

**PIANO TRIENNALE
OFFERTA SERVIZI ABITATIVI E
SOCIALI
2026-2028
AMBITO TERRITORIALE 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, Suggio, Taceno, Valvarrone, Varenna.

ENTE CAPOFILA: COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

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

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

INDICE	2
1. Quadro conoscitivo di ambito	3
1.1 L’ambito e la sua struttura organizzativa.....	3
1.2 L’ambito e le sue caratteristiche.....	4
1.3 La popolazione che invecchia.....	6
1.4 Atomizzazione dei nuclei familiari	6
1.5 Famiglie monogenitoriali e madri sole.....	7
1.6 La presenza di nuclei stranieri.....	9
1.7 In evidenza.....	10
2. Quadro dell’offerta abitativa	11
2.1 Le misure emanate da regione Lombardia a supporto dell’abitare.....	11
2.2 La consistenza del patrimonio pubblico.....	11
2.3 La consistenza di patrimonio sociale.....	12
3. Fabbisogno abitativo	13
3.1 Costi relativi alla casa	13
3.2 Gli sfratti.....	16
4.Verifica obiettivi precedenti	16
4.1 Le risorse del PNRR - m5 assegnate all’Ambito di Bellano	16
4.2 Le possibilità abitative di accoglienza emergenziale e transitoria	17
5.Obiettivi del prossimo triennio	17
6. Conclusioni	18

1. CONOSCITIVO DELL'AMBITO

1. L'AMBITO E LA SUA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

L'Ambito di Bellano, nel 2020, ha sottoscritto un nuovo Accordo di Programma per la Gestione Associata dei Servizi alla Persona, con validità 2020-2026, individuando come ente capofila la Comunità Montana Valsassina Valvarrone Val d'Esino e Riviera. Tale scelta ha confermato la solidità dell'assetto organizzativo e istituzionale sperimentato dal 2006 al 2020, ritenuto adeguato alle caratteristiche del territorio e capace di garantire una gestione omogenea dei servizi sull'intero ambito territoriale. In particolare, la gestione associata si è dimostrata una soluzione efficace sia sotto il profilo organizzativo e gestionale — soprattutto per i Comuni di minori dimensioni — sia in termini di ottimizzazione delle risorse economiche.

I Comuni hanno inoltre ribadito la scelta della co-progettazione con il Terzo Settore, già avviata nei precedenti Piani di Zona, quale modalità privilegiata di co-programmazione, co-costruzione e co-gestione dei servizi. L'Accordo di Programma, all'art. 14 "Modello organizzativo", riconosce infatti la co-progettazione come uno strumento fondamentale per promuovere e integrare la collaborazione tra i diversi attori del sistema, con l'obiettivo di rispondere in modo adeguato ai bisogni delle persone e della comunità e di innovare interventi e progettualità. Viene così valorizzato il ruolo del Terzo Settore nella definizione e realizzazione del sistema integrato dei servizi alla persona: la convergenza di obiettivi e l'integrazione tra risorse pubbliche e private consentono di rafforzare i livelli di cittadinanza attiva, coesione e protezione sociale, andando oltre una logica meramente prestazionale.

Nel triennio del precedente Piano di Zona, questa impostazione ha dimostrato la propria efficacia. La capacità di risposta ai bisogni dei cittadini si è ampliata e diversificata attraverso l'attivazione di nuovi progetti e sperimentazioni, il rafforzamento delle collaborazioni tra le organizzazioni coinvolte nella gestione dei servizi e lo sviluppo di interventi di rete con i soggetti del territorio, secondo una prospettiva di welfare partecipato.

In questo quadro si colloca il Piano Triennale dell'Offerta Abitativa, che si inserisce in una programmazione territoriale fondata su una solida collaborazione interistituzionale e su orientamenti condivisi con gli Ambiti di Lecco e Merate, valorizzando l'esperienza dell'Area Comune del Piano di Zona Unitario. Tale impostazione consente di declinare le politiche abitative in modo coerente con i valori e gli approcci metodologici consolidati, aggiornandoli alla luce delle nuove e crescenti domande sociali.

Il contesto socio-economico dell'Ambito di Bellano è infatti caratterizzato da una crescente complessità: l'invecchiamento della popolazione, la denatalità, la fragilità dei nuclei familiari, la precarietà lavorativa e l'aumento delle situazioni di vulnerabilità economica incidono in modo significativo sulla possibilità di accedere e mantenere un'abitazione adeguata. Nei piccoli Comuni, tali dinamiche si intrecciano con fenomeni di spopolamento, carenza di servizi e frammentazione delle risorse, accentuando il rischio di isolamento e di cronicizzazione del disagio abitativo.

In questo scenario, il tema della casa assume un valore centrale come fattore determinante di inclusione sociale, autonomia personale e qualità della vita. L'accesso a un'abitazione adeguata non rappresenta soltanto la risposta a un bisogno primario, ma costituisce una condizione essenziale per garantire dignità, stabilità e percorsi di emancipazione. L'abitare diventa così una leva trasversale di welfare territoriale, strettamente connessa alle politiche sociali, educative e di inclusione lavorativa.

Anche nell'Ambito di Bellano, le ricadute della crisi occupazionale e dell'emergenza sanitaria hanno inciso profondamente sulle condizioni abitative di molte famiglie, determinando situazioni di morosità incolpevole e nuove forme di vulnerabilità, che coinvolgono non solo gli inquilini ma anche i proprietari degli immobili. Sono emersi bisogni più articolati e differenziati, che richiedono modelli di intervento flessibili, integrati e capaci di adattarsi ai diversi percorsi di vita.

In coerenza con le indicazioni regionali, l'Assemblea dei Sindaci ha individuato nel Comune di Mandello del Lario l'Ente capofila per le politiche abitative, attribuendogli funzioni di coordinamento, redazione del Piano Triennale e dei Piani Annuali dell'Offerta Abitativa, nonché di gestione degli avvisi pubblici per l'assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici. La gestione associata mantiene un ruolo di supporto tecnico e operativo

attraverso l’Agenzia Casa, che conserva la titolarità tecnica e amministrativa dei bandi per il sostegno al bisogno abitativo.

L’Agenzia Casa, istituita nel 2018 a seguito di un percorso di coprogettazione con il Consorzio Consolida e la cooperativa L’Arcobaleno, rappresenta oggi un punto di riferimento strutturato per i Comuni e per i cittadini. Nel tempo ha consentito di sistematizzare la lettura del bisogno abitativo, costruire una conoscenza condivisa delle risorse disponibili e fungere da snodo tra domanda e offerta, promuovendo iniziative di housing sociale e contribuendo allo sviluppo di un sistema sovracomunale integrato con la rete dei servizi alla persona.

Il Piano Triennale 2026-2028 si configura dunque come lo strumento strategico attraverso cui l’Ambito di Bellano intende affrontare in modo organico e aggiornato le sfide abitative del prossimo triennio. Esso nasce dalla consapevolezza che il disagio abitativo non è più un fenomeno marginale o circoscritto, ma una condizione che attraversa fasce sempre più ampie della popolazione: anziani soli, giovani coppie, famiglie monogenitoriali, lavoratori precari, persone in transizione lavorativa o in condizioni di fragilità temporanea. Il Piano si propone di rafforzare l’integrazione tra politiche abitative e servizi sociali, di promuovere soluzioni diversificate, dall’housing sociale ai progetti di accompagnamento all’autonomia e di consolidare il ruolo dell’Agenzia Casa quale presidio territoriale stabile. L’obiettivo è costruire un sistema di offerta abitativa più accessibile, flessibile e sostenibile, capace di prevenire il disagio, sostenere i percorsi di autonomia e contrastare i fenomeni di esclusione, contribuendo in modo concreto alla coesione sociale e allo sviluppo equilibrato del territorio.

1.2 L’AMBITO E LE SUE CARATTERISTICHE

Il territorio dell’Ambito di Bellano si caratterizza per una marcata differenziazione morfologica e insediativa, che può essere letta distinguendo due macroaree: l’area montana della Valsassina e delle valli limitrofe e l’area affacciata sul Lario. Si tratta di contesti con caratteristiche diverse, che incidono in modo significativo sulle dinamiche demografiche, sociali ed economiche.

L’area montana è composta prevalentemente da piccoli centri abitati, con una bassa densità di popolazione e una maggiore distanza dai principali servizi. In questi Comuni si registrano fenomeni più accentuati di invecchiamento della popolazione, riduzione dei nuclei familiari e difficoltà di accesso ai servizi di prossimità, con conseguenti ricadute anche sul piano abitativo.

