

**PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI  
2026**

**AMBITO TERRITORIALE SOCIALE DI BELLANO**

**ENTE CAPOFILIA: COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO**

**ENTE INCARICATO PER LA GESTIONE DELL'ATTIVITA' DI PROGRAMMAZIONE:  
AGENZIA CASA DELL'AMBITO DI BELLANO**

Comuni di Abbadia Lariana, Ballabio, Barzio, Bellano, Casargo, Cassina Valsassina, Colico, Cortenova, Crandola Valsassina, Cremeno, Dervio, Dorio, Esino Lario, Introbio, Lierna, Mandello del Lario, Margno, Moggio, Morterone, Pagnona, Parlasco, Pasturo, Perledo, Premana, Primaluna, Sugglio, Taceno, Valvarrone, Varenna.

**DOCUMENTO APPROVATO DALL'ASSEMBLEA DEI SINDACI DELL'AMBITO DI  
BELLANO IN DATA 8 APRILE 2026**

## INDICE

INTRODUZIONE	PAG. 3
INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO	PAG. 4
1. NORMATIVA IN TEMA DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E RECENTI MODIFICHE LEGISLATIVE	PAG. 5
2. L'ORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO DI BELLANO	PAG. 6
3. POLITICA SOCIO-ECONOMICA E ABITATIVA: LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE IN AMBITO SOCIALE	PAG. 6
4. VERIFICA DEGLI OBIETTIVI DEL 2025	
a) Aumento delle possibilità abitative di accoglienza emergenziale e transitoria	PAG. 7
b) Offerta abitativa pubblica	PAG. 7
c) Offerta abitativa privata	PAG. 8
5. OBIETTIVI 2026	PAG. 9
a) Supporto al Comune Capofila e ai Comuni	PAG.10
b) Ampliamento della rete di housing	PAG.18
CONCLUSIONI	PAG.19
TABELLA RIASSUNTIVA ALLOGGI	PAG.20

## INTRODUZIONE

Il presente Piano Annuale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2026 si colloca nel quadro programmatico definito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i., nonché dal Regolamento Regionale n. 4/2017, in coerenza con il Piano Triennale dell'Offerta Abitativa 2026–2028 e con il Piano di Zona 2025–2027.

L'evoluzione del contesto socio-economico, caratterizzata da trasformazioni strutturali delle reti familiari, crescente precarizzazione occupazionale, aumento della vulnerabilità reddituale e ridefinizione dei modelli abitativi, determina un ampliamento della domanda di accesso a soluzioni abitative sostenibili. In tale scenario, l'abitazione assume valenza di infrastruttura sociale primaria, strettamente connessa ai percorsi di autonomia, inclusione e coesione territoriale.

La normativa regionale ha ridefinito il paradigma di intervento, superando la logica patrimoniale dell'Edilizia Residenziale Pubblica per orientarsi verso un sistema integrato di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e Servizi Abitativi Sociali (SAS), configurando l'alloggio quale servizio alla persona e componente strutturale del welfare territoriale.

Le politiche per la casa devono essere pienamente integrate nel sistema di welfare, considerando lo stretto legame tra disagio abitativo e fragilità economica. Il costo dell'abitare, infatti, non riguarda soltanto il canone di locazione o la rata del mutuo, ma comprende anche utenze, imposte, manutenzioni e spese condominiali. Negli ultimi anni, tra crisi economica, pandemia e tensioni internazionali, il potere d'acquisto delle famiglie si è ridotto, rendendo le spese abitative sempre più gravose. L'accessibilità a un alloggio adeguato – intesa come possibilità di sostenere i costi della casa senza compromettere il reddito disponibile – si è ulteriormente indebolita. L'incidenza elevata delle spese abitative può generare situazioni di deprivazione, limitare i consumi essenziali, ridurre la capacità di risparmio e accrescere il rischio di esclusione sociale.

La domanda abitativa riflette dunque i mutamenti strutturali della società: nuclei familiari più piccoli e frammentati, maggiore precarietà lavorativa, nuovi flussi migratori. Si amplia così la platea di persone che non riescono ad accedere autonomamente a un'abitazione adeguata. La vulnerabilità abitativa è strettamente connessa al reddito e la recente situazione economica ha coinvolto anche famiglie precedentemente stabili. Diventa quindi prioritario rafforzare strumenti di sostegno mirati – contributi economici, misure, interventi di housing sociale – e mantenere alta l'attenzione sul tema dell'abitare attraverso **una programmazione costante e aggiornata**, come quella prevista dal Piano Annuale e dal Piano Triennale, strumenti che aiutano ad approfondire il tema e a rilevare gli specifici bisogni territoriali

Il Piano Annuale rappresenta quindi uno strumento di governance operativa finalizzato a:

- rilevare e aggiornare il fabbisogno abitativo locale;
- programmare l'offerta disponibile;
- coordinare le azioni tra enti proprietari e Ambito territoriale;
- integrare le politiche abitative con gli interventi sociali.

## 1. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO

L'Ambito Territoriale di Bellano è attualmente costituito da 29 Comuni, a seguito dei processi di fusione intervenuti negli anni precedenti.

Di seguito si presentano alcuni dati demografici relativi alla popolazione, e all'andamento numerico negli anni.

