



Città di  
**MERATE**



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

1

# **PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2023/2025 AMBITO TERRITORIALE DI MERATE**

AMBITO MERATE  
Protocollo Partenza N. 331/2023 del 30-03-2023  
Allegato 1 - Class. 5.1 - Copia Documento



## Indice

Introduzione .....	3
Quadro normativo di riferimento .....	3
Strumenti della programmazione dell'offerta abitativa .....	4
<b>PARTE PRIMA – ANALISI DEL CONTESTO.....</b>	<b>7</b>
1.1 Il contesto di riferimento .....	8
1.2 Contesto sociodemografico.....	12
<b>PARTE SECONDA – CONSISTENZA DEL PATRIMONIO .....</b>	<b>15</b>
2.1 Consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale .....	16
2.2 Andamento del mercato immobiliare: la compravendita .....	22
2.3 Andamento del mercato immobiliare: la locazione .....	23
2.4 Immobili confiscati alla criminalità organizzata .....	24
<b>PARTE TERZA – FABBISOGNO ABITATIVO .....</b>	<b>25</b>
3.1 Fabbisogno abitativo .....	26
<b>PARTE QUARTA – INTERVENTI A SOSTEGNO DEL BISOGNO ABITATIVO .....</b>	<b>31</b>
4.1 Pacchetto famiglia.....	32
4.2 Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione – Misura Unica.....	32
4.3 Bando per l'assegnazione di alloggi pubblici SAP.....	35
4.4 Contributo regionale di solidarietà .....	35
4.3 Housing sociale .....	36
4.6 Emergenza Ucraina .....	38
<b>PARTE QUINTA -LE STRATEGIE PER IL TRIENNIO 2023-2025 .....</b>	<b>41</b>
5.1 linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione .....	42
5.2 linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo .....	43
5.3 dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali .....	44
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>46</b>



## Introduzione

Con la Legge Regionale dell'8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e il Regolamento Regionale del 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici", modificato dal Regolamento Regionale n. 3 dell'8 marzo 2019 "Modifiche al Regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4" e il Regolamento Regionale n. 6 del 6 ottobre 2021 "Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n.4", si è contribuito a riformare completamente il sistema dei Servizi Abitativi Pubblici introducendo delle importanti novità:

- la programmazione dell'offerta dei servizi abitativi pubblici coordinata su scala sovracomunale (Ambito territoriale del Piano di Zona);
- la creazione di una Piattaforma Informatica Regionale per la gestione e assegnazione dei servizi abitativi pubblici che consente l'incontro effettivo tra domanda e offerta.

## Quadro normativo di riferimento

La Legge Regionale dell'8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" è stata oggetto di varie modifiche durante gli ultimi anni e le principali sono:

- il Regolamento Regionale del 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici";
- il Regolamento Regionale n. 3 dell'8 marzo 2019 "Modifiche al Regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4";
- il Comunicato regionale 31 marzo 2020, n.29 - "Orientamenti interpretativi finalizzati ad uniformare le procedure di verifica dei requisiti per l'assegnazione dei servizi abitativi pubblici a seguito di sentenza della Corte costituzionale n.44 del 28 gennaio 2020";
- l'ordinanza emessa il 26 luglio 2020 dal Tribunale di Milano ha richiesto a Regione Lombardia di modificare alcune disposizioni del R.R. n. 4/2017, relative ai requisiti di accesso e assegnazione dei servizi abitativi pubblici;
- la DGR XI/3679 del 13 ottobre 2020 "Determinazioni urgenti in ordine all'esecuzione dell'ordinanza del tribunale di Milano";
- la Legge regionale n. 7 "Legge di semplificazione 2021" del 9 maggio 2021;



- la Legge regionale n. 8 “Prima Legge di revisione normativa ordinamentale 2021” del 25 maggio 2021;
- il Regolamento regionale n. 6 “Modifiche al R. R. n. 4/2017 del 6 ottobre 2021– (Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici) - Disposizioni per l’attuazione delle modifiche alla L.R.16/2016 di cui all’art.14 della L.R.7/2021 e all’art.27 della L.R.8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie”.
- deliberazione n. XI/6101 del 14 marzo 2022 “Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16”.
- la Legge regionale n. 9 “Legge di semplificazione 2022” approvata il 20 maggio 2022
- il D.g.r. 14 novembre 2022 – n. XI/7317 Approvazione delle “linee guida per la redazione del piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all’art. 6 della Legge regionale 8 luglio 2016 disciplina regionale dei servizi abitativi”. La D,g,r ha ulteriormente prorogato la scadenza della redazione del Piano Triennale al 31 marzo 2023.

### **Strumenti della programmazione dell’offerta abitativa**

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, introdotto e disciplinato dalla Legge Regionale 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.

Il **Piano triennale** persegue “l’obiettivo prioritario dell’integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’ambito territoriale di riferimento” (art. 3, comma 1 Legge 16/2016).

Ai sensi dell’art. 3 del Regolamento Regionale 4/2017 il Piano Triennale dell’offerta abitativa si declina nei seguenti aspetti:



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

5

- a) 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;
- b) il quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione;
- c) la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio, che quantifica le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento, considerando il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione;
- d) il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- e) l'individuazione delle strategie e degli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali,
- f) la definizione delle linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa;
- g) la definizione delle linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Come indicato nella Dgr 4563/2021 – Linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023: *“strettamente connessi con gli scenari concernenti l’aumento delle disuguaglianze e il rischio di scivolamento o di aggravamento delle condizioni di povertà, sono gli interventi riguardanti le politiche abitative. L’insieme degli interventi che verranno programmati per il prossimo triennio non solo devono rafforzare quanto già impostato nelle annualità precedenti, ma devono rispondere ad una condizione critica ed emergenziale, e per certi aspetti diversa, acuita dalla crisi. Motivo che rende impellente procedere pensando a forme nuove di integrazione e trasversalità con altre aree di intervento, considerando le politiche per l’abitare come un perno attorno al quale far ruotare azioni nuove e di medio-lungo periodo. Il principale ordine di problemi può essere individuato nelle sempre maggiori difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell’abitazione (affitto, mutuo, ecc.), con un allargamento della platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano avuto problemi a farvi fronte. Il superamento delle misure di garanzia che bloccano gli sfratti porterà ad un aumento dei cittadini che si rivolgeranno ai servizi sociali per*



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

*ottenere forme di supporto, mettendo sotto stress i servizi non solo in termini di risorse disponibili da erogare ma anche di capacità organizzativa nel fare fronte a tutte le risposte”.*

Nella sua stesura il piano triennale recepisce quanto evidenziato in materia di politiche abitative sia relativamente al contenuto del piano di Zona dell’Ambito distrettuale di Merate 201-2023 (al punto 7.3.2 B Politiche Abitative) che ai contenuti del Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp) che definisce gli indirizzi strategici per le politiche e le scelte di pianificazione territoriale, paesaggistica, ambientale e urbanistica di rilevanza sovracomunale nel rispetto quindi dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza a cui si ispira la normativa regionale. La Provincia di Lecco è dotata di Ptcp sin dal 2004. Il Piano ha trovato, quale principio della propria operatività, la politica per l’accessibilità sostenibile degli insediamenti; insieme a quella, lo strumento provinciale è stato strutturato con due tipologie di indicazioni propositive:

- il quadro strategico che individua gli interventi da attuare per migliorare le condizioni del territorio in tema di ambiente, paesaggio, sicurezza, mobilità;
- il quadro strutturale che evidenzia i comportamenti da seguire, per i medesimi fini, nella pianificazione urbanistica comunale.

Nel corso degli anni il Ptcp è stato oggetto di varianti di adeguamento che hanno riguardato:

- le politiche che investono la conservazione e la valorizzazione dello spazio rurale e degli ambiti agricoli strategici, la dimensione paesaggistica e l’efficienza dell’apparato produttivo manifatturiero;
- la componente socioeconomica e attività produttive, la componente paesaggio, la definizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica e della rete ecologica provinciale;
- la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato (art.5 comma 4 della legge regionale n. 31/2014).



Città di  
**MERATE**



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

7

# PARTE PRIMA

## ANALISI DEL TERRITORIO

AMBITO MERATE  
Protocollo Partenza N. 331/2023 del 30-03-2023  
Allegato 1 - Class. 5.1 - Copia Documento



### 1.1 Il contesto di riferimento

L'Ambito territoriale di Merate conta 119.137 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2021 fonte ISTAT) distribuiti su 24 Comuni. I comuni dell'Ambito di Merate sono situati sulla provincia di Lecco e si estendono per una superficie di 129,87 km<sup>2</sup> per una densità media di 917,36 per km<sup>2</sup>.

Fig.1 "Ambito di Merate"



Fonte: [http://www.retesalute.net/index.php?option=com\\_wrapper&view=wrapper&Itemid=126](http://www.retesalute.net/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=126)

I Comuni dell'Ambito di Merate sono suddivisi tra il territorio del Casatese (Barzago, Barzanò, Casatenovo, Cassago B.za, Cremella, Missaglia, Monticello B.za, Sirtori e Viganò) e del Meratese (Airuno, Brivio, Calco, Cernusco L.ne, Imbersago, Lomagna, Merate, Montevecchia, Olgiate Molgora, Osnago, Paderno d'Adda, Robbiate, Santa Maria Hoè, La Valletta Brianza, Verderio).