L’area lariana, invece, presenta una maggiore concentrazione di popolazione e di servizi, oltre alla presenza dei centri più strutturati dell’Ambito. La vicinanza alle principali vie di comunicazione e al capoluogo favorisce una maggiore attrattività residenziale e lavorativa. Tuttavia, in questi territori emergono anche criticità legate alla pressione turistica e all’aumento dei valori immobiliari, che incidono sulla disponibilità di alloggi destinati alla residenza stabile.

Questa doppia configurazione territoriale comporta bisogni differenti: nelle zone montane è prioritario contrastare il rischio di isolamento e garantire servizi adeguati a una popolazione sempre più anziana; nelle aree lacustri diventa centrale affrontare il tema dell’accessibilità economica alla casa e dell’equilibrio tra residenzialità e sviluppo turistico.

L’Ambito di Bellano si presenta quindi come un territorio eterogeneo, nel quale le politiche sociali e abitative devono essere calibrate tenendo conto delle specificità locali, al fine di assicurare equità, sostenibilità e coesione sociale.

Di seguito si presentano alcuni dati relativi alla popolazione dell’Ambito.

Comune	Abitanti residenti al 31.12.2024	Abitanti residenti al 31.12.2021	Abitanti Residenti al 31.12.2011
Abbadia Lariana	3.164	3.198	3.230
Ballabio	4.149	4.139	4.015
Barzio	1.270	1.260	1.292
Bellano	3.364	3.418	3.260

Casargo	848	837	848
Cassina Valsassina	547	528	472
Colico	8.206	8.020	7486
Cortenova	1170	1.142	1267
Crandola Valsassina	262	269	274
Cremeno	1.787	1.653	1434
Dervio	2.537	2.582	2.677
Dorio	339	323	335
Esino Lario	747	759	749
Introbio	1.935	1.909	2.001
Lierna	2.122	2.161	2.215
Mandello del Lario	9.928	10.022	10.572
Margno	411	376	376
Moggio	488	467	500
Morterone	32	31	36
Pagnona	310	326	403
Parlasco	137	136	139
Pasturo	1970	1.939	1.948
Perledo	850	861	1.012
Premana	2.151	2.174	2.285
Primaluna	2.287	2.240	2.182
Sueglio	156	138	146
Taceno	591	539	542
Valvarrone	512	507	617
Varenna	666	723	772
Totale	52.936	52.657	53.085

1. La popolazione residente nell'ambito suddivisa per Comuni 2011-2021(Dati TUTTITALIA – Fonti Istat)

Il totale della popolazione passa da 53.085 residenti nel 2011 a 52.657 nel 2021, fino a 52.936 nel 2024.

Il dato evidenzia quindi una diminuzione nel decennio 2011–2021, seguita da una lieve ripresa nell'ultimo triennio, che riporta il numero complessivo di abitanti su valori prossimi a quelli di inizio periodo, pur senza recuperarli pienamente.

Mandello del Lario si conferma il Comune più popoloso dell'Ambito, con 9.928 residenti al 31.12.2024, sebbene in calo rispetto ai 10.572 del 2011. Morterone resta il Comune con il minor numero di abitanti (32 residenti nel 2024), confermandosi tra i meno popolosi a livello nazionale.

L'analisi dei dati mostra come nel periodo 2011–2021 la maggior parte dei Comuni abbia registrato una flessione demografica, particolarmente evidente in alcuni centri montani e in diversi Comuni dell'area lariana (ad esempio Mandello del Lario, Dervio, Lierna, Premana, Perledo e Valvarrone). In diversi casi si tratta di cali progressivi e strutturali, riconducibili all'invecchiamento della popolazione e alla riduzione dei nuclei familiari. Nel triennio 2021–2024 il quadro appare più articolato. Alcuni Comuni evidenziano una ripresa o una crescita moderata (tra cui Colico, Ballabio, Cremeno, Cassina Valsassina, Primaluna, Taceno), mentre altri continuano a registrare una contrazione (ad esempio Mandello del Lario, Bellano, Dervio, Lierna, Perledo, Premana, Varenna). Colico, in particolare, mostra una crescita significativa nel lungo periodo, passando da 7.486 residenti nel 2011 a 8.206 nel 2024, consolidando il proprio ruolo di polo attrattivo.

La lieve ripresa complessiva dell'ultimo triennio può essere letta come effetto combinato di più fattori: una maggiore attrattività residenziale di alcuni Comuni ben collegati, una parziale mobilità interna al territorio e, in alcuni casi, l'insediamento di cittadini stranieri o di nuclei familiari alla ricerca di soluzioni abitative economicamente più sostenibili rispetto ai centri urbani maggiori.

Parallelamente, nell'area lacustre si osserva una dinamica influenzata anche dal rilancio turistico e dalla crescente attrattività del territorio, che tuttavia non sempre si traduce in un incremento stabile della popolazione residente, poiché l'aumento della pressione turistica può incidere sulla disponibilità di alloggi destinati alla residenza permanente.

Nel complesso, i dati restituiscono un territorio sostanzialmente stabile dal punto di vista numerico, ma attraversato da dinamiche interne differenziate tra area montana e area lariana, con effetti rilevanti sulla programmazione dei servizi e, in particolare, sulle politiche abitative e sociali

Popolazione al	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Abitanti	52.936	52.710	52.666	52.657

2. Popolazione dell'ambito nell'ultimo triennio (Dati TUTTITALIA – Fonti Istat)

1.3 LA POPOLAZIONE CHE INVECCHIA

Rileggendo i dati europei e nazionali si nota come il tema dell'abitare e dell'invecchiamento della popolazione abbiano avuto delle caratteristiche ben precise. In Europa si è puntato molto sul favorire la permanenza a casa della persona anziana, il cosiddetto Ageing Place, che è stato favorito dalla presenza di alcune pre-condizioni fondamentali: forte presenza di persone anziane proprietarie del proprio immobile e la diffusa disponibilità di supporto da parte dei famigliari sono due elementi che hanno consentito la permanenza dell'anziano al domicilio. Tali condizioni hanno, però, anche alimentato alcune difficoltà come ad esempio l'isolamento e l'abbandono, ove non possibile l'appoggio dei familiari.

Inoltre ci sono ulteriori aspetti da tenere in considerazione durante l'invecchiamento: l'adeguamento degli spazi abitativi per permettere alla persona di muoversi in autonomia; la necessità di avere alcuni servizi di assistenza, meglio se pubblici, poiché nell'ambito dei servizi privati, le persone potrebbero trovarsi in situazione di difficoltà dal punto di vista economico, favorendo spesso contratti irregolari e mercato sommerso degli operatori che si occupano della cura; la difficoltà di muoversi nel proprio quartiere/paese a causa di mobilità poco sostenibile per le persone non pienamente autosufficienti.

Nella tabella sottostante si può osservare come anche nell'ambito di Bellano si assista ad un progressivo invecchiamento della popolazione, fenomeno che da un lato evidenzia un innalzamento della qualità della vita, ma dall'altro pone un costante aumento dei bisogni di servizi socio-sanitari ed una crescita delle richieste di servizi specifici e opportunità per garantire un sostegno reale alla domiciliarità, soprattutto per i Comuni interni delle vallate. Si noti inoltre come la popolazione giovane e giovanissima abbia un dato in costante decrescita, che non sembra persistere, in linea con dati regionali e nazionali.

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

3. Popolazione per fasce di età dell'ambito di Bellano (Dati TUTTITALIA – Fonti Istat)

1.4 ATOMIZZAZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI

La riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare, detta atomizzazione, e la sempre maggior presenza di nuclei monogenitoriali sono un fenomeno in crescita su tutto il territorio nazionale e che caratterizza anche il territorio provinciale di Lecco e l'Ambito di Bellano. Nel 2019 la media di componenti del nucleo a livello nazionale era di 2,23 componenti per nucleo, in Provincia di Lecco il numero aumenta di qualche punto salendo a 2,31 componenti. Sull'Ambito di Bellano la media si abbassa avvicinandosi a quella nazionale con 2,25 persone a famiglia. In Lombardia la popolazione che vive in nuclei famigliari composti da un solo componente è calcolata sul 33%, nell'Ambito di Bellano raggiunge quota 36%, fenomeno legato anche, come abbiamo visto nel paragrafo precedente, alla presenza di diversi nuclei con anziani soli. Il dato è abbastanza alto anche per i nuclei piccoli composti da due persone, che raggiunge il 26% sul totale delle famiglie. Si nota che i nuclei con 4 persone presenti sono meno della metà di quelli monoparentali e diventano irrisori quelli superiori ai 5 componenti.

