

**PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI
2022**

AMBITO DISTRETTUALE DI BELLANO

ENTE CAPOFILIA: COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

**ENTE INCARICATO PER LA GESTIONE DELL'ATTIVITA' DI PROGRAMMAZIONE:
AGENZIA CASA DELL'AMBITO DI BELLANO**

**Comuni di Abbadia Lariana, Ballabio, Barzio, Bellano, Casargo, Cassina
Valsassina, Colico, Cortenova, Crandola Valsassina, Cremeno, Dervio, Dorio,
Esino Lario, Introbio, Lierna, Mandello del Lario, Margno, Moggio, Morterone,
Pagnona, Parlasco, Pasturo, Perledo, Premana, Primaluna, Suggio, Taceno,
Valvarrone, Varenna.**

DOCUMENTO APPROVATO

DALL'ASSEMBLEA DEI SINDACI DELL'AMBITO DI BELLANO

SEDUTA DEL 16/12/2021

INDICE

ELEMENTI DI CONTESTO

1. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO PAG. 3
2. NORMATIVA IN TEMA DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E RECENTI MODIFICHE LEGISLATIVE ...PAG. 3
3. L'ORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO DI BELLANO PAG. 5
4. AVVISI PUBBLICI DEI PRECEDENTI ANNI PAG. 6
5. POLITICA SOCIO-ECONOMICA E ABITATIVA: GLI STRUMENTI DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE IN AMBITO SOCIALE PAG. 7

CONTENUTI DEL PIANO ANNUALE 2022

- A. La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale PAG. 11
 - B. Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno PAG. 12
 - C. Le unità abitative oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione PAG. 12
 - D. Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione PAG. 13
 - E. Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) PAG. 13
 - F. Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) PAG. 14
 - G. Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP), che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) a f) PAG. 14
 - H. Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza per ciascun comune PAG. 15
 - I. Eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale e Quota percentuale fino al 10% delle Unità immobiliari disponibili da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco" PAG. 15
 - J. Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori PAG. 16
 - K. Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente PAG. 17
 - L. Misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'art. 45, comma 8, della L.R. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della L.R. 16/2016PAG. 18
- Tabella riepilogativa patrimonio immobiliare PAG. 20

ELEMENTI DI CONTESTO

1. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO (fonte Piano di zona Ambito distrettuale di Bellano per il triennio 2018-2020)

L'Ambito di Bellano, fino al 31.12.2017, era costituito da 32 Comuni; nel 2018, tre di essi (Tremenico, Vestreno e Introzzo), hanno costituito una fusione, diventando un unico Comune, denominato Valvarrone); l'ultima e recente fusione che ha interessato l'Ambito è avvenuta il 1° gennaio 2020 e riguarda l'unione tra il Comune di Vendrogno e il Comune di Bellano; pertanto attualmente l'Ambito Distrettuale di Bellano è costituito da 29 Comuni.

Di seguito si presentano alcuni dati demografici relativi alla popolazione dell'Ambito:

POPOLAZIONE	AI 31.12.2014	AI 31.12.2015	AI 31.12.2016	AI 31.12.2019	AI 31.12.2020	AI 06.04.2021
Ambito di Bellano	53.548	53.398	53.388	53.135	53.165	52.718

Nella tabella sottostante si può osservare l'andamento della popolazione complessiva, suddivisa per classi di età, dal 2014 al 2021 (dati Istat).

Popolazione Ambito Bellano	Anno 2014	Anno 2015	Anno 2016	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
0-14 anni	7.214	7.097	7.021	6.734	6.578	6.532
15-64 anni	33.923	33.689	33.585	33.323	33.281	33.014
Oltre 65 anni	12.411	12.612	12.782	13.079	13.306	13.172

2. NORMATIVA IN TEMA DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E RECENTI MODIFICHE LEGISLATIVE

La legge regionale n. 16/2016 ed il regolamento regionale n. 4/2017, così come modificato dal R.R. n. 3/2019, hanno fortemente cambiato la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica. La ratio della nuova normativa considera la casa non soltanto come un bene immobile da gestire, ma come un servizio da assicurare alla persona.

Cambia anche la denominazione del servizio relativo agli alloggi pubblici: da Edilizia Residenziale Pubblica a Servizi Abitativi Pubblici. Si assiste pertanto ad un profondo mutamento della filosofia che ne sta alla base, poiché la politica della casa oggi non è più considerata come esclusiva competenza dei singoli Comuni, bensì concepita in una logica pianificatrice capace di coinvolgere tutti i Comuni facenti parte dell'Ambito Territoriale del Piano di Zona.

La legge regionale n. 16/2016 prevede due tipi di pianificazione:

-il **piano triennale**, che dovrà essere approvato entro l'anno prossimo, persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali, con le politiche di rigenerazione urbana, con le politiche sociali, dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

- il **piano annuale**, è di carattere più operativo ed è considerato lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del piano triennale. In particolare questo piano deve individuare la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare indicata nel piano triennale, le unità abitative individuate per i servizi pubblici e sociali, la eventuale soglia percentuale di indigenti eccedente il 20% per ogni Comune, le unità abitative da destinare a Servizi Abitativi Transitori (art. 23, comma 13, L.R. 16/2016), la quota percentuale da destinare alla forze di polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco (non superiore al 10% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno), le misure per l'accesso all'abitazione principale, le unità abitative assegnate nell'anno precedente. Deve essere approvato entro la fine di ogni anno solare.

