



Città di  
**MERATE**

**AMBITO  
DISTRETTUALE  
di MERATE**

Ufficio Casa



1

# **PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI ANNO 2024 AMBITO TERRITORIALE DI MERATE**

A cura dell'Ufficio Casa dell'Ambito di Merate con il supporto dell'area progettazione, della Responsabile dell'Ufficio di Piano dell'Ambito di Merate.

Dicembre 2023



## Indice

|   |           |
|---|-----------|
| Premessa .....  | 3         |
| Quadro normativo di riferimento .....   | 3         |
| Adempimenti amministrativi .....  | 4         |
| <b>PARTE PRIMA – ANALISI DEL CONTESTO.....</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1 Analisi territoriale dell’Ambito di Merate .....  | 7         |
| 1.2 La popolazione dell’Ambito di Merate.....   | 7         |
| <b>PARTE SECONDA – ANALISI DEL CONTESTO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE.....</b>   | <b>12</b> |
| 2.1 Consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale dell’Ambito Territoriale di Merate.....   | 13        |
| <b>PARTE TERZA – IL FABBISOGNO ABITATIVO.....</b>   | <b>21</b> |
| 3.1 Il fabbisogno abitativo .....   | 22        |
| <b>PARTE QUARTA- INTERVENTI A SOSTENGO DEL FABBISOGNO ABITATIVO ANNO<br/>2023.....</b>  | <b>28</b> |
| 4.1 Interventi messi in atto nel 2023 .....   | 29        |
| 4.1.1 DGR 6970/2022 - Interventi volti al sostegno per il mantenimento dell’alloggio in locazione sul<br>mercato libero per alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità<br>incolpevole – Misura Complementare” ..... | 29        |
| 4.1.2 Bando per l’assegnazione di alloggi pubblici SAP, indetto dall’Ambito dal 27/09 al 31/10<br>dell’anno 2023.....   | 31        |
| 4.1.3 Contributo regionale di solidarietà .....   | 32        |
| 4.1.4 Cambio alloggio .....   | 32        |
| 4.1.5 Misura unica sostegno alla locazione per persone con solo reddito da pensione. ....   | 33        |
| 4.1.6 PNRR .....  | 33        |
| <b>PARTE QUINTA- LE STRATEGIE PER IL 2024.....</b>  | <b>37</b> |
| 5.1 Strategie per l’anno 2024 .....   | 38        |
| Conclusioni .....   | 39        |



## **Premessa**

Con la Legge Regionale dell'8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e il Regolamento Regionale del 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici", modificato dal Regolamento Regionale n. 3 dell'8 marzo 2019 "Modifiche al Regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4" e il Regolamento Regionale n. 6 del 6 ottobre 2021 "Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n.4", si è contribuito a riformare completamente il sistema dei Servizi Abitativi Pubblici introducendo delle importanti novità:

- La programmazione dell'offerta dei servizi abitativi pubblici coordinata su scala sovracomunale (Ambito territoriale del Piano di Zona);
- La creazione di una Piattaforma Informatica Regionale per la gestione e assegnazione dei servizi abitativi pubblici che consente l'incontro effettivo tra domanda e offerta.

## **Quadro normativo di riferimento**

La Legge Regionale dell'8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" è stata oggetto di varie modifiche durante gli ultimi anni e le principali sono:

- Il Regolamento Regionale del 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici";
- Il Regolamento Regionale n. 3 dell'8 marzo 2019 "Modifiche al Regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4";
- Il Comunicato regionale 31 marzo 2020, n.29 - "Orientamenti interpretativi finalizzati ad uniformare le procedure di verifica dei requisiti per l'assegnazione dei servizi abitativi pubblici a seguito di sentenza della Corte costituzionale n.44 del 28 gennaio 2020";
- Il 26 luglio 2020 il Tribunale di Milano ha emesso un'ordinanza con la quale si è chiesto a Regione Lombardia di modificare alcune disposizioni del R.R. n. 4/2017, relative ai requisiti di accesso e assegnazione dei servizi abitativi pubblici;
- Il 13 ottobre 2020 è stata emessa una DGR XI/3679, determinazioni urgenti in ordine all'esecuzione dell'ordinanza del tribunale di Milano;
- Il 19 maggio 2021 è stata approvata la Legge regionale n. 7 "Legge di semplificazione 2021";
- Il 25 maggio 2021 è stata approvata la Legge regionale n. 8 "prima Legge di revisione normativa ordinamentale 2021";



- Il 6 ottobre 2021 è stato approvato il Regolamento regionale n. 6 “Modifiche al R. R. n. 4/2017 – (Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici). Disposizioni per l’attuazione delle modifiche alla L.R.16/2016 di cui all’art.14 della L.R.7/2021 e all’art.27 della L.R.8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie”;
- Il 20 maggio 2022 è stata approvata la Legge regionale n. 9 “Legge di semplificazione 2022”;
- 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 disciplina regionale dei servizi abitativi”. La D,g,r ha ulteriormente prorogato la scadenza della redazione del Piano Triennale al 31 marzo 2023;
- Il 14 novembre 2023 è stata approvata la Legge regionale n.4 “Legge di revisione normativa ordinamentale 2023” contenente Modifiche agli articoli 9, 11, 12, 13, 28 e 31 della l.r. 16/2016.

#### **Adempimenti amministrativi**

- Piano Annuale 2019 approvato dall’Assemblea dei Sindaci Ambito di Merate con delibera n.3 del 16 ottobre 2019;
- Avviso pubblico per l’assegnazione di n.15 unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici - anno 2019, approvato da parte del Comune di Merate quale Comune capofila con deliberazione n.128 del 05 novembre 2019;
- Piano annuale 2020 approvato dall’Assemblea dei Sindaci Ambito di Merate con delibera n. 02 del 04.02.2020;
- Avviso pubblico per l’assegnazione di n.14 unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici disponibili nell’ambito territoriale di Merate - anno 2020, delibera di G.C. n.38 del 25 febbraio 2020 del Comune di Merate avente ad oggetto: “Preso d’atto del piano annuale dell’offerta servizi abitativi pubblici e sociali anno 2020 Ambito di Merate e approvazione dell’Avviso pubblico anno 2020 per l’assegnazione di n.14 unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici (SAP)” l’avviso pubblico è stato ANNULLATO a seguito del Comunicato regionale 31 marzo 2020, n.29 - “Orientamenti interpretativi finalizzati ad uniformare le procedure di verifica dei requisiti per l’assegnazione dei servizi abitativi pubblici a seguito di sentenza della Corte Costituzionale n.44 del 28 gennaio 2020”;



- Piano Annuale 2021 approvato dall'Assemblea dei Sindaci Ambito di Merate con delibera n.3 del 16 dicembre 2020;
- Primo Avviso pubblico per l'assegnazione di n.19 unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici - anno 2021, approvato da parte del Comune di Merate quale Comune capofila con deliberazione n.28 del 23 febbraio 2021;
- In 09.11.2021 l'Assemblea dei Sindaci Ambito di Merate nella quale seduta i sindaci hanno recepito e condiviso l'opportunità di non pubblicare il secondo avviso per l'anno 2021 come previsto dal Comunicato regionale n.24 del 21.10.2021;
- Piano annuale 2022 approvato dall'Assemblea dei Sindaci del 16.12.2021: Il comune di Merate ha preso atto del succitato Piano con deliberazione di Giunta n. 172 del 21.12.2021;
- Primo Avviso pubblico (ed unico) per l'assegnazione di n.24 unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici - anno 2022, approvato da parte del Comune di Merate quale Comune capofila con deliberazione n.80 del 17 maggio 2022;
- Piano annuale 2023 approvato dall'Assemblea dei Sindaci del 19.12.2022: Il comune di Merate ha preso atto del succitato Piano con deliberazione di Giunta n. 189 del 20.12.2022;
- Piano triennale 2023-2025 approvato dall'Assemblea dei Sindaci del 23.03.2022: Il comune di Merate ha preso atto del succitato Piano con deliberazione di Giunta n. 37 del 28.03.2022;
- Primo Avviso pubblico (ed unico) per l'assegnazione di n.14 unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici - anno 2023, approvato da parte del Comune di Merate quale Comune capofila con deliberazione n.119 del 26 settembre 2023.



