



***PIANO TRIENNALE  
DEI SERVIZI ABITATIVI  
PUBBLICI E SOCIALI  
2023-2025***

***AMBITO TERRITORIALE DI SONDRIO***

# **INDICE**

## **PREMESSA**

### **1. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO**

- 1.1. LA POPOLAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI SONDRIO
- 1.2. IL TERRITORIO DEI SEI AMBITI DELLA MONTAGNA

### **2. IL SISTEMA D'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI**

- 2.1. IL PATRIMONIO SAP – LETTURA COMPARATA TRA I 6 AMBITI
- 2.2. IL PATRIMONIO SAP E IL SUO UTILIZZO - AMBITO DI SONDRIO
- 2.3 ANALISI DEGLI ASSEGNATARI SAP
- 2.4 IL PATRIMONIO “NON SAP”
- 2.5 LE CONDIZIONI E LE LEVE PER ANNETTERE E INCREMENTARE L'OFFERTA

### **3. LA DOMANDA ABITATIVA NELL'AMBITO DI SONDRIO**

- 3.1. LA DOMANDA DI ALLOGGI SAP
- 3.2. LA DOMANDA DI SOSTEGNO AFFITTO
- 3.3. UNA STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO

### **4. LE STRATEGIE E GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI**

- 4.1. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DI SAP E SAS
- 4.2. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA PRIVATA
- 4.3. LINEE D'AZIONE PER IL CONTENIMENTO DEL DISAGIO ABITATIVO E PER IL CONTRASTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA
- 4.4. UNITÀ ABITATIVE COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO

#### ***SCHEDE SINTESI PROGETTI STRATEGICI***

- *STRATEGIA DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE – MONTE SALUTE*
- *PINQUA -PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE QUALITÀ DELL'ABITARE*
- *PNRR-HOUSING TEMPORANEO*

## PREMESSA

Il Piano Triennale costituisce il principale STRUMENTO di PIANIFICAZIONE STRATEGICA delle politiche abitative integrate su scala territoriale (qui identificata nell'ambito territoriale sociale di Sondrio) e coordinate con le politiche urbanistiche, di rigenerazione urbana e con gli altri interventi di welfare. Come evidenziato dal Piano regionale dei Servizi abitativi 2022-2024 le politiche abitative **“richiedono un’attenzione e uno sguardo che travalica i confini comunali” e sono strettamente correlate alle politiche sociali di ambito.**

Con la legge regionale n. 16/2016 è stata approvata la riforma dei Servizi abitativi, successivamente declinata nel Regolamento regionale n. 4/2017 e smi, che disciplina le modalità di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, nonché le procedure per l'accesso e la permanenza presso gli alloggi pubblici.

La normativa regionale prevede che l'Ambito Territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa coincida con l'Ambito Territoriale dei Piani di Zona, di cui all'art. 18 della Legge Regionale n. 3/2008 e individua quali strumenti della programmazione il piano annuale e il piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Sondrio nella seduta del 29 marzo 2018, come previsto dall'art. 3, comma 3 del Regolamento 4/2017 ha designato l'Ente capofila della programmazione dell'offerta abitativa, individuato nel Comune di Sondrio.

La redazione del primo Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali ha rappresentato, per i sei Ambiti della Montagna (gli Ambiti della provincia di Sondrio e dell'Alto Lario), una occasione preziosa per sviluppare le azioni propedeutiche alla costituzione di un **Osservatorio locale del 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.

Concepito quale dispositivo per ordinare e mettere a sistema contenuti informativi utili a descrivere le caratteristiche abitative del territorio (in particolare, con 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 ha posto le basi per consentire agli amministratori di individuare e definire qual è la domanda abitativa che resta, o rischia di restare, priva di adeguate risposte.

L'osservatorio appare rilevante per qualunque ambito territoriale (nello spirito della LR 16/2016) quale supporto alla definizione di politiche integrate a scala sovra-comunale, ma diviene a maggior ragione importante nei contesti di montagna che appaiono contraddistinti dalla loro non-omogeneità e dalla forte differenziazione delle condizioni dell'abitare: contesti in cui la parte non può valere per il tutto e nei quali, pertanto, la domanda di conoscenza è tanto più forte quanto più serve caratterizzare le politiche in senso strategico.

Il Piano Triennale dell'Ambito Territoriale di Sondrio presenta dunque, oltre ai contenuti minimi previsti dalle linee guida regionali (DGR XI/7317 del 14/11/2022) un approfondimento sulla domanda di casa presente in questo territorio e sulle strategie programmate per soddisfare tale fabbisogno abitativo.

I Piani Triennali sviluppati dai sei Uffici di Piano della provincia di Sondrio e dell'Alto Lario con la collaborazione della società KCity presentano elementi comuni strutturati su tre livelli e una prospettiva:

1. Una **descrizione del sistema di offerta** di servizi abitativi, ampliato alla offerta “non SAP” (nelle sue varie fattispecie anche non codificate, sia di iniziativa pubblica che privata) con una sezione di raccolta di dati di natura previsionale, sia inerenti alle previsioni tecnico-urbanistiche che alla programmazione di lavori pubblici per la manutenzione e il recupero di patrimonio abitativo o per il recupero a fini abitativi di altro patrimonio immobiliare (attraverso la compilazione di un questionario on-line da parte di funzionari tecnici e dell’area dei servizi alla persona di ciascuno dei 91 Comuni dei sei Ambiti);
2. Una **lettura dei dati relativi alla domanda abitativa** “nota”, quella domanda sollecitata e intercettata dal sistema di offerta esistente, mediante bandi di assegnazione o protocolli di erogazione di misure (adozione di un database funzionale<sup>1</sup>);
3. Un **sistema informativo territoriale per l’abitare** che mettendo a sistema dati open da fonti istituzionali e li interpola (dispositivo elaborato da KCity), ha consentito di osservare e descrivere il territorio dei sei Ambiti della montagna attraverso una serie di carte, dalle quali emerge, evidente, un dato rilevante: *rispetto a come il territorio è abitato e quotidianamente vissuto, i sei Ambiti della Montagna definiscono un sistema fortemente interconnesso, che funziona in molti aspetti come un’unica grande città.*
4. Una prospettiva relativa alla governance delle politiche abitative. Se sin dal 2000 gli Uffici di Piano degli Ambiti Territoriali della Montagna lavorano sulla gestione associata dei servizi di welfare e si confrontano nella definizione delle politiche e nel monitoraggio della loro implementazione, la predisposizione dei Piani Triennali e la prospettiva di dotarsi di un Osservatorio sulla Casa, ha aperto la strada alla assunzione di un medesimo approccio anche nel disegno e nella implementazione delle politiche abitative. Una governance di ambito consentirebbe **non solo di superare la tradizionale gestione a livello comunale del tema della casa**, ma addirittura di realizzare l’ambizioso obiettivo di costruire, anche su questo tema, **una visione territoriale, integrata e di scala vasta.**

La lettura trasversale dei Piani Triennali dei sei ambiti territoriali pone in evidenza le interdipendenze, i fattori di rischio da presidiare ed individua nel contempo le potenzialità su cui concentrare azioni e risorse condivise, per la costruzione di pezzi di offerta nuovi o la riorganizzazione dei servizi esistenti.

---

<sup>1</sup> Il database sovrappone informazioni di diversa natura (demografia, infrastrutture, valori immobiliari, territorio, etc.) in un unico sistema in grado di incrociare dati su base spaziale, per generare nuove informazioni e rappresentarle sia dal punto di vista numerico che geografico. Le informazioni utilizzate per costruire il Sistema Informativo Territoriale dell’Abitare negli Ambiti montani provengono da diverse fonti istituzionali, quali:

- Regione Lombardia (dati geografici, ma anche dati sulla dotazione di servizi, sulle infrastrutture e sui flussi di spostamento e il pendolarismo...);
- Comuni (dati sui servizi locali);
- Ministero delle Finanze e dell’Economia (dati sui redditi percepiti);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate: Valori immobiliari);
- ISTAT (dati socio-demografici, ma anche dati sullo stock edilizio).

### 1.1 LA POPOLAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI SONDRIO

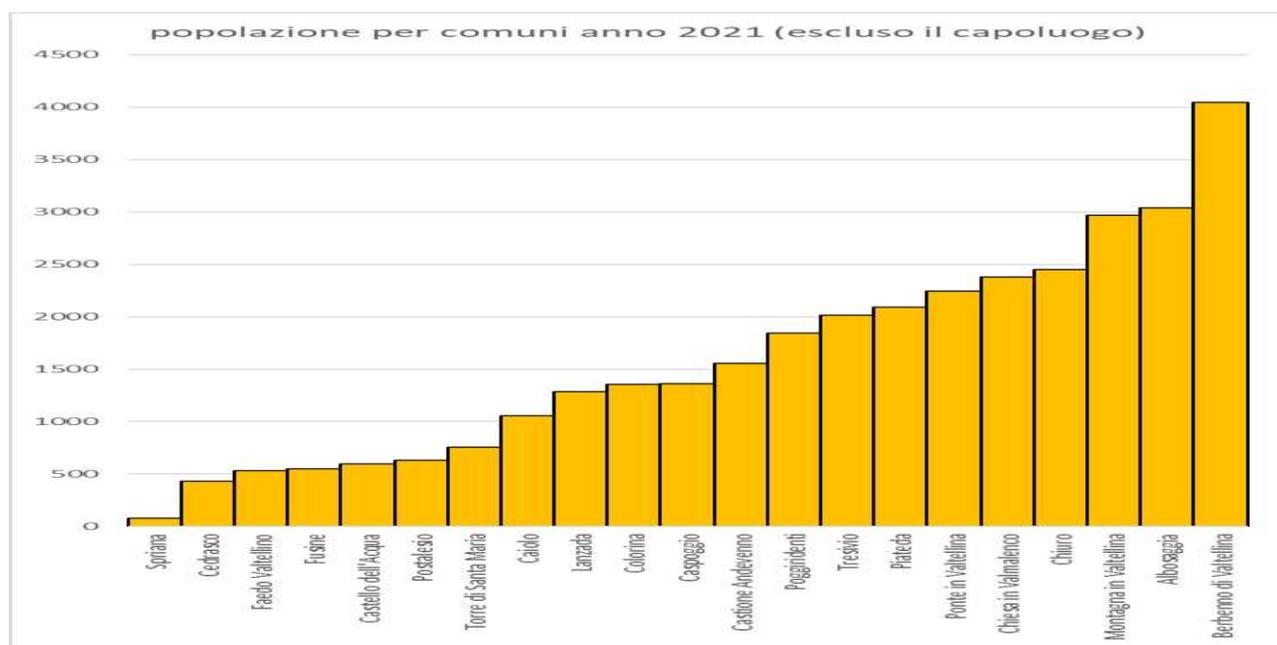
| COMUNI                        | ABITANTI<br>01.01.2021 | INCIDENZA %<br>SUL TOT. DELLA<br>POPOLAZIONE<br>DELL'AMBITO<br>TERRITORIALE |
|-------------------------------|------------------------|---|
| ALBOSAGGIA                    | 3.037                  | 5,57 %  |
| BERBENNO DI VALTELLINA        | 4.047                  | 7,42 %  |
| CAIOLO                        | 1057                   | 1,94 %  |
| CASPOGGIO                     | 1.362                  | 2,50 %  |
| CASTELLO DELL'ACQUA           | 599                    | 1,10 %  |
| CASTIONE ANDEVENNO            | 1.555                  | 2,85 %  |
| CEDRASCO                      | 432                    | 0,79 %  |
| CHIESA IN VALMALENCO          | 2.379                  | 4,36 %  |
| CHIURO                        | 2.450                  | 4,49 %  |
| COLORINA                      | 1.353                  | 2,48 %  |
| FAEDO                         | 532                    | 0,98 %  |
| FUSINE                        | 549                    | 1,01 %  |
| LANZADA                       | 1.283                  | 2,35 %  |
| MONTAGNA IN VALTELLINA        | 2.959                  | 5,43 %  |
| PIATEDA                       | 2.090                  | 3,83 %  |
| POGGIRIDENTI                  | 1.847                  | 3,39 %  |
| PONTE IN VALTELLINA           | 2.243                  | 4,11 %  |
| POSTALESIO                    | 634                    | 1,16 %  |
| SONDRIO                       | 21.283                 | 39,02 %   |
| SPRIANA                       | 79                     | 0,14 %  |
| TORRE S.MARIA                 | 755                    | 1,38 %  |
| TRESIVIO                      | 2.013                  | 3,69 %  |
| <b>abitanti al 01.01.2021</b> | <b>54.538</b>          | <b>100,00 %</b>   |

L'ambito territoriale di Sondrio è composto da 22 comuni compreso il Comune di Sondrio, capoluogo della provincia e sede dei maggiori enti istituzionali ed economici.

Il Comune di Sondrio è ente capofila della gestione associata dei servizi sociali dell'Ambito Territoriale Sociale e dal 2018 è anche ente capofila della programmazione dell'offerta abitativa.

L'intero territorio è caratterizzato da un assetto montano e nell'ambito territoriale di Sondrio vi sono Comuni di poche decine o centinaia di abitanti, comuni più estesi (da 2.000 a 4.000 abitanti) ma divisi in piccole frazioni e il capoluogo provinciale che supera di poco i 21.000 abitanti.

La popolazione dell'Ambito è dispersa in **piccoli comuni e piccolissime frazioni**:



Anche se nel 2020 la pandemia ha determinato, per la prima volta da decenni, una riduzione della speranza di vita, tutte le previsioni demografiche ci pongono di fronte al progressivo invecchiamento della popolazione italiana e all'aumento percentualmente più significativo dei soggetti appartenenti alle fasce di età più avanzate.

L'Ambito territoriale di Sondrio è l'ambito con la maggiore popolazione della provincia di Sondrio ma siamo in presenza di una **popolazione in costante riduzione**.

Il calo della popolazione interessa tutta la provincia, che è passata da 180.766 abitanti nel 2012 a 178.784 nel 2022 (quasi duemila abitanti in meno), ma è nell'Ambito di Sondrio che questo fenomeno assume una rilevanza sorprendente (da 56.460 abitanti a 54.323, in dieci anni è evaporato il 4% circa della popolazione)

| ANALISI DEMOGRAFICA ambito sondrio/provincia |                    |         |                    |       |                         |        |                     |        |
|--|--------------------|---------|--------------------|-------|-------------------------|--------|---------------------|--------|
|  | POPOLAZIONE TOTALE |         | POPOLAZIONE NON UE |       | POPOLAZIONE MINORE ETA' |        | POPOLAZIONE OVER 65 |        |
|  | 2012               | 2022    | 2012               | 2022  | 2012                    | 2022   | 2012                | 2022   |
| TOT Ambito Territoriale                      | 56.460             | 54.323  | 2.327              | 2.808 | 9.588                   | 8.501  | 12.934              | 14.726 |
| ToT Provincia                                | 180.766            | 178.784 | 6.280              | 7.184 | 33.894                  | 30.840 | 37.469              | 43.788 |

Quanto alla composizione della popolazione si può notare come alla riduzione significativa della popolazione si accompagna un **tasso di invecchiamento in continua crescita**

L'indice di vecchiaia nell'ambito di Sondrio è passato da 175,40 nel 2002 a **237,63** nel 2021 ed è tra i più alti di tutta la regione.