La legge prevede la nomina di un **Comune capofila** da parte degli Ambiti, che per l'Ambito Distrettuale di Bellano è stato individuato nel **Comune di Mandello del Lario**, con funzioni di coordinamento, di redazione dei piani e di indizione degli avvisi.

Gli avvisi e le relative domande di assegnazione verranno poi gestiti esclusivamente in modalità informatica attraverso la piattaforma on-line messa a disposizione dalla Regione.

Pertanto il Comune di Mandello del Lario, come ente capofila, ha il compito di redigere il presente "Piano Annuale dell'Offerta Abitativa", sulla base di quanto emerso dalla ricognizione effettuata ed in linea con le indicazioni contenute nel comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019.

Recenti modifiche della l.r.16/ 2016 e del r.r. 4/2017

Con l'articolo 14 della L. R. n. 7 del 19 maggio 2021 (Burl n. 20, suppl. del 21 maggio 2021) "Legge di semplificazione 2021" e con l'art. 27 della L. R. n. 8 del 25 maggio 2021 (Burl n. 21 suppl. del 28 maggio 2021) "Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2021" è stata modificata la L. R. n. 16/2016, con particolare riferimento agli articoli n. 2, 6, 23, 26 e 43.

Con il R.R. 6 ottobre 2021, n.6 (Burl n. 40, suppl. dell'8 ottobre 2021) è stato infine modificato e integrato il R. R. 4 agosto 2017 n.4; le modifiche principali riguardano:

✓ **Requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici** (art. 7, comma 1, lett. b): a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 44/2020 è stato eliminato il requisito dei cinque anni di residenza o lavoro in Lombardia per presentare domanda.

✓ **Avviso Pubblico** (art. 8, commi 2, 4, 6): è stato soppresso l'obbligo per i comuni capofila di pubblicare il primo avviso entro il 28 febbraio di ogni anno, così come l'obbligo di trasmettere l'Avviso a Regione per la pubblicazione sul BURL.

✓ **Mancata emanazione dell'avviso pubblico da parte del comune capofila** (art. 8bis): all'interno dell'Assemblea dei Sindaci si verifica la possibilità di pubblicare l'avviso nei successivi 60 gg.; in mancanza di accordo in tal senso, il comune che ha alloggi da assegnare attiva, solo per il proprio territorio comunale, la procedura per l'apertura dell'avviso.

✓ **Domanda di assegnazione** (art. 9, commi 3 e 3bis):

- È introdotto l'obbligo per il richiedente di indicare almeno un alloggio adeguato, qualora disponibile. L'indicazione dell'alloggio è una mera preferenza e non è vincolante per il proprietario ai fini dell'assegnazione, che comunque, ove possibile, ne terrà conto. Poiché la preferenza espressa non è più vincolante, in piattaforma non sono previsti blocchi sull'assegnazione degli alloggi compatibili che vengono visualizzati.
- È ridotto il numero massimo di alloggi che possono essere indicati dal richiedente nella domanda, dagli attuali 5 si passa a 2, anche appartenenti a proprietari diversi.
- Sono disciplinate le modalità di presentazione della domanda anche in assenza di alloggi adeguati (cosiddetta «domanda al buio»), in fase di presentazione della domanda.

✓ **Nuclei familiari in condizioni di indigenza** (art. 13, comma 3). Viene precisato che il numero di assegnazioni ai nuclei familiari indigenti è determinato arrotondando all'unità superiore il numero degli alloggi derivanti dall'applicazione della percentuale prevista (20% o altra decisa dal comune). Inoltre viene precisato che per le Aler la percentuale del 20% si applica distintamente al numero degli alloggi che si rendono disponibili nell'anno solare, relativi a ciascun territorio comunale in cui gli stessi sono localizzati. Inoltre si ricorda che con la l.r. 21 del 10 dicembre 2019 "Seconda legge di semplificazione 2019" sono stati modificati la l.r.16/2016 ed il regolamento regionale 4 agosto 2017 n.4. In particolare le modifiche all'art. 23, comma 3, hanno la finalità di eliminare l'attestazione di indigenza e la presa in carico da parte dei servizi sociali comunali quale condicio sine qua non per la presentazione della domanda per l'assegnazione di un alloggio SAP. Ai nuclei familiari che presenteranno domanda in qualità di indigenti sarà sufficiente disporre di una condizione economica pari o inferiore a 3000 euro ISEE (soglia determinata dall'art. 13 del r.r. 4/2017).