Città di  
**MERATE**

AMBITO  
DISTRETTUALE  
di **MERATE**

Ufficio Casa



6

# PARTE PRIMA

## ANALISI DEL CONTESTO



## 1.1 Analisi territoriale dell’Ambito di Merate

L’Ambito territoriale di Merate è costituito da 24 Comuni (fig.1): Airuno, Barzago, Barzanò, Brivio, Calco, Casatenovo, Cassago Brianza, Cernusco Lombardone, Cremella, Imbersago, La Valletta Brianza, Lomagna, Merate, Missaglia, Montevecchia, Monticello Brianza, Olgiate Molgora, Osnago, Paderno d’Adda, Robbiate, Santa Maria Hoè, Sirtori, Verderio e Viganò (fig.1.1).

Fig.1.1 “Ambito di Merate”



Fonte: [http://www.retesalute.net/index.php?option=com\\_wrapper&view=wrapper&Itemid=126](http://www.retesalute.net/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=126)

## 1.2 La popolazione dell’Ambito di Merate

L’assetto territoriale dell’Ambito di Merate è composto per il 70,83% da “Comuni piccoli” (art. 1 comma 2 della L. n. 158/2017) di cui Casatenovo, Merate e Missaglia sono i più popolosi; Barzanò, Cassago, Lomagna, Merate, Robbiate e Viganò i maggiormente densi, al contrario di Montevecchia; Casatenovo, seguito da Missaglia e Merate i più vasti in termini di superficie, presentando una situazione del tutto opposta a Viganò e Cremella (tab.1.1).

Tab 1.1 “Popolazione residente al 1.1.2023”



| COMUNE                                       | POPOLAZIONE<br>RESIDENTE | SUPERFICIE | DENSITÀ  |
|--|--------------------------|------------|----------|
| Airuno                                       | 2.835                    | 4,27       | 663,93   |
| Barzago                                      | 2.368                    | 3,60       | 657,78   |
| Barzanò                                      | 4.994                    | 3,57       | 1.398,88 |
| Brivio                                       | 4.404                    | 7,99       | 551,19   |
| Calco  | 5.396                    | 4,64       | 1.162,93 |
| Casatenovo                                   | 13.233                   | 12,65      | 1.046,09 |
| Cassago B.za                                 | 4.390                    | 3,52       | 1.247,16 |
| Cernusco L.ne                                | 3.776                    | 3,79       | 996,31   |
| Cremella                                     | 1.680                    | 1,87       | 898,40   |
| Imbersago                                    | 2.483                    | 3,16       | 785,76   |
| La Valletta B.za                             | 4.647                    | 8,83       | 526,27   |
| Lomagna                                      | 4.964                    | 3,96       | 1.253,54 |
| Merate                                       | 14.796                   | 11,02      | 1.342,65 |
| Missaglia                                    | 8.824                    | 11,47      | 769,31   |
| Montevecchia                                 | 2.681                    | 5,88       | 455,95   |
| Monticello B.za                              | 4.128                    | 4,64       | 889,66   |
| Olgiate M.ra                                 | 6.277                    | 7,14       | 879,13   |
| Osnago                                       | 4.733                    | 4,43       | 1.068,40 |
| Paderno D'a.                                 | 3.834                    | 3,55       | 1.080,00 |
| Robbiate                                     | 6.261                    | 4,69       | 1.334,97 |
| Santa Maria Hoè                              | 2.115                    | 2,80       | 755,36   |
| Sirtori                                      | 2.794                    | 4,27       | 654,33   |
| Verderio                                     | 5.497                    | 6,52       | 843,10   |
| Viganò                                       | 2.079                    | 1,61       | 1.291,30 |
| <b>TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE: 119.189</b> |                          |            |          |

Fonte: ISTAT 2023

Nell'ultimo triennio, la popolazione dell'Ambito di Merate ha subito una costante diminuzione (tab.1.2) e, come confermano le schede comunali inserite nell'adeguamento del Ptcp alla L.r. 31/2014 aggiornate al mese di maggio 2021, è bene specificare che tale andamento demografico si è avviato già a partire dagli anni 2014-2015, seppure in maniera più contenuta.

Tab.1.2 "Popolazione residente al 1/01 del triennio 2021-2023"

| COMUNE       | 2021   | 2022   | 2023   |
|--------------|--------|--------|--------|
| Airuno       | 2.794  | 2.832  | 2.835  |
| Barzago      | 2.373  | 2.406  | 2.368  |
| Barzanò      | 5.010  | 4.993  | 4.994  |
| Brivio       | 4.466  | 4.459  | 4.404  |
| Calco        | 5.369  | 5.333  | 5.396  |
| Casatenovo   | 13.128 | 13.183 | 13.233 |
| Cassago B.za | 4.388  | 4.370  | 4.390  |

