



Comune di
Mandello del Lario

PIANO TRIENNALE OFFERTA SERVIZI ABITATIVI E SOCIALI 2023-2025 AMBITO TERRITORIALE 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, Sueglio, Taceno, Valvarrone, Varenna.

ENTE CAPOFILA: COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

**ENTE INCARICATO PER LA GESTIONE DELL'ATTIVITA' DI
PROGRAMMAZIONE:**

AGENZIA CASA DELL'AMBITO DI BELLANO

**DOCUMENTO APPROVATO DALL'ASSEMBLEA DEI SINDACI
DELL'AMBITO TERRITORIALE DI BELLANO
IN DATA 23/03/2023**

INDICE.....	p. 1
Introduzione.....	p. 2
1. QUADRO CONOSCITIVO DELL'AMBITO.....	p. 3
1.1 L'Ambito e la struttura organizzativa.....	p. 3
1.2 L'Ambito e le sue caratteristiche	p. 4
1.3 La popolazione che invecchia.....	p. 6
1.4 Atomizzazione dei nuclei familiari e i nuclei monogenitoriali	p. 6
1.5 La presenza di nuclei stranieri.....	p. 9
1.6 In evidenza.....	p. 10
2. QUADRO DELL'OFFERTA ABITATIVA.....	p. 10
2.1 Le Misure emanate da Regione Lombardia a supporto dell'abitare	p. 10
2.2 La consistenza del Patrimonio Pubblico (SAP).....	p. 14
2.3 La consistenza del Patrimonio Sociale.....	p. 15
3. FABBISOGNO ABITATIVO	p. 18
3.1 I costi relativi alla casa	p.18
3.2 L'incidenza del costo della casa sul reddito	p. 18
3.3 Gli sfratti	p.20
4. OBIETTIVI DEL PIANO TRIENNALE 2023-2025	p.21
Conclusioni.....	p.24
Appendice	

INTRODUZIONE

Regione Lombardia, con la Legge Regionale 16/2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" ed il Regolamento Regionale 4/2017 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici" (e ss. mm. li.), ha inteso soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, oltre che di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.

In ciò si sostanzia un nuovo paradigma per le politiche abitative, con il passaggio da "edilizia residenziale pubblica" a "servizio abitativo", che coniuga politiche edilizie e politiche sociali e lancia una significativa sfida alle amministrazioni locali per la programmazione a livello sovra-comunale di un settore così complesso come le politiche abitative.

La normativa regionale introduce due strumenti per la programmazione dell'offerta abitativa: il Piano Annuale e il Piano Triennale:

- il Piano Annuale dell'offerta abitativa pubblica (l.r. 16/2016), ha l'obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Sociali (SAS) e Temporanei (SAT), individuando le unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento. È lo strumento propedeutico che prepara all'apertura di successivi avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi SAP di proprietà comunale e ALER.
- il Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali ha come obiettivo prioritario quello dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

Per quanto concerne quest'ultimo strumento, nonché il presente testo, il Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio, attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
- il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione;
- la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
- individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
- le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa;
- le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

L'Ambito territoriale di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito del Piano di Zona, di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 e all'art. 19 della Legge Quadro n. 328/2000. All'Ambito di Bellano appartengono 5 enti proprietari: a) Comune di Abbadia Lariana; b) Comune di Ballabio; c) Comune di Bellano; d) Comune di Colico e) ALER Lecco Bergamo Sondrio.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune Capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di

Zona. Per l'Ambito territoriale di Bellano il Comune Capofila designato è il Comune di Mandello del Lario.

Con il Comunicato regionale 30 ottobre 2020 n. 103, la Regione ha fornito indicazioni operative in ordine alla Programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, disponendo la proroga del termine per l'approvazione del Piano triennale dell'offerta abitativa riferito agli anni 2021-2023 al 31 dicembre 2021, rispetto al termine del 31 dicembre 2020 di cui all'art. 3 del regolamento regionale n. 4/2017 ed al Comunicato n. 45/2019. L'Ambito di Bellano si è pertanto attivato per la definizione del medesimo nel rispetto delle tempistiche indicate.

1. QUADRO CONOSCITIVO DELL'AMBITO

1.1 L'AMBITO E LA SUA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

L'Ambito di Bellano, nel 2020 ha sottoscritto un nuovo Accordo di programma per la Gestione Associata dei Servizi alla Persona con validità 2020-2026 con capofila la Comunità Montana Valsassina Valvarrone Val d'Esino e Riviera, confermando come l'assetto organizzativo ed istituzionale sperimentato dal 2006 al 2020 apparisse consono alla realtà territoriale dell'Ambito e rappresentasse una valida soluzione, sia in termini organizzativo/gestionali - soprattutto per gli Enti di minore dimensione in quanto assicura una gestione omogenea sull'intero ambito territoriale – che per una migliore ottimizzazione dei costi.

I Comuni hanno confermato in particolare la scelta della coprogettazione con il Terzo Settore già presente nel Piano di Zona precedente, come modalità di co-programmazione, co-costruzione e cogestione dei servizi. L'Accordo di Programma in particolare, all'art. 14 "Modello organizzativo", indica la coprogettazione con il Terzo Settore come "strumento fondamentale per promuovere e integrare la massima collaborazione fra i diversi attori del sistema, al fine di rispondere adeguatamente ai bisogni della persona e della comunità e come strumento potenzialmente capace di innovarne interventi e progetti". Viene cioè riconosciuto il ruolo che i soggetti del Terzo Settore possono esercitare nella definizione e realizzazione del sistema integrato dei servizi alla persona: la convergenza di obiettivi e l'aggregazione di risorse pubbliche e private, per la programmazione e la progettazione in comune di servizi e interventi, possono permettere di elevare i livelli di cittadinanza attiva, di coesione e protezione sociale, secondo una sfera relazionale che si colloca al di là del mero scambio utilitaristico.

La capacità di risposta ai bisogni dei cittadini è risultata infatti, nel triennio del precedente Piano di Zona, adeguata e ha visto: un significativo ampliamento della capacità di offerta di risposte e una loro diversificazione attraverso l'attivazione di nuovi progetti e di sperimentazioni, la valorizzazione delle collaborazioni interne alle organizzazioni coinvolte nella gestione dei servizi e la propensione a sviluppare interventi di rete con i soggetti del territorio nell'ottica di un welfare partecipato.

Con la precedente progettazione è stato avviato un importante processo di riorganizzazione dei servizi, sono state avviate nuove progettualità con un focus specifico sulle caratteristiche proprie di alcuni territori, è stato strutturato un sistema di riferimento per i comuni sulle politiche di inclusione/povertà, sono state avviate nuove progettualità a favore dei giovani e

degli anziani. In particolare alcune aree hanno visto un grande sviluppo e un significativo investimento in termini di risorse e di competenze messe in campo.

L'assetto e i processi organizzativi tra Ente pubblico e soggetti del privato sociale è risultato ampiamente funzionale a garantire un reale confronto, monitoraggio/verifica delle attività in atto e la loro ridefinizione nel tempo in relazione ai bisogni emergenti che è stato più immediato rilevare e affrontare. Le scelte organizzative e gli strumenti di controllo continueranno quindi ad avere un ruolo importante come riferimento per l'analisi delle domande e dei bisogni sociali dei cittadini.

È proprio in questo assetto che ha preso vita un lavoro più sinergico anche sul tema dell'Abitare attraverso la costituzione e lo sviluppo dell'Agenzia Casa, oggi servizio di riferimento per il territorio che vede nel presente Piano Triennale il futuro sviluppo delle politiche e dei servizi territoriali per l'Abitare.