✓ **Categorie diversificate per l'integrazione sociale** (art. 14, comma 1, lett. e). E' allineata la descrizione della categoria «Disabili» alla descrizione della medesima categoria sociale di cui all'allegato 1 (condizioni familiari), ricomprendendo anche coloro la cui invalidità è pari al 66%

✓ **Assegnazione delle unità abitative** (art. 15. Commi 2,3,4,4bis)

- È previsto che l'ente proprietario che ha effettuato l'assegnazione di un alloggio ne dia atto nella piattaforma informatica regionale, al fine di consentire la cancellazione della domanda da parte degli altri enti, qualora la medesima domanda sia presente nelle proprie graduatorie
- Se, a seguito di verifica della domanda, si provvede ad una variazione della posizione in graduatoria, ne va data comunicazione al richiedente
- È determinata una nuova procedura di assegnazione, con un unico scorrimento della graduatoria (senza il cosiddetto «secondo giro»), in ordine di punteggio decrescente, a partire dai nuclei familiari indigenti e nel rispetto della percentuale delle assegnazioni a loro destinate
- L'indicazione dell'alloggio da parte del richiedente è una mera preferenza- anche rispetto alla zona – di cui il proprietario tiene conto ove possibile, ma non è vincolante per il proprietario. Sono assegnabili tutti gli alloggi, anche se si sono resi disponibili dopo la pubblicazione dell'avviso e fino all'approvazione della graduatoria definitiva relativa all'avviso successivo, nel rispetto del criterio dell'alloggio adeguato.

La piattaforma informatica regionale è stata perciò adeguata alle modifiche apportate al r.r. n. 4/2017 e consentirà la pubblicazione degli avvisi per l'assegnazione degli alloggi pubblici secondo le nuove disposizioni a far data dal 15 novembre 2021.

3. L'ORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO DI BELLANO

La legge prevede la nomina di un **Comune capofila** da parte degli Ambiti e l'Ambito Distrettuale di Bellano ha individuato in esso il **Comune di Mandello del Lario**, con funzioni di coordinamento, di redazione dei piani e di indicazione degli avvisi, con il supporto tecnico dell'Agenzia Casa dell'ambito di Bellano.

Gli avvisi e le relative domande di assegnazione verranno poi gestiti esclusivamente in modalità informatica attraverso la piattaforma on-line messa a disposizione dalla Regione.

Pertanto il Comune di Mandello del Lario, come ente capofila, ha il compito di redigere il presente "Piano Annuale dell'Offerta Abitativa", sulla base di quanto emerso dalla ricognizione effettuata ed in linea con le indicazioni contenute nel comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019.

Al fine di predisporre il Piano Annuale per l'anno 2022, l'Agenzia Casa ha accompagnato gli enti proprietari nelle operazioni di ricognizione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici (SAP) che si

prevede di assegnare nel corso dell'anno 2022, come previsto dalla normativa vigente (r.r. n. 4 /2017 e r.r. n. 3/2019), attraverso la predisposizione di linee guida per il reperimento dei dati necessari alla programmazione.

La ricognizione è stata effettuata a partire dall'apertura della finestra temporale sulla Piattaforma Informatica Regionale – che costituisce lo strumento per la gestione delle procedure di assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici - entro la quale gli enti proprietari (Comuni e ALER) hanno comunicato i propri dati di competenza sulle unità abitative che intendono assegnare nel corso del 2022.

La finestra temporale è stata aperta dal 2 novembre al 03 dicembre 2021 per consentire agli enti proprietari di comunicare formalmente i dati e le informazioni inerenti la ricognizione dell'offerta abitativa.

Approvato il presente piano annuale da parte dell'Assemblea dei Sindaci, il Comune capofila potrà predisporre, approvare e pubblicare, nel corso del 2022, gli avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi resi disponibili dai 29 Comuni dell'Ambito e dall'ALER. Gli avvisi dovranno essere pubblicati sui siti istituzionali e sull'albo pretorio del Comune capofila e degli altri Comuni dell'Ambito ed essere adeguatamente pubblicizzati sul territorio.

Ogni Comune dell'Ambito Territoriale, inoltre, dovrà individuare almeno una postazione telematica pubblica dedicata ai cittadini per l'inserimento delle domande, fornendo assistenza e consulenza adeguate attraverso la presenza di personale dedicato che informi ed assista il richiedente nella compilazione e trasmissione. A tale scopo, i Comuni, le ALER e gli enti gestori possono avvalersi, tramite apposite convenzioni, della collaborazione dei Caaf e di altri soggetti senza fini di lucro, quali le associazioni sindacali dei conduttori. Il richiedente rimane comunque sempre responsabile in ordine alle dichiarazioni dallo stesso rese.

L'Ambito di Bellano ha stabilito di mettere a disposizione, durante il periodo di apertura dell'avviso pubblico, due postazioni con il supporto di un operatore per l'assistenza all'utenza: una presso gli uffici del Comune di Mandello del Lario e una presso gli uffici della Comunità Montana Montana Valsassina Valvarrone Val d'Esino e Riviera, sita a Barzio.

4. AVVISI PUBBLICI DEI PRECEDENTI ANNI

Avviso Pubblico 2019

Nel corso del 2019 è stato emesso un avviso per l'assegnazione di alloggi pubblici, che è rimasto disponibile per la presentazione delle domande dal 5 novembre al 16 dicembre 2019.

