



PROGETTO DI MASSIMA PER L'ISTITUZIONE DELL'AGENZIA PER L'ABITARE DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

PREMESSA

1. IL CONTESTO LOCALE E I BISOGNI A CUI DARE RISPOSTA

Abitare a Busto Arsizio, tra proprietà e locazione
Una popolazione che cresce, invecchia, si atomizza
Una città che attrae
Andamenti del comparto residenziale nel mercato immobiliare
Rischio di esclusione dal mercato abitativo: la misura della sostenibilità dei canoni
La limitata diffusione della locazione a canone concordato
I fenomeni di contrazione della offerta
Il patrimonio a cui guardare: lo sfitto privato
Opportunità nelle previsioni di nuova offerta pubblica

2. IL PROGETTO DELLA AGENZIA PER L'ABITARE: FINALITÀ

3. BENEFICIARI: A CHI SI RIVOLGERÀ IL NUOVO SERVIZIO

4. AREE DI LAVORO E SERVIZI PREVISTI

Offerta di servizi al territorio
Co-gestione di Servizi Abitativi Comunali
Sviluppo di un Osservatorio sull'Abitare
Funzioni di progettazione, pilotaggio e monitoraggio
Funzioni di supporto: la comunicazione

5. COMPETENZE PROFESSIONALI

6. SISTEMA DI GOVERNANCE

7. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

8. RISORSE A DISPOSIZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL SERVIZIO E COSTI RENDICONTABILI

PREMESSA

Il presente documento contiene gli elementi preliminari di inquadramento e definizione per l'avvio del progetto sperimentale "Agenzia per l'Abitare del Comune di Busto Arsizio", come risultanti a esito dello studio di fattibilità e del conseguente Progetto di Massima, approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 522/2025.

La spinta alla istituzione di un'Agenzia per l'Abitare risponde all'obiettivo di contribuire al rafforzamento di politiche locali di welfare volte, in particolare, ad arginare e superare le condizioni di crescente difficoltà, riscontrate nel territorio, nell'accedere a soluzioni abitative adeguate e sostenibili, anche con riferimento a profili di domanda riferibili alla cosiddetta "fascia grigia".

In tal senso, la co-progettazione dell'Agenzia si raccorda ad altre iniziative dell'Amministrazione, soprattutto focalizzate sulla realizzazione di Servizi Abitativi Sociali, e punta a definire un presidio specifico sul tema della locazione,

- per aiutare i proprietari a superare i limiti e gli ostacoli che oggi scoraggiano l'offerta,
- per supportare l'accesso di giovani, famiglie, lavoratori o studenti, pensionati, a una casa adeguata, equa e sostenibile,
- per sviluppare la locazione accessibile come misura di welfare territoriale, per l'inclusione, la crescita e lo sviluppo durevole.

1. IL CONTESTO LOCALE E I BISOGNI A CUI DARE RISPOSTA

Busto Arsizio rappresenta il principale **polo urbano di riferimento per un vasto territorio** che comprende numerosi comuni di dimensioni medio-piccole dell'Altomilanese e del Basso Varesotto. La sua **posizione strategica lungo l'asse che collega Milano, Varese e Malpensa**, unita a un sistema infrastrutturale ben sviluppato, ne fa un nodo cruciale sia dal punto di vista residenziale che economico, in grado di attirare quotidianamente un significativo flusso di pendolari. Il tessuto urbano è caratterizzato da un mix di quartieri storici, zone residenziali di espansione e aree ex-industriali in trasformazione.

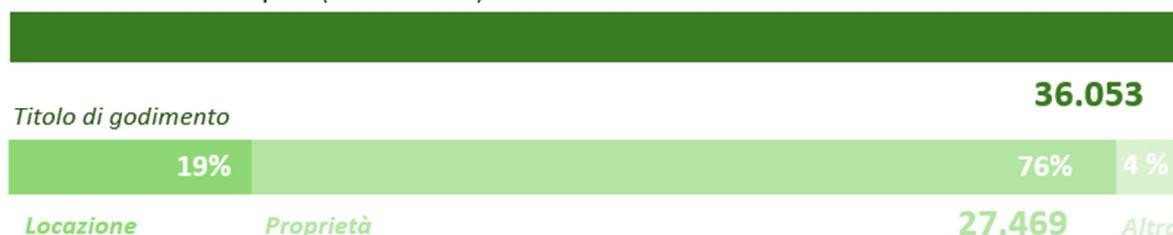
Il contesto abitativo di Busto Arsizio è fortemente influenzato da questa centralità territoriale. La domanda abitativa è in costante evoluzione, alimentata sia da quella parte più "tipica" della domanda, costituita dalle nuove famiglie in uscita dai nuclei o in movimento, ma anche da una nuova porzione di abitanti "transitori", quali studenti (locali o non) e lavoratori temporanei, di cui si parlerà più approfonditamente nel paragrafo "Busto Attrattiva".

Negli ultimi anni, il mercato abitativo ha registrato **una crescita della domanda**, spinta sia da dinamiche demografiche che da fattori economici. Il numero di nuclei familiari è in aumento e si assiste a una progressiva riduzione delle dimensioni medie delle famiglie. Questo fenomeno, unito alla pressione sul patrimonio immobiliare esistente, ha contribuito a un incremento dei prezzi delle abitazioni, sia in acquisto che in locazione. In questo contesto, l'accessibilità alla casa sta diventando una questione sempre più centrale, ponendo la necessità di politiche abitative mirate.

Abitare a Busto Arsizio, tra proprietà e locazione

Secondo quanto evidenziato dai dati Istat, a Busto Arsizio **la maggior parte delle abitazioni occupate sono di proprietà (76%)**, mentre solo una quota minore, seppur significativa, è in locazione (19%) o detenute con altri titoli (4%). Questo dato, in linea con quello nazionale, può essere stato influenzato, nel tempo, da diversi fattori, riflettendo comunque una tradizione culturale che privilegia l'acquisto della casa rispetto alla locazione, la quale è stata accompagnata dallo storico favor delle politiche pubbliche (nella realizzazione di edilizia agevolata, nella facilitazione di specifici canali di accesso al credito, etc.) verso la scelta dell'acquisto.

Totale abitazioni occupate (Fonte: Istat 2019)



Dal confronto con i valori medi provinciale e regionale, si rileva come Busto Arsizio veda una diffusione relativamente più accentuata della locazione, come modalità di godimento dell'abitazione; anche nei principali comuni contermini il

titolo di godimento in locazione esprime percentuali inferiori, con l'eccezione di Gallarate, che evidenzia proporzioni simili ai capoluoghi di provincia.

TABELLA – Valori comunali medi di locazione (per zone OMI) dei comuni confinanti con Busto Arsizio

Contesto	Proprietà	Locazione
Busto Arsizio	76,0%	19,0%
Castellanza	78,4%	18,6%
Gallarate	70,9%	24,9%
Legnano	79,8%	15,7%
Media provinciale (VA)	77,2%	16,9%
Media regionale	76,7%	18,0%

Fonte: ISTAT, elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l.

Rispetto alla diffusione della locazione, la presenza di patrimonio abitativo pubblico – di proprietà del Comune o dell'ALER territorialmente competente – destinato a Servizi Abitativi Pubblici e Sociali esprime una certa incidenza: secondo i dati del Piano Triennale per l'offerta di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali (relativi al periodo 2022-2023), a Busto Arsizio si contano poco meno di 1.550 nuclei assegnatari di alloggi pubblici in locazione, tra inquilini ALER e del Comune.

Tenendo conto dell'incidenza della locazione sul totale delle abitazioni occupate, la stima del numero di famiglie in locazione sul mercato privato è pertanto – approssimativamente e basando il calcolo su fonte Istat – di circa 5.400 unità.

Una popolazione che cresce, invecchia, si atomizza

Per definire l'ambito di intervento di una Agenzia dell'Abitare, è utile analizzare l'**evoluzione del rapporto tra le famiglie e le abitazioni**. Per questo scopo, l'andamento demografico rappresenta un indicatore essenziale.

Guardando ai dati relativi all'arco temporale 2019 – 2024 (fonte: Istat) è possibile affermare come, dopo una brusca contrazione relativa al periodo pandemico, **la popolazione sia tornata a crescere rapidamente**. Non solo, osservando i dati su un arco temporale più ampio (2003-2023), emerge un ulteriore elemento significativo: se la popolazione è aumentata del 6%, il numero dei nuclei familiari è cresciuto in misura ancora maggiore (+19%), accompagnato però da una riduzione del numero medio di componenti per nucleo (fonte: Istat).

Questo processo di **"atomizzazione"** è spesso legato all'incremento dei divorzi (di cui infatti si riscontra un aumento del 29% tra il 2019 e il 2024) e alla sempre più diffusa scelta di vivere soli. Nel solo triennio 2020-2022, infatti, i nuclei unipersonali sono aumentati di 315 unità, arrivando a rappresentare circa il 35% del totale dei nuclei residenti a Busto Arsizio (fonte: Dati Istat).

