briosco	2					
Carate Brianza	200	33	7	61	28	
Lissone	248	126	4			
Macherio	35	25				
Renate	2					
Sovico				26		1
Vedano al Lambro	1					
Veduggio con Colzano	34	24				
Totale	628	259	11	87	28	1



DOSSIER 4 – Esportazione dati Piattaforma Servizi Abitativi

Ragione Sociale Ente Proprietario	Data Ricezione	Ora Ricezione	Numero U.I. per Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Numero U.I. per servizi abitativi transitori	Numero U.I. assegnate l'anno precedente	Numero U.I. conferite da privati	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
ALER VARESE - COMO - MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO	27-05-2019	10:56:48	0	585	30	14	0	16	0	8	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI ALBIATE	22-05-2019	08:07:18	0	32	3	3	0	0	0	4	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI BESANA IN BRIANZA	30-05-2019	15:02:42	0	48	4	4	0	0	0	9	0	nessuna	0.0	0.0
COMUNE DI BIASSONO	23-05-2019	17:22:19	0	50	2	2	0	0	0	0	0	NO	0.0	10.0
COMUNE DI BRIOSCO	22-05-2019	12:19:52	0	59	3	3	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI CARATE BRIANZA	24-05-2019	11:18:50	0	106	4	5	0	0	0	7	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI LISSONE	22-05-2019	12:36:40	0	308	19	17	0	2	0	22	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI MACHERIO	30-05-2019	14:57:52	0	62	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	10.0
COMUNE DI RENATE	23-05-2019	15:34:47	0	16	1	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI SOVICO	22-05-2019	12:22:43	0	26	3	3	0	0	0	2	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI TRIUGGIO	22-05-2019	09:14:20	0	30	0	0	0	0	0	1	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO	29-05-2019	17:17:43	0	55	1	1	0	0	0	3	0	NO	0.0	0.0
COMUNE DI VEDUGGIO CON COLZANO	10-05-2019	08:39:04	0	18	1	1	0	0	0	1	0	NESSUNA	0.0	0.0
COMUNE DI VERANO BRIANZA	15-05-2019	13:20:56	0	17	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0