

# **PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI 2023-2025**

**Ambito territoriale  
di Chiavenna**

## INDICE

1. INTRODUZIONE .....	3
2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO .....	5
2.1. La popolazione e il territorio .....	5
2.2. Dinamiche dell'abitare: analisi del «vuoto abitativo» .....	6
2.3. Rischio di esclusione abitativa.....	11
2.4. Valutare il potenziale della possibile offerta.....	14
3. RICOGNIZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA.....	17
3.1. Premesse sulle fonti utilizzate e il sistema di raccolta dei dati.....	17
3.2. Il patrimonio SAP territoriale – lettura comparata tra i 6 ambiti.....	17
3.3. Il patrimonio SAP e il suo utilizzo .....	25
3.4. L'offerta del terzo settore .....	30
3.5. Il patrimonio non SAP dei comuni.....	32
4. LA DOMANDA ABITATIVA.....	33
4.1. Premesse e sintesi del quadro dei dati .....	33
4.2. La domanda di assegnazione di servizi abitativi pubblici.....	34
4.3. La domanda di contributi di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione nel libero mercato .....	37
4.4. Conclusioni .....	38
5. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	40
5.1. Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel triennio.....	40
5.2. Conclusioni .....	41

## TABELLE ALLEGATE

- ❖ Analisi demografica – composizione nuclei familiari
- ❖ Analisi demografica
- ❖ Approfondimenti sul mercato immobiliare
- ❖ Ricognizione unità complessive
- ❖ Analisi unità per dimensione degli alloggi
- ❖ Analisi unità per stato di utilizzo
- ❖ Analisi demografica assegnatari – composizione nuclei familiari
- ❖ Analisi demografica assegnatari SAP
- ❖ Analisi demografica assegnatari SAP – contrattualizzazione
- ❖ Analisi situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP
- ❖ Unità complessivamente assegnabili nel triennio
- ❖ Dati in materia urbanistica

# 1. INTRODUZIONE

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall'art. 6 della legge regionale n. 8 luglio 2016, n. 16 e dal Titolo II del regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 ed ha come ambito territoriale di riferimento quello dei piani di zona per consentire **l'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali e con le politiche dell'istruzione e del lavoro** dei Comuni appartenenti all'Ambito.

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale si attua attraverso il **Piano triennale** e il **Piano annuale**. Il 2022 è il primo anno in cui gli Ambiti sono chiamati a redigere e approvare il Piano triennale; la Regione Lombardia per agevolare tali adempimenti ha approvato le Linee guida per la redazione del piano triennale con Deliberazione n° XI / 7317 del 14/11/2022 ponendo come termine per l'approvazione del piano il 31/03/2023.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. XI/7682 del 28/12/2022 sono state approvate le linee di indirizzo per la definizione delle misure in attuazione dell'asse housing sociale del piano regionale dei servizi abitativi 2022/2024, che prevede delle misure per incrementare l'offerta dei servizi abitativi sociali (SAS) mettendo a disposizione un piano finanziario per il biennio 2023-2024.

L'ambito territoriale di Chiavenna è composto da 12 comuni: comune di Campodolcino, Chiavenna, Gordona, Madesimo, Mese, Novate Mezzola, Piuro, Prata Campportaccio, Samolaco, San Giacomo Filippo, Verceia e Villa di Chiavenna.

Il Comune di Chiavenna è stato designato quale Ente Capofila per la programmazione dell'offerta dei servizi abitativi dell'ambito territoriale del Piano di Zona come deliberato dall'Assemblea dei Sindaci il 05/04/2018.

La redazione del primo Piano Triennale di Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali ha visto i sei Ambiti della Montagna (gli Ambiti Distrettuali della provincia di Sondrio, assieme all'Alto Lario) impegnati, con l'assistenza tecnica e accompagnamento da parte della Società KCITY, in un prezioso lavoro finalizzato all'avvio della costruzione di un Osservatorio locale del welfare abitativo.

Concepito quale dispositivo per ordinare e mettere a sistema contenuti informativi utili a descrivere le caratteristiche abitative del territorio, indagandone le specificità con particolare attenzione ai dati sulla domanda e sul sistema di offerta esistente, sullo stato del patrimonio immobiliare pubblico e sul patrimonio privato sfitto e inutilizzato, l'Osservatorio si pone l'obiettivo essenziale di individuare e definire qual è la domanda abitativa che resta o rischia di restare priva di adeguate risposte o incapace di autonomo accesso alle stesse, facendo emergere, allo stesso tempo, le potenzialità e le risorse che possono essere impiegate per costruire un migliore welfare abitativo.

Il progetto "CONOSCERE PER PROGRAMMARE", presentato dai sei Ambiti della Montagna a Regione Lombardia nel corso del 2022, proponeva infatti la creazione di un osservatorio sovra-ambito sulla qualità dell'abitare, che fosse di supporto alla programmazione e alla definizione di strategie territoriali.

L'analisi effettuata ha permesso di facilitare la lettura del contesto territoriale e delle dinamiche abitative che in esso si sviluppano, soprattutto nel nostro contesto tipicamente alpino che appare contraddistinto da una non omogeneità e una forte differenziazione delle condizioni dell'abitare.

La normativa regionale definisce tre tipologie di servizi abitativi, come risulta dal seguente schema.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>GESTORE</b>	<b>A CHI È RIVOLTO</b>	<b>MODALITA'</b>
<u>Servizi abitativi pubblici (SAP)</u>	Comune, Aler	Comune, Aler	Nuclei con <b>ISEE</b> non superiore ai <b>16.000</b> euro	Assegnazione tramite bando in locazione a canone sociale <b>(RR 4/2017)</b>
<u>Servizi abitativi sociali (SAS):</u> realizzati in edilizia agevolata e convenzionata, locazione a canone concordato	Comune, Aler, privato, privato sociale	Comune, Aler, privato, privato sociale	Nuclei con <b>ISEE</b> non superiore ai <b>40.000</b> euro, aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico	I destinatari sono individuati tramite specifici avvisi sulla base della convenzione tra comune e soggetto attuatore, nel rispetto dei requisiti previsti dal <b>RR 12/2022</b>
<u>Servizi abitativi transitori (SAT)</u>	Comune, Aler	Comune, Aler, ETS	Nuclei con grave emergenza abitativa	Assegnazione temporanea (max 5 anni) Disciplinati da apposito regolamento a cura dei Comuni, secondo quanto previsto dalla <b>Dgr 6101 del 14/03/2022</b>

## 2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

### 2.1. La popolazione e il territorio

Il territorio della Valchiavenna è un'area classificata come area interna a livello nazionale (SNAI – Strategia Nazionale Aree Interne) e tutti i comuni, ad eccezione del Comune di Verceia, sono classificati come periferici o ultraperiferici. Come aree interne, vengono identificate quelle aree significativamente distanti dai centri di offerta di servizi essenziali (di istruzione, salute e mobilità), sulla base di un indicatore di accessibilità calcolato in termini di minuti di percorrenza rispetto al polo (centro di offerta di servizi) più prossimo.

I comuni di quest'area sono riuniti a livello sovracomunale nella Comunità Montana della Valchiavenna. La Valchiavenna ha un'estensione di 560,89 kmq corrispondente a circa il 17,6% dell'intera superficie territoriale provinciale (3.195,80 Km<sup>2</sup>). Della Comunità Montana della Valchiavenna fanno parte in tutto 12 comuni con una classe di ampiezza demografica (anno 2020) compresa tra i 500 e i 3000 abitanti ad eccezione del comune di Chiavenna, la cui popolazione è pari a 7.207 abitanti, e del comune di San Giacomo Filippo con una popolazione di 361 abitanti. La densità abitativa della valle è pari a 43,77 ab/kmq inferiore alla media provinciale che risulta di 56,6 ab/kmq.

Analizzando i dati comunali emerge una rilevante densità abitativa in 2 dei 12 comuni (Chiavenna, capoluogo della Comunità Montana con 677,16 ab/kmq e Mese, comune più piccolo della valle per estensione, con 439,76 ab/kmq), seguono, a distanza, Prata Camportaccio, Verceia e Samolaco con rispettivamente 105,87 ab/kmq, 94,20 ab/kmq e 62,97 ab/kmq, mentre la maggior parte degli altri comuni risultano avere una concentrazione inferiore a 40 ab/kmq, dovuta anche alla loro vasta estensione territoriale e alla morfologia del territorio di carattere montano.

#### Popolazione residente al 1° gennaio. Variazioni 2011 - 2015 – 2018 - 2021 - Comunale

Territorio	Superficie territoriale (Kmq)	Popolazione residente 2011	Popolazione residente 2015	Popolazione residente 2018	Popolazione residente 2021	Variazione 2015/2018	Variazione 2018/2021	Variazione 2015/2021	Variazione 2011/2021
Campodolcino	48,49	1043	997	931	917	-6,62	-1,5	-8,02	-12,08
Chiavenna	10,77	7303	7361	7273	7207	-1,2	-0,91	-2,09	-1,31
Gordona + Menarola*	62,79	1879	1936	1957	1945	1,08	-0,61	0,46	3,51
Madesimo	85,66	552	551	525	536	-4,72	2,1	-2,72	-2,9
Mese	4,15	1738	1798	1808	1838	0,56	1,66	2,22	5,75
Novate Mezzola	99,75	1838	1869	1887	1879	0,96	-0,42	0,54	2,23
Piuro	84,25	1960	1910	1913	1914	0,16	0,05	0,21	-2,35
Prata Camportaccio	27,94	2885	2967	2961	2945	-0,2	-0,54	-0,74	2,08
Samolaco	45,8	2915	2867	2863	2855	-0,14	-0,28	-0,42	-2,06
San Giacomo Filippo	61,85	410	381	349	361	-8,4	3,44	-5,25	-11,95
Verceia	11,38	1096	1121	1091	1062	-2,68	-2,66	-5,26	-3,1
Villa di Chiavenna	32,52	1048	1005	963	955	-4,18	-0,83	-4,98	-8,87
<b>Ambito Valchiavenna</b>	<b>575,35</b>	<b>24667</b>	<b>24763</b>	<b>24521</b>	<b>24414</b>	<b>-0,98</b>	<b>-0,44</b>	<b>-1,41</b>	<b>-1,03</b>

Fonte: ISTAT (Istituto Nazionale di Statistica)

La popolazione complessiva della Valchiavenna si mantiene sostanzialmente stabile anche se in lieve flessione nell'ultimo triennio. I comuni più colpiti dal fenomeno risultano i comuni della Valle Spluga seguiti da Verceia all'estremo sud della valle e Villa di Chiavenna in Val Bregaglia.

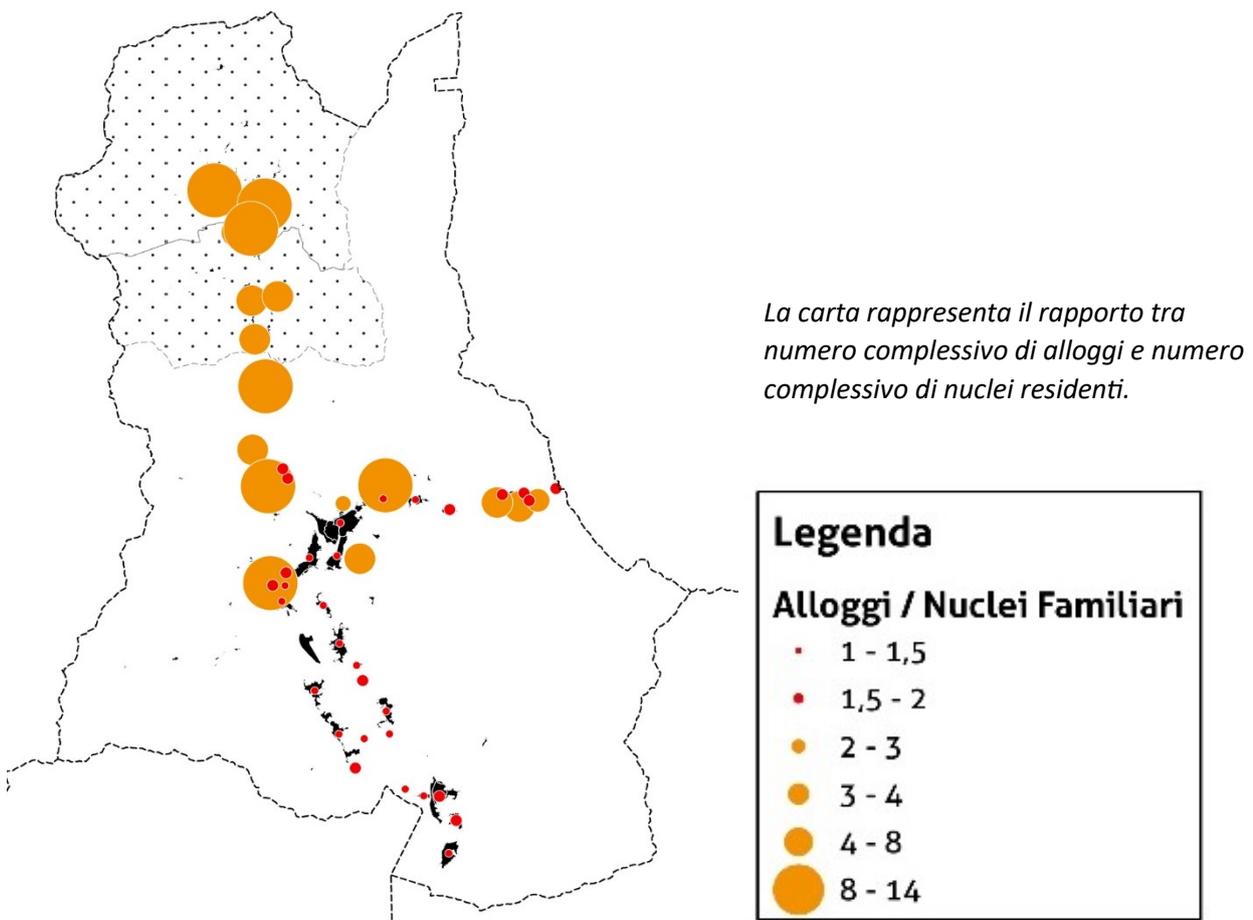
## 2.2. Dinamiche dell'abitare: analisi del «vuoto abitativo»

*Un territorio che manifesta dinamiche ambivalenti nella produzione di «vuoto abitativo».*

Dall'osservazione del territorio è possibile rilevare come il costruito e gli insediamenti, l'attrattività in funzione dei servizi e l'accessibilità hanno impatti sull'abitare che sono visibili in termini di UTILIZZO e conseguentemente di VALORI del patrimonio abitativo.

Da questo punto di vista, si è ritenuto che un buon parametro per descrivere gli effetti delle dinamiche di insediamento e di trasformazione del territorio fosse quello del «**vuoto abitativo**», osservato come **rapporto tra numero complessivo di alloggi e numero complessivo di nuclei residenti** (al 2020-2021).

Di tale vuoto appaiono interessanti **la distribuzione e la dimensione**.



*Carta del «vuoto abitativo» in Valchiavenna*

Il **“poco vuoto”** e il **“molto vuoto”** sono entrambi interessanti da osservare e possono essere rappresentativi di fenomeni differenti: il poco vuoto, in particolare, è rilevante quando può incidere sull'**assottigliamento del margine di offerta** (aggravando la condizione di esclusione, nei contesti in cui l'accesso alla casa è reso difficoltoso da altri fattori, quale ad esempio il costo) e diviene importante da monitorare nei contesti che manifestano incremento demografico; il molto vuoto è interessante nella determinazione delle sue cause, potendo essere generato dalla **presenza di usi turistici**, ma anche da **fenomeni di spopolamento e abbandono**.