Comune	Abitanti residenti al 31.12.24
Abbadia Lariana	3.164
Ballabio	4.149
Barzio	1.270
Bellano	3.364
Casargo	848
Cassina Valsassina	547
Colico	8.206
Cortenova	1170
Crandola Valsassina	262
Cremeno	1.787
Dervio	2.537
Dorio	339
Esino Lario	747
Introbio	1.935
Lierna	2.122
Mandello del Lario	9.928
Margno	411
Moggio	488
Morterone	32
Pagnona	310
Parlasco	137
Pasturo	1970
Perledo	850
Premana	2.151
Primaluna	2.287
Sueglio	156
Taceno	591
Valvarrone	512
Varenna	666
<b>Totale</b>	<b>52.936</b>

### 1.1 Dati Istat

POPOLAZIONE	AI 01.01.2020	AI 1.01.2021	AI 01.01.2022	AI 01.01.2023	AI 01.01.2024
<b>Ambito di Bellano</b>	53.165	52.720	52.666	52.710	52.936

### 1.2 Dati Istat

La popolazione residente al 31.12.2024 risulta pari a 52.936 abitanti, con andamento sostanzialmente stabile nell'ultimo quinquennio. Si rilevano tuttavia dinamiche demografiche significative:

- progressiva riduzione della fascia 0-14 anni;
- incremento della popolazione over 65;
- stabilizzazione della popolazione in età lavorativa.

Nella tabella sottostante si può osservare l'andamento della popolazione complessiva, suddivisa per classi di età dell'ultimo quinquennio. Si nota che essendo aumentata di alcune unità la popolazione generale, ogni classe di età è aumentata, meno nella fascia dei minori, maggiormente nelle altre due fasce.

Popolazione Ambito Bellano	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
0-14 anni	6.578	6.294	6.130	5.962	5.803
15-64 anni	33.281	32.889	33.000	32.740	32.844
Oltre 65 anni	13.306	13.537	13.536	13.626	14.145

1.3. Dati Istat

La struttura familiare evidenzia una marcata atomizzazione: il 36% dei nuclei è composto da un solo componente, con crescita dei nuclei monogenitoriali e riduzione delle famiglie numerose. Tale configurazione incide direttamente sulla tipologia di domanda abitativa, orientandola verso alloggi di piccola dimensione e canone sostenibile.

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

1.4 Dati Istat 2011

Per quanto concerne la popolazione straniera, nel 2024 rappresenta il 6,73% del totale, con incremento della componente europea, fenomeno riconducibile anche alla mobilità legata al conflitto ucraino e alla dinamica dei costi abitativi

Ambito di Bellano	Persone straniere	Percentuale popolazione	Popolazione Straniera EU	Percentuale su popolazione straniera	Popolazione straniera non EU	Percentuale su popolazione straniera
2024	3.564	6,73%	1.591	44,64%	1.973	55,36%
2023	3.288	6,20%	1.725	52,46 %	1.563	47,54%
2022	2.617	4,96%	1.272	48,60%	1.345	51,39%
2021	3.106	5,85%	1.575	50,71%	1.531	49,29%

1.5 Presenza di persone straniere nell'Ambito di Bellano a dicembre di ogni anno – Dati Tuttitalia – fonti istat

## 2. NORMATIVA IN TEMA DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E RECENTI MODIFICHE LEGISLATIVE

Il presente Piano è redatto in attuazione della:

- L.R. 16/2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi";
- R.R. 4/2017 e successive modifiche;
- Comunicazione Regionale n. 45/2019 (specifiche tecniche per la ricognizione);
- DGR 5292/2025 (Misura sostegno affitto 2026).

Il Comune di Mandello del Lario, individuato quale Ente Capofila, esercita funzioni di coordinamento, redazione degli atti programmatici e indicazione degli avvisi pubblici, con supporto tecnico-operativo dell'Agenzia Casa.

La ratio della nuova normativa considera la casa non soltanto come un bene immobile da gestire, ma come un **servizio da assicurare alla persona**: la politica della casa oggi non è più considerata come esclusiva competenza dei singoli Comuni, bensì concepita in una logica pianificatrice capace di coinvolgere tutti i Comuni facenti parte dell'Ambito Territoriale del Piano di Zona.

### 3. L'ORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO DI BELLANO

La legge prevedeva la nomina di un **Comune capofila** da parte degli Ambiti e l'Ambito territoriale di Bellano ha individuato, dal 2018 il **Comune di Mandello del Lario**, con funzioni di coordinamento, di redazione dei piani e di indicazione degli avvisi, con il supporto tecnico dell'Agenzia Casa dell'ambito di Bellano. Gli avvisi e le relative domande di assegnazione verranno poi gestiti esclusivamente in modalità informatica attraverso la piattaforma on-line messa a disposizione dalla Regione.

Pertanto il Comune di Mandello del Lario, come ente capofila, ha il compito di redigere il presente "Piano Annuale dell'Offerta Abitativa", sulla base di quanto emerso dalla ricognizione effettuata ed in linea con le indicazioni contenute nel comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019 e date le linee e gli obiettivi del Piano Triennale.

