



**COMUNE DI COMO**  
**SERVIZIO PATRIMONIO**

**PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA**

**ANNO 2021**

**AMBITO TERRITORIALE 31- COMO**

**Comuni di:** *Albese con Cassano, Bellagio, Blevio, Brienno, Brunate, Carate Urio, Cernobbio, Como, Faggeto Lario, Laglio, Lezzeno, Lipomo, Maslianico, Moltrasio, Montano Lucino, Montorfano, Nesso, Pognana, San Fermo della Battaglia, Tavernerio, Torno, Veleso, Zelbio;*

**ALER Como-Varese-Monza-Brianza-Busto Arsizio;**

**Società Cooperativa Edificatrice;**

**ALER Milano.**

**Ente capofila: Comune di Como**

## RIFERIMENTI NORMATIVI

I servizi abitativi pubblici in Lombardia sono regolati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4.

Il 12 marzo 2019 è entrato in vigore il Regolamento Regionale 8 marzo 2019 n. 3 "Modifiche al Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 - Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici -".

Con il Comunicato 2 aprile 2019 n. 45 Regione Lombardia ha fornito indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del Regolamento Regionale n. 3/2019 e in seguito della Legge Regionale 6 giugno 2019 n. 9.

L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona di cui all'art.18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n. 3.

L'Assemblea dei sindaci dell'Ambito Territoriale di Zona, secondo quanto previsto dalle indicazioni operative di stesura del Piano Annuale dell'offerta abitativa, ha individuato in data 15 luglio 2019 il Comune di Como quale comune capofila per la predisposizione:

del piano "annuale" dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;

del piano "triennale" dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

## **PREMESSA**

Una casa dignitosa è condizione primaria per dare risposta ad una ampia gamma di bisogni individuali e familiari non solo economici ma anche simbolici, ed ha una funzione imprescindibile in un'ottica di integrazione nella comunità.

La connessione tra povertà abitativa e povertà economica è resa ancora più evidente dalla perdurante crisi finanziaria, a sua volta ulteriormente acuita dalla recente emergenza sanitaria. Al generale aumento del costo delle spese per l'abitazione gravanti sui bilanci familiari corrisponde il crescere dell'esigenza di accedere a standard abitativi dignitosi e allo stesso tempo non eccessivamente onerosi: ciò è conseguenza non solo dei mutamenti inerenti al mondo del lavoro e della produzione, ma anche delle trasformazioni nella struttura e nella composizione demografica delle famiglie che si riflettono poi sul tessuto sociale.

Le disuguaglianze sono cresciute, così come è cresciuta la parte di popolazione per cui un tempo la casa non costituiva un problema e che oggi è invece vulnerabile dal punto di vista abitativo durante le differenti fasi della vita: nuclei monoreddito composti da giovani lavoratori precari, genitori single con figli minori, genitori separati/divorziati, pensionati, anziani ecc... A ciò si affiancano le criticità legate all'aumento della popolazione straniera, che deve spesso affrontare altre tipologie di ostacoli, quali il sovraffollamento degli alloggi e la scarsa qualità delle abitazioni.

Chi si occupa di programmazione sociale, quindi, non può trascurare la questione "dell'abitare", ponendosi in linea con i principi della nuova normativa regionale orientata verso una prospettiva di attivazione di Servizi Abitativi, di interventi di accompagnamento, progetti personalizzati complessivi che vadano oltre la semplice assegnazione di un alloggio.

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è la modalità attraverso la quale si realizza il sistema regionale dei servizi abitativi di cui all'Art. 1 della L.R. 16/2016 e s.m.i..

L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona di cui all'articolo 18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n. 3 e gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni sono:

- 1) il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, che persegue l'obiettivo dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento;
- 2) il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

## **PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA**

Il Piano annuale dell'offerta dei Servizi abitativi pubblici e sociali contribuisce ad illustrare, unitamente al piano triennale, il programma delle politiche abitative dei Comuni.

