



***PIANO ANNUALE  
DELL'OFFERTA ABITATIVA  
ANNO 2025***

***AMBITO TERRITORIALE DI SONDRIO***

## **PREMESSA**

Con la legge regionale n. 16/2016 è stata approvata la riforma dei Servizi abitativi, successivamente declinata nel Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i., 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 ha designato il Comune di Sondrio come Ente capofila della programmazione dell'offerta abitativa.

Vista la vigente normativa regionale in materia e in particolare la D.G.R N° XI / 6101 del 14/03/2022 avente per oggetto "Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «disciplina regionale dei servizi abitativi»".

Considerato che il Consiglio Comunale di Sondrio nella seduta del 29 aprile 2022 ha approvato il regolamento di ambito recante la disciplina delle modalità di assegnazione di alloggi destinati a servizio abitativo transitorio (SAT).

Richiamato il Piano Triennale dei servizi abitativi pubblici e sociali dell'ambito di Sondrio riferito al periodo 2023-2025 e relativi allegati (allegato 1 Monte Salute/ allegato 1bis Monte Salute cohousing/allegato 2 Pinqua/ allegato 2bis Pinqua riassunto aree di progetto/ allegato 3 PNRR progetto housing temporaneo) approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Sondrio, in data 31/03/2023.

Considerato che il Piano Triennale presenta per la prima volta un quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa e delinea le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS sintetizzate, per gli alloggi SAP, come segue:

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.

Il Comune di Sondrio il giorno 12 maggio 2025 ha dato avvio al processo di predisposizione del Piano annuale dell'offerta abitativa 2025.

Tale processo ha coinvolto quali Enti proprietari l'ALER Bergamo, Lecco e Sondrio e i 22 Comuni dell'Ambito Territoriale di Sondrio di seguito elencati:

COMUNE AMBITO TERRITORIALE DI SONDRIO	ABITANTI AL 01/01/2025	INCIDENZA % SUL TOT. DELLA POPOLAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE
ALBOSAGGIA	2.999	5,48
BERBENNO DI VALTELLINA	4.055	7,41
CAIOLO	1.050	1,92
CASPOGGIO	1.336	2,44
CASTELLO DELL'ACQUA	602	1,10
CASTIONE ANDEVENNO	1.588	2,90
CEDRASCO	420	0,77
CHIESA IN VALMALENCO	2.263	4,14
CHIURO	2.450	4,48
COLORINA	1.347	2,46
FAEDO	514	0,94
FUSINE	562	1,03
LANZADA	1.241	2,27
MONTAGNA IN VALTELLINA	2.943	5,38
PIATEDA	2.071	3,78
POGGIRIDENTI	1.810	3,31
PONTE IN VALTELLINA	2.195	4,01
POSTALESIO	652	1,19
SONDRIO	21.763	39,77
SPRIANA	81	0,15
TORRE DI S.MARIA	725	1,32
TRESIVIO	2.053	3,75
TOTALE	54.720	100,00%

Nel presente documento vengono indicati i servizi abitativi pubblici e sociali ai soli fini della determinazione della consistenza del patrimonio abitativo pubblico, così come risulta dall'ultima rilevazione dell'Anagrafe regionale.

### CONTENUTI DEL PIANO

Secondo quanto indicato nel Regolamento Regionale 4/2017, il presente piano annuale.

- definisce la consistenza aggiornata dei servizi abitativi pubblici e dei servizi abitativi sociali;
- individua le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici (SAP) e dei servizi abitativi sociali SAS);
- determina le unità abitate da destinare ai servizi abitativi transitori;

### PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO ALL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA

Dal 12/05/2025 al 29/05/2025 gli enti proprietari (Comuni ed Aler Bergamo Lecco Sondrio) hanno provveduto alla ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, attraverso la piattaforma digitale predisposta da Regione Lombardia.

Si è provveduto ad aggiornare il dato relativo agli alloggi disponibili nei Comuni dell'ambito territoriale di Sondrio, arrivando così a definire i dati di seguito indicati per la definizione del presente Piano Annuale.