I dati aggiornati al 2024 (fonte: Istat) descrivono una popolazione di Busto Arsizio che sta **progressivamente invecchiando**. Attualmente, infatti, un abitante su quattro (25%) ha più di 65 anni, mentre la fascia più numerosa è quella compresa tra i 45 e i 65 anni (31%). I giovani tra i 20 e i 35 anni rappresentano invece il 15% della popolazione. Questa tendenza suggerisce che, nel lungo periodo, **l'età media della popolazione continuerà ad aumentare**.

Date queste premesse, risulta particolarmente utile l'indagine condotta da Fili Urbani sulle **condizioni di vita della popolazione anziana** residente a Busto Arsizio. I dati evidenziano che, sebbene la maggior parte degli anziani viva in abitazioni di proprietà (84,3%), l'affitto rappresenta comunque una soluzione abitativa significativa (13,3 %).

In particolare, il 12,8% degli anziani fino a 74 anni vive in affitto, e questa percentuale sale fino al 17,9% tra gli over 84.

Non solo quindi la scelta dell'affitto non è completamente residuale, ma **l'incidenza di soluzioni abitative alternative alla casa di proprietà tende ad aumentare proprio con l'avanzare dell'età**, essendo più alta tra gli *"oldest old"*.

Una città che attrae

Busto Arsizio si caratterizza per la propria capacità di attrarre popolazione. Se infatti il saldo naturale risulta negativo da oltre un decennio, la crescita demografica della città è trainata da un andamento positivo del saldo migratorio.

Busto Arsizio è anche una città con una **forte capacità attrattiva per lavoratori e studenti fuori sede**, grazie alla sua posizione strategica tra Milano e l'aeroporto di Malpensa, alla presenza di un solido tessuto industriale e istituzioni formative come l'Università degli Studi dell'Insubria (sezione per la laurea in infermieristica) e l'Enaip (Ente Nazionale ACLI Istruzione Professionale). Inoltre, i collegamenti ferroviari e stradali efficienti rendono la città un'opzione interessante per chi lavora o studia nelle zone limitrofe, ma cerca un'alternativa più accessibile rispetto ai costi abitativi di Milano.

Busto Arsizio è attrattiva anche per visitatori a breve termine, sia per motivi di turismo che per esigenze professionali. Sul fronte turistico, la città offre una posizione strategica vicino a Milano e al Lago Maggiore, rendendola una meta di passaggio per chi esplora la regione. Molte persone soggiornano temporaneamente in città per necessità legate a strutture come il tribunale, l'ospedale, la fiera e il Palazzetto dello Sport. Si tratta, ad esempio, di chi accompagna un familiare ricoverato, di chi partecipa a eventi fieristici o sportivi, o di chi è coinvolto in procedimenti giudiziari e deve trattenersi per un certo periodo. Inoltre, la presenza di numerose aziende ha portato a un afflusso costante di trasfertisti, cioè lavoratori che si spostano per brevi periodi e necessitano di soluzioni abitative temporanee. Un caso specifico di questa trasformazione è rappresentato dallo **sviluppo di una nicchia specializzata di offerta di abitare transitorio**, specificatamente nell'accoglienza dei trasfertisti. Per questa categoria si sono moltiplicate soluzioni abitative ad hoc, spesso dotate di servizi dedicati, che hanno ulteriormente spostato l'offerta verso il breve termine.

Andamenti del comparto residenziale nel mercato immobiliare

Considerando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e indicazioni rilevate dal portale specializzato immobiliare.it, emerge:

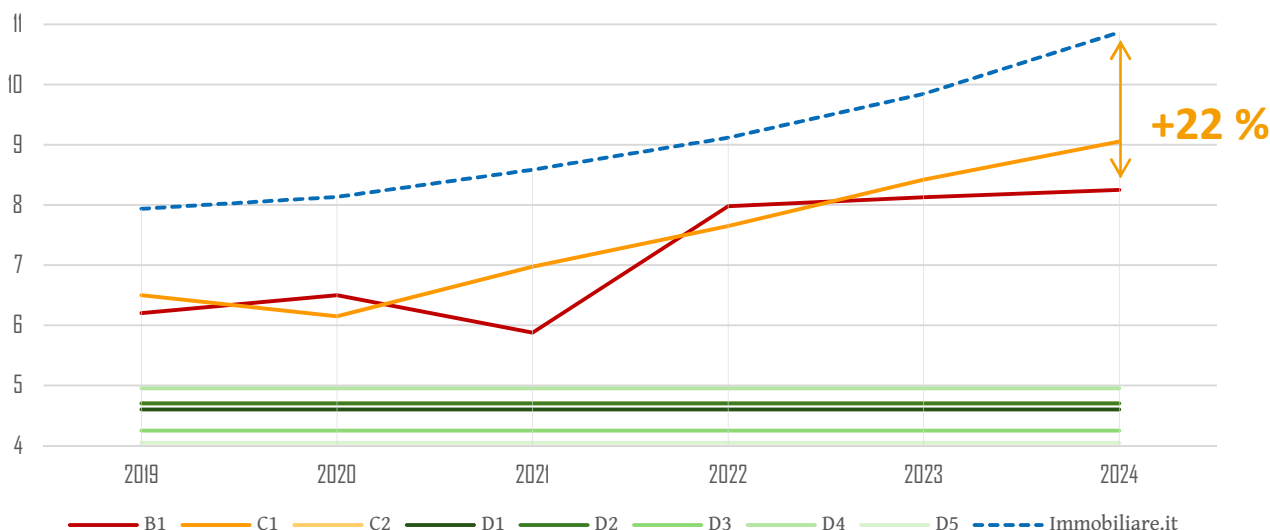
rispetto alla **locazione**,

- una significativa disuguaglianza di andamento, nel quinquennio, tra le zone centrali e semicentrali, in crescita, e quelle periferiche, che non registrano variazioni. Tra i dati riportati dalle due fonti relativi ai valori si riscontra uno scostamento pari a circa il 22%, verosimile se si considera lo scarto a esito del processo di trattativa che generalmente precede la stipula dei contratti. Il valore medio di locazione di Busto Arsizio (5,57 €/mq/mese), così valutato risulta inferiore, nell'ordine, a quelli analogamente stimati nei comuni confinanti di Legnano (8,02 €/mq/mese), Magnago (6,28 €/mq/mese) e Dairago (6,02 €/mq/mese).

relativamente alla **compravendita**,

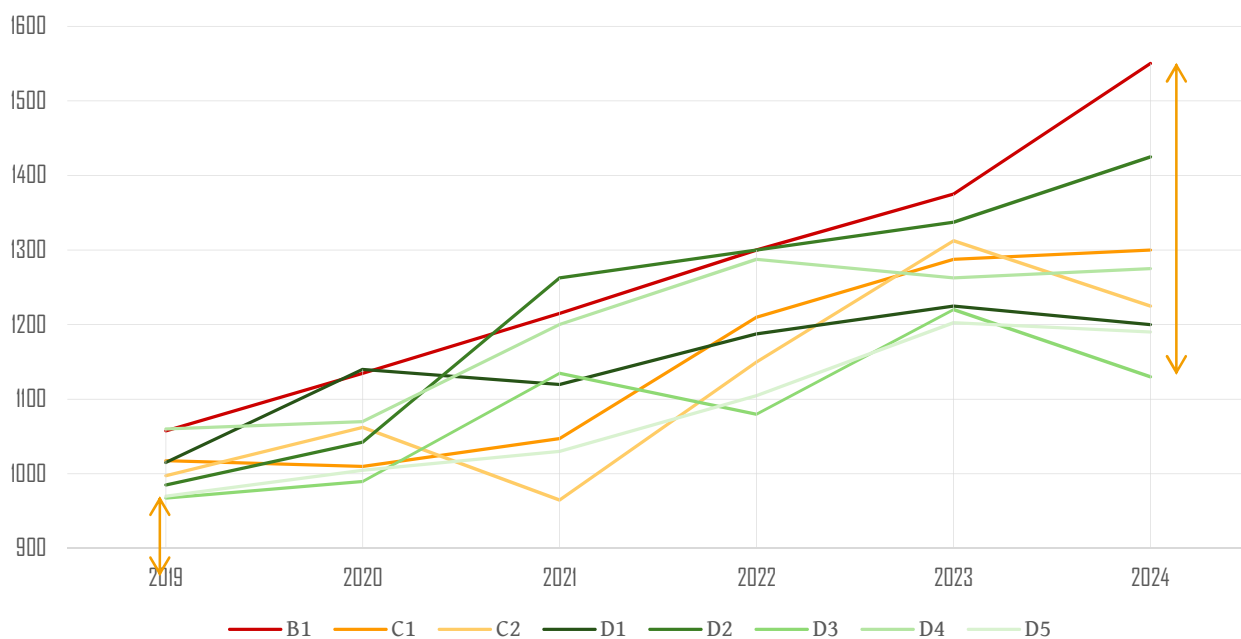
- una maggiore uniformità degli andamenti tra le zone, che registrano tutte una crescita (considerabile specie nelle aree centrali). Significativa è la polarizzazione che si registra tra i valori minimi e massimi; infatti, se al 2019 lo scostamento tra il massimo ed il minimo prezzo di vendita era pari a 90 €/mq, al 2024 il delta tra i due valori è quasi quintuplicato (420 €/mq).