Una prima, sommaria osservazione della carta rappresentata consente alcune considerazioni:

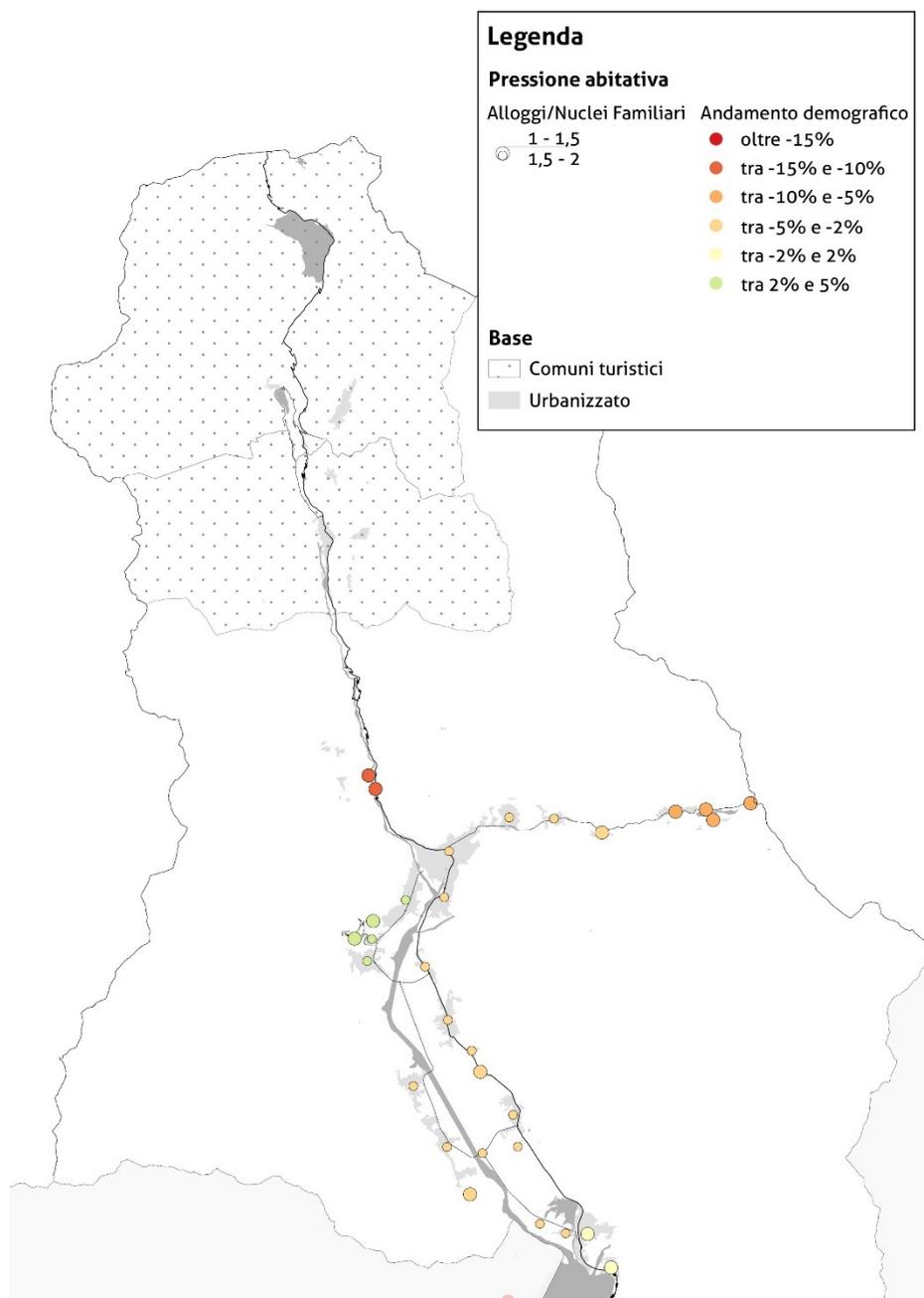
- il vuoto **interessa prevalentemente i comuni più montani**, e da questo punto di vista può apparire associato alla presenza significativa di seconde case;
- il vuoto è **coerente con i trend di decremento demografico** e, da questo punto di vista, può indicare fenomeni di spopolamento;
- si osserva, tuttavia, un **vuoto consistente anche in aree prossime al fondovalle** (aree potenzialmente a breve distanza dai servizi principali);

La distribuzione e dimensione del vuoto non sono sufficienti a evidenziare aspetti di dettaglio quali, ad esempio, le **dinamiche specifiche legate all'abbandono dei nuclei antichi**; un incrocio di questi dati con quelli, ad esempio, relativi alla datazione media del costruito consentirebbe di derivare informazioni aggiuntive, più precise.

Ma la carta ha soprattutto lo scopo di **suggerire che a questo vuoto si può guardare come a una opportunità**, per immaginare politiche abitative che si impernino su strategie di recupero del costruito e di “riabitazione” del territorio.

Dalla distribuzione e dimensione del vuoto appare possibile ricavare **una prima informazione “derivata” e di proiezione**, che ha a che fare con l'incrocio del dato sulle aree in cui il rapporto tra numero di case e numero di famiglie residenti è in condizioni di maggiore equilibrio (rapporto minore di 2) con il dato sulle aree in cui i trend demografici sono in incremento, seppur poco significativi.

Ne risulta una carta definita delle “aree di saturazione”, che ha soprattutto lo scopo di evidenziare dove l'attuale equilibrio tra stock residenziale (offerta abitativa totale) e nuclei residenti rischia di vedere aumentare la domanda e, di conseguenza, la competizione (quindi i valori immobiliari).



La mappa mostra tutte le località il cui rapporto tra abitazioni e famiglie residenti risulti minore di due, evidenziando quindi una condizione di relativa saturazione dello stock abitativo.

Questo dato è stato incrociato evidenziando per ogni comune l'andamento demografico negli ultimi dieci anni (ISTAT 2011-2021). L'idea di combinare l'andamento demografico con la scarsità del patrimonio abitativo ha l'intento di restituire una fotografia in movimento delle dinamiche demografiche e dei relativi impatti urbanistici all'interno degli ambiti. Leggere questa mappa significa considerare cosa potrà accadere nel corso degli anni a venire.

Una località contraddistinta dal colore verde indica una situazione di rischio nella quale, a fronte di una disponibilità limitata di patrimonio abitativo, si registra una crescita demografica la quale potrebbe mettere in maggiore tensione l'equilibrio già precario tra alloggi e famiglie.

Dall'altro lato dello spettro demografico si trovano quelle località contraddistinte da un colore rosso o arancione. In queste località, la popolazione è in generale diminuzione e si prospetta quindi un aumento del vuoto abitativo in futuro. La carta mostra una netta divisione all'interno dell'ambito: la parte più meridionale è contraddistinta da una consistente presenza di località caratterizzate da una condizione di saturazione del patrimonio abitativo. Questa porzione di territorio, che si estende da Pian di Spagna fino a Chiavenna, e che comprende anche la Valbregaglia, risulta essere la parte più abitata dell'ambito per via delle sue caratteristiche geografiche che ne favoriscono l'insediamento e la comunicazione con il resto della Valtellina.

Nonostante il calo del numero di abitanti, la domanda di casa si registra maggiormente nel Comune capofila, seguita dai Comuni più limitrofi a Chiavenna (Gordona e Mese), dove, nel corso degli ultimi dieci anni hanno registrato un aumento del numero di abitanti pari al 3,25% e 2,75% rispettivamente, oltre a Prata Camportaccio e Piuro.

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
Comune	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/inutilizzati ***
	Numero nuclei familiari	Numero nuclei familiari	€/mq per abitazioni di civili/economiche	€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche	Numero alloggi
Campodolcino	413	29	1.875	6,1	3.350
Chiavenna	2.335	666	1.525	5,0	1.786
Gordona	643	30	850	2,9	1.015
Madesimo	207	18	3.000	10,0	3.875
Mese	585	47	1.100	3,6	321
Novate Mezzola	618	93	1.050	3,3	1.176
Piuro	663	46	1.050	3,3	766
Prata Camportaccio	955	118	1.100	3,5	713
Samolaco	934	51	925	3,1	879
San Giacomo Filippo	159	12	900	2,8	1.087
Verceia	402	19	1.000	3,4	742
Villa di Chiavenna	357	30	850	2,9	775
Valore assoluto Ambito Territoriale	8.271	1.159	1.269	4,2	16.485
Valore assoluto Provincia	59.820	9.234	****	****	103.798

\* Dati rilevati dal Censimento Istat 2011

\*\* Dati rilevati da Agenzia delle Entrate – Secondo semestre 2021. Il valore medio è stato calcolato considerando la media fra il valore minimo ed il valore massimo delle abitazioni civili in condizione normale presente in ciascun comune.

\*\*\* Dati rilevati dal Censimento Permanente Istat - dati anno 2019. Numero di abitazioni non occupate (abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente)

\*\*\*\* Dato non rilevabile

Abitazioni occupate e non occupate dalla popolazione residente nel 2019						
Comune	Area	Abitazioni totali	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Percentuale abitazioni occupate	Percentuale abitazioni non occupate
Campodolcino	F - Ultraperiferico	3.798	448	3.350	11,80%	88,20%
Chiavenna	E - Periferico	5.119	3.333	1.786	65,11%	34,89%
Gordona	E - Periferico	1.797	782	1.015	43,52%	56,48%
Madesimo	F - Ultraperiferico	4.164	289	3.875	6,94%	93,06%
Mese	E - Periferico	1.052	731	321	69,49%	30,51%
Novate Mezzola	D - Intermedio	1.998	822	1.176	41,14%	58,86%
Piuro	E - Periferico	1.557	791	766	50,80%	49,20%
Prata Camportaccio	E - Periferico	1.902	1.189	713	62,51%	37,49%
Samolaco	E - Periferico	1.984	1.105	879	55,70%	44,30%
San Giacomo Filippo	E - Periferico	1.260	173	1.087	13,73%	86,27%
Verceia	D - Intermedio	1.209	467	742	38,63%	61,37%
Villa di Chiavenna	E - Periferico	1.188	413	775	34,76%	65,24%

Totale Ambito Valchiavenna	27.028	10.543	16.485	39,01%	60,99%
----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Totale provincia di Sondrio	181.987	78.189	103.798	42,96%	57,04%
-----------------------------	---------	--------	---------	--------	--------

costituisce la popolazione legale di un comune.

Fonte: elaborazione Openpolis su dati Istat (censimento permanente)

Dall'analisi elaborata da Openpolis è emerso che tra tutte le province italiane, quella con la quota maggiore di abitazioni non occupate in modo permanente è Sondrio, con il 57,04%.

La presenza o meno di case abitate su un territorio può essere legato a quanto quella determinata area risenta di periodi di crisi economica, dell'eccessiva lontananza da zone con servizi più capillari ed efficienti ma anche del calo demografico che si sta registrando.

La popolazione italiana infatti sta diminuendo. Istat prevede che nel 2070 i residenti non raggiungano nemmeno la soglia dei 50 milioni, attestandosi secondo le stime a 47,7 milioni. Questo è dovuto a un progressivo calo delle nascite che sbilancia anche la quota di persone anziane presenti nel territorio italiano. Sempre secondo Istat, infatti, nel 2050 le persone con età superiore ai 65 anni saranno oltre un terzo della popolazione, secondo le stime il 34,9%.

### 2.3. Rischio di esclusione abitativa

La distribuzione dei valori di mercato (con riferimento ai costi per la **locazione**) implica che, nelle diverse aree, persone con redditi anche molto diversi possono essere ugualmente esposte al rischio di non riuscire a far fronte ai costi di una casa sul mercato privato. Tale rischio può essere tanto più indicatore di un potenziale **disagio abitativo** quanto più l'offerta è esigua in termini numerici, o tende a ridursi per via delle dinamiche demografiche in crescita.

Le carte qui illustrate mostrano se le località contraddistinte da un patrimonio abitativo saturo, il *poco vuoto*, sono in comuni in decremento o incremento demografico ed inoltre, se questi territori sono caratterizzati da mercati a rischi di esclusione anche per redditi medi o alti.

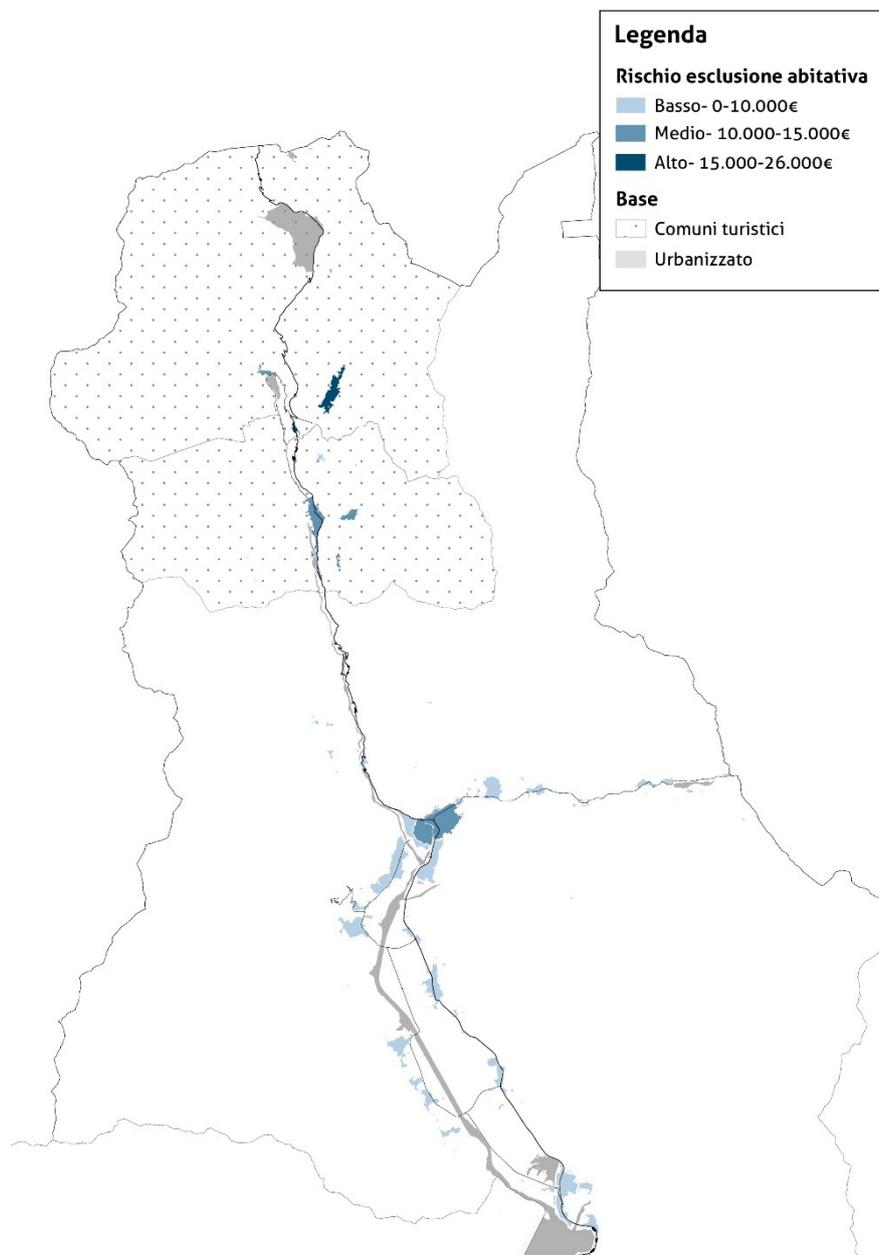
La mappa mostra il rischio di esclusione abitativa, ovvero rappresenta l'indicatore denominato nella letteratura europea come *overburden rate*. Questo indicatore definisce rischio di esclusione abitativa quei casi in cui il costo della casa superi il 40% del reddito individuale.

Il costo della casa è stato calcolato mettendo in relazione i dati sul valore immobiliare degli alloggi, forniti dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI 2021), e il loro taglio medio nelle singole località (ISTAT 2011). Inoltre, i dati sui redditi sono stati raccolti dalla banca dati IRPEF (IRPEF 2021).