Si tratta di un territorio prevalentemente collinare in cui le aree boschive sono rade e distribuite negli spazi liberi tra i centri urbani e le aree agricole. Si evidenzia una forte presenza di aree rurali, specialmente con funzione seminativa. Le aree agricole rischiano di scomparire malgrado la loro importanza sia a livello economico produttivo sia per la tutela dei sistemi paesaggistici-ambientali oltre che antropici ormai fonte di garanzia per una migliore qualità di vita.

Tutti i settori, primario, secondario e terziario sono molto sviluppati, nonostante il primo abbia pochi addetti. Le risorse minerarie non sono numerose, anche se in Brianza troviamo alcune cave. In tutto il territorio dell'Ambito sono presenti allevamento di animali zone industriali alcune di particolare importanza. Nel passato la provincia era molto ricca di industrie tessili tanto che parte dell'economia provinciale era gestita da essa. La presenza di filatoi e filande ha caratterizzato fino a metà Ottocento, le quasi totalità delle attività industriali lecchesi. A cavallo fra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento invece, nel territorio si affermò l'industria siderurgica in particolar modo nella zona del capoluogo dove fiorirono importanti aziende tanto da essere considerata una delle prime città industriali d'Italia con l'appellativo di città di ferro.

Il territorio presenta un'estesa rete stradale caratterizzata da una viabilità a prevalente servizio residenziale e insediamenti produttivi. Si segnalano numerose aree produttive nell'area di Cernusco Lombardone-Merate.



L'Ambito di Merate è servito da una rete ferroviaria che, tramite le tratte Milano-Bergamo e Milano-Lecco, percorre i comuni di Robbiate-Paderno, Cernusco-Merate, Osnago, Airuno, Olgiate-Calco-Brivio. Tutto ciò consente alla popolazione residente di raggiungere facilmente sia i capoluoghi che i luoghi di lavoro.

Tab.1 "Popolazione residente".

Popolazione residente al 31/12/2021			
COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE	SUPERFICIE	DENSITA'
AIRUNO	2.835	4,27	663,93
BARZAGO	2.413	3,60	670,28
BARZANO'	4.490	3,57	1.397,76
BRIVIO	4.448	7,99	556,70
CALCO	5.351	4,64	1.153,23
CASATENOVO	13.152	12,65	1.039,68
CASSAGO B.ZA	4.358	3,52	1.238,07
CERNUSCO L.NE	3.808	3,79	1.004,75
CREMELLA	1.674	1,87	895,19
IMBERSAGO	2.478	3,16	784,18
LA VALLETTA B.ZA	4.674	8,83	529,33
LOMAGNA	5.021	3,96	1.267,93
MERATE	14.665	11,02	1.330,76
MISSAGLIA	8.750	11,47	762,86
MONTEVECCHIA	2.674	5,88	454,76
MONTICELLO B.ZA	4.160	4,64	896,55
OLGIATE M.RA	6.361	7,14	890,90
OSNAGO	4.734	4,43	1.068,62
PADERNO D'A.	3.854	3,55	1.085,63
ROBBIATE	6.245	4,69	1.331,56
SANTA MARIA HOE'	2.127	2,80	759,64
SIRTORI	2.772	4,27	649,18
VERDERIO	5.502	6,52	843,87
VIGANO'	2.091	1,61	1.298,76
<b>TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE: 119.137</b>			

Fonte: ISTAT

I comuni più popolosi sono i comuni di Merate, Casatenovo e Missaglia. Quelli con una più alta densità sono Barzanò, Robbiate, Merate e Viganò, mentre il Comune con la più bassa densità è Montevecchia. I comuni che hanno la superficie più elevata sono Casatenovo seguito da Missaglia e Merate, mentre i comuni più piccoli sono Viganò e Cremella.



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Come si evince dai dati di cui sopra, l'assetto territoriale dell'Ambito di Merate è composto per lo più da Comuni piccoli (art. 1 comma 2 della L. n. 158/2017) che costituiscono il 66,67%. Questo dato è emblematico in considerazione di quanto previsto dall'art. 7 della R.r. n. 3/2019 il quale recita: *“I nuclei familiari in condizioni di indigenza possono presentare domanda per gli alloggi localizzati nel Comune di residenza. Se nel comune di residenza non vi sono unità abitative, o se presenti, queste non sono adeguate alle caratteristiche e alla composizione del nucleo familiare, il nucleo familiare richiedente può presentare domanda nel comune di svolgimento dell'attività lavorativa o in terzo comune a scelta nell'ambito territoriale di riferimento, a condizione che siano comuni con una popolazione superiore a 5.000 abitanti”*.

11

Rispetto alla situazione abitativa, si può affermare che l'82,70 % delle famiglie abita in un alloggio di proprietà, mentre il 12% delle famiglie abita in un alloggio in locazione e il 5,20% in alloggi diversi da quelli di proprietà, oppure sono in affitto (es. alloggi pubblici, usufrutto, comodato d'uso gratuito ecc...)

Fig.2 “Tipologia alloggi”.



Fonte: Censimento permanente 2021 - ISTAT

I dati rilevati dal Censimento permanente per l'anno 2021 evidenziano come la possibilità di poter acquistare una casa sia generalmente una aspirazione prevalente nei cittadini, mettendo in luce la volontà di poter avere una dimora fissa, ma questo non è un obiettivo di facile raggiungimento in quanto molte famiglie faticano ad acquisire una propria autonomia di vita e ad uscire dallo stato di bisogno.



Lo stato di bisogno sopracitato, per giunta, è aumentato a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e delle difficoltà odierne conseguenti al rincaro dei costi che ha investito il nostro territorio.

La pandemia ha aggravato l'incertezza lavorativa delle famiglie monoreddito del Territorio che, nonostante la presenza di componenti che possiedono un'occupazione, rischiano l'esclusione sociale a causa della bassa soglia di reddito. Dall'analisi dei dati relativi al disagio abitativo del territorio e dai dati che si evincono dalle domande presentate per i bandi di sostegno all'affitto e per gli alloggi SAP, si può dedurre che nel breve - medio periodo la vulnerabilità abitativa sarà uno dei principali problemi del nostro territorio.

### 1.2 Contesto sociodemografico

Verifichiamo ora l'andamento della popolazione negli ultimi 5 anni

Tab.2 "Popolazione residente".

Popolazione residente al 01/01 2018-2022					
	2018	2019	2020	2021	2022
Valore assoluto Ambito Merate	119.162	119.262	119.142	119.209	119.201
Valore assoluto Provincia Lecco	335.588	335.554	334.961	333.569	332.457

Fonte: ISTAT

La tabella evidenzia come, nel quinquennio preso in considerazione, la popolazione dell'Ambito territoriale di Merate sia rimasta pressoché invariata fino al 2019, anno oltre il quale si è verificata una lieve decrescita, soprattutto tra il 2020 e il 2022; nella Provincia di Lecco invece, tale decrescita è presente già a partire dal 2018

Come illustrato in Tab. 3, nell'Ambito territoriale analizzato si assiste ad un costante invecchiamento della popolazione che è passata da 25.421 *over* 65 (21,35% dei residenti) nel 2018, a 27.049 (22,69% dei residenti) nel 2022, con l'emersione di una nuova e considerevole fascia d'età rappresentata dagli *over* 75.



Tab.3 "over 65".

<b>FASCE D'ETA' AL 01/01 2018-2022</b>				
<b>FASCIA D'Età</b>	<b>AMBITO MERATE</b>		<b>PROVINCIA LECCO</b>	
	<b>2018</b>	<b>2022</b>	<b>2018</b>	<b>2022</b>
65 – 75	13.379	14.426	37.587	39.693
OVER 75	12.042	12.623	36.464	37.624
<b>TOTALE</b>	<b>25.421</b>	<b>27.049</b>	<b>74.051</b>	<b>77.317</b>

Fonte: ISTAT

Come si può notare in tab.4 si assiste anche ad un calo della presenza di giovani in età 0-14 anni, passando da 16.752 (il 14,07 %) nel 2018 a 15.814 (13,27%) nel 2022.

Tab.4 "Fascia d'età 0-14".

<b>FASCE D'ETA' AL 01/01 2018-2022</b>				
<b>FASCIA D'ETA'</b>	<b>AMBITO MERATE</b>		<b>PROVINCIA LECCO</b>	
	<b>2018</b>	<b>2022</b>	<b>2018</b>	<b>2022</b>
0 - 5	6.168	5.321	16.707	14.307
6 - 14	10.584	10.493	29.141	28.197
<b>TOTALE</b>	<b>16.752</b>	<b>15.814</b>	<b>45.848</b>	<b>42.507</b>

Fonte: ISTAT

Tab.5 "Popolazione attiva".