GRAFICO – Andamento delle quotazioni per la locazione



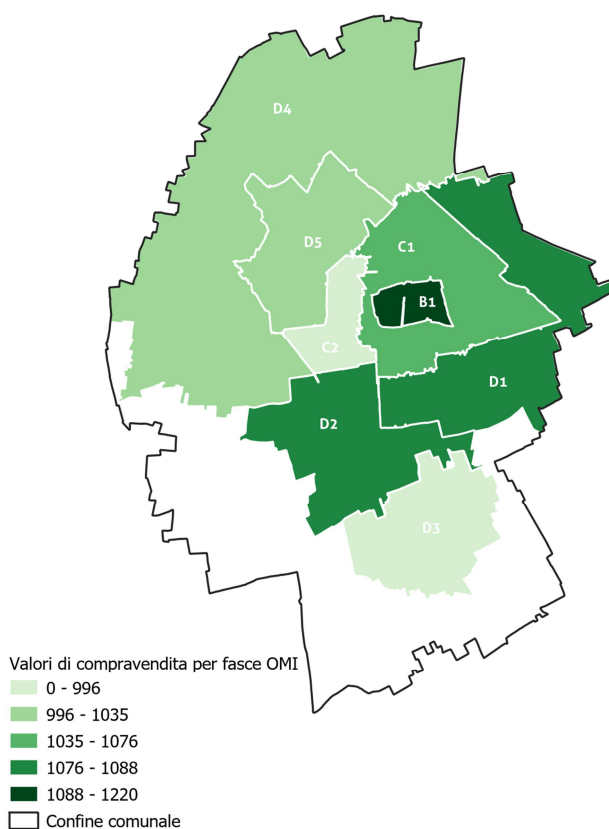
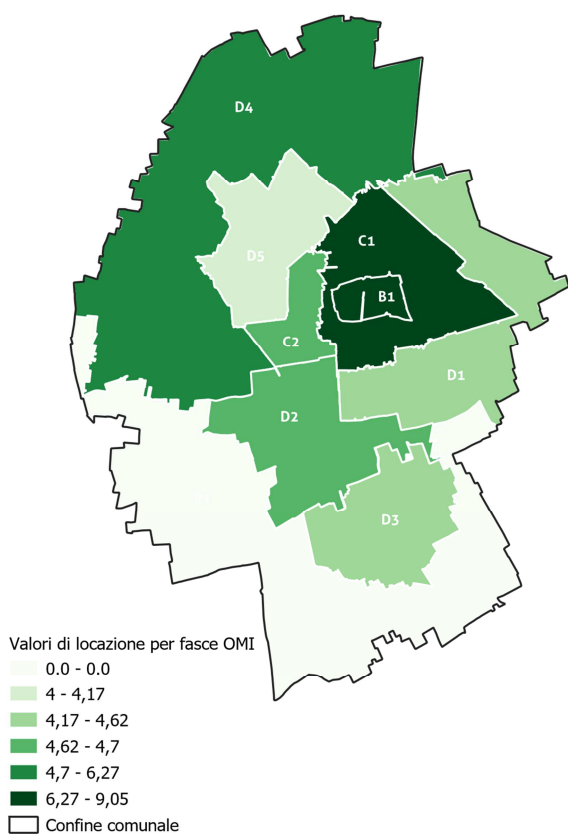
Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); Immobiliare.it, elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l.

GRAFICO – Andamento delle quotazioni per la compravendita



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l.

MAPPA – Confronto dei valori di locazione (a sinistra) e compravendita (a destra) per fasce OMI al 2024



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l.

Rischio di esclusione dal mercato abitativo: la misura della sostenibilità dei canoni

I fenomeni di esclusione abitativa determinati dalle dinamiche di mercato e dalla mancata corrispondenza tra domanda e offerta trovano evidenza, da un lato, nei dati relativi alle domande di accesso a forme di welfare abitativo; dall'altro lato e in termini previsionali, essi possono essere descritti attraverso una analisi mirata del tasso di sforzo delle famiglie, stimabile in base al rapporto tra valori medi di mercato e redditi.

Relativamente al primo aspetto, nel Comune di Busto Arsizio tra il 2020 e il 2024 sono stati attivati diversi **interventi di sostegno alla locazione**, grazie alla disponibilità di risorse straordinarie legate al contrasto degli effetti dell'evento pandemico covid-19. Nel corso del 2024, l'Amministrazione comunale ha attivato – in particolare – due specifici interventi: un primo intervento finalizzato a supportare l'avvio di un nuovo contratto di locazione in favore di nuclei con alloggio di proprietà all'asta a causa di pignoramento, per il quale non sono però pervenute richieste di contributo; una seconda misura, finalizzata a sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione nel libero mercato che, in linea con gli anni precedenti, ha invece raccolto un numero considerevole di domande.

Nel 28% dei casi, il canone mensile di locazione dichiarato dai richiedenti la misura di supporto risultava inferiore a 400 euro; nei restanti casi, il canone mensile era invece superiore. In base ai canoni dichiarati, il reddito "netto" mensile di cui i nuclei richiedenti avrebbero dovuto disporre per sostenere autonomamente le spese dell'abitazione in locazione avrebbe dovuto attestarsi, in oltre l'85% dei casi, su un minimo di 1.500,00 euro, assumendo un parametro di riferimento per la sopportabilità dei canoni determinato in 3 volte la somma del canone mensile di locazione e di 150 euro forfetarie e mensili di spese di mantenimento dell'abitazione (assunte parametricamente ai fini del calcolo).

Dall'approfondimento degli esiti di quest'ultima misura, alla quale hanno risposto **285 nuclei** familiari e per la quale è stata attribuita priorità ai nuclei familiari con reddito derivante esclusivamente da pensione di invalidità, da pensione da lavoro/di anzianità e/o assimilabili, emerge che:

- 147 richieste, pari a oltre la metà delle pervenute, hanno riguardato nuclei in condizioni di indigenza (valore ISEE inferiore a 3.000,00 euro);
- solo 33 richieste, pari all'11,6%, sono state avanzate da nuclei con ISEE superiore a 10.000,00 euro (1 solo con ISEE superiore a 16.000 euro).

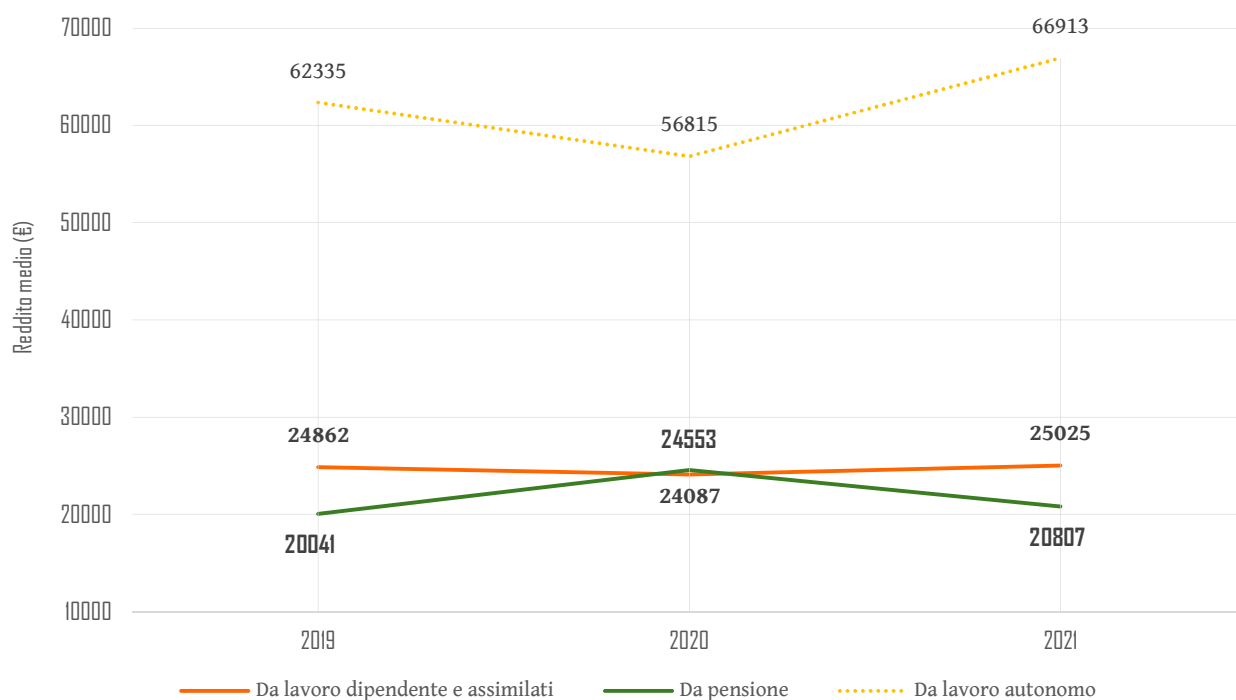
Questo dato di analisi sui richiedenti la misura menzionata si riflette nel ragionamento di stima sul rischio di insostenibilità dei canoni (*housing cost overburden*).