La differenza è considerevole sia in rapporto al dato provinciale, nel 2021 pari al 190, sia alla media regionale pari a 174. Ciò significa che nell'ambito territoriale di Sondrio ci sono oggi più di due persone con età superiore ai 65 anni ogni minore di età compresa tra 0/14.

Come nella tabella sopra riportata la popolazione over 65 è aumentata di 1.792 unità mentre quella inferiore ai 18 anni è diminuita di 1.087 unità.



Come noto l'ambito territoriale di Sondrio non rappresenta più da tempo un luogo privilegiato di immigrazione di popolazione proveniente dagli stati extraeuropei (a differenza di altre zone della provincia a vocazione più turistica) e, nonostante l'ospitalità offerta ai richiedenti asilo e ai profughi (227 posti convenzionati solo nell'Ambito di Sondrio) la crescita di popolazione non UE è estremamente ridotta (+ 481 nel 2022 rispetto al 2012).

SCHEDE DI DETTAGLIO POPOLAZIONE AMBITO DI SONDRIO

| AMBITO SONDRIO         | anno 2022 | anno 2022         | anno 2012 | anno 2012         |
|------------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|
| COMUNE DI              | DA 0 a 19 | da 65 a oltre 100 | DA 0 a 19 | da 65 a oltre 100 |
| SONDRIO                | 3399      | 5836              | 3726      | 5125              |
| ALBOSAGGIA             | 450       | 879               | 475       | 729               |
| BERBENNO DI VALTELLINA | 650       | 1031              | 787       | 898               |
| CAIOLO                 | 165       | 262               | 158       | 294               |
| CASPOGGIO              | 186       | 329               | 276       | 224               |
| CASTELLO DEL'ACQUA     | 82        | 176               | 94        | 163               |
| CASTIONE ANDEVENNO     | 236       | 380               | 265       | 342               |
| CEDRASCO               | 60        | 132               | 87        | 103               |
| CHIESA IN VALMALENCO   | 335       | 678               | 448       | 594               |
| CHIURO                 | 401       | 638               | 453       | 607               |
| COLORINA               | 222       | 300               | 283       | 313               |
| FAEDO                  | 66        | 154               | 93        | 135               |
| FUSINE                 | 75        | 152               | 101       | 147               |
| LANZADA                | 190       | 363               | 261       | 279               |
| MONTAGNA IN VALTELLINA | 440       | 861               | 463       | 676               |
| PIATEDA                | 315       | 601               | 345       | 549               |
| POGGIRIDENTI           | 308       | 475               | 294       | 408               |
| PONTE IN VALTELLINA    | 354       | 610               | 380       | 540               |
| POSTALESIO             | 119       | 137               | 115       | 145               |
| SPRIANA                | 8         | 24                | 5         | 24                |
| TORRE DI SANTA MARIA   | 114       | 218               | 119       | 200               |
| TRESIVIO               | 326       | 490               | 360       | 439               |
| TOTALI                 | 8501      | 14726             | 9588      | 12934             |

| AMBITO SONDRIO         | CITTADINI RESIDENTI NON UE |           |
|------------------------|----------------------------|-----------|
|                        | ANNO 2012                  | ANNO 2022 |
| SONDRIO                | 1451                       | 1792      |
| ALBOSAGGIA             | 85                         | 67        |
| BERBENNO DI VALTELLINA | 183                        | 183       |
| CAIOLO                 | 6                          | 40        |
| CASPOGGIO              | 2                          | 8         |
| CASTELLO DEL'ACQUA     | 9                          | 12        |
| CASTIONE ANDEVENNO     | 35                         | 42        |
| CEDRASCO               | 8                          | 11        |
| CHIESA IN VALMALENCO   | 50                         | 23        |
| CHIURO                 | 71                         | 69        |
| COLORINA               | 46                         | 109       |
| FAEDO                  | 12                         | 9         |
| FUSINE                 | 25                         | 23        |
| LANZADA                | 5                          | 6         |
| MONTAGNA IN VALTELLINA | 74                         | 80        |
| PIATEDA                | 83                         | 60        |
| POGGIRIDENTI           | 24                         | 56        |
| PONTE IN VALTELLINA    | 72                         | 107       |
| POSTALESIO             | 17                         | 37        |
| SPRIANA                | 0                          | 0         |
| TORRE DI SANTA MARIA   | 14                         | 11        |
| TRESIVIO               | 55                         | 63        |
| TOTALI                 | 2327                       | 2808      |

## 1.2 I TERRITORI DEGLI AMBITI DI MONTAGNA

I territori dei sei Ambiti della Montagna, estesi complessivamente per poco più di 3420 Km<sup>2</sup>, sono abitabili per meno del 12 % della superficie territoriale complessiva, caratterizzandosi per **scarsità e forte competizione sull'uso del suolo**.

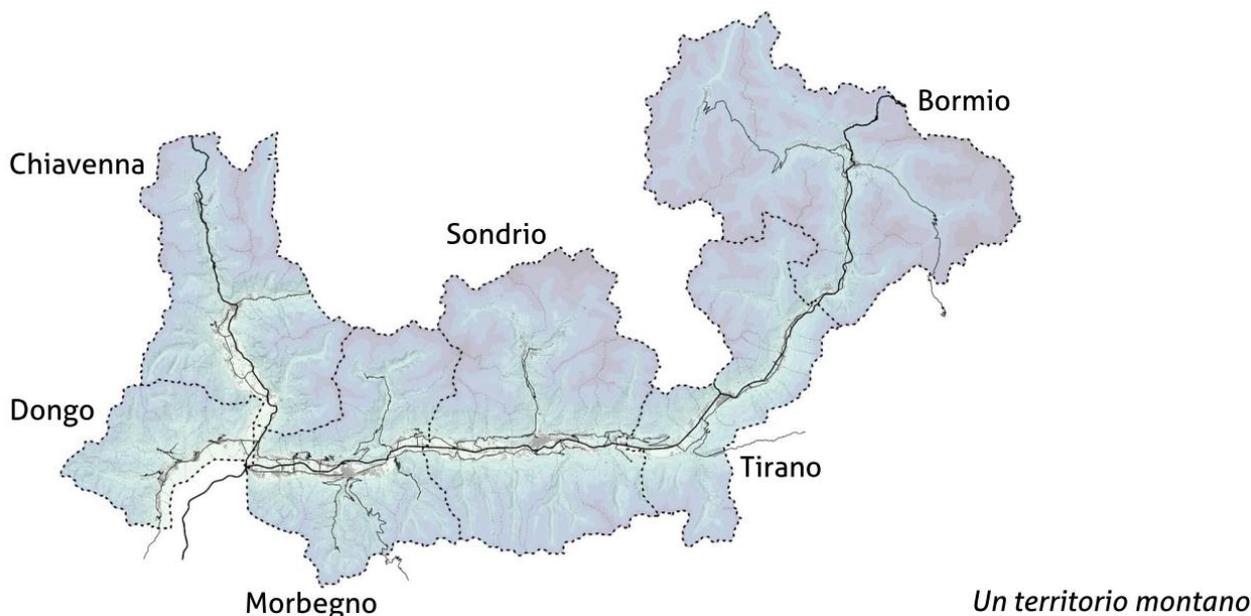


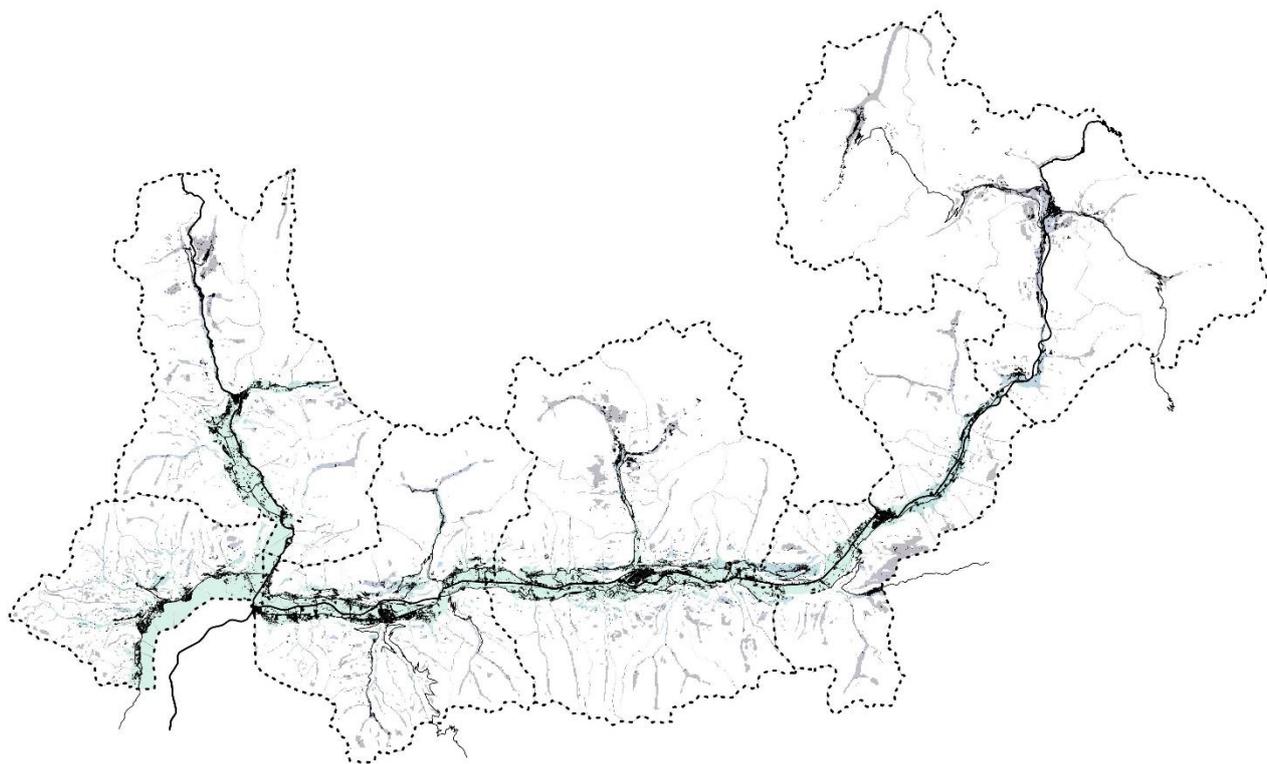
Figura 1

*I territori dei sei Ambiti della Montagna, con evidenza delle condizioni orografiche e con indicazione dei principali aspetti di antropizzazione che hanno rilevanza rispetto all'abitare: urbanizzato e principali infrastrutture di collegamento.*

Questi territori possono essere descritti attraverso i seguenti principali parametri e dati:

- **Un'area interamente montana**, con un'altitudine media dei Comuni (nella provincia) di 598 m s.l.m. (dai 200 di Verceia ai 1.816 di Livigno) e oltre il 70% del territorio (provinciale) al di sopra dei 1.500 metri di altitudine;
- **Un'area (quasi) interamente rurale**, secondo la classificazione OECD utilizzata per la programmazione dei Piani di Sviluppo Rurale nell'ultimo decennio; in particolare, all'interno di questa classificazione tutti i Comuni – ad esclusione di Sondrio, che è considerato un Polo Urbano (A) – ricadono in un'"area rurale con complessivi problemi di sviluppo (D)".
- **Un territorio con oltre il 60% dei Comuni in Aree Interne**, in base alla classificazione introdotta dall'Unione Europea e dall'Agenzia per la Coesione Territoriale dello Stato italiano per affrontare le sfide demografiche e rispondere alle esigenze specifiche delle regioni geografiche europee caratterizzate da gravi e permanenti svantaggi naturali e demografici e da una significativa distanza dai centri di offerta dei servizi essenziali: più in dettaglio, sono classificati come Aree Interne 64 comuni sui 91 di tutto l'ambito e, tra questi, 25 sono classificati in fascia D, "intermedi", 33 in fascia E, "periferici", e 6 in fascia F, "ultraperiferici". Interessati anche comuni dell'ambito sondrio??
- **Un'area a scarsa densità abitativa**, con dati che vedono la provincia di Sondrio quale decima in Italia e prima in Lombardia per scarsità, con 56 abitanti per km<sup>2</sup> complessivi e circa il 50% dei Comuni (39 su 77 all'interno della Provincia) con meno di 50 abitanti/km<sup>2</sup>.

- **Un territorio prevalentemente fatto di Comuni piccoli e piccolissimi:** dei 91 Comuni dei sei Ambiti territoriali, solo 6 superano i 5000 abitanti (Sondrio, Morbegno, Tirano, Chiavenna, Livigno, Cosio Valtellino).
- **Un territorio di fondovalle,** in cui i centri più popolosi e i principali attrattori si collocano in prevalenza lungo il fiume Adda (Tirano, Sondrio, Morbegno, Cosio Valtellino) o il fiume Mera (Chiavenna), con poche eccezioni (ad esempio Livigno, che pur essendo uno dei comuni più periferici e difficilmente raggiungibili, situato al margine nordorientale della Provincia di Sondrio, è uno dei centri abitati più popolosi e gode di una crescita demografica d'eccezione) e con insediamenti minori localizzati nelle vallate laterali, e in cui i due versanti retico e orobico si distinguono per fattori morfologici e ambientali, che determinano diversi paesaggi antropici e socio-economici.



*Figura 2 Le aree abitabili nei territori dei sei Ambiti della Montagna. Nella elaborazione della carta, sono stati esclusi i territori oltre i 1.850 metri s.l.m., i declivi scoscesi, le aree geologicamente non stabili, i versanti in ombra.*

Come implicato dal quadro sinteticamente descritto dai dati, nei sei Ambiti della Montagna le aree realmente abitabili rappresentano una modestissima porzione dei territori complessivi, determinando **un fenomeno di competizione duplice**: non solo la densità abitativa reale, calcolata sulle sole aree abitabili, è più alta di quella stimata e potenzialmente, dunque, tale da esporre a maggiori rischi di esclusione, ma tali aree sono le medesime sulle quali insistono anche altri usi fondamentali (i sistemi delle infrastrutture, gli usi produttivi, sia agricoli che industriali).

Il tema della competizione nell'uso degli spazi per l'abitare riguarda anche **gli usi turistici**: sui 91 Comuni dei sei Ambiti, ben 15 sono comuni turistici.

**La città lineare: i territori degli Ambiti Montani come «sistema»**

Se consideriamo il territorio dei sei ambiti montani nella sua totalità possiamo definirlo *“un unico sistema urbano lineare e ramificato, di fondovalle, pressoché continuo ma con alcune significative interruzioni nella copertura dei servizi”*.