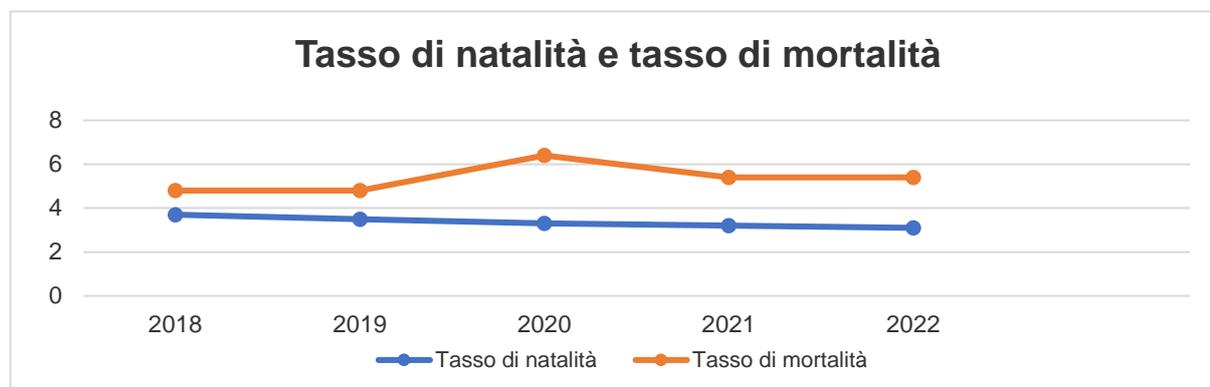


|                  |                |                |                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Cernusco L.ne    | 3.788          | 3.808          | 3.776          |
| Cremella         | 1.699          | 1.679          | 1.680          |
| Imbersago        | 2.486          | 2.480          | 2.483          |
| La Valletta B.za | 4.646          | 4.670          | 4.647          |
| Lomagna          | 5.065          | 5.026          | 4.964          |
| Merate           | 14.702         | 14.661         | 14.796         |
| Missaglia        | 8.683          | 8.767          | 8.824          |
| Montevecchia     | 2.673          | 2.677          | 2.681          |
| Monticello B.za  | 4.141          | 4.153          | 4.128          |
| Olgiate M.ra     | 6.406          | 6.346          | 6.277          |
| Osnago           | 4.771          | 4.742          | 4.733          |
| Paderno D'a.     | 3.834          | 3.846          | 3.834          |
| Robbiate         | 6.248          | 6.262          | 6.261          |
| Santa Maria Hoè  | 2.127          | 2.130          | 2.115          |
| Sirtori          | 2.796          | 2.777          | 2.794          |
| Verderio         | 5.520          | 5.508          | 5.497          |
| Viganò           | 2.096          | 2.093          | 2.079          |
| <b>TOTALE</b>    | <b>119.209</b> | <b>119.201</b> | <b>119.189</b> |

Fonte: ISTAT 2021-2023

Da una parte, questo fenomeno è stato determinato dal calo del tasso di natalità pari al 3,7% nel 2018 e al 3,1% nel 2022; mentre dall'altra, dall'incremento della mortalità che è stato stazionario nel 2018-2019 con un tasso pari al 4,8%, registrando poi un picco del 6,4% nel 2020 ed un'ulteriore diminuzione del 5,4% nel 2021 che rimane invariato nel 2022, dato che risulta comunque maggiore rispetto al biennio precedente (fig.1.2).

Fig.1.2 "Tasso di natalità e tasso di mortalità 2018-2021"

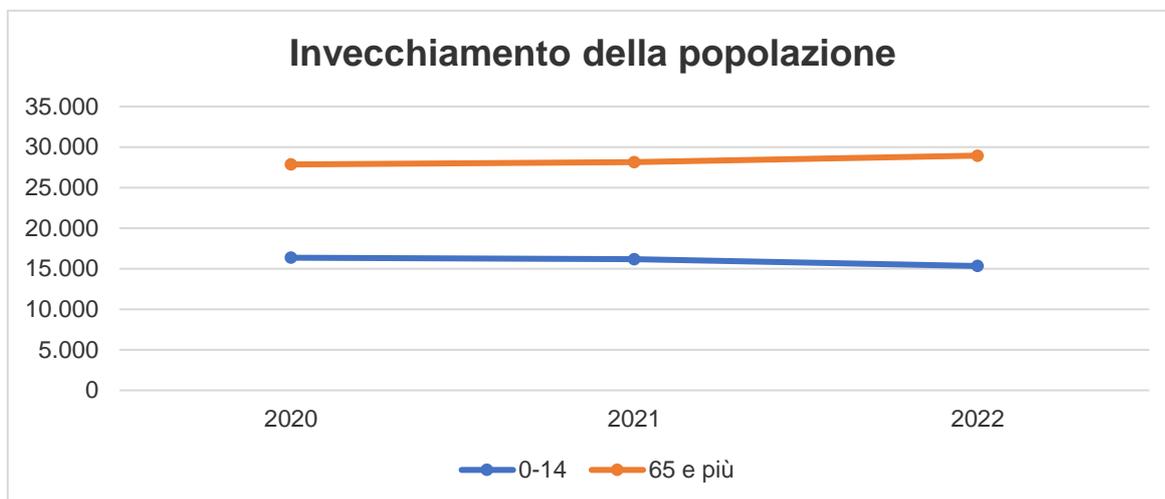


Fonte: ISTAT

Nell'Ambito analizzato, si assiste, sia ad un costante invecchiamento della popolazione (fig.1.3), che è passata da 27.859 (23,38% dei residenti) *over* 65 nel 2020, a 28.949 (24,28% dei residenti) 2022,

sia ad un calo della presenza di giovani in età 0-14 anni che ammontano a 16.356 (il 13,73%) nel 2020 a 15.333 (12,86%) nel 2022.

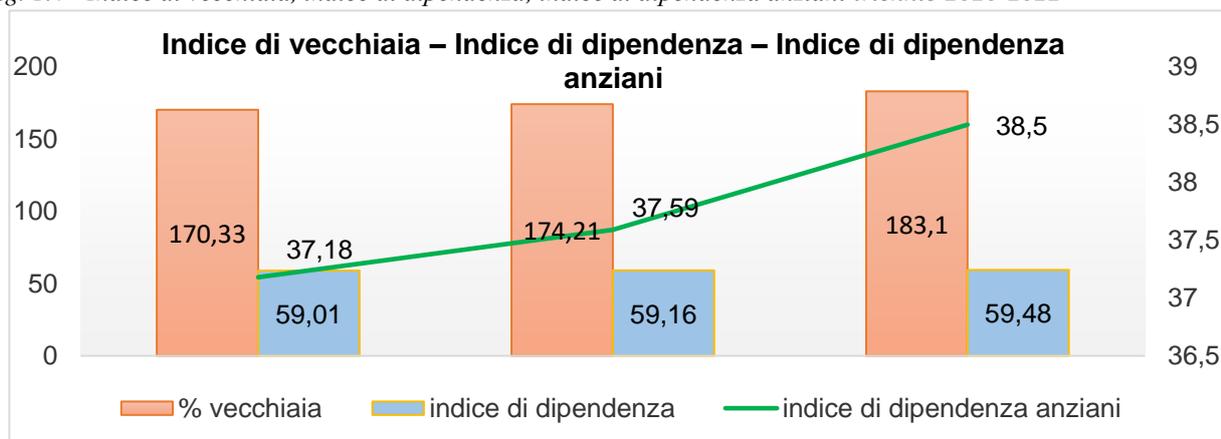
Fig. 1.3 “Invecchiamento della popolazione”



Fonte: ISTAT

Ciò è anche sinonimo del fatto che il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (65 anni ed oltre) comporta un peso incombente su quella attiva (15-64 anni). Più nello specifico, nel 2020, vi erano presenti 170,33 anziani ogni 100 giovani, con 59,1 individui a carico, ogni 100 che lavoravano (indice di dipendenza). Tale fenomeno, come evidenziato dall'indice di dipendenza anziani nella figura 1.4, è stato quello che ha subito un incremento maggiore nel triennio considerato e che oltretutto è in continuo aumento.

Fig. 1.4 “Indice di vecchiaia, indice di dipendenza, indice di dipendenza anziani triennio 2020-2022”



Fonte: ISTAT

Invece, per quanto concerne la popolazione attiva (15-64 anni) si registra una decrescita nel triennio considerato (tab. 1.3 e fig. 1.5).