Alloggi inseriti nell'avviso	4	2 alloggi di proprietà ALER, ubicati nel Comune di Bellano e nel comune di Mandello, n. 1 di proprietà del Comune di Ballabio e n. 1 di proprietà del Comune di Colico
N° domande presentate	10	
N° alloggi assegnati	3	

Si evidenzia che molti cittadini non hanno avuto la possibilità di portare a termine l'invio della domanda per mancanza di alloggi conformi alle caratteristiche del proprio nucleo familiare o hanno presentato domanda su un altro ambito territoriale.

Avviso Pubblico 2020

A causa dell'emergenza sanitaria e delle modifiche in atto in materia di normativa regionale per l'accesso ai servizi abitativi pubblici, nel 2020 non è stato possibile indire l'avviso.

Avviso Pubblico 2021

Nel corso del 2021 è stato emesso un avviso per l'assegnazione di alloggi pubblici, che è rimasto disponibile per la presentazione delle domande dal 9 marzo al 30 aprile 2021.

Alloggi inseriti nell'avviso	4	4 alloggi di proprietà ALER, ubicati n. 2 nel Comune di Bellano, n. 1 nel comune di Mandello, n. 1 nel Comune di Dervio
N° domande presentate	8	Di cui n. 5 presentate con il supporto dell'Agenzia Casa
N° alloggi assegnati	In fase di istruttoria e assegnazione	

Gli sportelli dell'Agenzia Casa hanno supportato i cittadini nella presentazione delle domande d'accesso agli alloggi Sap. In particolare nel lasso di tempo di apertura dell'avviso si sono rivolti all'Ufficio n. 17 richiedenti. Le domande inserite nella piattaforma sono state n. 8: di cui n. 5 nuclei hanno potuto selezionare alloggi nel comune di Lecco, n. 1 nucleo nel comune di Dervio e n. 2 nel comune di Mandello. Inoltre n. 4 nuclei non hanno avuto la possibilità di presentare l'istanza poiché non erano disponibili alloggi adeguati né nel comune di residenza, né nel comune di svolgimento dell'attività lavorativa. Si tratta, nello specifico, di n. 2 nuclei costituiti da una sola persona, un nucleo costituito da tre componenti e n. 1 formato da n. 4 persone.

Tutti gli alloggi inseriti nell'avviso sono stati selezionati, anche se, nel concreto, con riferimento alla superficie dei mq degli alloggi, questi non rispondevano alle esigenze dei nuclei più piccoli, formati da uno o due persone.

5. POLITICA SOCIO-ECONOMICA E ABITATIVA: GLI STRUMENTI DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE IN AMBITO SOCIALE

La politica della casa trova adeguato spazio nel Piano di Zona unitario, che vede coinvolti in uno sforzo programmatico congiunto i tre Ambiti di riferimento per la Provincia di Lecco, relativamente alla valutazione e all'individuazione di percorsi ed interventi in risposta ai bisogni sociali e sociosanitari delle persone che abitano il territorio.

Il piano di zona unitario

Il tema dell'abitare, della casa, delle diverse forme di accoglienza viene declinato nel Piano di Zona, all'interno di una macro-area che intende affrontare complessivamente il tema delle comunità come luoghi di vita e di relazioni, di persone e di contesti che possono concorrere a risolvere i problemi che spesso si generano nelle stesse comunità o che con esse si trovano a interagire. Ma, allo stesso tempo, comunità

esigenti perché interpellano e incalzano le persone fragili, chiamandole alla necessaria corresponsabilità nella costruzione del proprio progetto evolutivo e di inclusione.

La casa e l'alloggio rappresentano un bene particolare perché sono i luoghi fondativi delle relazioni primarie, dell'identità, dell'intimità. Intorno alla casa si costruisce la propria condizione sociale, da lì si muove per affrontare la vita. L'approccio che il Piano di Zona intende adottare vede, nel tema della casa e dell'abitare, una condizione per politiche di housing sociale, ovvero di risposte integrate che accompagnano le forme abitative con l'offerta di strumenti di sostegno, proposte per lo sviluppo dell'autonomia e dell'emancipazione delle persone, interventi finalizzati a rispondere ai bisogni di inclusione, riscatto, evoluzione, riqualificazione urbana in relazione ai bisogni rilevati.

La crisi occupazionale e l'attuale emergenza sanitaria hanno messo in difficoltà molte persone e famiglie ma anche molti proprietari compressi tra una legittima aspettativa e il dispiacere di sfrattare gli inquilini morosi. Viviamo in un territorio che vede il paradosso di una grande presenza di alloggi invenduti e centinaia di persone che non trovano alloggi accessibili.