Le carte che seguono mostrano la collocazione dei principali nodi del sistema dei servizi (scuole secondarie, ospedali e presidi socio-sanitari, nodi del trasporto pubblico, etc.), quindi le aree che garantiscono maggiore accessibilità ad essi, entro un certo tempo (isocrone dei 20 e 40 minuti, in automobile).

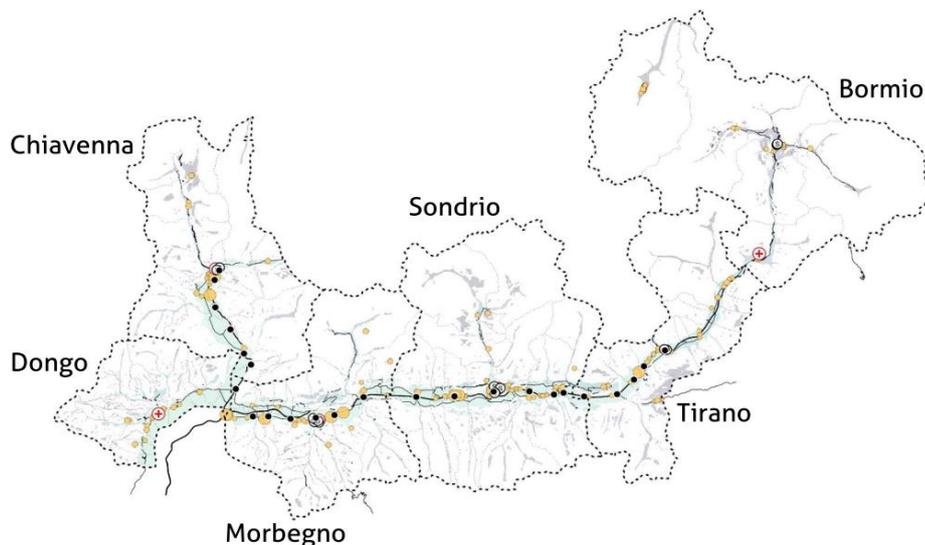


Figura 3 Collocazione dei principali servizi (scuole secondarie e centri di formazione superiore o universitaria, ospedali e presidi socio-sanitari, servizi amministrativi, stazioni e altri nodi del trasporto pubblico locale).

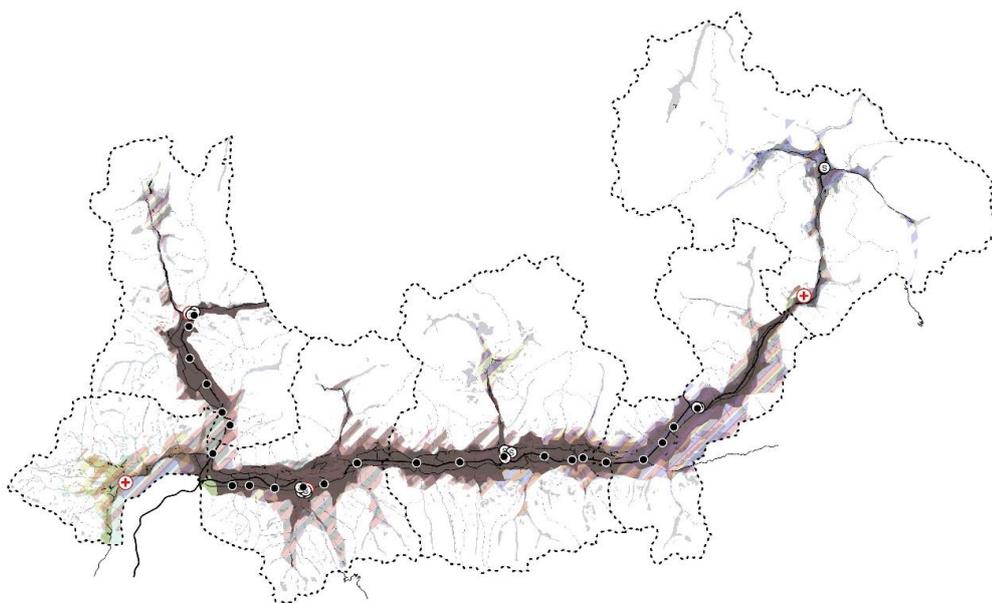
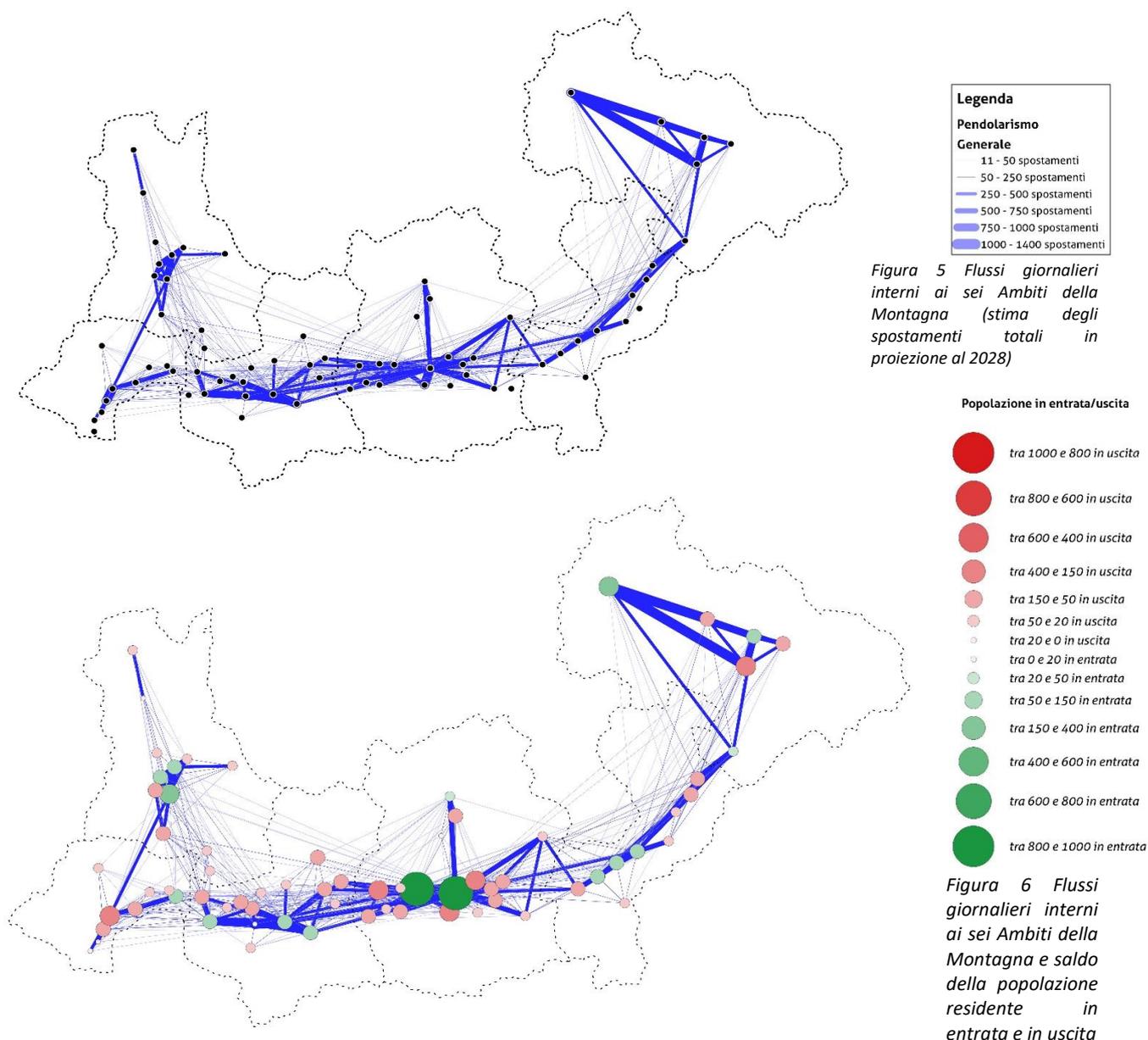


Figura 4 Aree prossime ai principali servizi (collocate a una distanza in auto, calcolata, inferiore a 20 o a 40 minuti); l'immagine è generata dalla sovrapposizione delle isocrone relative a tre tipologie di servizi: stazioni, ospedali e scuole.

Le carte (la seconda, in particolare) rivelano l'immagine di **un sistema continuo**, di aree prevalentemente poste lungo il fondovalle, tutte caratterizzate da buona o sufficiente accessibilità ai servizi; appare, evidente, un «tronco» con una sezione più spessa, continua e nodosa tra Morbegno e Tirano, che corrisponde anche alla porzione di territorio in cui si concentra la maggior parte dei servizi di rango superiore, che funzionano da "attrattori" anche per la popolazione residente che vive nei Comuni meno attrezzati e più distanti.

Il carattere di "sistema continuo" del territorio dei sei Ambiti della Montagna è rivelato anche dalla **osservazione dei flussi**: in particolare quelli interni al sistema stesso, che rivelano fitti scambi giornalieri soprattutto lungo il "tronco" della valle dell'Adda, tra Tirano e Morbegno, mentre le geometrie disegnate dagli spostamenti quotidiani negli ambiti più remoti o isolati della Valchiavenna e dell'Alta Valle ne confermano il minore grado di integrazione (o, si può arguire, rivelano come a una minore intensità degli spostamenti quotidiani extra-ambito corrisponda una mobilità territoriale, che vede i residenti spostarsi permanentemente fuori ambito per evitare il pendolarismo).



Le dinamiche del pendolarismo individuano centri con flussi in entrata e centri con flussi in partenza; tra in primi, il più rilevante è il capoluogo con un territorio che si estende anche a quello di Castione Andevenno (luogo attrattore poiché vi si concentra l'area commerciale dei grandi magazzini)

## 2. IL SISTEMA D'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI

Nel presente paragrafo, si riassume un quadro analitico del sistema di offerta di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali attualmente esistente nell'ambito di Sondrio e, in comparazione, nell'insieme dei sei Ambiti della Montagna.

Coerentemente con gli intenti di costituzione di un Osservatorio per le politiche di welfare abitativo negli ambiti montani, si è cercato di costruire strumenti di ricognizione il più possibile utili 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".

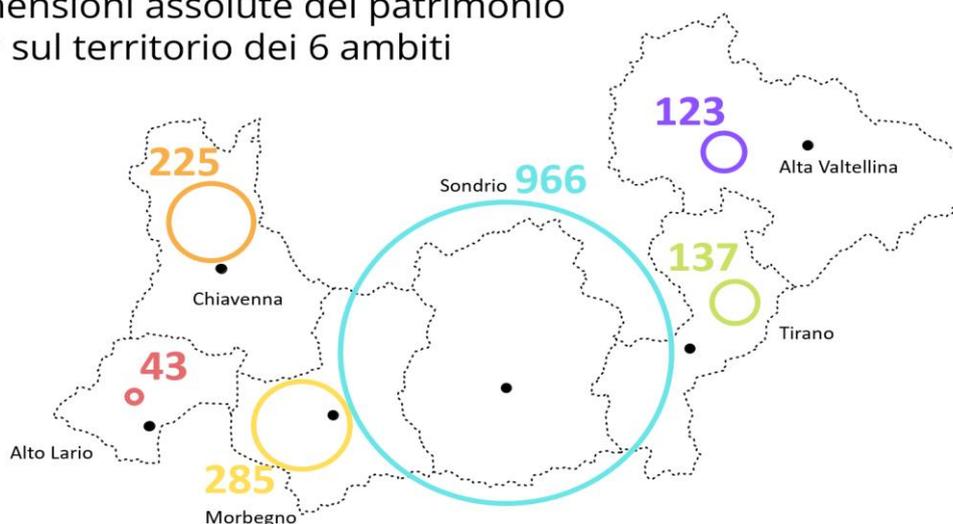
Con questo fine, oltre a raccogliere e mettere a sistema le informazioni contenute negli atti amministrativi (avvisi, graduatorie di assegnazione) e nei Piani Annuali del biennio precedente, si è redatto e somministrato un questionario <sup>2</sup> online rivolto a tutti i Comuni dei sei Ambiti, con particolare attenzione a quelli proprietari di patrimonio abitativo a destinazione SAP.

### 2.1 IL PATRIMONIO SAP – LETTURA COMPARATA TRA I 6 AMBITI

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 pubblici (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



<sup>2</sup> nota metodologica (obiettivi del questionario, modalità di somministrazione, etc.): si è avviata la sperimentazione di un possibile strumento operativo per il monitoraggio periodico della evoluzione del sistema di offerta, con integrazione di contenuti informativi relativi anche alla produzione edilizia privata e ai temi del sotto-utilizzo / sfitto etc., basato su approccio collaborativo; la raccolta dei dati, mediante un form online (non contenente dati sensibili), è stata conclusa alla data del 21.11.2022, al fine della redazione dei Piani Triennali; il form resta disponibile, essendo la consultazione potenzialmente replicabile periodicamente, con prospettive di istituzionalizzazione e ingegnerizzazione dello strumento digitale, in chiave osservatorio permanente;

L'ambito sondriese, il più popoloso ed esteso in superficie territoriale, conta poco meno di 1000 alloggi SAP; in ragione della dotazione in numeri assoluti di U.I. seguono gli Ambiti della Valchiavenna e di Morbegno, con numeri complessivi di U.I. variabili tra 225 e 250 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.