1) **Consistenza aggiornata a maggio 2025 del patrimonio abitativo pubblico (SAP)**

ENTE	N. ALLOGGI SAP di proprietà comunale	N. ALLOGGI SAP di proprietà ALER	Totale
COMUNE DI ALBOSAGGIA	0	5	5
COMUNE DI BERBENNO	0	0	0
COMUNE DI CAIOLO	5	0	5
COMUNE DI CASPOGGIO	0	6	6
COMUNE DI CASTELLO DELL'ACQUA	0	0	0
COMUNE DI CASTIONE ANDEVENNO	7	0	7
COMUNE DI CEDRASCO	0	0	0
COMUNE DI CHIESA VALMALENCO	0	0	0
COMUNE DI CHIURO	8	0	8
COMUNE DI COLORINA	0	12	12
COMUNE DI FAEDO VALTELLINO	0	0	0
COMUNE DI FUSINE	9	7	16
COMUNE DI LANZADA	0	5	5
COMUNE DI MONTAGNA	0	0	0
COMUNE DI PIATEDA	0	1	1
COMUNE DI POGGIRIDENTI	10	0	10
COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA	0	0	0
COMUNE DI POSTALESIO	0	0	0
COMUNE DI SONDRIO	27	841	868
COMUNE DI SPRIANA	0	16	16
COMUNE DI TORRE DI SANTA MARIA	0	7	7
COMUNE DI TRESIVIO	3	0	3
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>69</b>	<b>900</b>	<b>969</b>

*NB si segnala che rispetto al piano 2024 la consistenza delle unità immobiliari di proprietà ALER è leggermente aumentata.*

2) **Consistenza aggiornata al maggio 2025 del patrimonio abitativo sociale (SAS)**

ENTE	N. ALLOGGI SAS
COMUNE DI SONDRIO	0
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>0</b>

*Significativo richiamare quanto previsto dal programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) con il progetto denominato “[R.I.U./SO]-rigenerazione integrata urbana/Sondrio - qualità diffusa dell'abitare “che consta in un intervento di rigenerazione urbana nell’area ex enel di via nani-via Europa che verrà realizzato dal Comune di Sondrio e finanziato con risorse PNRR. Il progetto prevede infatti la realizzazione entro il 2026 di circa 40 alloggi SAS, oltre al potenziamento del centro di prima accoglienza e degli appartamenti di emergenza.*

**3) Unità abitative destinate a SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell’anno art. 10 del Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4**

Nessun Ente Proprietario ha in previsione per l’avviso dell’annualità 2025 l’assegnazione di alloggi SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

**4) Unità abitative destinate a SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con l’avviso dell’annualità 2025**

<b>ENTE PROPRIETARIO</b>	<b>Unità abitative, destinate ai SAP, oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con l’avviso 2025</b>
COMUNE DI CAIOLO	0
COMUNE DI CASTIONE ANDEVENNO	0
COMUNE DI CHIURO	0
COMUNE DI FUSINE	0
COMUNE DI POGGIRIDENTI	0
COMUNE DI SONDRIO	0
COMUNE DI TRESIVIO	0
ALER	0
<b>TOTALE AMBITO SONDRIO</b>	<b>0</b>

**5) Unità abitative, destinate a SAP, oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con l’avviso dell’annualità 2025**

Nessun Ente Proprietario ha comunicato la disponibilità o la realizzazione prevista di unità abitative di nuova edificazione destinate a SAP.

**6) Unità abitative destinate ai SAP già libere o che si libereranno nel corso dell’anno, per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over)**

<b>ENTE PROPRIETARIO</b>	<b>Alloggi SAP già liberi e disponibili per messa a bando 2025</b>	<b>Alloggi SAP già liberi destinati a SAT</b>	<b>Alloggi SAP che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn-over)</b>
COMUNE DI CIAIOLO	0	0	0
COMUNE DI CASTIONE ANDEVENNO	0	0	0
COMUNE DI CHIURO	0	0	0
COMUNE DI FUSINE	1	0	0
COMUNE DI POGGIRIDENTI	3	0	0
COMUNE DI SONDRIO	0	0	1
COMUNE DI TRESIVIO	0	0	0
ALER	26	3	40
<b>TOTALE AMBITO SONDRIO</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>41</b>