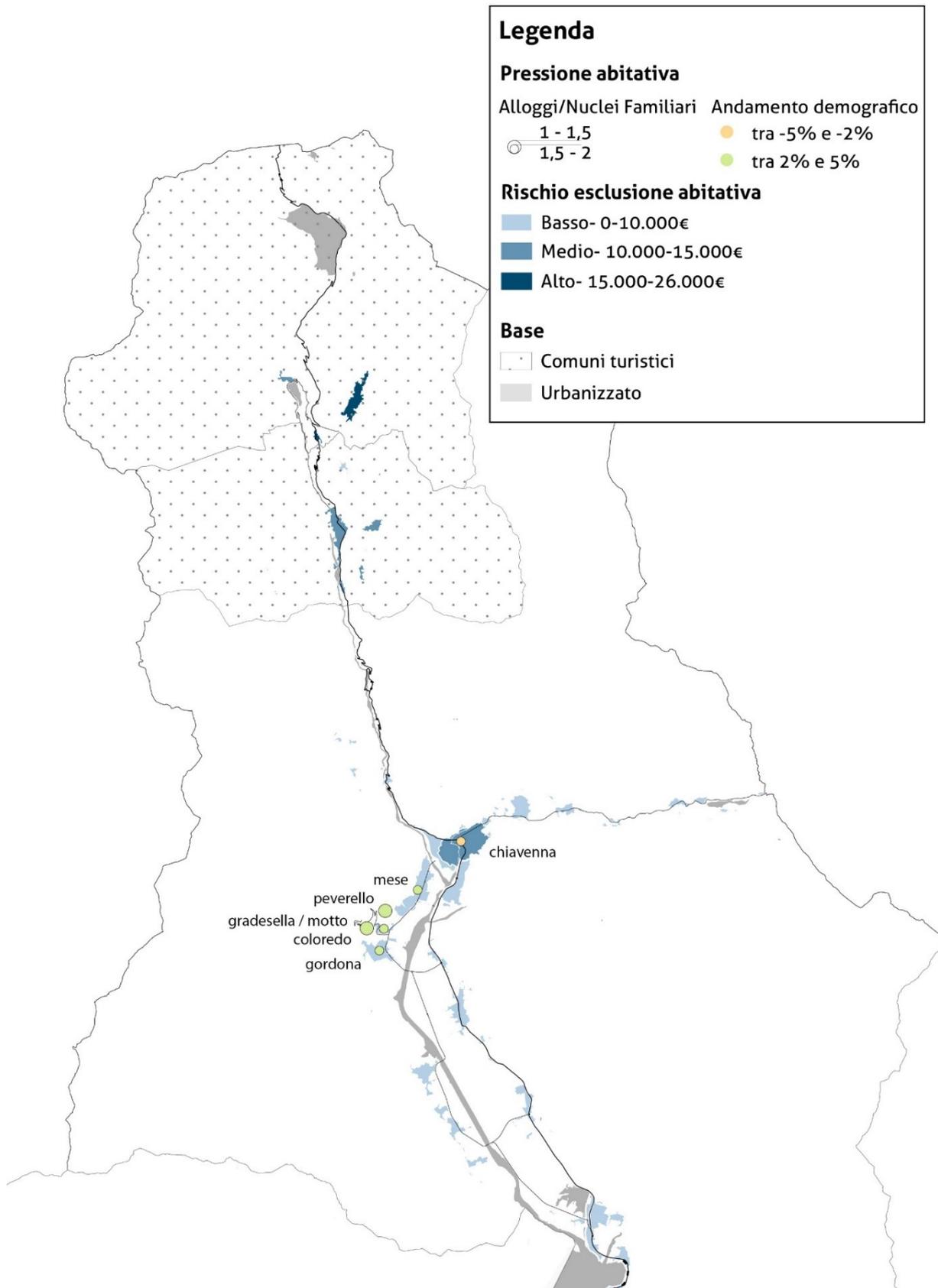
Il territorio viene quindi suddiviso in tre fasce di rischio corrispondenti a tre soglie di reddito sotto le quali si ricade in una condizione di difficoltà di accesso alla casa.

Le tre fasce di reddito annuo sono così identificate:

- 0-10.000€
- 10.000-15.000€
- 15.000-26.000€



All'interno dell'ambito prevalgono le località contraddistinte dalla fascia di rischio basso. La fascia di rischio medio comprende le località del centro di Chiavenna, Piuro e Campodolcino. Se per le prime l'accesso alla casa è ostacolato da prezzi più elevati per via della presenza nel territorio dei servizi di rango superiore delle principali attività commerciali, il caso di Campodolcino è diverso. Il Comune vive di una forte componente turistica che contribuisce all'aumento del costo della casa rendendone più difficile l'accesso anche per la popolazione della fascia grigia. Infine, le località del Comune di Madesimo sono inserite nella fascia di rischio alto. Qui, anche gli abitanti, che percepiscono uno stipendio annuo compreso nella fascia 15.000 e 26.000 euro, rischiano di non poter sostenere i costi per accedere al bene casa.



Sovrapponendo la carta della saturazione del patrimonio abitativo con la carta del rischio di esclusione abitativa si possono identificare quelle località che presentano un rischio di esclusione abitativa aggravato. Questo rischio tiene in considerazione quelle località che presentano una

difficoltà di accesso alla casa sia in termini di prezzo, sia in termini di disponibilità di alloggi e contemporaneamente vedono la popolazione interna crescere nel corso degli anni. Per gli abitanti di queste località, il rischio di non trovare una casa nel Comune di residenza o di non potersi permettere di sostenere delle spese così elevate diventa sempre più concreto.

Nell'ambito di Chiavenna non sono presenti località che presentano un rischio di esclusione abitativa aggravata. Il Comune di Chiavenna presenta contemporaneamente un rischio di esclusione abitativa medio e una situazione di scarsità dell'offerta di casa. Ciononostante, il calo demografico avvenuto nel corso degli anni contribuirà ad un possibile aumento del numero di case sfitte.

Al contrario, dato il trend demografico positivo, località come Colaredo, Gordona e San Vittore potrebbero vedere nel corso degli anni una diminuzione di alloggi liberi sul mercato.

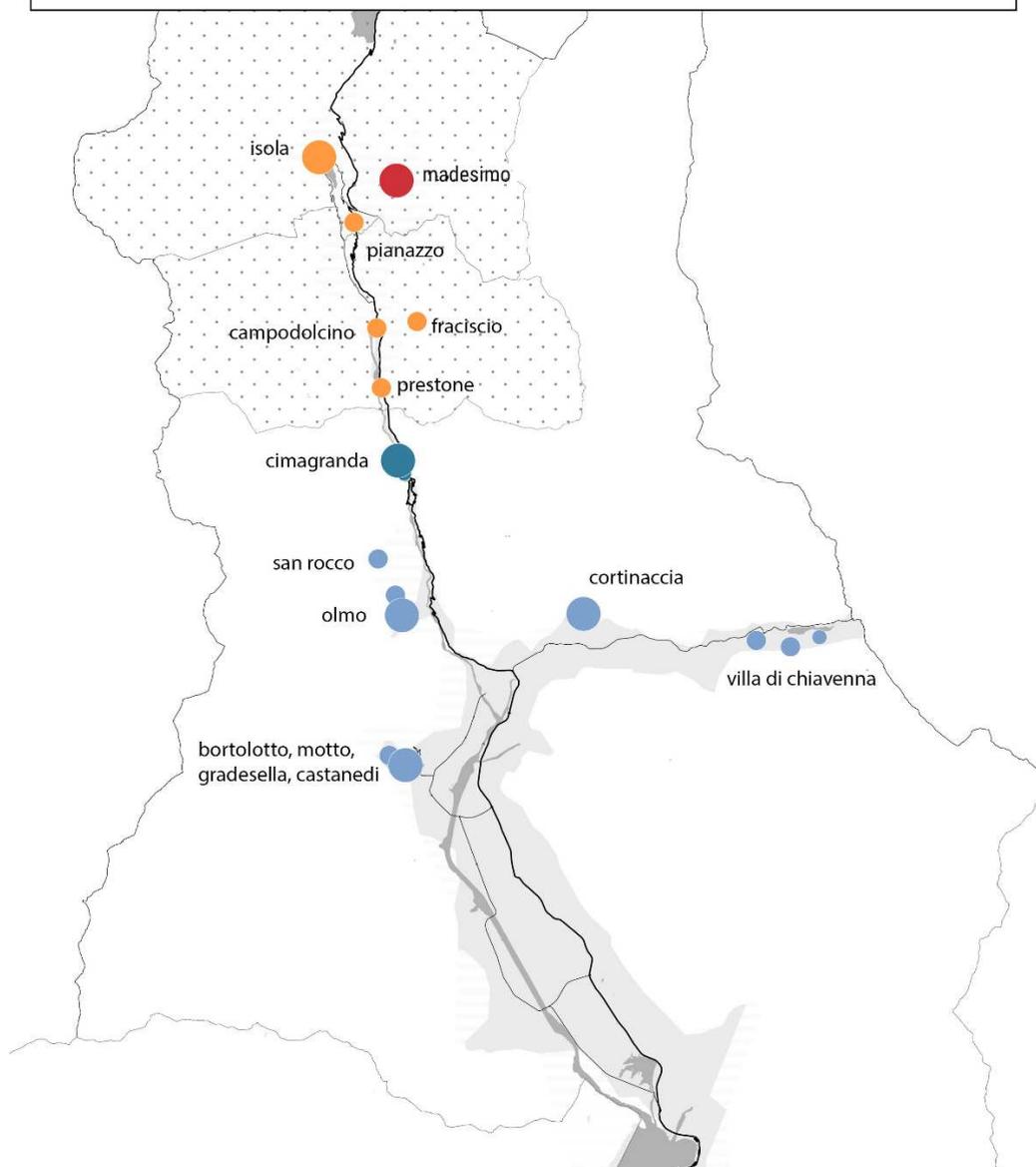
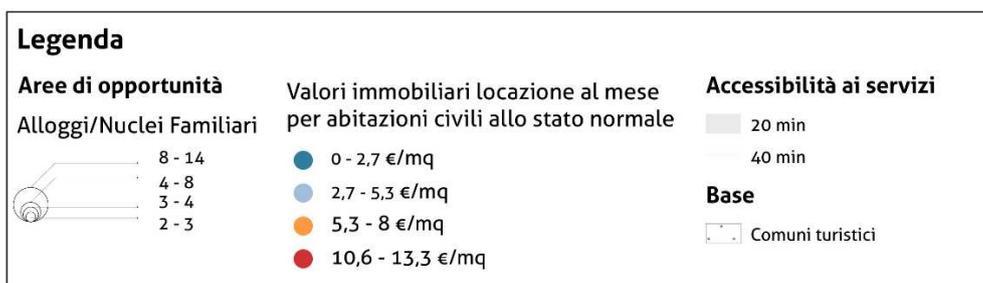
## **2.4. Valutare il potenziale della possibile offerta**

*Guardare al VUOTO come a un tema di definizione delle strategie del Piano Triennale*

La mappa seguente prova ad indicare, a dare dei suggerimenti, a dove può avere senso ragionare sul riuso del vuoto abitativo. Una possibile chiave di lettura è guardare specialmente nelle aree in cui il mercato non mostra "irregolarità" dettate da un eccessivo valore di mercato di natura turistica o da un eccessivo deprezzamento sintomo di una dinamica di spopolamento consistente. A questo, va considerata anche la vivibilità dei contesti abitativi stimandone il potenziale attrattivo per l'abitare in funzione dell'accessibilità ai principali servizi.

Da questo ragionamento si può dedurre che il vuoto non abbia dappertutto lo stesso significato e lo stesso potenziale: in aree in cui i valori di mercato sono più elevati, il riutilizzo del vuoto comporta costi maggiori per un suo eventuale utilizzo per le politiche, ma anche degli incentivi per il coinvolgimento di privati. Dall'altro lato, nelle aree in cui il valore del vuoto è basso, il suo riutilizzo può essere agevolato per via dei costi contenuti ma anche disincentivare partnership con soggetti privati per via di possibili profitti inferiori.

Ragionare su **quante case disponibili** ci sono e **quanto costano** è essenziale per provare a capire **se e quanto è facile** soddisfare autonomamente la domanda abitativa sul mercato. Allo stesso tempo, ragionare su **dove è il vuoto** (per osservare, ad esempio, se è in aree potenzialmente attrattive e ben servite) è essenziale per provare a capire se il riuso di quel vuoto può rappresentare una **efficace nuova offerta**.



La mappa mostra le località all'interno dell'ambito contraddistinte da una consistente porzione di patrimonio abitativo vuoto. Calcolato in base al rapporto tra totale degli alloggi presenti e nuclei familiari residenti al 2011 (ISTAT), l'area dei cerchi restituisce la consistenza del vuoto relativo in ogni località. **Per la costruzione della mappa sono state selezionate solamente quelle frazioni con un rapporto alloggi/nuclei famigliari maggiore di due.** Questo dato è stato poi combinato osservando il valore di mercato, per la locazione, degli alloggi secondo i dati OMI del 2021.

A questo livello di analisi non corrisponde un rilievo puntuale delle case vuote ma il riferimento è un'indicazione approssimativa delle zone sulla densità del vuoto riferita all'unità territoriale di rilevazione statistica. Lo studio può essere tuttavia utilizzato come punto di partenza per un successivo approfondimento su scala locale.

Dall'analisi fatta si individuano due dinamiche opposte sull'origine del vuoto abitativo: un valore di mercato basso potrebbe essere accostato a dinamiche di spopolamento mentre un valore di mercato alto può essere il risultato della consistente domanda di casa stagionale per turisti.

Al contrario della carta sulla saturazione dello stock abitativo, le località caratterizzate dalla presenza di vuoto abitativo si trovano prevalentemente nell'Alta Valchiavenna, a Nord del Comune capofila. Tra queste località si possono identificare due gruppi: località turistiche e località in spopolamento. Le prime fanno riferimento ai Comuni di Campodolcino e Madesimo: la presenza consistente di alloggi vuoti, la lontananza dai principali servizi e l'elevato costo della casa sono le tipiche caratteristiche di quelle località a forte spinta turistica dove il vuoto abitativo si riempie a stagioni alterne seguendo i flussi dei turisti in villeggiatura.

Al contrario, sono presenti nell'ambito delle località le cui condizioni di accessibilità verso i servizi sono buone a fronte di un mercato immobiliare più rilassato. Probabilmente, queste località sono poco intercettate dalle dinamiche del mercato turistico rendendo buona parte del vuoto abitativo permanente.

### 3. RICOGNIZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA

#### 3.1. Premesse sulle fonti utilizzate e il sistema di raccolta dei dati

Nel presente paragrafo, si riassume un quadro analitico del sistema di offerta di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali attualmente esistente nell'ambito, anche in comparazione con gli altri 5 Ambiti dell'ATS Montagna.

Gli strumenti di ricognizione utilizzati sono finalizzati a perseguire tre principali scopi:

- consentire di osservare il flusso di gestione del patrimonio SAP esistente;
- analizzarne le caratteristiche, al fine di disporre di elementi per valutare e prevenire le possibili cause di fenomeni di mancato matching con la domanda;
- estendere l'osservazione al campo dei servizi abitativi non-SAP, con particolare riguardo a quelli rivolti alla domanda emergenziale e fragile e a quelli rivolti alla cosiddetta "fascia grigia".

Con questo fine, oltre a raccogliere e mettere a sistema le **informazioni contenute negli atti amministrativi** (avvisi, graduatorie di assegnazione) e **nei Piani Annuali**, si è somministrato un **questionario online rivolto a tutti i Comuni dell'ambito**, con particolare attenzione a quelli proprietari di patrimonio abitativo a destinazione SAP. Tale ricognizione ha riguardato:

- il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), destinato a dare alloggi alle famiglie che hanno i requisiti per partecipare ai bandi di assegnazione;
- l'eventuale altro patrimonio di proprietà pubblica, diverso da quello "in anagrafe ERP" ma ugualmente utilizzato (o disponibile e utilizzabile) per offrire "case" e accoglienza;
- il patrimonio di proprietà di privati che viene usato, nel quadro di convenzioni o a seguito di accordi con il Pubblico, per offrire case a condizioni "facilitate" e "calmierate";
- il patrimonio "potenziale", cioè quello che potrebbe svilupparsi in futuro, in funzione delle previsioni dei piani urbanistici, o grazie a specifici progetti.

Alla ricognizione ha partecipato la maggior parte dei Comuni dell'Ambito.

Inoltre, a seguito dell'approvazione delle Linee Guida da parte di Regione Lombardia con Deliberazione n. 7317 del 14/11/2022, sono stati raccolti ulteriori dati sul patrimonio, sugli assegnatari e sulla programmazione del triennio.