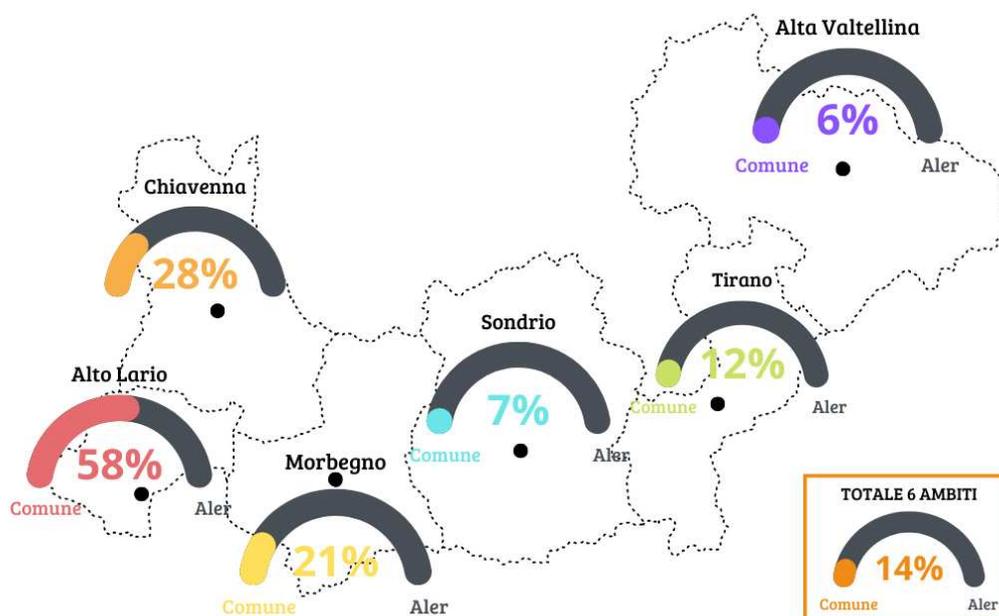
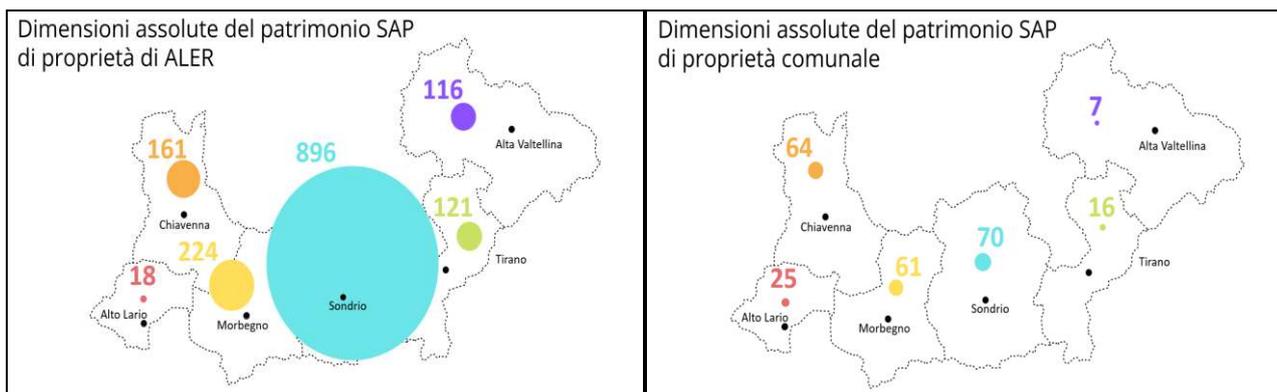


La dotazione di patrimonio SAP rapportata alla popolazione residente vede condizioni simili e intermedie negli Ambiti di Tirano, Morbegno e dell'Alta Valtellina (dove si contano tra le 5 e le 7 U.I. ogni 1000 residenti), maggiore incidenza nell'Ambito di Morbegno (circa 10 U.I. ogni 1000 residenti) e 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>3</sup>)**. L'Ambito dell'Alto Lario è quello che presenta la minore incidenza.

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.

<sup>3</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.



La **sproporzione** netta (in particolare per l’ambito di Sondrio) **tra proprietà SAP comunale e di ALER** impatta sulla governance del sistema di offerta e vede – 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) per il 93% di proprietà ALER;**
- 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).

Va sottolineato inoltre che nell’ambito di Sondrio è concentrato il 56% delle Unità abitative SAP di tutto il territorio analizzato (Provincia+Alto Lario) a fronte di una percentuale sulla popolazione dell’ambito rispetto a quella complessiva pari al 28%.

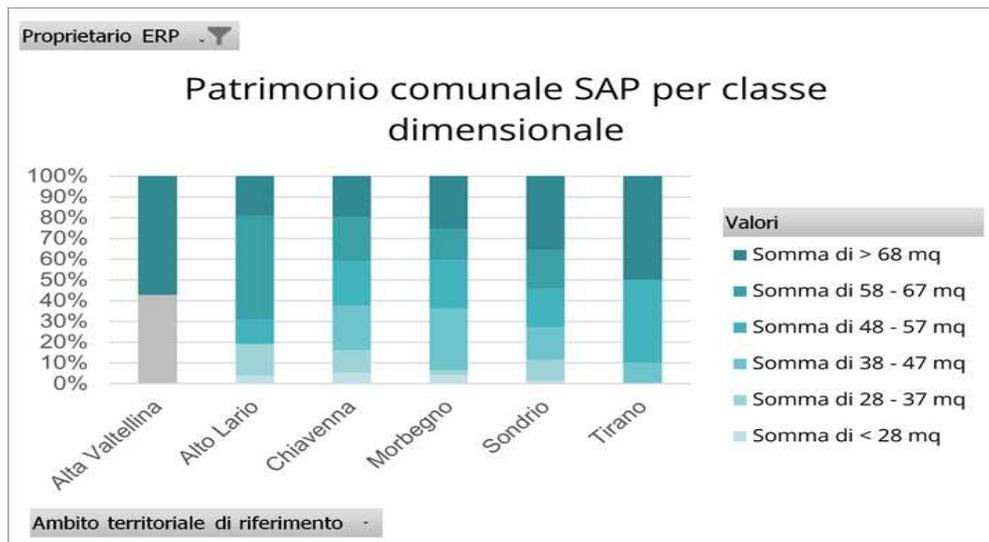
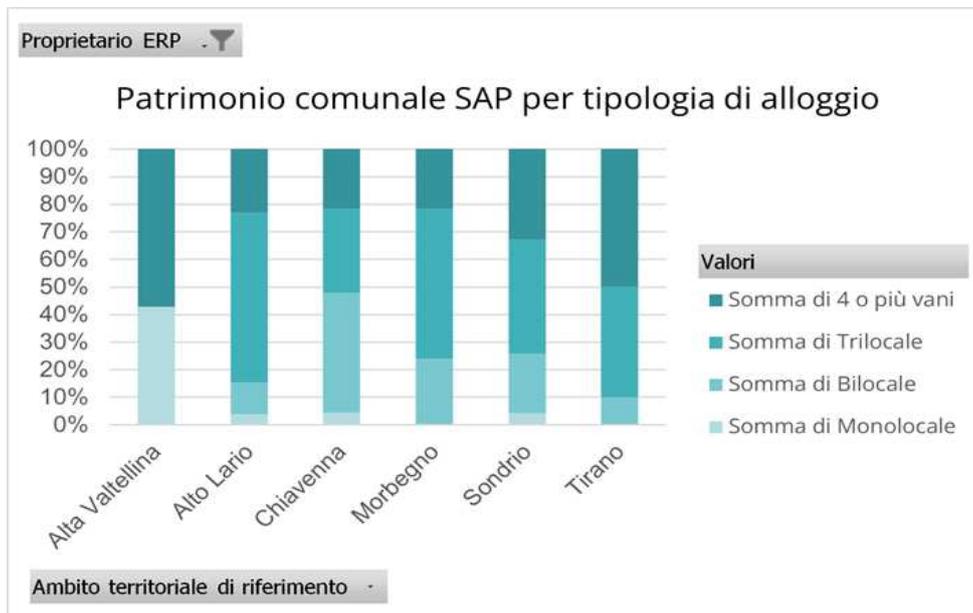
## 2.2. DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO SAP

### La proprietà dei comuni

Come anticipato la **proprietà SAP dei Comuni dell’Ambito territoriale di Sondrio è ridotta sia in termini assoluti (70 unità) che in percentuale (7,2%) rispetto alla proprietà ALER (92,8%)**

In generale, se consideriamo tutti i comuni ricompresi nei sei ambiti territoriali, per quanto riguarda la tipologia e la composizione dimensionale delle unità abitative SAP di proprietà comunale si riscontra che:

- i tagli piccoli sono sempre minoritari ma con un **maggiore equilibrio nell’ambito di Sondrio**;
- c’è presenza scarsa o nulla di monolocali;
- in tutti gli ambiti sono prevalenti tagli grandi e pluri-vani (il che favorisce l’ingresso di nuclei numerosi);



**TABELLA SAP PROPRIETA' COMUNALE – DIMENSIONI DEGLI ALLOGGI**

|                    | DIMENSIONI E COMPOSIZIONE ALLOGGI SAP COMUNALI |            |            |            |            |           |            |           |           |              |
|--------------------|--|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|--------------|
|                    | < 28 mq  | 28 - 37 mq | 38 - 47 mq | 48 - 57 mq | 58 - 67 mq | > 68 mq   | Monolocale | Bilocale  | Trilocale | 4 o più vani |
| Caiolo             | 0  | 1          | 0          | 0          | 0          | 4         | 1          | 0         | 4         | 0            |
| Castione Andevenno | 0  | 0          | 0          | 0          | 2          | 5         | 0          | 3         | 0         | 4            |
| Chiuro             | 0  | 0          | 1          | 2          | 1          | 6         | 1          | 1         | 5         | 3            |
| Fusine             | 0  | 1          | 2          | 1          | 4          | 1         | 1          | 0         | 2         | 6            |
| Poggiridenti       | 0  | 0          | 2          | 1          | 4          | 2         | 0          | 7         | 1         | 1            |
| Sondrio            | 1  | 5          | 6          | 8          | 2          | 5         | 0          | 4         | 16        | 7            |
| Spriana            | 0  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0            |
| Tresivio           | 0  | 0          | 0          | 1          | 0          | 2         | 0          | 0         | 1         | 2            |
| <b>TOTALE</b>      | <b>1</b>                                       | <b>7</b>   | <b>11</b>  | <b>13</b>  | <b>13</b>  | <b>25</b> | <b>3</b>   | <b>15</b> | <b>29</b> | <b>23</b>    |

**TABELLA SAP PROPRIETA' ALER – DIMENSIONI DEGLI ALLOGGI**

| ALER - ALLOGGI SAP - DIMENSIONI |              |            |             |            |
|---------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                 | fino a 30 mq | 30-70 mq   | oltre 70 mq | Totale     |
| ALBOSAGGIA                      | 0            | 4          | 1           | 5          |
| CASPOGGIO                       | 0            | 0          | 6           | 6          |
| COLORINA                        | 0            | 2          | 10          | 12         |
| FUSINE                          | 0            | 4          | 3           | 7          |
| LANZADA                         | 0            | 1          | 4           | 5          |
| PIATEDA                         | 0            | 1          | 0           | 1          |
| SONDRIO                         | 3            | 504        | 327         | 834        |
| SPRIANA                         | 0            | 4          | 12          | 16         |
| TORRE DI SANTA MARIA            | 0            | 4          | 3           | 7          |
| <b>TOTALE AMBITO</b>            | <b>3</b>     | <b>524</b> | <b>366</b>  | <b>893</b> |
|                                 | 0,34%        | 58,68%     | 40,99%      | 100%       |

L'ambito di Sondrio appare quello con una maggiore pluralità e uniformità d'offerta quanto a tipologia dimensionale degli alloggi SAP.

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 dalla 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.

Questi dati possono costituire un **supporto a politiche di efficientamento del marching** e ad **iniziative di programmazione degli interventi edilizi**.

Relativamente alle caratteristiche di **accessibilità per utenti disabili**, i dati rilevati e riferiti mostrano un **grave deficit**: sono presenti solo 2 alloggi SAP (a Sondrio) già attrezzati, appaiono minoritari quelli visitabili (15) e la maggior parte non visitabili (53) per barriere esterne.

Se si guarda al dato complessivo dei richiedenti in graduatoria in risposta agli ultimi avvisi, quelli che hanno dichiarato condizione di disabilità sono 10 nelle graduatorie SAP dei Comuni e 34 nelle graduatorie SAP di ALER a dimostrazione di una notevole distanza tra domanda e offerta di case accessibili.

## 2.2. IL PATRIMONIO SAP E IL SUO UTILIZZO - AMBITO DI SONDRIO

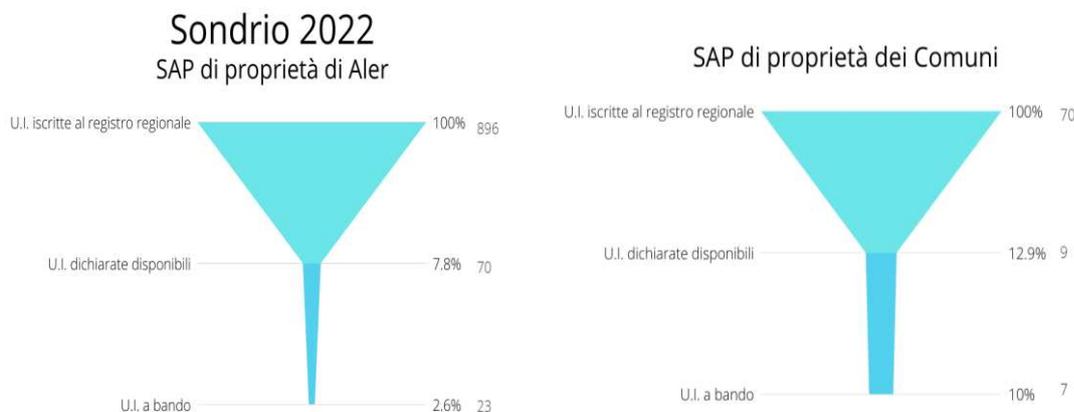
Parte del lavoro di messa a sistema dei dati ha riguardato l'esame degli **atti amministrativi (Piani annuali, avvisi, graduatorie) relativi agli anni 2021 e 2022**, con il fine di organizzare in forma integrata l'insieme delle informazioni relative allo stock (SAP) registrato e a quello dichiarato disponibile, da raffrontarle con le informazioni, invece, relative agli avvisi e alle assegnazioni.

Questo lavoro, da considerarsi preliminare e sperimentale, sconta una certa difformità e incompletezza dei dati, sia per via degli effetti che, nell'ultimo triennio, ha avuto la crisi pandemica (con il blocco degli avvisi, nel 2020, ma anche con una generale distorsione del lavoro ordinario degli Uffici di Piano), sia con riferimento ai fisiologici ritardi nelle assegnazioni relative alle graduatorie dell'anno in corso.

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 e/o al 2022)

Ai diagrammi che seguono manca, allo stato attuale, il *quarto livello*, con il dato degli alloggi che effettivamente vengono assegnati agli utenti nel corso dell'anno, attualmente non inserito perché c'è un deficit informativo che non permette di raccogliarlo con precisione e omogeneità; sistematizzare la raccolta di questo dato è obiettivo per il futuro, nella costituzione di un Osservatorio permanente.



U.I. = unità immobiliari (alloggi)

Nel caso dell'Ambito di Sondrio, dai dati dell'ultimo anno (2022) emerge come, **sia sul patrimonio comunale che ALER, la percentuale di U.I. disponibili ("liberi") sia modesta**, rispetto al totale dello stock; per gli alloggi di proprietà ALER, in particolare, è inferiore all'8% (mentre per gli alloggi di proprietà dei comuni sfiora il 13%, essendo comunque molto esigua).

Appare rilevante come nel caso dei Comuni sia modesto lo scarto tra U.I. dichiarate disponibili (12,9%) e U.I. messe a bando (10%), mentre sia molto significativo per le U.I. **ALER (solo il 2,6% dello stock totale messo in assegnazione** a fronte di 7,8% di U.I. dichiarate disponibili).