1.2 L'AMBITO E LE SUE CARATTERISTICHE

Il Territorio dell'Ambito di Bellano, deve essere osservato innanzitutto dal punto di vista morfologico suddividendolo in due macro aree: quella dei Comuni afferenti all'area montana della Valsassina e quella invece esposta sul Lario che vede presenti anche i due Comuni più popolati, Colico e Mandello del Lario, unici due comuni con dimensione superiore alle 5.000 persone residenti. Si tratta di una distinzione territoriale significativa e con caratteristiche ben precise che anche storicamente ha inciso sui cambiamenti e sulla modifica demografica della popolazione.

Lo sviluppo economico dei Comuni dell'area montana, maturato nei secoli precedenti, è avvenuto grazie allo sviluppo delle zone agricole e imprenditoriali sorte in Valsassina. Nell'ultimo secolo l'accrescimento delle strutture stradali e il progresso imprenditoriale del fondo valle hanno gradualmente spopolato le zone montane, invertendo il trend nei paesi posizionati sull'arteria stradale della statale 36 e del lago.

Questo ha implicato una diminuzione della popolazione in generale dell'Ambito, ma soprattutto delle zone montane a favore dei principali comuni sulla riviera Lariana o dei Comuni limitrofi al capoluogo di Provincia.

Nell'ultimo quinquennio sono avvenuti, anche per questo motivo, delle modifiche rispetto alla struttura dei Comuni: l'Ambito infatti fino al 2018 era costituito da 32 Comuni; il numero è sceso a 30 dal 1° gennaio 2018 a seguito della fusione dei Comuni contigui di Introzzo, Tremenico, Vestreno nel Comune di Valvarrone. Dal 1° gennaio 2020 è poi avvenuta la fusione per incorporazione del Comune di Vendrognò nel Comune di Bellano. L'Ambito Distrettuale di Bellano è, quindi, ora costituito da 29 Comuni e la popolazione totale è di 52.677 persone.

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

Comune	Abitanti residenti al 31.12.21	Abitanti Residenti al 31.12.2011
Abbadia Lariana	3.198	3230
Ballabio	4.139	4015
Barzio	1.260	1292
Bellano	3.418	3260
Casargo	837	848
Cassina Valsassina	528	472
Colico	8.020	7486
Cortenova	1.142	1267
Crandola Valsassina	269	274
Cremeno	1.653	1434
Dervio	2.582	2677
Dorio	323	335
Esino Lario	759	749
Introbio	1.909	2001
Lierna	2.161	2215
Mandello del Lario	10.022	10572
Margno	376	376
Moggio	467	500
Morterone	31	36
Pagnona	326	403
Parlasco	136	139
Pasturo	1.939	1948
Perledo	861	1012
Premana	2.174	2285
Primaluna	2.240	2182
Sueglio	138	146
Taceno	539	542
Valvarrone	507	617
Varenna	723	772
Totale	52.677	53.085

1.1 La popolazione residente nell'ambito suddivisa per Comuni 2011-2021(Dati TUTTITALIA – Fonti Istat)

Come si può osservare dai precedenti dati, il Comune con il maggior numero di abitanti è Mandello del Lario, mentre quello con il minor numero è Morterone, celebre per essere il secondo comune meno popoloso in Italia. Nel decennio 2011 - 2021 si vede un trend di decrescita in quasi tutti i comuni. Crescono solo Bellano e Colico sulla parte del Fondovalle/Lago mentre aumentano, ma solo di poche unità, i Comuni di Primaluna ed Esino Lario per la zona montana. La popolazione complessiva relativa all'Ambito si è mantenuta tendenzialmente stabile nell'ultimo triennio, come si evince dalla tabella seguente, pur avendo registrato un costante andamento di decrescita che non sembra avere la possibilità di invertire il suo corso, visti anche i dati nazionali sulla decrescita della natalità.

Popolazione al	31.12.19	31.12.20	31.12.21
Abitanti	53.058	52.810	52.677

1.2 Popolazione dell'ambito nell'ultimo triennio (Dati TUTTITALIA – Fonti Istat)

1.3 LA POPOLAZIONE CHE INVECCHIA

Rileggendo i dati europei e nazionali si nota come il tema dell'abitare e dell'invecchiamento della popolazione abbiano avuto delle caratteristiche ben precise. In Europa si è puntato molto sul favorire la permanenza a casa della persona anziana, il cosiddetto *Ageing Place*, che è stato favorito dalla presenza di alcune pre-condizioni fondamentali: forte presenza di persone anziane proprietarie del proprio immobile e la diffusa disponibilità di supporto da parte dei familiari sono due elementi che hanno consentito la permanenza dell'anziano al domicilio. Tali condizioni hanno, però, anche alimentato alcune difficoltà come ad esempio l'isolamento e l'abbandono, ove non possibile l'appoggio dei familiari.

Inoltre ci sono ulteriori aspetti da tenere in considerazione durante l'invecchiamento: l'adeguamento degli spazi abitativi per permettere alla persona di muoversi in autonomia; la necessità di avere alcuni servizi di assistenza, meglio se pubblici, poiché nell'ambito dei servizi privati, le persone potrebbero trovarsi in situazione di difficoltà dal punto di vista economico, favorendo spesso contratti irregolari e mercato sommerso degli operatori che si occupano della cura; la difficoltà di muoversi nel proprio quartiere/paese a causa di mobilità poco sostenibile per le persone non pienamente autosufficienti.

Nella tabella sottostante si può osservare come anche nell'ambito di Bellano si assista ad un progressivo invecchiamento della popolazione, fenomeno che da un lato evidenzia un innalzamento della qualità della vita, ma dall'altro pone un costante aumento dei bisogni di servizi socio-sanitari ed una crescita delle richieste di servizi specifici e opportunità per garantire un sostegno reale alla domiciliarità, soprattutto per i Comuni interni delle vallate. Si noti inoltre come la popolazione giovane e giovanissima abbia un dato in costante decrescita, che non sembra persistere, in linea con dati regionali e nazionali.

Popolazione Ambito Bellano	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
0-14 anni	7.021	6.734	6.578	6.294
15-64 anni	33.585	33.323	33.281	32.889
Oltre 65 anni	12.782	13.079	13.306	13.537

1.3 Popolazione per fasce di età dell'ambito di Bellano (Dati TUTTITALIA – Fonti Istat)

1.4 ATOMIZZAZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI E I NUCELI MONOGENITORIALI

La riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare, detta atomizzazione, e la sempre maggior presenza di nuclei monogenitoriali sono un fenomeno in crescita su tutto il territorio nazionale e che caratterizza anche il territorio provinciale di Lecco e l'Ambito di Bellano.

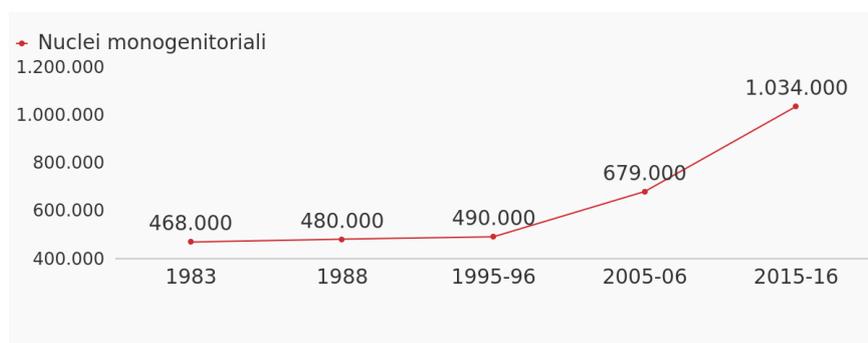
Nel 2019 la media di componenti del nucleo a livello nazionale era di 2,23 componenti per nucleo, in Provincia di Lecco il numero aumenta di qualche punto salendo a 2,31 componenti. Sull'Ambito di Bellano la media si abbassa avvicinandosi a quella nazionale con 2,25 persone a famiglia. In Lombardia la popolazione che vive in nuclei famigliari composti da un solo componente è calcolata sul 33%, nell'Ambito di Bellano raggiunge quota 36%, fenomeno legato anche, come abbiamo visto nel paragrafo precedente, alla presenza di diversi nuclei con anziani soli.