Ipotizzando l'affitto di un **immobile di 70 mq**, assumendo come canone medio di riferimento **6,8 €/mq/mese** (calcolato come media pesata dei valori OMI nelle diverse zone), pari a 81,6 €/mq/anno), risulta un canone mensile di 476 € ai quali vanno aggiunti **150€/mese di spese** (per le spese condominiali, le **utenze**, la TARI, la manutenzione ordinaria), arrivando ad un **totale di 626€/mese**.

Considerando, come riportato in vari studi, il rapporto costo alloggio/reddito sopportabile se entro il limite del 40%, per sostenere un immobile in affitto a Busto Arsizio è necessario un reddito netto minimo di 1.565 €/mese, corrispondenti ad un reddito annuo lordo (RAL, assimilabile all'imponibile IRPEF analizzato precedentemente) di almeno **24.710 €** (per il nucleo).

L'analisi dei redditi per il periodo 2019 e 2021 (fonte: Istat, "Contribuenti e delle categorie di reddito IRPEF") descrive per Busto Arsizio un contesto in salute dove l'**82% della popolazione residente** con più di 18 anni **percepisce un reddito**, con una crescita significativa (+ 7,3 %) dei redditi da lavoro autonomo e una lieve per i redditi da lavoro dipendente e assimilati (+ 0,7 %). Sono invece rimasti pressoché invariati i redditi da pensione. Tuttavia, se si osserva il peso di queste categorie rispetto al totale dei redditi emerge che:

- solo il **2%** sono da **lavoro autonomo**;
- più della metà, circa il **60%**, sono da **lavoro dipendente e assimilati** con una media di reddito annuo lordo (RAL) pari a **25 mila €** all'anno;
- il **38%** sono da **pensione** con una media inferiore alle classi precedentemente citate e pari a **20,6 mila €** all'anno.



Fonte: Istat, elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l.

Dalla simulazione dei costi dell'alloggio (che si basa su valori OMI mediamente più bassi di oltre il 20% rispetto alle richieste del mercato e che assume le spese accessorie al minimo degli indici medi nazionali) e con riferimento ai dati reddituali dei contribuenti residenti a Busto Arsizio, si può dunque assumere che siano al limite della sostenibilità del costo dell'affitto:

- i nuclei mono-reddito con reddito inferiore a quello medio da lavoro dipendente, pari a 25 mila €/anno (condizione che, ad esempio, può configurarsi nel caso di lavoratori part-time, neo-assunti, di lavoratori non qualificati, etc.), o con maggiore carico familiare (ad esempio per la presenza di figli);
- i nuclei mono-reddito che percepiscano reddito da pensione, con media pari a 20,6 mila €/anno (anziani soli).

La limitata diffusione della locazione a canone concordato

Busto Arsizio rientra nell'elenco dei comuni lombardi classificati ad “**Alta Tensione Abitativa**” (ATA) in base alla Delibera CIPE - Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica - del 13 novembre 2003 e pubblicato sulla G.U. del 18 febbraio 2004, n. 40.

Per la città è vigente e applicato un **Accordo Locale**, sottoscritto dalle rappresentanze sindacali (SUNIA e SICeT) e dalle associazioni della proprietà edilizia (A.P.E. - Confedilizia e U.P.P.I.) in data 18 marzo 2019; antecedente il periodo covid-19, l'Accordo non è stato rinnovato al termine dei tre anni previsti.

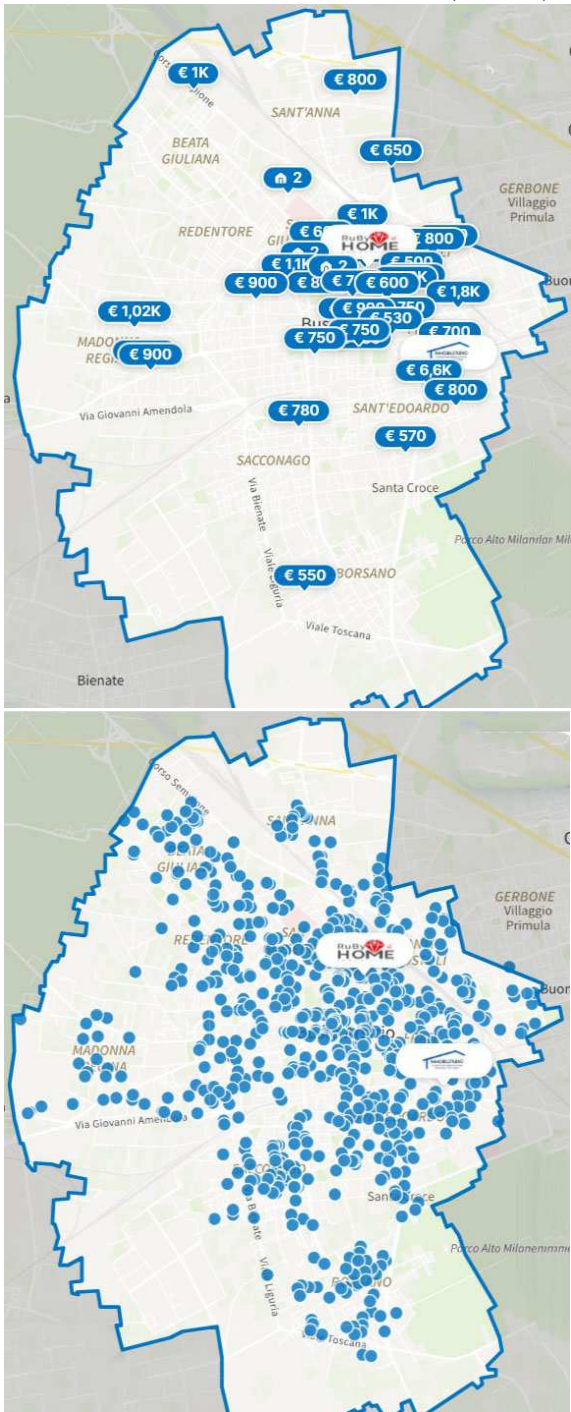
I dati messi a disposizione dall'Ufficio Tributi comunale rilevano **156 contratti di locazione a canone concordato attivi al 2024**, numero determinato attraverso l'applicazione dell'aliquota agevolata IMU (pari a una riduzione del 25% rispetto all'aliquota ordinaria – fonte: Comune di Busto Arsizio, *Guida IMU 2024*). Assumendo che a un contratto di locazione a canone concordato corrisponda un nucleo familiare residente (escludendo pertanto il caso di locatari con residenza in altro comune), questo dato indicherebbe che solamente il **2,8% dei nuclei residenti in locazione** (escludendo i nuclei assegnatari di alloggi pubblici) usufruisce di un contratto a canone concordato.

I fenomeni di contrazione della offerta

Gli aspetti evidenziati nei paragrafi precedenti, nelle dinamiche del mercato e nella emersione di una domanda di supporto per il mantenimento della casa in locazione, si riflettono anche nel dato relativo alla incidenza della offerta locativa sul segmento del mercato residenziale, nel territorio comunale.

