



COMUNE DI GRAVEDONA ED UNITI

Provincia di Como

Piazza S. Rocco 1, 22015 Gravedona ed Uniti (CO) – Tel. 034485291 / Fax. 034485453

Codice Fiscale – Partita IVA 03322340138

<http://www.comune.gravedonaeduniti.co.it> e-mail: info@comune.gravedonaeduniti.co.it

PEC: comune.gravedonaeduniti@halleypec.it

AUGATO L
VEAB. ACC. SINDACI PT
n° 8/2023 del 29.05.2023



PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI

PUBBLICI E SOCIALI 2023-25

AMBITO TERRITORIALE DI DONGO

Premessa metodologica

L'Ambito Territoriale di Dongo è composto da 16 Comuni: Cremia, Domaso, Dongo, Dosso del Liro, Garzeno, Gera Lario, Gravedona ed Uniti, Livo, Montemezzo, Musso, Peglio, Pianello del Lario, Sorico, Stazzona, Vercana, Trezzone.

L'Assemblea dei Sindaci con seduta del 11 ottobre 2019 ha nominato il Comune di Gravedona ed Uniti quale Comune Capofila per la predisposizione del Piano Annuale e del Piano Triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Al fine di predisporre il Piano Triennale SAP e SAS 2023-25, il Comune di Gravedona ed Uniti ha accompagnato gli Enti proprietari nelle operazioni di ricognizione, come previsto dalla normativa vigente (r.r.4/2017 e s.m.i.). Al fine di supportare in modo puntuale i Comuni dell'Ambito, il Comune Capofila ha attivato una collaborazione con un professionista esperto sulla normativa regionale che ha affiancato il referente interno del Comune.

La ricognizione è stata aperta dal 07/03/2023 al 07/04/2023. Entro tale scadenza gli enti proprietari hanno inviato formalmente via PEC al Comune di Gravedona ed Uniti i documenti di ricognizione dell'offerta abitativa, precedentemente condivisi.

Nel periodo di ricognizione è stato istituito un coordinamento tecnico in tema di servizi abitativi pubblici al quale hanno preso parte i Comuni, l'A.L.E.R. di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio territorialmente competente, che costituisce una forma di raccordo territoriale tra gli enti proprietari dell'ambito di riferimento al fine di definire gli elementi essenziali del Piano Annuale e l'iter procedurale (dalla fase di ricognizione dell'offerta abitativa fino alla chiusura dell'avviso pubblico per l'Ambito di riferimento).

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

Il progetto "CONOSCERE PER PROGRAMMARE", presentato dai sei Ambiti della Montagna a Regione Lombardia nel corso del 2022, proponeva infatti la creazione di un osservatorio sovra-ambito sulla qualità dell'abitare, che fosse di supporto alla programmazione e alla definizione di strategie territoriali.

Concepito quale dispositivo per ordinare e mettere a sistema contenuti informativi utili a descrivere le caratteristiche abitative del territorio (in particolare, con attenzione ai dati sulla domanda e sul sistema di offerta esistente, sullo stato del patrimonio immobiliare pubblico e sul patrimonio privato sfitto e inutilizzato),

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

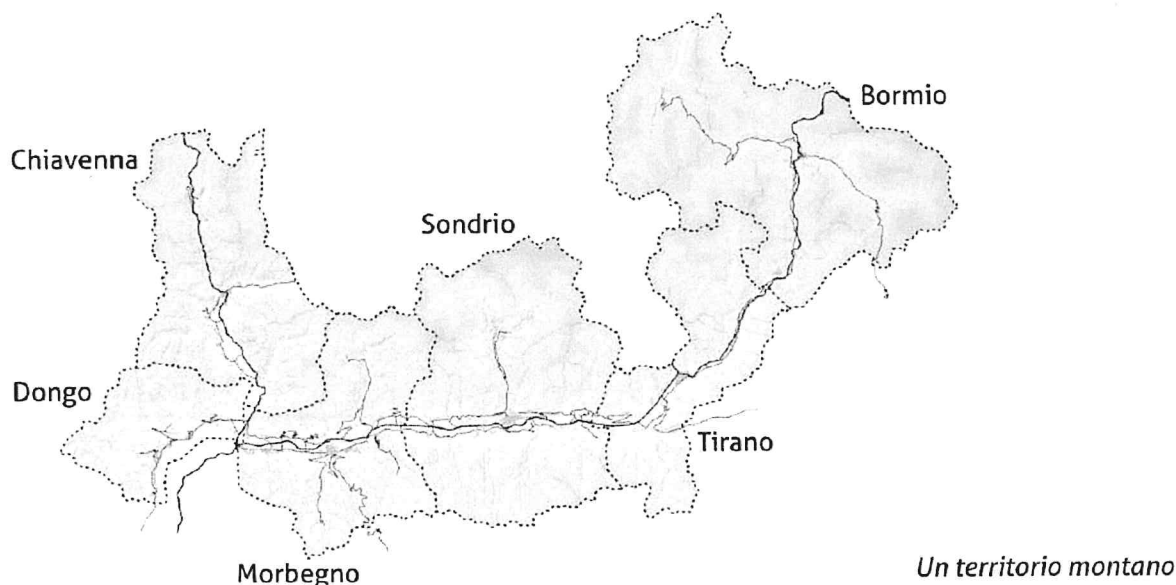
A seguito dell'approvazione della D.g.r. 14 novembre 2022 - n. XI/7317 - Approvazione delle "Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016", i dati del progetto "CONOSCERE PER PROGRAMMARE" sono stati integrati da quanto previsto dalle nuove indicazioni regionali.

Il Piano Triennale dell'Ambito Territoriale di Dongo presenta dunque, oltre ai contenuti minimi previsti dalle linee guida regionali, un approfondimento sulla domanda di casa presente in questo territorio e negli altri 5 Ambiti della Montagna.

1) IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

A. I territori dei 6 Ambiti di Montagna

I territori degli Ambiti della Montagna, estesi complessivamente per poco più di 3420 Km², sono abitabili per meno del 12 % della superficie territoriale complessiva, caratterizzandosi per scarsità e forte competizione sull'uso del suolo.



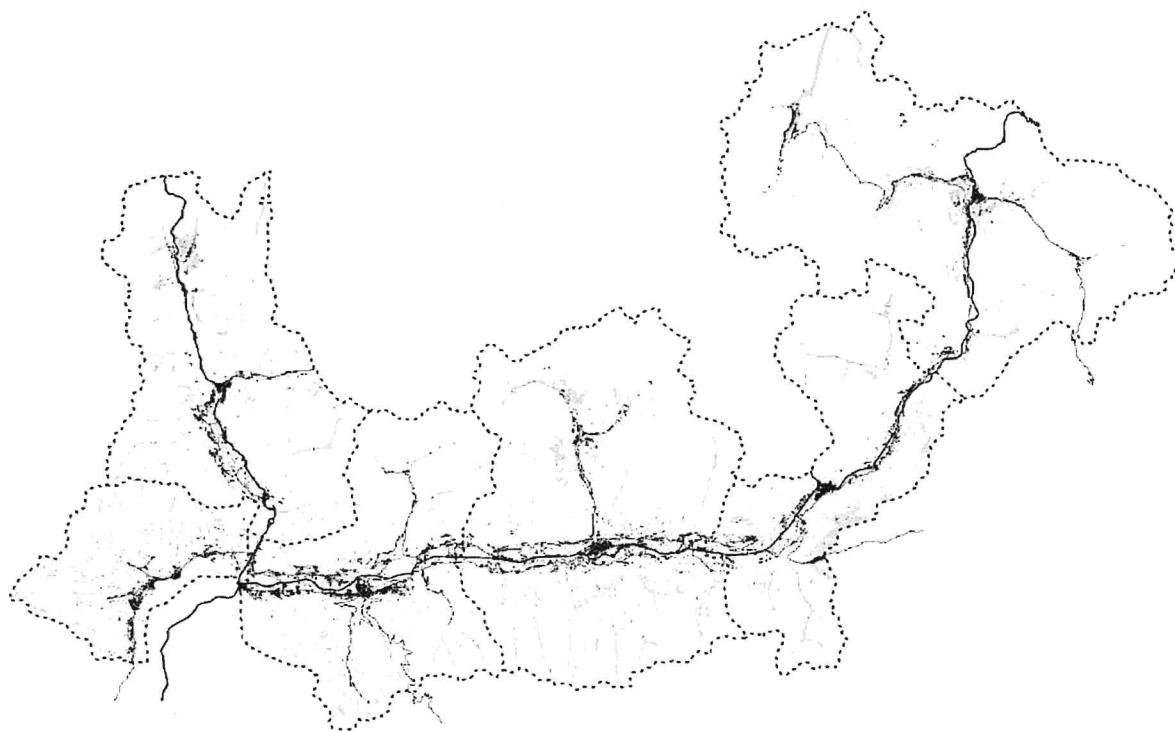
I territori dei sei Ambiti della Montagna, con evidenza delle condizioni orografiche e con indicazione dei principali aspetti di antropizzazione che hanno rilevanza rispetto all'abitare: urbanizzato e principali infrastrutture di collegamento.

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

- **Un'area interamente montana**, con un'altitudine media dei Comuni (nella provincia) di 598 m s.l.m. (dai 200 di Verceia ai 1816 di Livigno) e oltre il 70% del territorio (provinciale) al di sopra dei 1.500 metri di altitudine;
- **Un'area (quasi) interamente rurale**, secondo la classificazione OECD utilizzata per la programmazione dei Piani di Sviluppo Rurale nell'ultimo decennio; in particolare, all'interno di questa classificazione tutti i Comuni – ad esclusione di Sondrio, che è considerato un Polo Urbano (A) – ricadono in un'"area rurale con complessivi problemi di sviluppo (D)".
- **Un territorio con oltre il 60% dei Comuni in Aree Interne**, in base alla classificazione introdotta dall'Unione Europea e dall'Agenzia per la Coesione Territoriale dello Stato italiano per affrontare le sfide demografiche e rispondere alle esigenze specifiche delle regioni geografiche europee caratterizzate da gravi e permanenti svantaggi naturali e demografici e da una significativa distanza dai centri di offerta dei servizi essenziali: più

in dettaglio, sono classificati come Aree Interne 64 comuni sui 91 di tutto l'ambito e, tra questi, 25 sono classificati in fascia D, "intermedi", 33 in fascia E, "periferici", e 6 in fascia F, "ultraperiferici".

- **Un'area a scarsa densità abitativa**, con dati che vedono la provincia di Sondrio quale decima in Italia e prima in Lombardia per scarsità, con 56 abitanti per km² complessivi e circa il 50% dei Comuni (39 su 77 all'interno della Provincia) con meno di 50 abitanti/km².
- **Un territorio prevalentemente fatto di Comuni piccoli e piccolissimi**: dei 91 Comuni dei sei Ambiti territoriali, solo 6 superano i 5000 abitanti (Sondrio, Morbegno, Tirano, Chiavenna, Livigno, Cosio Valtellino).
- **Un territorio di fondovalle**, in cui i centri più popolosi e i principali attrattori si collocano in prevalenza lungo il fiume Adda (Tirano, Sondrio, Morbegno, Cosio Valtellino) o il fiume Mera (Chiavenna), con poche eccezioni (ad esempio Livigno, che pur essendo uno dei comuni più periferici e difficilmente raggiungibili, situato al margine nordorientale della Provincia di Sondrio, è uno dei centri abitati più popolosi e gode di una crescita demografica d'eccezione) e con insediamenti minori localizzati nelle vallate laterali, e in cui i due versanti retico e orobico si distinguono per fattori morfologici e ambientali, che determinano diversi paesaggi antropici e socio-economici.