<b>FASCE D'ETA' AL 01/01 2018-2022</b>				
<b>FASCIA D'ETA'</b>	<b>AMBITO MERATE</b>		<b>PROVINCIA LECCO</b>	
	<b>2018</b>	<b>2022</b>	<b>2018</b>	<b>2022</b>
0 -14	16.752	15.814	45.848	42.504
15 - 65	76.920	76.338	215.689	212.636
Over 65	25.490	27.049	74.051	77.317
<b>TOTALE</b>	<b>119.162</b>	<b>119.201</b>	<b>305.588</b>	<b>332.457</b>

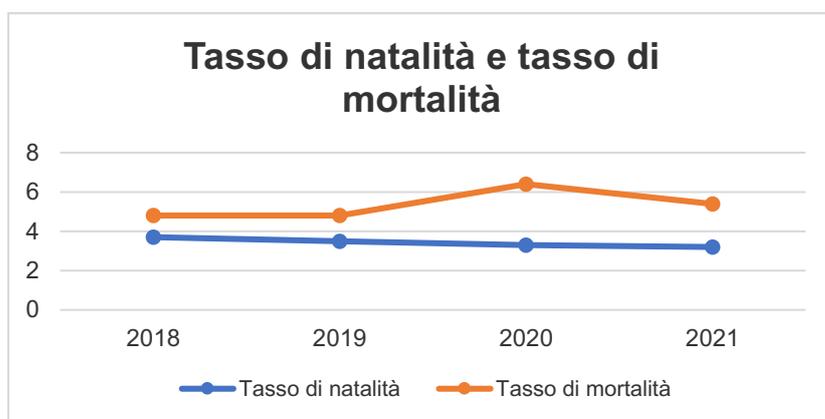
Fonte: ISTAT



Questo fenomeno è stato determinato prevalentemente da due fattori ben rappresentati in Fig. 3:

- calo del tasso di natalità dal 3,7% nel 2018 al 3,2% nel 2021;
- incremento del tasso di mortalità dal 4,8% del 2018/2019 al 6,4% nel 2020; successivamente si è registrata un'ulteriore diminuzione al 5,4% nel 2021 (dato che risulta comunque maggiore rispetto al biennio precedente)

Fig. 3 "Tasso di natalità e tasso di mortalità 2018-2021"



Fonte: ISTAT

Tab. 6 "Popolazione straniera".

Presenza di stranieri al 01/01 2018-2022					
	2018	2019	2020	2021	2022
Valore assoluto Ambito Merate	9.812	10.096	9.727	10.126	9.900
Valore assoluto Provincia Lecco	26.143	27.079	27.211	26.772	25.990

Fonte: ISTAT

Rispetto alla popolazione straniera presente nell'Ambito, si è verificato un decremento dall'8,50% del 2020 all'8,30% del 2022 (tab.6).



Città di  
**MERATE**



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

15

## **PARTE SECONDA**

### **CONSISTENZA DEL PATRIMONIO**

AMBITO MERATE  
Protocollo Partenza N. 331/2023 del 30-03-2023  
Allegato 1 - Class. 5.1 - Copia Documento



## 2.1 Consistenza patrimonio abitativo pubblico e sociale

Gli Enti Proprietari dell'Ambito di Merate sono stati chiamati ad effettuare (su apposita piattaforma informatica) la programmazione dell'offerta abitativa per il triennio 2023-2025; l'Ufficio Casa d'Ambito ha quindi provveduto ad aprire una finestra temporale dal 10 al 30 ottobre 2022 per consentire la programmazione del patrimonio attraverso la compilazione del format relativo alla consistenza del patrimonio abitativo, così composto:

- 334 unità abitative di proprietà dell'Aler, di cui 306 alloggi SAP e 28 alloggi SAS (servizio abitativi sociali);
- 323 unità abitative pubbliche di proprietà dei Comuni, di cui 308 SAP, 11 SAS e 4 a uso SAT (servizi abitativi transitori). Come si evince in tab. 7 i comuni di Airuno, Imbersago, Olgiate Molgora e Santa Maria Hoè sono privi di patrimonio abitativo pubblico (SAP), mentre i comuni di Calco e Cassago Brianza sono in possesso di alloggi sociali (SAS)

Tab.7 "Consistenza aggiornata del patrimo abitativo pubblico e sociale".

Ricognizione Unità Complessive						
	UNITà SAP		UNITà SAS		UNITà SAT	
	Comune	ALER	Comune	ALER	Comune	ALER
Airuno		41		12		
Barzago	22	21				
Barzanò	7				1	
Brivio	7			16		
Calco			7			
Casatenovo	27	45				
Cassago B.za		15	4			
Cernusco L.ne	35				2	
Cremella	8					
La Valletta B.za	12					
Lomagna	36	32				
Merate	70	53				
Missaglia	20	19				
Montevecchia	8					
Monticello B.za	9					
Olgiate M.ra		58				
Osnago	20	15				
Paderno d'A.	3					
Robbiate	7	3				
Sirtori	4					
Verderio	10				1	
Viganò	3	4				



<b>TOTALE</b>	<b>308</b>	<b>306</b>	<b>11</b>	<b>28</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
---------------	------------	------------	-----------	-----------	----------	----------

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Analizzando le dimensioni del patrimonio abitativo riportato nella tab. 6 si evidenzia la presenza di alloggi con una metratura inferiore ai 30 mq, tutti di proprietà Comunale e rappresentativi di una minima percentuale; gli alloggi che hanno dimensione tra i 30 e i 70 mq sono 405, di cui più del 66% di proprietà Comunale.

Gli alloggi con una metratura superiore ai 70 mq sono 198; di questi l'81% sono di proprietà dell'Aler; tali soluzioni abitative sono le uniche in grado di ospitare nuclei famigliari con più di 6 componenti e rappresentano più dell'80% degli alloggi SAP.

Tab.8 "dimensione degli alloggi abitativi pubblici".

<b>Analisi unità per dimensione degli alloggi</b>						
	UNITà SAP					
	Fino a 30 mq		30 – 70 mq		Oltre 70 mq	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Airuno	-	-	-	29	-	12
Barzago	-	-	22	15	-	6
Barzanò	2	-	1	-	4	-
Brivio	-	-	4	-	3	-
Casatenovo	-	-	23	11	4	34
Cassago B.za	-	-	-	12	-	3
Cernusco L.ne	-	-	29	-	6	-
Cremella	-	-	7	-	1	-
La Valletta B.za	-	-	6	-	6	-
Lomagna	4	-	29	17	3	15
Merate	4	-	62	16	4	37
Missaglia	-	-	19	9	1	10
Montevecchia	-	-	8	-	-	-
Monticello B.za	-	-	6	-	3	-
Olgiate M.ra	-	-	-	24	-	34
Osnago	-	-	19	9	1	6
Paderno d'A.	-	-	3	-	-	-
Robbiate	-	-	7	-	-	3
Sirtori	-	-	3	-	1	-
Verderio	1	-	8	-	1	-
Viganò	-	-	3	4	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>259</b>	<b>146</b>	<b>38</b>	<b>160</b>
	<b>11</b>		<b>405</b>		<b>198</b>	



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Come si evince in tab. 9, gli alloggi sociali sono presenti nei soli comuni di Calco e Cassago Brianza, per un totale di 11 unità abitative; per quanto riguarda gli alloggi dell'Aler, invece, il totale ammonta a 28 unità abitative nei due comuni di Airuno e Brivio.

Tab.9 "dimensione degli alloggi abitativi sociali".

18

<b>Analisi Unità per dimensione degli alloggi</b>						
	UNITà SAS					
	Fino a 30 mq		30 – 70 mq		Oltre 70 mq	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Airuno	-	-	-	6	-	6
Brivio	-	-	-	12	-	4
Calco	-	-	6	-	1	-
Cassago B.za	-	-	4	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
	<b>0</b>		<b>28</b>		<b>11</b>	

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Solo i Comuni di Barzanò, Cernusco L.ne e Verderio hanno deciso di destinare degli alloggi di loro proprietà ad uso transitorio (SAT) con le modalità previste "D.g.r. 31 luglio 2019 – XI/2063"; gli aspetti e le modalità di tale destinazione sono stati formalizzati nel piano annuale 2023 (tab.8). Attualmente solo l'alloggio di Verderio risulta occupato (tab.9).

Anche l'Aler di Lecco nel piano annuale 2023 ha stabilito di destinare n.1 alloggio di sua proprietà ad uso Transitorio.

Tab.10 "dimensione degli alloggi abitativi transitori".

<b>Analisi unità per dimensione degli alloggi</b>						
	UNITà SAT					
	Fino a 30 mq		30 – 70 mq		Oltre 70 mq	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Barzanò	-	-	1	-	-	-
Cernusco L.ne	-	-	2	-	-	-
Verderio	-	-	1	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>0</b>		<b>4</b>		<b>0</b>	

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Verifichiamo lo stato di utilizzo degli alloggi SAP, SAS e SAT.

Tab.11 "Stato di utilizzo degli alloggi".

<b>Analisi unità per stato di utilizzo</b>									
	Unità SAP			Unità SAS			Unità SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti	Assegnati	Liberi	Sfitti	Assegnati	Liberi	Sfitti
Comuni Ambito	242	11	55	8	3	-	1	3	-
Aler Lecco	275	12	19	22	1	5	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>517</b>	<b>23</b>	<b>74</b>	<b>30</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
	<b>614</b>			<b>39</b>			<b>4</b>		

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Tra i 23 alloggi risultanti liberi alla data in cui è stata effettuata la ricognizione, 6 alloggi sono di proprietà dei Comuni e 11 alloggi di proprietà dell'Aler; questi 17 alloggi risultano essere però in fase di assegnazione nel bando 2022.

Gli alloggi realmente liberi alla data della compilazione del seguente piano risultano pertanto 6.

Come si vede dalla tab. 12, tra i 517 assegnatari vi è una prevalenza di famiglie mononucleari o con due componenti all'interno del nucleo, rispetto alle famiglie con 5 e oltre componenti.

Tab.12 "Composizione dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi pubblici".

