

**PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI  
2025**

**AMBITO TERRITORIALE 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, Sueglio, Taceno, Valvarrone, Varenna.

**APPROVATO IN SEDE DI ASSEMBLEA DEI SINDACI DELL'AMBITO DI BELLANO**

**IN DATA .2025**

## INDICE

INTRODUZIONE	PAG. 3
1. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO	PAG. 4
2. NORMATIVA IN TEMA DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E RECENTI MODIFICHE LEGISLATIVE	PAG. 5
3. L'ORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO DI BELLANO	PAG. 6
4. LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE IN AMBITO SOCIALE	PAG. 6
5. VERIFICA DEGLI OBIETTIVI DEL 2024	
a) Aumento delle possibilità abitative di accoglienza emergenziale e transitoria	PAG. 7
b) Offerta abitativa pubblica	PAG. 8
c) Offerta abitativa privata	PAG.10
d) Valutazione e fattibilità	PAG.11
6. OBIETTIVI 2025	PAG.11
a) Offerta abitativa pubblica	PAG.11
b) Offerta abitativa privata di sviluppo	PAG.18
c) Sviluppo dell'Agenzia Casa e delle sue funzioni	PAG.19
TABELLA RIASSUNTIVA ALLOGGI	PAG.20

## INTRODUZIONE

Il tema dell'abitare, sempre più centrale nelle agende politiche e programmatiche, viene affrontato con crescente attenzione tramite gli strumenti previsti dalla Legge 16/2016 e s.m.i. La stesura del primo Piano triennale, approvato il 23 marzo 2023, ha consentito di definire meglio le peculiarità del territorio dell'ambito di Bellano e i problemi specifici legati all'abitare. Grazie a un'analisi dei dati, incontri con politici e tecnici comunali, e lo studio dell'evoluzione delle Misure recenti, sono stati delineati obiettivi prioritari da verificare e riformulare nei successivi Piani annuali. Inoltre, il rinnovato Piano di Zona 2025-2027 ha riportato in primo piano alcune questioni legate al tema.

La nuova domanda abitativa è conseguenza dei profondi cambiamenti nelle reti relazionali, soprattutto nella struttura familiare, e delle trasformazioni del sistema produttivo, con forti ripercussioni sulla stratificazione sociale (crescenti disuguaglianze e maggiore vulnerabilità). Tali mutamenti richiedono di affrontare il problema della povertà abitativa e delle politiche abitative in modo innovativo, conforme ai principi della normativa regionale che introduce un approccio orientato all'attivazione di Servizi Abitativi, andando oltre la semplice assegnazione di alloggi.

La dimensione abitativa rappresenta uno spazio cruciale per sostenere e recuperare l'autonomia delle persone fragili e, se affrontata in modo mirato, può migliorare sensibilmente il benessere sia dei soggetti fragili sia di altri individui. Il welfare abitativo promuove non solo soluzioni residenziali ma anche servizi, opportunità lavorative e relazioni di vicinato, affrontando la complessità urbana e sociale.

Le politiche abitative vanno integrate nel sistema di welfare, considerando il legame diretto tra povertà abitativa ed economica. Il costo dell'abitare non si limita all'affitto o all'acquisto, ma comprende spese accessorie come utenze, tasse, manutenzione e spese condominiali. Negli ultimi anni, la crisi economica globale, la pandemia e le tensioni geopolitiche hanno ridotto il potere d'acquisto delle famiglie, rendendo le spese abitative un peso crescente per i bilanci familiari.

L'accessibilità abitativa, intesa come possibilità di ottenere una casa dignitosa senza compromettere il reddito, si è aggravata. L'elevato peso delle spese per l'abitazione genera situazioni di deprivazione, riduce i consumi essenziali, penalizza il risparmio e aumenta la vulnerabilità economica.

La domanda abitativa riflette anche i cambiamenti strutturali nella società e nelle relazioni familiari. La frammentazione dei nuclei e le trasformazioni produttive hanno acuito le disuguaglianze e fatto emergere nuove fragilità sociali. Ciò richiede un approccio innovativo alle politiche abitative, superando la semplice fornitura di case e promuovendo servizi abitativi integrati. Questi servizi devono essere flessibili e sostenibili, rispettando le esigenze personali e le più avanzate normative regionali.