**TABELLA DI SINTESI OFFERTA SAP NELL'AMBITO TERRITORIALE DI SONDRIO**

| COMUNI                         | SAP di proprietà comunale |                    |            | SAP di proprietà ALER |                    |            | SAP AMBITO        |            |            |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------|------------|-----------------------|--------------------|------------|-------------------|------------|------------|
|                                | TOT SAP COMUNALI          | assegnati e in uso | liberi     | TOT SAP ALER          | assegnati e in uso | liberi     | TOTALE SAP AMBITO | SAP IN USO | SAP LIBERI |
| COMUNE DI ALBOSAGGIA           |                           |                    |            | 5                     | 4                  | 1          | 5                 | 4          | 1          |
| COMUNE DI BERBENNO             |                           |                    |            |                       |                    |            | 0                 | 0          | 0          |
| COMUNE DI CIAIOLO              | 5                         | 3                  | 2          |                       |                    |            | 5                 | 3          | 2          |
| COMUNE DI CASPOGGIO            |                           |                    |            | 6                     | 5                  | 1          | 6                 | 5          | 1          |
| COMUNE DI CASTELLO DELL'ACQUA  |                           |                    |            |                       |                    |            | 0                 | 0          | 0          |
| COMUNE DI CASTIONE ANDEVENNO   | 7                         | 7                  | 0          |                       |                    |            | 7                 | 7          | 0          |
| COMUNE DI CEDRASCO             |                           |                    |            |                       |                    |            | 0                 | 0          | 0          |
| COMUNE DI CHIESA VALMALENCO    |                           |                    |            |                       |                    |            | 0                 | 0          | 0          |
| COMUNE DI CHIURO               | 10                        | 6                  | 4          |                       |                    |            | 10                | 6          | 4          |
| COMUNE DI COLORINA             |                           |                    |            | 12                    | 6                  | 6          | 12                | 6          | 6          |
| COMUNE DI FAEDO                |                           |                    |            |                       |                    |            | 0                 | 0          | 0          |
| COMUNE DI FUSINE               | 9                         | 7                  | 2          | 7                     | 6                  | 1          | 16                | 13         | 3          |
| COMUNE DI LANZADA              |                           |                    |            | 5                     | 4                  | 1          | 5                 | 4          | 1          |
| COMUNE DI MONTAGNA             |                           |                    |            |                       |                    |            | 0                 | 0          | 0          |
| COMUNE DI PIATEDA              |                           |                    |            | 1                     | 1                  | 0          | 1                 | 1          | 0          |
| COMUNE DI POGGIRIDENTI         | 9                         | 6                  | 3          |                       |                    |            | 9                 | 6          | 3          |
| COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA  |                           |                    |            |                       |                    |            | 0                 | 0          | 0          |
| COMUNE DI POSTALESIO           |                           |                    |            |                       |                    |            | 0                 | 0          | 0          |
| COMUNE DI SONDRIO              | 27                        | 21                 | 6          | 837                   | 714                | 123        | 864               | 733        | 131        |
| COMUNE DI SPRIANA              |                           |                    |            | 16                    | 11                 | 5          | 16                | 11         | 5          |
| COMUNE DI TORRE DI SANTA MARIA |                           |                    |            | 7                     | 5                  | 2          | 7                 | 5          | 2          |
| COMUNE DI TRESIVIO             | 3                         | 3                  | 0          |                       |                    |            | 3                 | 3          | 0          |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>70</b>                 | <b>53</b>          | <b>17</b>  | <b>896</b>            | <b>756</b>         | <b>140</b> | <b>966</b>        | <b>807</b> | <b>159</b> |
| <b>PERCENTUALE</b>             |                           | <b>76%</b>         | <b>24%</b> |                       | <b>84%</b>         | <b>16%</b> |                   | 84%        | 16%        |

**Il tema del sotto-utilizzo**

I dati sul flusso di assegnazione del patrimonio rimandano a considerazioni necessarie sulle ragioni della forte compressione tra patrimonio totale, patrimonio disponibile e patrimonio in assegnazione, con attenzione agli aspetti del sotto-utilizzo.

Nell'Ambito di Sondrio, appaiono residui più o meno significativi di patrimonio non in uso in quasi tutti i Comuni proprietari. I Comuni più piccoli segnalano il fatto che pur mettendo in avviso gli alloggi SAP liberi non vi sono richieste di assegnazione dovute presumibilmente alla domanda inesistente da parte dei residenti o dei lavoratori nel Comune. Nel Comune di Sondrio parte degli alloggi liberi (3 su 6) sono stati oggetto di manutenzione e verranno resi disponibili nei prossimi avvisi.

**Nel caso di ALER il numero di alloggi liberi ma non disponibili e sfitti per carenza manutentiva è particolarmente rilevante poiché equivale in termini assoluti al numero di alloggi liberi e disponibili.**

| ALER - ALLOGGI SAP PER STATO DI UTILIZZO |               |              |   |
|--|---------------|--------------|---|
|  | Assegnati     | Liberi       | Liberi ma non assegnabili per carenza manutentiva |
| ALBOSAGGIA                               | 4             | 0            | 1   |
| CASPOGGIO                                | 5             | 1            | 1   |
| COLORINA                                 | 6             | 5            | 1   |
| FUSINE                                   | 6             | 0            | 1   |
| LANZADA                                  | 4             | 1            | 0   |
| PIATEDA                                  | 1             | 0            | 0   |
| SONDRIO                                  | 714           | 56           | 64  |
| SPRIANA                                  | 11            | 4            | 0   |
| TORRE DI SANTA MARIA                     | 5             | 2            | 0   |
| <b>TOTALE AMBITO</b>                     | <b>756</b>    | <b>69</b>    | <b>68</b>   |
|  | <b>84,66%</b> | <b>7,73%</b> | <b>7,61%</b>                                      |

NB nei 69 liberi non sono ricompresi gli alloggi SAT

Nelle situazioni in cui i tassi di inutilizzo sono “critici” (superiori al 40 o al 50% del patrimonio ovvero in percentuale inferiore ma in numero assoluto così elevato da corrispondere al fabbisogno riscontrato negli avvisi, come nel caso ALER), il dato va indagato più approfonditamente e rapportato alle informazioni sui motivi di mancato utilizzo. Va valutato se tali tassi “critici” possano essere considerati “fisiologici” (turn-over) o se siano legati a problemi di obsolescenza e degrado, a ritardi nella manutenzione e sistemazione degli alloggi che si rendono disponibili, o a mancato matching tra domanda e offerta (come segnalano i piccoli comuni i cui avvisi vanno di fatto deserti).

In generale, è molto raro e marginale il caso che il patrimonio SAP venga ridestinato ad altri usi abitativi; fanno eccezione la valorizzazione di due appartamenti a Sondrio utilizzati per ospitare il Centro Antiviolenza e tre appartamenti a Castione utilizzati per l'emergenza Ucraina.

**Nel suo complesso il sistema dei servizi abitativi pubblici appare “bloccato”,** con capacità di offerta a bando estremamente esigua rispetto alle dimensioni dello stock complessivo e il patrimonio abitativo pubblico risulta, in progressivo degrado.

I dati sui tassi di mancato utilizzo suggeriscono alla programmazione delle politiche abitative di investire sia **sull'efficientamento gestionale (accelerare i tempi di assegnazione e i tempi di ristrutturazione)** sia, ove c'è margine per farlo, sulla **facilitazione del turn over** (obiettivo complesso che richiede una diversificazione dell'offerta non limitata ai servizi abitativi pubblici).

### 2.3 ANALISI DEGLI ASSEGNATARI SAP NEGLI ALLOGGI ALER

| DATI DEMOGRAFICI ASSEGNATARI ALER - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI |                  |                               |                               |                                   |                                  |                                   |            |
|---|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------|
|   | Mono<br>nucleari | Famiglie<br>DUE<br>componenti | Famiglie<br>TRE<br>componenti | Famiglie<br>QUATTRO<br>componenti | Famiglie<br>CINQUE<br>componenti | Famiglie<br>OLTRE 5<br>componenti | TOTALE     |
| ALBOSAGGIA  | 1                | 2                             | 0                             | 0                                 | 1                                | 0                                 | 4          |
| CASPOGGIO   | 0                | 2                             | 3                             | 0                                 | 0                                | 0                                 | 5          |
| COLORINA  | 2                | 1                             | 2                             | 0                                 | 1                                | 0                                 | 6          |
| FUSINE  | 3                | 0                             | 2                             | 0                                 | 0                                | 1                                 | 6          |
| LANZADA   | 1                | 2                             | 0                             | 1                                 | 0                                | 0                                 | 4          |
| PIATEDA   | 1                |                               |                               |                                   |                                  |                                   | 1          |
| SONDRIO   | 317              | 182                           | 82                            | 52                                | 41                               | 40                                | 714        |
| SPRIANA   | 4                | 4                             | 1                             | 2                                 | 0                                | 0                                 | 11         |
| TORRE DI SANTA<br>MARIA   | 4                | 0                             | 0                             | 1                                 | 0                                | 0                                 | 5          |
| <b>TOTALE AMBITO</b>  | <b>333</b>       | <b>193</b>                    | <b>90</b>                     | <b>56</b>                         | <b>43</b>                        | <b>41</b>                         | <b>756</b> |

Pare evidente il fatto che la composizione dei nuclei familiari che occupano alloggi SAP corrispondano ad un fenomeno demografico generalizzato. ***Il numero medio di componenti nel nucleo familiare è destinato ad assottigliarsi sempre più in risposta alle tendenze sociodemografiche in atto.*** Le famiglie mononucleari sono maggioritarie (il 44% degli inquilini nei SAP) e la domanda a livello regionale si attesta intorno al 26% e per il futuro c'è da aspettarsi un'ulteriore crescita di questa quota. Riflette il quadro sociodemografico generale il fatto che le famiglie con figli minori sono nettamente inferiori a quelle con componenti anziani, come evidenziato nella tabella che segue.

|                      | Totale Nuclei | Nuclei con componenti NON EU | Nuclei con componenti di minore età | Nuclei con componenti oltre 65 anni |
|----------------------|---------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ALBOSAGGIA           | 4             | 0                            | 1                                   | 0                                   |
| CASPOGGIO            | 5             | 0                            | 2                                   | 2                                   |
| COLORINA             | 6             | 1                            | 4                                   | 1                                   |
| FUSINE               | 6             | 1                            | 1                                   | 1                                   |
| LANZADA              | 4             | 0                            | 1                                   | 1                                   |
| PIATEDA              | 1             | 1                            | 1                                   | 0                                   |
| SONDRIO Capofila     | 714           | 70                           | 170                                 | 295                                 |
| SPRIANA              | 11            | 0                            | 3                                   | 3                                   |
| TORRE DI SANTA MARIA | 5             | 0                            | 1                                   | 2                                   |
| <b>TOTALE AMBITO</b> | <b>756</b>    | <b>73</b>                    | <b>184</b>                          | <b>305</b>                          |

A differenza di quanto generalmente percepito **la popolazione straniera extraeuropea che vive nelle “case popolari” non è prevalente** (“*alla Piastra ci sono più stranieri che italiani*”) ma è percentualmente rilevante (9,6%) se si considera che tra la popolazione residente a Sondrio gli extraeropei superano di poco il 5%.

Da notare che in tutto il territorio considerato nei SAP **non risultano nuclei occupanti abusivi**

**Di grande interesse risulta anche la composizione dei nuclei in relazione alla capacità economica** qui indagata in relazione all'appartenenza alle quattro aree in cui sono suddivisi gli inquilini SAP a loro volta corrispondenti a determinate soglie ISEE

| 6. ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP |            |            |            |           |            |
|---|------------|------------|------------|-----------|------------|
|   | Protezione | Accesso    | Permanenza | Decadenza | Totale     |
| ALBOSAGGIA  | 1          | 3          | 0          | 0         | 4          |
| CASPOGGIO   | 0          | 2          | 2          | 1         | 5          |
| COLORINA  | 3          | 2          | 1          | 0         | 6          |
| FUSINE  | 2          | 0          | 3          | 1         | 6          |
| LANZADA   | 1          | 2          | 1          | 0         | 4          |
| PIATEDA   | 1          | 0          | 0          | 0         | 1          |
| SONDRIO Capofila  | 408        | 186        | 106        | 14        | 714        |
| SPRIANA   | 5          | 3          | 3          | 0         | 11         |
| TORRE DI SANTA MARIA  | 0          | 5          | 0          | 0         | 5          |
| <b>TOTALE AMBITO</b>  | <b>421</b> | <b>203</b> | <b>116</b> | <b>16</b> | <b>756</b> |

- area della protezione, per i nuclei con ISEE-ERP fino a 9.000,00 euro (comprende indigenti = ISEE uguale o inferior a 3.000 euro)
- area dell'accesso, per i nuclei con ISEE-ERP da 9.001,00 a 14.000,00 euro;
- area della permanenza, per i nuclei con ISEE-ERP da 14.001,00 a 35.000,00 euro;
- area della decadenza, per i nuclei con ISEE-ERP superiore a 35.000,00 euro,

**La percentuale di famiglie che si trovano nell'area della protezione è assai significativa (oltre il 55%)** e indica che nei SAP si concentra la popolazione che vive in condizioni economiche di grande vulnerabilità e povertà, popolazione che necessita appunto di protezione e sostegno per condurre una vita dignitosa. Se consideriamo inoltre il numero di famiglie che sono collocate nell'area dell'accesso (un altro 26,8%) possiamo affermare che i SAP rappresentano un polmone vitale per la popolazione che, secondo la normativa in vigore sulle politiche abitative, è al di sotto della fascia che dovrebbe accedere ad alloggi sociali (i cosiddetti Servizi Abitativi Sociali di cui si parlerà più avanti).

Se consideriamo la domanda di alloggi SAP **a livello regionale la distribuzione per classi di ISEE evidenzia che la gran parte delle domande, circa l'86%, si colloca nelle fasce più basse al di sotto di 8.000 di ISEE** ed è previsto un peggioramento di questo dato. Si presume quindi, come affermato nel Piano triennale regionale, che la quota delle assegnazioni riguardante i nuclei con ISEE fino a 8.000 euro possa crescere.

Se il dato degli occupanti con ISEE inferiore a 9.000 euro nell'ambito di Sondrio si attesta intorno all'82% e se si registra una domanda in crescita con percentuali simili, considerata la scarsa capacità di risposta dei servizi abitativi pubblici (lo scarto tra numero di domande e numero di assegnazioni) possiamo affermare che una vasta fascia di popolazione in difficoltà abitativa non trova risposta nel sistema dei servizi abitativi pubblici ed è ragionevole pensare che anche le innovazioni normative introdotte per velocizzare ed aumentare le assegnazioni avranno un impatto limitato e non consentiranno alla maggior parte dei richiedenti di accedere al SAP.