<b>Analisi demografica assegnatari – composizione nuclei familiari</b>							
	Mononucleari	Famiglie due componenti	Famiglie tre componenti	Famiglie quattro componenti	Famiglie cinque componenti	Famiglie oltre 5 componenti	Totale famiglie
Comuni Ambito	119	56	35	17	10	5	242
Aler Lecco	73	78	39	33	32	20	275
<b>TOTALE</b>	<b>192</b>	<b>134</b>	<b>74</b>	<b>50</b>	<b>42</b>	<b>25</b>	<b>517</b>

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Si evidenzia inoltre che la prevalenza di questi cittadini è costituita da cittadini over 65 (tab. 13). Per quanto riguarda le famiglie con più di 3 di componenti, vi è una alta probabilità di presenza di almeno



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

un minore a carico; una piccola percentuale di queste famiglie, invece, proviene da un paese extra europeo.

Tab.13 "Analisi demografica assegnatari alloggi SAP".

<b>Analisi demografica assegnatari SAP</b>				
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni
Comuni Ambito	242	31	46	100
Aler Lecco	275	24	83	146
<b>TOTALE</b>	<b>517</b>	<b>55</b>	<b>129</b>	<b>246</b>

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Tab.14 "Analisi demografica assegnatari sap - contrattualizzazione".

<b>Analisi demografica assegnatari SAP - Contrattualizzazione</b>			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
Comuni Ambito	242	0	242
Aler Lecco	275	0	275
<b>TOTALE</b>	<b>517</b>	<b>0</b>	<b>517</b>

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Attualmente nell'Edilizia residenziale pubblica non si verificano situazioni di abusivismo, poiché tutti gli inquilini sono in possesso di un regolare contratto, il cui canone si differenzia in base all'ISEE. Dettagliando meglio la situazione reddituale degli inquilini degli alloggi SAP, emerge la seguente situazione:

- 266 nuclei in possesso di un contratto di PROTEZIONE a seguito di ISEE-ERP in fascia € 0 - € 9.000
- 158 nuclei in possesso di un contratto di ACCESSO a seguito di ISEE-ERP in fascia € 9.000 - € 14.000



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

- 90 nuclei in possesso di un contratto di PERMANENZA a seguito di ISEE-ERP in fascia € 14.000 - € 35.000
- 3 nuclei si trovano in stato di DECADENZA a seguito di ISEE-ERP in fascia oltre i 35.000 €; per questi nuclei seguirà la liberazione dell'alloggio, fatto salvo i casi previsti dal regolamento (over 65 e disabili)

Tab.15 "Analisi demografica assegnatari sap - contrattualizzazione".

<b>Analisi Situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP</b>					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
Comuni Ambito	144	60	36	2	242
Aler Lecco	122	98	54	1	275
<b>TOTALE</b>	<b>266</b>	<b>158</b>	<b>90</b>	<b>3</b>	<b>517</b>

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Per quanto concerne gli alloggi sfitti (tab. 11) si evidenzia che il 12% degli alloggi SAP è sfitto per carenze manutentive; gli aumenti delle materie prime e le scarse risorse economiche dei Comuni non permettono un rapido ripristino dell'agibilità degli alloggi che per effetto del Turn-over si liberano ogni anno. Per questo motivo la Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità, con decreto regionale n. 7714 del 30.06.2020, ha approvato la manifestazione di interesse per la richiesta di contributi da destinare al recupero di unità abitative adibite ai servizi abitativi pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive. La manifestazione in oggetto è il frutto di un Accordo di programma sottoscritto tra Regione Lombardia e il Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti approvato con D.P.G.R. il 7 giugno 2019, n. 312, linea di azione 2, avente ad oggetto: "Linee guida per un programma regionale di interventi volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio destinato a SAP localizzato nei comuni lombardi, ad esclusione di quelli classificati a fabbisogno abitativo acuto" e alle misure previste dalla Dgr. XI/2660 del 16/12/2019.



Tab.16 "Situazione alloggi in manifestazione d'interesse".

<b>RAGIONE SOCIALE DELL'ENTE PROPRIETARIO</b>	<b>IN MANUTENZIONE A SEGUITO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE D.R. 4113/21</b>	<b>MANUTENZIONE TERMINATA</b>
COMUNE BRIVIO	1	1
COMUNE CASATENOVO	3	1
COMUNE CERNUSCO L.NE	3	
COMUNE CREMELLA	2	1
COMUNE LOMAGNA	4	1
COMUNE MERATE	3	1
COMUNE MISSAGLIA	2	
<b>TOTALE</b>	<b>18</b>	<b>5</b>

Fonte: graduatoria D.g.r.

I comuni di cui sopra hanno presentato nei termini stabiliti l'istanza di accesso al contributo; grazie alla partecipazione alla sopraccitata manifestazione d'interesse, l'Ambito di Merate potrà ristrutturare 18 alloggi ricevendo un finanziamento a fondo perduto pari a € 318.600,00 che verrà erogato nel periodo 2021-2024, termine ultimo per la fine dei lavori.

Di questi 18 alloggi, 5 sono già giunti a termine ristrutturazione, 3 alloggi sono già stati assegnati e i restanti verranno assegnati nel bando del 2023.

Inoltre, nel 2021, il Comune di Barzago ha partecipato al bando "Sicuro, Verde e Sociale: Riquilificazione dell'E.R.P.", per la rigenerazione di due lotti di Edilizia Residenziale Pubblica aggiudicandosi 2 progetti per un totale di € 2.019.057,34 dal Fondo Complementare al PNRR, di cui uno finanziato.

## 2.2 Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la compravendita

Per quanto riguarda invece lo scenario delle locazioni, nel 2019 in Regione Lombardia sono aumentate le famiglie con alloggio in locazione. È importante sottolineare che, come esplicitato nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024, le spese sostenute dalle famiglie Lombarde per la



gestione e il mantenimento delle abitazioni in affitto incidono sulla spesa media mensile in maniera decisamente più significativa rispetto alla gestione e al mantenimento delle abitazioni di proprietà.

Per quanto riguarda la tipologia di contratto applicato, il “Rapporto annuale al Consiglio Regionale – anno 2020” mette in evidenza che il contratto libero (4+4) risulta essere la forma contrattuale prevalente (86,7% dei contratti di locazione), seguita, pur con grande distanza, dal canone concordato (9,8%), che registra quasi due punti percentuali in più rispetto all’anno precedente.

La tabella sottostante mostra la ripartizione delle tipologie contrattuali applicate nell’anno 2019, così come elaborata da PoliS-Lombardia sui dati Istat riferiti all’indagine sulle spese delle famiglie.

Tab.17 “Ripartizioni contrattuali anno 2019”.

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN variazione % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Variazione % 2021/20
CASATESE	769	42,8	2,8	1.154	0,4
MERATESE	1026	28,7	2,6	1.169	-0,4
PROVINCIA	4850	35,1	2,3	1.217	0,0

Fonte: Osservatorio del mercato immobiliare 2021

### 2.3 Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la locazione

Per quanto riguarda invece lo scenario delle locazioni, nel 2019 in Regione Lombardia si assiste ad un aumento delle famiglie in affitto. Il “Rapporto annuale al Consiglio Regionale – anno 2020” mette in evidenza che il contratto libero (4+4) risulta essere la forma contrattuale che maggiormente coinvolge le famiglie lombarde, esattamente per l’86,7%. Fra le rimanenti tipologie, l’unica che presenta una percentuale degna di nota, anche se decisamente distante da quella a canone libero, è il canone concordato con il 9,8%, che registra quasi due punti percentuali in più rispetto all’anno precedente. Importante è sottolineare che, come esplicitato nel Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024, le spese sostenute dalle famiglie Lombarde per la gestione e il mantenimento delle abitazioni in affitto incidono in maniera decisamente più significativa, sulla spesa media mensile, rispetto alla gestione e al mantenimento delle abitazioni di proprietà. La tabella sottostante mostra la



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

ripartizione delle famiglie in affitto in base alla tipologia di contratto per l'anno 2019, così come elaborata da PoliS-Lombardia sui dati Istat riferiti all'indagine sulle spese delle famiglie.

Tab.18 "Tipologie di contratto di locazione".

Tipologia di contratto	%
Libero (4+4)	86,7
Concordato o convenzionato (3+2)	9,8
Transitorio (massimo 18 mesi)	1,2
Per studenti (massimo 36 mesi)	0,0
Altro (equo canone, patti in deroga, uso foresteria)	2,3
<b>Totale</b>	<b>100</b>

Fonte: elaborazione Polis-Lombardia, Istituto regionale per il supporto alle politiche della Lombardia

Il costo medio della locazione nell'ambito di Merate è di € 8,48 al m<sup>2</sup>, dato leggermente inferiore a quello provinciale 8.67 m<sup>2</sup>

#### 2.4 Immobili confiscati alla criminalità organizzata

L'agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) distribuisce sul suo portale OPEN Re.g.i.o i dati sul patrimonio confiscato alla criminalità organizzata sull'intero territorio nazionale. Dall'analisi delle banche dati aggiornante a marzo 2023 emerge che sul territorio dell'ambito di Merate sono presenti 4 immobili confiscati esclusi i terreni agricoli, tutti localizzati nel Comune di Airuno destinati alla Guardia di Finanza per usi istituzionali.



Città di  
**MERATE**



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

25

## **PARTE TERZA**

### **FABBISOGNO ABITATIVO**

AMBITO MERATE  
Protocollo Partenza N. 331/2023 del 30-03-2023  
Allegato 1 - Class. 5.1 - Copia Documento



### 3.1 Fabbisogno abitativo primario

Nel contesto delle pubbliche a supporto della condizione abitativa, il fabbisogno va inteso come potenziale difficoltà di accesso e mantenimento del bene casa da parte dei cittadini per problematiche non standardizzate bensì differenziate.