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%

4. Componenti per nucleo familiare per Ambito di Bellano e percentuale su totale nuclei (Istat -2021)

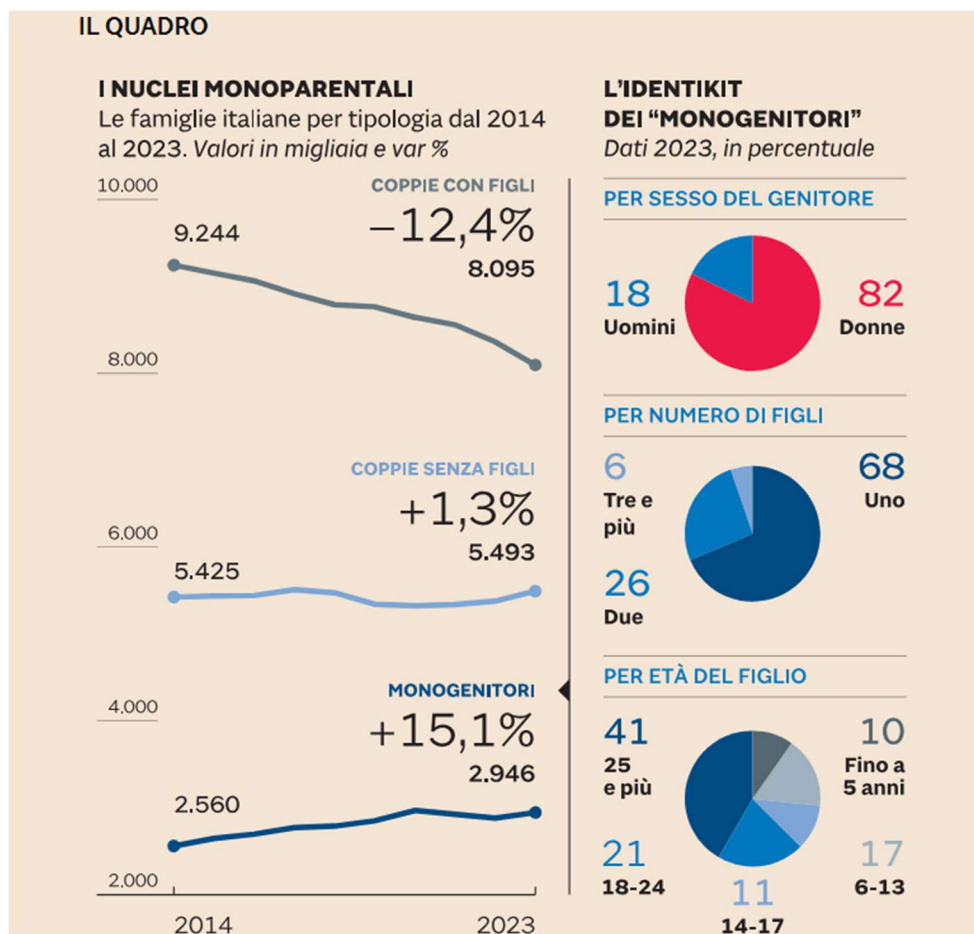
1.5 FAMIGLIE MONOGENITORIALI E MADRI SOLE

Nel pieno dell'inverno demografico, mentre le nascite toccano nuovi minimi, in Italia i genitori sono sempre più soli. I nuclei monoparentali sono in costante aumento: negli anni 80 le famiglie composte da un solo genitore con uno o più figli minori erano 500mila; nel 2014 erano arrivate a 2,56 milioni; oggi sono circa 3 milioni. Con un incremento del 15% in dieci anni.

A dirlo sono i dati Istat sull'ampiezza e la tipologia delle famiglie italiane, calcolati in base alla media biennale di riferimento e aggiornati al 2023. Il trend, esaminato è ancora più marcato se accostato a quello, parallelo, delle coppie con figli: queste ultime risultano invece in calo del 12% nello stesso arco di tempo.

In pratica, mentre l'Italia perdeva 1,5 milioni di famiglie composte da coppie con figli, i "monogenitori" sono aumentati di 390mila unità. Restano stabili, invece, le coppie senza figli (+1,3%).

L'aumento delle madri e dei padri single, con uno o più figli, sembra in linea con il contestuale aumento delle persone che vivono sole: 8,8 milioni all'anagrafe nel 2023, rispetto ai 7,6 milioni del 2014. I mutamenti nei formati familiari riflettono le trasformazioni demografiche e sociali in atto: i cambiamenti degli stili di vita, la contrazione della fecondità, l'aumento delle separazioni e dei divorzi, la crescente instabilità delle relazioni di coppia e il prolungamento della durata di vita favoriscono la formazione di queste strutture familiari, sempre più piccole, che si allontanano dal modello tradizionale.



Nell'82% dei casi si tratta di madri sole con uno o più figli, anche se nel periodo esaminato la crescita dei padri single è più marcata (+18% nel decennio rispetto al +14% delle madri). La quota maggiore per stato civile (il 48%) è formata da genitori separati o divorziati; quella in maggiore crescita è costituita dalle donne nubili (+55% sul 2024), che oggi rappresentano il 16% dei nuclei monoparentali. Nel 27% delle "mini-famiglie" vivono bambini con età inferiore a 13 anni.

Un solo genitore, con un solo reddito, è più esposto a imprevisti di natura economica oltre che maggiormente gravato dal lavoro e dalle responsabilità domestiche. Secondo l'Istat nel 2022 il rischio di povertà o esclusione sociale ha raggiunto il 39,1% dei nuclei monoparentali, rispetto al 27,2% delle coppie con figli minori. In particolare quattro minori su dieci che vivono con una madre sola sono "a rischio povertà", mentre se il genitore solo è un uomo tale incidenza scende al 27,6 %.

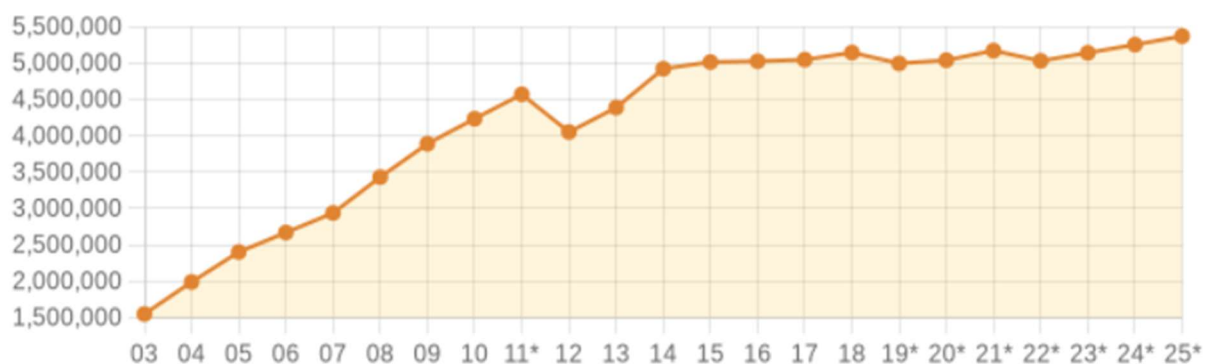
Pesano la minore intensità lavorativa delle donne e la questione abitativa: il 31% delle madri sole con un figlio minore di 16 anni vive in affitto.

Questi dati raccontano molto più di una semplice evoluzione delle forme familiari: fotografano una trasformazione strutturale della società. L'aumento dei nuclei monoparentali non è una "deviazione" dal modello tradizionale, ma l'esito di un processo di cambiamento di fattori come precarietà lavorativa, squilibri di genere, fragilità dei legami e assenza di politiche familiari robuste. In un Paese che invecchia e fa sempre meno figli, il fatto che crescere un bambino ricada sempre più spesso sulle spalle di un solo adulto, quasi sempre una donna, diventa una questione di giustizia sociale prima ancora che demografica.

La vulnerabilità economica dei genitori single, evidenziata dall'altissimo rischio di povertà, mostra i limiti di un welfare ancora costruito su un modello di famiglia che non è più maggioritario. L'asimmetria tra madri e padri soli, legata alla disparità salariale, alla minore continuità lavorativa femminile e alla questione abitativa, segnala un nodo politico irrisolto: senza servizi per l'infanzia accessibili, sostegni al reddito mirati, politiche abitative e un serio investimento sull'occupazione femminile, la genitorialità continuerà a essere un fattore di impoverimento. In questo senso, sostenere le famiglie monoparentali non è una misura di nicchia, ma una scelta strategica per contrastare disuguaglianze, povertà infantile e declino demografico, rimettendo al centro il diritto — collettivo — di crescere e far crescere in condizioni dignitose.