## 2.4 IL PATRIMONIO “NON SAP”

Per dare risposta al fabbisogno abitativo delle persone più fragili da diversi anni l’ambito di Sondrio ha progressivamente avviato servizi abitativi rivolti a persone senza tetto o in grave disagio abitativo.

Risale ad oltre 30 anni l’istituzione del **Centro di prima accoglienza provinciale**, un servizio di accoglienza notturna situato nel capoluogo che ospita fino ad 8 persone per periodi medio brevi, periodi che negli ultimi tre anni, causa la pandemia e l’irrigidimento del mercato privato degli alloggi in locazione, si sono sempre più dilatati. Sostenuto con risorse del comune di Sondrio, degli uffici di piano (3 comunità Montane) della Provincia, è gestito dalla Parrocchia di Sondrio e si configura come una struttura di prima accoglienza rivolta a cittadini italiani e stranieri anche non residenti. La struttura è composta da un appartamento con otto posti letto, una cucina comune ed un posto per il custode. Il Centro è sempre saturo con lista d’attesa e da febbraio 2023 è stato potenziato in via sperimentale con 4 posti aggiuntivi.

Per far fronte all’aumento di persone senza tetto a dicembre 2021 è stata inaugurata una **struttura di emergenza notturna** gestita dalla Croce Rossa in convenzione con il Comune di Sondrio. Si tratta di un container coibentato con sei posti letto disponibile 7 giorni su 7.

Il Comune di Sondrio dispone di inoltre di 3 appartamenti di emergenza, due per soluzioni abitative con contratto quadriennale ed uno per collocazioni temporanee di senza tetto per periodi medio-brevi (tutti perennemente occupati).

L’ambito territoriale dispone inoltre di 7 appartamenti di **Housing-temporaneo**. Si tratta di servizi abitativi in cui è prevista una quota minima di spesa. Questi appartamenti garantiscono una risposta al problema abitativo per circa 21 persone con possibilità di soggiorno per sei mesi, spesso prorogati per un periodo equivalente, e servizi di accompagnamento all’autonomia. Tutti gli alloggi di housing risultano occupati e si è stimata la necessità di almeno il doppio di appartamenti per soddisfare la domanda. Di seguito l’andamento degli accessi.



Citiamo infine in questa sezione il caso degli appartamenti destinati all'accoglienza di profughi e richiedenti asilo, tema di particolare rilevanza sia per il fatto che lo sviluppo di questi servizi ha comportato la stipula di canoni di locazione con proprietari privati da parte degli enti gestori sia per il fatto che in uscita da questi appartamenti dedicati all'accoglienza si presentano sul territorio persone e famiglie che, anche dopo uno o più anni di accoglienza, sono portatori di varie fragilità (lavorative, familiari e di inclusione raggiunta nella comunità locale).

Nell'ambito di Sondrio la presenza di quasi 200 posti di accoglienza ha creato una nuova e pressante domanda di servizi abitativi rivolti a questa utenza che non trova risposte nel mercato privato della locazione.

### **accoglienza profughi e richiedenti asilo (posti convenzionati)**

|                              | CAS        |            | SAI        |           |
|------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
|                              | n. appart. | n posti    | n. appart. | n posti   |
| Totale provincia             | 58         | 292        | 14         | 67        |
| <b>di cui ambito sondrio</b> | <b>39</b>  | <b>195</b> | <b>7</b>   | <b>32</b> |

## **2.5 LE CONDIZIONI E LE LEVE PER ANNETTERE E INCREMENTARE L'OFFERTA**

Nell'ultima sezione del questionario, sono state poste ai comuni alcune domande utili a sondare potenziali di sviluppo della offerta abitativa da due punti di vista:

- **possibili riusi di altro patrimonio immobiliare pubblico**

- **previsioni di sviluppo dei Piani urbanistici** (specialmente considerando se essi prevedano meccanismi di obbligatorietà alla destinazione di parte delle volumetrie residenziali edificabili a offerta abitativa calmierata, oppure meccanismi di incentivo allo stesso scopo).

In altre parole ci siamo chiesti quali politiche urbanistiche sono state attuate dai Comuni o si potranno programmare in futuro per mettere a disposizione alloggi e servizi adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per la loro incapacità di ottenere un credito, per l'assenza di un'offerta adeguata e perché esclusi, avendo ISEE superiore a 9.000 euro (se si considera la soglia analizzata nel capitolo relativo al SAP), dall'assegnazione degli alloggi appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica? Domande necessarie se vogliamo capire quale spazio può crearsi nell'ambito di Sondrio per i cosiddetti Servizi abitativi sociali (SAS) che rispondono al fabbisogno abitativo dell'ampia fascia grigia appena descritta.

### ***a) Come creare nuovi servizi abitativi mediante il recupero e la valorizzazione di immobili pubblici sotto-utilizzati e dismessi?***

La gran parte dei Comuni che hanno risposto al questionario hanno dichiarato di **NON disporre di patrimonio o di avere un patrimonio inadatto a riusi abitativi**.

Pur non risultando da questa prima rilevazione che vi siano spazi di manovra per valorizzare immobili pubblici dismessi per l'ambito di Sondrio, risulta emblematico il progetto di rigenerazione urbana denominato "Monte Salute" che prevede il recupero di una vasta area pubblica (l'ex Ospedale psichiatrico) in cui verranno creati e sperimentati, tra gli altri, anche nuovi servizi abitativi (ALLEGATO 1 scheda Monte salute).

Utile inoltre richiamare quanto già riportato rispetto alla possibilità di valorizzare il patrimonio SAP inutilizzato per altri scopi sociali come hanno fatto il Comune di Sondrio (centro antiviolenza) e Castione Andevenno (alloggi per profughi Ucraini).

**b) Quali sono le leve dell'edilizia privata per sviluppare edilizia residenziale a costi accessibili?**

Relativamente al secondo tema di indagine, emerge la fotografia di **un territorio a basso potenziale residuo di sviluppo ulteriore** (come in parte rivelato anche dalla osservazione geografica del livello di urbanizzazione delle aree dei fondivalle e, in generale, insediabili). Gli interventi privati per vendita o locazione di alloggi a prezzo calmierato sono sempre più sporadici e contenuti. In alcune aree territoriali come il capoluogo gli interventi di edilizia agevolata o convenzionata sono stati significativi in passato.

Pur disponendo di risposte molto parziali e non omogenee, tra i comuni dei 6 ambiti territoriali che hanno fornito risposte alle domande risulta che:

- oltre il 95% (47 comuni su 53) NON ha potenziali edificatori residui entro Piani di Zona e Piani particolareggiati per l'Edilizia Economica e Popolare;
- solo 6 comuni rispondono alla domanda sulla presenza di aree di completamento e ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, per indicare l'assenza di tali aree;
- oltre l'80% dei Comuni indicano che **NON ci sono potenziali di sviluppo** di nuova offerta "accessibile" generabile attraverso bonus e incentivi volumetrici.

**Solo in 4 Comuni il SAS risulta essere indicato nei PGT come un SIEG**

Solo in 2 Comuni sono previsti **incentivi** alla sua realizzazione.

Solo in 1 Comune ci sono **leve fiscali** per favorire la messa a disposizione di patrimonio privato per la locazione calmierata.

Le informazioni sopra riportate se associate a quelle sullo spopolamento e l'abbandono dei vecchi nuclei, più in generale sul vuoto e lo sfitto, parlano di un mancato adeguamento delle politiche urbanistiche alla necessità di intercettare patrimonio e rimetterlo in gioco, in un contesto in cui si sono ristretti i margini per realizzarne di nuovo.

A proposito di vuoto e sfitto e della necessità di ripensare le politiche urbanistiche dei territori della Montagna è utile citare l'indagine 2023 di OPENPOLIS su dati ISTAT dove si rileva che **tra le province italiane, quella con la quota maggiore di abitazioni non occupate in modo in modo permanente è Sondrio, con il 57,04%.**

**Quanto al social housing**, che ricomprende l'insieme delle attività utili a fornire alloggi e servizi a forte connotazione sociale (come i SAS) per la popolazione in disagio abitativo che non riesce ad accedere ai SAP, va ricordato che a livello regionale gli interventi più significativi si sono sviluppati e concentrati nell'area metropolitana di Milano e nei grandi capoluoghi di Provincia, dove maggiore è lo scarto con i valori di mercato di compravendita e di locazione. *“È principalmente in questi contesti, infatti, che il social housing riesce a rispondere all'esigenza di incontrare alloggi a costi accessibili che è manifestata da un'ampia platea di cittadini in possesso di un ISEE medio, superando efficacemente le criticità di incontro tra domanda e offerta”.*

L'impovertimento della popolazione, il sistema pubblico "bloccato", l'aumento del vuoto abitativo privato, la fragilità del sistema abitativo d'emergenza che risulta crescere meno del fabbisogno reale, suggeriscono la necessità di un ripensamento e di uno sviluppo proprio del sistema di housing sociale anche nel territorio della Montagna.

| <b>AMBITO DI SONDRIO</b>    |               |
|-----------------------------|---------------|
| <i>"il vuoto abitativo"</i> |               |
| Albosaggia                  | 55,99%        |
| Berbenno di Valtellina      | 51,20%        |
| Caiolo                      | 53,05%        |
| Caspoggio                   | 79,23%        |
| Castello dell'Acqua         | 65,88%        |
| Castione Andevenno          | 51,21%        |
| Cedrasco                    | 55,66%        |
| Chiesa in Valmalenco        | 80,52%        |
| Chiuro                      | 44,19%        |
| Colorina                    | 49,34%        |
| Faedo Valtellino            | 53,72%        |
| Fusine                      | 55,71%        |
| Lanzada                     | 74,08%        |
| Montagna in Valtellina      | 49,95%        |
| Piateda                     | 55,74%        |
| Poggiridenti                | 38,22%        |
| Ponte in Valtellina         | 61,89%        |
| Postalesio                  | 49,91%        |
| Sondrio                     | 29,59%        |
| Spriana                     | 82,44%        |
| Torre di Santa Maria        | 73,91%        |
| Tresivio                    | 53,75%        |
| <b>MEDIA</b>                | <b>57,51%</b> |
| fonte OPENPOLIS 2023        |               |

### 3. LA DOMANDA ABITATIVA NELL'AMBITO DI SONDRIO

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).

#### 3.1 LA DOMANDA DI ALLOGGI SAP

I dati di seguito riportati descrivono un quadro caratterizzato da:

- **una domanda abitativa di alloggi SAP e di contributi di sostegno alla locazione fortemente concentrata a Sondrio**, ma diffusa anche se con piccoli numeri nei restanti comuni dell'Ambito territoriale;
- **una scarsa attrattività delle soluzioni abitative SAP localizzate in comuni diversi da Sondrio**, la domanda risulta infatti debole o nulla per Castione, Fusine, Colorina, Spriana... dove non si rilevano domande di assegnazione di alloggi SAP di proprietà comunale nonostante vi sia la disponibilità di alloggi liberi;
- **una domanda abitativa appartenente quasi esclusivamente all'area del disagio** (per oltre 1/3 in condizioni di indigenza cioè con ISEE inferiore a 3.000 euro), che trova riscontro anche nella domanda di contributi di sostegno alla locazione.

La domanda abitativa descritta attraverso i dati che seguono rappresenta la **componente conosciuta/ conoscibile della domanda complessiva**, in ragione della sua corresponsione con il sistema di offerta esistente, nei suoi requisiti e nelle sue caratteristiche. 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.

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

In occasione dell'Avviso pubblico di assegnazione di unità immobiliari destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) ID 3241/2021 sono state presentate

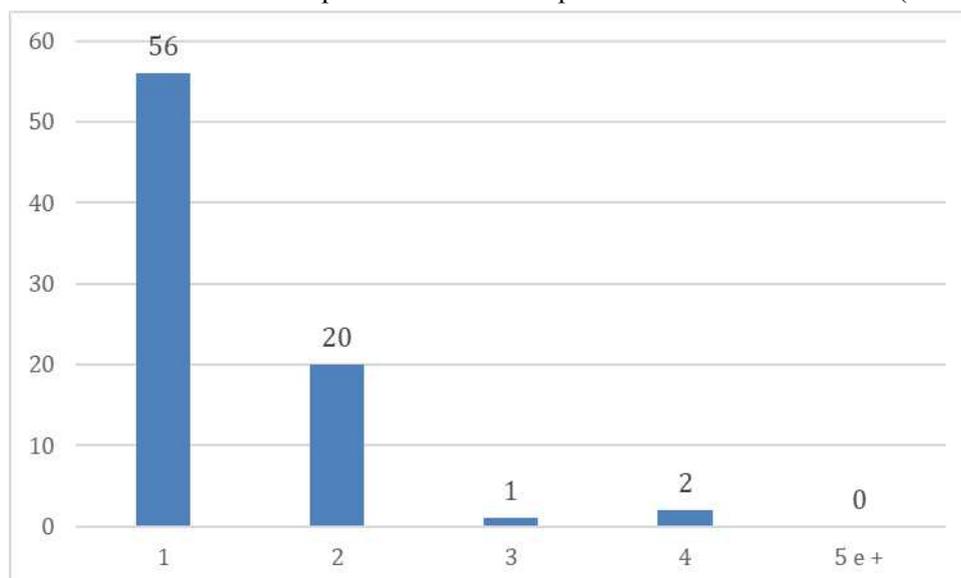
- **79 domande per le UI disponibili di proprietà comunale;**
- **135 domande per le UI disponibili di proprietà ALER.**

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 ID 3241/2021

| COMUNE di ubicazione U.I. disponibili nell'Avviso pubblico | Numero DOMANDE* | Numero alloggi disponibili | Numero alloggi assegnati |
|--|-----------------|----------------------------|--------------------------|
| Ambito Sondrio   | 79              | 4                          | 3                        |
| Castione   | 0               |                            |                          |
| Fusine   | 0               |                            |                          |
| Poggiridenti   | 5               |                            |                          |
| Sondrio  | 74              |                            |                          |

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



Condizioni:

- rilevante presenza di nuclei familiari in **condizioni di indigenza**: 38 domande, pari al 48% del totale delle domande presentate;
- 9 le domande presentate da richiedenti con **disabilità motorie**.