Il dato è abbastanza alto anche per i nuclei piccoli composti da due persone, che raggiunge il 26% sul totale delle famiglie. Si nota che i nuclei con 4 persone presenti sono meno della metà di quelli monoparentali e diventano irrilevanti quelli superiori ai 5 componenti.

Componenti nucleo	1	2	3	4	5	6 o più	totale
Nuclei ambito	8690	6470	4470	3454	836	236	24156
Percentuale	36%	26.8%	18.5%	14.2%	3.5%	1%	100%

1.4 Componenti per nucleo familiare per Ambito di Bellano e percentuale su totale nuclei (Istat -2021)

Un fenomeno che possiamo presupporre sempre attraverso i dati e rispetto alla composizione dei nuclei è quello delle famiglie monogenitoriali sempre in aumento. Nel corso degli ultimi decenni il numero di famiglie con un solo genitore, in Italia, è più che raddoppiato. Agli inizi degli anni '80 le famiglie composte da un genitore solo e uno o più figli minori erano 468mila. Attualmente sono circa un milione: significa che 1,4 milioni di bambini e ragazzi (il 14% dei minori) vive in nuclei monoparentali.

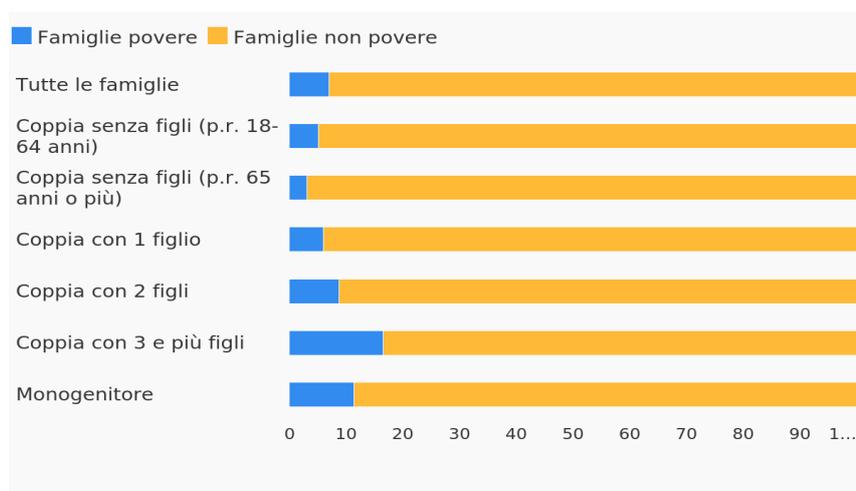


1.5 Elaborazione openpolis - Con i bambini su dati Istat (2018)

Famiglie che nell'80,6% dei casi sono composte da madri sole, e che spesso affrontano le maggiori difficoltà economiche perché composte da un solo soggetto lavoratore e quindi da una sola entrata economica, a volte a tempo parziale. Ciò è particolarmente significativo in un Paese come l'Italia, dove spesso è nelle reti di prossimità e familiari che risiede il primo sostegno sociale. Queste famiglie affrontano più spesso rispetto alla media gravi problemi economici e sociali. Ad esempio, sono quelle che dichiarano di avere le maggiori difficoltà ad arrivare a fine mese.

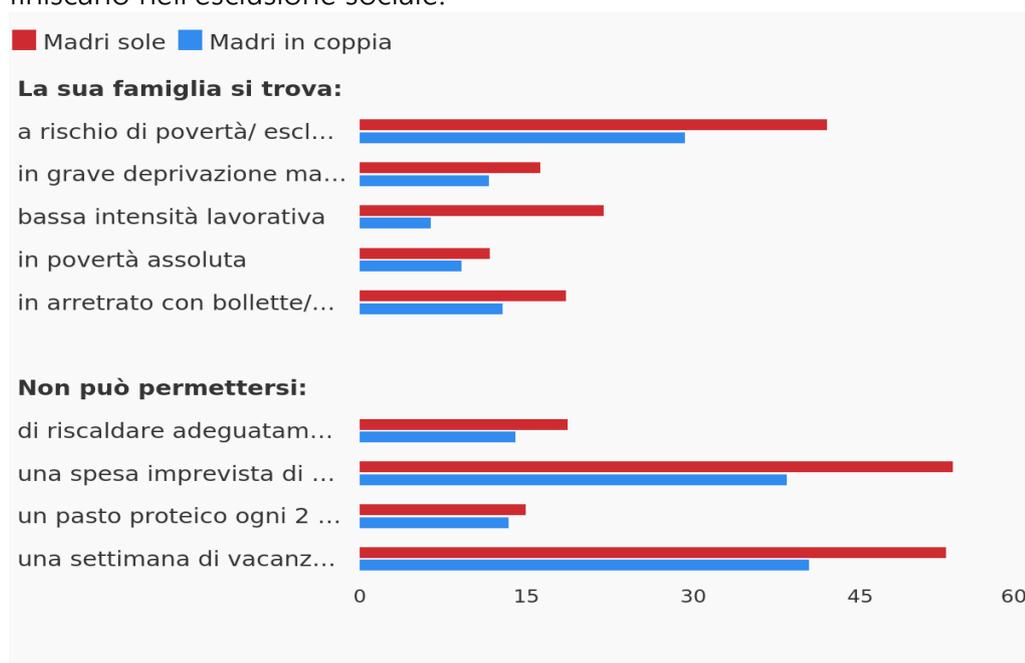
Quasi il 12% dei nuclei monoparentali con almeno un figlio minore dichiara "grandi difficoltà" nel far quadrare il bilancio familiare. A queste si aggiunge il 22,7% che dichiara comunque "difficoltà": significa che oltre un terzo delle famiglie monogenitoriali ha problemi a raggiungere la fine del mese. Un dato superiore rispetto a tutte le altre tipologie familiari, in particolare quelle senza figli. E anche rispetto alle stesse coppie con figli, altrettanto duramente colpite dalla crisi economica.

Nelle famiglie monogenitoriali è anche più elevata l'incidenza della povertà assoluta. Si tratta della tipologia familiare che si trova con maggiore frequenza in povertà, seconda solo alle coppie con 3 o più figli.



1.6 Elaborazione openpolis - Con i bambini (Istat 2019)

L'istituto di statistica ha confrontato alcuni indicatori di disagio sociale tra le madri in coppia e quelle da sole, che come abbiamo visto costituiscono quasi più dell'80% dei nuclei monogenitoriali. Anche in questo caso emerge chiaramente il rischio che queste famiglie finiscano nell'esclusione sociale.



1.7 Elaborazione openpolis - Con i bambini su dati Istat (2019)

I nuclei monogenitoriali subiscono più spesso i fattori di disagio ed esclusione sociale. Minore possibilità di fare fronte ad imprevisti di natura economica, di riscaldare la casa in modo adeguato, di permettersi almeno una settimana all'anno lontani da casa. Rischi che derivano anche da una condizione lavorativa più difficile e precaria, sintetizzata dall'indicatore di bassa intensità lavorativa.

1.5 LA PRESENZA DI NUCLEI STRANIERI

Gli stranieri residenti in Italia al 1° gennaio 2021 sono 5.171.894 e rappresentano l'8,7% della popolazione residente. Se guardiamo al dato regionale, la popolazione straniera residente in Lombardia, sempre al 2021 aumenta toccando l'11,9%, della popolazione residente. La provincia di Lecco si avvicina al dato Nazionale con 26.772 che rappresentano l'8% della popolazione residente.