### 4. POLITICA SOCIO-ECONOMICA E ABITATIVA: LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE IN AMBITO SOCIALE

La politica della casa trova adeguato spazio nel recente Piano di Zona unitario 2025-2027, che vede nuovamente coinvolti i tre Ambiti di riferimento per la Provincia di Lecco (Bellano, Lecco e Merate), relativamente alla valutazione e all'individuazione di percorsi ed interventi in risposta ai bisogni sociali e sociosanitari delle persone che abitano il territorio.

Particolare rilevanza viene data al welfare abitativo territoriale all'interno del recente Piano di Zona dell'Ambito di Bellano che ne definisce le priorità:

- necessità di reperimento di alloggi a canone calmierato o soluzioni temporanee per chi attraversa un periodo di difficoltà economica.
- attivazione di percorsi che favoriscano l'autonomia dalla famiglia, un aspetto cruciale per lo sviluppo personale e professionale dei giovani
- necessità di alloggi che consolidino l'emancipazione di persone che hanno completato percorsi di cura o vissuto in contesti di "residenzialità leggera"
- creazione di soluzioni abitative per garantire il futuro di persone con disabilità dopo la scomparsa dei familiari (nella cornice del "Dopo di noi")
- reperimento di luogo sicuro dove le donne vittime di violenza familiare possano ricostruire una vita autonoma e dignitosa.
- per le persone migranti o chi vive situazioni di grave disagio sociale, una base stabile per reinserirsi nella società o iniziare una nuova fase della propria vita;
- necessità di avere a disposizione dei servizi abitativi nel territorio dell'Ambito di Bellano per i cittadini fragili (housing).

Questi obiettivi sono in linea con il Piano Triennale dell'offerta abitativa che su alcuni temi introduceva già degli obiettivi specifici e linee di sviluppo:

1. Aumento degli alloggi attraverso la funzione del PNRR – LINEA Azione 1.3.1

2. La predisposizione e lo sviluppo di alloggi temporanei tra cui i Servizi Abitativi Transitori (SAT), progetti ove l'Agenzia Casa possa aiutare a ridefinire come utilizzare il patrimonio pubblico non SAP a disposizione dei Comuni (attraverso lasciti, beni confiscati ...) o del mercato privato in modo da divenire risorse per i propri cittadini in collaborazione con l'Ambito stesso.
3. Sempre maggior attenzione alla lettura dei dati, ai problemi sociali emergenti e alle necessità che sul territorio affiorano sul tema abitativo, per essere pronti a valutare progetti per l'abitare sempre più centrati sulla realtà territoriale specifica dell'Ambito.

## 5. VERIFICA DEGLI OBIETTIVI DEL 2025

### a) Aumento delle possibilità abitative di accoglienza emergenziale e transitoria:

Attraverso le azioni previste dal PNRR 1.3.1 l'Ambito di Bellano con il Comune di Colico hanno messo a disposizione due alloggi che sono attualmente in ristrutturazione.

Per dare però la possibilità a due nuclei di poter usufruire dell'accoglienza sono stati individuati anche 2 "alloggi Ponte", derivanti da beni confiscati alla mafia. In questo momento la collaborazione è strettamente connessa tra Comune di Colico, Ambito Territoriale di Bellano, Comunità Montana Valsassina Valvarrone Val d'Esino e Riviera, Servizio di Inclusione Sociale e Agenzia Servizi Abitativi, nonché la cooperativa l'Arcobaleno che gestisce gli interventi educativi e di supporto alle persone accolte.

Inoltre sempre con risorse PNRR è stato attivato un intervento educativo per una famiglia presso un alloggio sito nel Comune di Casargo.

### b) Offerta abitativa Pubblica

Sul patrimonio Pubblico si è lavorato in due direzioni: la prima che concerne l'assegnazione di alloggi pubblici attraverso l'emanazione dell'avviso e di seguito si riportano le ultime 3 annualità, dall'altro il lavoro di confronto e scambio con i Comuni per progettare nuove possibilità.

#### Avviso pubblico 2025:

Nel corso del 2025 è stato emesso un avviso per l'assegnazione di alloggi pubblici dal 24 settembre al 3 novembre 2025

Alloggi inseriti nell'avviso	1	1 sul Comune di Bellano
N° domande presentate	24	di cui 11 "domande al buio"
N° alloggi assegnati	In assegnazione	

Gli sportelli dell'Agenzia Casa hanno supportato i cittadini nella presentazione delle domande d'accesso agli alloggi SAP.

Inoltre sul tema alloggi pubblici e Piattaforma Regionale è stata fatta nel mese di giugno 2025 una formazione congiunta con l'Ambito di Lecco per aiutare i Comuni alla compilazione dei dati. Il lavoro dell'Agenzia si sta poi concentrando sui singoli Comuni che necessitano di ulteriori approfondimenti per strutturare nuove progettualità insieme alla Comunità Montana

### Le misure a supporto

Le misure promosse nel corso degli ultimi anni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale riguardano essenzialmente gli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici:

- a) Contributo regionale di solidarietà rivolto ai nuclei familiari assegnatari di servizi abitativi pubblici (SAP) in situazione di vulnerabilità economica e in difficoltà nel sostenere i costi della locazione sociale;
- b) Iniziative volte al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione – gestite a livello di Ambito come di seguito riportate in tabella