Residenza del richiedente

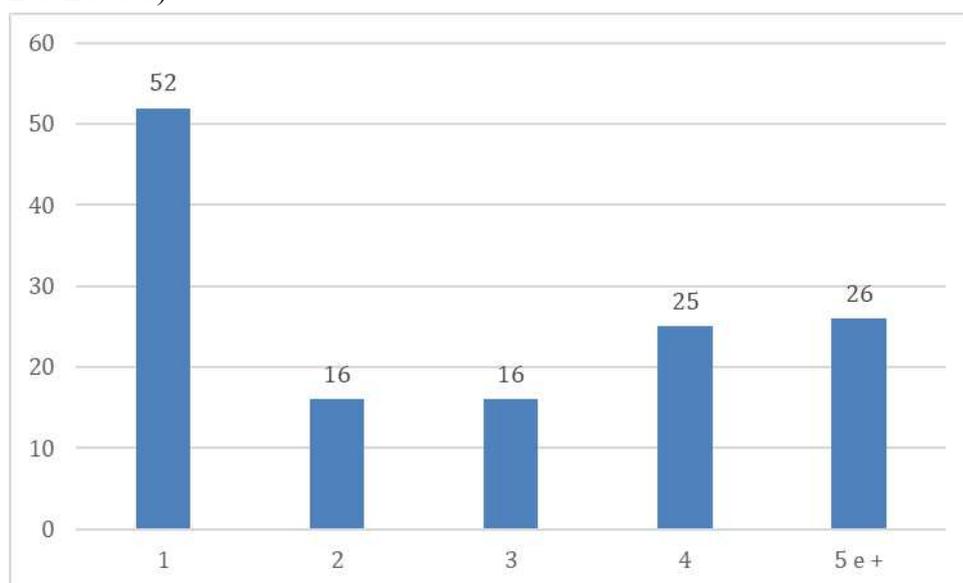
- per i 5 alloggi di Poggiridenti le domande sono state presentate da 4 residenti nello stesso comune e 1 da residente in comune fuori ambito territoriale
- per i 2 alloggi di Sondrio sono state presentate 74 domande, 60 delle quali da residenti a Sondrio, 13 da altro comune dell’Ambito e 1 da residente 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 – ID 3241

| COMUNE di ubicazione U.I. disponibili nell'Avviso pubblico | Numero DOMANDE* presentate | Numero alloggi disponibili | Numero alloggi assegnati |
|--|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Ambito Sondrio 22  | 135                        | 59                         | 27                       |
| Colorina   | 0                          |                            |                          |
| Sondrio  | 134                        |                            |                          |
| Spriana  | 0                          |                            |                          |
| Torre S. Maria   | 1                          |                            |                          |

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



Condizioni:

- **anche in questo caso è rilevante presenza di nuclei familiari in condizioni di indigenza:** 61 domande, pari al 45,2% del totale delle domande presentate;
- **17 le domande presentate da richiedenti con disabilità motorie.**

Residenza del richiedente

- 106 le domande presentate da residenti nello stesso comune pari al 78,5% dei richiedenti;
- 25 le domande presentate da residenti in altri comuni dell'Ambito territoriale, pari al 18,5% del totale delle domande, tutte relative alle UI immobiliari ubicate a Sondrio;
- 4 domande presentate da residenti in comuni fuori Ambito territoriale.

### 3.2. LA DOMANDA DI SOSTEGNO AFFITTO

Nel 2021, la c.d. “Misura Unica” ha assegnato complessivamente 38 milioni di euro ai 91 Ambiti per sostenere i propri cittadini, con un ISEE inferiore a 35.000 euro, titolari di un contratto di locazione sul libero mercato, in difficoltà con il pagamento del canone; gli enti capofila di Ambito hanno provveduto ad assegnare contributi, fino ad un importo massimo di 3.000 euro, da erogare direttamente al proprietario dell'alloggio, a copertura di un massimo di 8 mensilità.

Risulta evidente l'incremento delle domande e del numero di contributi erogati più che raddoppiato in due anni.

|           | <b>N domande</b> | di cui approvate e finanziate | NOTE                                    |
|-----------|------------------|-------------------------------|---|
| Anno 2020 | <b>108</b>       | 72                            | molte irregolarità formali              |
| Anno 2021 | <b>121</b>       | 97                            | Misura più nota e supporto alla domanda |
| anno 2022 | <b>170</b>       | 150                           | molti casi nuovi                        |

Si è considerevolmente incrementata la domanda da parte dei cittadini italiani e i richiedenti sono distribuiti in tutto l'ambito territoriale pur essendo prevalente e in crescita la percentuale dei residenti nel Comune di Sondrio.

|                                       |            | anno 2022     | anno 2021  |
|---------------------------------------|------------|---------------|------------|
| <b>Nazionalità dei richiedenti</b>    |            | %             | confronto  |
| <b>Cittadini italiani</b>             | 78         | <b>46,00%</b> | <b>38%</b> |
| <b>Altri Paesi U.E</b>                | 5          | <b>3%</b>     |            |
| <b>Extra U.E.</b>                     | 87         | <b>51%</b>    |            |
| Totale                                | 170        | 100%          |            |
| <b>Luogo di residenza nell'ambito</b> |            | anno 2022     | anno 2021  |
| <b>Comune capoluogo</b>               | <b>117</b> | 69%           | 66%        |
| <b>Altri Comuni</b>                   | <b>53</b>  | 31,00%        | 34%        |
| Berbenno                              | 7          |               |            |
| Poggiridenti                          | 7          |               |            |
| Postalesio                            | 7          |               |            |
| Piateda                               | 6          |               |            |
| Albosaggia                            | 5          |               |            |
| Montagna                              | 5          |               |            |
| Ponte                                 | 5          |               |            |
| Tresivio                              | 4          |               |            |
| Chiuro                                | 2          |               |            |
| Faedo                                 | 2          |               |            |
| Caiolo                                | 1          |               |            |
| Chiesa Valmalenco                     | 1          |               |            |
| Colorina                              | 1          |               |            |

Come riportato nel “Rapporto annuale al Consiglio Regionale – anno 2020”, nel 2019, cresce la percentuale delle famiglie in affitto in Lombardia ed in Italia, con dinamiche di aumento più accentuate a livello regionale. Come noto è aumentata la povertà L’incidenza della povertà assoluta nelle famiglie Lombarde è quasi raddoppiata tra il 2014 (3,0%) ed il 2018 (5,9%), per poi scendere al 5,1% nel 2019 e risalire, secondo una stima di PoliS-Lombardia, al 7,1% nel 2020.

Due ulteriori fattori pesano in modo significativo:

- il 14,5% delle famiglie in affitto risulta povera;
- oltre un quarto delle famiglie i cui componenti siano stranieri è povera.

Una famiglia che risiede in affitto è pertanto esposta in misura maggiore al rischio di fragilità economica, che si cumula con altre condizioni quali la cittadinanza dei suoi membri

Queste considerazioni tratte ancora una volta dal Piano Regionale dei Servizi Abitativi mostra una situazione che trova riscontro anche nell’analisi della capacità economica delle famiglie che hanno fatto domanda di sostegno affitto

**MISURA SOSTEGNO AFFITTO AMBITO DI SONDRIO**

| <b>Parametro ISEE</b>   | anno 2022         | anno 2021         |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Indigenza (Isee <3.000  | <b>27%</b>        | <b>31%</b>        |
| Isee tra 3.001 e 16.000 | 69%               | 67%               |
| Isee > 16.000           | 4%                | 2%                |
|                         | anno 2022         | anno 2021         |
| <b>ISEE medio</b>       | <b>5.362,96 €</b> | <b>5.024,29 €</b> |
|                         | anno 2022         | anno 2021         |
| <b>Canone medio</b>     | <b>362,46</b>     | <b>348</b>        |

Al di sotto dei 16.000 euro di ISEE che, ricordiamo, è poco sopra alla “soglia di accesso” per gli alloggi SAP, è collocato più del 95% dei richiedenti e gran parte di questi (certamente come si è visto tutti quelli che hanno un ISEE superiore a 8.000 euro ) non avranno la possibilità di accedere al Servizio pubblico (le agognate “case popolari”).

L’ISEE medio è intorno ai 5.000 euro ad ulteriore conferma di una fascia grigia che vive più in condizioni di “disagio abitativo” (i principali destinatari dei SAP) che non di “difficoltà abitativa” coloro che “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)” secondo quanto affermato dal Piano Regionale.

I dati della Misura Unica se incrociati con quelli relativi al sistema d’offerta ed all’analisi degli inquilini SAP sembrano evidenziare la necessità duplice di “sbloccare il sistema dei servizi pubblici (+ efficienza nelle assegnazioni e – vuoto) e di investire sulla nascita di un’area di housing sociale il cui accesso sia però rivolto ad una fascia di popolazione a partire da una soglia d’accesso intorno agli 8.000 euro di ISEE.

Significativo, a questo proposito che il 56% dei richiedenti la misura unica nel 2022 era conosciuto dai servizi sociali per interventi e richieste di aiuto.

I servizi abitativi sociali del futuro prossimo dovranno quindi prevedere diverse forme e interventi di sostegno perché siano sostenibili e per aiutare le famiglie ad uscire da una condizione di protezione e sostegno.

### **3.3. UNA STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO**

A partire dai dati riportati nei capitoli precedenti è possibile azzardare una stima del fabbisogno abitativo complessivo, tenendo sempre presente che il dato è costruito su elementi parziali e limitati alla domanda intercettata dal servizio pubblico.

Per quanto riguarda il patrimonio SAP consideriamo anzitutto lo scarto tra la domanda e l'offerta rilevando che a fronte di una domanda di "case popolari" che si attesta annualmente intorno a 220 domande (media degli ultimi 5 anni) le assegnazioni sono mediamente 20/25 all'anno (media realizzata sulla serie storica e confermata dalla previsione di assegnazione per il prossimo triennio).

**Si tratta quindi di una risposta che soddisfa circa il 10% dei richiedenti.**

Se consideriamo anche il fatto che oltre il 40% delle domande si colloca in condizioni di indigenza (corrispondente a nuclei familiari con ISEE inferiore a 3.000 euro), possiamo ragionevolmente stimare per difetto che almeno 50 nuclei familiari in condizione di povertà non trovano risposta nel patrimonio SAP. Un dato che trova conferma anche nell'analisi della domanda relativa agli alloggi di emergenza o di housing temporaneo. Solo per quest'ultima unità d'offerta si è visto come a fronte di una domanda in aumento vi sia annualmente l'ingresso di circa 10 nuove famiglie.

**Il rischio di esclusione abitativa riguarda però un numero di famiglie assai più elevato.**

Ricordiamo anzitutto che tra le 200 famiglie che fanno domanda di accesso al SAP senza possibilità di assegnazione l'82% circa ha un ISEE inferiore ad 8.000 euro.

Consideriamo poi il fatto che tra i 170 richiedenti il sostegno alla locazione nel 2022 l'ISEE medio è pari a 5.362,96 € e che il 56% dei richiedenti era conosciuto dai servizi sociali per interventi e richieste di aiuto. Sembra plausibile affermare che la stragrande maggioranza dei richiedenti è in difficoltà nel pagare un canone di mercato che si presenta mediamente basso.

Non sappiamo quanti di questi richiedenti abbiano fatto domanda di accesso al SAP ma un dato presunto sulla base delle istruttorie effettuate dall'ufficio di piano indica che siano meno del 30%.

Possiamo quindi stimare che almeno 100 richiedenti necessitano di un intervento strutturale e stabile per avere accesso ad un alloggio a canone ulteriormente ridotto e non superiore a 200.00 euro mensili.

Incrociando i dati dunque si conferma la necessità di ridurre ulteriormente il vuoto nel SAP per raggiungere la cifra minima di 40 assegnazioni l'anno, che l'ambito si debba dotare nei prossimi anni di un patrimonio SAS di almeno 100-150 alloggi e che i Comuni debbano mettere in campo azioni sinergiche di sostegno della proprietà privata per valorizzare il patrimonio inutilizzato e renderlo disponibile, a prezzi calmierati, per una "fascia grigia" di popolazione con reddito medio (ISEE tra 8.000 e 16.000 ?) in prevedibile espansione.

## LE STRATEGIE E GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa presentate nei capitoli precedenti si delineano di seguito le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS, e si definiscono le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa.

Vengono brevemente illustrate tre particolari progettazioni già in corso in materia di politiche abitative, progetti di rigenerazione urbana che vedranno un significativo contributo degli Enti del Terzo Settore.

L'interazione tra le prospettive qui delineate e gli interventi sociali messi in atto e programmati a livello di ambito sono ampiamente descritti nel Piano di Zona 2022-2024 a cui rimandiamo sottolineando che lo studio e la predisposizione del presente Piano Triennale sono stati condotti dalla stessa unità organizzativa (l'ufficio di piano di Sondrio) che, per tutti i comuni dell'ambito coordina la programmazione e la gestisce delle politiche sociali e delle politiche abitative.

### 4.1. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DI SAP E SAS

L'analisi dei dati ha fatto emergere delle evidenze che, attraverso il confronto con gli enti coinvolti, gli amministratori dei Comuni e i tecnici, ha permesso di evidenziare alcune strategie di lungo periodo per affrontare in modo pro-attivo il tema della casa ed in particolare di fissare alcuni obiettivi per lo sviluppo del settore in termini più inclusivi ed evolutivi.

#### *Per il patrimonio SAP sono stati concordati i seguenti obiettivi:*

---

**1** *ridurre il numero di appartamenti SAP non in uso/non assegnati, sia di proprietà dei Comuni che di ALER, attraverso piani e progetti per il recupero e la manutenzione, ma anche promuovendo l'affitto nello stato di fatto o ricorrendo alle valorizzazioni alternative.*

**2** *accelerare le procedure di assegnazione di appartamenti SAP, con assunzione di personale dedicato da parte di ALER, accompagnamento utenti alla presentazione delle domande, maggiore collaborazione tra ALER- COMUNI- UFFICIO DI PIANO.*

**3** *sostenere ed affiancare i richiedenti nella predisposizione delle domande anche attraverso convenzioni con i CAF per ridurre le domande incomplete, errate, difformi.*

---

***Per il patrimonio SAS sono stati concordati i seguenti obiettivi:***

---

**1** *ampliare progressivamente il patrimonio pubblico per gli alloggi SAS (come già previsto a Sondrio con i progetti PINQUA-PNRR e il progetto Monte Salute – schede allegate), secondo il regolamento regionale per il SAS da approfondire e applicare nelle diverse possibili soluzioni*

**2** *verificare le possibilità anche per altri comuni di avviare progetti di sviluppo di patrimonio SAS nei prossimi anni*

**3** *potenziare e rivedere i programmi di housing first (programmi per persone senza tetto e in grave povertà) in linea con i progetti per il nuovo centro di prima accoglienza (PINQUA-PNRR), l'offerta di housing temporaneo (nuovo progetto PNRR+ appartamenti esistenti) e raccordando le azioni con la rete povertà e il nascente Centro di Contrasto delle povertà (PRINS-REACT EU), e il sistema di accoglienza per vittime di violenza, rifugiati, etc.*

**4** *sviluppare una Agenzia territoriale per la gestione diretta di alloggi SAS e SAP, pubblici e privati agevolati, anche in vista dello sviluppo dei progetti sperimentali in programma (PINQUA – Monte Salute-PNRR-Housing temporaneo). L'agenzia dovrà essere in grado anche di gestire misure di aiuto (come la Misura unica per il sostegno all'affitto) o di dare garanzie al privato (anche in accordo con le banche come già sperimentato).*

---

## 4.2. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA PRIVATA

Come evidenziato in precedenza il problema della casa e del fabbisogno abitativo della comunità non si soddisfa esclusivamente attraverso l'azione pubblica e il potenziamento o l'efficientamento dei servizi "pubblici" e "sociali".