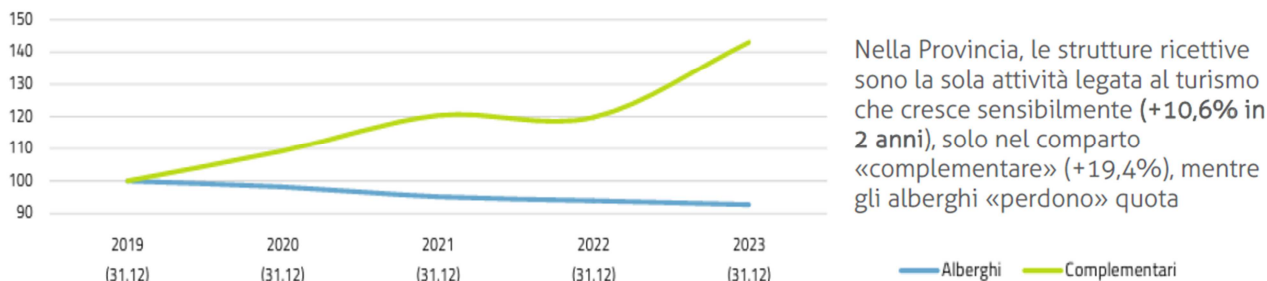
Le rilevazioni effettuate (a più riprese, tra gennaio e agosto 2025) hanno evidenziato un trend costante, che vede una **offerta in locazione scarsa** (in linea con i comuni limitrofi) e **concentrata** esclusivamente nei quartieri centrali, dove i valori OMI sono più alti, con poche e numericamente irrilevanti eccezioni.

MAPPA – Confronto dell'offerta di locazione (a sinistra) e compravendita (a destra)



Come già anticipato nei precedenti paragrafi, questa scarsità è in parte legata al reindirizzo della tradizionale offerta di locazione verso formule di **locazione breve**, con indicazioni all'emergere di operatori che si specializzano su questa tipologia di offerta, rivolgendosi soprattutto a una domanda temporanea legata a ragioni di lavoro (turismo business, trasferte, tirocini in azienda, etc.), di studio (con l'emergere di interesse al mercato bustocco non per studenti iscritti alle

vicine università dell'Insubria e LIUC, ma anche nel capoluogo regionale), di salute, oltre che di transito sul polo aeroportuale. È indicativo in questo senso il dato che indica come nella provincia di Varese le strutture ricettive crescano sensibilmente (+10,6 % in 2 anni), ma che allo stesso tempo diminuiscano le strutture di tipo alberghiero, essendo l'aumento costituito esclusivamente da strutture complementari, e quindi camere e appartamenti privati offerti su piattaforme come Airbnb, che sottraggono immobili al mercato della locazione residenziale.



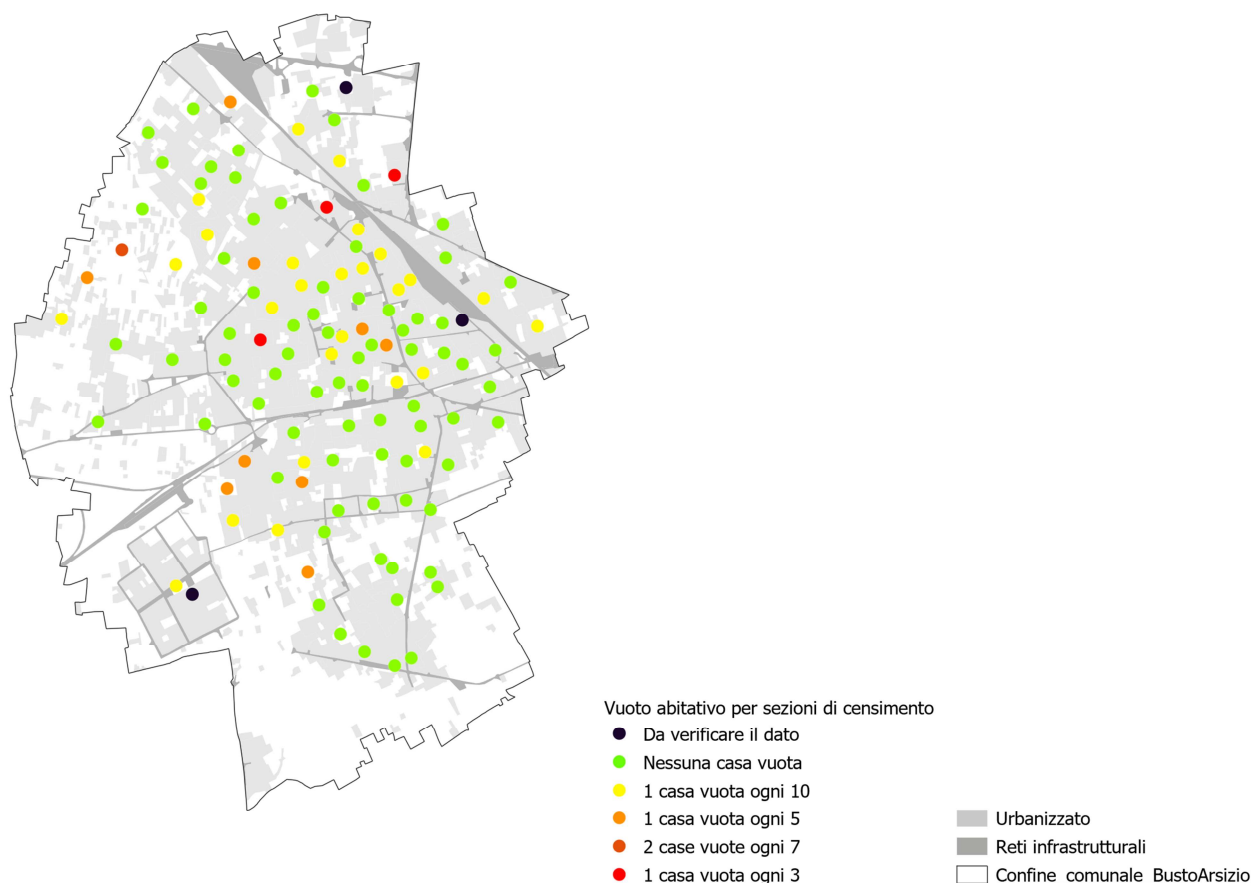
Evoluzione della ricettività in provincia di Varese. Fonte: Spazio Indagine Varese, *General report* 2024. *Il terziario in provincia di Varese*

Il fenomeno della contrazione dell'offerta di locazione è però anche legato al non utilizzo, come evidenziano i dati e le stime sullo sfitto.

Il patrimonio a cui guardare: lo sfitto privato e previsioni di nuova offerta pubblica

Il fenomeno delle abitazioni private vuote e non utilizzate è ormai una questione all'attenzione diffusa a livello nazionale. A Busto Arsizio il tema dello sfitto privato si presenta importante, a partire dalle oltre 9mila unità abitative stimate da Istat nel 2019, pari al 20% dell'intero stock abitativo comunale. Le analisi condotte hanno ulteriormente approfondito i dati di rilevazione statistica, comparando i dati per unità censuaria relativi al numero di abitazioni (Istat, 2011) con quelli relativi al numero di famiglie residenti (Istat, 2021): pur evidenziandosi lo scarto temporale tra i due dati e, più ancora, l'imprendibilità del dato sulla possibile presenza di abitanti non residenti, tale analisi evidenzia la presenza diffusa di un vuoto abitativo che si potrebbe considerare come "fisiologico (stima di 1 casa sfitta ogni 10), ma con alcune aree urbane – variamente distribuite e anche centrali – in cui si registrano incidenze maggiori, fino a superare – sia pure solo in 3 sezioni – il 30% dello stock abitativo complessivo.

MAPPA – Vuoto abitativo stimato, per sezioni di censimento



Fonte: Istat 2011 e 2021, elaborazione KCity Rigenerazione Urbana s.r.l.

Certamente più realistica la verifica effettuata dall'Ufficio tributi comunale che, attraverso il conteggio delle abitazioni dichiarate come "immobili a disposizioni" ai fini TARI per l'anno 2024, da cui risultano essere **2.109 le abitazioni private sfitte**. Un numero probabilmente sottostimato a causa di mancate dichiarazioni o errori di compilazione delle stesse da parte dei cittadini, notevolmente inferiore al dato Istat, ma certamente comunque molto significativo.

Opportunità nelle previsioni di nuova offerta pubblica

Il Comune di Busto Arsizio si è aggiudicato, negli ultimi anni, significative risorse provenienti dal PNRR. In particolare, d'interesse per il tema abitativo sono le risorse destinate alla *missione 5 – inclusione e coesione* degli investimenti **1.3 Housing temporaneo e stazioni di posta**, **2.1 Rigenerazione Urbana** e **2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare** (PINQuA). I progetti candidati dal Comune per quest'ultima linea di investimento (#VIVIBUSTO2030) riguardano il recupero strutturale e funzionale di edifici storici e aree del centro cittadino, in particolare quelle dell'ex Calzaturificio Borri, del Conventino e dell'ex Presidio Militare Austriaco. Quest'ultimo (struttura di 900 mq che necessita un risanamento conservativo) è la struttura più centrale e verrà destinato alla residenza. Più in dettaglio:

- nell'area dell'**ex Calzaturificio Borri** è prevista la realizzazione di **40 unità immobiliari** dislocate su 4 piani a servizio di **110** possibili nuovi **utenti**. Questi alloggi saranno messi in locazione a **canone calmierato** per persone che non possono accedere ad una casa di proprietà ma al tempo stesso non rientrano, per reddito, nelle graduatorie per le case popolari.
- nell'area del **Conventino** è prevista la realizzazione di **19 unità immobiliari** dislocate su 3 piani a servizio di **57** possibili nuovi **utenti**.