La crescita del precariato, le trasformazioni familiari e le nuove migrazioni hanno ampliato la fascia di persone incapaci di accedere autonomamente a un'abitazione. La vulnerabilità abitativa è strettamente legata al reddito disponibile. La crisi economica ha esteso il disagio abitativo a famiglie un tempo al sicuro, rendendo urgente un sostegno mirato attraverso strumenti di welfare come incentivi economici, agevolazioni fiscali e politiche di housing sociale. Da qui la necessità di mantenere attivo l'impegno e l'attenzione sul tema dell'abitare, anche attraverso lo strumento programmatico del Piano Annuale.

## 1. INQUADRAMENTO DEL TERRITORIO

L'Ambito di Bellano, fino al 31.12.2017, era costituito da 32 Comuni; nel 2018, tre di essi (Tremenico, Vestreno e Introzzo), hanno costituito una fusione diventando un unico Comune, denominato Valvarrone; l'ultima fusione che ha interessato l'Ambito è avvenuta il 1° gennaio 2020 e riguarda l'unione tra il Comune di Vendrogno e il Comune di Bellano. Pertanto attualmente l'Ambito territoriale di Bellano è costituito da 29 Comuni.

Di seguito si presentano alcuni dati demografici relativi alla popolazione dell'Ambito territoriale di Bellano:

POPOLAZIONE	AI 01.01.2020	AI 1.01.2021	AI 01.01.2022	AI 01.01.2023	AI 01.01.2024
Ambito di Bellano	53.165	52.720	52.666	52.710	53.009

1.1 Dati Istat

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	6.020
15-64 anni	33.281	32.889	33.000	32.740	33.119
Oltre 65 anni	13.306	13.537	13.536	13.626	13.870

1.2.Dati Istat

E' poi interessante verificare come le famiglie siano sempre più atomizzate: il numero dei componenti dei nuclei è sempre in calo e le famiglie con un solo componente e monogenitoriali sono in crescita.

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%

1.3 Dati Istat 2011

Se fino agli anni precedenti la questione della popolazione straniera sull'ambito di Bellano era contraria a quella Nazionale, vedeva la popolazione straniera diminuire, nel 2023 c'è stata un'inversione di tendenza: gli stranieri soprattutto di Paesi Europei hanno ricominciato ad aumentare.



Questo dato si può legare a due fattori l'aumento delle persone Ucraine sul territorio, a seguito del conflitto ma anche ad un costo degli alloggi inferiore in alcuni paesi della Valsassina.

Ambito di Bellano	Persone straniere	Percentuale popolazione	Popolazione Straniera EU	Percentuale su popolazione straniera	Popolazione straniera non EU	Percentuale su popolazione straniera
2021	3.106	5.85%	1.575	50,71%	1.531	49,29%
2022	2.617	4.96%	1.272	48.60%	1.345	51.39%
2023	3.288	6,20%	1.725	52,46%	1.563	47,54%

1.4 Dati Istat

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

La Legge Regionale n. 16/2016 ed il regolamento regionale n. 4/2017 e le successive modifiche, hanno fortemente cambiato la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica. La ratio della nuova normativa considera la casa non soltanto come un bene immobile da gestire, ma come un servizio da assicurare alla persona.

Cambia anche la denominazione del servizio relativo agli alloggi pubblici: da Edilizia Residenziale Pubblica a Servizi Abitativi Pubblici. Si assiste pertanto ad un profondo mutamento della filosofia che ne sta alla base, poiché 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.

La legge regionale n. 16/2016 prevede due tipi di pianificazione:

- il Piano Triennale, approvato in data 23/03/2023, (come previsto dalla DGR 7317 del 14 novembre 2022 che aveva concesso la proroga al 31/03/2023 per l'approvazione del piano triennale 2023-2025), ha come obiettivo prioritario quello dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali, con le politiche di rigenerazione urbana, le politiche sociali, dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento. In particolare, definisce:
  - il quadro conoscitivo del territorio, attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
  - il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione;
  - la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
  - individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
  - le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa;
  - le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

- il **Piano Annuale**, è di carattere più operativo ed è considerato lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del piano triennale. In particolare questo piano individua la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare, le unità abitative individuate per i servizi pubblici e sociali, la eventuale soglia percentuale di indigenti eccedente il 20% per ogni Comune, le unità abitative da destinare a Servizi Abitativi Transitori (art. 23, comma 13, L.R. 16/2016), le misure per l'accesso all'abitazione principale, le unità abitative assegnate nell'anno precedente.