Anno	Tipo di intervento	Fondi utilizzati	Domande finanziate
2023	Misura Unica 2023 “a favore di nuclei monogenitoriali e monoreddito finalizzata all'erogazione di contributi per il mantenimento dell'alloggio in locazione, decorrenza 14 settembre 2023- 15 ottobre 2023 (prorogata al 31 ottobre 2023)”	€ 22.080,00  Fondi a disposizione € 38.947,73 (DGR 6970/2022)	17
2024	Avviso pubblico per l'erogazione di contributi per il mantenimento dell'alloggio in locazione - anno 2024 - in virtù delle dgr 6970/2022 e 1001/2023	€ 34.658,73  ( residui DGR 6970/2022 e assegnazione DGR 1001/2023)	46

Nel 2025 non essendoci più risorse non sono state attivate Misure specifiche per il Sostegno Affitto.

### c) Offerta abitativa privata

Rispetto all'accoglienza socio-abitativa, grazie alla sensibilità di un cittadino che è proprietario di un alloggio nel Comune di Pasturo, è stato possibile provare a sperimentare l'avvio del servizio di housing sociale. Altre situazioni sono in valutazione con alcuni Comuni e Parrocchie del territorio che avrebbero degli alloggi da mettere in disposizione con una gestione sempre condivisa con la Comunità Montana e enti del Terzo settore.

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

Esiste però una rete sul territorio a disposizione del fabbisogno abitativo, che comprende - oltre all'attivazione di servizi comunali (per traslochi), la collaborazione con parrocchie, Caritas, associazioni (centri anti violenza in particolare), housing, agenzie immobiliari per la ricerca di alloggi in locazione. Nell'anno 2024, all'interno della coprogettazione con il Terzo settore, ha preso avvio primo progetto di **Housing sociale** che ha la particolarità di essere costruito intorno alla disponibilità di un privato che ha scelto di mettere a disposizione un appartamento, con un affitto a canone concordato, per finalità sociali: Progetto di housing a Pasturo. Per il tramite dell'Agenzia Casa, si è quindi promosso un

progetto che risponda ai bisogni socio-abitativi temporanei delle persone del territorio, andando a ipotizzare un sistema nel quale strutturare sia interventi di accoglienza abitativa, che di interventi di supporto al bisogno delle persone che hanno in attivo progetti sociali con i Servizi Sociali o Specialistici dei Comuni dell'Ambito.

Per la realizzazione del progetto si definisce una gestione congiunta del sistema territoriale prevedendo l'apporto di più organizzazioni:

- l'Ambito territoriale che promuove la sperimentazione del sistema di risposta ai bisogni socio-abitativi del territorio inserendolo nella rete dei servizi promossi dall'Agenzia Casa;
- l'Agenzia Casa che sostiene la costruzione dei progetti socio-abitativi promossi dai Comuni, che contribuisce alla valutazione delle situazioni da inserire nell'alloggio di housing e che attiva il supporto e accompagnamento delle persone/famiglie inserite;
- i Comuni dell'Ambito che sostengono le situazioni con bisogno socio-abitativo e che, in collaborazione con l'Agenzia Casa, attivano i progetti di housing sociale;
- l'Ente del Terzo Settore che attiva il servizio di accoglienza abitativa e gli operatori che si occupano
- del servizio di accompagnamento socio-educativo e di supporto ai progetti socio-abitativi.

E' stato definito un regolamento, condiviso con l'Assemblea dei sindaci, sia per la valutazione dei potenziali beneficiari dell'housing, sia per la definizione dei costi connessi e infine per la costruzione di un intervento socio-educativo commisurato in base all'intensità del bisogno.

Ad oggi l'appartamento è occupato da una famiglia di due persone.

## 6. NUOVI OBIETTIVI 2026

Dal punto di vista dell'analisi del fabbisogno, il lavoro dei tavoli tematici attivati nell'ambito della programmazione del Piano di Zona – cui si raccorda il Piano Triennale dell'Offerta Abitativa – ha evidenziato come la dimensione abitativa assuma ormai carattere strutturale all'interno delle dinamiche del territorio.

L'incremento dei canoni di locazione, in particolare nell'area lacustre, dove la pressione del mercato immobiliare risulta più elevata rispetto alla zona montana, determina una crescente difficoltà di accesso alla casa per numerosi nuclei familiari, con particolare incidenza sui nuclei monoreddito e su quelli con redditi medio-bassi. A tali criticità si aggiungono ulteriori barriere di natura relazionale e culturale, che interessano soprattutto le famiglie straniere, talvolta penalizzate dalla diffidenza di parte della proprietà privata nella stipula dei contratti di locazione.

La domanda abitativa intercettata riflette i profondi mutamenti socioeconomici intervenuti negli ultimi anni: trasformazione delle strutture familiari, aumento delle famiglie unipersonali e monoparentali, indebolimento delle reti di sostegno informale, precarizzazione occupazionale e ampliamento delle disuguaglianze. Tali fattori hanno progressivamente ampliato la platea di cittadini che, pur non rientrando nei requisiti per l'accesso all'edilizia pubblica, non dispongono delle condizioni economiche necessarie per sostenere il mercato privato.