A questi interventi si sommano poi quelli previsti

- sul fabbricato denominato Casa Azzimonti (ex oratorio di Sacconago), inclusi nell'investimento **2.1 Rigenerazione urbana**, con previsione di servizi abitativi per **9 unità immobiliari**;
- sull'immobile comunale in Via Arconate, riferiti all'investimento **1.3 Housing temporaneo e stazioni di posta**. Il progetto prevede la realizzazione di **4 monolocali e due camerate**.

2. IL PROGETTO DELLA AGENZIA PER L'ABITARE: FINALITÀ

Nel solco delle indicazioni definite dalla L.431/1998 (art. 11 comma 3) e dalla L.R. 16/2026 (art. 3 comma 3), con l'Agenzia per l'Abitare il Comune di Busto Arsizio intende costituire uno specifico servizio pubblico, quale punto di riferimento per l'abitare a costi accessibili, con specifica attenzione al settore della locazione.

Attraverso il contributo del servizio Agenzia per l'Abitare, il Comune di Busto Arsizio persegue pertanto i seguenti obiettivi prioritari:

- l'incremento della disponibilità di soluzioni abitative in locazione economicamente accessibili;
- la riduzione del patrimonio abitativo privato sfitto e inutilizzato, in particolare in favore della locazione a costi accessibili;
- la facilitazione dell'incontro domanda/offerta;
- la sperimentazione di approcci e modelli di gestione immobiliare sociale;
- la diffusione di una "cultura dell'abitare" fondata su principi di legalità, reciproca tutela e non discriminazione, volta a ricostruire il patto di fiducia tra proprietari e inquilini;
- lo sviluppo di azioni integrate e collaborative per l'abitare nel territorio di Busto Arsizio.

3. BENEFICIARI: A CHI SI RIVOLGERÀ IL NUOVO SERVIZIO

L'Agenzia per l'Abitare di Busto Arsizio dovrà rivolgere la propria attenzione in particolare:

- a **proprietari** – persone fisiche e persone giuridiche – di unità abitative locate o sfitte ubicate nel comune di Busto Arsizio, interessati
 - alla locazione, in particolare alla stipula di contratti di locazione a costi accessibili;
 - alla rinegoziazione e/o alla riqualificazione di contratti già in essere verso forme di locazione accessibile;
- a **inquilini o persone alla ricerca di un alloggio in locazione**, già residenti nel comune di Busto Arsizio o interessati a risiedervi, anche temporaneamente per motivi di studio o lavoro, che abbiano necessità di essere informati e orientati nella ricerca di una abitazione a costi accessibili. L'attenzione verrà rivolta alla cosiddetta **fascia grigia**, ovvero coloro che, pur avendo sufficiente reddito e requisiti, faticano a trovare o a mantenere una soluzione abitativa nel mercato della locazione. Nel caso specifico di Busto Arsizio, i dati di contesto rimandano in particolare a nuclei familiari monoreddito, in particolare con redditi da lavoro dipendente o da pensione, lavoratori autonomi e/o a tempo determinato e/o atipici, seppur qualificati e con redditi adeguati a sostenere il costo dell'alloggio, giovani.

4. AREE DI LAVORO E SERVIZI PREVISTI

Allo scopo di raggiungere i propri scopi e i beneficiari di principale riferimento, l'Agenzia per l'Abitare potrà sviluppare le seguenti aree di attività:

- servizi al territorio, come di seguito meglio declinati nella distinzione tra i servizi rivolti ai proprietari e i servizi in favore di chi cerca casa
- servizi di gestione immobiliare sociale, nel quadro di nuovi Servizi Abitativi comunali
- sviluppo di un Osservatorio sull'Abitare
- funzioni di progettazione, pilotaggio e monitoraggio
- funzioni di supporto, in particolare relativi alla comunicazione

a. Offerta di servizi al territorio

In generale, i servizi offerti al territorio potranno riguardare: (i) l'informazione e l'orientamento; (ii) la promozione e il supporto operativo per l'accesso a misure e forme di incentivo e/o tutela; (iii) la promozione della locazione accessibile, in particolare a canone concordato e a canone convenzionato.

Tali servizi si potranno specificare come di seguito illustrato, con riferimento ai beneficiari indicati.

a.1) per i proprietari di casa

Beneficiari di riferimento: persone fisiche e persone giuridiche proprietarie di unità abitative ubicate nel Comune di Busto Arsizio interessate alla locazione per nuovi contratti o la rinegoziazione di contratti di locazione in essere.

Servizi previsti: l'Agenzia potrà proporre un insieme di attività volte a promuovere la locazione a costi accessibili a tutela degli interessi delle parti coinvolte, attraverso:

- un servizio base di informazione e orientamento
 - alla scelta della tipologia di contratto di locazione più adatto;
 - all'accesso a misure e/o strumenti pubblici o convenzionati con l'amministrazione pubblica di incentivazione, garanzia o sostegno alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato;
- un servizio consulenziale per la valutazione delle specifiche convenienze nell'adozione del contratto di locazione a canone concordato, in particolare attraverso la simulazione del canone applicabile e l'informazione sugli incentivi fiscali;
- un servizio di preselezione di candidati inquilini secondo criteri trasparenti di compatibilità e sostenibilità economica;
- in caso di avvio di contratto di locazione a costi accessibili con un inquilino individuato attraverso l'Agenzia, ovvero dove previsto da eventuali specifici programmi a cui il proprietario aderisca (inclusa l'adesione agli strumenti di incentivazione, garanzia e/o sostegno che l'amministrazione e/o i partner da questa individuati promuovano), un servizio di monitoraggio periodico del rapporto contrattuale di locazione, finalizzato a prevenire eventuali difficoltà e/o facilitarne la soluzione, presidiando la buona conduzione dell'alloggio.

a.2) per chi cerca casa

Beneficiari di riferimento: persone (fisiche) e nuclei familiari già residenti a Busto Arsizio o interessati a risiedervi, anche temporaneamente per motivi di studio o lavoro, alla ricerca di una casa in locazione a costi accessibili.

Servizi previsti: l'Agenzia potrà proporre un insieme di attività volte a favorire l'incontro tra coloro che sono alla ricerca di una casa a costi accessibili, in particolare in locazione, e l'offerta disponibile sul territorio, attraverso:

- un servizio base di informazione e orientamento
 - alle tipologie contrattuali di locazione, con particolare attenzione al canone concordato e alla convenzionata;
 - alle modalità e ai canali di ricerca più efficaci (ad esempio: la documentazione più opportuna da predisporre, i principali motori di ricerca nel web, bacheche e pagine web/strumenti social locali, ecc.);
 - all'accesso a misure e/o strumenti pubblici o convenzionati con l'amministrazione, per l'incentivazione dei proprietari, la costituzione di garanzie o il sostegno alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato;
 - alle opportunità abitative in locazione accessibile disponibili a Busto Arsizio;
- un servizio di supporto personalizzato per la ricerca abitativa, che consideri
 - la valutazione preliminare del "profilo abitativo", in funzione della condizione (reddituale, lavorativa, familiare, etc.) della persona/del nucleo;
 - la definizione della soluzione abitativa maggiormente adeguata alle esigenze e alle capacità espresse;
 - la possibile attivazione di misure e/o strumenti pubblici (o convenzionati con l'amministrazione pubblica) di garanzia o sostegno alla locazione;
 - la candidatura del profilo, in caso di disponibilità di opportunità abitative compatibili, secondo criteri trasparenti;
 - la segnalazione e il supporto operativo alla presentazione di candidature, in caso di iniziative pubbliche o private convenzionate che prevedano la messa in disponibilità di alloggi in locazione riferibili al campo dei Servizi Abitativi Sociali.

Offrendo un servizio sia a chi offre che a chi cerca casa in locazione a canoni accessibili, il nuovo servizio si proporrà di sviluppare strumenti per promuovere e comunicare al territorio le operazioni pubbliche (del Comune di Busto Arsizio, ma anche di eventuale iniziativa regionale) e private convenzionate relative alla realizzazione di **offerta destinata a servizi abitativi sociali (SAS)**

b. Co-gestione di Servizi Abitativi Comunali

Oltre a tale impegno nella promozione, L'Agenzia sarà direttamente ingaggiata nella progettazione e nello sviluppo sperimentale di un servizio di Gestione Immobiliare Sociale, per un primo nucleo di unità abitative di proprietà del comune di Busto Arsizio e da questo messo a disposizione, destinate a Servizi Abitativi Sociali in locazione a canone concordato. Per il numero delle unità e la loro descrizione si rimanda al capitolo 8 (Risorse).