Risulta quindi necessario sapere leggere la domanda di casa in affitto presente sul territorio, prevedere il bisogno e valutare dove vi sarà più richiesta di abitare accessibile riferita al mercato privato.

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 rischio di esclusione anche per redditi medi o alti.

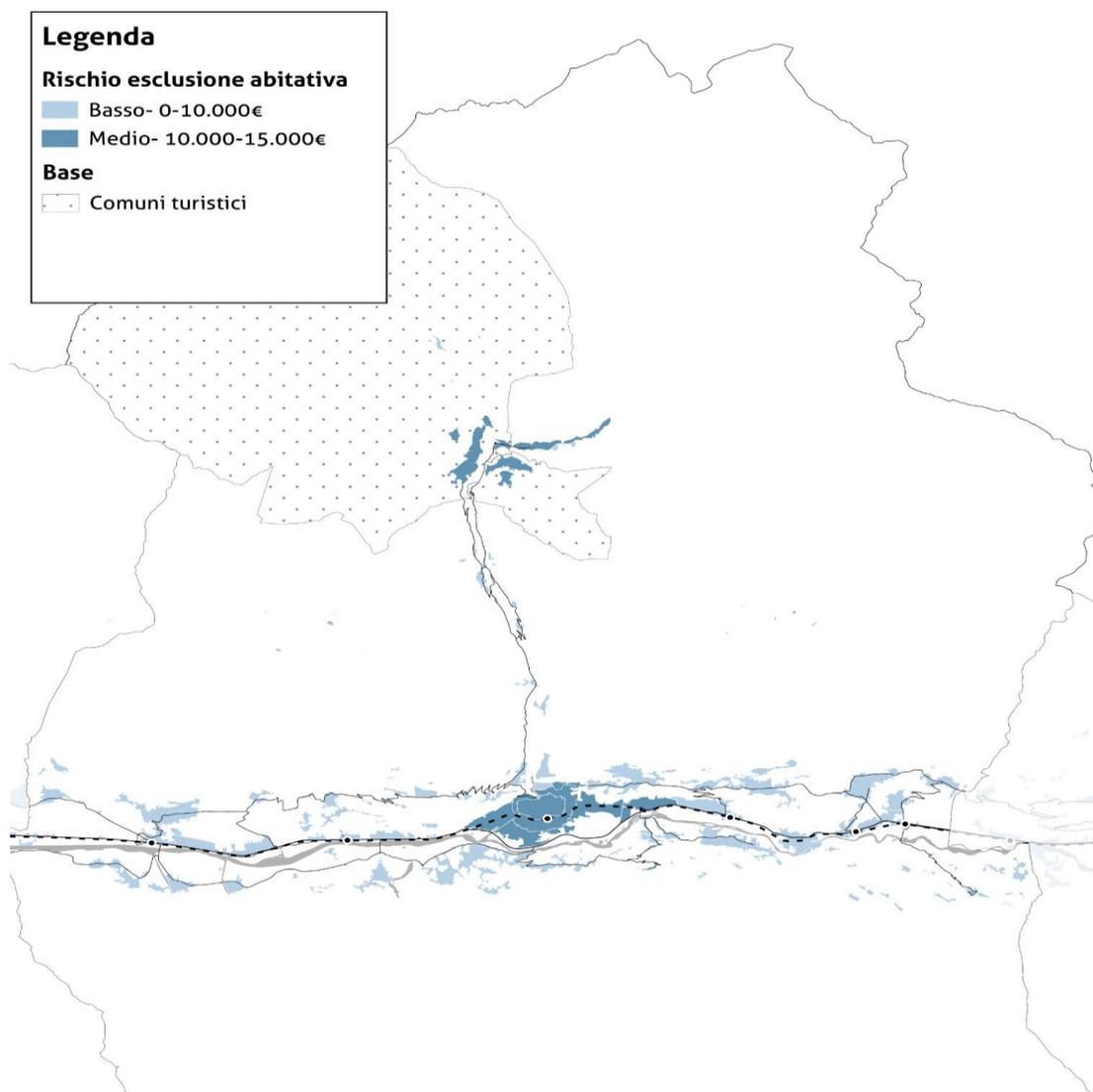


Figura 2 Rischio esclusione abitativa

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€

Nell'ambito di Sondrio i territori esposti maggiormente a rischio di esclusione abitativa sono il Comune di Sondrio, la località Piano del Comune di Montagna in Valtellina e i Comuni di Caspoggio, Chiesa in Valmalenco e Lanzada nei quali, il rischio è esteso anche per coloro che percepiscono un reddito annuo compreso tra 10.000 e 15.000 euro annui. Se per i Comuni della Valmalenco la soglia di rischio medio è dovuta ad un aumento dei prezzi per la componente turistica, la concentrazione dei servizi e delle principali attività commerciali e terziarie nel centro abitato è la causa dei prezzi mediamente più elevati nel Comune di Sondrio e nella località limitrofa di Montagna "Piano".

Nell'ambito di Sondrio non sono presenti situazioni critiche di rischio abitativo aggravato. Ciononostante, si può dedurre che la difficoltà di accesso alla casa nel Comune di Sondrio abbia influenzato parte delle scelte abitative della popolazione risultando in uno spostamento di abitanti verso località con un rischio di esclusione abitativa basso e quindi verso una condizione di maggiore accessibilità alla casa.

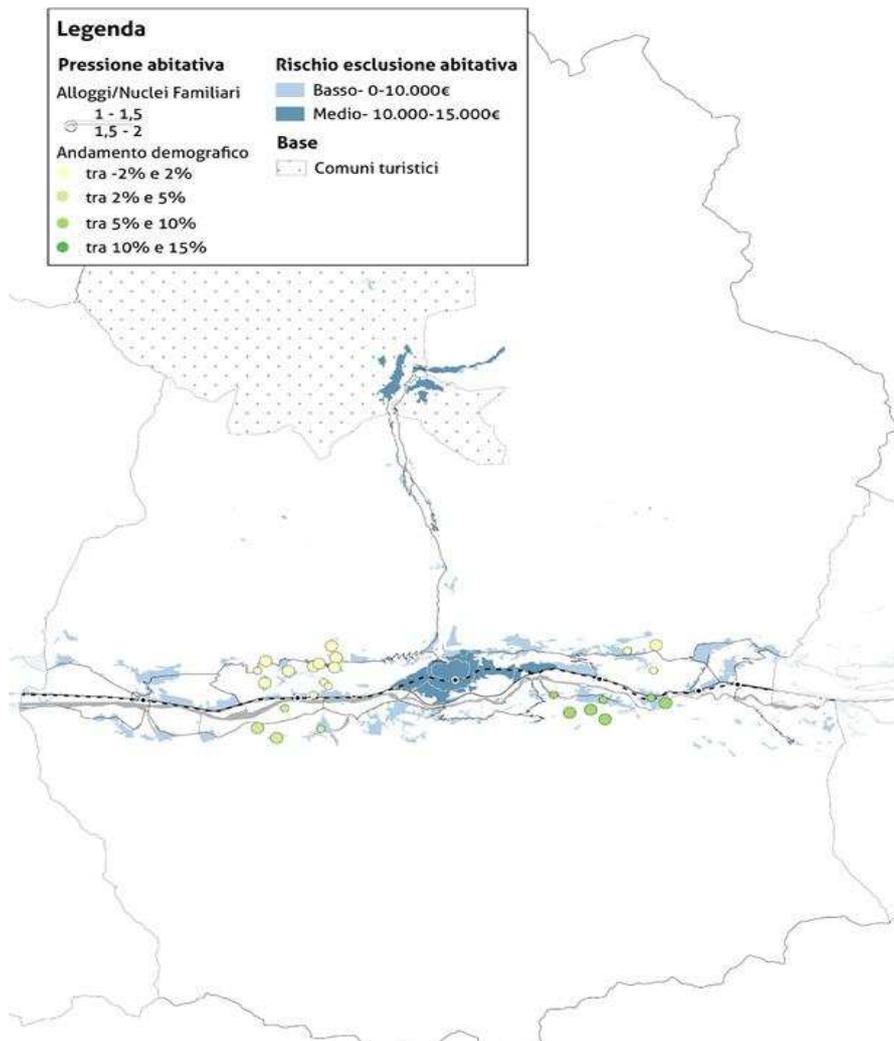
### **Valutare il potenziale della possibile offerta privata**

La mappa seguente prova ad indicare 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 e **per chi non lo è**. 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**.

A titolo di esempio si osserva che nonostante una buona accessibilità ai servizi le località di Piateda, Poggiridenti, Castione Andevenno e Castello dell'Acqua registrano valori di mercato medio-bassi indice di una capacità attrattiva minore sia per quanto riguarda i turisti e sia per abitanti potenziali. Queste aree ad alta accessibilità e non in competizione con usi turistici, potrebbero essere prese in considerazione come aree potenziali per l'atterraggio di politiche per l'abitare accessibile



***Per il patrimonio privato su possono indicare le seguenti strategie:***

Di seguito vengono forniti alcune ipotesi di strategia che dovranno essere approfondite e discusse per valutarne l'effettiva sostenibilità e l'impatto sul territorio dell'ambito

---

***1*** incentivare il ricorso al canone concordato, semplificando gli accordi territoriali

***2*** incentivare in ogni Comune nuove forme di collaborazione pubblico-privato sia nel valorizzare la proprietà privata sfitta per locazioni a prezzo calmierato che nel realizzare nuova offerta da destinare a locazione calmierata o sociale (usando le leve che possono derivare dal riconoscimento dei Servizi Abitativi nel Piano dei Servizi dei PGT)

---

### 4.3. LINEE D'AZIONE PER IL CONTENIMENTO DEL DISAGIO ABITATIVO E PER IL CONTRASTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA

Se l'Osservatorio ha reso evidente la difficoltà, prevalentemente di ALER, associata al mettere a disposizione e quindi assegnare gli alloggi SAP che, per ragioni di degrado ma più spesso per ragioni di turn-over, si liberano sui territori, i dati raccolti hanno evidenziato anche l'opportunità di sviluppare nel prossimo triennio l'offerta di servizi abitativi sociali (SAS) e la necessità di proseguire nell'approfondimento delle strategie che l'ente pubblico può mettere in campo per intercettare e valorizzare il vuoto abitativo privato.

Per ora il piano triennale ha evidenziato solo il perimetro di azione all'interno del quale può avere più senso ed efficacia incentivare, con misure di agevolazione e di sostegno dedicate, l'utilizzo del patrimonio abitativo privato vuoto a condizione che questo si rivolga alla locazione concordata.

I primi passi fin qui condotti per l'implementazione di un osservatorio sovra-ambito sulla qualità dell'abitare sono stati di supporto all'analisi dell'offerta e della domanda, hanno prodotto una base dati su scala sovra-provinciale comprendendo anche l'area dell'Alto Lario, hanno arricchito la conoscenza del fabbisogno abitativo presente sui nostri territori, hanno evidenziato la necessità di strategie condivise e concordate tra comuni, hanno offerto spunti per la programmazione territoriale delle politiche sociali ed abitative integrate .

Come anticipato l'Osservatorio ha posto le basi per consentire agli amministratori di individuare e definire qual è la domanda abitativa che resta, o rischia di restare, priva di adeguate risposte.

Nello spirito della LR 16/2016 e nell'ottica del contenimento del disagio abitativo e del contrasto dell'emergenza abitativa pare utile proseguire il lavoro intrapreso e sviluppare **l'Osservatorio sulla Casa a livello provinciale**. In un contesto di montagna come il nostro, contraddistinto dalla non-omogeneità e da una forte differenziazione delle condizioni dell'abitare, l'Osservatorio risponde al bisogno di conoscenza e approfondimento che rappresenta il presupposto per condividere strategie e politiche integrate a scala sovra-comunale.

**4.4. UNITÀ ABITATIVE COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO**

| <b>UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO</b> |                          |           |           |      |
|--|--------------------------|-----------|-----------|------|
| COMUNE DI:   | UNITÀ SAP                |           | UNITÀ SAS |      |
|  | Comune                   | Aler      | Comune    | Aler |
|  | Numero unità immobiliari |           |           |      |
| ALBOSAGGIA   |                          | 1         |           |      |
| BERBENNO DI VALTELLINA                                 |                          |           |           |      |
| CAIOLO   |                          |           |           |      |
| CASPOGGIO  |                          | 1         |           |      |
| CASTELLO DELL'ACQUA                                    |                          |           |           |      |
| CASTIONE ANDEVENNO                                     |                          |           |           |      |
| CEDRASCO   |                          |           |           |      |
| CHIESA IN VALMALENCO                                   |                          |           |           |      |
| CHIURO   | 1                        |           |           |      |
| COLORINA   |                          | 5         |           |      |
| FAEDO VALTELLINO                                       |                          |           |           |      |
| FUSINE   |                          | 1         |           |      |
| LANZADA  |                          | 1         |           |      |
| MONTAGNA IN VALTELLINA                                 |                          |           |           |      |
| PIATEDA  |                          |           |           |      |
| POGGIRIDENTI   | 2                        |           |           |      |
| PONTE IN VALTELLINA                                    |                          |           |           |      |
| POSTALESIO   |                          |           |           |      |
| SONDRIO Capofila                                       | 6                        | 60        | 2         |      |
| SPRIANA  |                          | 5         |           |      |
| TORRE DI SANTA MARIA                                   |                          | 2         |           |      |
| TRESIVIO   |                          |           |           |      |
| <b>TOTALE AMBITO</b>                                   | <b>9</b>                 | <b>76</b> | <b>2</b>  |      |
|  | <b>85</b>                |           | <b>2</b>  |      |

Le unità immobiliari da destinare a SAT saranno programmate negli avvisi annuali. Si prevede, come sperimentato nel 2022 e in coerenza con il Regolamento di ambito territoriale LA DISCIPLINA DELLE MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI A SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO (SAT), di destinare, per ogni annualità, almeno 4 appartamenti a livello complessivo nei Comuni dell'ambito.

## **ALLEGATI**

### **SCHEDE SINTESI PROGETTI STRATEGICI**

- 1) STRATEGIA DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE – MONTE SALUTE SONDRIO – INFOGRAFICA
- 2) STRATEGIA DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE - MONTE SALUTE SONDRIO – SCHEDA OPERATIVA COHOUSING
- 3) PINQUA -PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE QUALITÀ DELL'ABITARE - PROGETTO R.I.U./SO Rigenerazione Integrata Urbana/Sondrio - Qualità diffusa dell'abitare – RELAZIONE DI SINTESI
- 4) PINQUA -PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE QUALITÀ DELL'ABITARE – AREE DI INTERVENTO
- 5) PNRR- HOUSING TEMPORANEO – PROGETTO DI MASSIMA