In questo contesto, l'abitazione si configura non soltanto come bene materiale, ma come presupposto fondamentale per la stabilità personale e familiare, per l'autonomia economica e per la piena partecipazione alla vita sociale. Le politiche abitative assumono pertanto una funzione centrale nel sistema di welfare territoriale, anche alla luce dell'incidenza complessiva dei costi dell'abitare – canone, utenze, manutenzioni, imposte – che gravano in misura crescente sui bilanci familiari.

Il territorio esprime una pluralità articolata di bisogni: disponibilità di alloggi a canone sostenibile; soluzioni temporanee per situazioni di improvvisa fragilità economica; percorsi di emancipazione

abitativa per giovani adulti; opportunità residenziali per persone in uscita da percorsi di cura o da esperienze di residenzialità leggera; interventi dedicati a persone con disabilità nell'ambito delle progettualità del "Dopo di noi"; soluzioni protette per donne vittime di violenza; risposte transitorie per persone migranti o soggetti in condizioni di vulnerabilità sociale.

Per i cittadini in condizioni di maggiore fragilità emerge, inoltre, l'esigenza di servizi abitativi radicati nel contesto locale, in grado di garantire continuità territoriale, prossimità alle reti relazionali e presenza stabile di soluzioni di housing sociale.

Pur in assenza di una pressione abitativa quantitativamente elevata e costante, l'Ambito si trova a gestire situazioni ad alta complessità, che richiedono interventi integrati e multidimensionali. Si tratta, ad esempio, di nuclei madre-bambino seguiti dalla tutela minori, adulti con fragilità psichiche o sanitarie, persone che necessitano di mantenere il legame con il proprio territorio per evitare ulteriori fratture relazionali e sociali. In tali casi, l'assegnazione dell'alloggio rappresenta solo una componente di un progetto più ampio di accompagnamento e inclusione.

Nel processo di aggiornamento degli strumenti di governance dell'abitare – in raccordo con i Livelli Essenziali delle Prestazioni Sociali (LEPS) e con la riorganizzazione funzionale dell'Agenzia Casa – l'Ambito prende atto della crescente articolazione del fabbisogno e della necessità di predisporre risposte maggiormente coordinate, integrate e sostenibili nel tempo.

L'evoluzione del quadro normativo e la progressiva contrazione delle risorse nazionali e regionali destinate al sostegno economico dell'affitto impongono un ripensamento del modello organizzativo dei servizi, che devono evolvere da strumenti prevalentemente amministrativi di gestione delle misure economiche a dispositivi di accompagnamento sociale strutturato, capaci di intercettare precocemente le situazioni di vulnerabilità abitativa e di attivare percorsi personalizzati.

In tale scenario, l'Agenzia Casa è chiamata a ridefinire e ampliare il proprio ruolo strategico. Se in una fase precedente la sua attività si è concentrata principalmente sull'attuazione delle misure regionali e sulla gestione dei bandi SAP, l'attuale contesto richiede una configurazione più ampia e qualificata, quale polo territoriale di competenze in materia socio-abitativa.

La prospettiva è quella di consolidarne la funzione come punto di riferimento stabile per lo sviluppo di politiche integrate, capaci di coniugare accoglienza, ascolto, progettazione sociale, accompagnamento educativo e coordinamento delle reti territoriali.

Parallelamente, il sistema dell'ospitalità abitativa necessita di una maggiore strutturazione, superando una logica meramente emergenziale per orientarsi verso soluzioni graduali e di medio-lungo periodo, finalizzate alla riattivazione delle risorse personali e familiari. L'obiettivo strategico consiste nell'affiancare alla disponibilità dell'alloggio un supporto professionale qualificato, volto a sostenere percorsi concreti di autonomia, valorizzando le reti comunitarie, le relazioni di prossimità e le pratiche solidali già presenti nel territorio.

Rimangono quindi prioritari gli obiettivi di:

a) Supporto al comune capofila e ai comuni

- Rafforzare il supporto tecnico e amministrativo al Comune di Mandello del Lario come Ente Capofila.
- Accompagnare tutti i Comuni dell'Ambito negli adempimenti previsti dalla L.R. 16/16.26
- sostenere lo sviluppo di progettualità legate all'Housing sociale temporaneo – con particolare riferimento al progetto Aree interne

I dati successivamente riportati sono quanto previsto dalla Piattaforma Regionale sui singoli Enti per il 2026

**b) Offerta abitativa Pubblica**

I dati contenuti nei paragrafi successivi sono stati elaborati a partire dalle comunicazioni dell'offerta abitativa effettuate da parte degli enti proprietari, in riferimento alle specifiche tecniche definite dal Comunicato Regionale n. 45, punto 3.

**A) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale**

Il patrimonio pubblico complessivo dell'ambito di Bellano corrisponde a 133 unità immobiliari totali di cui n. 98 di proprietà ALER e n. 35 di proprietà dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di Bellano.

Il 90,23 % del patrimonio abitativo dell'Ambito di Bellano rientra nella categoria dei Servizi Abitativi Pubblici, mentre il restante 9,77 % si configura come Servizi Abitativi Sociali.

Nella tabella seguente vengono elencate le unità abitative distribuite all'interno dell'Ambito per ente proprietario e per destinazione d'uso delle unità immobiliari.