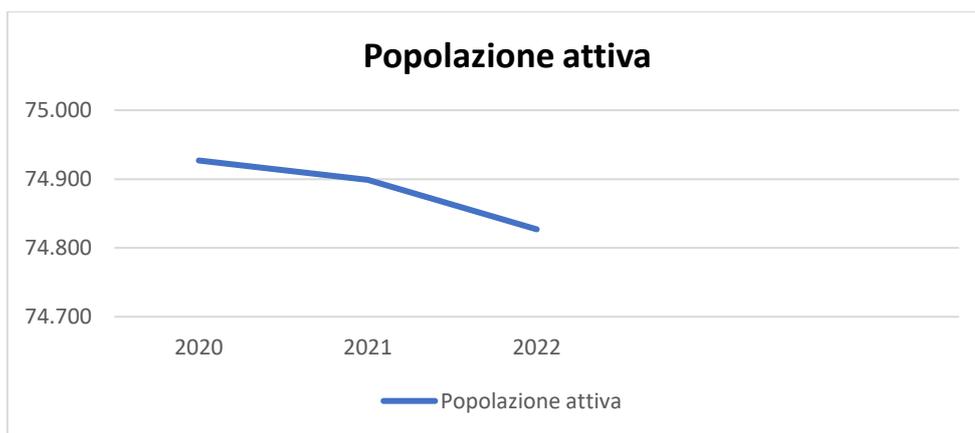


Tab. 1.3 "Popolazione attiva 2020-2022"

| ANNO DI RIFERIMENTO | 2020   | 2021   | 2022   |
|---------------------|--------|--------|--------|
| Popolazione Attiva  | 74.927 | 74.899 | 74.827 |

Fonte: ISTAT

Fig. 1.5 "Popolazione attiva 2020-2022"



Fonte: ISTAT

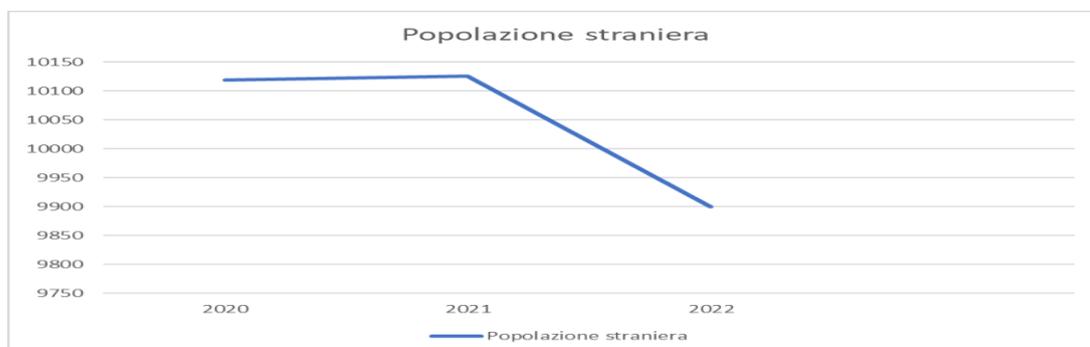
Per concludere, in merito alla popolazione straniera presente nell'Ambito, si è verificato un decremento dall'8,50% all'8,30% tra il 2020 e il 2022 (tab. 1.4 e fig. 1.6).

Tab. 1.4 "Popolazione straniera 2020-2022"

| ANNO DI RIFERIMENTO   | 2020   | 2021   | 2022  |
|-----------------------|--------|--------|-------|
| Popolazione Straniera | 10.119 | 10.126 | 9.900 |

Fonte: ISTAT

Fig. 1.11 "Popolazione straniera"



Fonte: ISTAT



Città di  
**MERATE**

AMBITO  
DISTRETTUALE  
di **MERATE**

Ufficio Casa



12

## **PARTE SECONDA ANALISI DEL CONTESTO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE**



## 2.1 Consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale dell’Ambito territoriale di Merate

Nell’Ambito di Merate, gli alloggi che vengono affittati a prezzi contenuti per rispondere alle famiglie che esprimono un bisogno abitativo sono costituiti dai servizi abitativi pubblici (SAP) di proprietà dei Comuni o dell’Aler Bergamo-Lecco-Sondrio- U.O.G di Lecco che, talvolta, si presenta anche come ente gestore di proprietà pubbliche. Più nello specifico, e come emerge dalla ricognizione dell’offerta abitativa effettuata nel 2023 sul territorio in questione, si tratta di uno *stock* pari a 661 alloggi di cui:

- 334 unità abitative sono di Aler e di queste 306 sono SAP situati in 11 Comuni con una prevalenza di appartamenti a Olgiate Molgora (58), Merate (53), Casatenovo (45) e Airuno (41). Aler, però è proprietaria anche di 12 alloggi SAS ad Airuno e 16 a Brivio, nonché gestore del patrimonio SAP di proprietà comunale a Brivio, Casatenovo, Cernusco Lombardone, Lomagna, Merate, Missaglia, Montevecchia, Osnago e Robbiate. (tab. 2.1, Fig. 2.1 e 2.2).

Tab.2.1 “Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale”

| ENTE PROPRIETARIO | TOTALE ALLOGGI SAP | SEDE ALLOGGI SAP | N. ALLOGGI SAP | TOTALE ALLOGGI SAS | SEDE ALLOGGI SAS | N. ALLOGGI SAS |
|-------------------|--------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Aler              | 306                | Airuno           | 41             | 28                 | Airuno           | 12             |
|                   |                    | Barzago          | 21             |                    |                  |                |
|                   |                    | Casatenovo       | 45             |                    |                  |                |
|                   |                    | Cassago B.       | 15             |                    |                  |                |
|                   |                    | Lomagna          | 32             |                    |                  |                |
|                   |                    | Merate           | 53             |                    | Brivio           | 16             |
|                   |                    | Missaglia        | 19             |                    |                  |                |
|                   |                    | Olgiate Molgora  | 58             |                    |                  |                |
|                   |                    | Osnago           | 15             |                    |                  |                |
|                   |                    | Robbiate         | 3              |                    |                  |                |
|                   |                    | Viganò           | 4              |                    |                  |                |
| <b>TOTALE</b>     |                    |                  | <b>334</b>     |                    |                  |                |

Fonte: Modulo applicativo dell’Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell’Utenza della Piattaforma informatica regionale.



- 327 delle unità abitative pubbliche sono dei Comuni, ma solo Barzago (22), Barzanò (8), Cremella (8), La Valletta Brianza (12), Monticello Brianza (9), Paderno D'Adda (3), Sirtori (4), Verderio (11) e Viganò (3) sono sia proprietari che gestori delle unità abitative. Airuno, Imbersago, Olgiate Molgora e Santa Maria Hoè sono privi di patrimonio pubblico (pari al 17% del totale), mentre Calco (7) e Cassago Brianza (4) sono in possesso di qualche alloggio SAS, i restanti Comuni Brivio, Casatenovo, Cernusco L.ne, Lomagna, Merate, Missaglia, Montevecchia, Osnago e Robbiate sono gestiti dall'ALER. (tab. 2.2, Fig. 2.1 e 2.2).