1.6 LA PRESENZA DI NUCLEI STRANIERI

Gli stranieri residenti in Italia al 1° gennaio 2025 sono 5.371.251 e rappresentano il 9,1% della popolazione residente. Gli stranieri residenti in Lombardia al 1° gennaio 2025 sono 1.221.520 e rappresentano il 12,2% della popolazione residente. Gli stranieri residenti in provincia di Lecco al 1° gennaio 2025 sono 27.908 e rappresentano l'8,4% della popolazione residente, inferiore alla media Nazionale e a quella Regionale.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera

ITALIA - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Guardando i dati dell'ambito di Bellano si è decisamente sotto la media del dato sia nazionale che provinciale con il 6,73% di presenza di persone straniere rispetto alla popolazione residente. Si nota come tra cittadini stranieri di provenienza Europea e quelli Extraeuropea la percentuale sia la medesima. Guardando alla

localizzazione rispetto ai Comuni del territorio, si può ricondurre la maggior parte della presenza di stranieri nella zona dei Comuni posti sul versante del lago mentre per quelli della Valsassina la percentuale si concentra nei Comuni maggiormente vicini alla città. Questo indica che la questione degli stranieri è un tema che viene influenzato dalla possibilità di vivere in luoghi collegati facilmente da una rete ferroviaria o stradale comoda, dalla maggior accessibilità ai servizi e da una rete di connazionali presenti sullo stesso territorio. Leggendo i dati dei singoli Comuni si osserva la presenza di piccole comunità di Nazionalità omogenee.

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%	1591	44,64%	1.973	55,36%
2023	3.288	6,20%	1725	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%

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

1.7 IN EVIDENZA

Alla luce dei dati demografici analizzati per l'Ambito emergono alcune considerazioni strategiche per la programmazione delle Politiche Abitative del territorio:

1.7.1 Un territorio numericamente stabile ma strutturalmente più anziano

A fronte di una sostanziale tenuta complessiva della popolazione (52.936 residenti al 31.12.2024, dato vicino ai livelli del 2011), la composizione per età evidenzia un marcato squilibrio: tra il 2021 e il 2024 la fascia 0–14 anni diminuisce in modo costante (da 6.294 a 5.803 unità), mentre gli over 65 crescono sensibilmente (da 13.537 a 14.145). L'incremento della popolazione anziana, unito all'elevata incidenza di nuclei unipersonali (36%), segnala un rafforzamento della domanda di abitazioni accessibili, adattabili e integrate con servizi socio-sanitari di prossimità. Diventa quindi prioritario ripensare i modelli abitativi in un'ottica di Ageing in place, prevedendo interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, soluzioni di coabitazione leggera e un forte raccordo tra pianificazione urbanistica e rete dei servizi territoriali, soprattutto nei Comuni montani più periferici.

1.7.2 Atomizzazione familiare e vulnerabilità economica: una nuova domanda abitativa

La riduzione della dimensione media dei nuclei (2,25 componenti) e la forte incidenza di famiglie composte da una o due persone (oltre il 62% del totale) delineano un mutamento strutturale della domanda abitativa. A ciò si aggiunge la crescita delle famiglie monogenitoriali, spesso esposte a maggiore rischio di fragilità economica. Si consolida così l'area della cosiddetta "fascia grigia": famiglie monoreddito, pensionati con assegni contenuti, giovani lavoratori, coppie giovani e nuclei monoparentali che non accedono all'edilizia pubblica ma faticano a sostenere i canoni di mercato, soprattutto nei Comuni lacustri a maggiore pressione turistica. Le politiche abitative dovranno quindi ampliare l'offerta di alloggi a canone calmierato, promuovere strumenti di intermediazione sociale e rafforzare misure di sostegno all'affitto, calibrate sulle diverse tipologie familiari emergenti.

1.7.3 Dualità territoriale e squilibri tra area montana e area lariana

I dati confermano dinamiche differenziate tra i Comuni della Valsassina e quelli affacciati sul lago. Alcuni centri mostrano segnali di ripresa nel triennio 2021–2024 (come Colico o Ballabio), mentre altri continuano a registrare contrazioni. Nei Comuni montani il rischio è quello di uno spopolamento progressivo, con conseguente sottoutilizzo o abbandono del patrimonio edilizio e difficoltà nel mantenimento dei servizi essenziali. Parallelamente, nei Comuni lacustri la crescente attrattività turistica non sempre si traduce in

aumento stabile della popolazione residente e può comprimere l'offerta di alloggi per la residenza permanente, a vantaggio di locazioni brevi e seconde case.

Questa polarizzazione richiede politiche differenziate: da un lato strategie di rigenerazione e riuso del patrimonio nei territori interni, anche attraverso incentivi alla residenzialità stabile; dall'altro strumenti di regolazione e bilanciamento tra sviluppo turistico e diritto all'abitare nei Comuni del Lario, per evitare l'espulsione delle famiglie locali dal mercato.

1.7.4 Presenza straniera e integrazione territoriale

La quota di popolazione straniera (6,73% nel 2024) è inferiore ai livelli regionali e nazionali ma in crescita rispetto al 2022. La distribuzione prevalentemente nei Comuni meglio collegati evidenzia come accessibilità, servizi e reti sociali siano fattori determinanti nei processi insediativi. Anche questo segmento della popolazione contribuisce alla domanda di alloggi in affitto a costi sostenibili e rappresenta un potenziale elemento di riequilibrio demografico, soprattutto nei territori in calo.

Nel complesso, i dati non restituiscono un territorio in declino numerico, ma un sistema che sta cambiando struttura: *più anziano, più frammentato nei nuclei familiari, territorialmente polarizzato*. Le Politiche Abitative dell'Ambito dovranno quindi muoversi in una logica integrata e differenziata, capace di coniugare equità sociale, sostenibilità economica e coesione territoriale.

2. QUADRO DELL'OFFERTA ABITATIVA

2.1 LE MISURE EMANATE DA REGIONE LOMBARDIA A SUPPORTO DELL'ABITARE

Nell'Ambito di Bellano emerge sempre più come nel territorio nazionale la necessità di pensare a forme dell'abitare nuove, flessibili, capaci di adattarsi alle persone e di sostenerne le esigenze e i percorsi evolutivi. La nuova domanda abitativa è l'esito dei profondi cambiamenti che hanno interessato le trasformazioni delle reti relazionali, in particolare della struttura familiare, e dei mutamenti del sistema produttivo, con importanti ricadute sul livello della stratificazione sociale (aumento delle disuguaglianze, crescita della vulnerabilità sociale, povertà). Per questo, attraverso l'Agenzia Casa, vengono gestite le Misure emanate da Regione Lombardia per contrastare le difficoltà nel pagamento dell'affitto e favorire il mantenimento dell'abitazione in locazione.

Per quanto riguarda le **Misure** promosse nel corso dell'ultimo triennio per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale, esse riguardano essenzialmente gli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali - 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 - per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale.

Le misure sono sintetizzate nella tabella successiva ove è possibile notare che l'Ambito, per volere dei Comuni componenti l'Assemblea dei Sindaci, ha sempre cercato di attivare Misure corrispondenti alle necessità dei cittadini, pur con sempre minori risorse, cercando di avvicinare le fasce più fragili di cittadinanza per mantenere la possibilità di vivere nel proprio alloggio.

Anni	Misure Attivate	Descrizione misura	Domande ricevute	Domande Evase
2024	MISURA UNICA (DGR 6970/2022 e 1001/2023)	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	150	46 + 1 parziale

2023	MISURA UNICA 38.947,73 (DGR 6970/2022)	Misura Unica 2023 "a favore di nuclei mono-genitoriali 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)"	20	17
2022	Misura Unica	Finalizzata a "sostenere iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche".	299	289

7. Misure attivate nell'ambito dalla nascita dell'Agenzia Casa

Nel 2022 grazie ad una semplificazione dei requisiti del bando le domande sono state 299. Di queste ne sono state escluse 10 per mancanza di requisiti o per rinuncia dell'inquilino stesso. Si evidenzia un dato significativo rispetto all'età delle persone che hanno presentato domanda: il 16,7% sono anziani sopra i 65 anni (50 situazioni) e di queste la metà hanno più di 75 anni (25 situazioni). 37 domande invece sono state presentate da giovani sotto i 35 anni.

Invece rispetto alla media ISEE si attesta simile a quella dell'anno precedente con un aumento del costo dell'affitto medio sull'anno 2022.

Sono state presentate 18 domande con ISEE 0,00€, di queste 4 hanno rinunciato probabilmente per non vedersi ridurre successivamente il Reddito di Cittadinanza, unica loro entrata economica (E' previsto infatti che il Reddito di Cittadinanza, per la parte erogata per spese di affitto, venga decurtata in quanto percettore della Misura Unica, sempre a favore del sostegno alle spese di locazione).