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	N. alloggi Servizi Abitativi Sociali (SAS)	N. alloggi Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	N. alloggi complessivi
ALER	0	98	98
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	5	4	9
COMUNE DI BALLABIO	0	4	4
COMUNE DI BARZIO	0	0	0
COMUNE DI BELLANO	0	13	13
COMUNE DI CASARGO	0	0	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0	0	0
COMUNE DI COLICO	0	8	8
COMUNE DI CORTENOVA	0	0	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0	0	0
COMUNE DI CREMENO	0	0	0
COMUNE DI DERVIO	0	0	0
COMUNE DI DORIO	0	0	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0	0	0
COMUNE DI INTROBIO	0	0	0
COMUNE DI LIERNA	0	0	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0	0	0
COMUNE DI MARGNO	0	0	0
COMUNE DI MOGGIO	0	0	0
COMUNE DI MORTERONE	0	0	0
COMUNE DI PAGNONA	0	0	0

COMUNE DI PARLASCO	0	0	0
COMUNE DI PASTURO	0	0	0
COMUNE DI PERLEDO	0	0	0
COMUNE DI PREMANA	0	0	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0	0	0
COMUNE DI SUEGLIO	0	0	0
COMUNE DI TACENO	0	0	0
COMUNE DI VALVARRONE	0	0	0
COMUNE DI VARENNA	0	0	0
COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA-VALVARRONE-VAL D'ESINO-RIVIERA	0	0	0
<b>Totale complessivo</b>	<b>5</b>	<b>128</b>	<b>132</b>

**B) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno**

Il paragrafo indica le unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva presenti sul territorio dell'Ambito, assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2025.

Ai sensi dell'art. 10, comma 3, del R.R. 4/2017, l'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario non può essere superiore ad euro 8.000,00 (Iva inclusa); tale importo è decurtato dal canone di locazione, entro un periodo massimo pari a trentasei mensilità.

I lavori effettuati devono essere oggetto di verifica da parte dei servizi tecnici comunali, con particolare attenzione alla certificazione di idoneità ed ai giustificativi di spesa presentati dal cittadino, nonché attraverso sopralluoghi in loco.

Ai fini del presente Piano annuale non sono presenti unità abitative in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

**C) Le unità abitative oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione**

Si riferisce ad unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero e riqualificazione prevedibilmente assegnabili nel corso del 2025.

Ai fini del presente Piano annuale non sono presenti unità abitative inserite in tale tipologia di intervento.

**D) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione**

Si riferisce ad unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione presumibilmente assegnabili nel corso del 2025.

Ai fini del presente Piano annuale non sono presenti unità abitative inserite in tale tipologia di intervento.

**E) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP)**

Si riferisce ad unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) libere o che si libereranno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari.

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over
ALER	1
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	0
COMUNE DI BALLABIO	0
COMUNE DI BARZIO	0
COMUNE DI BELLANO	0
COMUNE DI CASARGO	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0
COMUNE DI COLICO	0
COMUNE DI CORTENOVA	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0
COMUNE DI CREMENO	0
COMUNE DI DERVIO	0
COMUNE DI DORIO	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0
COMUNE DI INTROBIO	0
COMUNE DI LIERNA	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0
COMUNE DI MARGNO	0
COMUNE DI MOGGIO	0
COMUNE DI MORTERONE	0
COMUNE DI PAGNONA	0
COMUNE DI PARLASCO	0
COMUNE DI PASTURO	0
COMUNE DI PERLEDO	0
COMUNE DI PREMANA	0

COMUNE DI PRIMALUNA	0
COMUNE DI SUEGLIO	0
COMUNE DI TACENO	0
COMUNE DI VALVARRONE	0
COMUNE DI VARENNA	0
COMUNITA' MONTANA VALSASSINA-VALVARRONE-VAL D'ESINO- RIVIERA	0
<b>Totale complessivo</b>	<b>1</b>

**F) Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)**

Nessun Ente Proprietario ha comunicato la disponibilità di unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai SAP ai sensi dell'art. 23 comma 2 della Legge Regionale n. 16 del 2016, in quanto, in considerazione della novità della previsione, non risultano al momento attive convenzioni con i Comuni.

**G) Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP), che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) a f)**

Si riferisce alle unità abitative che si prevede siano disponibili per l'assegnazione nel corso dell'anno 2025 di proprietà comunale e di ALER destinate a servizi abitativi pubblici (SAP).

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno
ALER	1
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	0
COMUNE DI BALLABIO	0
COMUNE DI BARZIO	0
COMUNE DI BELLANO	0
COMUNE DI CASARGO	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0
COMUNE DI COLICO	0
COMUNE DI CORTENOVA	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0
COMUNE DI CREMENO	0
COMUNE DI DERVIO	0
COMUNE DI DORIO	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0
COMUNE DI INTROBIO	0
COMUNE DI LIERNA	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0
COMUNE DI MARGNO	0
COMUNE DI MOGGIO	0

COMUNE DI MORTERONE	0
COMUNE DI PAGNONA	0
COMUNE DI PARLASCO	0
COMUNE DI PASTURO	0
COMUNE DI PERLEDO	0
COMUNE DI PREMANA	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0
COMUNE DI SUEGLIO	0
COMUNE DI TACENO	0
COMUNE DI VALVARRONE	0
COMUNE DI VARENNA	0
COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA- VALVARRONE-VAL D'ESINO-RIVIERA	0
<b>Totale complessivo</b>	<b>1</b>

**H) Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza per ciascun comune**

I Comuni hanno l'opportunità di individuare una quota eccedente il 20% degli alloggi disponibili e di proprietà comunale da destinare ai nuclei familiari indigenti, come definiti dal art. 13 del RR 4/2017.