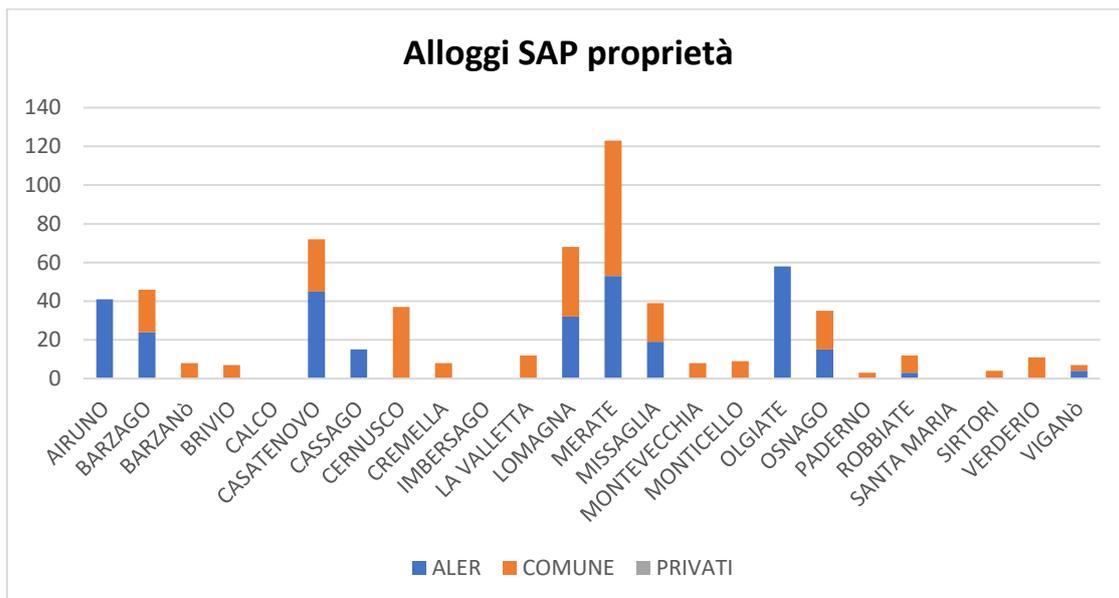
Tab. 2.2 "Consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale dei Comuni"

| ENTE PROPRIETARIO        | ENTE GESTORE | N. ALLOGGI I SAP | N. ALLOGGI SAS | ALLOGGI AD ALTRO USO RESIDENZUALE |
|--------------------------|--------------|------------------|----------------|-----------------------------------|
| Comune di Barzago        | Comune       | 22               | -              | -                                 |
| Comune di Barzanò        | Comune       | 8                | -              | -                                 |
| Comune di Brivio         | ALER         | 7                | -              | 2                                 |
| Comune di Calco          | Comune       | -                | 7              | -                                 |
| Comune di Casatenovo     | ALER         | 27               | -              | -                                 |
| Comune di Cassago B.     | Comune       | -                | 4              | -                                 |
| Comune di Cernusco L.    | ALER         | 37               | -              | -                                 |
| Comune di Cremella       | Aler         | 8                | -              | -                                 |
| Comune di La Valletta B. | Aler         | 12               | -              | -                                 |
| Comune di Lomagna        | ALER         | 36               | -              | -                                 |
| Comune di Merate         | ALER         | 70               | -              | -                                 |
| Comune di Missaglia      | ALER         | 20               | -              | -                                 |

|                          |        |            |           |          |
|--------------------------|--------|------------|-----------|----------|
| Comune di Montev ecchia  | ALER   | 8          | -         | -        |
| Comune di Monticello B.  | Comune | 9          | -         | -        |
| Comune di Osnago         | ALER   | 20         | -         | -        |
| Comune di Paderno D'Adda | Comune | 3          | -         | -        |
| Comune di Robbiate       | ALER   | 7          | 2         | -        |
| Comune di Sirtori        | Comune | 4          | -         | -        |
| Comune di Verderio       | Comune | 11         | -         | -        |
| Comune di Viganò         | Comune | 3          | -         | -        |
| <b>TOTALE</b>            |        | <b>312</b> | <b>13</b> | <b>2</b> |
| <b>ALLOGGI IN TUTTO</b>  |        | <b>327</b> |           |          |

Fonte: Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma Informatica Regionale 2023

Fig. 2.1 "Alloggi SAP proprietà"



Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Da questo grafico emerge che i comuni di Barzago, Casatenovo, Lomagna, Merate, Missaglia, Osnago, Robbiate e Viganò hanno sia alloggi di proprietà di Aler che dei Comuni.

Nei comuni di Airuno, Cassago e Olgiate gli alloggi sono esclusiva proprietà dell'Aler.

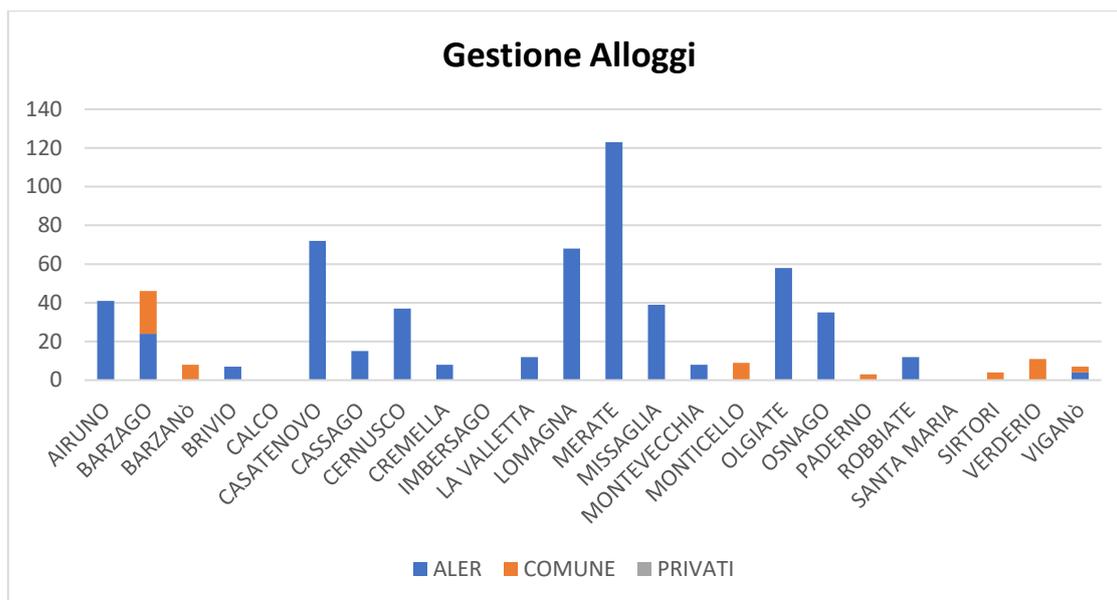
Ci sono 3 comuni sprovvisti di alloggi pubblici ovvero Calco, Imbersago e Santa Maria Hoè.

Pochi sono i Comuni che hanno alloggi di diretta proprietà.

Non ci sono Comuni in cui sia presente una disponibilità di alloggi di proprietà privata.

Se incrociamo il dato della proprietà degli alloggi pubblici con la natura della Gestione si evidenzia, dal grafico seguente, come sia prevalente la presenza dell’Aler sul patrimonio abitativo pubblico dei nostri Comuni.