A queste con ISEE 0.00€ si sommano altre 55 con un valore ISEE inferiore ai 3.000 euro, queste domande che sono il 23% del totale sarebbero quindi ritenute indigenti in un bando per l'assegnazione dei SAP. Infine 12 domande (4.15%) hanno presentato un ISEE superiore ai 16.000 euro, valore massimo per presentare domanda sugli alloggi pubblici.

Nel 2023 non avendo molte risorse sono pervenute solo 20 domande e ne sono state erogate 17.

Nel 2024 di nuovo abbiamo ampliato i requisiti nonostante non ci fossero molte risorse. Sono così pervenute 150 domande ma erogate solo 46. Rileggendo i numeri possiamo dire che di quelle inviate 15 avevano ISEE 0.00 e 26 un ISEE inferiore a 3.000 euro. L'ISEE massimo era di 7476.15 ma abbiamo erogato fino ad un massimo di 3.323 euro, poco sopra la soglia di indigenza.

I nuclei formati da una sola persona erano 48, 22 formati da 2 persone e 18 nuclei monogenitoriali con 1 o più figli.

2.2 LA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO PUBBLICO

Dall'ultima ricognizione effettuata il **patrimonio pubblico complessivo** dell'Ambito di Bellano corrisponde a 127 unità immobiliari totali, di cui n. 98 di proprietà ALER e n. 34 di proprietà dei Comuni. Il Comune di Mandello del Lario ospita il maggior numero di alloggi pubblici sul territorio dell'Ambito, tutti di proprietà ALER (58 unità abitative) e che corrispondono a più del 50% delle proprietà ALER sul territorio. Bellano invece è il Comune che possiede il maggior numero di alloggi di proprietà. La gestione dei Servizi Abitativi Pubblici è in convenzione attraverso ALER anche per gli alloggi di proprietà del Comune di Ballabio, mentre gli altri Comuni proprietari gestiscono internamente il proprio patrimonio e hanno destinato delle unità anche ad uso Servizi Abitativi Sociali (SAS). Il Comune di Abbadia Lariana è l'unico ad avere un SAT sul territorio.

REGIONE 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 BELLANO	0	13	13
COMUNE DI COLICO	0	8	8
Totale complessivo	5	127	132

9. Vengono elencate nella tabella le unità abitative distribuite all'interno dell'Ambito per ente proprietario e per destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Delle 128 unità abitative sopra indicate nell'ultimo triennio, escluso il 2020 nella quale non è stato proposto alcun bando in considerazione dell'emergenza sanitaria Covid-19, sono stati messi a disposizione 19 alloggi – pari al 14,8% delle unità totali.

Le domande pervenute in ogni bando sono state il doppio degli alloggi a disposizione in quello stesso anno. E' evidente che a confronto con le potenziali domande e il rischio evidenziato dai numeri riproposti attraverso la Misura Unica ci potrebbe essere un potenziale incremento di richieste e di necessità a fronte di uno scarso numero di alloggi messi a disposizione per ogni bando, considerando anche che in molti territori Comunali sono totalmente sprovvisti di alloggi.

Rileggendo anche le caratteristiche qualitative delle domande possiamo evidenziare che gli alloggi messi a disposizione spesso non corrispondono con la necessità di metratura e di allocazione delle risorse. In alcuni casi le persone singole o con un nucleo di due unità non hanno potuto accedere al bando per mancanza di alloggi adeguati alle dimensioni della propria famiglia.

BANDI SAP ULTIMO TRIENNIO	2025	2024	2023	2022
Alloggi disponibili nel bando	1	5	7	11
Domande presentate	24	37	18	20
Domande Assegnate	In ass	7	7	4

10. Sintesi domande SAP – Dati interni Ambito Bellano

→ Si allegano in appendice i dettagli delle tabelle dei dati raccolti come da Linee Guida Regionali

2.3 LA CONSISTENZA DI PATRIMONIO SOCIALE

Nel territorio dell'Ambito ci sono attivi progetti di accoglienza specifica per alcune tipologie di fragilità: è attivo il progetto di **Accoglienza SAI**, che nel comune di Pasturo mette a disposizione del Ministero degli Interni la possibilità di accogliere 5 persone, mentre nel Comune di Mandello Del Lario il progetto ha attivi 10 posti. Il territorio, con una rete allargata di soggetti pubblici e privati, ha anche attivato una rete di accoglienza iniziale molto diffusa per l'emergenza Ucraina, intercettando la sensibilità di molti cittadini.

Sul tema della disabilità, nel territorio dell'Ambito di Bellano, in rete con gli altri due Ambiti del Distretto (Lecco e Merate), si sono sviluppati negli ultimi anni percorsi di sviluppo dell'autonomia abitativa attivando forme diverse di residenzialità per le persone con disabilità, attraverso modalità integrate fra Cooperazione Sociale, Associazioni e i Servizi per le disabilità attivi sul territorio. Su spinta della Legge 112/2016 che ha posto come centrale la prospettiva di un abitare possibile anche per le persone con disabilità complessa, si è attivato il progetto "Passo dopo Passo: verso una nuova residenzialità" che pone l'accento su una vita relazionale fra persone affini, frutto di una scelta e non di casualità, superando l'idea di luoghi speciali organizzati, in favore di appartamenti per la convivenza nel quadro del proprio personale progetto di vita. Il progetto si declina percorsi per lo sviluppo di autonomie (personali, sociali e abitative) e si svolgono principalmente su tre appartamenti uno dei quali sito nel comune di Ballabio.

3. FABBISOGNO ABITATIVO

3.1 COSTI RELATIVI ALLA CASA

In Italia nel 2021, 18,2 milioni di famiglie (70,8% del totale) risultavano essere proprietarie dell'abitazione in cui vivono, mentre 5,2 milioni (20,5%) vivevano in affitto e 2,2 milioni (8,7%) dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito. Analizzando i dati sulle spese per l'abitazione che comprendono condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo si è appreso che queste rappresentano una parte significativa delle spese sul bilancio familiare e possono incidere soprattutto sulle capacità di spesa delle famiglie meno abbienti. Secondo i dati EU-SILC, una famiglia spende in media 320 euro mensili, a fronte di un reddito netto pari a 2.734 euro mensili nell'anno solare precedente (2020). Le famiglie in affitto spendono mediamente 579 euro al mese, mentre quelle proprietarie vedono più che dimezzare l'importo, a 263 euro. Quest'ultimo valore risulta superiore quando la casa è soggetta a mutuo (377 euro). Se inoltre si considera tra gli oneri relativi all'abitazione anche la restituzione della quota in conto capitale compresa nella rata di mutuo, la spesa sale di molto, arrivando a 749 euro. L'incidenza delle spese per l'abitazione è ovviamente più alta per le famiglie in affitto, arrivando a quasi un terzo del loro reddito (27,9%), valore superiore anche a quello delle famiglie proprietarie con mutuo al lordo della quota in conto capitale (21,1%).

L'ambito di Bellano ha un costo al mq di locazione superiore rispetto alla media provinciale e anche rispetto agli altri due ambiti di Lecco (compreso il capoluogo) e di Merate. Questo probabilmente perché le case in affitto sono meno e spesso sono utilizzate per alloggi di villeggiatura e turismo. Al contrario, ha un costo al mq di vendita inferiore rispetto alla media provinciale e anche rispetto agli altri due ambiti di Lecco e di Merate.

Rispetto al 2023 il costo è quasi raddoppiato per l'affitto mentre il costo per l'acquisto è aumentato del 35% circa.