Ai fini del presente Piano annuale non è stata espressa dai comuni dell'Ambito l'intenzione di prevedere quote integrative ed ulteriori a quanto già previsto dalla normativa.

**I) a. Eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale**

Il piano annuale, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3, lettera d) del RR 4/2017, determina, per ciascun Comune, e sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale.

Ai fini del presente Piano annuale non è stata espressa dai comuni dell'Ambito l'intenzione di prevedere altre categorie di rilevanza sociale.

**b. Quota percentuale fino al 10% delle Unità immobiliari disponibili da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco"**

Per consentire il trasferimento, la permanenza e la mobilità in Regione Lombardia degli appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, gli enti proprietari destinano allo scopo una percentuale fino al 10% delle unità abitative prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, comprensive di quelle rilasciate dagli appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

Ai fini del presente Piano annuale non è stata espressa dai comuni dell'Ambito l'intenzione di prevedere una destinazione specifica per questa categoria.

**J) Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori**

I Comuni possono decidere di destinare quota del patrimonio SAP a servizi abitativi transitori, come definiti dall'art. 23 c. 13 della L.R. 16/2016.

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	Numero U.I. destinate a Servizi Abitativi Transitori (SAT)
ALER	0
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	1
COMUNE DI BALLABIO	0
COMUNE DI BARZIO	0
COMUNE DI BELLANO	0
COMUNE DI CASARGO	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0
COMUNE DI COLICO	0
COMUNE DI CORTENOVA	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0
COMUNE DI CREMENO	0
COMUNE DI DERVIO	0
COMUNE DI DORIO	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0
COMUNE DI INTROBIO	0
COMUNE DI LIERNA	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0
COMUNE DI MARGNO	0
COMUNE DI MOGGIO	0
COMUNE DI MORTERONE	0
COMUNE DI PAGNONA	0
COMUNE DI PARLASCO	0
COMUNE DI PASTURO	0
COMUNE DI PERLEDO	0
COMUNE DI PREMANA	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0
COMUNE DI SUEGLIO	0
COMUNE DI TACENO	0
COMUNE DI VALVARRONE	0
COMUNE DI VARENNA	0
COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA-VALVARRONE-VAL D'ESINO-RIVIERA	0
<b>Totale complessivo</b>	<b>4</b>

K) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente

RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	Numero U.I. assegnate l'anno precedente
ALER	1
COMUNE DI ABBADIA LARIANA	0
COMUNE DI BALLABIO	1
COMUNE DI BARZIO	0
COMUNE DI BELLANO	0
COMUNE DI CASARGO	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0
COMUNE DI COLICO	0
COMUNE DI CORTENOVA	0
COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA	0
COMUNE DI CREMENO	0
COMUNE DI DERVIO	0
COMUNE DI DORIO	0
COMUNE DI ESINO LARIO	0
COMUNE DI INTROBIO	0
COMUNE DI LIERNA	0
COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO	0
COMUNE DI MARGNO	0
COMUNE DI MOGGIO	0
COMUNE DI MORTERONE	0
COMUNE DI PAGNONA	0
COMUNE DI PARLASCO	0
COMUNE DI PASTURO	0
COMUNE DI PERLEDO	0
COMUNE DI PREMANA	0
COMUNE DI PRIMALUNA	0
COMUNE DI SUEGLIO	0
COMUNE DI TACENO	0
COMUNE DI VALVARRONE	0
COMUNE DI VARENNA	0
COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA-VALVARRONE-VAL D'ESINO-RIVIERA	0
<b>Totale complessivo</b>	<b>2</b>

- L) Misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'art. 45, comma 8, della L.R. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della L.R. 16/2016

#### Misura 2026 per "sostegno affitto"

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito di Bellano, nella seduta del 15.12.2025 ha stabilito, in ottemperanza alla DGR 5292 del 10/11/2025 di Regione Lombardia, di emanare un avviso pubblico volto a sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel libero mercato.

L'erogazione dei contributi è subordinata alla disponibilità delle risorse destinate a questa Misura, che ad oggi ammontano ad € 13.727,00. Il contributo è concesso per due mensilità del canone, e comunque per un importo massimo non superiore ad € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) per nucleo familiare.

#### b) Ampliamento della rete di housing sociale

Per quanto riguarda l'obiettivo di ampliare la rete di housing sociale l'Ambito di Bellano ha valutato che sia prioritario in quanto i Servizi Sociali dei Comuni necessitano sia di luoghi/servizi dove inserire nuclei in emergenza o in difficoltà abitativa, ma anche di interventi di supporto nella gestione dei progetti sociali per le persone o famiglie che richiedono un'attenzione nel fronteggiare difficoltà abitative (es. cambi casa, sfratti, rientro da progetti di comunità, ...)