#### 3.2. Il patrimonio SAP territoriale – lettura comparata tra i 6 ambiti

##### Lo stock, la sua distribuzione e gli enti proprietari

*Offerta di SAP contenuta in numeri assoluti e con incidenze modeste, sia in rapporto alla popolazione che allo stock abitativo complessivo*

Il primo livello di analisi e lettura dei dati riguarda le **dimensioni assolute del sistema di offerta**, in termini di unità immobiliari destinate a servizi abitativi (con limitazione a quelle registrate nella piattaforma regionale, prevalentemente destinate a SAP), e le sue **incidenze relative**.

Da tale livello di osservazione emerge, in primo luogo, la netta **differenziazione dell'Ambito di Sondrio**, con un numero di unità abitative superiore da quattro a sette volte rispetto agli altri Ambiti della provincia e pari ad addirittura oltre ventidue volte il patrimonio SAP dell'Alto Lario, a fronte di una maggiore omogeneità delle condizioni degli altri Ambiti.

## Dimensioni assolute del patrimonio SAP sul territorio dei 6 ambiti

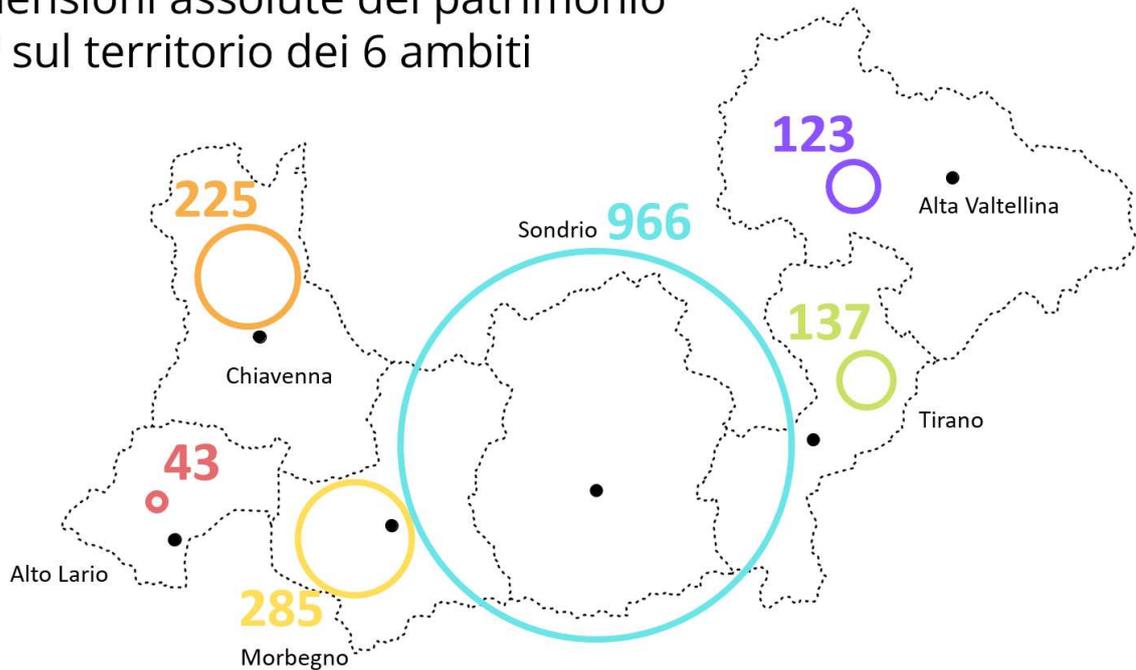


Figura 1 Patrimonio SAP complessivo

L'ambito sondriese, il più popoloso ed esteso in superficie territoriale, conta poco meno di 1000 alloggi; in ragione della dotazione in numeri assoluti di U.I. seguono gli Ambiti di Morbegno e della Valchiavenna con rispettivamente 285 e 225 U.I., quindi gli Ambiti più orientali, con numeri attorno alle 130 U.I., per arrivare all'Ambito dell'Alto Lario, meno esteso e meno popoloso, con sole 43 U.I. destinate a SAP.

I dati in numeri assoluti relativi al patrimonio diventano più significativi se **parametrizzati** in relazione alla dimensione demografica e al dato sullo stock edilizio abitativo complessivo (da fonte ISTAT), mostrando, in generale:

- una **maggiore incidenza della offerta di SAP nell'area sondriese**, soprattutto trainata dalla presenza di U.I. nel comune capoluogo;
- una **dotazione media nettamente al di sotto dei parametri di riferimento**, sul contesto regionale e nazionale, particolarmente eclatante quando si osservi l'incidenza del SAP sul patrimonio immobiliare abitativo complessivo, con percentuali in quasi tutti i territori al di sotto dell'**1%** (fino al dato minimo dell'Alta Valle, in cui il patrimonio SAP equivale allo **0,18%**

dello stock abitativo totale, in considerazione soprattutto della forte presenza di seconde case) e, nel solo caso dell'Ambito di Sondrio, superiore alla soglia dell'1% ma ugualmente con percentuali inferiori alla metà del dato medio regionale.

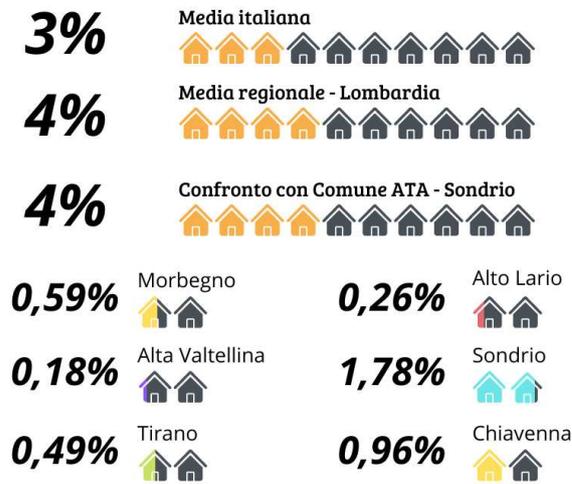


Figura 2 SAP su abitazioni

Il parametro mostra, nuovamente, una condizione relativamente omogenea, da cui si discosta l'Ambito di Sondrio; si rilevano, soprattutto, il peso del Comune di Sondrio (unico ATA - alta tensione abitativa) e le bassissime incidenze in Alta Valtellina.

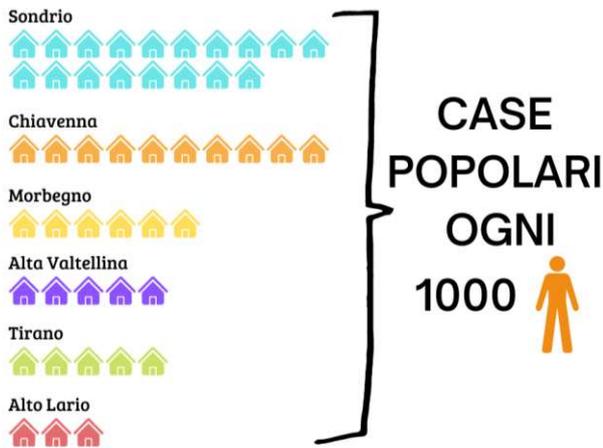


Figura 3 SAP su popolazione

La dotazione di patrimonio SAP rapportata alla popolazione residente vede condizioni simili e intermedie negli Ambiti di Tirano, Morbegno e dell'Alta Valtellina (dove si contano tra le 5 e le 7 U.I. ogni 1000 residenti), maggiore incidenza nell'Ambito di Chiavenna (circa 10 U.I. ogni 1000 residenti) e ancora più alta nell'Ambito di Sondrio (circa 18 U.I. ogni 1000 residenti: dato in linea con quello medio regionale, pari a circa 16 U.I. ogni 1000 residenti<sup>1</sup>). L'Ambito dell'Alto Lario è quello che presenta la minore incidenza.

<sup>1</sup> Secondo i dati del PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI 2022 – 2024, in Lombardia si contano circa 159.500 case, a fronte di una popolazione residente di 9,7 milioni di persone (valutandosi, dunque, una media di circa 16,4 alloggi SAP ogni 1000 residenti). La distribuzione di tale patrimonio, nel territorio regionale, è molto disomogenea, concentrandosi per oltre un terzo (36%) nella sola città di Milano e per oltre la metà (54%) nel territorio della città metropolitana.

Il patrimonio mappato è in **fortissima prevalenza di proprietà ALER**, in particolar modo negli ambiti di Sondrio, Tirano e Alta Valtellina, in cui l'incidenza dello stock di proprietà ALER sul totale dei SAP registrati si aggira o supera il **90%** (toccando il 94% in Alta Valle).

Il **patrimonio di proprietà dei Comuni** (che in nessun caso raggiunge le 100 U.I. e mediamente varia tra le 7 U.I. dell'Alta Valle e le 70 di Sondrio) appare, invece, in generale **esiguo e non proporzionato**, mostrando incidenze molto variabili tra i diversi ambiti: molto basse, come visto a Sondrio, Tirano e in Alta Valtellina, più significative in Valchiavenna e a Morbegno e, addirittura, molto alte (quasi il 60%) in Alto Lario.

### Dimensioni assolute del patrimonio SAP di proprietà di ALER

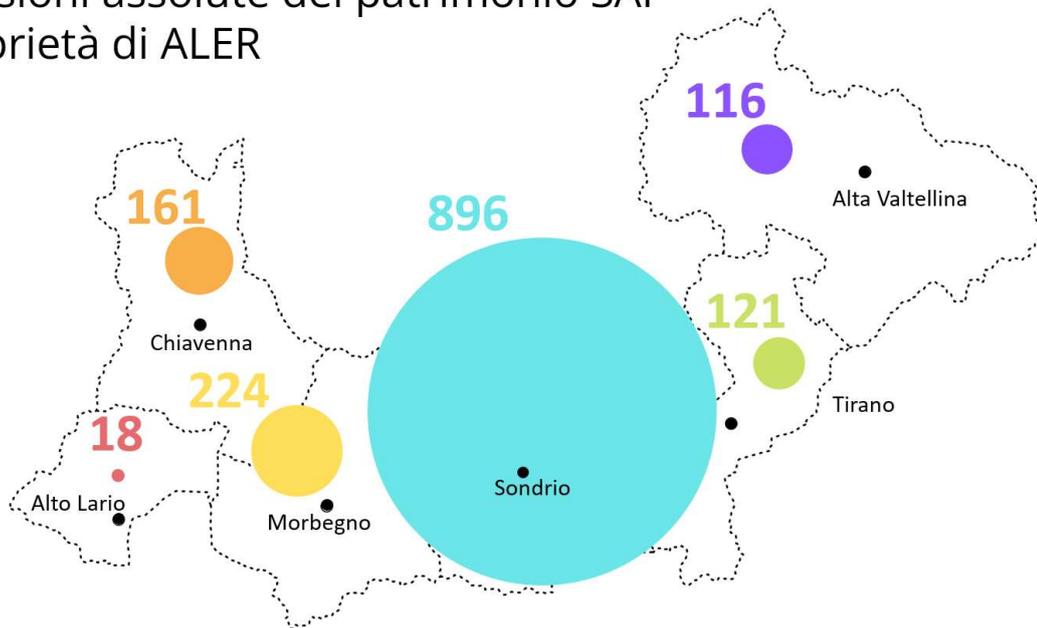


Figura 4 Dimensioni SAP proprietà ALER

## Dimensioni assolute del patrimonio SAP di proprietà comunale

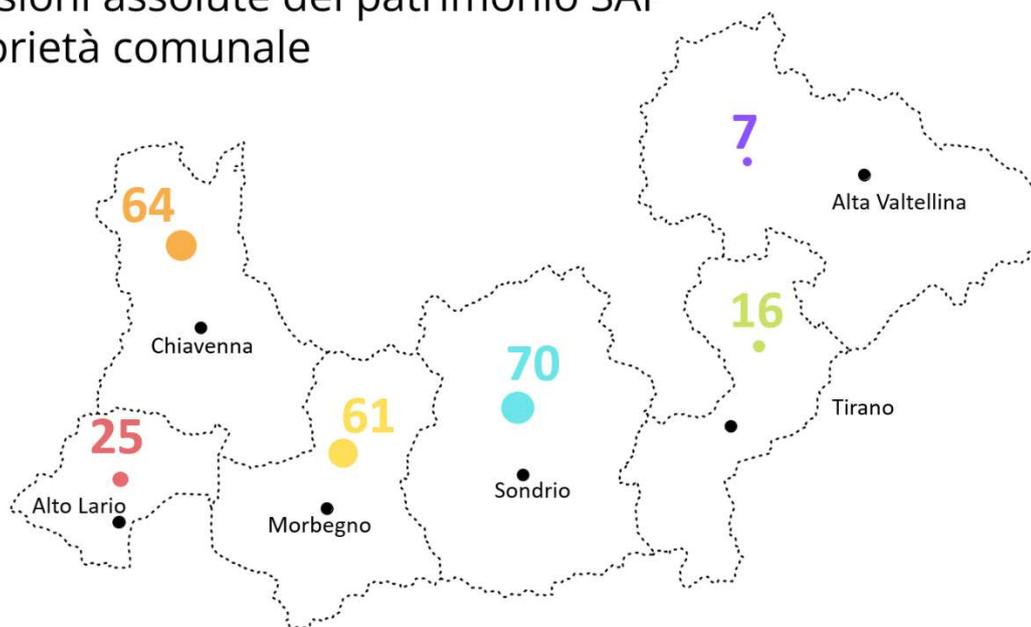


Figura 5 Dimensioni SAP proprietà comunale

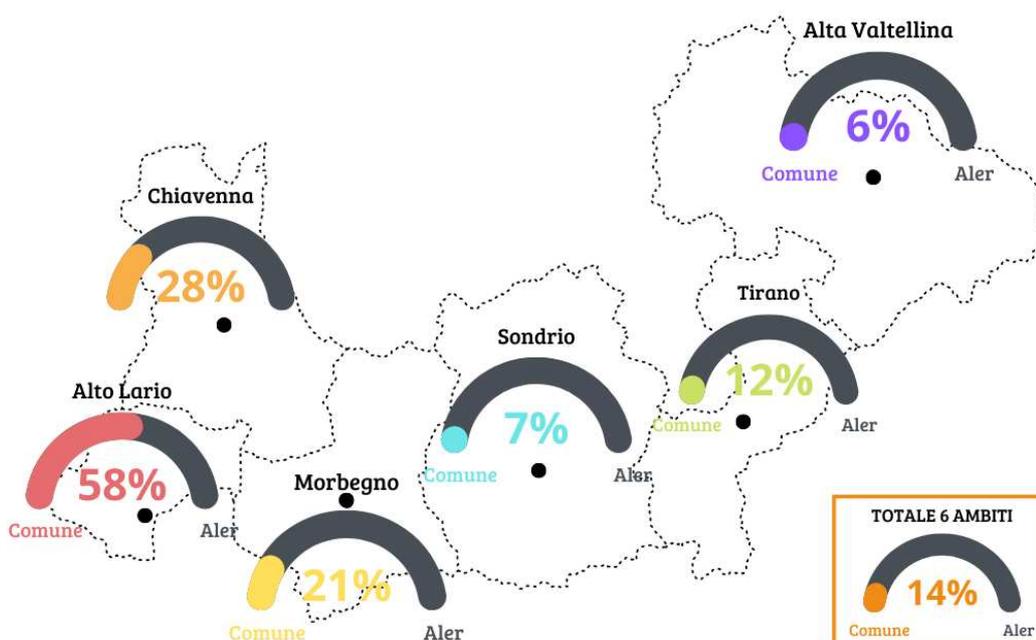


Figura 6 Incidenza SAP comunale su totale

Questo aspetto, che impatta sulla governance del sistema di offerta, vede pertanto – in sintesi – le seguenti condizioni estreme e antitetiche:

- territori con poca offerta e poca capacità dei comuni di incidere nella gestione del patrimonio SAP (Alta Valle, Tirano);
- territori a maggiore offerta, ma con poca capacità dei comuni di incidere nella gestione del patrimonio SAP (Sondrio);

- territori con livelli di offerta medi (stimati sui parametri quantitativi) e discreta incidenza della proprietà degli enti locali (Morbegno, Valchiavenna);
- territori con poca offerta, ma fortemente concentrata nella proprietà degli enti locali, che hanno pertanto capacità (e responsabilità) di incidere nella gestione di tale patrimonio SAP (Alto Lario).