La legge 133/2008 richiama una concezione di fabbisogno più articolata rispetto alla mera realizzazione di alloggi, considerando l'abitare non solo come soddisfacimento di un bisogno primario, ma anche come contesto attraverso il quale gli individui possono sviluppare a pieno le proprie potenzialità.

Per le politiche abitative pubbliche, quindi, la misura del fabbisogno non si può più limitare alla stima del numero di abitazioni da costruire o recuperare in Edilizia Residenziale Pubblica, ma anche alla richiesta di alloggi in edilizia convenzionata o di libero mercato, perché i bisogni dei cittadini sono diversificati, possono essere temporanei e possono non coincidere con la richiesta di una casa ma, piuttosto, con la necessità di accompagnamento per emergere da una situazione di momentanea difficoltà.

Da ciò si deduce che le politiche abitative vanno considerate anche come politiche sociali e il ruolo dell'ente pubblico deve modificarsi di conseguenza: non più solo pianificatore e/o costruttore di case ma promotore di welfare abitativo.

Nel nostro territorio, le problematiche legate all'abitare possono essere distinte in:

1. Quantitative
2. Qualitative
3. Economiche

Per quanto riguarda il problema quantitativo, l'edilizia residenziale pubblica da sola non è in grado di rispondere ai molteplici bisogni abitativi, in quanto il numero di alloggi è esiguo in rapporto alla crescente richiesta.

Come si può vedere dalla tabella 19, nonostante gli immobili SAP disponibili siano aumentati nel periodo 2019-2022, la capacità della risposta abitativa è diminuita, in quanto le richieste sono cresciute molto più velocemente rispetto all'offerta, registrando un incremento del 56%.



Tab.19 "Prospetto Avvisi Pubblici 2019-2022".

ANNO	n. ALLOGGI IN AVVISO	N. DOMANDE	% DI RISPOSTA ABITATIVA
2019	15	101	14,85%
2020	14	ANNULLATO	
2021	19	190	10,00%
2022	27	230	11,73%

Fonte: Ufficio casa d'Ambito

Nello specifico, i nuclei che hanno presentato domanda nel periodo di riferimento 2019-22 sono così composti:

Tab.20 "N. componenti nucleo familiare richiedenti alloggio SAP".

N. componenti	Anno 2019	Anno 2021	Anno 2022
1 persone	25	50	44
2 persone	10	22	34
3 persone	19	38	58
4 persone	47	31	32
5 persone		29	27
6 persone		15	20
7 persone		5	7
9 persone	0	0	1
<b>TOTALE</b>	<b>101</b>	<b>190</b>	<b>230</b>

Fonte: Ufficio casa d'Ambito

Dalla tabella 20 si nota che i nuclei famigliari che fanno maggiore richiesta di alloggio SAP sono i nuclei composti da 1 -2 componenti; gli stessi nuclei hanno anche avuto una maggiore possibilità di accesso (vedi tabella n.12).

Come si può osservare dalla tabella 11, un fenomeno che contribuisce ad accentuare la scarsità di alloggi, si riferisce al numero consistente (72 alloggi) di case di edilizia residenziale pubblica sfitte per carenze manutentive dovute all'assenza di risorse economiche a ciò destinate.

Per quanto riguarda il libero mercato, si registra da un lato l'impossibilità di costruire nuove abitazioni, dettata dal Ptcp per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato (art.5 comma 4 della legge regionale n. 31/2014); dall'altro, un patrimonio immobiliare privato di oltre 1500 unità abitative invendute e/o non affittate, che potrebbero essere utilizzate per soddisfare la domanda sempre più ampia.

Per quanto riguarda il problema qualitativo, nell'edilizia residenziale pubblica si registra il problema di nuclei familiari in sovraffollamento o sottodimensionamento. Nella tabella 21 si può notare che



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

sul 225 nuclei assegnatari degli alloggi pubblici 66 vivono in un alloggio non idoneo per metratura secondo quanto stabilito nel Regolamento Regionale n.4/2017 art.9

Tab.21 "Situazione di sovraffollamento alloggi SAP".

ENTE PROPRIETARIO	NUCLEI IN SOVRAFFOLLAMENTO	NUCLEI IN SOTTODIMENSIONAMENTO
CASATENOVO		8
CERNUSCO L.NE	9	1
CREMELLA	1	1
LOMAGNA	4	5
MERATE	6	11
MISSAGLIA		9
MONTICELLO B.ZA	1	0
OSNAGO	4	3
PADERNO D'A.	2	1
ROBBIATE		1
<b>TOTALE</b>	<b>27</b>	<b>40</b>

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Appare quindi evidente la necessità attuare il regolamento dei cambi alloggi per favorire l'ottimizzazione e la razionalizzazione del patrimonio abitativo per riequilibrare la metratura degli alloggi con la composizione dei nuclei assegnatari

Per quanto riguarda il problema economico, il reperimento e mantenimento della casa, sia che si tratti di compravendita che di locazione, risulta essere troppo oneroso soprattutto nel libero mercato, anche a causa del rincaro dei prezzi delle utenze.

A testimonianza di questa tendenza si possono osservare i dati rilevabili dalla "Misura Unica per il sostegno alla locazione sul libero mercato" finanziata da Regione Lombardia, in occasione della pandemia da Covid 19.

Per assegnare tale misura, l'Ambito di Merate ha pubblicato tre bandi (Tab. 28) dal titolo "Interventi volti al sostegno per il mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria Covid 19-Misura Unica".

In occasione del primo bando le domande ammesse sono state 284, nel secondo bando 247, nel terzo 444. Molte delle famiglie in difficoltà sono famiglie di origine straniera, e molte famiglie monoreddito. La situazione di forte stress economico a cui sono sottoposte le famiglie in affitto è

AMBITO MERATE  
 Protocollo Partenza N. 331/2023 del 30-03-2023  
 Allegato 1 - Class. 5.1 - Copia Documento



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

confermata anche dai provvedimenti di sfratto per morosità, ovvero di incapacità di sostenere il canone.

Tab.22 "Numero provvedimento di sfratti emessi per la provincia di Lecco".

<b>PROVVEDIMENTI DI SFRACTO EMESSI</b>					
<b>ANNO</b>	<b>Finita locazione</b>	<b>Morosità</b>	<b>Totale procedimenti emessi</b>	<b>Sfratti eseguiti</b>	
2016	11	211	282	116	
2017	13	176	242	115	
2018	7	150	206	125	
2019	10	139	197	94	
2020	8	80	114	21	
2021	14	140	149	38	

Fonte: Ministero dell'Interno.

Si nota che la morosità riguarda anche famiglie appartenenti ad una fascia ISEE non criticamente bassa, dove dunque sono disponibili risorse economiche seppur ridotte, ma queste risultano insufficienti al sostegno della locazione sul libero mercato.

Tab.23 "mesi di morosità misura unica 2022".

<b>FASCE</b>	<b>1 - 3 MESI DI MOROSITÀ</b>	<b>4 - 6 MESI DI MOROSITÀ</b>	<b>7 - 10 MESI DI MOROSITÀ</b>	<b>OLTRE LE 10 MENSILITÀ</b>	<b>TOTALE</b>
0 - 3.000	22	15	6	5	48
3.001 - 6.000	22	26	11	2	61
6.001 - 16.000	26	23	10	3	62
16.001 - 26.000	1	0	0	0	1
<b>TOTALE</b>	<b>71</b>	<b>64</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>172</b>

Fonte: Ufficio casa d'Ambito - Misura unica 2022.

Confrontando i codici fiscali dei cittadini che hanno presentato la domanda di alloggio pubblico con i cittadini che hanno presentato la domanda di contributo alla locazione, si evidenzia che dei 172 nuclei che hanno almeno una mensilità in arretrato, solo 29 hanno presentato domanda di alloggio pubblico.

Sono stati confrontati i codici fiscali dei cittadini che percepiscono RDC e notiamo che vi è poca sovrapposizione tra questi e i cittadini che hanno presentato istanza di contributo affitto e di alloggio pubblico in quanto l'accesso al reddito di cittadinanza prevede requisiti molto stringenti per i cittadini



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

stranieri che rappresentano invece buona parte di richiedenti delle altre misure. (il confronto tra i richiedenti RDC e alloggio pubblico è parziale in quanto non sono pervenuti i dati necessarie da parte di ALER)

Tab.24 "Confronto Rdc con Misura Unica e bando alloggio SAP".

	Totale	Percentuale
Domande RdC + sostegno alla locazione	79	10%
Domande RdC + alloggio pubblico	44	5.5%
Domande RdC + sostegno alla locazione + alloggio pubblico	15	2%

30

Fonte: Ufficio Inclusione, e ufficio Casa.

Si nota inoltre come i cittadini con ISEE superiore alla fascia di povertà (6.001 – 16.000) siano in realtà i maggiori richiedenti di sostegno alla locazione.

Tab.25 "Fasce ISEE – Misura unica 2022".

FASCE ISEE	2020	2021	2022
0 – 3.000	85	63	125
3.001 – 6.000	104	87	143
6.001 – 16.000	135	103	193
16.001 – 26.000	12	5	6
<b>TOTALE</b>	<b>336</b>	<b>258</b>	<b>467</b>

Fonte: Ufficio casa d'Ambito – Misura unica 2022.