Oltre alla crisi economica, comunque, nuovi bisogni richiamano la necessità di pensare a strutture e forme dell'abitare nuove, flessibili, capaci di adattarsi alle persone e di sostenerne le esigenze e i percorsi evolutivi. Occuparsi "dell'abitare" come condizione primaria di garanzia è un compito ineludibile della programmazione sociale. Benché il bisogno di abitare sia di tutti, sicuramente le esigenze sono diverse: c'è chi ha bisogno di un alloggio a canone calmierato o di una situazione a basso costo, anche provvisoria, per far fronte ad un periodo di difficoltà; chi, come i giovani, vorrebbe definire un proprio percorso di autonomia dalla famiglia; chi, dopo aver sperimentato un percorso di cura e di "residenzialità leggera", è nelle condizioni di emanciparsi ulteriormente; c'è chi vuole sperimentare un progetto di vita indipendente, recuperando l'autonomia di vita nonostante la condizione di disabilità e chi vuole costruire un "dopo di noi abitativo e familiare" per i propri figli disabili; c'è chi intraprende un'esistenza autonoma dopo un'esperienza di violenza familiare e chi sta cercando un approdo da cui iniziare a ricostruire la propria esperienza e il proprio futuro, nel proprio paese o nel paese di nuovo arrivo.

L'importanza dell'abitare è confermata anche dalla Commissione Europea che rileva che l'essere privi di una casa dignitosa è forse la manifestazione più seria della povertà e dell'esclusione sociale nella nostra società. La casa ha infatti un ruolo fondamentale nel raggiungimento del benessere individuale e familiare delle persone, poiché è l'ambito nel quale trova risposta un'ampia gamma di bisogni primari di tipo economico e simbolico e attorno al quale vengono intessute azioni e relazioni sociali strutturate.

Le politiche abitative possono, quindi, costituire a pieno titolo un'area di welfare. Esiste dunque un legame diretto tra povertà abitativa e povertà economica. Il costo di accesso all'abitazione non si riduce alla spesa per l'acquisto, o la locazione di un alloggio, ma include tutte le spese legate all'abitare (spese condominiali, manutenzione, utenze, tasse, ecc.). La diminuzione del potere di acquisto, conseguente alla crisi economica, ha comportato un aumento dell'onerosità delle spese per l'abitazione nei bilanci familiari, aggravando il problema dell'accessibilità, cioè della possibilità di ottenere un certo standard abitativo a un prezzo o a un canone che non costituisca un peso irragionevole rispetto al reddito familiare. Se da un lato la diminuzione del reddito comporta una crescente deprivazione abitativa, dall'altro il peso eccessivo dei costi abitativi si traduce in una riduzione del reddito familiare disponibile e in una conseguente compressione dei consumi o della possibilità di risparmio.

La nuova domanda abitativa è l'esito dei profondi cambiamenti che hanno interessato le trasformazioni delle reti relazionali, in particolare della struttura familiare, e dei mutamenti del sistema produttivo, con importanti ricadute sul livello della stratificazione sociale (aumento delle disuguaglianze, crescita della vulnerabilità sociale).

Questi cambiamenti impongono di affrontare il tema della povertà abitativa e delle relative politiche abitative in un'ottica nuova, in linea con i principi della nuova normativa regionale che introduce l'approccio e l'attivazione di Servizi Abitativi superando la mera assegnazione di un alloggio.

Il reddito rappresenta una delle cause principali della vulnerabilità abitativa. In questo senso la crisi ha avuto un impatto elevatissimo, facendo scivolare nell'area grigia del disagio abitativo una vastità di persone per le quali invece la casa in passato non rappresentava un problema.

Il disagio abitativo, in questi ultimi anni, si è fatto più ampio rispetto al passato ed investe, in provincia di Lecco, circa 15.000 famiglie di inquilini e proprietari che hanno difficoltà a pagare l'affitto, il mutuo e le spese condominiali. Oggi si può essere poveri pur avendo un lavoro ed una casa. I dati percentuali del rapporto sulla povertà in Italia mostrano una situazione generale peggiorata. Il 5,2 % delle famiglie viene definita povera, l'11,1% relativamente povera ed il 7,6% quasi povera. A questo bisogna aggiungere che l'attuale situazione ha fatto emergere con forza un bisogno abitativo che fino ad ora non si era imposto all'attenzione come priorità, ovvero quello delle famiglie che non sono in grado di sostenere i costi di locazione richiesti dal libero mercato e, nel contempo, dispongono di una capacità di reddito incompatibile con l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici.

Disagio abitativo-economico inquilini in provincia di Lecco (incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%)		
Famiglie residenti nel 2016	n.137.968	100%
Famiglie residenti in affitto	n. 20.820	15%
Famiglie residenti in affitto nell'ERP	n. 2.827	14%
Famiglie in affitto al netto dell'ERP	n. 17.993	86%
Famiglie in affitto in disagio economico: circa 5.000 nuclei, 28% del totale		

Disagio abitativo-economico proprietari in provincia di Lecco (incidenza del mutuo sul reddito familiare superiore al 30%)		
Famiglie residenti nel 2016	n.137.968	100%
Famiglie residenti in proprietà	n. 117.148	85%
Famiglie residenti proprietà senza mutuo	n. 84.574	72%
Famiglie residenti in proprietà con mutuo	n. 27.455	24%
Altro	n. 5.119	4%

Condizione economica	Famiglie in arretrato con:	
	Affitto	Mutuo
Famiglie con reddito basso	32,0%	34,9%
Famiglie con reddito medio basso	11,8%	4,0%
Famiglie con reddito medio	11,3%	5,1%

La provincia di Lecco ha visto aumentare il numero degli sfratti per morosità, il più delle volte incolpevole. Nella tabella seguente sono riportati i dati del Ministero dell'Interno, relativi al numero degli sfratti per morosità, al numero degli sfratti eseguiti con l'intervento della forza pubblica e delle richieste di esecuzione di rilascio presentate all'Ufficiale giudiziario.