### 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 in esso il **Comune di Mandello del Lario**, con funzioni di coordinamento, di redazione dei piani e di indizione 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 socio-sanitari delle persone che abitano il territorio.

Particolare rilevanza viene data al welfare abitativo territoriale all'interno del recente Piano di Zona 2025-2027 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 la 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 degli obiettivi specifici e delle linee di sviluppo:

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

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 2024

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

Nell'anno precedente si era definito di creare un regolamento univoco di Ambito per diffondere la possibilità di utilizzare alloggi per situazioni emergenziali tramite i SAT (servizi abitativi transitori). Attraverso l'Ufficio di Piano e l'Agenzia Casa, si era pensato di regolamentare nei mesi iniziali del 2024, questa tipologia di appartamento, prevedendo di approvare a livello di Ambito una traccia che sia a disposizione di tutti i Comuni, in via sperimentale.

In realtà nessun comune ha inserito nel 2024 SAT in disponibilità nel proprio patrimonio pubblico pertanto l'azione pensata si è modificata. Si è lavorato su un regolamento più specifico per lavorare con enti del terzo settore su progettualità di housing sociale in quanto si ravvedeva la necessità per diverse situazioni non solo di una ricerca abitativa ma di un accompagnamento educativo che accompagnasse i cittadini in situazione di fragilità.

### b) Offerta abitativa Pubblica

Sul patrimonio Pubblico si è comunque 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 che verrà sviluppato nel 2025.

#### Avviso Pubblico 2024:

Nel corso del 2024 è stato emesso un avviso per l'assegnazione di alloggi pubblici dal 25 settembre al 31 ottobre 2024

Alloggi inseriti nell'avviso	5	3 alloggi di proprietà AELR, ubicati: n. 1 nel Comune di Bellano, n. 2 nel Comune di Mandello. 1 alloggio di proprietà del Comune di Abbadia Lariana. 1 alloggio di proprietà del Comune di Ballabio
N° domande presentate	32	32 persone si sono rivolte al nostro sportello e 5 non sono riuscite a presentare domanda per mancanza di requisiti o per mancanza di alloggi idonei
N° alloggi assegnati	In assegnazione	

**Avviso Pubblico 2023:**

Nel corso del 2023 è stato emesso un avviso per l'assegnazione di alloggi pubblici, che è rimasto disponibile per la presentazione delle domande dal 26 settembre 2023 al 31 ottobre 2023.

Alloggi inseriti nell'avviso	7	6 alloggi di proprietà ALER, ubicati: n. 3 nel Comune di Bellano, n. 1 nel comune di Mandello, n. 1 nel Comune di Dervio, n. 1 nel comune di Colico e n. 1 alloggio di proprietà del comune di Ballabio.
N° domande presentate	18	29 persone si sono rivolte al nostro sportello, 11 non hanno però potuto presentare domanda, per mancanza di requisiti.
N° alloggi assegnati	7	

**Avviso Pubblico 2022**

Nel corso del 2022 è stato emesso un avviso per l'assegnazione di alloggi pubblici, che è rimasto disponibile per la presentazione delle domande dal 4 maggio 2022 al 20 giugno 2022.