L'avvio di questo esperimento di gestione, di concerto con l'Ufficio Casa del Comune e in coerenza con le Linee Guida di Regione Lombardia, consentirà di definire il modello del servizio, in previsione di un futuro ampliamento dell'offerta comunale di questo tipo di soluzione abitativa.

La gestione immobiliare sociale potrà consistere in un insieme di attività quali:

- il supporto alla Amministrazione nella definizione degli avvisi per la messa in disponibilità degli alloggi, con particolare cura alla definizione dei requisiti e dei criteri per la ricerca e selezione degli inquilini;
- la pubblicizzazione delle opportunità;
- il supporto operativo ai candidati e lo svolgimento di colloqui con gli stessi, al fine della valutazione preventiva di requisiti generali e specifici;
- il supporto alla Amministrazione nelle azioni attuative legate alle procedure pubbliche di formazione delle graduatorie provvisorie e definitive (raccolta e verifica delle domande, colloqui con i candidati etc.);
- l'accompagnamento agli inquilini in fase di assegnazione, sottoscrizione del contratto di locazione e insediamento;
- il monitoraggio periodico del rapporto contrattuale di locazione, con particolare attenzione a prevenire eventuali difficoltà e/o facilitarne la soluzione, a presidiare la buona conduzione degli alloggi;
- il supporto agli uffici competenti nella programmazione delle manutenzioni, mediante supervisione degli aspetti di facility management;
- azioni ulteriori di community management.

L'Agenzia potrà inoltre qualificarsi (o essere indicata) anche per la gestione immobiliare sociale di eventuali iniziative di altri attori pubblici, ovvero di soggetti privati (inclusi operatori immobiliari), le quali si qualificano per l'offerta di Servizi Abitativi Sociali in locazione a canoni inferiori a quelli di mercato e siano convenzionate con il Comune. Le modalità saranno determinate nell'ambito del convenzionamento delle iniziative immobiliari.

c. Sviluppo di un Osservatorio sull'Abitare

In supporto al Comune di Busto Arsizio, per l'esercizio delle proprie funzioni programmatiche, l'Agenzia potrà fornire un contributo allo sviluppo di un Osservatorio locale specializzato sul tema dell'abitare. L'Osservatorio è concepito quale strumento di supporto all'Amministrazione comunale per

- la predisposizione dei propri piani e programmi per le politiche abitative, sociali, di gestione del proprio patrimonio immobiliare, urbanistiche e di rigenerazione urbana;
- la definizione di iniziative, misure e/o strumenti di incentivazione, garanzia o sostegno alla locazione, ovvero il loro reindirizzamento a esito di sperimentazioni e applicazioni;
- l'individuazione e intercettazione di stakeholder territoriali con i quali sviluppare reti di relazione e di collaborazione.

In relazione a tali scopi, il contributo della Agenzia si concentrerà in particolare:

- nella raccolta organizzata e nell'analisi preliminare dei dati e delle informazioni derivanti dallo svolgimento dei servizi erogati;
- nella raccolta organizzata e nell'analisi preliminare di selezionati dati di contesto, funzionali all'erogazione dei servizi (ad esempio: l'andamento del mercato immobiliare della locazione);
- nella raccolta e messa a sistema di informazioni relative a iniziative, pubbliche o promosse da altri soggetti nel territorio di riferimento, che possano avere rilevanza rispetto alle dinamiche di domanda/offerta abitativa, con particolare riguardo al comparto della locazione;
- in specifiche iniziative di approfondimento, che si rendesse necessario/opportuno sviluppare nell'esercizio delle proprie funzioni (ad esempio: indagini di approfondimento tra i proprietari/inquilini che si sono rivolti all'Agenzia, interviste o questionari, etc.).

d. Funzioni di progettazione, pilotaggio e monitoraggio del servizio

L'Agenzia per l'Abitare assumerà un ruolo fondamentale per lo sviluppo delle strategie comunali per lo sviluppo delle politiche abitative, operando in un contesto dall'elevato grado di complessità, in termini di dinamiche, bisogni e attori.

In particolare, è previsto lo sviluppo di attività specifiche di progettazione, pilotaggio e monitoraggio al fine di calibrare il modello organizzativo della stessa Agenzia e di garantire il costante allineamento del servizio, il monitoraggio del suo andamento in termini di efficienza ed efficacia, l'adozione di eventuali azioni correttive o la modifica delle direttrici operative. Tali attività saranno prerogativa del livello strategico del sistema di governance del servizio, essendo soprattutto indirizzate a supportare:

- la verifica dell'andamento operativo del servizio in rapporto agli obiettivi progettuali prefissati, in particolare nella sua fase di avvio e sperimentazione;
- la valutazione e comunicazione – interna e pubblica – degli esiti raggiunti, con attenzione a considerarne l'incidenza rispetto alle condizioni e alle dinamiche del contesto.

Per conseguire gli scopi indicati, l'Agenzia dovrà definire e adottare un adeguato sistema di rilevazione delle attività sviluppate dal servizio (rilevazione quali-quantitativa), degli esiti conseguiti e del grado di soddisfazione dell'utenza rispetto ai servizi erogati; si dovrà pertanto

- proporre l'identificazione di adeguati indicatori, ove possibile orientati a sostenere l'implementazione di approcci di valutazione di impatto;
- raccogliere e organizzare in modo opportuno i dati per la valorizzazione degli indicatori suddetti;
- predisporre indagini in merito alla soddisfazione dell'utenza rispetto ai servizi erogati.

In fase di attuazione del servizio, il livello strategico del sistema di governance del servizio organizzerà in modo sistematico momenti di confronto e verifica, finalizzati al monitoraggio in itinere e alla riprogettazione – ove risultasse opportuna o necessaria – di aspetti del servizio o del modello organizzativo che possano migliorare la capacità di conseguimento degli impatti attesi.

Le funzioni di progettazione saranno inoltre volte a supportare l'amministrazione nella proposta, valutazione ed eventuale implementazione:

- di strumenti e/o misure di facilitazione, garanzia o sostegno alla locazione a canone concordato o convenzionato, concepite nel quadro delle politiche abitative locali, anche in risposta e con eventuali dotazioni derivanti da indirizzi e iniziative regionali, nazionali o dell'UE;
- di azioni per il potenziamento del servizio e la sua continuità, incluse eventuali azioni di *fund raising* o di costruzione di reti collaborative, per lo sviluppo sinergico di forme di welfare abitativo.

e. Funzioni di supporto: la comunicazione

La conoscenza diffusa sul territorio dell'esistenza dell'Agenzia e dei servizi da essa erogati rappresenta un fattore chiave del successo dell'iniziativa; l'aspetto informativo, del resto, è uno degli assi su cui si struttura il servizio stesso, concepito per garantire una più accurata, trasparente, accessibile e chiara informazione sul sistema di regole e tutele che governano l'istituto della locazione abitativa, nonché sulle misure pubbliche che la sostengono e favoriscono, con particolare riguardo alle forme di locazione concordata e convenzionata.

La definizione delle opportune strategie, delle azioni e degli strumenti comunicativi risulta quindi essere una attività che dovrà anticipare e comunque accompagnare l'avvio e lo sviluppo dell'Agenzia. A livello strategico, la comunicazione dovrà ambire alla massima diffusione possibile, tenendo conto dell'opportunità di:

- distinguere il servizio pubblico rispetto alle agenzie immobiliari di mercato;
- specificare i contenuti comunicati rispetto al target di riferimento (proprietari, inquilini o aspiranti tali, stakeholder del territorio);
- considerare tra le priorità anche la presentazione del servizio (e la periodica comunicazione dei suoi sviluppi ed esiti) tra i diversi settori dell'amministrazione comunale interessati dall'iniziativa.

Nel quadro delle politiche e degli strumenti adottati dal Comune di Busto Arsizio, la dimensione comunicativa dell'Agenzia potrà utilmente essere dotata di:

- un *nome* che vi riconduca facilmente;
- un *logo* che vi rimandi intuitivamente e visivamente;
- un *sito/una pagina* web dedicata;
- una *carta dei servizi*;
- *documentazione di sintesi* dei servizi offerti
- *strumenti di reportistica*, per condividere e discutere gli avanzamenti del progetto e i suoi risultati.