AMBITO BELLANO	MEDIA LOCAZIONE	10,00€	MEDIA VENDITA	1.457 €
AMBITO MERATE	MEDIA LOCAZIONE	9,30 €	MEDIA VENDITA	1.592 €
AMBITO LECCO	MEDIA LOCAZIONE	9,05 €	MEDIA VENDITA	1.615 €
MEDIA PROVINCIA	MEDIA LOCAZIONE	9,44 €	MEDIA VENDITA	1.554 €

11. Dati rilevabili da Immobiliare.it



Prezzo m2	Vendita	Affitto
Abbadia Lariana	1.182 €	9,28 €
Ballabio	1.283 €	9,00 €
Barzio	1.499 €	8,58 €
Bellano	2.544 €	11,05 €
Casargo	850 €	10,39 €
Cassina Valsassina	1.278 €	8,52 €
Colico	2.511 €	10,84 €
Cortenova	641 €	10,43 €
Crandola Valsassina	700 €	10,51 €
Cremeno	1.284 €	8,44 €
Dervio	1.772 €	11,25 €
Dorio	3.101 €	10,35 €
Esino Lario	550 €	10,02 €
Introbio	1.044 €	9,55 €
Lierna	2.965 €	8,73 €
Mandello del Lario	2.076 €	11,25 €
Margno	729 €	10,75 €
Moggio	1.236 €	8,57 €

Morterone	1.493 €	9,07 €
Pagnona	794 €	10,30 €
Parlasco	1.659 €	10,81 €
Pasturo	1.004 €	9,75 €
Perledo	2.756 €	10,37 €
Premana	528 €	10,20 €
Primaluna	820 €	10,52 €
Sueglio	807 €	10,46 €
Taceno	814 €	10,76 €
Valvarrone	885 €	10,42 €
Varenna	3.462 €	9,83 €

12. Media vendita e affitto suddiviso per comuni

I dati evidenziano in modo molto chiaro una forte polarizzazione territoriale tra i comuni affacciati sul Lago e quelli dell'entroterra valsassinese. Il mercato immobiliare dell'area non è omogeneo, ma segue logiche profondamente diverse legate a turismo, accessibilità, attrattività internazionale e domanda residenziale locale.

Area Lago

Nei comuni direttamente affacciati sul lago — come Varenna (3.462 €/mq), Dorio (3.101 €/mq), Lierna (2.965 €/mq), Perledo (2.756 €/mq), Bellano (2.544 €/mq) e Colico (2.511 €/mq) — i prezzi di vendita sono nettamente superiori rispetto alla media dell'area interna.

In particolare, Varenna rappresenta il picco massimo, con valori che superano i 3.400 €/mq, confermandosi come una delle località più richieste dell'intero bacino lecchese del lago. Qui il mercato è trainato da:

- forte attrattività turistica internazionale
- presenza di seconde case
- domanda per affitti brevi
- investitori stranieri

I canoni di locazione risultano sostenuti (tra 10 e 11 €/mq), con punte a Dervio e Mandello del Lario (11,25 €/mq).

Valsassina e comuni montani: mercato residenziale locale

Spostandosi nell'entroterra (Barzio, Cremeno, Pasturo, Premana, Esino Lario, Cortenova, ecc.), i valori cambiano drasticamente. Qui i prezzi oscillano prevalentemente tra 500 e 1.300 €/mq, con il minimo registrato a Premana (528 €/mq) e Esino Lario (550 €/mq).

La domanda è più legata a:

- residenti locali
- seconde case di area lombarda
- turismo stagionale meno internazionale

Interessante notare che i canoni di affitto (intorno ai 10 €/mq) non sono proporzionalmente così distanti da quelli del lago. Questo crea, almeno teoricamente, un rapporto prezzo/affitto più favorevole rispetto ai comuni lacustri. Tuttavia, la domanda locativa è meno continua e più limitata, quindi il rendimento reale dipende molto dall'effettiva occupazione.

Alcuni comuni montani particolari, come Morterone, mostrano prezzi più alti rispetto ai centri limitrofi, probabilmente per scarsità di offerta o caratteristiche territoriali specifiche.

3.2 GLI SFRAZZI

Per quanto riguarda il dato specifico degli sfratti, relativo ai soli provvedimenti di sfratto nel comparto residenziale, i dati comunicati dalla Cancelleria del Tribunale di Lecco mostrano che dopo il primo significativo incremento attorno al 2011 dovuto alla crisi economica iniziata nel 2008, il numero delle richieste di esecuzione ha visto dei picchi nel quinquennio successivo (12-16) per poi scendere e stabilizzarsi.

I dati relativi agli anni 2019-20 sono evidentemente alterati dai provvedimenti esecutivi che sono stati bloccati durante la crisi pandemica Covid-19. Il trend è in relativa risalita, per ora non sembra tornare a toccare le punte del quinquennio 2012/2016 ma certamente è un fenomeno da tenere monitorato proprio alla luce degli eventi post crisi pandemica e per quello ancora più recente dato all'aumento dei prezzi di gestione della casa, in seguito al conflitto armato iniziato in Ucraina.

PROVVEDIMENTI DI SFRAZZO EMESSI							
Anno	finita locazione		morosità		Totale	Richieste esecuzione	Sfratti eseguiti
	Lecco	Provincia	Lecco	Provincia			
2024	12	22	19	112	165	534	122
2023	13	9	34	108	164	562	131
2022	12	13	29	119	173	652	152
2021	3	14	48	140	205	11	5
2020	2	8	25	80	115	276	21
2019	8	10	40	139	197	703	96
2018	5	7	44	150	206	712	125
2016	2	11	58	211	282	904	116
2015	1	28	5	206	285	1007	150

13. Tabella relativa agli sfratti Provincia di Lecco- Dati Cancelleria Tribunale

Attraverso i dati di mercato e mediante i dati osservati sul territorio possiamo definire che sul territorio dell'ambito potrebbe essere utile lo sviluppo di soluzioni abitative di emergenza per quelle situazioni che con il continuo aumento dei costi scivoleranno in una fascia di povertà ulteriore e correranno il rischio di sfratto e di dover essere accompagnati in una fase critica.

Inoltre un'attenzione a livello dei Comuni sul versante del Lago, per un mercato che vede prezzi decisamente alti per lo sviluppo della zona turistica che rischi di escludere dal mercato dell'affitto le famiglie stesse del territorio.

4. VERIFICA OBIETTIVI PRECEDENTI

4.1 LE RISORSE DEL PNRR- M5 ASSEGNATE ALL'AMBITO DI BELLANO

Uno dei progetti già approvati riguarda la ristrutturazione di alloggi destinati ad housing sociale, alla quale si affiancherà una progettualità di carattere socio-educativo, per accompagnare i soggetti beneficiari lungo un percorso di reinclusione sociale.

L'Ambito ha avviato la ristrutturazione di una rete minima di strutture di accoglienza di situazioni con emergenza abitativa sul territorio del Comune di Colico.

Nel frattempo sono state attivate due abitazioni “Ponte” per raggiungere nei tempi previsti i beneficiari del progetto PNRR.

Si è così strutturato un sistema condiviso di tutela e accoglienza delle situazioni in emergenza abitativa e di progetti socio-abitativi per le persone con fragilità abitative. Il progetto è gestito attraverso l'équipe PNRR che ha attivato un percorso per la costruzione dell'identità del sistema di accoglienza, assumendo come presupposto il fatto che ogni progetto di accoglienza abitativa deve essere sostenuto da un patto condiviso tra realtà che accolgono, ente segnalante e persona/famiglia inserita, patto in cui ognuno si assume la propria responsabilità declinata in azioni da realizzare.

4.2 POSSIBILITÀ ABITATIVE DI ACCOGLIENZA EMERGENZIALE E TRANSITORIA

Nel 2025 si è registrato un passaggio significativo nell'ambito della co-progettazione tra Ambito territoriale e Terzo Settore, con l'avvio del primo progetto strutturato di housing sociale. L'iniziativa nasce dalla scelta di un proprietario privato di destinare un proprio appartamento a finalità sociali. Grazie al coinvolgimento dell'Agenzia Casa è stato possibile costruire un intervento rivolto a persone e famiglie seguite dai servizi sociali, che necessitano di soluzioni abitative temporanee.

Il progetto non si limita all'accoglienza abitativa, ma prevede un accompagnamento socio-educativo personalizzato, calibrato sulle fragilità dei beneficiari e orientato al recupero dell'autonomia.

La governance dell'intervento è articolata e integrata. L'Ambito territoriale svolge una funzione di coordinamento generale e di raccordo con la rete dei servizi. L'Agenzia Casa è responsabile della valutazione dei casi e del supporto tecnico agli utenti. I Comuni segnalano i beneficiari e partecipano alla definizione dei progetti personalizzati. L'Ente del Terzo Settore cura la gestione dell'accoglienza e realizza l'accompagnamento educativo.

Un regolamento approvato dall'Assemblea dei Sindaci disciplina criteri di accesso, procedure di valutazione, costi e livelli di intensità dell'intervento educativo, articolati in tre fasce: alta, media e bassa intensità, in relazione ai bisogni rilevati.

Accanto a questa esperienza, un'ulteriore risposta che i Comuni potrebbero attivare per fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa e i casi di rilascio forzoso degli alloggi è rappresentata dai Servizi Abitativi Transitori (SAT). L'articolo 13 della Legge 16/2016 prevede infatti che, al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio dell'abitazione e per ogni altra situazione di grave emergenza abitativa – in particolare nei Comuni ad alta tensione abitativa – ALER e Comuni possano destinare una quota del proprio patrimonio abitativo ai servizi abitativi transitori. Tale quota è individuata nell'ambito del piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dei relativi aggiornamenti annuali, nella misura massima del 10% delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della legge.