Alloggi inseriti nell'avviso	11	10 alloggi di proprietà ALER, ubicati n. 4 nel Comune di Bellano, n. 5 nel comune di Mandello, n. 1 nel Comune di Dervio, n. 1 alloggio di proprietà del comune di Ballabio.
N° domande presentate	20	
N° alloggi assegnati	4	

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

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
2020	Misura 1 denominata "reperire nuovi alloggi da destinare alle emergenze abitative"	€ 7.751,10	Messi a disposizione 2 alloggi per la durata di 12 mesi ciascuno, con accompagnamento educativo.
	Misura unica 2020 finalizzata a "sostenere	€ 19.025,10	35

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2025  
 AMBITO TERRITORIALE DI BELLANO

	iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19 nell'anno 2020". N. 2 avvisi		
	Integrazioni a Misura unica 2020 - Primo Bando	€ 16.547,37	31
	Secondo Bando Misura unica 2020	€ 19.017,99	39
2021	Misura unica 2021 per "sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19 con decorrenza dal mese di novembre 2020".	€ 155.456,54	139
	Integrazioni alla misura unica 2021	€ 39.174,91	29
2022	Misura unica 2022 per "sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19 con decorrenza 14 marzo - 15 aprile 2022  Finanziato ulteriormente con DGR 6970/22	€ 142.753,09 (di cui € 140.025,09 della DGR 5324/2021 e € 2.728,00 del Decreto 16342/21)  € 254.643,00	299
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  ( DGR 6970/2022 e 1001/2023)	46

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 dato avvio al 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:

- Alta intensità: situazione che richiede una media di 7 ore settimanali di attività (educative, infermiere, specialista, esperto giuridico, mediatore);
- Media intensità: situazione che richiede una media di 4 ore settimanali di attività;
- Bassa intensità: situazione che richiede una media di 2 ore settimanali di attività.

Nei mesi scorsi sono stati ultimati i lavori di predisposizione (imbiancatura, arredamento, ecc) dell'appartamento e l'Equipe di Ambito ha effettuato una prima valutazione delle domande di inserimento pervenute dalle AS dei Comuni.

#### d) Valutazione e fattibilità

La raccolta dati fatta anche attraverso il Piano triennale ha confermato il problema di una popolazione sempre più anziana sul territorio. Questo ha portato alcuni Comuni a introdurre e valutare la possibilità

di poter costruire delle alternative abitative che uniscano il desiderio di rimanere nel proprio territorio e allo stesso modo di avere garantiti standard di cura senza per forza andare presso Servizi strutturati, con costi molto elevati, a carico dei cittadini e a volte anche delle stesse istituzioni.

E' un lavoro che richiederà studi di fattibilità e letture sociali approfondite per valutare luoghi strategici, le risorse economiche necessarie e per attivare servizi efficaci.

## 5. OBIETTIVI 2025

### a) 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	5	8	13
COMUNE DI CASARGO	0	0	0
COMUNE DI CASSINA VALSASSINA	0	0	0
COMUNE DI COLICO	0	9	9
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

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2025  
 AMBITO TERRITORIALE DI BELLANO

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>10</b>	<b>123</b>	<b>133</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

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2025  
 AMBITO TERRITORIALE DI BELLANO

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

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2025  
AMBITO TERRITORIALE DI BELLANO

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.

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2025  
 AMBITO TERRITORIALE DI BELLANO

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	3
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

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2025  
 AMBITO TERRITORIALE DI BELLANO

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	6
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

Totale complessivo	7
--------------------	---

- 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

Sul 2025 non sono previste risorse sulle Misure già programmabili in quanto non si hanno residui su Misure precedenti.

b) Offerta abitativa privata di sviluppo

Per quanto riguarda l'obiettivo di ampliare la rete di housing sociale l'Ambito di Bellano ha valutato che sia il 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.

c) Sviluppo dell'Agenzia Casa e delle sue funzioni

L'Agenzia Casa che fino a questo momento ha avuto come obiettivo principale la gestione sia delle Misure che delle procedure per i bandi SAP 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.

Si ritiene inoltre che l'Agenzia Casa possa contribuire e supportare alcune progettualità già presenti sul territorio grazie ai canali di finanziamento e alle progettualità legate al PNRR e al Servizio SIS per

La valutazione e la trattazione congiunta di quelle situazioni che necessitano una soluzione abitativa, percorso già avviato nell'annualità 2024.

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	6	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	5	8	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	9	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>123</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	-	-	-

COMUNITÀ MONTANA VALSASSINA VALVARRONE VAL D'ESINO E RIVIERA - CMVVVER - CMVVVER - 0000891 - Usdita - 24/01/2025 - 12:21