Guardando i dati dell'ambito di Bellano invece si è decisamente sotto la media del dato sia nazionale che provinciale con il 5,8% di presenza di persone straniere rispetto alla popolazione residente. Si nota come tra cittadini stranieri di provenienza Europea e quelli Extraeuropea la percentuale sia la medesima. Guardando alla localizzazione rispetto ai Comuni del territorio, si può ricondurre la maggior parte della presenza di stranieri nella zona dei Comuni posti sul versante del lago mentre per quelli della Valsassina la percentuale si concentra nei Comuni maggiormente vicini alla città. Questo indica che la questione degli stranieri è un tema che viene influenzato dalla possibilità di vivere in luoghi collegati facilmente da una rete ferroviaria o stradale comoda, dalla maggior accessibilità ai servizi e da una rete di connazionali presenti sullo stesso territorio. Leggendo i dati dei singoli Comuni si osserva la presenza di piccole comunità di Nazionalità omogenee.

Ambito di Bellano	Persone straniere Dicembre 2021	Percentuale popolazione	Popolazione Straniera EU	Percentuale su popolazione straniera	Popolazione straniera non EU	Percentuale su popolazione straniera
	3.106	5.85%	1.575	50,71%	1.531	49,29%

1.8 Presenza di persone straniere nell'Ambito di Bellano – Dati Tuttitalia – fonti istat

1.7 IN EVIDENZA ←

A fronte di questi primi dati demografici possiamo considerare alcuni elementi importanti per la programmazione delle Politiche Abitative del Territorio:

1. la questione dell'invecchiamento come elemento che apre ad alcune riflessioni territoriali sul tema degli anziani sempre più soli, sempre più vecchi: ripensare i modelli abitativi, costruire un rapporto di coerenza tra dimensione urbanistica e dimensione socio-sanitaria, abbattere le barriere. Occorre essere lungimiranti sulle rigenerazioni e sulle abitazioni di oggi prevedendo anche gli spazi per una vecchiaia che possa essere vissuta al domicilio.
2. La lettura dei fenomeni descritti rende visibile anche la necessità di individuare risposte indirizzando lo sguardo alle famiglie caratterizzate da redditi che non risultano compatibili con i livelli di mercato (fascia grigia): risposte a quelle famiglie che portano con sé problemi espressi da una mancanza di reddito (reddito medio-basso o basso, famiglie monoreddito, pensionati a basso reddito) ma anche che esprimono una domanda data dalle proprie condizioni di vita (single, giovani, giovani coppie, nuclei monogenitoriali, immigrati...)
3. Si osserva infine, come elemento di riflessione, lo spopolamento dell'area montana legata alla Valsassina e che in prospettiva potrebbe lasciare un patrimonio edilizio in stato di abbandono con conseguenze in termini di degrado fisico ma anche di impossibilità di sviluppo. Elemento che si mette a confronto con il fondo valle poco più popoloso ma che negli ultimi anni attira molto per lo sviluppo turistico che si è avviato sulle sponde del Lario. Quest'ultimo da un lato potrebbe essere attrattivo e positivo per il territorio, anche della Valsassina, ma allo stesso tempo rischia di escludere ulteriormente dal mercato dell'affitto le famiglie fragili già residenti, a favore di affitti più alti e garantiti, proposti per i turisti.

2. QUADRO DELL'OFFERTA ABITATIVA

2.1 LE MISURE EMANATE DA REGIONE LOMBARDIA A SUPPORTO DELL'ABITARE

Nell'Ambito di Bellano la crisi occupazionale e l'emergenza sanitaria SARS COVID – 19 hanno messo in difficoltà molte persone e famiglie, ma anche molti proprietari compressi tra una legittima aspettativa di avere un'entrata economica e il dispiacere di dover sfrattare gli inquilini morosi. Oltre a questi elementi, nuovi bisogni richiamano la necessità di pensare a forme dell'abitare nuove, flessibili, capaci di adattarsi alle persone e di sostenerne le esigenze e i percorsi evolutivi.

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). Per questo, attraverso l’Agenzia Casa, vengono gestite le Misure emanate da Regione Lombardia per contrastare le difficoltà nel pagamento dell’affitto e favorire il mantenimento dell’abitazione in locazione.

Per quanto riguarda le Misure promosse nel corso dell’ultimo triennio per sostenere l’accesso e il mantenimento dell’abitazione principale, esse riguardano essenzialmente gli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali - 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 - per sostenere l’accesso ed il mantenimento dell’abitazione principale.

Le misure sono sintetizzate nella tabella successiva ove è possibile notare che l’Ambito, per volere dei Comuni componenti l’Assemblea dei Sindaci, ha sempre cercato di attivare Misure corrispondenti alle necessità dei cittadini, in un crescendo di richieste che ha cercato di soddisfare, mettendo anche dei limiti più restrittivi rispetto alle indicazioni regionali, per permettere ad una più ampia platea di cittadini, di essere aiutati con le risorse economiche a disposizione.

Anni	Misure Attivate	Descrizione misura	Domande ricevute	Domande Evase
2019	Misura 4	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"	24	24
2020	Misura 1	reperire nuovi alloggi da destinare alle emergenze abitative. Sono stati messi a disposizione 2 alloggi per 12 mesi ciascuno		2 progetti di 1 anno

	Misura Unica Bando 1	Finalizzata a "sostenere iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19 nell'anno 2020".		66
	Misura Unica Bando 2	Finalizzata a "sostenere iniziative per il 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".	50	39
2021	Misura Unica	Finalizzata a "sostenere iniziative per il 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 2021".	171	168
2022	Misura Unica	Finalizzata a "sostenere iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche".	299	289

2.1 Misure attivate nell'ambito dalla nascita dell'Agenzia Casa

Nel 2019 si era attivata la Misura 4 a favore degli anziani pensionati che avessero un'incidenza del costo dell'affitto sul reddito pari o superiore al 25%. Le domande ricevute sono state 24 e sono state tutte ammesse e finanziate.

Nel 2020 con l'avvento della pandemia si è attivata per la prima volta la Misura Unica. Non avendo ancora chiare quali sarebbero state le conseguenze della pandemia il bando prevedeva la possibilità di ricevere un contributo pari a 2 mensilità e un tetto massimo 750 euro in caso di perdita del posto di lavoro, diminuzione del reddito del nucleo familiare in misura non

inferiore al 25%, mancato rinnovo dei contratti a termine; cessazione di attività libero-professionali.

Nel mese di ottobre 2020, grazie a nuove risorse si è formulato un nuovo bando, alla quale non aveva accesso chi aveva presentato domanda sul bando precedente, ma specificando in modo più dettagliato i requisiti, ampliando la platea. Da un lato le condizioni inerenti l'emergenza sanitaria: per perdita del posto di lavoro, diminuzione del reddito del nucleo familiare in misura non inferiore al 25%, mancato rinnovo dei contratti a termine; cessazione di attività libero-professionali; malattia grave, decesso di un componente del nucleo familiare percettore di reddito.

Oppure la presenza di un reddito derivante esclusivamente da pensione/i, laddove la spesa per la locazione rappresentava un onere eccessivo, pari o superiore al 25% del reddito familiare. Tutti gli altri nuclei potevano presentare domanda senza punteggio aggiuntivo.

Il bando della Misura Unica 2021 è stato emanato in modo simile a quest'ultimo del 2020, l'unico elemento era quello di poter ricevere un contributo più alto pari a 4 mensilità, per un massimo di 1.500 euro.