*NB agli alloggi SAP indicati come liberi e disponibili a quelli che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale turn over, potranno aggiungersi gli alloggi già liberi che sono in corso di ristrutturazione.*

**Analitico per localizzazione alloggi SAP già liberi e disponibili per messa a bando 2025**

<b>Localizzazione nei Comuni dell'Ambito</b>	<b>Alloggi SAP già liberi e disponibili di proprietà ALER</b>	<b>Alloggi SAP già liberi e disponibili di proprietà comunale</b>	<b>TOTALE alloggi SAP già liberi e disponibili per messa a bando 2025</b>
COMUNE DI ALBOSAGGIA	0	0	0
COMUNE DI CASPOGGIO	0	0	0
COMUNE DI CIAIOLO	0	0	0
COMUNE DI COLORINA	7	0	7
COMUNE DI FUSINE	0	1	1
COMUNE DI PIATEDA	0	0	0
COMUNE DI LANZADA	1	0	1
COMUNE DI POGGIRIDENTI	0	3	3
COMUNE DI SONDRIO	10	0	10
COMUNE DI SPRIANA	5	0	5
COMUNE DI TORRE	3	0	3
<b>TOTALE AMBITO SONDRIO</b> <b>Alloggi liberi già disponibili</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	<b>30</b>

Si precisa che per ciascun Comune dell'Ambito territoriale di Sondrio la soglia percentuale eccedente per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza, rispetto agli alloggi di proprietà comunale è stata mantenuta al 20%, pari alla soglia stabilita dalla Legge Regionale.

Il Piano triennale non ha individuato eventuali altre categorie di particolare e motivata rilevanza sociale (ad esempio: famiglie numerose, vittime di violenza domestica, padri separati, ecc.) a cui destinare un punteggio aggiuntivo.

#### **7) Numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente.**

Con riferimento all'anno solare 2024, alla data del 29/05/2025 sono state assegnate nell'ambito 27 unità abitative SAP (26 da ALER, 1 dal Comune di Sondrio).

Permane il problema evidenziato nel Piano triennale del sotto-utilizzo del patrimonio SAP, infatti dai dati forniti da Aler si evince che le unità abitative sfitte per carenze manutentive sono pari a 66, quelli sfitti per ristrutturazione risultano essere 43, e quelli non disponibili sono 18.

Come già segnalato nel Piano Triennale, nei Comuni più piccoli gli alloggi SAP liberi non vengono richiesti presumibilmente a causa della domanda inesistente da parte dei residenti o dei lavoratori nel Comune o della indisponibilità di altri richiedenti di trasferirsi causa le difficoltà di mobilità nelle zone periferiche.

#### **8) Numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi transitori (SAT)**

Vista la Legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", ed in particolare, l'articolo 23, comma 13, il quale stabilisce che al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, specie nei comuni ad alta tensione abitativa, ALER e comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della legge regionale 16/2016 e che le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici.

Richiamate la D.g.r. 31 luglio 2019 n. XI/2063 con la quale sono state approvate le condizioni e le modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori e la D.g.r. 14/03/2022 n° XI / 6101 avente per Oggetto "Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «disciplina regionale dei servizi abitativi»

Il Comune di Sondrio ha approvato il 29 aprile 2022 il regolamento dell'Ambito territoriale di Sondrio recante la disciplina delle modalità di assegnazione di alloggi destinati a servizio abitativo transitorio (SAT).

L' ALER ha deciso di destinare ai servizi abitativi transitori 3 alloggi.

### **MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

Per l'anno 2025 non sono stati resi disponibili fondi dedicati al sostegno affitto sul libero mercato da parte di Regione Lombardia con conseguente impossibilità di indire il bando proposto nei cinque anni precedenti.

Occorrerà pertanto ripensare ad ulteriori strategie di supporto per le numerose famiglie che si trovano, come dimostrato dai dati statistici, in condizioni di indigenza e grave povertà.

### **NOTE CONCLUSIVE**

Il presente piano, approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 09/07/2025, viene trasmesso a Regione Lombardia.

Entro 30 giorni dalla data di approvazione verrà pubblicato l'Avviso per l'assegnazione degli alloggi SAP.