Tale considerazione deve però tenere conto di un dato aggiuntivo, che riguarda l'attuale **ingaggio diretto dei Comuni proprietari nella gestione del patrimonio**.

Dai dati raccolti mediante il questionario, emerge come tale gestione sia prevalentemente diretta (con la specificità di avere esclusivamente o quasi esclusivamente gestione diretta nell'Alto Lario, a Tirano e in Alta Valle, seppure su patrimoni di modesta entità); negli Ambiti di Sondrio, Morbegno e Valchiavenna, invece, una parte significativa del patrimonio dei comuni è gestito da ALER (nella misura media del 50%).

### **Descrizioni qualitative del patrimonio SAP di proprietà dei comuni e dell'ALER**

*Di seguito si riporta l'analisi relativa al patrimonio dei comuni e dell'Aler; in merito al patrimonio di quest'ultima le informazioni riguardano la dimensione degli alloggi.*

*Un patrimonio che mostra tipologie diversificate, prevalente localizzazione in contesti accessibili e serviti ma che espone criticità sul piano manutentivo e delle dotazioni per utenti disabili.*

Il questionario online ha consentito di rilevare elementi di specificazione utili a comprendere se il patrimonio SAP di proprietà dei comuni esprima delle criticità o se, viceversa, abbia caratteristiche che ne possano rappresentare un punto di forza.

In particolare, gli aspetti esaminati sono stati:

- **la composizione tipologica e dimensionale**, per verificare la presenza di sufficienti livelli di mix e, in prospettiva, per poter facilitare valutazioni in merito alla adeguatezza della composizione dello stock rispetto a prevalenze e trend nella composizione dei nuclei delle platee di riferimento;
- **la adeguatezza ad accogliere utenti con disabilità;**
- **ubicazione degli alloggi comunali.**

Relativamente al primo aspetto, può risultare utile mettere in evidenza

- che i tagli piccoli sono sempre minoritari;
- che la maggioranza degli alloggi hanno un taglio intermedio da 30 a 70 mq, ma è comunque significativo anche il numero degli alloggi con taglio superiore a 70 mq.

### Analisi unità per dimensione degli alloggi

	UNITÀ SAP		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari		
ALER - Comune di Chiavenna	0	40	36
ALER - Comune di Novate Mezzola	0	19	15
ALER - Comune di Prata Campportaccio	0	31	19
Comune di Campodolcino	0	14	2
Comune di Chiavenna	0	21	7
Comune di Madesimo	2	3	0
Comune di Novate Mezzola	0	3	2
Comune di Prata Campportaccio	1	5	0
Comune di San Giacomo Filippo	0	3	2
Comune di Verceia	0	2	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>3</b>	<b>141</b>	<b>83</b>

### Analisi unità per dimensione degli alloggi di proprietà comunale

	UNITÀ SAP					
	< 28 mq	28 - 37 mq	38 - 47 mq	48 - 57 mq	58 - 67 mq	> 68 mq
Campodolcino	0	2	5	2	4	3
Chiavenna	0	2	4	8	6	8
Madesimo	3	1	1	0	0	0
Novate Mezzola	0	0	2	0	1	2
Prata Campportaccio	0	1	0	0	2	0
San Giacomo Filippo	0	1	0	1	0	3
Verceia	0	0	2	2	0	0
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>16</b>

Le informazioni relative alla composizione tipologica e dimensionale appaiono particolarmente preziose rispetto alla possibilità di metterle in **relazione con il dato sulla ripartizione percentuale della dimensione dei nuclei richiedenti**, ricordando, però che il dato rilevato sulle domande SAP è condizionato dall'offerta, attraverso il meccanismo dell'avviso, mentre può essere più utile il riferimento alla composizione dei nuclei con requisiti per il SAP che accedono ad altre misure di welfare abitativo.

Il dato può tuttavia essere integrato con le informazioni relative ad un maggior dettaglio della dimensione degli alloggi di Aler per consentire un confronto più puntuale con il numero dei componenti dei nuclei possibili assegnatari.

Un simile meccanismo di monitoraggio e valutazione, che potrebbe costituire un **supporto a politiche di efficientamento del matching** – ad esempio con misure in favore della mobilità consensuale dei nuclei – così come a **iniziative di programmazione degli interventi edilizi**.

Relativamente alle caratteristiche di **accessibilità per utenti disabili**, i dati dell'ambito mostrano un **grave deficit, tendenza rilevabile anche negli altri 5 territori**, come risulta nei grafici sotto riportati: assenza di alloggi già attrezzati e soltanto 6 alloggi visitabili (in questo caso i dati si riferiscono esclusivamente a SAP di proprietà comunale).

Si consideri che, se si guarda al dato complessivo dei richiedenti in graduatoria nei 6 ambiti presi a confronto in risposta agli ultimi bandi di assegnazione, quelli che hanno dichiarato condizione di disabilità sono 10 nelle graduatorie SAP dei Comuni e 34 nelle graduatorie SAP di ALER.

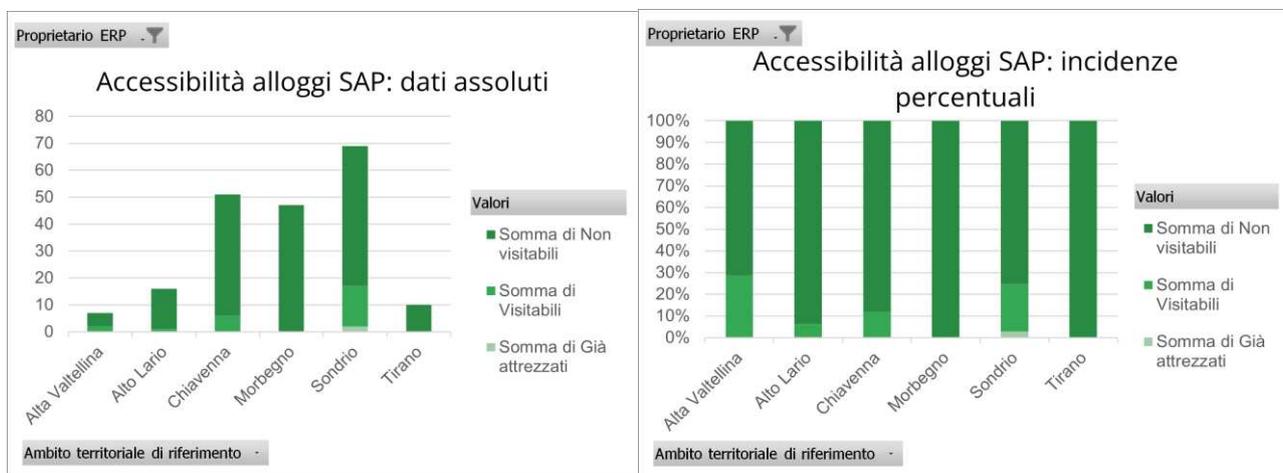


Figura 7. Accessibilità alloggi SAP

Etichette di riga	Somma di Già attrezzati	Somma di Visitabili	Somma di Non visitabili
Alta Valtellina	0	2	5
Alto Lario	0	1	15
Chiavenna	0	6	45
Morbegno	0	0	47
Sondrio	2	15	52
Tirano	0	0	10
<b>Totale complessivo</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>174</b>

Relativamente alla **ubicazione degli alloggi SAP di proprietà dei comuni** e alla **lettura dei contesti**, emerge che:

- **vi è un buon numero di alloggi collocati in aree centrali e ben servite** indicando un buon potenziale di inclusione;
- **non si ravvisa quasi mai la collocazione in aree periferiche, di margine** ad eccezione dell'unico caso di Verceia (che è però un comune molto piccolo: il dato è molto di percezione)

- **invece, ricorre più frequentemente il caso di alloggi collocati in frazioni:** più spesso si tratta di frazioni **comunque accessibili e ben servite** (condizione che risulta prevalente a Campodolcino e Chiavenna)
- sono rari gli alloggi **collocati in frazioni isolate e poco servite** (Madesimo).

Un ultimo aspetto che vale la pena di richiamare riguarda **la distribuzione geografica nei 6 ambiti dell'ATS della Montagna relativamente al patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici, di proprietà comunale.**

Appare rilevante che, in un territorio di oltre 90 comuni, con dimensione demografica media di circa 2.100 abitanti e oltre il 93% dei Comuni con meno di 5.000 abitanti, il patrimonio SAP sia distribuito in 49 comuni (oltre il 50% dei comuni complessivi); negli Ambiti della Montagna, complessivamente, **il 32,9 % dei Comuni sono anche Enti Proprietari** (30 comuni), con una media di 7 alloggi per Comune (con puntuali differenziazioni, evidentemente).

Questo aspetto porta a due considerazioni:

- da un lato, il vantaggio di una **buona capillarità del sistema di offerta**, nella sua distribuzione, che può avvantaggiare la capacità di rispondere alle domande locali e a preservare il mantenimento delle relazioni dei nuclei assegnatari all'interno delle loro comunità di origine o di riferimento;
- dall'altro lato, il **potenziale affaticamento** che la gestione di tale patrimonio, molto distribuito, può comportare per le singole amministrazioni, specialmente nel caso dei Comuni più piccoli, con minori risorse di personale amministrativo e tecnico.

### 3.3. Il patrimonio SAP e il suo utilizzo

#### Una fotografia del flusso di assegnazione degli alloggi SAP

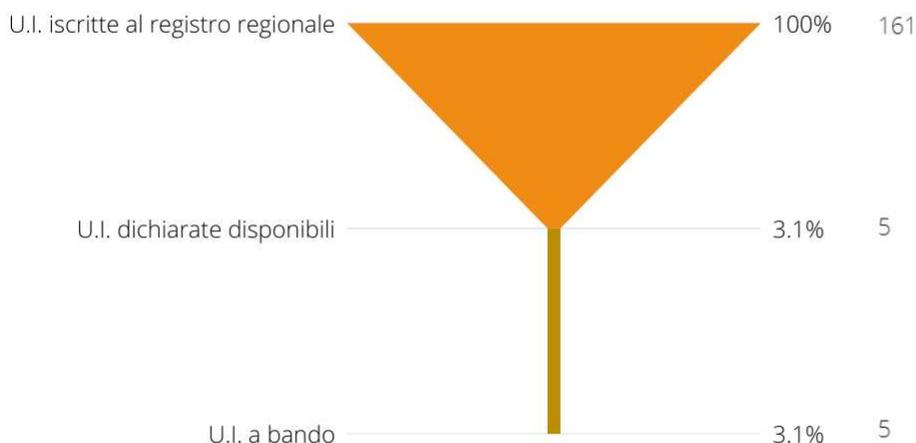
Parte del lavoro di messa a sistema dei dati ha riguardato l'esame degli **atti amministrativi (Piani annuali, avvisi, graduatorie) relativi all'anno 2021**, con il fine di organizzare in forma integrata l'insieme delle informazioni relative allo stock (SAP) registrato e a quello dichiarato disponibile, da raffrontarle con le informazioni, invece, relative agli avvisi e alle assegnazioni.

A esito di questo primo esercizio, si restituisce comunque una lettura, sintetizzata nelle forme di un **diagramma "a imbuto"**, che consente di comprendere il "flusso" di gestione e assegnazione del patrimonio pubblico SAP attraverso gli **scarti numerici tra i seguenti 3 livelli:**

- primo livello o riga:* il numero complessivo degli alloggi (con distinzione dei dati relativi al patrimonio dei Comuni e di ALER)
- secondo livello o riga:* il numero complessivo degli alloggi che vengono dichiarati come disponibili all'assegnazione all'interno dei Piani Annuali

*terzo livello o riga:* il numero complessivo degli alloggi che vengono effettivamente messi a bando tramite Avviso Pubblico (con riferimento al 2021)

## Chiavenna 2021 SAP di proprietà di ALER



## SAP di proprietà di ALER dei COMUNI



Come si evince dal grafico e dai dati dell'ultimo anno (2021), l'Ambito della Valchiavenna esprime complessivamente una severa contrazione dello scarto tra U.I. destinate a SAP e U.I. dichiarate disponibili (poco più del 3% per quelle di proprietà dei Comuni e poco più del 4% per quelle di proprietà ALER).

Appare virtuoso il flusso in assegnazione: sono inserite nel bando tutte le U.I. disponibili di proprietà ALER e circa il 60% di quelle disponibili di proprietà comunale; in numeri assoluti, questo si traduce, però, in un'offerta complessiva di soli 7 alloggi.

Un aspetto ancora da perfezionare è la sistemazione degli alloggi in carenza manutentiva (allo stato attuale 10 di proprietà Aler e 11 di proprietà comunale) al fine di poterli mettere a bando.

### Analisi unità per stato di utilizzo

	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
Numero unità immobiliari						
ALER - Comune di Chiavenna	64	3	9	17	1	0
ALER - Comune di Novate Mezzola	33	0	1	1	0	0
ALER - Comune di Prata Camportaccio	46	4	0	0	0	0
Comune di Campodolcino	6	5	5	0	0	0
Comune di Chiavenna	24	3	1	2	1	0
Comune di Madesimo	2	0	3	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	4	1	0	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	3	0**	1	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	4	0	1	0	0	1
Comune di Verceia	2	0	0	2	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>188</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

\*\* n. 2 alloggi altro uso

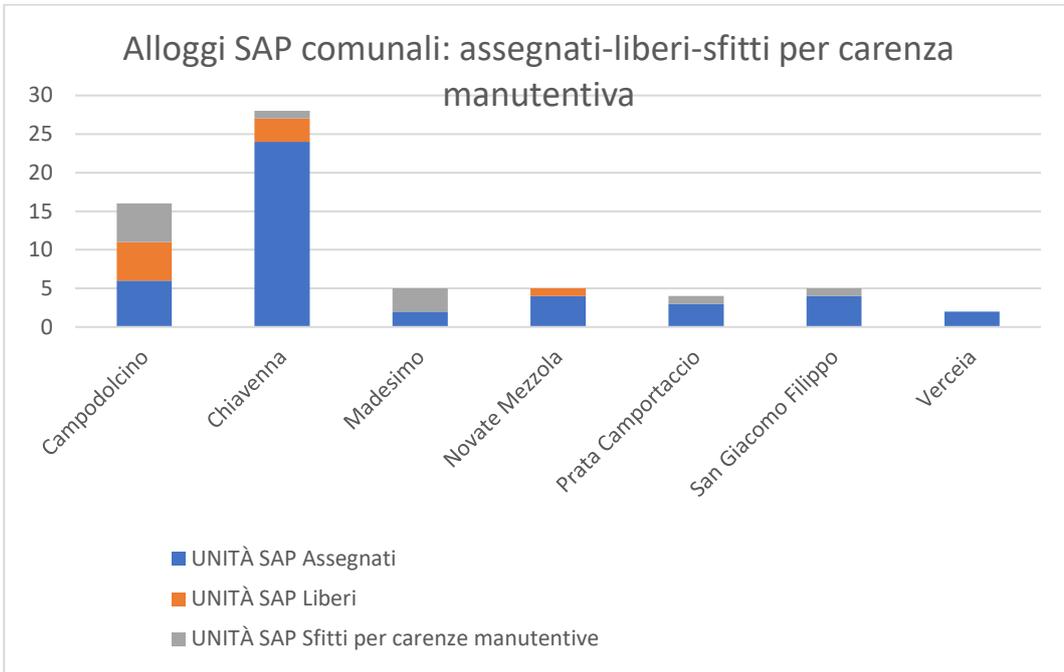
I dati indicati nella tabella mostrano lo stato di assegnazione dello stock del patrimonio abitativo SAP e SAS, il patrimonio disponibile e il patrimonio sfitto per carenze manutentive. Attualmente nell'Ambito non sono presenti alloggi destinati a SAT. Il patrimonio SAP esistente è in larga misura in uso, con tassi di utilizzo leggermente maggiori nel caso del patrimonio ALER. Sia nel caso di patrimonio Aler e Comunale appare significativa la quota di alloggi non in uso in deficit manutentivo.

I temi, dunque, che i dati suggeriscono alla programmazione delle politiche riguardano sia **l'efficientamento gestionale, con riduzione dei tassi di non utilizzo**, ove c'è margine per farlo, sia la questione della facilitazione del turn over.