Città di  
**MERATE**



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

31

## **PARTE QUARTA**

### **INTERVENTI A SOSTEGNO DEL BISOGNO ABITATIVO**

AMBITO MERATE  
Protocollo Partenza N. 331/2023 del 30-03-2023  
Allegato 1 - Class. 5.1 - Copia Documento



#### 4.1 Pacchetto famiglia

Con la DGR 2999 del 30 marzo 2020 Regione Lombardia ha definito la concessione di contributi straordinari a sostegno delle famiglie in situazione di temporanea difficoltà causata dalla riduzione o sospensione dell'attività lavorativa durante il periodo di emergenza epidemiologica Covid-19. La misura si è rivolta, in particolare, alle famiglie con Isee (2019 o 2020) inferiore o uguale a 30.000 euro e ha previsto la concessione di due diverse tipologie di contributo, non cumulabili tra di loro:

- contributo mutui prima casa: una tantum pari a 500 euro per ogni nucleo familiare con almeno un figlio di età uguale o inferiore a 16 anni;
- contributo e-learning: una tantum pari all'80% delle spese sostenute, fino ad un massimo di euro 500, per ogni nucleo familiare con almeno un figlio di età compresa tra i 6 e i 16 anni per l'acquisto della strumentazione tecnologica necessaria alla didattica online.

L'Ambito di Merate ha ricevuto complessivamente 382 istanze per il contributo mutui prima casa e 136 domande per la richiesta di contributo E-Learning. N. 70 domande hanno ricevuto un'ulteriore integrazione del contributo dal Fondo Famiglia Lombardo.

#### 4.2 Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione – Misura Unica

Con DGR 3008/20 Regione Lombardia ha sostenuto iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19 nell'anno 2020, attraverso l'attuazione di una Misura Unica. La misura è destinata a nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6. Sono esclusi i contratti di Servizi Abitativi Pubblici (SAP). Considerato il protrarsi della situazione emergenziale dovuta alla pandemia, la Misura Unica è stata prorogata da Regione Lombardia con DGR 3222/20, 3664/20 assegnando all'Ambito di Merate un totale di € 450.658,10, rifinanziato nel 2021 con DGR 4678, 5324 e decreto 16342/21 per un importo totale di € 521.004,00, ulteriormente finanziato nel 2022 con DGR 6491 e 6970 assegnando all'Ambito di Merate un totale di € 603.196,30.

Tali importi sono stati erogati nel corso del triennio 2020 -2022, in seguito ad istanze risultate ammissibili, a 284 famiglie con bando 2020, 136 famiglie con bando 2021 e 444 famiglie con bando



2022. I contributi stanziati con la Misura Unica prevedevano l'erogazione di un contributo al proprietario (anche in più tranches) per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare. Con la misura 2020 potevano essere finanziate fino a 4 mensilità di canone, entro un limite di € 1.500,00 ad alloggio/contratto; con la misura 2022 è stato possibile finanziare fino a 8 mensilità di canone, entro il limite di € 3.000,00 ad alloggio/contratto.

Nel 2022 è stato introdotto il bando a sportello che, inizialmente sarebbe dovuto rimanere aperto dal 15 febbraio al 15 novembre; la chiusura è stata poi anticipata al 30 settembre per esaurimento fondi. È stata inserita la possibilità di integrare alla documentazione richiesta una relazione sociale, al fine di consentire una migliore lettura dei bisogni dei nuclei familiari già in carico alle Amministrazioni. È stato anche introdotto uno sportello a cui i proprietari di abitazioni hanno potuto accedere in caso di problematiche con gli inquilini, con lo scopo di avviare una mediazione tra le parti prima che le problematiche esitassero nello sfratto.

Così facendo, si è riusciti a condurre un'analisi più approfondita della situazione in quanto è emerso non soltanto il punto di vista dell'inquilino, bensì anche quello del proprietario, e gli interventi e gli interventi hanno interessato entrambe le parti (tab.25).

Tab.26 "Misura Unica"

BANDO	DGR	FINANZIAMENTO	N. DOMANDE PERVENUTE	N. DOMANDE FINANZIATE	N. DOMANDE NON AMMESSE	DISAVANZO
2020	3008/2020	€ 43.055,10	336	284	52	-
	3222/2020	€ 116.353,00				
	3664/2020	€ 291.250,00				
	Risorse Comunali	€ 7.347,74				
2021	4678/2021	€ 109.322,00	258	247	11	-
2022	5324/2021	€ 405.509,00	468	444	24	-
	Decreto 16342/2021	€ 6.173,00				
	6491/2022	€ 27.951,30				
	6970/2022	€ 575.245,00				
						€ 302.076,17

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Delle 468 domande pervenute con il finanziamento della Regione Lombardia, 236 sono state immediatamente finanziate, le restanti 208 che sono state finanziate con le risorse pervenute dalla Dgr 6491/2022.



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Dall'analisi delle domande presentate si nota che:

Tab. 27 "Bacino dei beneficiari"

TIPOLOGIA	2020	2021	2022
Nuclei familiari di origine straniera	71 %	68 %	65%
Nuclei familiari indigenti	23 %	24 %	27 %
Perettore con perdita di lavoro	6 %	5 %	17%
Nuclei familiari che hanno già presentato domanda	-	24%	29%

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Dall'analisi delle domande 468 istante pervenute si nota che:

- il 9,8% sono nuclei familiari che hanno il solo reddito da pensione e quindi possono essere considerati situazioni di bisogno cronico,
- Il 65% delle domande è stato presentato da nuclei familiari di origine straniera,
- il 27% da famiglie in stato di indigenza,
- il 17 % da nuclei con al loro interno un percettore di reddito che ha perso il lavoro a causa dell'emergenza sanitaria;
- il 29 % dei richiedenti aveva presentato domanda di contributo anche nell'anno 2021.
- Inoltre, il 27 % dei nuclei familiari avevano più di 3 mensilità di affitto non pagate (tab. 26).

Confrontando i dati dell'anno 2021 e 2022 risulta che si è verificato sia un aumento di richieste da parte delle famiglie indigenti (ISEE inferiore a € 3.000,00) e quindi rientranti nella fascia di povertà, sia da parte dei nuclei non in condizione di indigenza (ISEE tra i 6.000 e 16.000 euro, limite massimo per l'accesso agli alloggi pubblici. In quest'ultima fascia ISEE, le domande sono aumentate dal 2021 al 2022 del 47% (tab. 27).

Tabella. 28 "Fasce ISEE richiedenti Misura Unica"

FASCE ISEE	2020	2021	2022
0 – 3.000	85	63	125
3.001 – 6.000	104	87	143
6.001 – 16.000	135	103	194
16.001 – 26.000	12	5	6
<b>TOTALE</b>	<b>336</b>	<b>258</b>	<b>468</b>

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate



### 4.3 Bando per l'assegnazione di alloggi pubblici SAP

Come specificato sopra (tabella 19) il bando è stato aperto mettendo a disposizione 24 alloggi dall'Aler e dai Comuni; il bando è stato poi chiuso con un totale di 27 abitazioni in quanto sono state aggiunte 3 abitazioni a bando aperto.

Le domande presentate sono state 230; buona parte di soggetti richiedenti vive in condizioni di indigenza. Le richieste sono state decisamente superiori rispetto alle case disponibili per poter soddisfare il fabbisogno abitativo. È evidente che l'offerta non è sufficiente per soddisfare la domanda.

Tab.29 "Situazione alloggi in manifestazione d'interesse".

ANNO	n. ALLOGGI IN AVVISO	N. DOMANDE	N. INDIGENTI
2019	15	101	43
2020	14	ANNULLATO	
2021	19	190	60
2022	27	230	95

Fonte: Ufficio casa d'Ambito

### 4.4 Contributo regionale di solidarietà

Regione Lombardia, in ottemperanza all'art. 25 commi 2 e 3 della L.R. n. 16/2016, prevede:

- L'istituzione di un contributo regionale di solidarietà a sostegno dei nuclei familiari in condizioni di indigenza (comma 2) assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche (comma 3);
- L'adozione di un regolamento regionale per normare le condizioni di accesso, la misura e la durata del sopracitato contributo regionale;

Per l'anno 2022, con la DGR n. 6732/2022, Regione Lombardia ha assegnato e trasferito all'Aler Bergamo-Lecco-Sondrio una somma pari a € 1.284.813,64 da ripartire nelle tre province, mentre ai Comuni dell'Ambito territoriale di Merate delle risorse complessive pari a € 3.502,43, sommate ai residui del 2021 pari a € 71.313,63 (dato rilevato dell'allegato A della Dgr. 6732/2022). Tutti i Comuni che hanno aperto il bando per l'assegnazione del contributo di solidarietà per l'anno 2022



sono in fase di istruttoria e la rendicontazione di questi verrà inviata a Regione Lombardia tramite la Piattaforma Informatica Regionale entro il 30 aprile 2023.

#### **4.5 Housing sociale**

Per quanto riguarda il progetto di Housing Temporaneo, ossia l'accesso primario ad una sistemazione temporanea, per singoli, piccoli gruppi o famiglie in difficoltà estrema che non possono immediatamente accedere ai Servizio Abitativi Pubblici e che necessitano di una presa in carico continuativa,

L'Ambito territoriale di Merate, a partire da maggio 2014, ha avviato un progetto di *housing sociale* con l'intento di fornire risposte adeguate alla crescente domanda di bisogno abitativo, da parte di un numero sempre più in aumento di persone che non riescono ad accedere né al libero mercato, né all'edilizia convenzionata.