Osservando i dati di seguito riportati si evidenzia quanto segue:

- la maggior parte delle famiglie hanno presentato domanda non rientrando nelle categorie preferenziali;
- coloro che hanno richiesto il contributo a seguito del Covid mostrano un ISEE in media più alto ma comunque inferiore ai 7.000 euro;
- diverse domande hanno un ISEE inferiore ai 3.000 euro e quindi potrebbero rientrare in un ipotetico bando di alloggi pubblici nella categoria di indigenti;
- pochissime domande hanno un ISEE superiore ai limiti dettati dagli stessi avvisi per gli alloggi Pubblici (16.000)

Tipologia di domanda	N DOMANDE	escluse	ISEE medio	AFFITTO medio	ISEE 0,00	ISEE indigente	isee FUORI sap (> 16.000)
Condizione Familiare	25	0	5.085,33	339,89	2	7	//
Domande senza punteggio agg.	76	1	5.038,58	340,97	11	24	2
Emergenza Sanitaria	70	2	6.528,06	373,71	2	15	4

2.2 Dati relativi alla Misura Unica 2021 – Ambito Bellano

Nel 2022 grazie ad una semplificazione dei requisiti del bando le domande sono state 299. Di queste ne sono state escluse 10 per mancanza di requisiti o per rinuncia dell'inquilino stesso. Si evidenzia un dato significativo rispetto all'età delle persone che hanno presentato domanda: il 16,7% sono anziani sopra i 65 anni (50 situazioni) e di queste la metà hanno più di 75 anni (25 situazioni). 37 domande invece sono state presentate da giovani sotto i 35 anni.

Invece rispetto alla media ISEE si attesta simile a quella dell'anno precedente con un aumento del costo dell'affitto medio sull'anno 2022.

Sono state presentate 18 domande con ISEE 0,00€, di queste 4 hanno rinunciato probabilmente per non vedersi ridurre successivamente il Reddito di Cittadinanza, unica loro entrata economica *(E' previsto infatti che il Reddito di Cittadinanza, per la parte erogata per spese di affitto, venga decurtata in quanto percettore della Misura Unica, sempre a favore del sostegno alle spese di locazione).*

A queste con ISEE 0.00€ si sommano altre 55 con un valore ISEE inferiore ai 3.000 euro, queste domande che sono il 23% del totale sarebbero quindi ritenute indigenti in un bando per l'assegnazione dei SAP.

Infine 12 domande (4.15%) hanno presentato un ISEE superiore ai 16.000 euro, valore massimo per presentare domanda sugli alloggi pubblici.

Domanda	N DOMANDE	escluse	ISEE medio	AFFITTO medio	ISEE 0,00	ISEE indigente	isee FUORI sap (> 16.000)
	299	10	6160.84	416.88	18	73	12

2.3 Dati relativi alla Misura Unica 2022 – Ambito Bellano

Questo significa che, nonostante i requisiti fossero accessibili anche a nuclei con redditi più alti, in entrambi gli anni (2021 e 2022), coloro che sul territorio dell'ambito di Bellano hanno presentato domande per i contributi relativi all'affitto sono nuclei a rischio povertà e in forte fragilità economica, che potrebbero potenzialmente accedere agli alloggi SAP e che, per questa capacità economica ridotta, rischiano di essere esclusi dal mercato privato della casa.

2.2 LA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO PUBBLICO

Dall'ultima ricognizione effettuata 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. Il Comune di Mandello del Lario ospita il maggior numero di alloggi pubblici sul territorio dell'Ambito, tutti di proprietà ALER (58 unità abitative) e che corrispondono a più del 50% delle proprietà ALER sul territorio. Bellano invece è il Comune che ha il maggior numero di alloggi di proprietà. La gestione dei Servizi Abitativi Pubblici è in convenzione attraverso ALER anche per gli alloggi di proprietà del Comune di Ballabio, mentre gli altri Comuni proprietari gestiscono internamente il proprio patrimonio e hanno destinato delle unità anche ad uso Servizi Abitativi Sociali (SAS).

REGIONE 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	0	4	4
COMUNE DI BALLABIO	0	4	4
COMUNE DI BELLANO	8	5	13
COMUNE DI COLICO	0	9	9
Totale complessivo	13	120	128

2.4 Vengono elencate nella tabella le unità abitative distribuite all'interno dell'Ambito per ente proprietario e per destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Delle 128 unità abitative sopra indicate nell'ultimo triennio, escluso il 2020 nella quale non è stato proposto alcun bando in considerazione dell'emergenza sanitaria Covid-19, sono stati messi a disposizione 19 alloggi – pari al 14,8% delle unità totali.

Le domande pervenute in ogni bando sono state il doppio degli alloggi a disposizione in quello stesso anno.

E' evidente che a confronto con le potenziali domande e il rischio evidenziato dai numeri riproposti attraverso la Misura Unica ci potrebbe essere un potenziale incremento di richieste e di necessità a fronte di uno scarso numero di alloggi messi a disposizione per ogni bando, considerando anche che in molti territori Comunali sono totalmente sprovvisti di alloggi.

Rileggendo anche le caratteristiche qualitative delle domande possiamo evidenziare che gli alloggi messi a disposizione spesso non corrispondono con la necessità di metratura e di allocazione delle risorse. In alcuni casi le persone singole o con un nucleo di due unità non hanno potuto accedere al bando per mancanza di alloggi adeguati alle dimensioni della propria famiglia.

BANDI SAP ULTIMO TRIENNIO	2019	2020	2021	2022	
Alloggi disponibili nel bando	4	*	4	11	19
Domande presentate	10	*	8	20	38
Domande Assegnate	3	*	4	IN CORSO	7

2.5 Sintesi domande SAP – Dati interni Ambito Bellano

→ Si allegano in appendice i dettagli delle tabelle dei dati raccolti come da Linee Guida Regionali

2.3 LA CONSISTENZA DI PATRIMONIO SOCIALE

Sul territorio non sono presenti realtà che strutturalmente erogano servizi di accoglienza abitativa per i cittadini in generale: ci sono organizzazioni che hanno intessuto diverse collaborazioni occasionali con i servizi sociali per fronteggiare situazioni emergenziali, mentre le realtà del territorio provinciale che erogano servizi di housing sociale, in questo momento non hanno abitazioni nell'Ambito.

Dalla rilevazione "Dati e informazioni relative al bisogno abitativo dell'Ambito di Bellano" promossa dall'Agenzia Casa, a cui hanno risposto le assistenti sociali dei Comuni dell'Ambito, emerge una rete sul territorio a disposizione del fabbisogno abitativo che comprende - oltre all'attivazione di servizi comunali (per traslochi), la collaborazione con parrocchie, Caritas, associazioni (centri anti violenza in particolare), housing, agenzie immobiliari per la ricerca di alloggi in locazione.