In Valchiavenna ci sono 7 comuni proprietari che hanno trasmesso i dati sui tassi di utilizzo del patrimonio SAP; tali dati appaiono molto diversificati:

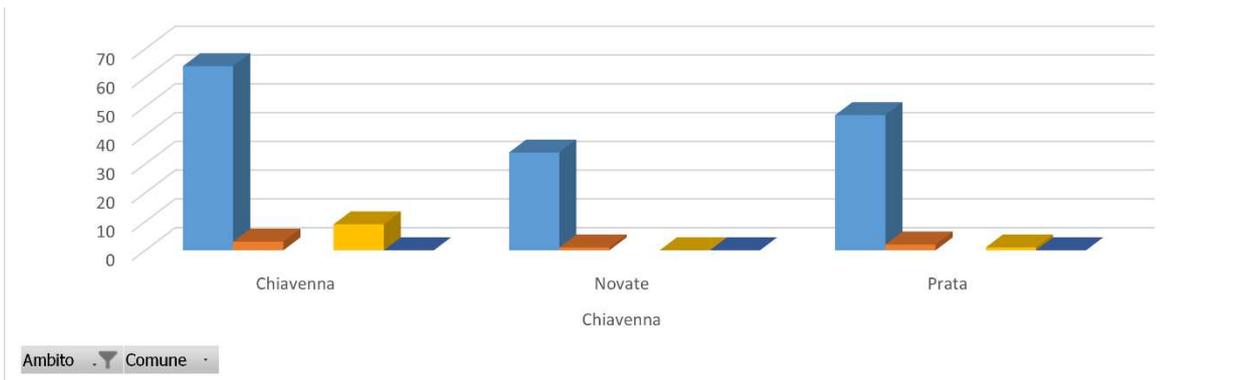
- il patrimonio è interamente in uso a Verceia, che è anche il comune che ha meno patrimonio;
- livelli di inutilizzo alti (oltre il 40%) si rilevano a Campodolcino e Madesimo, collocati nella parte più alta della Valle;
- livelli di inutilizzo contenuti, invece, a Chiavenna, Prata Camportaccio, Novate Mezzola e San Giacomo Filippo.

I tassi di inutilizzo più “critici” vanno rapportati alle informazioni sullo stato di conservazione e, in generale, sui motivi di inutilizzo; in apparenza, la collocazione geografica dei comuni può essere un fattore determinante.



Relativamente al patrimonio ALER, che è collocato a Chiavenna e nella vicina Prata, oltre che a Novate (all’imbocco della valle), si rileva:

- che i tassi di inutilizzo siano in generale molto contenuti;
- che nel solo caso di Chiavenna se ne registrino di più alti, in particolare con una incidenza significativa di inutilizzo per deficit manutentivo;
- che in tutti i Comuni con alloggi Aler siano presenti quote, sia pure contenute, di alloggi liberi e/o in carenza manutentiva.



**Legenda**

- Somma di SAP occupati
- Somma di SAP liberi
- Somma di In piano vendita
- Somma di SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto
- Somma di SAP disponibili per ristrutturazione o riqualificazione

## Il patrimonio SAP e il suo stato di conservazione

*Una fotografia dello stato manutentivo del patrimonio di proprietà dei Comuni*

Un approfondimento a quanto rilevato sui tassi di inutilizzo, il questionario inviato ai Comuni ha consentito di valutare gli **aspetti relativi allo stato di manutenzione del patrimonio già assegnato**, al fine di comprendere meglio quanto essi pesino rispetto all'efficienza dei flussi di offerta.

A fronte delle risposte pervenute, emergono delle letture interessanti, soprattutto relativamente alla **grande diversificazione delle situazioni specifiche**; si rileva, in particolare:

- la **prevalenza di alloggi che necessitano di manutenzione ordinaria**;
- **circa il 10% degli alloggi necessitano di manutenzioni straordinarie urgenti**;
- **contenuta presenza di alloggi in buono stato**;

Da questo punto di vista, **emerge come le carenze manutentive siano il principale motivo di non utilizzo**, mentre è assente il **fenomeno delle occupazioni senza titolo**.

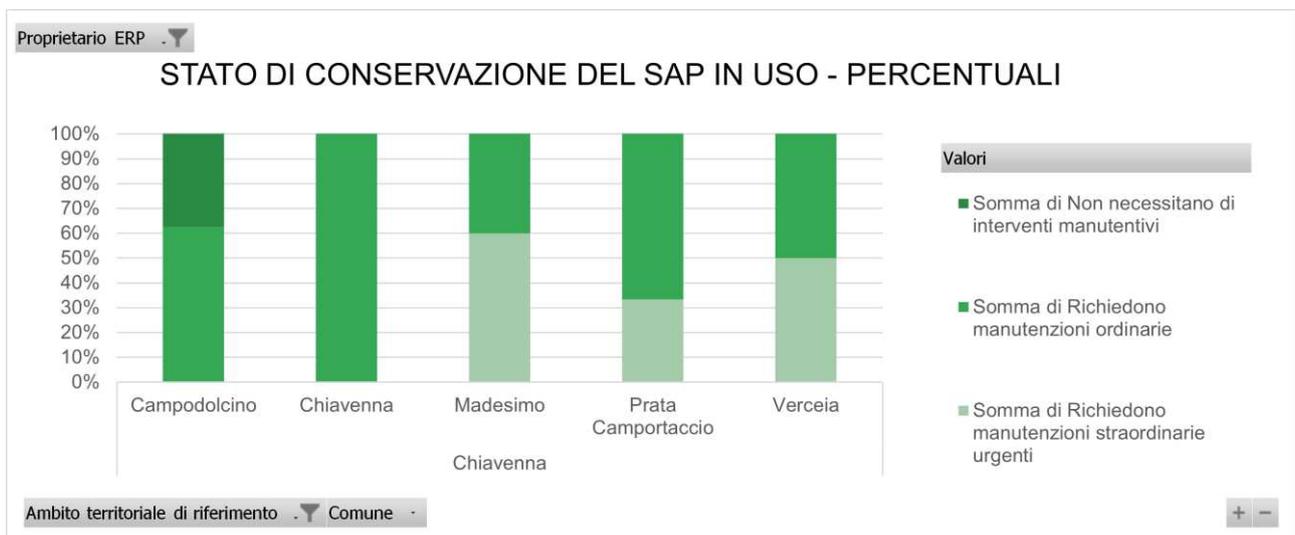
*I diagrammi che seguono mostrano, per i Comuni che hanno fornito i dati, le incidenze percentuali delle casistiche che ricorrono con riferimento allo stato di conservazione del patrimonio in uso.*

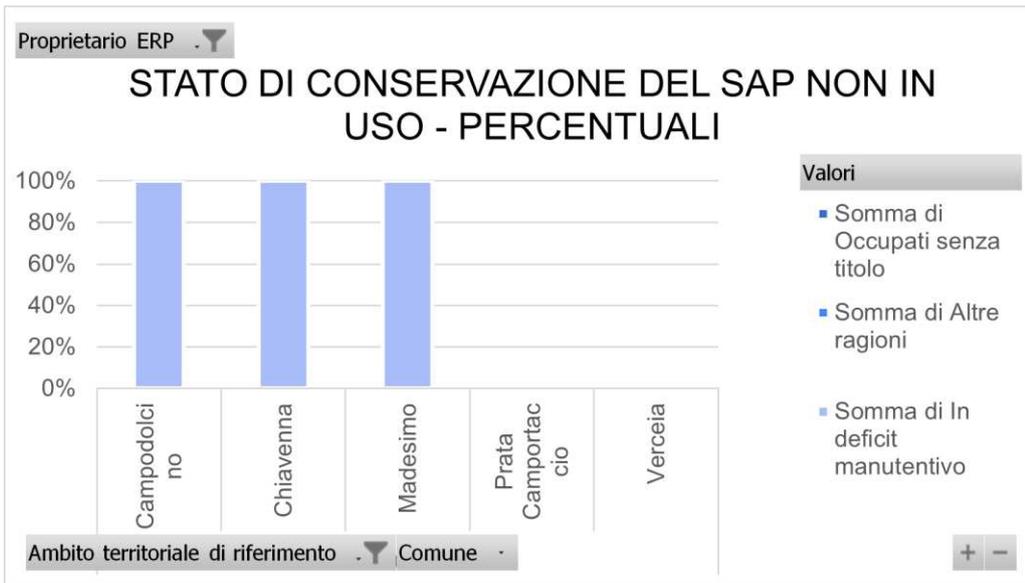
### Patrimonio in uso

A fronte di una situazione di generale scarsa incidenza di casi di alloggi in buon stato (segnalati nel solo caso del comune di Campodolcino), emergono problematiche più gravi (alloggi in deficit grave e urgente necessita di intervento) a Madesimo, Prata e Verceia.

### Patrimonio NON in uso

Il problema manutentivo rappresenta la causa di non utilizzo nella totalità dei casi.





## Sintesi e raccomandazioni

Rispetto ai dati raccolti e alla loro potenziale utilità ai fini della programmazione delle politiche, appare rilevante:

- **mappare le situazioni di grande concentrazione e di significativa incidenza** delle situazioni di deficit manutentivo, stilando una sorta di graduatoria che possa orientare *eventuali criteri di priorità o integrazione*;
- **mappare le situazioni gravi e urgenti**;
- **stimare l'impatto complessivo** che potrebbe avere un piano delle manutenzioni, in termini di incremento potenziale del flusso di offerta;
- **stimare, di conseguenza, lo sforzo economico** da produrre per consentire il pieno recupero e la messa a norma.

### 3.4. L'offerta del terzo settore

Per dare risposta al fabbisogno abitativo delle persone più fragili da diversi anni l'ambito di Chiavenna, attraverso le organizzazioni del terzo Settore, ha progressivamente avviato servizi abitativi rivolti a persone in grave disagio abitativo.

Da diverso tempo, grazie alla disponibilità della Parrocchia di Chiavenna e la Caritas Diocesana, sono stati destinati 2 miniappartamenti per l'accoglienza di nuclei famigliari con minori in emergenza abitativa e un servizio di accoglienza notturna con n. 3 posti letto situati a Chiavenna.

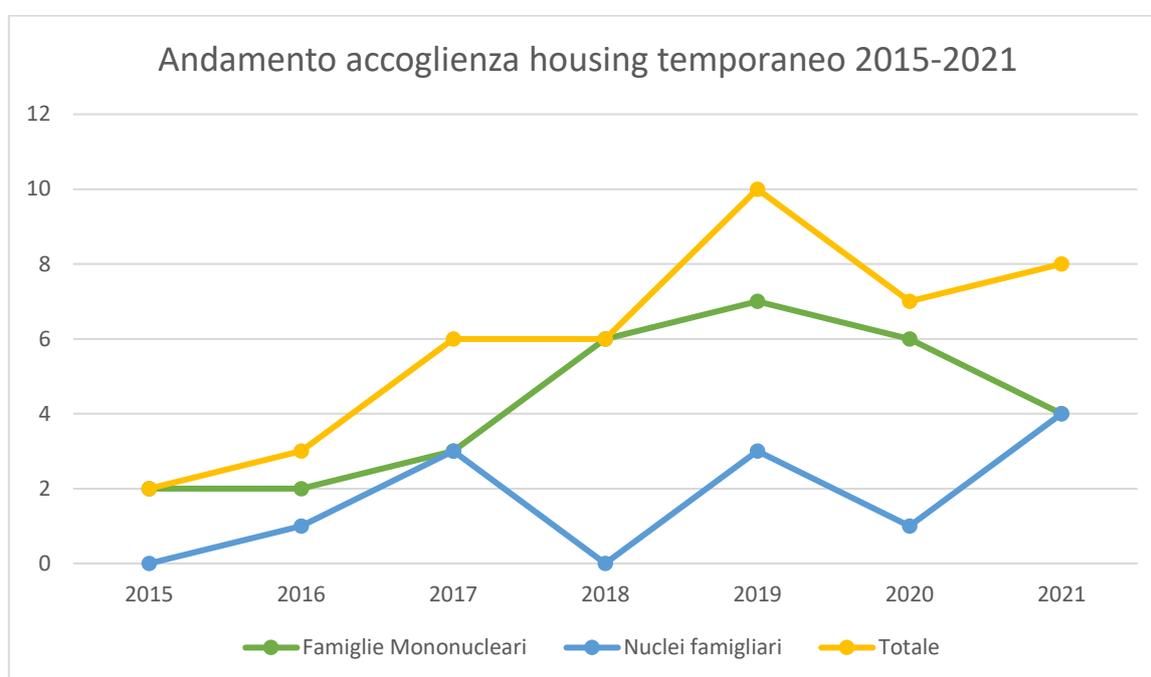
A questi si sono aggiunti 3 appartamenti della Cooperativa Nisida, che in seguito sono stati utilizzati per l'accoglienza dei richiedenti asilo.

In seguito ad un irrigidimento del mercato privato degli alloggi in locazione si è reso sempre più necessario potenziare le risposte di housing temporaneo e attualmente il territorio dispone di:

- 8 alloggi con metratura differente nel Comune di Chiavenna,
- 4 alloggi nel Comune di Prata Camportaccio disponibili a breve,
- 3 alloggi nel Comune di Mese,
- 2 alloggi nel Comune di Verceia.

Si tratta di servizi abitativi in cui è prevista una quota minima di spesa, questi appartamenti garantiscono una risposta al problema abitativo sia per nuclei famigliari che per persone singole con possibilità di soggiorno dai sei a diciotto mesi. Spesso si è ravvisata la necessità di proroga e di servizi di accompagnamento all'autonomia.

Il grafico sottostante visualizza l'andamento delle accoglienze effettuate dal 2015 al 2021 dal quale emerge un incremento di situazioni bisognose di una risposta immediata.



In fase di stesura del Piano triennale si è ritenuto opportuno un confronto con gli OTS che da anni collaborano con l'ente pubblico per rispondere ai bisogni abitativi emergenziali, dal quale emerge:

- Presenza nel territorio di una buona risposta per fronteggiare il bisogno emergenziale (housing temporaneo);
- Assenza di alloggi che rispondano al bisogno abitativo definitivamente, che comportano una saturazione degli alloggi per l'emergenza;
- Presenza nel territorio di molti alloggi privati sfitti, considerati risorsa. Quindi confronto su ipotesi e strategie per accordi con i privati nella prospettiva di farli rientrare nel sistema di offerta a prezzi calmierati;
- Necessità di ridefinire i tempi di permanenza dei nuclei nell'housing temporaneo (attualmente variano tra 6 e 18 mesi) uniformando le tempistiche per facilitare i percorsi di accompagnamento all'autonomia.

Quindi l'esperienza di collaborazione della rete costituita da partner pubblici, del privato sociale e dall'associazionismo ha consentito in questi anni di costituire un sistema di risposta al bisogno abitativo emergenziale volto ad intercettare e intervenire in situazioni di fragilità sociale in maniera integrata e condivisa, garantendo per alcune situazioni la completa fuoriuscita dalla situazione di bisogno.

### **3.5. Il patrimonio non SAP dei comuni**

*L'altro patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni e il suo utilizzo attuale*

I dati complessivamente raccolti indicano che 7 Comuni su 12 possiedono patrimonio abitativo diverso dal SAP che viene utilizzato per rispondere a un bisogno abitativo emergenziale o per altri usi abitativi e non:

- Comune di Chiavenna (N. 6 alloggi)
- Comune di Mese (N. 5 alloggi)
- Comune di Prata Camportaccio (N. 3 alloggi)
- Comune di Gordona (N. 4 minialloggi)
- Comune di Campodolcino (N. 3 alloggi)
- Comune di Piuro (N. 2 alloggi)
- Comune di Verceia (N. 2 alloggi)

In prevalenza, tale patrimonio "NON-SAP" è gestito direttamente dai Comuni proprietari, solo 2 Comuni hanno delegato la gestione a enti del Terzo Settore. Si sottolinea come, frequentemente, per questo stock l'assegnazione avviene su segnalazione dei Servizi Sociali per rispondere a situazioni fragili e di emergenza.

Il canone applicato è indicato in prevalenza come "calmierato" o sociale.