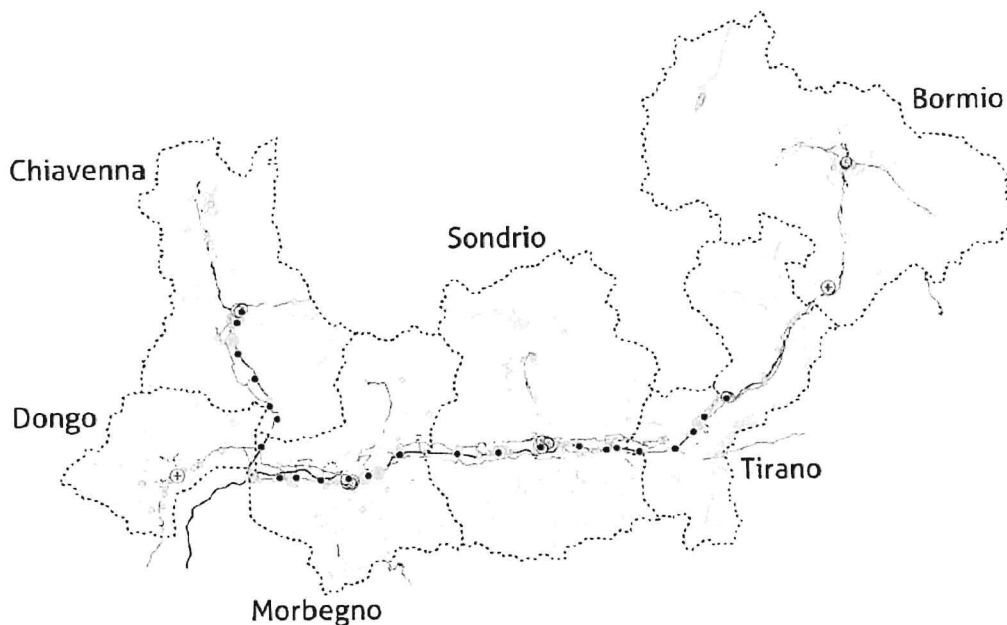
Le aree abitabili nei territori dei sei Ambiti della Montagna. Nella elaborazione della carta, sono stati esclusi i territori oltre i 1.850 metri s.l.m., i declivi scoscesi, le aree geologicamente non stabili, i versanti in ombra.

Come implicato dal quadro sinteticamente descritto dai dati, nei sei Ambiti della Montagna le aree realmente abitabili rappresentano una modestissima porzione dei territori complessivi, determinando **un fenomeno di competizione duplice**: non solo la densità abitativa reale, calcolata sulle sole aree abitabili, è più alta di quella stimata e potenzialmente, dunque, tale da esporre a maggiori rischi di esclusione, ma tali aree sono le medesime sulle quali insistono anche altri usi fondamentali (i sistemi delle infrastrutture, gli usi produttivi, sia agricoli che industriali). Il tema della competizione nell'uso degli spazi per l'abitare riguarda anche **gli usi turistici**: sui 91 Comuni dei sei Ambiti, ben 15 sono comuni turistici.

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

Un unico sistema urbano lineare e ramificato, di fondovalle, pressoché continuo ma con alcune significative interruzioni nella copertura dei servizi.

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



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



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

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

La carta mostra però anche alcune discontinuità (come nel caso della sella orografica del Pian di Spagna, all'ingresso della Valchiavenna), dei restringimenti (come nello stretto passaggio verso l'Alta Valle, tra Tirano e Sondalo) e dei progressivi assottigliamenti di questo sistema "prossimo ai servizi" (nelle sezioni più esterne e nelle parti più alte delle valli), che descrivono dei sotto-sistemi a minore integrazione.

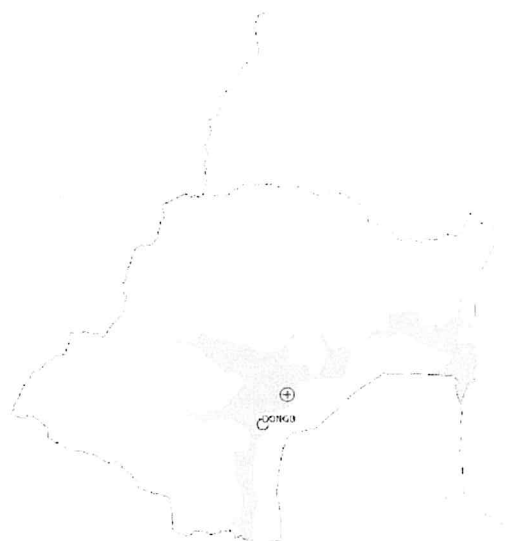
Emergono, infine, anche delle aree insediate che sono caratterizzate da bassa accessibilità ai servizi, restando, in alcuni casi, esterne anche alle isocrone dei 40 minuti (come è nel caso dell'alta Valmalenco o del Comune di Livigno).