L'intervento di promozione dell'*housing sociale* è finalizzato a strutturare un sistema integrato di supporto alle politiche abitative, attivando risposte adeguate a contenere l'emergenza nelle sue diverse declinazioni, e percorsi di accompagnamento all'autonomia.

Suddetto progetto è coordinato dall'Ufficio di Piano tramite l'Azienda Speciale Retesalute e co-gestito dalla cooperativa Arcobaleno di Lecco.

Dal 2015 è stata attivata la funzione centralizzata di valutazione e di orientamento delle segnalazioni dei Comuni, nonché quella di monitoraggio e di accompagnamento educativo delle famiglie accolte negli alloggi temporanei.

Le segnalazioni pervenute dal 2015 a ottobre 2022 dai Comuni dell'Ambito sono state in totale 144 e di queste sono state progettate e realizzate 38 accoglienze nelle strutture di *housing sociale* del territorio, di cui 27 con attivazione del monitoraggio educativo. Nel 2022 le nuove segnalazioni pervenute dai Comuni sono state 22, le accoglienze chiuse ammontano a 1 e quelle in corso sono 7 (dati aggiornati a ottobre 2022). I nuclei famigliari che sono stati accolti in Housing hanno avuto un tempo medio di permanenza che è aumentato negli ultimi anni come si vede dalla tabella riportata sotto



Tab. 30 "Prospetto accoglienze chiuse housing"

ANALISI DELLE ACCOGLIENZE IN HOUSING	anno 2015	anno 2016	anno 2017	anno 2018	anno 2019	anno 2020	anno 2021	anno 2022
Rispetto alle accoglienze chiuse nell'anno: tempo medio di permanenza (in mesi)	5	7	8,5	13	16	15	23,5	8

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate con i dati aggiornati al 31 ottobre 2022.

Inoltre, le attivazioni implicano la presa in carico di 111 persone con una netta prevalenza di soggetti di origine straniera (89) e di mamme sole con figli. L'andamento si conferma anche rispetto alle segnalazioni per quanto concerne la popolazione straniera e si differenzia rispetto alla composizione dei nuclei familiari, in quanto la maggior parte di queste proviene da famiglie non monoparentali.

Complessivamente, sia il numero delle segnalazioni pervenute dai Comuni che il tempo di permanenza in *housing* sono notevolmente aumentati nell'anno 2021 e ciò sostiene l'ipotesi secondo cui sono aumentate le difficoltà dei nuclei familiari a ritrovare l'autonomia abitativa.

Per quanto riguarda il servizio di accompagnamento educativo alla ricerca attiva dell'alloggio nella tabella si riportano gli esiti dei monitoraggi svolti, da cui è importante evidenziare come la soluzione che nella maggior parte dei casi segue il periodo in *housing*, si identifica con l'affitto nel mercato privato, a discapito dell'acquisto che probabilmente richiede una capacità economica più elevata e dell'affitto sociale che è praticamente inesistente. In ogni caso, anche l'affitto nel libero mercato è residuale se paragonato alle attivazioni effettuate e ciò significa che le persone non riescono effettivamente a ritrovare l'autonomia dal punto di vista economico e abitativo durante i mesi di permanenza in strutture di social housing (tab.31)

Tab. 31 "Monitoraggio dell'housing sociale"

ESITI MONITORAGGIO	
Acquisto casa	3
Affitto nel libero mercato	10
Affitto tramite associazioni	1
Chiusura progetto per non collaborazione	2
Chiusura progetto per rifiuto proposte di affitto	2



Chiusura progetto per trasferimento	1
Chiusura progetto per rivalutazione	2
Individuato lavoro di custodia con casa	1
Solo ricerca annunci	1
Intervento sospeso	1
In corso	3

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

#### 4.6 Emergenza Ucraina

In seguito al consistente arrivo di profughi provenienti dall'Ucraina a causa della guerra, l'Ufficio Casa si è attivato per gestire l'emergenza a livello di Ambito. L'ufficio si è quindi posto come punto di riferimento per i Comuni e i cittadini, da un lato per raccogliere e coordinare le risorse disponibili sul territorio, dall'altro i bisogni e le problematiche delle persone giunte o in arrivo dall'Ucraina e dei loro ospitanti.

Per rispondere al bisogno abitativo emerso come problematica più urgente la cittadinanza è stata invitata a mettere a disposizione posti letto e appartamenti sfitti che potessero accogliere a titolo gratuito famiglie di profughi, in attesa del potenziamento del sistema di protezione nazionale. Il territorio ha risposto con grande generosità all'emergenza, mettendo a disposizione:

- 84 posti letto presso 61 famiglie disponibili all'accoglienza, che sono stati utilizzati solo in minima parte ed in situazioni emergenziali date le criticità legate alla convivenza.
- 28 abitazioni libere, disponibili ad accogliere ciascuna da 2 a 6 persone, distribuite sul territorio come rappresentato nella tabella 32.

Tab. 32 "Distribuzione abitazioni libere nei Comuni dell'Ambito e messe a disposizione per accoglienza"

COMUNI	ABITAZIONI
Barzanò	2
Casatenovo	5
Cassago Brianza	3
Cernusco Lombardone	2
Imbersago	1
La Valletta Brianza	1
Merate	2
Missaglia	4
Monticello Brianza	1



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Olgiate Molgora	1
Osnago	1
Paderno d'Adda	2
Robbiate	1
Sirtori	1
Verderio	1
<b>TOTALE</b>	<b>28</b>

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Delle 28 abitazioni disponibili, 4 sono di proprietà del Comune, 2 della Parrocchia, le restanti 22 di privati cittadini.

In seguito alla valutazione delle singole situazioni, le risorse abitative reperite hanno visto il seguente utilizzo:

- 15 appartamenti sono stati utilizzati per collocare nuclei familiari di profughi in emergenza abitativa, che sono stati poi supportati per le proprie esigenze dai Comuni, dalle associazioni caritative del territorio e dalle famiglie proprietarie. Sono state accolte 21 famiglie per un totale di 49 persone, delle quali 25 minorenni;
- 9 abitazioni sono state date in disponibilità al Centro Servizi Volontariato di Monza-Lecco-Sondrio (CSV) per il progetto di accoglienza diffusa che, come da ordinanza di Protezione Civile n. 881/2022, è finalizzato ad estendere ed integrare i servizi di assistenza e accoglienza assicurati dalle attuali forme di protezione dei rifugiati;
- Le restanti abitazioni sono rimaste libere per le situazioni di emergenza.

Inoltre, 9 nuclei familiari, per un totale di 28 persone che si trovavano in situazione alloggiativa inadeguata a causa di specifiche problematiche di salute o disabilità, di sovraffollamento, o di difficile convivenza, sono stati aiutati a trovare una sistemazione più adeguata. Buona parte di questi nuclei hanno trovato collocazione tramite le strutture degli istituti nazionali di protezione dei rifugiati (SAI/CAS).

Infine, l'Ufficio Casa ha gestito 110 richieste di contributo economico erogati dal fondo "Lecco ospita l'Ucraina", finalizzato a supportare profughi ed ospitanti in attesa dell'attivazione del contributo nazionale.

Nell'ambito di Merate sono stati erogati circa 79.000 euro, così suddivisi:



Città di  
**MERATE**



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

- 35.000 euro di contributi ai proprietari, come rimborso forfettario delle spese sostenute distinte in due diverse trance durante l'anno 2022;
- 44.000 euro di buoni spesa destinati alle famiglie ucraine

Attualmente, le abitazioni in disponibilità al CSV sono utilizzate per il ricollocamento dei profughi ucraini, anche a livello nazionale. Buona parte dei restanti alloggi si sono liberati a causa del rientro in Ucraina o di altro trasferimento, mentre alcune famiglie ospitate hanno concordato con i proprietari il prolungamento dell'accoglienza.

40

AMBITO MERATE  
Protocollo Partenza N. 331/2023 del 30-03-2023  
Allegato 1 - Class. 5.1 - Copia Documento



Città di  
**MERATE**



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

41

## **PARTE QUINTA**

### **STRATEGIE PER IL TRIENNIO 2023-2025**

AMBITO MERATE  
Protocollo Partenza N. 331/2023 del 30-03-2023  
Allegato 1 - Class. 5.1 - Copia Documento



## 5.1 Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione

- 1 È previsto l'impegno che ogni anno si apra almeno un avviso pubblico per l'assegnazione degli alloggi pubblici (SAP) di proprietà di Comuni dell'Ambito di Merate e dell'Aler di Lecco. Nella logica di rimettere in assegnazione tutti gli alloggi che in corso d'anno si renderanno disponibili anche a seguito delle manutenzioni. Si rinvia al capitolo del patrimonio abitativo 2.1. L'ufficio Casa e l'Aler supporteranno i cittadini tramite delle postazioni assistite al caricamento delle domande sul portale regionale.
- 2 Nella logica di ottimizzare e razionalizzazione del patrimonio abitativo si prevede l'attuazione del regolamento dei cambi alloggio per riequilibrare la metratura degli alloggi con la composizione dei nuclei assegnatari in modo da risolvere il disagio abitativo creato dal sovraffollamento a fronte di situazioni al contrario di sovradimensionamento rispetto alle esigenze reali delle famiglie. A seguito del censimento realizzato con i comuni in risposta alle domande che i cittadini potranno presentare si provvederà alla verifica e alla proposta di cambio alloggio a cura dell'ufficio casa d'Ambito.
- 3 Favorire il rinnovo dell'accordo territoriale provinciale per l'adozione del Canone Concordato nei comuni dell'Ambito. L'affitto a canone concordato è un'opzione prevista dalla legge che mette d'accordo proprietario e inquilino nella scelta di sottoscrivere un contratto a canone inferiore a quello di mercato, ma che dà diritto a incentivi e agevolazioni. Le norme che regolano l'affitto a canone concordato sono stabilite dalle Legge 431/98. Tale strumento prevede vantaggi sia per gli inquilini che per i proprietari:
  - Gli inquilini pagano un canone inferiore a quello di mercato
  - I proprietari godono di alcune agevolazioni fiscali (cedolare secca, riduzione della base imponibile per l'IRPEF e l'imposta di registro)

Una volta rinnovato l'accordo sarà cura dell'Ambito impostare un piano comunicativo e di coinvolgimento del proprietario immobiliari in collaborazione con le amministrazioni comunali per favorire il più possibile per il passaggio a questa forma di contratto.