Nessun Comune dell'Ambito ha dichiarato di aver stipulato convenzioni con i privati negli anni recenti per la realizzazione di alloggi finalizzati alla vendita o locazione a prezzo calmierato. Inoltre, si rileva che negli ultimi anni non si sono più costituite Cooperative per la costruzione di alloggi di edilizia convenzionata, esperienza presente negli anni passati che ha consentito a molte famiglie l'acquisto di alloggio a prezzi agevolati.

## 4. LA DOMANDA ABITATIVA

### 4.1. Premesse e sintesi del quadro dei dati

Nel presente paragrafo, si riporta un quadro di restituzione sintetico e organico della **domanda abitativa locale**, rilevata attraverso i più recenti avvisi pubblici per l'assegnazione di unità abitative destinate a Servizio Abitativo Pubblico (SAP) e di contributi economici per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato (Misura Unica), in sintonia con le rilevazioni effettuate da Regione Lombardia per la predisposizione del proprio Piano Regionale dei Servizi Abitativi, che individuano e approfondiscono due macroaree di intervento:

- Area del disagio abitativo, ricondotta alla platea dei nuclei familiari con un livello basso di ISEE che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici o sono destinatari dei contributi per l'affitto;
- Area della difficoltà abitativa, che trova riferimento nei nuclei familiari che, anche temporaneamente, faticano ad affrontare i costi del mercato e che, di norma, sono destinatari dei contributi per l'affitto o fruiscono degli alloggi dei Servizi Abitativi Sociali (housing sociale).

I dati di seguito riportati descrivono un quadro caratterizzato da:

- una domanda abitativa di alloggi SAP fortemente concentrata a Chiavenna che attrae richiedenti residenti in altri comuni dell'ambito territoriale, anche a causa della sostanziale assenza di un'offerta diffusa nel territorio;
- una domanda di contributi di sostegno alla locazione sul libero mercato, parimenti all'offerta SAP, prevalentemente concentrata a Chiavenna e molto contenuta negli altri comuni anche se diffusa in tutto il territorio;
- le tipologie di nuclei per numero di componenti sono tutte rappresentate, con una maggiore intensità di domanda da nuclei composti da una sola persona;
- una prevalenza di richieste da parte di residenti di origine straniera;
- un'ampia platea di richiedenti contributi di sostegno alla locazione con requisiti ISEE tali da poter presentare domanda di assegnazione al SAP (92,2%), circa un terzo dei quali in condizioni di emergenza, che fa presumere una larga coincidenza tra richiedenti contributo di sostegno e domande di assegnazione SAP.

La domanda abitativa descritta attraverso i dati che seguono rappresenta la **componente conosciuta / conoscibile della domanda complessiva**, in ragione della sua corrispondenza con il sistema di offerta esistente, nei suoi requisiti e nelle sue caratteristiche; una domanda che siamo in grado di rilevare e osservare perché trova riscontro in tale sistema di offerta.

Questa avvertenza appare utile sia nel porre in evidenza come eventuali sottostime delle platee possano dipendere da alterazioni del sistema di offerta (ad esempio, a seguito della mancata disponibilità di alloggi in determinati Comuni), sia nell'anticipare la necessità di affiancare questo

livello di lettura con alcune considerazioni relative al rischio di esclusione abitativa, che potrebbe riguardare platee più estese, anche di utenti che, pur privi dei requisiti per accedere ai servizi abitativi pubblici, si trovino nella impossibilità di soddisfare la propria domanda abitativa sul libero mercato.

Infine, si consideri che le presenti note non tengono conto di eventuali dati supplementari di rilevazione e lettura della domanda, ad esempio relativi alle richieste di erogazione di **altre misure di sostegno per l'accesso o il mantenimento dell'alloggio**, delle quali i Comuni degli ambiti possono essere promotori, in funzione delle caratteristiche di intensità del fabbisogno degli stessi (ad esempio, le misure legate al Fondo morosità incolpevole) o per effetto di misure complementari e di libera progettazione.

## 4.2. La domanda di assegnazione di servizi abitativi pubblici

*i dati di seguito rappresentati sono relativi al bando 2021 poiché la presente indagine è stata effettuata prima della pubblicazione delle graduatorie relative al bando 2022*

In occasione dell'Avviso pubblico di assegnazione di unità immobiliari destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) aperto tra il 22 giugno e il 30 agosto 2021 sono state presentate:

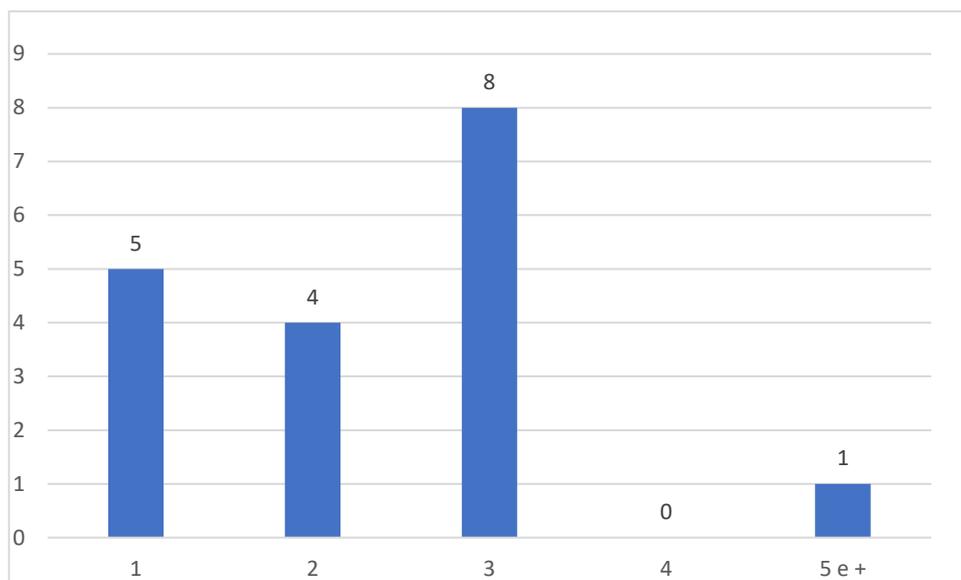
- 17 domande per le UI disponibili di proprietà comunale;
- 43 domande per le UI disponibili di proprietà ALER.

Di seguito i dettagli relativi alle domande di UI disponibili di proprietà comunale.

TABELLA – Le domande di assegnazione SAP per alloggi di proprietà comunale – Avviso pubblico 22 giugno – 30 agosto 2021

COMUNE di ubicazione U.I. disponibili nell'Avviso pubblico	Numero DOMANDE presentate
Chiavenna	17

GRAFICO – Le domande per numero dei componenti del nucleo familiare (UI di proprietà Comunale)



**Nazionalità:**

- 9 italiani
- 8 stranieri

**Condizioni:**

- 3 le domande presentate da nuclei familiari in condizioni di indigenza, pari al 17,6% del totale delle domande presentate;
- 1 le domande presentate da richiedenti con disabilità motorie.

**Residenza del richiedente**

per i 2 alloggi di Chiavenna sono state presentate 17 domande:

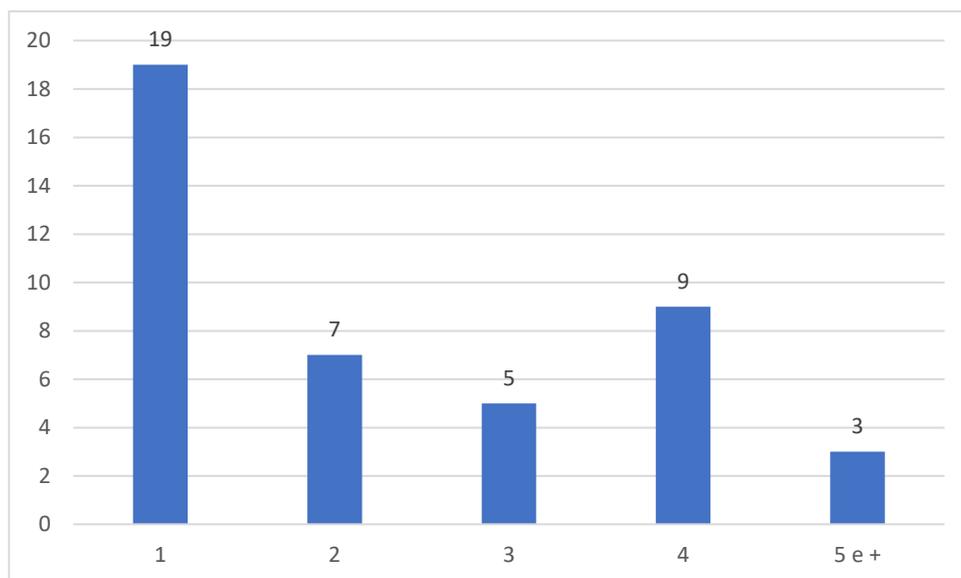
- 13 delle quali da residenti a Chiavenna
- 4 da altro comune dell'Ambito
- nessuno da residente in comune fuori ambito territoriale

Di seguito i dettagli relativi alle domande di UI disponibili di proprietà dell'ALER territorialmente competente.

TABELLA – Le domande di assegnazione SAP per alloggi di proprietà ALER BG-LC-SO – – Avviso pubblico 22 giugno – 30 agosto 2021

COMUNE di ubicazione U.I. disponibili nell'Avviso pubblico	Numero DOMANDE* presentate
Chiavenna	39
Novate	1
Prata	3

GRAFICO – Le domande per numero dei componenti del nucleo familiare (UI di proprietà ALER BG-LC-SO)



Condizioni:

- rilevante presenza di nuclei familiari in condizioni di indigenza: 17 domande, pari al 39,5% del totale delle domande presentate;
- 6 le domande presentate da richiedenti con disabilità motorie.

Residenza del richiedente

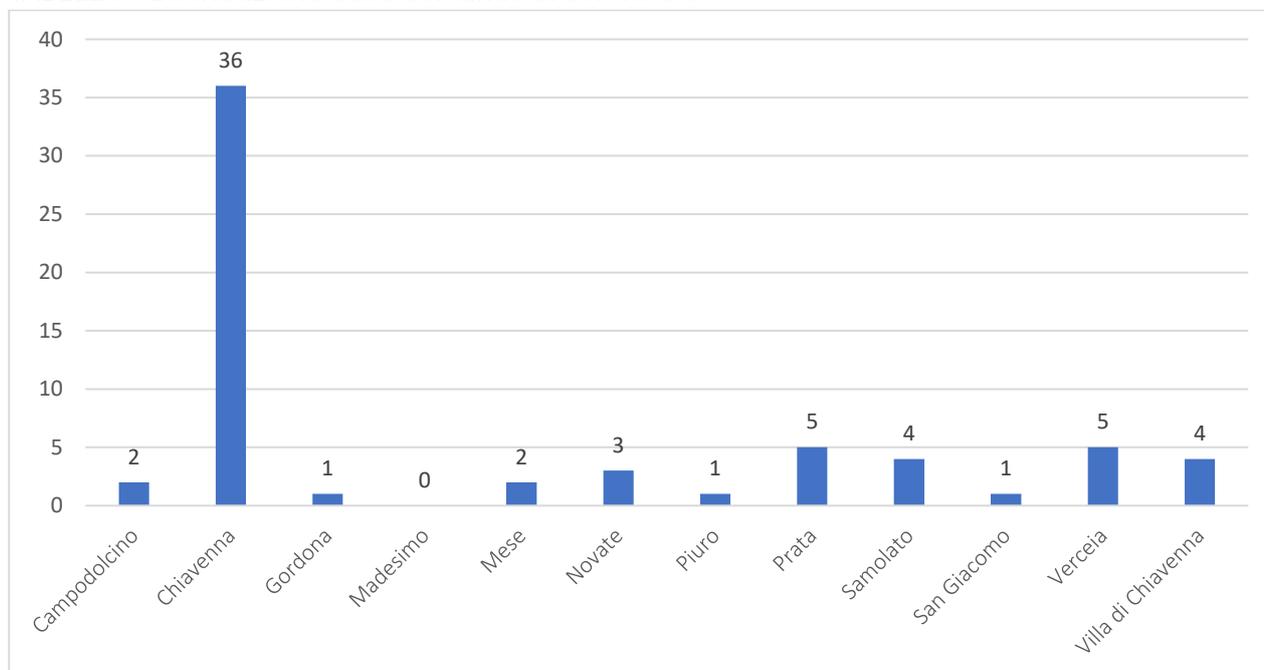
- 33 le domande presentate da residenti nello stesso comune pari al 76,7% dei richiedenti;
- 10 le domande presentate da residenti in altri comuni dell’Ambito territoriale, pari al 23,3% del totale delle domande, 9 delle quali relative alle UI immobiliari ubicate a Chiavenna;
- nessuna domanda presentata da residenti in comuni fuori Ambito territoriale.

Confrontando le domande presentate per gli alloggi di proprietà comunali e per gli alloggi di proprietà Aler risulta che il numero totale di richiedenti è pari a **46 nuclei** in quanto lo stesso richiedente può essere posizionato su più graduatorie.

### 4.3. La domanda di contributi di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione nel libero mercato

I più recenti avvisi pubblici per l'erogazione di contributi economici di sostegno alla locazione (Misura Unica) hanno registrato la presentazione di 64 domande valide totali, 36 delle quali concentrate a Chiavenna e pari al 56,3% del totale.

TABELLA – Distribuzione delle domande di contributo



#### Nazionalità

- 26 domande, pari al 40,6% del totale, sono state presentate da residenti di origine italiana;
- 38 domande, pari al 59,4% del totale, sono state presentate da residenti di origine straniera.

#### A Chiavenna, dove si concentra la maggior parte delle richieste di contributo

- 15 domande, pari al 41,7% delle 36 richieste presentate sono relative a residenti di origine italiana;
- 21 domande, pari al 58,3% delle 36 richieste presentate sono relative a residenti di origine straniera.

#### Condizioni:

- 20 domande, pari al 31,3% del totale, sono state presentate da residenti in condizioni di indigenza (< di 3.000 euro);
- 39 domande, pari al 60,9% del totale, sono state presentate da residenti con ISEE compreso tra 3.001 euro e 16.000 euro;
- 5 domande, pari al 7,8% del totale, sono state presentate da residenti con ISEE maggiore di 16.000 euro.

## 4.4. Conclusioni

Analizzando i dati relativi alla Misura Unica fondo sostegno affitto e le domande per l'assegnazione dei servizi abitativi pubblici è possibile osservare che:

- I nuclei che hanno presentato domanda per l'assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici sono 46 a fronte di n. 7 alloggi disponibili, pertanto, **la domanda che non ha trovato risposta è di 39 unità pari a circa l'85%**. A ciò si aggiungono i potenziali richiedenti che non hanno potuto presentare domanda in quanto nel bando non erano disponibili alloggi adeguati alla dimensione del loro nucleo familiare.
- I nuclei richiedenti la Misura Unica fondo sostegno affitto: 59 domande su 64 hanno i requisiti reddituali per accedere al bando per l'assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici.

Considerando l'analisi in merito ai beneficiari della Misura Unica e le graduatorie per l'assegnazione di SAP si rileva un numero di importante di nuclei in condizione di indigenza che non trova risposta per l'assegnazione dell'alloggio a causa del limite percentuale pari al 20%. Si auspica l'ampliamento di tale percentuale.

### Riferimenti alla classificazione di Intensità del fabbisogno

La Classificazione regionale dell'intensità del bisogno abitativo, definita dal Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ex DGR X/456) del 30 luglio 2014, è tutt'ora utilizzata come riferimento dall'amministrazione regionale nella definizione delle MISURE PRIORITARIE DI INTERVENTO, fornendo un riferimento anche alle amministrazioni locali.

L'articolato sistema di classificazione dei comuni elaborato da Regione Lombardia nel 2014 aveva lo scopo di stimare l'intensità del fabbisogno in funzione di cinque diverse dimensioni, ritenute adatte a cogliere le differenziazioni territoriali (fonte: PRERP 2014-2016 - 1.6. L'articolazione territoriale del fabbisogno abitativo):

- *Antropizzazione*: un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare; l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato (Istat - Demografia in cifre).
- *Pressione produttiva*: la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni; l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti (Istat - ASIA).
- *Difficoltà di accesso mercato immobiliare*: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; l'indice scelto è la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita (Agenzia delle Entrate).
- *Domanda di sostegno pubblico*: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno; l'indice scelto è la somma, rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP (Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa).