Con la promozione dell'housing sociale, si cerca di dare una risposta ai problemi sollevati dai profondi cambiamenti socio-economici degli ultimi anni, che hanno determinato una forte crescita di quella parte di popolazione che non può permettersi di accedere al mercato libero e che, allo stesso tempo, non si trova nemmeno nelle condizioni per aver diritto ad un alloggio pubblico. In parallelo, sostenere progetti di rigenerazione urbana significa intervenire su luoghi e spazi degradati, abbandonati o dimenticati per farne emergere le potenzialità e dotarli nuovamente di significato grazie all'attivazione di nuovi servizi e funzioni ideati per e con gli abitanti.

Nell'Ambito di Bellano non c'è un bisogno stabile o molto frequente in materia abitativa, ma quando emerge ci si trova di fronte a situazioni con multi-problematicità: le situazioni intercettate dai servizi richiedono quindi una presa in carico di tipo sociale complessiva e non solo relativa al tema dell'abitazione; si evidenziano ad esempio le segnalazioni per nuclei mamma/bambino da parte dei servizi di tutela minori o le situazioni di adulti con complessità di tipo sanitario/psichiatrico. Emerge infine una richiesta di risposte in grado di mantenere una territorializzazione delle accoglienze per consentire percorsi all'interno dei territori di appartenenza e che favoriscono maggiormente attivazioni pro-autonomia.

La finalità a cui si guarda, quindi, non è esclusivamente emergenziale, ma orientata alla costruzione di percorsi graduali di autonomia abitativa, con durata definita e progetto personalizzato.

## CONCLUSIONI

Il Piano Annuale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2026 dell'Ambito di Bellano si configura come uno strumento di programmazione consapevole, capace di leggere con attenzione le trasformazioni demografiche, economiche e sociali in atto nel territorio e di orientare le politiche abitative verso un modello integrato, sostenibile e centrato sulla persona.

Il quadro dell'offerta abitativa pubblica evidenzia una disponibilità estremamente limitata di alloggi SAP assegnabili nel 2026, a fronte di bisogni sempre più complessi e multidimensionali. Tale condizione impone un rafforzamento delle azioni di sistema: valorizzazione del patrimonio esistenti, promozione di soluzioni abitative transitorie, consolidamento delle reti territoriali e sviluppo di progettualità innovative in collaborazione con il Terzo Settore e con soggetti privati disponibili.

Particolare rilievo assume il progressivo consolidamento dell'housing sociale come risposta non emergenziale ma progettuale, orientata alla costruzione di percorsi personalizzati e temporanei di autonomia abitativa. L'esperienza avviata sul territorio dimostra come la collaborazione tra Ambito, Comuni, Agenzia Casa, Comunità Montana e Terzo Settore possa generare modelli replicabili e sostenibili, capaci di coniugare accoglienza e accompagnamento socio-educativo.

Alla luce della contrazione delle risorse economiche regionali destinate al sostegno economico diretto, diventa strategico ripensare l'organizzazione dei servizi abitativi in chiave maggiormente preventiva e proattiva. L'Agenzia Casa è chiamata a consolidare il proprio ruolo quale presidio territoriale di competenze socio-abitative, capace di intercettare precocemente le fragilità, coordinare le reti locali e promuovere soluzioni integrate tra politiche abitative e interventi sociali.

In conclusione, la sfida che il territorio è chiamato ad affrontare non riguarda soltanto l'aumento quantitativo dell'offerta, ma la qualificazione delle risposte, la personalizzazione degli interventi e la capacità di costruire percorsi di autonomia sostenibili nel tempo. L'abitare diventa così leva strategica per la coesione sociale e per lo sviluppo equilibrato della comunità locale, nella prospettiva di un welfare sempre più integrato, generativo e orientato alla dignità della persona.

Ragione sociale Ente proprietario	Nr. U.I. per Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Nr. U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Nr. Complessivo U. I. disponibili nell'anno	Nr. U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn - over	Nr. U. I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Nr. U. I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	Nr. U. I. per Servizi Abitativi Transitori	Nr. U. I. assegnate l'anno precedente	Nr. U. I. conferite da privati	Altra Categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% pe indigenti	% U. I. destinate Forze di Polizia e Corpo Nazionale VV.FF.
ALER BG/LC/SO	0	98	1	1	0	0	0	1	0	NO	0.0	0.0
ABBADIA LARIANA	5	4	0	0	0	0	1	0	0	NO	0.0	0.0
BALLABIO	0	4	0	0	0	0	0	1	0	NO	0.0	0.0
BARZIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
BELLANO	0	13	0	0	0	0	0	3	0	NO	0.0	0.0
CASARGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
CASSINA V.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
COLICO	0	8	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
CORTENOVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
CRANDOLA V.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
CREMENO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
DERVIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
DORIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
ESINO LARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
INTROBIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
LIERNA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
MANDELLO DEL L.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
MARGNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
MOGGIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
MORTERONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
PAGNONA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
PARLASCO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
PASTURO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
PERLEDO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
PREMANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
PRIMALUNA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
SUEGLIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
TACENO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
VALVARRONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
VARENNA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
COMUNITÀ MON.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	NO	0.0	0.0
<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>122</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	-	-	-