NUMERO SITUAZIONI FAMILIARI CON PROBLEMATICHE ABITATIVE ANNO 2021	n° SITUAZIONI /NUCLEI FAMILIARI	COMPOSIZIONE DELLA FAMIGLIA	RISPOSTA ATTIVATA DAL SERVIZIO
SFRATTO PER MOROSITA'	7	<ul style="list-style-type: none"> · 2 nuclei composti da uomini soli · 1 nucleo familiare con 4 figli; · 1 nucleo monogenitoriale con 2 figli; · 1 nucleo familiare con 1 figlio; · 1 nucleo donna anziana sola; · 1 nucleo familiare con due minori 	<ul style="list-style-type: none"> · invio al mercato privato per la ricerca di nuova abitazione · accoglienza temporanea in housing sociale · mediazione tra famiglia/ufficiale giudiziario/controparte
SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE	5	<ul style="list-style-type: none"> · 1 nucleo monogenitoriale con 1 figlio; · 1 nucleo composto da donna sola; · 2 nuclei composti da uomini soli; · 1 nucleo familiare composto da due adulti e 2 figli 	<ul style="list-style-type: none"> · invio al mercato privato per la ricerca di nuova abitazione · invio a bando SAP · contatti con struttura di accoglienza · ricerca servizi di housing sociale
SLOGGIO PER PIGNORAMENTO	3	<ul style="list-style-type: none"> · 1 nucleo di fratelli adulti; · 1 nucleo composto da uomo solo; · 1 nucleo madre anziana e figlio 	<ul style="list-style-type: none"> · attivazione Reddito di cittadinanza e progetto di housing sociale, · mediazione tra famiglia/ufficiale giudiziario, · attivazione interventi sociali di supporto
ALLOGGIO IMPROPRIO/INAGIBILE	4	<ul style="list-style-type: none"> · 1 nucleo composto da anziano solo; · 1 nucleo monogenitoriale e figlio · 1 nucleo di due adulti · 1 nucleo familiare con 1 figlio 	<ul style="list-style-type: none"> · inserimento in struttura · invio al mercato privato per la ricerca di nuova abitazione · ricerca servizi di housing sociale · invio a bando SAP
PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE	1	<ul style="list-style-type: none"> · 1 nucleo madre e figlio 	<ul style="list-style-type: none"> · intervento di abbattimento barriere architettoniche non possibile per costo elevato

DONNA VITTIMA DI VIOLENZA	4	· 4 nuclei composti da donna sola e 2 figli	· FAMI AFTER CARE · accoglienza temporanea c/o appartamento comunale · accoglienza in housing/rete STAR
MANCANZA DI STRUTTURA ABITATIVA	2	· 2 nuclei composti da uomini soli	· Accoglienza presso affittacamere · accoglienza c/o rifugio notturno
TOTALI SITUAZIONI PRESE IN CARICO DAI SERVIZI SOCIALI COMUNALI NEL 2021	26		

2.6 Rilevazione dei Servizi Sociali di Base dei Comuni dell'Ambito di Bellano – Dati interni

Come già descritto in precedenza, nel progettare le misure per il contrasto all'emergenza abitativa, l'Ambito di Bellano, attraverso l'Agenzia Casa, ha attivato nel 2020 una sperimentazione attraverso la DGR 2065/2019, con la "Misura 1" che prevedeva di sostenere la diffusione di nuove soluzioni abitative, anche temporanee, che potevano ridurre l'emergenza abitativa di nuclei familiari in temporanea difficoltà.

Si era sperimentato così, in due appartamenti siti nel Comune di Bellano, un progetto che, oltre all'accoglienza abitativa, attivava "azioni preventive" finalizzate al mantenimento della casa centrate sull'aumento delle capacità o sulla emersione delle competenze delle persone a gestire i diversi aspetti della vita quotidiana connessi al pericolo di perdita della casa stessa. Azioni di facilitazione nella gestione del bilancio familiare, azioni comunitarie di condivisione di utilizzo delle risorse economiche familiari, concessione di contributi finalizzati, interventi di economia domestica.

La sperimentazione è durata 12 mesi così come previsto dalla normativa regionale.

Nel territorio dell'Ambito ci sono invece attivi progetti di accoglienza specifica per alcune tipologie di fragilità: è attivo il progetto di Accoglienza SAI, che nel comune di Pasturo mette a disposizione del Ministero degli Interni la possibilità di accogliere 5 persone, mentre nel Comune di Mandello Del Lario il progetto ha attivi 10 posti. Il territorio, con una rete allargata di soggetti pubblici e privati, ha anche attivato una rete di accoglienza iniziale molto diffusa per l'emergenza Ucraina, intercettando la sensibilità di molti cittadini.

Sul tema della disabilità, nel territorio dell'Ambito di Bellano, in rete con gli altri due Ambiti del Distretto (Lecco e Merate), si sono sviluppati negli ultimi anni percorsi di sviluppo dell'autonomia abitativa attivando forme diverse di residenzialità per le persone con disabilità, attraverso modalità integrate fra Cooperazione Sociale, Associazioni e i Servizi per le disabilità attivi sul territorio.

Su spinta della Legge 112/2016 che ha posto come centrale la prospettiva di un abitare possibile anche per le persone con disabilità complessa, si è attivato il progetto "Passo dopo Passo: verso una nuova residenzialità" che pone l'accento su una vita relazionale fra persone affini, frutto di

una scelta e non di casualità, superando l'idea di luoghi speciali organizzati, in favore di appartamenti per la convivenza nel quadro del proprio personale progetto di vita. Il progetto si declina percorsi per lo sviluppo di autonomie (personali, sociali e abitative) e si svolgono principalmente su tre appartamenti uno dei quali sito nel comune di Ballabio.

3. FABBISOGNO ABITATIVO

3.1 COSTI RELATIVI ALLA CASA

In Italia nel 2021, 18,2 milioni di famiglie (70,8% del totale) risultavano essere proprietarie dell'abitazione in cui vivono, mentre 5,2 milioni (20,5%) vivevano in affitto e 2,2 milioni (8,7%) dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito. Analizzando i dati sulle spese per l'abitazione che comprendono condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo si è appreso che queste rappresentano una parte significativa delle spese sul bilancio familiare e possono incidere soprattutto sulle capacità di spesa delle famiglie meno abbienti. Secondo i dati EU-SILC, una famiglia spende in media 320 euro mensili, a fronte di un reddito netto pari a 2.734 euro mensili nell'anno solare precedente (2020). Le famiglie in affitto spendono mediamente 579 euro al mese, mentre quelle proprietarie vedono più che dimezzare l'importo, a 263 euro. Quest'ultimo valore risulta superiore quando la casa è soggetta a mutuo (377 euro). Se inoltre si considera tra gli oneri relativi all'abitazione anche la restituzione della quota in conto capitale compresa nella rata di mutuo, la spesa sale di molto, arrivando a 749 euro. L'incidenza delle spese per l'abitazione è ovviamente più alta per le famiglie in affitto, arrivando a quasi un terzo del loro reddito (27,9%), valore superiore anche a quello delle famiglie proprietarie con mutuo al lordo della quota in conto capitale (21,1%).

L'ambito di Bellano ha un costo al mq di locazione superiore rispetto alla media provinciale e anche rispetto agli altri due ambiti di Lecco (compreso il capoluogo) e di Merate. Questo probabilmente perché le case in affitto sono meno e spesso sono utilizzate per alloggi di villeggiatura e turismo. Al contrario, ha un costo al mq di vendita inferiore rispetto alla media provinciale e anche rispetto agli altri due ambiti di Lecco e di Merate.

AMBITO BELLANO	MEDIA LOCAZIONE	4,98 €	MEDIA VENDITA	1.043,23 €
AMBITO MERATE	MEDIA LOCAZIONE	3,81 €	MEDIA VENDITA	1.216,25 €
AMBITO LECCO	MEDIA LOCAZIONE	4,59 €	MEDIA VENDITA	1.199,35 €
MEDIA PROVINCIA	LOCAZIONE	4,46 €	VENDITA	1.152,94 €

3.1 * Dati rilevabili dal Censimento Istat

** Dati rilevabili da Agenzia delle entrate

3.2 L'INCIDENZA DEL COSTO SUL REDDITO

Per l'ambito di Bellano si sono analizzati i dati a disposizione in questa modalità: recuperato il dato dall'Agenzia dell'entrate sul costo dell'affitto nelle zone più centrali dei singoli Comuni, recuperato il reddito medio lordo e calcolato il reddito netto a seconda dell'aliquota IRPEF

prevista si è calcolata l'incidenza dell'affitto di un appartamento di 70 mq come da tabella di seguito riportata.