Accessibilità alle stazioni



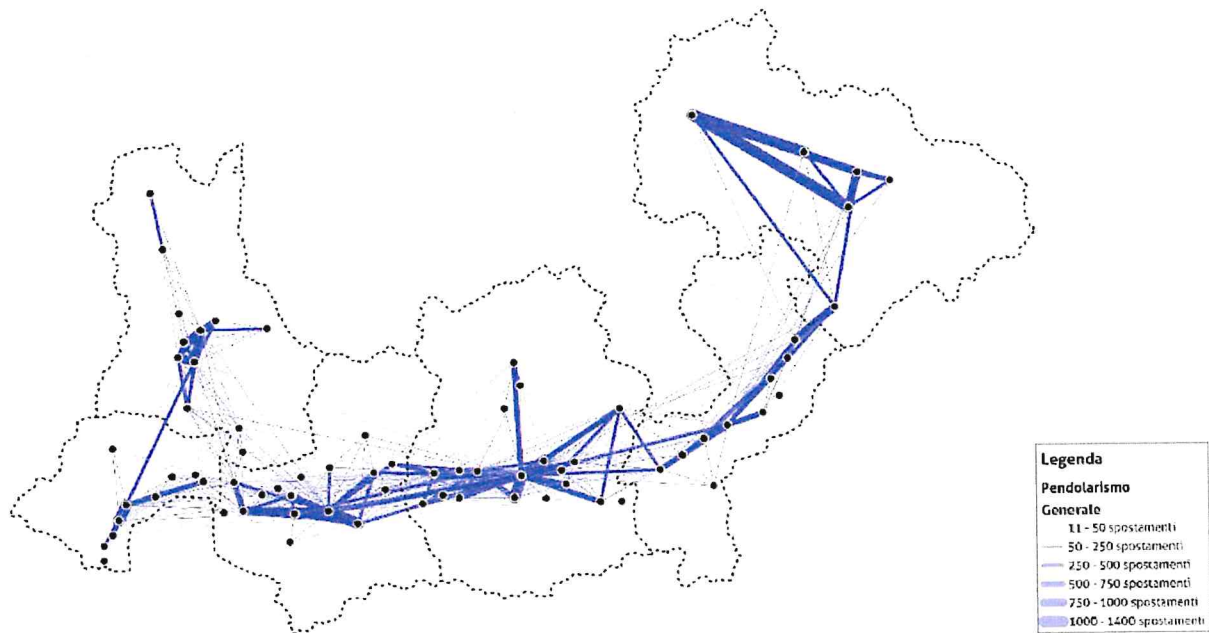
Accessibilità alle scuole



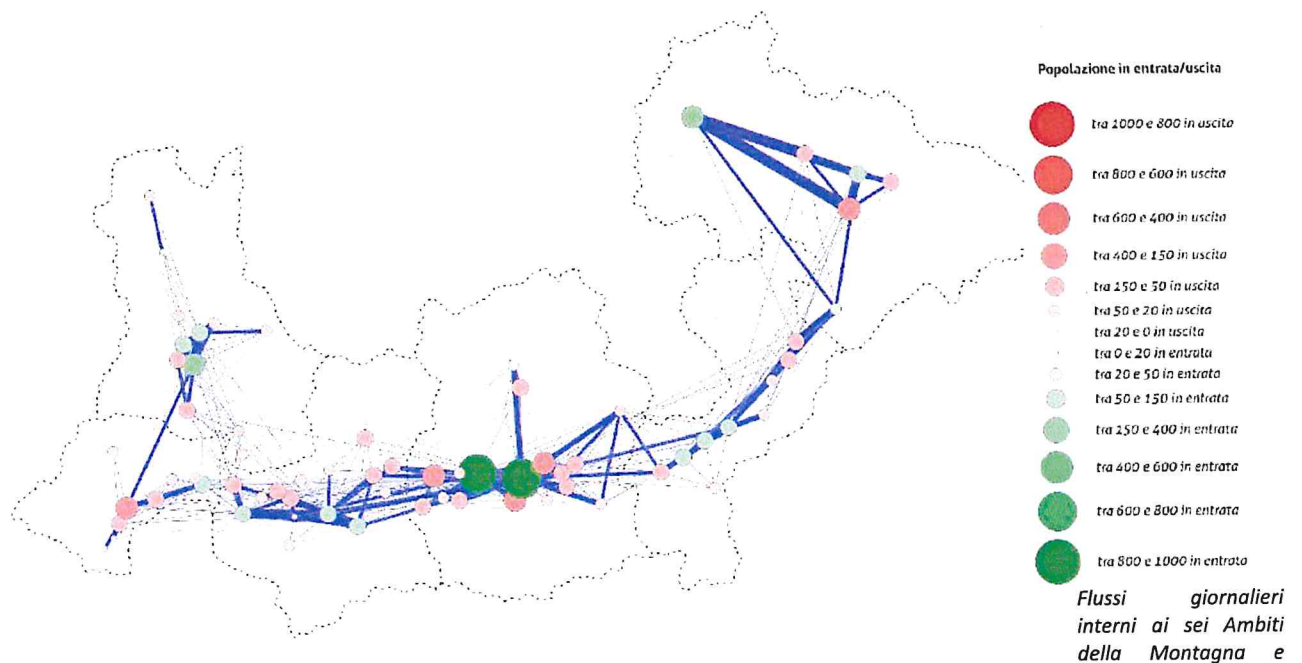
Accessibilità agli ospedali

Dettaglio delle aree di prossimità ai servizi (catchment areas, rispettivamente per stazioni, scuole e ospedali) per l'ambito dell'Alto Lario.

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



Flussi giornalieri interni ai sei Ambiti della Montagna (stima degli spostamenti totali in proiezione al 2028).



saldo della popolazione residente in entrata e in uscita dai Comuni (stima previsionale, con proiezione al 2028).

Le dinamiche del pendolarismo individuano centri con flussi in entrata e centri con flussi in partenza; tra in primi, il più rilevante è il capoluogo, ma si evidenzia anche il ruolo di attrattore di Castione Andevenno (comune vicino a Sondrio) o di altri comuni lungo la valle, quale ad esempio Teglio, la cui attrattività è legata alla presenza di aree produttive, con fenomeni di attrattività legata alle attività economiche che, in alcuni casi, premiano anche comuni remoti e isolati (come nel caso di Livigno).