Su questo fronte è stata predisposta una proposta di regolamento; tuttavia, allo stato attuale, l'applicazione risulta complessa a causa della scarsa disponibilità di alloggi sul territorio che dovrebbero essere esclusi dai bandi per divenire SAT. Resta comunque una prospettiva strategica, che potrebbe essere sviluppata qualora si creassero le condizioni favorevoli, anche attraverso una collaborazione, sul tema, con ALER.

5. OBIETTIVI DEL PROSSIMO TRIENNIO

Dal punto di vista dei bisogni, il lavoro dei tavoli tematici svolto per il nuovo Piano di Zona ha confermato che la dimensione abitativa è ormai una componente strutturale del disagio sociale. I canoni di locazione sono spesso insostenibili per molte famiglie, in particolare quelle monoreddito, e la pressione abitativa risulta maggiore nell'area del lago rispetto alla zona montana. Le famiglie

immigrate incontrano inoltre difficoltà aggiuntive legate alla riluttanza di parte dei proprietari a stipulare contratti di affitto.

La domanda abitativa risente dei cambiamenti socioeconomici degli ultimi anni: trasformazioni delle strutture familiari, indebolimento dei legami sociali, precarietà lavorativa e aumento delle disuguaglianze hanno ampliato la fascia di popolazione in difficoltà, che non riesce ad accedere al mercato libero ma non possiede i requisiti per l'alloggio pubblico. In questo contesto, la casa non è solo un bene materiale, ma un fattore determinante per il benessere, l'autonomia personale e la partecipazione alla vita comunitaria. La politica abitativa diventa quindi parte integrante del welfare, anche in considerazione delle spese indirette – utenze, manutenzione, tasse – che pesano sempre più sui bilanci familiari.

Il territorio presenta una pluralità di bisogni: alloggi a canone calmierato, soluzioni temporanee per difficoltà economiche, percorsi di autonomia giovanile, opportunità per chi esce da percorsi di cura o residenzialità leggera, risposte specifiche per persone con disabilità nel quadro del "Dopo di noi", spazi sicuri per donne vittime di violenza e abitazioni di transizione per persone migranti o in grave fragilità. Per i cittadini più vulnerabili emerge inoltre l'esigenza di disporre di servizi abitativi radicati nel territorio, capaci di offrire una disponibilità stabile di alloggi sociali.

Pur in assenza di un bisogno abitativo costante, l'Ambito si trova a gestire situazioni di notevole complessità che richiedono interventi integrati, non limitati al semplice reperimento di un alloggio: nuclei mamma-bambino seguiti dai servizi tutela minori, adulti con fragilità psichiche o sanitarie, persone che necessitano di mantenere legami con il proprio contesto di origine per evitare ulteriori fratture relazionali. L'obiettivo resta quello di costruire percorsi che sostengano l'autonomia, preservando al contempo la continuità con la rete sociale, familiare e comunitaria.

Nel percorso di aggiornamento degli strumenti di governance relativi all'abitare – anche in connessione con i LEPS e con la necessaria rivisitazione dell'Agenzia Casa – l'Ambito riconosce la crescente complessità del fabbisogno abitativo e l'esigenza di strutturare risposte più coordinate, integrate e sostenibili. La trasformazione del contesto normativo e la progressiva riduzione delle risorse nazionali e regionali dedicate al sostegno dell'affitto impongono una riorganizzazione dei servizi, che devono evolvere da semplici strumenti di gestione delle misure economiche a veri e propri dispositivi di accompagnamento sociale, capaci di leggere e affrontare le molteplici forme di vulnerabilità abitativa.

All'interno di questo scenario, l'Agenzia Casa è chiamata a modificare profondamente il proprio ruolo. Se negli anni scorsi essa si è occupata principalmente dell'attuazione delle misure regionali e della gestione delle procedure dei bandi SAP, oggi è necessario che diventi un centro di competenze più ampio, in grado di supportare sia gli enti pubblici sia gli altri soggetti territoriali coinvolti nei percorsi socio-abitativi. La prospettiva futura è quella di rafforzare la funzione dell'Agenzia come punto di riferimento stabile nella costruzione di politiche abitative integrate, capaci di combinare accoglienza, ascolto, progettazione sociale e accompagnamento educativo.

Parallelamente, il tema dell'accoglienza abitativa richiede un sistema più strutturato di soluzioni che non rispondano solo all'emergenza, ma che offrano percorsi più lunghi e gradualità, finalizzati alla riattivazione delle risorse personali e familiari. L'obiettivo è quello di affiancare all'alloggio un sostegno professionale in grado di accompagnare la persona verso una reale autonomia, valorizzando anche le reti comunitarie, le relazioni di vicinato e le pratiche solidaristiche del territorio.

Supportare il comune capofila e i comuni

In primo luogo, si intende consolidare il supporto tecnico e amministrativo al Comune capofila, Mandello del Lario, accompagnando al contempo tutti i Comuni dell'Ambito nell'attuazione degli adempimenti previsti dalla L.R. 16/2016. L'obiettivo è garantire uniformità applicativa, maggiore efficienza gestionale e una più solida capacità amministrativa a livello territoriale.

Gestire le nuove misure regionali sul bisogno abitativo

Sarà necessario presidiare e gestire in modo efficace le nuove misure regionali dedicate al bisogno abitativo. Ciò comporta l'implementazione e il coordinamento degli eventuali nuovi strumenti messi a disposizione dalla Regione, la definizione di criteri locali coerenti con le linee guida regionali e la facilitazione dell'accesso dei cittadini ai contributi pubblici, così da rendere le opportunità realmente fruibili e tempestive.

Aumentare le risorse abitative di accoglienza

Un ulteriore asse strategico riguarda l'ampliamento delle risorse abitative disponibili. Si punta ad aumentare gli alloggi destinati a emergenze e situazioni temporanee, promuovendo forme di housing sociale attraverso collaborazioni tra pubblico e privato. L'obiettivo non è solo rispondere alle situazioni più critiche, ma anche intercettare precocemente le nuove vulnerabilità, prevenendo percorsi di marginalità grave e favorendo, al contempo, relazioni di buon vicinato e pratiche solidali all'interno delle comunità locali.

Strutturare un sistema condiviso di tutela e accoglienza

Una possibile nuova azione territoriale potrebbe configurarsi come un intervento integrato e strutturato, capace di ricomporre in un unico quadro operativo le diverse risposte oggi frammentate sul tema dell'abitare. L'obiettivo sarebbe quello di definire un modello condiviso di gestione delle emergenze abitative, fondato su procedure omogenee, criteri chiari di accesso e una regia territoriale in grado di coordinare i diversi attori coinvolti, garantendo tempestività ma anche appropriatezza degli interventi.

All'interno di questo modello, particolare rilievo assumerebbe la costruzione di progetti socio-abitativi personalizzati, rivolti a persone e nuclei in condizione di fragilità. Non si tratterebbe soltanto di offrire una soluzione alloggiativa, ma di attivare percorsi individualizzati capaci di tenere insieme dimensione abitativa, sostegno sociale ed eventuali bisogni educativi o sanitari. Un'attenzione specifica dovrebbe essere riservata alle donne sole con figli, spesso esposte a situazioni di vulnerabilità economica e relazionale, per le quali risulta fondamentale garantire contesti abitativi sicuri e accompagnamenti mirati.

La nuova azione dovrebbe inoltre ampliare l'offerta di soluzioni disponibili, prevedendo il reperimento di alloggi non solo per far fronte all'emergenza immediata, ma anche per sostenere percorsi di medio periodo, funzionali alla stabilizzazione e al consolidamento dell'autonomia. In questa prospettiva, l'abitazione rappresenterebbe una tappa all'interno di un progetto più ampio, orientato alla riattivazione delle risorse personali e familiari.

Elemento qualificante dell'intervento sarebbe l'affiancamento sistematico di un servizio di accompagnamento socio-educativo, capace di sostenere le persone nella gestione dell'alloggio, nell'organizzazione della vita quotidiana e nel rafforzamento delle competenze relazionali e lavorative. L'azione territoriale dovrebbe infatti favorire il recupero e lo sviluppo di capacità utili al mantenimento dell'autonomia abitativa, promuovendo responsabilizzazione, empowerment e integrazione nel contesto comunitario.

In questo modo, la risposta abitativa non si limiterebbe a fornire un tetto, ma diventerebbe parte di una strategia più ampia di inclusione sociale, fondata su integrazione degli interventi, personalizzazione dei percorsi e valorizzazione delle risorse del territorio.