COMUNE	Reddito Lordo 2020	27% aliquota Irpef prevista	reddito mensile	affitto 70m	incidenza affitto per reddito
Abbadia Lariana	22.391	16.345	1362,12	378	27,75
Ballabio	22.215	16.217	1351,41	392	29,01
Barzio	20.300	14.819	1234,92	399	32,31
Bellano	20.457	14.934	1244,47	413	33,19
Casargo	17.148	12.518	1043,17	304,5	29,19
Cassina Valsassina	21.278	15.533	1294,41	357	27,58
Colico	21.822	15.930	1327,51	406	30,58
Cortenova	22.882	16.704	1391,99	308	22,13
Crandola Valsassina	18.643	13.609	1134,12	315	27,77
Cremeno	21.449	15.658	1304,81	392	30,04
Dervio	22.083	16.121	1343,38	381,5	28,40
Dorio	18.535	13.531	1127,55	297,5	26,38
Esino Lario	19.757	14.423	1201,88	304,5	25,34
Introbio	20.572	15.018	1251,46	336	26,85
Lierna	22.117	16.145	1345,45	455	33,82
Mandello del Lario	22.922	16.733	1394,42	434	31,12
Margno	17.577	12.831	1069,27	336	31,42
Moggio	21.810	15.921	1326,78	402,5	30,34
Morterone	16.232	11.849	987,45		
Pagnona	14.478	10.569	880,75	262,5	29,80
Parlasco	18.389	13.424	1118,66	262,5	23,47
Pasturo	18.505	13.509	1125,72	297,5	26,43
Perledo	18.101	13.214	1101,14	350	31,79
Premana	19.555	14.275	1189,60	308	25,89
Primaluna	21.088	15.394	1282,85	294	22,92
Sueglio	21.921	16.002	1333,53	269,5	20,21
Taceno	18.983	13.858	1154,80	294	25,46
Valvarrone	17.294	12.625	1052,05	297,5	28,28
Varenna	21.804	15.917	1326,41	504	38,00
VALORI MEDIA	20.010,62	14.608	1.217,31	348,25	28,41

3.2 Dati su reddito e incidenza dell'affitto – dati Sole24 ore, Istat, Agenzia delle entrate

Emerge così, osservando i dati, che gli affitti più alti sono evidentemente sulla zona del lago, ove il mercato è anche influenzato dai prezzi legati al turismo locale sempre in crescita. Il costo dell'affitto in media nei comuni dell'ambito è di 348,25 € a fronte di un reddito medio netto di 14.608 euro. La media dell'incidenza dei costi di affitto sul reddito netto è del 28.4%, senza considerare le spese accessorie quali utenze e spese condominiali.

E' pur vero che la percentuale di persone in affitto nei territori dell'ambito di Bellano è decisamente bassa rispetto a coloro che hanno case di proprietà.

Si osserva come ad esempio nel comune di Morterone non si sia potuto registrare il dato dell'affitto perché non esiste un dato relativo a questo Comune nemmeno all'Agenzia delle Entrate, a significare con tutta probabilità che la totalità degli alloggi è di proprietà e al limite utilizzata come seconda casa di villeggiatura dagli stessi proprietari.

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà * (2019)	Famiglie in alloggi in locazione *(2019)	Valore medio di mercato ** (2022)	Valore medio locazione ** (2022)	Alloggi sfitti/inutilizzati * (2019)
	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
Valore assoluto Ambito Territoriale	19.747	2.880	1.273,79	4,98	37.962
Valore assoluto Provincia	113.764	20.141	1.152,94	4,46	78.001

3.3 Valori Medi di Mercato – Agenzia delle entrate

3.3 GLI SFRATTI

Per quanto riguarda il dato specifico degli sfratti, relativo ai soli provvedimenti di sfratto nel comparto residenziale, i dati comunicati dalla Cancelleria del Tribunale di Lecco mostrano che dopo il primo significativo incremento attorno al 2011 dovuto alla crisi economica iniziata nel 2008, il numero delle richieste di esecuzione ha visto dei picchi nel quinquennio successivo (12-16) per poi scendere e stabilizzarsi.

I dati relativi agli anni 2019-20 sono evidentemente alterati dai provvedimenti esecutivi che sono stati bloccati durante la crisi pandemica Covid-19. Il trend è in relativa risalita, per ora non sembra tornare a toccare le punte del quinquennio 2012/2016 ma certamente è un fenomeno da tenere monitorato proprio alla luce degli eventi post crisi pandemica e per quello ancora più recente dato all'aumento dei prezzi di gestione della casa, in seguito al conflitto armato iniziato in Ucraina.

PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI							
Anno	finita locazione		morosità		Totale	Richieste esecuzione	Sfratti eseguiti
	Lecco	Provincia	Lecco	Provincia			
2022	12	13	29	119	173	n.p.	n.p.
2021	3	14	48	140	205	11*	5*
2020	2	8	25	80	115	276	21
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

3.4 Tabella relativa agli sfratti Provincia di Lecco- Dati Cancelleria Tribunale

Attraverso i dati di mercato e mediante i dati osservati sul territorio possiamo definire che sul territorio dell'ambito potrebbe essere utile lo sviluppo di soluzioni abitative di emergenza per quelle situazioni che con il continuo aumento dei costi scivoleranno in una fascia di povertà ulteriore e correranno il rischio di sfratto e di dover essere accompagnati in una fase critica. Inoltre un'attenzione a livello dei Comuni sul versante del Lago, per un mercato che vede prezzi decisamente alti per lo sviluppo della zona turistica che rischi di escludere dal mercato dell'affitto le famiglie stesse del territorio.

4. OBIETTIVI DEL PIANO TRIENNALE 2023-2025

La casa e l'abitare sono quindi dimensioni cruciali per la qualità della vita delle persone e sono considerate pertanto tra le principali componenti del percorso d'inserimento o reinserimento nella società. E' per questo che la difficoltà ad accedere a un'abitazione, la perdita della propria casa o l'essere ospitati in una comunità di accoglienza sono da leggere come elementi di un processo che necessita di adeguate politiche di contrasto o di sostegno.

"L'Agenzia Casa" rappresenta un servizio volto al supporto della gestione del sistema di assegnazione dei SAP e un servizio di riferimento per i Comuni per dare inizio al percorso di programmazione e pianificazione delle politiche abitative individuate dalla normativa regionale che richiede di adottare una nuova cultura della programmazione attraverso il Piano Triennale, naturalmente strettamente connesso al Piano di Zona così come previsto da Regione.

Gli obiettivi più generali dell'agenzia Casa presenti nella programmazione e individuati nel Piano di Zona sono:

1. sostenere il Comune Capofila (Mandello del Lario) delle politiche abitative e i Comuni nei diversi adempimenti conseguenti all'attuazione della L.R. 16/16;
2. gestire le misure regionali volte al supporto e al contenimento del bisogno abitativo, con la definizione di criteri (entro le linee guida regionali) che rispondano alle necessità del territorio, facilitando l'accesso dei cittadini alle risorse pubbliche di sostegno del disagio abitativo. L'Ambito, nel triennio 2023-2025, proseguirà nella gestione delle misure economiche.
3. aumentare le risorse abitative di accoglienza per situazioni emergenziali e/o con carattere di temporaneità

Attraverso il presente Piano triennale dell'Offerta Abitativa Pubblica e Sociale, a seguito dei dati

raccolti e degli obiettivi strategici che i Comuni dell'Ambito valutano importanti si definiscono le seguenti linee di sviluppo per il triennio 2023-2025.

1. Attraverso le risorse del PNRR- M5 assegnate all'Ambito di Bellano

Uno dei progetti già approvati riguarda la ristrutturazione di alloggi destinati ad housing sociale, alla quale si affiancherà una progettualità di carattere socio-educativo, per accompagnare i soggetti beneficiari lungo un percorso di reinclusione sociale.