B. La dimensione demografica

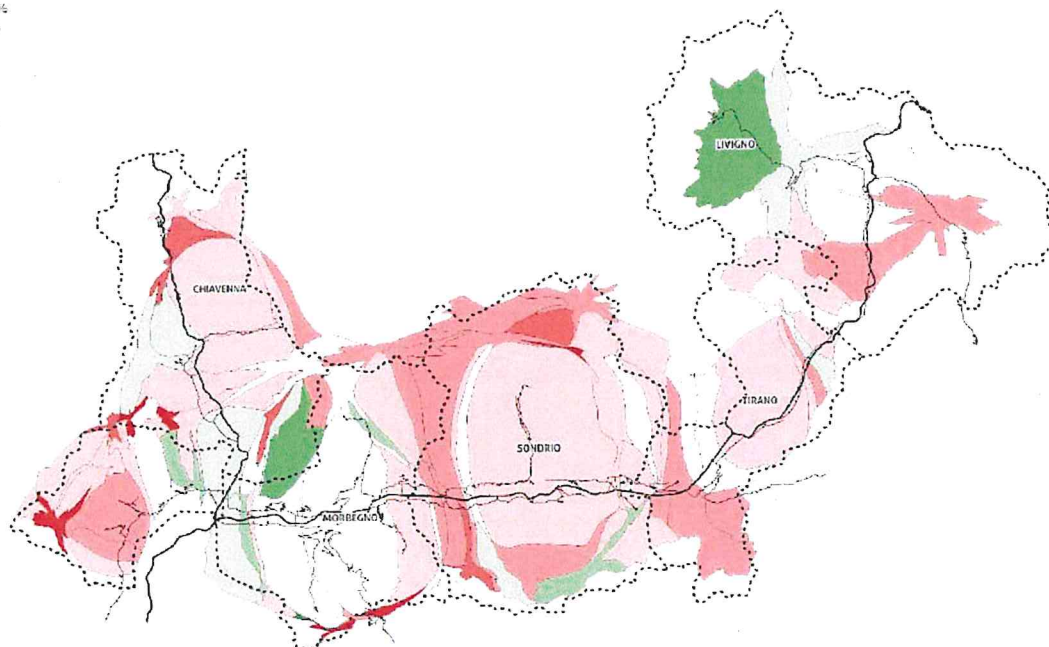
Il territorio dei 6 Ambiti di Montagna mostra fenomeni opposti, con aree di decremento demografico e aree in crescita. Gli ambiti della Montagna appaiono come **un territorio che perde popolazione**, ma i dati rivelano delle zone "in contro-tendenza" rispetto al generale trend negativo; in particolare, appaiono in incremento, da un lato, i

comuni più prossimi all’imbocco del sistema di valle, verso l’Alto Lario, pur relativamente piccoli dal punto di vista demografico, e dall’altro lato i comuni “interni” di Valdidentro e Livigno, per ragioni riconducibili alle economie locali.

Il *cartogramma* che segue allarga o restringe l’area di ciascun comune a seconda che sia più o meno popoloso, consentendo di visualizzare il rapporto tra dimensione territoriale e dimensione demografica; il colore, invece, indica la variazione demografica tra il 2011 e il 2020, con le aree bianche che sono quelle demograficamente “stabili”.

Visual Cartogram Popolazione

- oltre +15%
- tra +15% e +10%
- tra +10% e +5%
- tra +5% e +2%
- tra +2% e +2%
- tra 2% e 0%
- tra 0% e -10%
- oltre -15%



Cartogramma di rappresentazione dei trend demografici: saldo della popolazione residente.

Altro elemento di interesse, nella lettura del cartogramma, riguarda la posizione dei comuni “in crescita” rispetto al sistema di fondovalle: **la collocazione a valle e in aree a forte accessibilità ai servizi non appare come una discriminante** rispetto ai fenomeni di crescita / decrescita, con comuni in incremento che sono spesso collocati sui pendii e comuni di fondovalle e a forte presenza di servizi (come Sondrio) che, al contrario, negli ultimi dieci anni hanno perso popolazione.

Queste considerazioni portano a guardare alle **politiche abitative come possibili fattori “influenti”** nella determinazione della attrattività, in parte mettendo in questione la discriminante della accessibilità e con uno sguardo anche agli effetti che, nei prossimi anni, potranno essere prodotti dai **cambiamenti climatici**, che renderanno meno sfavorevoli le condizioni insediative dei versanti e alle quote più alte.

La popolazione residente nell’Ambito Territoriale di Dongo

L’Ambito Territoriale di Dongo è costituito da 16 Comuni: Crema, Domaso, Dongo, Dosso del Liro, Garzeno, Gera Lario, Gravedona ed Uniti, Livo, Montemezzo, Musso, Peglio, Pianello del Lario, Sorico, Stazzona, Vercana, Trezzone. Al 01 gennaio 2022 la popolazione totale residente era di 16.820 unità, distribuita tra 2 Comuni con più 3000 abitanti (4085 Gravedona ed Uniti, 3233 Dongo), 4 Comuni tra i 1000 e i 1500 abitanti e 10 Comuni con meno di 1000 abitanti (dove vive nel complesso il 28% della popolazione).

ANALISI DEMOGRAFICA				
	Popolazione totale	Popolazione NON EU	Popolazione di minore età	Popolazione oltre 65 anni
Numero residenti				

	01/01/2022	01/01/2017	01/01/2022	01/01/2019	01/01/2022	01/01/2017	01/01/2022	01/01/2017
Totale Ambito	16820	17294	473	461	2411	2621	4624	4542
Provincia		597927		35133		99214		133355

Dati Censimenti permanenti Istat

Il totale dei residenti nell'Ambito Territoriale di Dongo è diminuito di 474 unità in 5 anni. I minori sono diminuiti di 210 unità mentre la popolazione con più di 65 anni è cresciuta di 82 unità.

Rispetto alla dimensione provinciale, i residenti dell'Ambito sono il 2,89% del totale della Provincia di Como.

L'incidenza dei cittadini stranieri con comunitari sulla popolazione totale è del 2,81, con un incremento di 12 unità in 3 anni.