5. COMPETENZE PROFESSIONALI

Date le specificità delle funzioni previste, per il loro presidio e svolgimento si prevede la necessità che il servizio Agenzia venga dotato di adeguate figure professionali, in diversi ambiti disciplinari. Le competenze minime riguardano quelle:

- di coordinamento, per l'organizzazione delle attività operative, la valorizzazione dei dati e delle informazioni raccolte, il monitoraggio amministrativo e la verifica dell'efficacia del servizio, la partecipazione attiva al sistema di governance del servizio, le relazioni operative con stakeholder territoriali;
- tecniche, soprattutto in merito al mercato immobiliare residenziale della locazione, per attività di orientamento e consulenza specialistica, di valutazione dei valori e contratti applicabili, di definizione e verifica del profilo abitativo, reddituale e familiare dell'aspirante inquilino;
- di gestione immobiliare e sociale, con riferimento alle componenti che tipicamente caratterizzano tale attività nel settore pubblico, relativamente alle fasi di pubblicizzazione della messa in disponibilità di alloggi, di selezione degli inquilini e di supporto agli stessi durante la presa in consegna dell'alloggio, di assistenza durante la locazione, per gli aspetti di conduzione dell'alloggio stesso e di partecipazione alla comunità di abitanti;
- organizzativo-amministrative e di supporto, con riguardo ad aspetti quali la comunicazione, la ideazione e manutenzione di sistemi operativi ed eventualmente gestionali, la raccolta, elaborazione e analisi di dati, la rendicontazione, etc.
- relazionali, in particolare per le attività di front office di orientamento di base, che prevedono contatto diretto e/o indiretto con proprietari e cittadini in cerca di soluzione abitativa a costi accessibili, ma anche per attività a supporto della creazione, dello sviluppo e del mantenimento di reti collaborative.

6. SISTEMA DI GOVERNANCE

Lo sviluppo mediante co-progettazione del progetto della nuova Agenzia richiede che si elabori, in maniera collaborativa, anche uno specifico assetto di governance del servizio stesso; in via preliminare, si ritiene che esso dovrà strutturarsi nei livelli di seguito elencati.

- Il livello **politico**: è rappresentato dall'Assessore competente, che assume la funzione di indirizzo dell'azione dell'Agenzia per l'Abitare al fine di presidiare l'attuazione delle linee di mandato e di favorire l'adozione di un approccio intersettoriale, attraverso il raccordo con:
 - il Sindaco e la Giunta comunale;
 - la *Cabina di regia* dell'Agenzia per l'Abitare.

Alla dimensione politica è ricondotto il compito di sviluppare reti collaborative con attori istituzionali, anche attraverso la stipula di patti/accordi di collaborazione.

- Il livello **strategico**: è rappresentato dalla *Cabina di regia*, composta da:
 - il dirigente del settore di riferimento;
 - il responsabile del servizio di riferimento,
 - i referenti tecnici comunali, eventualmente rappresentanti per composizione i diversi settori coinvolti nelle politiche abitative;
 - il coordinatore dell'Agenzia per l'Abitare.

Alla dimensione strategica è affidato il compito di presidiare il raccordo con gli strumenti di programmazione di riferimento (Piano di zona, Piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale), lo sviluppo delle reti collaborative con attori territoriali coinvolti/coinvoltibili nei processi di co-programmazione, nello sviluppo di specifiche progettualità, discendenti dalle reti definite dal livello politico, nonché monitorare l'andamento del progetto.

7. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Il programma di attuazione della Agenzia si articola nelle fasi di seguito indicate.

- **2026: FASE 1 – definizione del progetto.** È la fase che vede l'elaborazione, mediante l'istituzione del Tavolo di co-progettazione, del progetto definitivo del nuovo servizio, per la cui attuazione si definirà specifica convenzione;
- **2026 – 2027: FASE 2 – avvio e sperimentazione.** In questo periodo, di prevista durata biennale, avverrà lo start up del servizio, con l'avvio delle funzioni di base e il loro progressivo sviluppo. Sarà certamente un

periodo di crescita delle competenze (e delle esperienze), utile ad affinare le funzioni avviate rispetto alle caratteristiche locali e a sperimentare forme di collaborazione con attori locali. L'avvio del progetto Agenzia vedrà l'incrocio con lo sviluppo dei progetti urbani in essere e si integrerà con possibili e ulteriori strategie welfare territoriale, che potranno essere definite e intraprese (ad esempio sul tema del rapporto casa-lavoro);

- **dal 2028: FASE 3 – consolidamento e sviluppo.** Rappresenta la fase di maturazione del servizio e di suo sviluppo, quando potranno utilmente essere valutati transizioni verso modelli evoluti di governance collaborativa.

Le risorse di cui al successivo paragrafo, che l'Amministrazione mette a disposizione per lo sviluppo del Servizio, saranno impiegabili per sostenere la FASE 2.

Sarà nei mandati della Agenzia la definizione di proposte per il potenziamento del servizio stesso, sia per la sua prosecuzione nella FASE 3 di consolidamento e sviluppo, sia per l'ideazione di strumenti o misure a supporto delle finalità definite per la FASE 2, anche con riguardo a possibili iniziative di *fund raising*.

8. RISORSE PER L'ATTUAZIONE DEL SERVIZIO E COSTI RENDICONTABILI

Per la realizzazione del servizio il Comune di Busto Arsizio prevede di rendere disponibili:

- risorse economiche pari a 100.000,00 euro annue
- risorse umane: 1 operatore parzialmente dedicato con funzioni e ruolo da identificarsi in fase di co-progettazione all'interno del settore II U.O. Servizi Sociali e Politiche della casa
- n. 7 unità abitative (bilocali e trilocali) di proprietà comunale da destinare alla locazione agevolata tramite l'Agenzia per l'Abitare,
- uno spazio comunale da individuarsi, ubicato nel Comune di Busto Arsizio, quale sede operativa dell'Agenzia per la durata della fase di avvio e sperimentazione.

Il Comune di Busto Arsizio si riserva la facoltà di integrare le risorse per lo sviluppo e l'implementazione delle azioni previste.

Per lo sviluppo delle attività indicate in via preliminare nel presente Progetto di Massima, che dovranno essere specificate nel progetto definitivo che risulterà dai Tavoli di co-progettazione, i soggetti attuatori potranno utilizzare le risorse di cui sopra e quelle che potranno essere oggetto di cofinanziamento per sostenere i seguenti costi ammissibili e rendicontabili:

- **costi diretti del personale**, a fronte di una previsione di ore-lavoro per le figure coinvolte e di adeguata rendicontazione delle stesse, con indicazione a prevedere:
 - minimo il 50 % di ore-lavoro per attività connesse all'offerta di servizi al territorio, incluse quelle in back office di registrazione e sistematizzazione di dati o di ricerca e analisi, e per attività di comunicazione;
 - minimo il 10 % di ore-lavoro per l'erogazione del servizio di gestione immobiliare sociale delle unità abitative di proprietà comunale sopra richiamate;
 - non oltre il 10 % di ore-lavoro per attività di progettazione, pilotaggio e monitoraggio del servizio e per la costituzione e implementazione dell'Osservatorio sull'Abitare;
 - per ognuna delle aree di attività, non oltre il 5 % di ore-lavoro rendicontate per attività di back office relative all'organizzazione e coordinamento, alla rendicontazione e ad altre funzioni non direttamente rivolte allo sviluppo del servizio;
- **costi per servizi**, nella fattispecie di tipo consulenziale (in caso di specifiche attività di ricerca o per la realizzazione di prodotti necessari allo sviluppo del servizio, che richiedano competenze specialistiche aggiuntive rispetto a quelle espresse dal personale ad esso dedicato) o per l'acquisizione e attivazione di strumenti operativi (modelli gestionali, siti web, grafica coordinata, etc.), nella misura massima del 10 % del totale dei costi diretti;
- **costi diretti** per l'acquisto o il noleggio di materiali e attrezzature, inclusi supporti e attrezzature digitali hardware e software, o materiali di stampa, nella misura massima del 10 % dei costi diretti e ammissibili solo se interamente riferibili al progetto e per la parte ammortizzabile nel periodo del suo svolgimento.

Saranno riconosciuti costi indiretti (di gestione, assicurativi o per spese non rendicontabili relative a beni consumabili) nella misura forfettaria del 7% dei costi diretti rendicontati e ammessi.

In ogni sua fase, il progetto esprimerà un piano dei costi attraverso il *Quadro Economico*, da compilare con progressivo livello di dettaglio come da Modello (Allegato 5).

¹ Per la redazione dello studio di fattibilità e lo sviluppo del Progetto di Massima, il Comune di Busto Arsizio si è avvalso della consulenza di KCity Rigenerazione Urbana s.r.l.

Per KCity, delle attività di ricerca per lo studio di fattibilità si è occupato Lorenzo Penatti, con la collaborazione di Federica Bellini e Anna Maria Providenti; delle attività di supporto allo sviluppo del progetto si sono occupati Lorenzo Penatti e Nicla Dattomo; della verifica degli aspetti normativi è stata incaricata Giulia Di Giacinto. Il gruppo di lavoro, nelle diverse fasi di svolgimento dell'incarico, è stato coordinato e supervisionato da Nicla Dattomo.