## **5.2 linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa**

### **1 Misura Unica sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione**

Per il 2023 avremo due linee di intervento attraverso contributi diretti ai proprietari.

La prima in via sperimentale sarà attivata la nuova Misura Complementare per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato libero come previsto dalla DGR. XI/6491 del 13/06/2022 e successiva DGR XI/6970 del 19 settembre 2022. La misura sarà rivolta prioritariamente ai cittadini che presentano una morosità importante a rischio sfratto o già sottoposti a procedura di sfratto. Per i cittadini sarà previsto un programma di intervento integrato multidimensionale in collaborazione con l'equipe inclusione dell'Ambito e le politiche abitative che coinvolgerà più dimensioni di intervento per favore l'uscita dalla condizione di povertà.

Tale misura è riservata agli inquilini che non sono riusciti a pagare l'affitto a causa della perdita o di una consistente riduzione del reddito – morosità incolpevole. Il contributo di cui il beneficiario è il proprietario dell'immobile, è finalizzato all'abbattimento parziale della morosità pregressa purché ci sia l'impegno al mantenimento del contratto in essere, con una eventuale riduzione del canone richiesto, oppure al passaggio ad un canone concordato, convenzionato o agevolato e comunque inferiore al libero mercato. Raggiungendo all'incirca 50 utenti.

Una seconda misura rivolta esclusivamente ai pensionati e che si trovino in una condizione di grave disagio economico, o di particolare vulnerabilità, per cui la spesa per il canone di locazione rappresenta un onere. I beneficiari del contributo sono i nuclei familiari di pensionati anziani non morosi ed il contributo è utilizzabile per il pagamento dei canoni futuri. Il contributo viene erogato direttamente al proprietario e verrà erogato solo a seguito della sottoscrizione dell'impegno a non aumentare il canone per 12 mesi, oppure a rinnovare il contratto alle stesse condizioni se il contratto è in scadenza, oppure a sottoscrivere un nuovo contratto a canone concordato se in scadenza.

Nel triennio potranno essere valutate ulteriori forme di sostegno alla locazione in base ai finanziamenti regionali che perverranno all'Ambito.



## **2 Housing sociale**

Per le situazioni di emergenza abitativa segnalate dai comuni si mantiene attiva l'opportunità dell'inserimento in postazioni abitative temporanee fino a 18 mesi di permanenza media in immobili messe a disposizione dalla rete dell'Housing sociale territoriale. L'ambito attraverso il capofila Retesalute rinnova l'affidamento del coordinamento di tale azione ad uno degli enti del terzo settore attualmente assicurato dalla cooperativa Arcobaleno.

## **3 PRINS (pronto intervento sociale)**

Attraverso l'assegnazione specifica si prevede nel corso del 2023 l'attuazione sul territorio dell'Ambito del Pronto intervento sociale. Sarà attivata un'equipe con reperibilità h 24 per rispondere alle situazioni di estrema urgenza sociale prevalentemente per l'area tutela minori e violenza di genere ma estendibile a tutte le situazioni sociali, tra cui l'emergenza abitativa. A tale scopo è programmato anche il reperimento di immobili e postazioni di pronto intervento, da utilizzare nei casi di emergenza abitativa in assenza di risorse personali e familiari di supporto a seguito di sgomberi e sfratti e collocamenti urgenti. Il reperimento degli immobili per tali finalità sarà un obiettivo da condividere con le amministrazioni comunali e con i proprietari privati.

### **5.3 sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali,**

A partire dalla mappatura del censimento degli alloggi sfitti effettuata con gli uffici tecnici dei comuni, e a fronte della disponibilità di alloggi per l'accoglienza dell'emergenza Ucraina (vedi tab. 32) e attraverso le attività dello Sportello dedicato ai proprietari si stimerà il volume delle abitazioni potenzialmente destinabili all'emergenza abitativa (pronto intervento sociale) e all'inserimento a medio termine a costi calmierati; ciò prevede una gestione centralizzata da parte dell'Ufficio Casa di Ambito con la collaborazione di interlocutori competenti del settore immobiliare per la gestione della contrattualistica, gestione immobile e rapporti economici con inquilini e proprietari, e una collaborazione con gli enti competenti dei servizi educativi e accompagnamento nei percorsi per l'autonomia delle famiglie beneficiarie.

Inoltre, si prevederanno eventi pubblici aperti alla cittadinanza per sensibilizzare la corresponsabilità sociale verso la promozione di un abitare collaborativo e di qualità a costi sostenibili per tutti.

L'obiettivo prevede il raggiungimento di 10 unità abitative e di 5 posti di pronto intervento per tutto l'Ambito di Merate.



Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Si prevederà infine l'attivazione di un Fondo a garanzia dei proprietari che si renderanno disponibili alla collaborazione su più linee di intervento.

Nell'anno 2023 verrà attivato lo *scouting* insieme all'Area Progettazione dell'Ambito di Merate, al fine di individuare bandi sul tema dell'abitare a cui partecipare, presentando proposte progettuali innovative e ottenendo di conseguenza ulteriori risorse per far fronte alle ristrutturazioni degli alloggi sfitti in carenza manutentiva.

Rispetto *al PNR* Missione 5 – Sottocomponente 2 “Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore” linea di intervento 1.3.2 Housing temporaneo e Stazioni di Posta. Come riportato nel Piano di Zona 21-23, l'Ambito di Merate è soggetto ad un aumento esponenziale delle persone che si trovano o rischiano di trovarsi in condizioni di povertà e marginalità anche estrema e senza fissa dimora. Tale fenomeno si configura come un bisogno indifferibile del territorio che si evidenzia dalla crescente domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a cui non corrisponde un'adeguata offerta di soluzioni abitative; dal raddoppio delle richieste di aiuto per il pagamento degli affitti e dal prolungato tempo di permanenza, presso strutture di social housing temporaneo a canoni calmierati. A ciò si aggiungono i dati del RDC reddito di cittadinanza che, nell'ambito del meratese, dal 2020 risultano pari a 1653 cittadini di cui 727 assegnati ai servizi sociali, mentre i rimanenti sono assegnati direttamente ai centri per l'impiego.

I destinatari coinvolti dal progetto finanziato dal PNR sono:

- Nuclei familiari e soggetti in uscita da progetti/sistemi di accoglienza e protezione
- Nuclei familiari in stato di povertà o di forte rischio di povertà, segnalati dai servizi o altri punti della rete di forte disagio abitativo
- Persone senza fissa dimora o con dimora non stabile

Il progetto contribuisce a migliorare il sistema di protezione e ad incentivare azioni di inclusione, a favore di singoli individui o interi nuclei familiari che si trovano o rischiano di cadere in condizioni di povertà estrema, di emarginazione e deprivazione abitativa, attraverso le seguenti soluzioni:

- l'allestimento e l'ampliamento di un'offerta di strutture, servizi diversificati e multidimensionali;
- la definizione di programmi di intervento personalizzati,



Le attività previste saranno svolte da un'equipe multiprofessionale, in raccordo con i Comuni. Saranno, inoltre, previste consulenze legali e sanitarie da parte di personale specialistico, anche in raccordo con l'ASST di Merate.

Per l'attuazione di questo progetto verrà interamente finanziato dal PNRR con un finanziamento di € 1.090.000 per il triennio, di cui una quota parte sarà destinata per la questione abitativa.

## **Conclusioni**

### **Per l'anno 2023**

1. Aprire un bando per l'assegnazione degli alloggi pubblici (SAP) presumibilmente a giugno 2023 compatibilmente con la disponibilità di alloggi dichiarata dagli enti proprietari.
2. Aprire il bando dei cambi alloggio presumibilmente a settembre 2023.
3. Attivare la nuova Misura Complementare presumibilmente entro giugno 2023, la misura per gli anziani presumibilmente a settembre 2023
4. Attivare lo *scouting* insieme all'area progettazione dell'Ambito di Merate per tutto l'anno.
5. Entro dicembre 2023 rinnovare la convenzione/protocollo d'intesa tra il Comune di Merate (ente capofila) e l'Azienda Retesalute (capofila del Piano di Zona) per quanto riguarda l'attività l'Ufficio Casa d'Ambito.

Il presente Piano Triennale è stato elaborato dall'Ufficio Casa dell'Ambito di Merate con il supporto dell'area progettazione, della Responsabile dell'Ufficio di Piano dell'Ambito di Merate, del Comune Capofila e previo raccordo con l'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio – U.O.G. di Lecco che con nota n. 8640 del 28/03/2023 ha espresso il nulla osta.