C. Il mercato immobiliare

Rispetto al mercato immobiliare privato i dati rilevati dal Censimento Istat, relativi all'anno 2019, e dal portale dell'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2022, evidenziano in primo luogo come la maggioranza degli alloggi sia utilizzato in modo non continuativo: 10.279 sfitti/inutilizzati a fronte di 4293 nuclei familiari residenti in alloggi di proprietà o locazione. È importante precisare che con abitazioni sfitte ISTAT intende "abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente".

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
COMUNE	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/inutilizzati *
	Numero nuclei familiari	Numero nuclei familiari	€/mq per abitazioni di civili/economiche	€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche	Numero alloggi
Crema	251	25	1200,00	3,70	734
Domaso	528	130	1162,50	3,65	1253
Dongo	1 148	211	1075,00	3,40	1046
Dosso del Liro	90	0	1000,00	3,70	177
Garzeno	318	26	1175,00	3,50	639
Gera Lario	366	54	1075,00	2,50	642
Gravedona ed Uniti	1 590	207	710,00	2,50	612
Livo	67	3	710,00	3,25	286
Montemezzo	103	3	1000,00	3,25	426
Musso	357	38	1000,00	2,50	675
Peglio	64	3	710,00	2,50	228
Pianello del Lario	416	26	710,00	2,50	1024
Sorico	476	41	710,00	2,50	1010
Stazzona	236	10	710,00	2,50	509
Trezzone	92	2	680,00	2,28	233
Vercana	1 012	120	680,00	2,28	785
Valore assoluto Ambito Territoriale di Dongo	3364	899	894,22	2,91	10279
Valore assoluto Provincia	198889	39869			121047

* Dati rilevati dal Censimento Istat per l'anno 2019

** Dati rilevabili da Agenzia delle Entrate per l'anno 2022

Il calcolo del valore medio di mercato è stato effettuato attraverso una media dei valori massimi e minimi per le abitazioni di tipo civile ed economico solo nelle zone centrali dei Comuni. Il valore medio di mercato è di € 894,22 al mq. e la forbice di Ambito va dai € 1.200 di Crema ai € 680 di Trezzone e Vercana. Come precisato tali valori sono frutto di una media dei dati estratti dal portale dell'Agenzia delle Entrate, dove sono presenti notevoli variazioni tra il valore degli alloggi in base alla tipologia civile/economico.

La stessa variabilità dei dati si riscontra analizzando il valore medio della locazione. A livello di Ambito si riporta un costo mensile di € 2,91 al mq (su superficie lorda). Tale valore sale a € 3,70 a Crema per scendere a € 2,28 a Trezzone e Vercana.

D. Analisi del bisogno abitativo

Nel presente paragrafo, si riporta un quadro di restituzione sintetico e organico della **domanda abitativa locale**, rilevata attraverso i più recenti avvisi pubblici per l'assegnazione di unità abitative destinate a Servizio Abitativo Pubblico (SAP) e di contributi economici per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato (Misura Unica), in sintonia con le rilevazioni effettuate da Regione Lombardia per la predisposizione del proprio Piano Regionale dei Servizi Abitativi, che individuano e approfondiscono due macroaree di intervento:

- Area del disagio abitativo, ricondotta alla platea dei nuclei familiari con un livello basso di ISEE che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici o sono destinatari dei contributi per l'affitto
- Area della difficoltà abitativa, che trova riferimento nei nuclei familiari che, anche temporaneamente, faticano ad affrontare i costi del mercato e che, di norma, sono destinatari dei contributi per l'affitto o fruiscono degli alloggi dei Servizi Abitativi Sociali (housing sociale).

I dati di seguito riportati descrivono un quadro caratterizzato da

- Comuni prevalentemente appartenenti alla classe di fabbisogno "basso", tranne per i comuni di Domaso e Sorico classificati come comuni "turistici" e Dongo classificato "in media". Dongo e Domaso sono i due comuni con una posizione di rilievo nella graduatoria proposta dal Programma Regione per l'Edilizia Residenziale Pubblica (DCR X/456 del 30 luglio 2014) di Regione Lombardia
- una domanda di alloggi SAP non rilevabile per assenza di offerta
- una domanda di contributi di sostegno alla locazione numericamente contenuta, ma prevalentemente concentrata nei comuni di Dongo e Gravedona, e presentata per poco meno di due terzi da residenti di origine italiana. La domanda di contributo presentata da residenti di origine straniera risulta per oltre il 50% concentrata a Dongo
- tutte le domande di contributo alla locazione sono presentate da nuclei familiari con ISEE inferiore a 16.000 euro, rappresentando pertanto una potenziale domanda di alloggi SAP.

La domanda abitativa descritta attraverso i dati che seguono rappresenta la **componente conosciuta / conoscibile della domanda complessiva**, in ragione della sua corresponsione con il sistema di offerta esistente, nei suoi requisiti e nelle sue caratteristiche; una domanda che siamo in grado di rilevare e osservare perché trova riscontro in tale sistema di offerta.

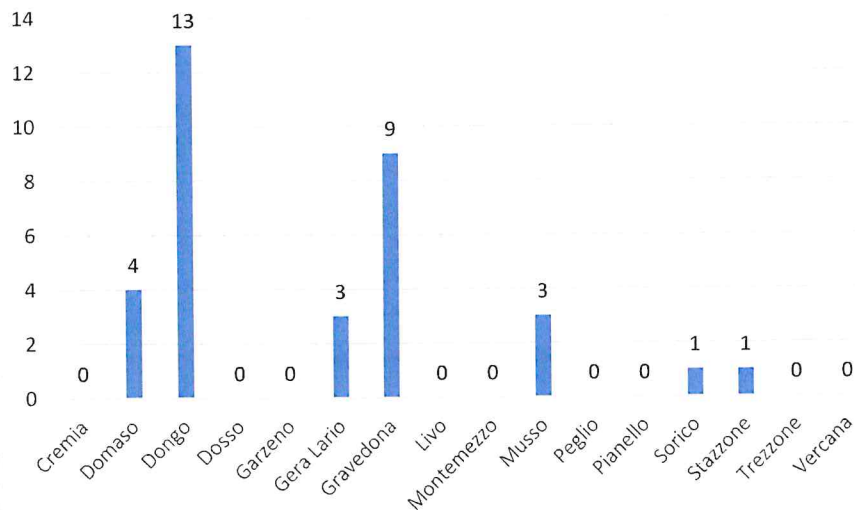
Questa avvertenza appare utile sia nel porre in evidenza come eventuali sottostime delle platee possano dipendere da alterazioni del sistema di offerta (ad esempio, a seguito della mancata disponibilità di alloggi in determinati Comuni), sia nell'anticipare la necessità di affiancare questo livello di lettura con alcune considerazioni relative al rischio di esclusione abitativa, che potrebbe riguardare platee più estese, anche di utenti che, pur privi dei requisiti per accedere ai servizi abitativi pubblici, si trovino nella impossibilità di soddisfare la propria domanda abitativa sul libero mercato.