5. Evolvere l'agenzia casa in un centro di competenza

L'Agenzia Casa ha la necessità di modificarsi ed evolversi innanzitutto perché le risorse regionali e nazionali non sono più state introdotte nelle nuove Finanziarie (e pertanto i fondi, che negli ultimi anni avevano supportato le famiglie nel pagamento dell'affitto non sono più disponibili), dall'altra perché la problematica dell'abitare è sempre più complessa e non necessita solo della distribuzione di risorse, ma di un percorso più complessivo e variegato, individualizzato sulle situazioni che si rivolgono ai servizi. La prospettiva è quindi quella che l'Agenzia Casa possa sempre di più rappresentare un centro di competenze su tutti i temi dell'abitare, possa divenire punto di riferimento riconosciuto dagli enti pubblici, ma anche da altri soggetti territoriali che possano collaborare sul tema. Promuovere un approccio integrato ai temi dell'abitare, aperto alla coprogettazione e alla collaborazione interistituzionale è quindi l'obiettivo ultimo di sviluppo dell'Agenzia Casa.

6. CONCLUSIONI

Il Piano Triennale dell'Offerta Abitativa 2026–2028 dell'Ambito di Bellano si colloca in un contesto territoriale che, pur mantenendo una sostanziale stabilità demografica complessiva, è attraversato da profonde trasformazioni strutturali: invecchiamento della popolazione, riduzione della dimensione media dei nuclei familiari, crescita delle famiglie monogenitoriali, aumento delle fragilità economiche e polarizzazione tra area montana e area lacustre.

I dati analizzati evidenziano con chiarezza come il tema dell'abitare non possa più essere affrontato come ambito settoriale o residuale, ma debba essere riconosciuto quale asse strategico delle politiche sociali territoriali. La casa rappresenta infatti una condizione abilitante per l'autonomia personale, la stabilità familiare, l'inclusione lavorativa e la coesione comunitaria. Senza un accesso sostenibile all'abitazione, ogni altro intervento di welfare rischia di risultare fragile o inefficace.

L'Ambito di Bellano si trova oggi di fronte a una duplice sfida. Da un lato, la crescente pressione abitativa nei Comuni del lago, dove l'attrattività turistica e l'aumento dei valori immobiliari incidono sull'accessibilità per i residenti; dall'altro, il rischio di spopolamento e isolamento nei Comuni montani, che richiede strategie di rigenerazione e valorizzazione del patrimonio esistente. A ciò si aggiunge una domanda abitativa più complessa, proveniente da soggetti diversi: anziani soli, nuclei monogenitoriali, giovani in cerca di autonomia, persone con disabilità, cittadini stranieri, famiglie in temporanea difficoltà economica.

Il quadro dell'offerta mostra limiti strutturali evidenti: il patrimonio pubblico è numericamente contenuto e non sempre coerente con le caratteristiche della domanda; le risorse regionali a sostegno dell'affitto si sono progressivamente ridotte; il mercato privato, soprattutto nei Comuni lacustri, presenta costi elevati e una forte competizione con il comparto turistico. In questo scenario, diventa imprescindibile potenziare strumenti di intermediazione sociale,

ampliare le soluzioni di housing sociale e rafforzare modelli di accoglienza integrata capaci di coniugare risposta abitativa e accompagnamento socio-educativo.

Le esperienze avviate negli ultimi anni – dai progetti PNRR alla prima sperimentazione strutturata di housing sociale in coprogettazione con il Terzo Settore – dimostrano che il territorio possiede competenze, reti e capacità innovative su cui costruire una strategia più organica. **La sfida del prossimo triennio sarà quella di consolidare tali esperienze, superando la frammentazione degli interventi e strutturando un sistema coordinato, sostenibile e capace di prevenire le situazioni di marginalità prima che degenerino in emergenze.**

In questa prospettiva, il rafforzamento dell'Agazia Casa come centro di competenze territoriali rappresenta un passaggio decisivo come presidio stabile di analisi, progettazione e accompagnamento, in grado di supportare i Comuni, dialogare con il Terzo Settore, promuovere partenariati pubblico-privati e costruire politiche abitative integrate.

Il Piano 2026–2028 si configura quindi non solo come un documento programmatico, ma come un impegno collettivo dell'Ambito verso un modello di abitare più equo, inclusivo e sostenibile. Un modello capace di coniugare responsabilità istituzionale, partecipazione comunitaria e innovazione sociale, nella consapevolezza che garantire il diritto all'abitare significa rafforzare le fondamenta stesse della coesione territoriale e della qualità della vita dell'intera comunità.

3. DATI DEMOGRAFICI ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

	mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
ABBADIA LARIANA							0
BALLABIO	0	2	1	0	0	0	3
BARZIO							0
BELLANO ALER	0	0	7	0	4	0	11
BELLANO							
CASARGO							0
CASSINA VALSASSINA							0
COLICO ALER	4	2	3	1	1		11
COLICO							
COTENOVA							0
CRANDOLA VALSASSINA							0
CREMENO							0
DERVIO ALER	1	0	2	1	2	1	7
DERVIO							
DORIO							0
ESINO LARIO							0
INTROBIO							0
LIERNA							0
MANDELLO DEL LARIO ALER	6	10	7	9	7	5	44
MANDELLO DEL LARIO							
MARGNO							0
MOGGIO							0
MORTERONE							0
PAGNONA							0
PARLASCO							0
PASTURO							0
PERLEDO							0
PREMANA ALER	1		0	0	0	0	1
PREMANA							
PRIMALUNA							0
SUEGLIO							0
TACENO							0

VALVARRONE							0
VARENNA							0
VENDROGNO							0
TOTALE AMBITO	12	14	20	11	14	6	77

4. ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP

	Totale Nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
ABBADIA LARIANA					
BALLABIO	3	2	2	1	1
BARZIO					
BELLANO ALER	11	6	6	4	
BELLANO					
CASARGO					
CASSINA VALSASSINA					
COLICO ALER	11	0	2	7	
COLICO			0	5	1
COTENOVA					
CRANDOLA VALSASSINA					
CREMENO					
DERVIO ALER	7	1	0	2	
DERVIO					
DORIO					
ESINO LARIO					
INTROBIO					
LIERNA					
MANDELLO DEL LARIO ALER	44	6	0	12	
MANDELLO DEL LARIO					
MARGNO					
MOGGIO					
MORTERONE					
PAGNONA					
PARLASCO					
PASTURO					
PERLEDO					

PREMANA ALER	1	0	0	1	
PREMANA					
PRIMALUNA					
SUEGLIO					
TACENO					
VALVARRONE					
VARENNA					
VENDROGNO					
TOTALE AMBITO	77	15	10	32	2

5. ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale Nuclei
ABBADIA LARIANA			0
BALLABIO	3	0	3
BARZIO			0
BELLANO ALER	11	0	11
BELLANO			
CASARGO			0
CASSINA VALSASSINA			0
COLICO ALER	11	0	11
COLICO			
COTENOVA			0
CRANDOLA VALSASSINA			0
CREMENO			0
DERVIO ALER	7	0	7
DERVIO			
DORIO			0
ESINO LARIO			0
INTROBIO			0
LIERNA			0
MANDELLO DEL LARIO ALER	44	0	44
MANDELLO DEL LARIO			
MARGNO			0

MOGGIO			0
MORTERONE			0
PAGNONA			0
PARLASCO			0
PASTURO			0
PERLEDO			0
PREMANA ALER	1	0	1
PREMANA			
PRIMALUNA			0
SUEGLIO			0
TACENO			0
VALVARRONE			0
VARENNA			0
VENDROGNO			0
TOTALE AMBITO	77	0	77

6. ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
ABBADIA LARIANA					0
BALLABIO	3				3
BARZIO					0
BELLANO ALER	3	5	3	0	11
BELLANO					
CASARGO					0
CASSINA VALSASSINA					0
COLICO ALER	3	4	4	0	11
COLICO					
COTENOVA					0
CRANDOLA VALSASSINA					0
CREMENO					0
DERVIO ALER	3	2	2	0	7
DERVIO					
DORIO					0
ESINO LARIO					0

INTROBIO					0
LIERNA					0
MANDELLO DEL LARIO ALER	14	15	15		44
MANDELLO DEL LARIO					
MARGNO					0
MOGGIO					0
MORTERONE					0
PAGNONA					0
PARLASCO					0
PASTURO					0
PERLEDO					0
PREMANA ALER	1	0	0	0	1
PREMANA					
PRIMALUNA					0
SUEGLIO					0
TACENO					0
VALVARRONE					0
VARENNA					0
VENDROGNO					0
TOTALE AMBITO	27	26	24	0	77