PROVVEDIMENTI DI SFRACTO EMESSI							
Anno	finita locazione		morosità		Totale	Richieste esecuzione	Sfratti eseguiti
	Lecco	Provincia	Lecco	Provincia			
2019	8	10	40	139	197	703	96
2018	5	7	44	150	206	712	125
2016	2	11	58	211	282	904	116
2015	1	28	5	206	285	1007	150
2014	2	29	55	265	351	1159	157
2013	8	21	72	228	329	1097	184

2012	10	16	49	233	308	976	161
2011	10	34	37	248	329	705	140
2010	10	19	61	154	244	427	96
2009	22	28	55	153	258	460	111

Il piano di zona dell'ambito distrettuale di Bellano

Il piano di zona individua, quale obiettivo strategico e innovativo in tema di politiche abitative, il seguente:

TITOLO	DESCRIZIONE	MODALITA' REALIZZAZIONE	RISORSE	TEMPISTICA
Emergenza abitativa	Adempimento L.R., individuazione Comune capo Fila per la stesura del Piano annuale/triennale previsto dalla normativa. Il Comune capofila e i Comuni dell'Ambito potranno essere sostenuti dall'Agenzia per la Casa distrettuale Realizzazione di soluzioni abitative a favore delle categorie più fragili	Individuazione del Comune Capofila e stesura dei Piani Attuazione del progetto Agenzia per la Casa distrettuale Avvio di una progettazione di housing sociale	Gea, Udp, Comuni, Aler, Terzo Settore	2018-2020

Il tema della casa è quasi sempre connesso con il tema del reddito e del lavoro; è insieme effetto e causa delle diverse forme di povertà sociale e di opportunità che interessano anche il nostro territorio. La crisi occupazionale ha infatti messo in difficoltà molte persone e famiglie nel sostenere i costi dell'affitto, delle utenze, delle rate del mutuo.

Sul tema dell'abitare, Regione Lombardia ha promosso lo sviluppo di un sistema coordinato ed integrato su scala sovracomunale con la rete dei servizi alla persona (Piani di Zona) basato sulla programmazione (annuale e triennale) che copre l'intera filiera delle politiche abitative pubblica, sociale e privata.

Prima fra tutti, l'Assemblea dei Sindaci del Distretto di Lecco, nel novembre 2017, ha fissato i primi obiettivi per la programmazione sociale sul tema della casa e dell'abitare, tra cui la verifica dell'opportunità di attivare un'Agenzia provinciale per la casa come servizio specializzato che si occupa di mediare offerta e domanda di alloggi di mercato privato e pubblico in un'area intermedia fra Servizi Abitativi Pubblici (ex ERP) e libero mercato. Dal 2019 l'Agenzia della Casa è stata istituita - a livello sperimentale - anche dall'Ambito di Bellano e si può ritenere che tale Ente, ad oggi, possa essere considerato un valido supporto sia per i Comuni nella pianificazione delle politiche abitative integrate, sia per i cittadini stessi.

CONTENUTI DEL PIANO ANNUALE 2022

In questa sezione vengono descritte le informazioni e i dati di dettaglio del Piano Annuale 2022.

I dati contenuti nei paragrafi successivi sono stati elaborati a partire dalle comunicazioni dell'offerta abitativa effettuate da parte degli enti proprietari, in riferimento alle specifiche tecniche definite dal Comunicato Regionale n. 45, punto 3.

A) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Il patrimonio pubblico complessivo dell'ambito di Bellano corrisponde a 133 unità immobiliari totali di cui n. 98 di proprietà ALER e n. 35 di proprietà dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di Bellano.

Il Comune che dispone di maggiore patrimonio pubblico totale, sommando le unità di proprietà comunale con quelle di proprietà ALER, è il Comune di Bellano.

Il 90,23 % del patrimonio abitativo dell'Ambito di Bellano rientra nella categoria dei Servizi Abitativi Pubblici, mentre il restante 9,77 % si configura come Servizi Abitativi Sociali.

Nella tabella seguente vengono elencate le unità abitative distribuite all'interno dell'Ambito per ente proprietario e per destinazione d'uso delle unità immobiliari.