Infine, si consideri che le presenti note non tengono conto di eventuali dati supplementari di rilevazione e lettura della domanda, ad esempio relativi alle richieste di erogazione di **altre misure di sostegno per l'accesso o il mantenimento dell'alloggio**, delle quali i Comuni degli ambiti possono essere promotori, in funzione delle caratteristiche di intensità del fabbisogno degli stessi (ad esempio, le misure legate al Fondo morosità incolpevole) o per effetto di misure complementari e di libera progettazione.

La domanda di contributi di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione nel libero mercato

Il più recente avviso pubblico per l'erogazione di contributi economici di sostegno alla locazione (Misura Unica) ha registrato la presentazione di 34 domande valide totali, 13 delle quali concentrate a Dongo e pari al 38,2% del totale.

TABELLA – Distribuzione delle domande di contributo



Nazionalità

- 21 domande, pari al 61,8% del totale, sono state presentate da residenti di origine italiana
- 13 domande, pari al 38,2% del totale, sono state presentate da residenti di origine straniera.

A Dongo, dove si concentra la maggior parte delle richieste di contributo

- 6 domande, pari al 46,1% delle 13 richieste presentate sono relative a residenti di origine italiana
- 7 domande, pari al 53,9% delle 13 richieste presentate sono relative a residenti di origine straniera.

Condizioni:

- 12 domande, pari al 35,3% del totale, sono state presentate da residenti in condizioni di indigenza (< di 3.000 euro)
- 22 domande, pari al 64,7% del totale, sono state presentate da residenti con ISEE compreso tra 3.001 euro e 16.000 euro
- nessuna domanda è stata presentata da residenti con ISEE maggiore di 16.000 euro.

Riferimenti alla classificazione di Intensità del fabbisogno

La Classificazione regionale dell'intensità del bisogno abitativo, definita dal Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ex DGR X/456) del 30 luglio 2014, è tutt'ora utilizzata come riferimento dall'amministrazione regionale nella definizione delle MISURE PRIORITARIE DI INTERVENTO, fornendo un riferimento anche alle amministrazioni locali.

L'articolato sistema di classificazione dei comuni elaborato da Regione Lombardia nel 2014 aveva lo scopo di stimare l'intensità del fabbisogno in funzione di cinque diverse dimensioni, ritenute adatte a cogliere le differenziazioni territoriali (fonte: PRERP 2014-2016 - 1.6. L'articolazione territoriale del fabbisogno abitativo):

- **Antropizzazione:** un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare; l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato (Istat - Demografia in cifre)
- **Pressione produttiva:** la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni; l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti (Istat - ASIA)
- **Difficoltà di accesso mercato immobiliare:** prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; l'indice scelto è la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita (Agenzia delle Entrate)
- **Domanda di sostegno pubblico:** la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno; l'indice scelto è la somma, rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle

domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP (Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa)

- **Difficoltà economiche:** la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative; l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate (Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Sebbene i dati utilizzati per la classificazione siano ormai obsoleti, la tabella di seguito riportata – che propone un estratto dei comuni appartenenti all'ambito – ha lo scopo non solo di agevolare il riferimento alle misure prioritarie di intervento a cui ciascuno di essi ha accesso, in funzione della classificazione tutt'ora vigente, ma anche di dare evidenza di alcune caratteristiche che la classificazione PRERP sinteticamente definiva, quale, in primis, la definizione di "comune turistico".

TABELLA – Comuni per classe di fabbisogno

Comune	Classe di fabbisogno	Posizione in graduatoria
Cremia	Basso	1.307
Domaso	Turistico	547
Dongo	In media	546
Dosso del Liro	Basso	1.141
Garzeno	Basso	1.366
Gera Lario	Basso	782
Gravedona ed Uniti	Basso	1.147
Livo	Basso	1.391
Montemezzo	Basso	1.283
Musso	Basso	1.179
Peglio	Basso	964
Pianello del Lario	Basso	1.329
Sorico	Turistico	1.009
Stazzona	Basso	1.383
Trezzone	Basso	1.401
Vercana	Basso	1.370

Fonte: Programma Regione per l'Edilizia Residenziale Pubblica (DCR X/456 del 30 luglio 2014)

2) QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE

Nel presente paragrafo vengono descritte le informazioni e i dati di dettaglio del Piano Triennale 2023-25.

I dati contenuti nei paragrafi successivi sono stati elaborati a partire dalle comunicazioni dell'offerta abitativa effettuati da parte degli Enti Proprietari. L'A.L.E.R. di Varese - Como - Monza Brianza – Busto Arsizio nei paragrafi che seguono verrà indicata come A.L.E.R.

Il patrimonio pubblico complessivo dell'Ambito Territoriale di Dongo corrisponde a **44** unità immobiliari di proprietà A.L.E.R. e di proprietà di 3 Comuni.