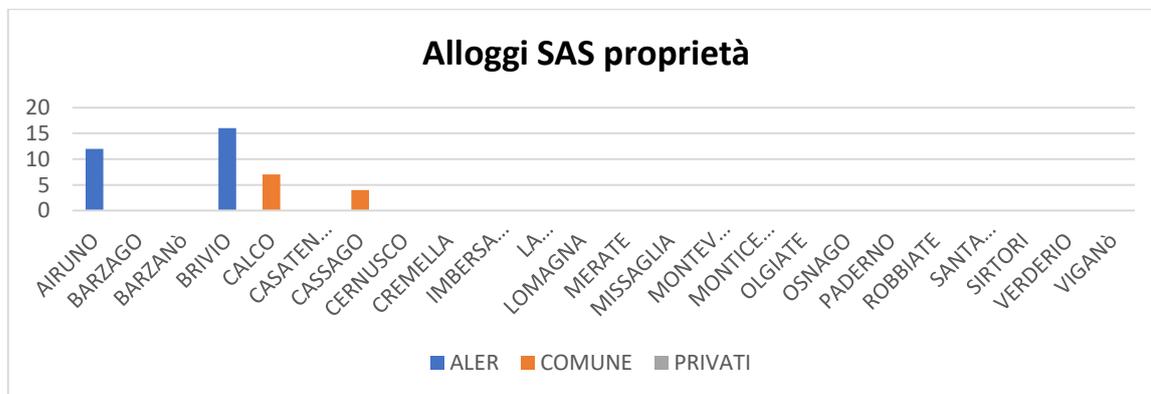
Fig. 2.2 “Gestione alloggi”



Fonte: Ufficio Casa dell’Ambito di Merate

Confrontando infatti i due grafici, proprietà e gestione degli alloggi SAP, notiamo che nei comuni di Casatenovo, Cernusco L.ne, Lomagna, Merate, Missaglia, Osnago e Robbiate pur avendo alloggi di proprietà sia comunale che Aler a livello di gestione abbiamo esclusivamente il riferimento di Aler. E questo può spiegare in parte le difficoltà che incontriamo principalmente per le carenze manutentive che lasciano alloggi sfitti e inutilizzabili-(Fig. 2.2)

Fig. 2.3 “Alloggi SAS proprietà”



Fonte: Ufficio Casa dell’Ambito di Merate



Se agli alloggi pubblici aggiungiamo gli alloggi Sociali (SAS) che attualmente sono direttamente gestiti dal proprietario, i paesi senza alloggi scendono a 2 Imbersago e Santa Maria Hoè.

Inoltre, nel 2024, dei 661 alloggi totali, 62 sono risultati da sottoporre ad interventi di manutenzione e nessun ente proprietario ha certificato di possedere unità abitative pubbliche (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno. Le case destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione che prevedibilmente saranno assegnabili sono 20 e la maggior parte è localizzata a Merate che ospita 6 soluzioni e La Valletta Brianza 4, (tab. 2.3).

*Tab. 2.3 "Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno".*

| <b>RAGIONE SOCIALE<br/>DELL'ENTE<br/>PROPRIETARIO</b> | <b>GESTIONE</b> | <b>IN CARENZA<br/>MANUTENTIVA</b> | <b>IN MANUTENZIONE</b> |
|---|-----------------|-----------------------------------|------------------------|
| Aler Lecco  | -               | 10                                | 7                      |
| Comune Barzago  | Comune          | 5                                 | -                      |
| Comune Barzanò  | Comune          | 4                                 | -                      |
| Comune Brivio   | Aler            | 1                                 | -                      |
| Comune Calco  | Comune          | 1                                 | -                      |
| Comune Casatenovo                                     | Aler            | 2                                 | -                      |
| Cernusco L.ne   | Aler            | 11                                | -                      |
| Comune Cremella                                       | Comune          | 3                                 | 1                      |
| Comune La Valletta B.za                               | Comune          | 4                                 | 4                      |
| Comune Lomagna  | Aler            | 4                                 | -                      |
| Comune Merate   | Aler            | 6                                 | 6                      |
| Comune Missaglia                                      | Aler            | 7                                 | 2                      |
| Comune Osnago   | Aler            | 4                                 | -                      |
| <b>TOTALE</b>   |                 | <b>62</b>                         | <b>20</b>              |

*Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate*

I comuni di Brivio, Casatenovo, Cernusco L.ne, Cremella, Lomagna, Merate, Missaglia hanno partecipato alla manifestazione d'interesse per la ristrutturazione di immobili in carenza manutentiva, l'Ambito di Merate ha ricevuto un finanziamento a fondo perduto pari a € 318.600,00 per la ristrutturazione di 18 alloggi che ha come termine il 2024.



Inoltre, nel 2021, il Comune di Barzago ha percepito al bando “Sicuro, Verde e Sociale: Riqualficazione dell’E.R.P.”, per la rigenerazione di due lotti di Edilizia Residenziale Pubblica aggiudicandosi 2 progetti per un totale di 2.019.057,34 euro dal Fondo Complementare al PNRR di cui uno finanziato.

Altri dati interessanti riguardano, sia le abitazioni libere e assegnabili che ammontano a 27, di cui 13 appartiene all’Aler e 14 ad alcuni Comuni dell’Ambito (tab. 2.4), sia quelle regolarmente abitate dagli inquilini che sono pari a 541.

Tab. 2.4 “Unità abitative pubbliche libere ed assegnabili per l’anno 2024”

| <b>RAGIONE SOCIALE<br/>DELL’ENTE<br/>PROPRIETARIO</b> | <b>COMUNE</b> | <b>QUARTIERE/<br/>ZONA/<br/>LOCALITA’/<br/>FRAZ.</b> | <b>STATO<br/>DELL’IMMOBILE<br/>(LIBERO)</b> |
|---|---------------|--|---|
| Aler Lecco  | -             | -  | 13  |
| Comune Brivio   | Brivio        | Brivio   | 2   |
| Comune Casatenovo                                     | Casatenovo    | Casatenovo   | 1   |
| Comune Cremella                                       | Cremella      | Cremella   | 1   |
| Comune Lomagna  | Lomagna       | Lomagna  | 1   |
| Comune Merate   | Merate        | Merate   | 5   |
| Comune Missaglia                                      | Missaglia     | Missaglia  | 2   |
| Comune Osnago   | Osnago        | Osnago   | 2   |
| <b>TOTALE</b>   |               |  | <b>27</b>                                   |

Fonte: Ufficio Casa dell’Ambito di Merate

Rispetto alle persone inserite nei servizi abitativi pubblici, solitamente si tratta di residenti di lungo periodo e questo aspetto è indice di un basso *turnover*, in quanto, da un lato, le persone faticano ad uscire dalle condizioni di fragilità e dall’altro, la Legge 16/2016 prevede il superamento della soglia economica massima per la permanenza nei servizi abitativi pubblici, corrispondente ad un valore ISEE di 35.000 euro, ovvero una fascia difficile da raggiungere che consente di rimanere nelle case a lungo termine. (art 25 del regolamento numero 4 e successive modifiche; 23-24 Legge 16/2016). Un altro fattore che aggrava la permanenza all’interno degli alloggi pubblici è l’innalzamento medio della speranza di vita. A conferma di ciò, e sulla base del *trend* storico in riferimento al triennio 2020-2022, si è stimato che nel corso dell’anno corrente, le unità abitative destinate a servizi pubblici che si libereranno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari è pari 13, un numero del tutto residuale a fronte delle situazioni di povertà emergenti (tab. 2.5).



