



COMUNE DI COMO
SERVIZIO PATRIMONIO

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA
ANNO 2022

AMBITO TERRITORIALE 31 - COMO

Comuni di: *Albese con Cassano, Bellagio, Blevio, Brienzo, Brunate, Carate Urio, Cernobbio, Como, Faggeto Lario, Laglio, Lezzeno, Lipomo, Maslianico, Moltrasio, Montano Lucino, Montorfano, Nesso, Pognana Lario, 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 s.m.i. e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i..

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.

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA 2022

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, con cui si vuole garantire coerenza tra le diverse linee di indirizzo caratterizzanti i vari servizi per i cittadini, promuovendo azioni di contrasto all'emergenza ed alla difficoltà abitativa, coinvolgendo i Comuni afferenti allo stesso Ambito, le Aler territorialmente competenti e gli Enti accreditati.

L'Ambito Territoriale 31 è composto dai Comuni di Albese con Cassano, Bellagio, Blevio, Briennio, 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, con una popolazione complessiva di 142.669 abitanti (dato aggiornato al 01/01/2021).

Tabella 1 – Popolazione residente nell'Ambito Territoriale 31 al 01.01.2021

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 01/01/2021 - AMBITO TERRITORIALE 31																						
Albese con Cassano	Bellagio	Blevio	Briennio	Brunate	Carate Urio	Cernobbio	Como	Faggeto Lario	Laglio	Lezzeno	Lipomo	Maslianico	Moltrasio	Montano Lucino	Montorfano	Nesso	Pognana Lario	S. Fermo della Battaglia	Tavernerio	Torno	Veleso	Zelbio
4130	3616	1153	332	1641	1122	6485	84808	1169	880	2003	5942	3170	1568	5295	2470	1177	680	7814	5693	1131	200	190
TOTALE: 142.669																						

Fonte: www.dati.istat.it

In data 28/10/2021 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 2022 (nota P.G. n. 71034/2021). 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 29/10/2021 al 19/11/2021, 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 2022.

Tutti gli Enti e i Comuni dell’Ambito territoriale 31 possessori di alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici hanno provveduto all’inserimento dei propri dati nel modulo della Programmazione della Piattaforma informatica regionale così come dettagliato nelle seguenti tabelle. Gli Enti non proprietari, con comunicazione via Pec, hanno invece confermato l’assenza di alloggi da destinare a SAP.

Tabella 2 – Alloggi destinati a SAP/SAS/altro uso residenziale al 19/11/2021

Ente proprietario	Aler Varese Como	Albese con Cassano	Bellagio	Blevio	Briennio	Brunate	Carate Urio	Cernobbio	Como	Faggeto Lario	Laglio	Lezzeno	Lipomo	Maslianico	Moltrasio	Montano Lucino	Montorfano	Nesso	Pognana Lario	S. Fermo della Battaglia	Tavernerio	Torno	Vesoso	Zelbio	Aler Milano	Società Coop. Edificatrice	TOTALE AMBITO
Numero U.I. per servizi abitativi pubblici (SAP)	1202	5	5	12	-	-	-	36	763	0	-	-	8	0	-	9	21	-	-	3	0	5	-	-	3	79	2151
Numero U.I. per servizi abitativi sociali (SAS)	22	0	0	0	-	-	-	0	0	0	-	-	0	0	-	0	0	-	-	0	0	0	-	-	0	0	22
Alloggi destinati ad altro uso residenziale	-	-	-	-	-	-	-	-	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27

Fonte: Anagrafe regionale del patrimonio

Si specifica che per “alloggi destinati ad altro uso residenziale” si intendono gli alloggi estrapolati dal patrimonio ex ERP con la previgente disciplina e non altrimenti qualificati come servizi abitativi pubblici, sociali o transitori.

La consistenza del patrimonio pubblico al 19.11.2021 è pari complessivamente a 2.200 alloggi, di cui:

- 2.151 per Servizi Abitativi Pubblici (SAP),
- 22 per Servizi Abitativi Sociali (SAS),
- 27 destinati ad altro uso residenziale.

Nell'anno precedente risultano essere stati complessivamente assegnati **44** alloggi da parte degli Enti dell'ambito Territoriale 31.

Tabella 3 – Alloggi destinati a SAP assegnati nell'anno precedente.

Ente proprietario	Aler Varese Como	Albese con Cassano	Bellagio	Blevio	Briennio	Brunate	Carate Urio	Cernobbio	Como	Faggeto Lario	Laglio	Lezzeno	Lipomo	Mashianico	Moltrasio	Montano Lucino	Montorfano	Nesso	Pognana Lario	S. Fermo della Battaglia	Tavernerio	Torno	Veseo	Zelbio	Aler Milano	Società Coop. Edificatrice	TOTALE AMBITO
U.I. assegnate nel corso dell'anno precedente	28	0	0	0	--	--	--	0	16	0	--	--	0	0	--	0	0	--	--	0	0	0	--	--	0	0	44

Fonte: Anagrafe regionale del patrimonio

Programmazione dell'offerta abitativa 2022

A) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno: 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 è stata individuata **una sola unità abitativa** in carenza manutentiva assegnabile nello

stato di fatto.

B) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione: al fine del presente Piano annuale sono state indicate **25 unità abitative** per questa categoria.

C) Il totale delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici già libere, insieme alle abitazioni che si prevede che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over), rilevato attraverso il modulo dell'Anagrafe Regionale del patrimonio abitativo ed inserite nel presente Piano, è pari a **53**.

Per quanto riguarda le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 comma 2 della L. r n. 16/2016, il dato riportato dai comuni nella "Scheda Comunicazione Annuale" **non evidenzia tali disponibilità**.