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (A.L.E.R.) competente sul territorio dell'Ambito territoriale di Dongo è l'Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.) di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio e dispone di un patrimonio abitativo su 3 Comuni dell'Ambito per un totale di 18 unità immobiliari, dei quali 1 Servizio Abitativo Transitorio. Il totale delle unità di proprietà comunale è pari a 26 unità immobiliari.

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
COMUNE	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Gravedona ed Uniti	6	3				
Domaso	17					

Musso	3					
Dongo		11				1
Garzeno		3				
Totale Ambito Dongo	26	17				1

I Comuni di Crema, Dosso del Liro, Gera Lario, Livo, Montemezzo, Peglio, Pianello del Lario, Sorico, Stazzona, Vercana, Trezzone, non dispongono di alloggi (sia comunali sia di proprietà A.L.E.R.).

In riferimento alle dimensioni degli alloggi oltre il 50% si colloca nella fascia 30-70 mq e solo 1 alloggio è sotto i 30 mq.

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
COMUNE	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari								
Gravedona ed Uniti		3	6						
Domaso	1	16							
Musso		1	2						
Dongo		3	8					1	
Garzeno			3						
Totale Ambito Dongo	1	23	19					1	

Gli alloggi liberi ed assegnabili nell'Ambito alla data di ricognizione sono 5, sono di proprietà ALER e 2 sono stati inseriti in un Piano di Vendita. 9 alloggi sono sfitti per carenze manutentive o per ristrutturazione, 30 sono assegnati, di cui 1 assegnato come Servizio Abitativo Transitorio.

COMUNE	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
Gravedona ed Uniti	4	3*	2						
Domaso	10		7						
Musso	3								
Dongo	11						1		
Garzeno	1	2*							
Totale Ambito Dongo	29	5	9				1		

* 2 Alloggi Aler inseriti in Piano di vendita

Passando all'analisi dei dati dei 29 assegnatari degli alloggi SAP, il primo dato che viene analizzato è la composizione dei nuclei familiare. A livello di Ambito i monofamiliari costituiscono oltre il 44% seguiti dai nuclei composti da 2 persone che sono il 24%.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
COMUNE	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	Numero nuclei familiari						
Gravedona ed Uniti	1	2		1			4
Domaso	4	4	1		1		10
Musso	1	1	1				3
Dongo	7		2		2		11
Garzeno			1				1
Totale Ambito Dongo	13	7	5	1	3	0	29

Rispetto al totale dei 29 nuclei familiari in esame, oltre il 60% ha almeno un componente con oltre 65 anni di età. Il 20% ha almeno un componente non comunitario e solo 3 hanno almeno un componente minore. Si precisa che il totale di Ambito nella tabella che segue è diverso dal totale dei nuclei in esame poiché ogni famiglia può avere più target.

COMUNE	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
	Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate				
Gravedona ed Uniti	4			4	
Domaso	7			7	
Musso	3	1	1	2	2
Dongo	11	5	2	4	
Garzeno	1			1	
Totale Ambito Dongo	26	6	3	18	2

Rispetto ai contratti stipulati con gli assegnatari, tutti i nuclei sono in regola con la normativa vigente.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
COMUNE	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	Numero nuclei famigliari		
Gravedona ed Uniti	4		4
Domaso	10		10
Musso	3		3
Dongo	11		11
Garzeno	1		1
Totale Ambito Dongo	29		29

Il calcolo del canone di locazione è determinato in base all'ISEE ERP come definito dalla legge regionale 27/2009. A seconda dell'ISEE ERP il nucleo viene collocamento nelle seguenti Aree:

- Protezione => da 4.984 a 11.225
- Accesso => da 11.226 a 17.463

- Permanenza => da 17.464 a 35.000
- Decadenza => da 35.001 in poi.

Per ogni Area sono previsti diversi scaglioni per il calcolo del canone di locazione che viene rivalutato parzialmente in base all'inflazione.

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei famigliari</i>				
Gravedona ed Uniti	1	2		1	4
Domaso	3	3	3	1	10
Musso		2	1		3
Dongo*	2	4	3	1	10
Garzeno			1		1
Totale Ambito Dongo	6	11	8	3	28

*1 nucleo no Isee-erp

Quasi il 40% dei nuclei si colloca nell'Area di Accesso, il 28% nell'Area di Permanenza e il 21% in Protezione. Solo 3 nuclei sono nell'Area Decadenza.

3) STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Gli alloggi complessivamente assegnabili nel triennio 2023-25 nei Comuni dell'Ambito territoriale sono 1 ed è di proprietà del Comune di Gravedona ed Uniti.

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
COMUNE	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	<i>Numero unità immobiliari</i>					
Gravedona ed Uniti	1					
Domaso	0					
Musso	0					
Dongo	0					
Garzeno	0					
Totale Ambito Dongo	1					

L'analisi dei dati in materia urbanistica comunicati dai Comuni evidenzia che solo Gravedona ed Uniti ha utilizzato gli strumenti di programmazione previsti dalla normativa che viene evidenziata alla tabella che segue.

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
COMUNI	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)

	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Crema	0	0	0	0	0	0
Domaso	0	0	0	0	0	0
Dongo	0	0	0	0	0	0
Dosso del Liro	0	0	0	0	0	0
Garzeno	0	0	0	0	0	0
Gravedona ed Uniti	0	2 ; mq. 21369	12 ; mq. 33108	50	60	20
Musso	0	0	0	0	0	0
Gera Lario	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Livo	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Monemezzo	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Peglio	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Pianello del Lario	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Sorico	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Stazzona	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Trezzone	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
Vercana	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258

Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

(2) l.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"

"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."

(3) l.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i

"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"

(4) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2

"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."

(5) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3

"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."

(6) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);[...]"

4) MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO

Le misure di welfare abitativo che saranno gestite nel triennio 2023-25 da Azienda Speciale Consortile Le Tre Pievi – Servizi Sociali Alto Lario a livello di Ambito Territoriale e saranno finanziate principalmente da Regione Lombardia.