Tab. 2.5 “Stima delle unità abitative che si libereranno durante l’anno per effetto del turn over”

| <b>RAGIONE SOCIALE<br/>DELL’ENTE<br/>PROPRIETARIO</b> | <b>COMUNE</b> | <b>ALLOGGI SAP CHE SI<br/>LIBERERANNO (TURN<br/>OVER)</b> |
|---|---------------|---|
| Aler Lecco  | -             | 6   |
| Comune Casatenovo                                     | Casatenovo    | 1   |
| Comune Cernusco L.Ne                                  | Cernusco L.Ne | 1   |
| Comune Lomagna  | Lomagna       | 1   |
| Comune Merate   | Merate        | 1   |
| Comune Montevicchia                                   | Montevicchia  | 1   |
| Comune Osnago   | Osnago        | 1   |
| Comune Robbiate                                       | Robbiate      | 1   |
| <b>TOTALE</b>   |               | <b>13</b>   |

Fonte: Ufficio Casa dell’Ambito di Merate

Dalla ricognizione è emerso inoltre che:

- solo il Comune di Robbiate ha destinato il 20% in più degli alloggi ai nuclei familiari indigenti
- nessuno ha riservato abitazioni disponibili, fino ad una quota del 10%, per le Forze di Polizia e per il Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco
- nessun ente proprietario ha evidenziato la presenza di un’ulteriore categoria di particolare rilevanza sociale aggiuntiva, rispetto a quelle definite dal regolamento Regionale n. 4/2017
- Come previsto dalla “D.g.r. 31 luglio 2019 – XI/2063” l’Aler U.O.G. di Lecco e il Comune di Verderio hanno deciso di destinare un alloggio di loro proprietà ad uso transitorio (SAT), mentre quello di Cernusco Lombardone 3, per un totale di 5 case.
- Rispetto alla nuova edificazione di alloggi pubblici, sia Aler che i Comuni sono sprovvisti di programmi e piani inerenti per non andare in contrasto con il PTCP e la razionalizzazione del suolo, così come di convenzioni attive con soggetti privati che potrebbero conferire all’Ambito soluzioni abitative da convertire in servizi abitativi pubblici, integrando di conseguenza l’offerta, ai sensi dell’art. 23, comma 2 della Legge Regionale n. 16/2016.



Per quanto concerne le unità abitative pubbliche assegnate nel corso dell'anno 2023 nell'ambito delle procedure ordinarie ed in deroga, previste dalla precedente disciplina, si ha un totale di 16 soluzioni tra Aler e Comuni, ovvero una cifra pur sempre irrisoria a fronte di una domanda crescente (tab. 2.6).

Tab. 2.6 "Abitazioni assegnate nel 2023"

| <b>RAGIONE SOCIALE DELL'ENTE PROPRIETARIO</b> | <b>COMUNE</b> | <b>NUMERO ALLOGGI ASSEGNATI IN VIA ORDINARIA</b> | <b>NUMERO ALLOGGI ASSEGNATI IN DEROGA</b> | <b>TOTALE NUMERO ALLOGGI ASSEGNATI NEL 2023</b> |
|---|---------------|--|---|---|
| Aler Lecco                                    | -             | 7  | -   | 7   |
| Comune Casatenovo                             | Casatenovo    | 1  | -   | 1   |
| Comune Cernusco L.Ne                          | Cernusco L.Ne | 3  | -   | 3   |
| Comune Lomagna                                | Lomagna       | 1  | -   | 1   |
| Comune Merate                                 | Merate        | 1  | -   | 1   |
| Comune Osnago                                 | Osnago        | 2  | -   | 2   |
| Comune Robbiate                               | Robbiate      | 1  | -   | 1   |
| <b>TOTALE</b>                                 |               |  |   | <b>16</b>                                       |

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate



Città di  
**MERATE**

**AMBITO  
DISTRETTUALE  
di MERATE**

Ufficio Casa



21

# **PARTE TERZA**

## **IL FABBISOGNO**

## **ABITATIVO**



### 3.1 Il fabbisogno abitativo

Le politiche abitative rappresentano a tutti gli effetti una parte integrante, nonché una colonna portante del sistema di welfare e affinché siano il più possibile concrete ed efficaci, è necessario che si coordinino in modo imprescindibile con le più ampie politiche della coesione sociale. Ciò significa che il verbo “abitare” non implica solamente il possesso di una casa, bensì si estende ad un concetto più ampio di qualità abitativa, ovvero all’insieme degli elementi che determinano il benessere degli individui in chiave economica, sociale, ambientale e culturale. Attualmente la questione dell’abitare è diventata un tema articolato ed è notevolmente cambiata nel corso degli ultimi anni. L’emergenza sanitaria da Covid-19, alla quale è susseguita una drastica crisi economica, e lo scoppio del conflitto in Ucraina, che ha portato ad un ulteriore aggravamento delle condizioni economiche, hanno sicuramente contribuito ad incrementare la complessità del quadro generale nel quale si colloca il diritto all’abitare. Attualmente i cittadini riescono con maggiore difficoltà ad avere un accesso alla casa ed a mantenerla sostenendo le varie spese economiche ad essa collegate (affitto, mutuo, utenze, spese di condominio, Tari) riuscendo ad avere una vita dignitosa e decorosa. Secondo l’ISTAT nel 2022 erano 2,18 milioni le famiglie in povertà assoluta, per un totale di 8,3%, a contrario del 2021 che era il 7,7%. A livello individuale invece nel 2022 l’incidenza era del 9,7%, mentre nel 2021 era del 9,1%. In larga misura l’aumento osservato è imputabile alla forte accelerazione dell’inflazione registrata nel 2022 (+8,7% la variazione dell’indice armonizzato dei prezzi al consumo - IPCA), il cui impatto è risultato particolarmente elevato per le famiglie meno abbienti (le statistiche dell’ISTAT sulla povertà anno 2022 – ISTAT). La povertà abitativa rientra quindi all’interno del più ampio e diversificato fenomeno della povertà dove rientrano anche altre tipologie di difficoltà, come quella economica e lavorativa.

Da una parte, per gli anziani, l’aumento del costo della vita si scontra con un ammontare invariato delle loro pensioni e con una tendenziale impossibilità di aumentare gli introiti. Dall’altra parte, all’interno del mercato del lavoro odierno, il livello dei salari è rimasto basso. Nello specifico, sono presenti situazioni di esclusione prolungata dal mondo del lavoro, soprattutto per persone con fragilità, ed è presente una scarsa qualità dei lavori disponibili che si declina in un carente ricambio generazionale e una generale precarizzazione dei contratti di lavoro, in particolare per i più giovani.

Possiamo così identificare in linea generale tre differenti tipologie di persone con fabbisogno abitativo.



Il primo gruppo è costituito da persone in una situazione di grave emergenza, priva di abitazione e in condizione di povertà assoluta, come può essere una persona senza fissa dimora.

Il secondo gruppo è composto in prevalenza da persone/nuclei che arrivano ad una situazione di emergenza per difficoltà economiche pregresse, reiterate e non trattate tali da mettere a rischio il mantenimento dell'abitazione, come condizione di uno sfratto o un'alta morosità sulla retta affitto.

Nel terzo gruppo possono esserci persone con difficoltà economiche temporanee, legate ad eventi non prevedibili come perdita del lavoro, malattia, lutti, che modificando drasticamente e repentinamente lo stato reddituale prefigurano una situazione di rischio povertà e di conseguente rischio nel mantenimento dell'abitazione.