L'Ambito avvierà la costruzione di una rete minima di strutture di accoglienza di situazioni con emergenza abitativa prevedendo:

- un percorso di analisi delle risorse presenti, delle modalità di collaborazione con i servizi sociali, e dei processi/modalità organizzative interne rispetto alla gestione delle accoglienze;
- la scelta di almeno 2 realtà di accoglienza in emergenza;
- la strutturazione condivisa del percorso di accoglienza e la sua gestione (segnalazione; definizione del progetto di accoglienza: tempi, costi, attività di accompagnamento educativo; valutazione dell'accoglienza; dimissioni)

Occorre strutturare un sistema condiviso di tutela e accoglienza delle situazioni in emergenza abitativa e di progetti socio-abitativi per le persone con fragilità abitativa, con riferimento in particolare alle situazioni di donne sole con figli e le famiglie monogenitoriali. E' necessario altresì reperire abitazioni da poter utilizzare come accoglienza di situazioni che necessitano di tempi riferibili non all'emergenza, ma alla pianificazione di un percorso di accompagnamento volto all'osservazione, all'acquisizione o alla riemersione di risorse e capacità per consentire alle persone/famiglie di essere autonome rispetto al mantenimento di un'abitazione. Per raggiungere tale finalità si deve affiancare alla risposta di alloggio, un servizio di accompagnamento e di sostegno socio-educativo per favorire il raggiungimento dell'autonomia potenziale dei soggetti e per aumentare le opportunità di scelta che la persona può fare per il proprio progetto di vita.

Tutta la rete, composta dalle realtà che accolgono e dai servizi pubblici del territorio, deve attivarsi in un percorso che porti a condividere la costruzione dell'identità del sistema di accoglienza, assumendo come presupposto il fatto che ogni progetto di accoglienza abitativa deve essere sostenuto da un patto condiviso tra realtà che accolgono, ente segnalante e persona/famiglia inserita, patto in cui ognuno si assume la propria responsabilità declinata in azioni da realizzare. .

2. Aumento delle possibilità abitative di accoglienza emergenziale e transitoria

Un'importante risposta che i Comuni possono offrire alle situazioni di emergenza abitativa ed al rilascio forzoso degli alloggi è la predisposizione dei Servizi Abitativi Transitori (SAT). Come recita l'articolo 13 della Legge 16/2016 *"Al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di*

abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, in particolare nei comuni ad alta tensione abitativa, ALER e comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, nell'ambito del piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dei suoi aggiornamenti annuali, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della presente legge.”

La legge regionale individua due categorie di soggetti destinatari del servizio abitativo transitorio: una specifica e l'altra generica. Alla prima categoria appartengono i nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili; alla seconda i nuclei familiari in situazioni di grave emergenza abitativa. I Comuni potrebbero valutare di mettere in disponibilità dei SAT conferendo Unità abitative a tale scopo. Attraverso l'Ufficio di Piano e l'Agenzia Casa, si potrebbe regolamentare questa tipologia di appartamento, prevedendo di approvare a livello di Ambito una traccia che sia a disposizione di tutti i Comuni, in via sperimentale. Dopodiché i tecnici dell'Ufficio di Piano e i tecnici dei Comuni ne verificheranno la sostenibilità al fine di revisionarne e/o confermarne i contenuti.

3. Il Microcredito Sociale

Il Microcredito è uno strumento finanziario che ha lo scopo di rispondere alle esigenze di inclusione finanziaria di coloro che presentano difficoltà di accesso al credito tradizionale perché non dispongono di sufficienti garanzie. Non si tratta semplicemente di un prestito di piccolo importo, ma di un'offerta integrata di servizi finanziari e non finanziari. Ciò che contraddistingue il Microcredito dal credito ordinario è l'attenzione alla persona, che si traduce con l'accoglienza, l'ascolto e il sostegno ai beneficiari dalla fase pre-erogazione a quella post-erogazione, nonché la particolare attenzione prestata alla validità e alla sostenibilità del progetto.

Sul territorio della Provincia di Lecco è aperta la valutazione di avviare un'esperienza di Microcredito sociale /credito solidale – con la costituzione di un Fondo di Garanzia - legata al sostegno per le spese personali, tra cui per esempio l'affitto. A ciò l'Ambito guarda con interesse, apportando il proprio contributo nel gruppo di lavoro dedicato, iniziando a immaginarsi uno scenario in cui i cittadini potrebbero usufruire di questo supporto, prevenendo così un peggioramento della propria situazione economica e sociale e uno scivolamento verso fasce di povertà da cui poi è ancora più faticoso risalire.

4. Valutazione e fattibilità

Si vuole porre una sempre maggior attenzione alla lettura dei dati, ai problemi sociali emergenti e alle necessità che sul territorio affioreranno sul tema abitativo, per essere pronti a valutare

progetti per l'abitare sempre più centrati sulla realtà territoriale specifica dell'Ambito, anche – ma non esclusivamente - con riguardo all'invecchiamento e agli anziani che spesso hanno difficoltà a permanere nelle proprie case ma che allo stesso tempo non vogliono essere sradicati dal proprio territorio.

In alcuni Comuni si è valutata la possibilità di poter costruire delle possibilità alternative che uniscano il desiderio di rimanere nel proprio territorio e allo stesso modo di avere garantiti standard di cura senza per forza andare presso Servizi strutturati, con costi molto elevati, a carico dei cittadini e a volte anche delle stesse istituzioni.

E' un lavoro che richiederà studi di fattibilità e letture sociali approfondite per valutare luoghi strategici, le risorse economiche necessarie e per attivare servizi efficaci.

CONCLUSIONI

La stesura del presente Piano Triennale dell'Offerta Abitativa Pubblica e Sociale ha visto il raccordo dell'Ente capofila Comune di Mandello del Lario con l'Ambito territoriale di Bellano (Agenzia Casa, Ufficio di Piano) e con l'ALER Bergamo-Lecco-Sondrio, cui è stata trasmessa bozza per il parere preliminare all'approvazione da parte dell'Assemblea dei Sindaci (art. 4, c. 4, del regolamento regionale n. 4/2017).

La fotografia che emerge dal presente documento ci porta a riconoscere un comparto territoriale ed istituzionale che sta iniziando ad attivarsi sul tema alloggiativo, con l'obiettivo di creazione e potenziamento di luoghi in cui si ricompona il più vitale e fitto intreccio della rete insieme all'operatività dei servizi sociali e territoriali e, in generale, con tutte le opportunità che favoriscono lo sviluppo del welfare territoriale.

L'exasperarsi della crisi economica, l'insufficienza delle risorse pubbliche assegnate alle politiche dell'abitare, l'emersione di nuovi fenomeni sociali accanto all'acuirsi di problemi già noti sono tutti elementi di criticità che determinano dei punti di rottura e, conseguentemente, impongono il necessario ripensamento delle logiche di fondo nella realizzazione degli interventi definiti dalla programmazione e nel sistema di governance.

A queste necessità l'Ambito territoriale di Bellano guarda con il presente Piano Triennale, da considerarsi in stretta sinergia con la programmazione sociale espressa nel Piano di Zona.

Nel prossimo triennio, sarà necessario ridisegnare la governance complessivamente allo scopo di far convergere i servizi e gli interventi – sviluppati nel contesto locale – in progettualità congiunte che capitalizzino diverse soluzioni (sociale e dell'abitare) favorendo la promozione di risposte più efficaci e ottimizzando le risorse del territorio.

L'obiettivo dei prossimi anni è che l'Ambito di Bellano possa essere trainante, sia in termini di spunti progettuali, sia in termini di efficienza nella risposta ai bisogni, in un'ottica di reciproca compensazione tra potenzialità e risposte concrete dei singoli territori.