In data 9 novembre 2020 il Comune di Como ha comunicato tramite posta certificata ai Comuni e agli altri Enti dell'Ambito Territoriale di aver aperto i termini per la ricognizione del patrimonio abitativo che si renderà disponibile nel 2021 (nota P.G. n. 23340/2020). Sulla Piattaforma informatica regionale è stata prevista una finestra temporale per la trasmissione dei dati e delle informazioni da parte dei sopra citati Enti, che va dal 12/11/2020 al 27/11/2020, al fine di consentire al Comune capofila la stesura del Piano Annuale dell'offerta abitativa di cui all'Art. 4 del Regolamento Regionale 4/2017, relativo all'anno 2021.

Tutti gli Enti e i Comuni dell'Ambito territoriale 31 possessori di alloggi SAP, fatta eccezione per i comuni di Bellagio, Faggeto Lario e Torno, hanno provveduto all'inserimento dei propri dati nel modulo della Programmazione della Piattaforma informatica regionale così come dettagliato nelle seguenti tabelle:

- 1) la seguente tabella indica la attuale consistenza del patrimonio SAP dell'ambito territoriale 31, il numero complessivo degli alloggi che saranno disponibili nel 2021, gli alloggi assegnabili nello stato di fatto e il numero di quelli disponibili a seguito di ristrutturazione, recupero, ecc..

<b>Ente proprietario</b>	<b>Numero U.I. per servizi abitativi pubblici (SAP)</b>	<b>Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno</b>	<b>Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto</b>	<b>Numero U.I. disponibili a seguito di ristrutturaz., edificazione ecc.</b>
ALER Como Varese Monza-Brianza Busto Arsizio	1202	85	0	53
Comune di Como	763	12	0	3
Società Cooperativa Edificatrice	47	0	--	32
Comune di Cernobbio	36	2	0	0
Comune di Tavernerio	27	2	0	0
Comune di Montorfano	21	3	0	0
Comune di Blevio	12	0	0	0
Comune di Maslianico	10	0	0	0
Comune di Montano Lucino	9	1	0	0
Comune di Lipomo	8	8	0	0
Comune di Faggeto Lario	--	--	--	--
Comune di Albese con Cassano	5	0	0	0
Comune di Bellagio	--	--	--	--
Comune di Torno	--	--	--	--
Aler Milano	3	0	0	0
Comune di San Fermo della Battaglia	3	0	0	0
Comune di Brienno	--	--	--	--
Comune di Brunate	--	--	--	--
Comune di Carate Urio	--	--	--	--
Comune di Laglio	0	0	0	0
Comune di Lezzeno	0	0	0	0
Comune di Moltrasio	0	0	0	0
Comune di Nesso	--	--	--	--
Comune di Pognana Lario	--	--	--	--
Comune di Velese	--	--	--	--
Comune di Zelbio	--	--	--	--
<b>Totale Ambito</b>	<b>2146</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>88</b>

- La terza colonna di dati numerici indica le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno. Si specifica che l'articolo 10 del R.R. n. 4/2017 consente di proporre a chi fa domanda di alloggio anche unità abitative che necessitano di interventi manutentivi per un importo massimo di € 8.000,00 IVA inclusa. In tal caso le spese per la ristrutturazione vengono pagate dall'assegnatario, sono successivamente scalate dai canoni di locazione e la sottoscrizione del contratto d'affitto è preceduta da una convenzione con l'Ente proprietario in cui vengono definiti i rispettivi obblighi. Al fine del presente Piano annuale non sono presenti unità abitative in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

- 2) la seguente tabella indica il numero delle U.I. che si libereranno per effetto del turn-over, quelle assegnate l'anno precedente, la soglia percentuale eccedente il 20% per indigenti e la % da destinare alle forze di polizia e al corpo dei Vigili del Fuoco.