Il **numero complessivo degli alloggi** di cui alle precedenti lettere da A) a C) è **pari a 79**. Si rimanda alla tabella per una migliore identificazione di quanto sopra esposto:

Tabella - Analisi unità abitative destinate ai SAP per l'anno 2022

		Aler Varese Como	Albese con Cassano	Bellagio	Blevio	Brieno	Brunate	Carate Urio	Cernobbio	Como	Faggeto Lario	Laglio	Lezzeno	Lipomo	Maslianico	Moltrasio	Montano Lucino	Montorfano	Nesso	Pognana Lario	S. Fermo della Battaglia	Tavernerio	Torno	Vesoso	Zelbio	Aler Milano	Società Coop. Edificatrice	TOTAL E AMBITO 31
A	U.I. destinate a SAP, in carenza manutentiva, assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno	0	0	0	0	-	-	-	0	0	0	-	-	1	0	-	0	0	-	-	0	0	0	-	-	0	0	1

B	U.I. destinate a SAP, oggetto di piani e programmi formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione, prevedibilmente assegnabili nell'anno	25	0	0	0	--	--	--	0	0	0	--	--	0	0	--	0	0	--	--	0	0	0	--	--	0	0	25
C	Alloggi SAP già liberi per inserimento negli avvisi del 2022 o che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del turn over	44	0	0	0	--	--	--	2	4	0	--	--	0	0	--	0	1	--	--	0	0	0	--	--	0	2	53
Numero U.I. disponibili nell'anno		69	0	0	0	--	--	--	2	4	0	--	--	1	0	--	0	1	--	--	0	0	0	--	--	0	2	79

Fonte: Anagrafe regionale del patrimonio

Riguardo alla soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza, il Comune di Como ha ritenuto di aumentare la soglia percentuale dal 20% al 30%, in considerazione del numero limitato di alloggi disponibili da assegnare nell'anno 2022, mentre gli altri Comuni dell'Ambito hanno inserito in Piattaforma una percentuale in aumento **pari a "0"**.

Per quanto concerne la quota percentuale da dedicare alle unità abitative disponibili per le Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, i Comuni dell'Ambito 31 **non destineranno, per l'anno 2022, alcuna percentuale a questa categoria**.

In merito ad eventuali altri gruppi di particolare rilevanza sociale, **nessun Comune ha ritenuto, per l'anno 2022, di indicare alcuna**

categoria aggiuntiva rispetto a quelle definite nel r. r. 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i..

Avuto riguardo, infine, agli alloggi da destinare ai servizi abitativi transitori ai sensi dell'art.23, comma 13, della l. r. 27/2009, gli Enti dell'Ambito proprietari di tali unità abitative **non prevedono alcuna disponibilità per le assegnazioni durante il 2022.**

ESAME DELLE PROBLEMATICHE ED INTERVENTI

Anche a causa delle difficoltà economiche prodotte o acute dalla pandemia, ampie fasce di popolazione (nuclei monoparentali o composti da persone anziane, famiglie numerose di origine straniera) trovano sempre più difficoltà a rimanere nel mercato immobiliare privato per soddisfare il proprio bisogno abitativo, considerati i canoni medi di locazione, particolarmente alti soprattutto in città. Dopo che le proroghe alla sospensione dei provvedimenti di rilascio degli alloggi, progressivamente spostate col perdurare dell'emergenza sanitaria da COVID-19, verranno a cessare, è prevedibile nei prossimi mesi un aumento delle procedure di sfratto.

Come conseguenza di quanto sopra esposto, **la richiesta di accesso ai SAP si è dimostrata in crescita**, così come è emerso dall'analisi delle domande inoltrate dall'utenza in occasione dell'Avviso SAP #4020 aperto dal 15 luglio al 20 settembre 2021, confrontate con i numeri del precedente Avviso #1740 del 2019: rispettivamente circa 250 domande nel 2019 (per 69 alloggi a bando di proprietà di Aler Varese – Como – Monza Brianza-Busto Arsizio e del Comune di Como) e più di 370 domande nel 2021 (per 64 abitazioni distribuite sul territorio di Como, Cernobbio, Lipomo, Montano Lucino e Montorfano). È necessario sottolineare, inoltre, che delle domande pervenute in occasione dell'ultimo Avviso circa il 39 % proviene da nuclei in condizioni di indigenza, cioè che presentano una condizione economica pari o inferiore a 3.000 euro ISEE.

Le misure che si intendono promuovere durante il 2022 si pongono perciò in continuità con quanto portato avanti nel 2021, con lo scopo di sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale. In particolare si fa riferimento agli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici:

- il Contributo Regionale di Solidarietà, rivolto ai nuclei familiari in condizioni di indigenza (ISEE minore di 3000 euro) a cui è stato assegnato un alloggio SAP nel 2021 ed ai nuclei familiari già assegnatari di servizi abitativi pubblici che si trovano in una condizione di comprovata difficoltà economica - oltre che in possesso di determinati requisiti -;
- il Fondo Morosità Incolpevole, volto al sostegno degli inquilini titolari di contratti sul libero mercato, che si trovano in condizioni di morosità incolpevole e sono soggetti a provvedimenti di sfratto.

A tali interventi si affiancano in linea generale tutte quelle misure di aiuto, anche *una tantum*, a vario titolo erogate dai Servizi Sociali dei Comuni interessati, tra le quali, ad esempio, i contributi per il pagamento delle utenze domestiche (luce e gas) riferite alla abitazione di residenza sita nel territorio comunale o per il pagamento delle spese relative all'avvio di un nuovo contratto di locazione.

Il direttore del Servizio Patrimonio

(Ing. Antonio Ferro)