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	N. alloggi Servizi Abitativi Sociali (SAS)	N. alloggi Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	N. alloggi complessivi
ALER	0	98	98
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	5	4	9
COMUNE DI BALLABIO	0	4	4
COMUNE DI BARZIO	0	0	0
COMUNE DI BELLANO	8	5	13
COMUNE DI CASARGO	0	0	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0	0	0
COMUNE DI COLICO	0	9	9
COMUNE DI CORTENOVA	0	0	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0	0	0
COMUNE DI CREMENO	0	0	0
COMUNE DI DERVIO	0	0	0
COMUNE DI DORIO	0	0	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0	0	0
COMUNE DI INTROBIO	0	0	0
COMUNE DI LIERNA	0	0	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0	0	0
COMUNE DI MARGNO	0	0	0

COMUNE DI MOGGIO	0	0	0
COMUNE DI MORTERONE	0	0	0
COMUNE DI PAGNONA	0	0	0
COMUNE DI PARLASCO	0	0	0
COMUNE DI PASTURO	0	0	0
COMUNE DI PERLEDO	0	0	0
COMUNE DI PREMANA	0	0	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0	0	0
COMUNE DI SUEGLIO	0	0	0
COMUNE DI TACENO	0	0	0
COMUNE DI VALVARRONE	0	0	0
COMUNE DI VARENNA	0	0	0
COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA-VALVARRONE-VAL D'ESINO-RIVIERA	0	0	0
Totale complessivo	13	120	133

B) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno

Il paragrafo indica le unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito, assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2022.

Ai sensi dell'art. 10, comma 3, del R.R. 4/2017, l'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario non può essere superiore ad euro 8.000,00 (Iva inclusa); tale importo è decurtato dal canone di locazione, entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità.

I lavori effettuati devono essere oggetto di verifica da parte dei servizi tecnici comunali, con particolare attenzione alla certificazione di idoneità ed ai giustificativi di spesa presentati dal cittadino, nonché attraverso sopralluoghi in loco.

Ai fini del presente Piano annuale non sono presenti unità abitative in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

C) Le unità abitative oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Si riferisce ad unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero e riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2022.

Ai fini del presente Piano annuale non sono presenti unità abitative inserite in tale tipologia di intervento.

D) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione

Si riferisce ad unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione presumibilmente assegnabili nel corso del 2022.

Ai fini del presente Piano annuale non sono presenti unità abitative inserite in tale tipologia di intervento.

E) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP)

Si riferisce ad unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere o che si libereranno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari.

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over
ALER	5
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	0
COMUNE DI BALLABIO	1
COMUNE DI BARZIO	0
COMUNE DI BELLANO	0
COMUNE DI CASARGO	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0
COMUNE DI COLICO	1
COMUNE DI CORTENOVA	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0
COMUNE DI CREMENO	0
COMUNE DI DERVIO	0
COMUNE DI DORIO	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0
COMUNE DI INTROBIO	0
COMUNE DI LIERNA	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0
COMUNE DI MARGNO	0
COMUNE DI MOGGIO	0
COMUNE DI MORTERONE	0
COMUNE DI PAGNONA	0
COMUNE DI PARLASCO	0
COMUNE DI PASTURO	0
COMUNE DI PERLEDO	0
COMUNE DI PREMANA	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0
COMUNE DI SUEGLIO	0

COMUNE DI TACENO	0
COMUNE DI VALVARRONE	0
COMUNE DI VARENNA	0
COMUNITA' MONTANA VALSASSINA- VALVARRONE-VAL D'ESINO- RIVIERA	0
Totale complessivo	7

F) Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)

Nessun Ente Proprietario ha comunicato la disponibilità di unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai SAP ai sensi dell'art. 23 comma 2 della Legge Regionale n. 16 del 2016, in quanto, in considerazione della novità della previsione, non risultano al momento attive convenzioni con i Comuni.

G) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP), che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) a f)

Si riferisce alle unità abitative che si prevede siano disponibili per l'assegnazione nel corso dell'anno 2022 di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP).

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno
ALER	5
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	0
COMUNE DI BALLABIO	1
COMUNE DI BARZIO	0
COMUNE DI BELLANO	0
COMUNE DI CASARGO	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0
COMUNE DI COLICO	1
COMUNE DI CORTENOVA	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0
COMUNE DI CREMENO	0
COMUNE DI DERVIO	0
COMUNE DI DORIO	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0
COMUNE DI INTROBIO	0
COMUNE DI LIERNA	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0
COMUNE DI MARGNO	0

COMUNE DI MOGGIO	0
COMUNE DI MORTERONE	0
COMUNE DI PAGNONA	0
COMUNE DI PARLASCO	0
COMUNE DI PASTURO	0
COMUNE DI PERLEDO	0
COMUNE DI PREMANA	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0
COMUNE DI SUEGLIO	0
COMUNE DI TACENO	0
COMUNE DI VALVARRONE	0
COMUNE DI VARENNA	0
COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA- VALVARRONE-VAL D'ESINO-RIVIERA	0
Totale complessivo	7

H) Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza per ciascun comune

I Comuni hanno l'opportunità di individuare una quota eccedente il 20% degli alloggi disponibili e di proprietà comunale da destinare ai nuclei familiari indigenti, come definiti dal art. 13 del RR 4/2017.

Ai fini del presente Piano annuale non è stata espressa dai comuni dell'Ambito l'intenzione di prevedere quote integrative ed ulteriori a quanto già previsto dalla normativa.