<b>Ente proprietario</b>	<b>Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over</b>	<b>Numero complessivo U.I. assegnate l'anno precedente</b>	<b>Soglia % eccedente il 20% per indigenti</b>	<b>% U.I. destinate a forze di polizia e Vigili del Fuoco</b>
ALER Como Varese Monza-Brianza Busto Arsizio	32	14	0,00	0,00
Comune di Como	9	5	10,00	0,00
Società Cooperativa Edificatrice	1	--	--	--
Comune di Cernobbio	2	0	0,00	0,00
Comune di Tavernerio	2	0	0,00	0,00
Comune di Montorfano	3	0	0,00	0,00
Comune di Blevio	0	0	0,00	0,00
Comune di Maslianico	0	0	0,00	0,00
Comune di Montano Lucino	0	0	0,00	0,00
Comune di Lipomo	0	0	0,00	0,00
Comune di Faggeto Lario	0	--	--	--
Comune di Albese con Cassano	0	0	0,00	0,00
Comune di Bellagio	0	--	--	--
Comune di Torno	0	--	--	--
Aler Milano	0	0	--	--
Comune di San Fermo della Battaglia	0	0	0,00	0,00
Comune di Brienno	--	--	--	--
Comune di Brunate	--	--	--	--
Comune di Carate Urio	--	--	--	--
Comune di Laglio	0	0	0	0
Comune di Lezzeno	0	0	0	0
Comune di Moltrasio	0	0	0	0
Comune di Nesso	--	--	--	--
Comune di Pognana Lario	--	--	--	--
Comune di Veleso	--	--	--	--
Comune di Zelbio	--	--	--	--
<b>Totale ambito</b>	<b>49</b>	<b>19</b>		

- La prima colonna di dati numerici si riferisce ad unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a SAP che sono libere o che si libereranno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, il cui totale è pari a 49.

- La seconda colonna si riferisce al numero complessivo di unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a SAP che sono state assegnate l'anno precedente, il cui totale è pari a 19.

- La terza colonna prevede l'indicazione della soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza: i soli Comuni, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio, possono incrementare tale percentuale per gli alloggi di loro proprietà prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Regionale n. 4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni.

Solo il Comune di Como, con indirizzo operativo di Giunta del 20.11.2020, ha elevato al 30% la percentuale degli alloggi destinati dalla normativa alle famiglie in condizione di indigenza.

- La quarta colonna prevede la percentuale degli alloggi da destinare alle Forze dell'Ordine, che la normativa prevede fino ad un massimo del 10% degli alloggi disponibili.

Tutti i Comuni appartenenti all'Ambito, in fase di programmazione dell'offerta abitativa per l'anno 2021, non hanno individuato ulteriori categorie di particolare rilevanza sociale, la cui identificazione e valutazione è quindi demandata al Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Infine, per l'anno 2021, non sono stati individuati alloggi da destinare ai servizi abitativi transitori ex D.G.R. 31 luglio 2019 n. IX/2063.



## ESAME DELLE PROBLEMATICHE ED INTERVENTI

Alla fonte del complesso fenomeno denominato “domanda abitativa”, vi sono due bacini differenziati di utenza di riferimento, i cui bisogni sono da ricollegare rispettivamente:

- ad una esclusione abitativa strutturale, per famiglie a reddito basso (numerose, monoparentali, anziane) in cui l’esclusione abitativa si sovrappone alla estromissione sociale. Questa area a rischio, già di per sé ampia, è in espansione a causa del divario tra l’aumento dei costi per la casa e la esigua crescita del reddito;
- ad una esclusione abitativa a carattere non strutturale, in cui rientrano famiglie o persone che pur rimanendo socialmente integrate hanno difficoltà ad accedere all’abitazione alle condizioni di mercato attuali. Giovani, giovani coppie e lavoratori temporanei, ad esempio, subiscono le ripercussioni della crisi economica, ma è proprio l’integrazione lavorativa ad assumere un ruolo centrale per superare il disagio.

Le misure che si intendono promuovere durante il 2021 per sostenere l’accesso ed il mantenimento dell’abitazione principale fanno riferimento agli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici:

- Contributo Regionale di Solidarietà;
- Fondo per l’Emergenza Abitativa.

A tali interventi si affiancano in linea generale tutte quelle misure di aiuto, a vario titolo erogate dai Servizi Sociali dei Comuni interessati.

Il direttore del Servizio Patrimonio  
(Ing. Antonio Ferro)