- *Difficoltà economiche*: la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative; l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate (Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Sebbene i dati utilizzati per la classificazione siano ormai obsoleti, la tabella di seguito riportata – che propone un estratto dei comuni appartenenti all'ambito – ha lo scopo non solo di agevolare il riferimento alle misure prioritarie di intervento a cui ciascuno di essi ha accesso, in funzione della classificazione tutt'ora vigente, ma anche di dare evidenza di alcune caratteristiche che la classificazione PRERP sinteticamente definiva, quale, in primis, la definizione di “comune turistico”.

TABELLA – Comuni per classe di fabbisogno

<b>Comune</b>	<b>Classe di fabbisogno</b>	<b>Posizione in graduatoria regionale</b>
Campodolcino	Turistico	216
Chiavenna	In media	188
Gordona	Basso	1.317
Madesimo	Turistico	3
Mese	Basso	1.359
Novate Mezzola	Basso	844
Piuro	Basso	1.428
Prata Camportaccio	Basso	1.070
Samolaco	Basso	1.335
San Giacomo Filippo	Basso	1.239
Verceia	Basso	1.149
Villa di Chiavenna	Basso	1.372

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

## 5. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

### 5.1. Unità abitative prevedibilmente assegnabili nel triennio

Nella seguente tabella è riportato il numero di unità abitative che gli Enti proprietari prevedono che possano essere assegnate nel triennio, prendendo in considerazione il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative in manutenzione.

Tale dato comprende le unità in corso di assegnazione e già collocate nell'avviso 2022.

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
COMUNE	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Campodolcino	4	0	0	0	0	0
Chiavenna	4	9	1	1	1	2
Gordona	0	0	0	0	0	0
Madesimo	0	0	0	0	0	0
Mese	0	0	0	0	0	0
Novate Mezzola	1	2	0	0	0	1
Piuro	0	0	0	0	0	0
Prata Camportaccio	0	3	0	0	0	1
Samolaco	0	0	0	0	0	0
San Giacomo Filippo	0	0	0	0	0	0
Verceia	0	0	0	0	0	0
Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
	23		2		5	

Nell'ambito non si sono rilevate progettazioni già in corso o già programmate da parte di Aler o dei comuni per la realizzazione di nuove unità abitative.

I comuni non hanno evidenziato la presenza di immobili pubblici di proprietà comunale dismessi o sotto-utilizzati che potrebbero essere riconvertiti ad usi residenziali, mentre viene segnalata la presenza di immobili di proprietà privata dismessi o sottoutilizzati.

Nei piani di governo del territorio (PGT) vigenti nei comuni non si registrano politiche di intervento per l'edilizia residenziale pubblica o sociale, ad esclusione del Comune di Chiavenna dove è presente un Ambito di Trasformazione (AT 4.1. Via Raschi – bordo Liro) in cui almeno il 30% della superficie dovrà essere destinata a edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia convenzionata.

Nel medesimo comune alcuni Ambiti di Trasformazione prevedono un incentivo volumetrico nell'individuazione dell'indice di utilizzazione territoriale che può essere raggiunto a fronte della destinazione ad edilizia residenziale pubblica.

## 5.2. Conclusioni

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa, si possono delineare le seguenti strategie di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS nel triennio e linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto all'emergenza abitativa:

- Stante l'elevato numero di alloggi sfitti per carenze di manutenzione (n. 21 unità SAP e n. 1 unità SAS) si propone che i proprietari predispongano un adeguato piano di manutenzione degli stessi nell'arco del triennio.
- Una strategia per implementare il patrimonio SAS potrebbe essere quella di individuare le aree geografiche dell'ambito più connesse e accessibili, prossime ai servizi e alle infrastrutture di trasporto, con operazioni che potrebbero guardare con interesse o a finanziamenti pubblici mirati o a progetti di valorizzazione che coinvolgano enti terzi orientandoli a modelli di convenzionamento/affidamento nello stato di fatto con vincolo di utilizzo.
- Richiamate le linee di indirizzo in materia di SAS di cui Delibera Regionale XI/7682 del 28/12/2022 citata in premessa, si individuano come possibili risposte operative per l'incremento dell'offerta di SAS dell'Ambito della Valchiavenna la Misura n. 1 "Incentivazione alla messa a disposizione, in locazione permanente e transitoria, di patrimonio immobiliare pubblico e privato" e la Misura n. 2 "Abbattimento dei costi per la realizzazione di alloggi nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata in locazione". A tal fine è necessario promuovere e sensibilizzare i privati proprietari anche con atti amministrativi comunali.
- Considerato che la risposta all'emergenza abitativa temporanea (alloggi SAT) è attualmente soddisfatta dalla rete di collaborazione tra pubblico e Terzo Settore, si ritiene non necessario riservare alloggi SAP per l'assegnazione temporanea di emergenza.
- Altra strada percorribile potrebbe essere quella di incentivare la proprietà privata a mettere a disposizione il proprio immobile vuoto per una locazione concordata definendo agevolazioni quali la riduzione dell'IMU e la costituzione di un fondo di garanzia a tutela del proprietario e dell'inquilino.
- Si ritiene infine che la Misura Unica fondo sostegno affitti della Regione Lombardia sia una risposta efficace per sostenere le famiglie in difficoltà economica nel pagamento dell'affitto.

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)*	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)*	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)*	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)*	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)*	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)*
Campodolcino	210	226	124	97	52	81	64	63	16	22	466	489
Chiavenna	1449	1207	949	863	540	603	386	449	130	122	3454	3244
Gordona	242	210	220	186	138	167	160	158	43	36	803	757
Madesimo	180	127	65	60	31	40	16	32	7	8	299	267
Mese	203	167	217	180	136	156	150	141	38	30	744	674
Novate Mezzola	308	263	263	226	152	146	122	118	30	35	875	788
Piuro	275	201	232	212	147	143	121	162	49	48	824	766
Prata Camportaccio	360	318	337	299	240	253	202	236	70	58	1209	1164
Samolaco	332	237	333	264	231	244	219	230	64	89	1179	1064
San Giacomo Filippo	71	61	55	64	26	29	19	26	6	3	177	183
Verceia	169	154	155	126	70	92	71	85	19	14	484	471
Villa di Chiavenna	141	155	121	101	75	80	54	71	23	27	414	434
Valore assoluto Ambito Territoriale	3940	3326	3071	2678	1838	2034	1584	1771	495	492	10928	10301
Valore assoluto Provincia		25168		20510		14677		12493		3635		76483

\* Dati rilevati dal Censimento Istat 2011

ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	Numero residenti									
	(anno del piano) *	(dato ISTAT 5/10 anni prima) ***	(anno del piano) *	(dato ISTAT 5/10 anni prima) ***	(anno del piano) *	(dato ISTAT 5/10 anni prima)***	(anno del piano) *	(dato ISTAT 5/10 anni prima)***	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
Campodolcino	928	931	18	13	136		199			
Chiavenna	7235	7313	468	409	1070		1805			
Gordona	1936	1970	23	23	385		393			
Madesimo	530	517	30	17	81		130			
Mese	1824	1814	33	28	347		358			
Novate Mezzola	1883	1895	88	79	326		419			
Piuro	1901	1932	39	28	310		410			
Prata Camportaccio	2918	2950	119	112	528		580			
Samolaco	2886	2893	66	54	524		568			
San Giacomo Filippo	369	349	8	6	47		105			
Verceia	1063	1107	46	31	176		253			
Villa di Chiavenna	967	990	31	41	179		194			
Totale Ambito	24440	24661	969	841	4109	4302	5414	5460	**	**
Provincia		181403		9744		30757		42127		

\* Dati ISTAT rilevati al 1° gennaio 2022

\*\* Dato non rilevabile

\*\*\* Dato relativo al 1° gennaio 2018

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/inutilizzati ***
	<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>
Campodolcino	413	29	1.875	6,1	3.350
Chiavenna	2.335	666	1.525	5,0	1.786
Gordona	643	30	850	2,9	1.015
Madesimo	207	18	3.000	10,0	3.875
Mese	585	47	1.100	3,6	321
Novate Mezzola	618	93	1.050	3,3	1.176
Piuro	663	46	1.050	3,3	766
Prata Camportaccio	955	118	1.100	3,5	713
Samolaco	934	51	925	3,1	879
San Giacomo Filippo	159	12	900	2,8	1.087
Vercèia	402	19	1.000	3,4	742
Villa di Chiavenna	357	30	850	2,9	775
Valore assoluto Ambito Territoriale	8.271	1.159	1.269	4,2	16.485
Valore assoluto Provincia	59.820	9.234	****	****	103.798

\* Dati rilevati dal Censimento Istat 2011

\*\* Dati rilevati da Agenzia delle Entrate – Secondo semestre 2021. Il valore medio è stato calcolato considerando la media fra il valore minimo ed il valore massimo delle abitazioni civili in condizione normale presente in ciascun comune.

\*\*\* Dati rilevati dal Censimento Permanente Istat - dati anno 2019. Numero di abitazioni non occupate (abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente)

\*\*\*\* Dato non rilevabile

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Comune di Campodolcino	16	0	0	0	0	0
Comune di Chiavenna	28	76	3	18	0	0
Comune di Gordona	0	0	0	0	0	0
Comune di Madesimo	5	0	0	0	0	0
Comune di Mese	0	0	0	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	5	34	0	1	0	0
Comune di Piuro	0	0	0	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	6	50	0	0	0	0
Comune di Samolaco	0	0	0	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	5	0	1	0	0	0
Comune di Verceia	2	0	2	0	0	0
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	67	160	6	19	0	0

227	25	0
-----	----	---

252
-----

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari								
ALER - Comune di Chiavenna	0	40	36	0	6	12	0	0	0
ALER - Comune di Novate Mezzola	0	19	15	0	0	1	0	0	0
ALER - Comune di Prata Campportaccio	0	31	19	0	0	0	0	0	0
Comune di Campodolcino	0	14	2	0	0	0	0	0	0
Comune di Chiavenna	0	21	7	1	2	0	0	0	0
Comune di Gordona	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Madesimo	2	3	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Mese	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	0	3	2	0	0	0	0	0	0
Comune di Piuro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Prata Campportaccio	1	5	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Samolaco	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	0	3	2	0	1	0	0	0	0
Comune di Verceia	0	2	0	0	2	0	0	0	0
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	3	141	83	1	11	13	0	0	0

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
Numero unità immobiliari									
ALER - Comune di Chiavenna	64	3	9	17	1	0	0	0	0
ALER - Comune di Novate Mezzola	33	0	1	1	0	0	0	0	0
ALER - Comune di Prata Camportaccio	46	4	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Campodolcino	6	5	5	0	0	0	0	0	0
Comune di Chiavenna	24	3	1	2	1	0	0	0	0
Comune di Gordona	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Madesimo	2	0	3	0	0	0	0	0	0
Comune di Mese	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Piuro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	3	0**	1	0	0	0	0	0	0
Comune di Samolaco	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	4	0	1	0	0	1	0	0	0
Comune di Verceia	2	0	0	2	0	0	0	0	0
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	188	16	21	22	2	1	0	0	0

\*\* n.1 alloggio attualmente occupato per attività Centro Diurno Anziani e n.1 alloggio sul quale sussiste un vincolo ventennale (fino al 14-05-2040) , a favore di Regione Lombardia per locazione temporanea rinnovabile, a coniugi separati o divorziati, in particolare con figli minori (L.R.n.18/2014)

**ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI**

	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	<i>Numero nuclei familiari</i>						
ALER - Comune di Chiavenna	24	26	9	5	0	0	64
ALER - Comune di Novate Mezzola	10	10	7	4	2	0	33
ALER - Comune di Prata Camportaccio	23	11	3	8	1	0	46
Comune di Campodolcino	4	1	1	0	0	0	6
Comune di Chiavenna	15	6	1	2	0	0	24
Comune di Gordona	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Madesimo	2	0	0	0	0	0	2
Comune di Mese	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	2	1	0	1	0	0	4
Comune di Piuro	0	0	0	0	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	1	2	0	0	0	0	3
Comune di Samolaco	0	0	0	0	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	0	1	2	1	0	0	4
Comune di Verceia	1	1	0	0	0	0	2
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>82</b>	<b>59</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>188</b>

<b>ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP</b>					
	<b>Totale nuclei</b>	<b>Nuclei con componenti NON EU</b>	<b>Nuclei con componenti di minore età</b>	<b>Nuclei con componenti di oltre 65 anni</b>	<b>Nuclei con componenti con disabilità</b>
	<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>				
ALER - Comune di Chiavenna	64	2	7	37	*
ALER - Comune di Novate Mezzola	33	0	7	12	*
ALER - Comune di Prata Camportaccio	46	3	7	26	*
Comune di Campodolcino	6	0	0	3	1
Comune di Chiavenna	24	2	1	13	4
Comune di Gordona	0	0	0	0	0
Comune di Madesimo	2	0	0	1	0
Comune di Mese	0	0	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	4	0	1	2	*
Comune di Piuro	0	0	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	3	0	0	0	0
Comune di Samolaco	0	0	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	4	0	1	2	2
Comune di Verceia	2	0	0	2	0
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>188</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>98</b>	<b>*</b>

\* dato non disponibile

**ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE**

	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	<i>Numero nuclei famigliari</i>		
ALER - Comune di Chiavenna	64	0	64
ALER - Comune di Novate Mezzola	33	0	33
ALER - Comune di Prata Camportaccio	46	0	46
Comune di Campodolcino	6	0	6
Comune di Chiavenna	24	0	24
Comune di Gordona	0	0	0
Comune di Madesimo	2	0	2
Comune di Mese	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	4	0	4
Comune di Piuro	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	3	0	3
Comune di Samolaco	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	4	0	4
Comune di Verceia	2	0	2
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>188</b>		

**ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP**

Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei famigliari</i>				
ALER - Comune di Chiavenna	30	17	15	2	64
ALER - Comune di Novate Mezzola	18	8	6	1	33
ALER - Comune di Prata Camportaccio	16	16	13	1	46
Comune di Campodolcino	1	3	2	0	6
Comune di Chiavenna	12	3	9	0	24
Comune di Gordona	0	0	0	0	0
Comune di Madesimo	0	1	1	0	2
Comune di Mese	0	0	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	1	2	1	0	4
Comune di Piuro	0	0	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	2	1	0	0	3
Comune di Samolaco	0	0	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	0	3	0	1	4
Comune di Verceia	0	0	1	1	2
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>80</b>	<b>54</b>	<b>48</b>	<b>6</b>	<b>188</b>

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Comune di Campodolcino	4	0	0	0	0	0
Comune di Chiavenna	4	9	1	1	1	2
Comune di Gordona	0	0	0	0	0	0
Comune di Madesimo	0	0	0	0	0	0
Comune di Mese	0	0	0	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	1	2	0	0	0	1
Comune di Piuro	0	0	0	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	0	3	0	0	0	1
Comune di Samolaco	0	0	0	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	0	0	0	0	0	0
Comune di Verceia	0	0	0	0	0	0
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

**DATI IN MATERIA URBANISTICA**

	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Comune di Campodolcino	0	0	0	0	0	0
Comune di Chiavenna	0	n. 1 area * mq 12.205	0	0	0	0
Comune di Gordona	0	0	0	0	0	0
Comune di Madesimo	0	0	0	0	0	0
Comune di Mese	0	0	0	0	0	0
Comune di Novate Mezzola	0	0	0	0	0	0
Comune di Piuro	0	0	0	0	0	0
Comune di Prata Camportaccio	0	0	0	0	0	0
Comune di Samolaco	0	0	0	0	0	0
Comune di San Giacomo Filippo	0	0	0	0	0	0
Comune di Verceia	0	0	0	0	0	0
Comune di Villa di Chiavenna	0	0	0	0	0	0

\* Trattasi di Ambito di Trasformazione con vincolo di destinazione del 30% della Slp realizzabile ad edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia convenzionata.

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258

*Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.*

(2) l.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"

*"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."*

(3) l.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i

*"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"*

(4) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2

*"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."*

(5) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3

*"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."*

(6) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)

*"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);[...]"*