I) a. Eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale

Il piano annuale, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3, lettera d) del RR 4/2017, determina, per ciascun Comune, e sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale.

Ai fini del presente Piano annuale non è stata espressa dai comuni dell'Ambito l'intenzione di prevedere altre categorie di rilevanza sociale

b. Quota percentuale fino al 10% delle Unità immobiliari disponibili da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco"

Per consentire il trasferimento, la permanenza e la mobilità in Regione Lombardia degli appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, gli enti proprietari destinano allo scopo una percentuale fino al 10% delle unità abitative prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, comprensive di quelle rilasciate dagli appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

Ai fini del presente Piano annuale non è stata espressa dai comuni dell'Ambito l'intenzione di prevedere una destinazione specifica per questa categoria.

J) Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori

I Comuni possono decidere di destinare quota del patrimonio SAP a servizi abitativi transitori, come definiti dall'art. 23 c. 13 della L.R. 16/2016.

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	Numero U.I. destinate a Servizi Abitativi Transitori (SAT)
ALER	1
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	0
COMUNE DI BALLABIO	0
COMUNE DI BARZIO	0
COMUNE DI BELLANO	0
COMUNE DI CASARGO	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0
COMUNE DI COLICO	0
COMUNE DI CORTENOVA	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0
COMUNE DI CREMENO	0
COMUNE DI DERVIO	0
COMUNE DI DORIO	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0
COMUNE DI INTROBIO	0
COMUNE DI LIERNA	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0
COMUNE DI MARGNO	0
COMUNE DI MOGGIO	0
COMUNE DI MORTERONE	0
COMUNE DI PAGNONA	0
COMUNE DI PARLASCO	0
COMUNE DI PASTURO	0
COMUNE DI PERLEDO	0
COMUNE DI PREMANA	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0
COMUNE DI SUEGLIO	0
COMUNE DI TACENO	0
COMUNE DI VALVARRONE	0
COMUNE DI VARENNA	0
COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA-VALVARRONE-VAL D'ESINO-RIVIERA	0
Totale complessivo	1

K) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	Numero U.I. assegnate l'anno precedente
ALER	1
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	0
COMUNE DI BALLABIO	1
COMUNE DI BARZIO	0
COMUNE DI BELLANO	0
COMUNE DI CASARGO	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0
COMUNE DI COLICO	0
COMUNE DI CORTENOVA	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0
COMUNE DI CREMENO	0
COMUNE DI DERVIO	0
COMUNE DI DORIO	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0
COMUNE DI INTROBIO	0
COMUNE DI LIERNA	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0
COMUNE DI MARGNO	0
COMUNE DI MOGGIO	0
COMUNE DI MORTERONE	0
COMUNE DI PAGNONA	0
COMUNE DI PARLASCO	0
COMUNE DI PASTURO	0
COMUNE DI PERLEDO	0
COMUNE DI PREMANA	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0
COMUNE DI SUEGLIO	0
COMUNE DI TACENO	0
COMUNE DI VALVARRONE	0
COMUNE DI VARENNA	0
COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA-VALVARRONE-VAL D'ESINO-RIVIERA	0
Totale complessivo	2

L) Misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'art. 45, comma 8, della L.R. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della L.R. 16/2016

Le misure promosse nel corso dell'ultimo triennio per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale riguardano essenzialmente gli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici:

- a) Contributo regionale di solidarietà rivolto ai nuclei familiari assegnatari di servizi abitativi pubblici (SAP) in situazione di vulnerabilità economica e in difficoltà nel sostenere i costi della locazione sociale;
- b) Iniziative volte al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione – gestite a livello di Ambito

Anno	Tipo di intervento	Fondi utilizzati	Domande finanziate
2019	MISURA 4 finalizzata per <i>“Sostenere nuclei familiari di pensionati anziani in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di anzianità e/o assimilabili in grave disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità, ove la spesa per la locazione rappresenta un onere eccessivo”</i>	€ 19.327,00	24
2020	Misura 1 denominata <i>“reperire nuovi alloggi da destinare alle emergenze abitative”</i>	€ 7.751,10	Messi a disposizione 2 alloggi per la durata di 12 mesi ciascuno, con accompagnamento educativo
	Misura unica 2020 finalizzata a <i>“sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19 nell'anno 2020”</i> . N. 2 avvisi	€ 19.025,10	35
	Integrazioni a Misura unica 2020 - Primo Bando	€ 16.547,37	31
	Secondo Bando Misura unica 2020	€ 19.017,99	39
2021	Misura unica 2021 per <i>“sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19 con decorrenza dal mese di novembre 2020”</i> .	€ 155.456,54	139

	Integrazioni alla misura unica 2021	€ 39.174,91	29

Con i fondi della DGR n.5324/2021 ad oggetto "SOSTEGNO AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO ANCHE A SEGUITO DELLE DIFFICOLTA' ECONOMICHE DERIVANTI DALLA EMERGENZA SANITARIA COVID 19 – INTEGRAZIONE DELLA MISURA DI CUI ALLA DGR 4678/2021" verrà pubblicato nel corso del 2022 un nuovo bando per i cittadini dell'ambito.