Possiamo inoltre individuare le seguenti tendenze all'interno dell'Ambito territoriale di Merate:

- nell'Edilizia Residenziale Pubblica è in corso un aumento della morosità e del rischio che gli immobili inutilizzabili per carenze manutentive vengano trascurati ancora più a lungo rovinandosi ulteriormente;
- Persone già vulnerabili e beneficiarie di housing sociale non saranno più in grado neanche di sostenere i canoni concordati, allargando così il bacino dei morosi, anche rispetto agli alloggi sociali;
- Il rischio concreto di un aumento di conflitti di vicinato già presenti o di nuovi conflitti, anche intra familiari, a causa della permanenza forzata nell'abitazione e dello stato di stress emotivo delle persone.

L'Edilizia residenziale pubblica da sola non è in grado di rispondere ai molteplici bisogni abitativi, in quanto il numero di alloggi è troppo esiguo in rapporto alla crescente richiesta. A questo proposito, è significativo quanto emerso dagli avvisi indetti dall'Ambito di Merate:

- Nell'avviso pubblico del 2021 sono stati assegnati 19 alloggi, rispondendo così al 10% del fabbisogno, a fronte di 190 domande, di cui n. 60 presentate da nuclei familiari in stato di indigenza pari al 31,57%, del totale.
- Nell'avviso pubblico del 2022 il bando pubblico ha emesso n.27 alloggi da assegnare ricoprendo solo l'11,73% della domanda abitativa, a fronte di n. 230 richieste, di cui n. 95 di nuclei familiari in stato di indigenza, pari al 41,37%, del totale.



- Nell' avviso pubblico del 2023 il bando pubblico ha emesso n.14 alloggi da assegnare ricoprendo solo l'6,20% della domanda abitativa, a fronte di n. 225 richieste, di cui n. 77 di nuclei familiari in stato di indigenza, pari al 34,22%, del totale.

Si evidenzia che all'interno dell'ambito di Merate il fabbisogno abitativo sia molto elevato: dal 2021 al 2023 le domande sono aumentate.

La differenza tra il 2022 e il 2023 è dovuto al fatto che i nuclei familiari composti da 6 e più persone non hanno potuto presentare domanda in quanto nel nostro ambito non vi erano alloggi di metratura idonea. C'era la possibilità di presentare la domanda al buio ma solo n. 6 cittadini hanno accettato di presentarla. (tab. 3.1).

Tabella 3.1 "Prospetto Avvisi Pubblici 2021-2023"

| ANNO | N. ALLOGGI IN AVVISO | N. DOMANDE | N. INDIGENTI | % DI RISPOSTA ABITATIVA |
|------|----------------------|------------|--------------|-------------------------|
| 2021 | 19                   | 190        | 60           | 10,00%                  |
| 2022 | 27                   | 230        | 95           | 11,73%                  |
| 2023 | 14                   | 225        | 77           | 6,22%                   |

Fonte: Piattaforma informatica regionale rielaborati dall'ufficio Casa d'ambito Merate

Per porre rimedio ai problemi del welfare abitativo, bisognerebbe coinvolgere attori pubblici e privati sul tema casa, affinché si recluti patrimonio immobiliare e si avvii una collaborazione il cui fine è quello di realizzare politiche abitative innovative, sostenibili ed efficaci.

Regione Lombardia, e più nello specifico la Direzione Generale Politiche sociali, abitative e disabilità, si è dimostrata pronta e celere nel cercare di trovare una soluzione, in particolare attraverso la stesura e l'applicazione del Programma Regionale di Sviluppo che tra le priorità programmatiche prevede interventi finalizzati a garantire il diritto alla casa come la promozione di forme di sostegno all'affitto, destinate a cittadini in situazioni di grave disagio economico, motivo per cui ha stanziato e trasferito consistenti risorse agli Ambiti territoriali.

Le risorse erogate dal 2023 ammontano a € 1.561.289,00 vedi tab 3.2

Tabella 3.2 "Prospetto assegnazioni 2020-2023"

| DGR       | RISORSE ASSEGNATE |
|-----------|-------------------|
| 3008/2020 | € 47.839,00       |



|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| 3222/2020          | € 116.353,00          |
| 3664/2020          | € 291.250,00          |
| 4678/2021          | € 47.637,00           |
| 5324/2021          | € 405.509,00          |
| Decreto 16342/2021 | € 6.173,00            |
| 6491/2022          | € 31.057,00           |
| 6970/2022          | € 575.245,00          |
| 1001/2023          | € 40.226,00           |
| <b>TOTALE</b>      | <b>€ 1.561.289,00</b> |

Fonte: Casa d'ambito Merate

E sono stati utilizzati negli anni per l'apertura dei bandi per l'assegnazione di contributi per l'affitto di cittadini residenti in alloggio in locazione sul mercato libero. L'adesione a questa misura è sempre in crescita come si vede dalla tab. 3.3

Tabella 3.3 "Prospetto n. domande pervenute per avviso 2020-2023"

| <b>ANNO</b> | <b>N. DOMANDE<br/>PERVENUTE</b> | <b>N. DOMANDE<br/>FINANZIATE</b> | <b>N. DOMANDE NON<br/>AMMESSE</b> |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 2020        | 336                             | 284                              | 52                                |
| 2021        | 258                             | 247                              | 11                                |
| 2022        | 467                             | 446                              | 21                                |

Fonte: Casa d'ambito Merate

Nel 2022 è stato introdotto il bando a sportello che, oltre a prevedere i criteri previsti dalla Dgr 5324, implicava anche una relazione sociale che potesse permettere una migliore lettura dei bisogni dei nuclei familiari già in carico alle Amministrazioni. Inizialmente, tale bando sarebbe dovuto rimanere aperto dal 15 febbraio al 15 novembre, ma a causa di esaurimento fondi la chiusura è stata anticipata al 30 settembre.

Sono pervenute n. 467 domande di cui 21 escluse, 236 ammesse e finanziate con la dgr 5324, e 210 ammesse e finanziate tramite la D.g.r 6970.

Da uno studio delle numerose domande pervenute è emerso che si è verificato sia un aumento delle famiglie indigenti (ISEE inferiore a € 3.000,00) e quindi rientranti nella fascia di povertà sia dei nuclei che, sebbene non si trovino in condizione di indigenza (ISEE tra i 6.000 e 16.000 euro, limite massimo



per l'accesso agli alloggi pubblici) hanno comunque fatto domanda di contributo, in quanto non riescono a pagare l'affitto per mantenere il proprio alloggio. (tab. 3.4)

Tabella. 3.4 "Fasce ISEE richiedenti Misura Complementare"

| FASCE ISEE      | 2022       |
|-----------------|------------|
| 0 – 3.000       | 125        |
| 3.001 – 6.000   | 142        |
| 6.001 – 16.000  | 194        |
| 16.001 – 26.000 | 6          |
| <b>TOTALE</b>   | <b>467</b> |

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Inoltre, attraverso le domande della Misura Unica si possono notare le mensilità di morosità e ciò che emerge è proprio che la fascia intermedia di cui sopra è quella più a rischio sfratto, con un totale di 71 persone (tab. 3.5).

Tab. 3.5 "Morosità"

| FASCE           | 1 - 3 MESI DI MOROSITÀ | 4 - 6 MESI DI MOROSITÀ | 7 - 10 MESI DI MOROSITÀ | OLTRE LE 10 MENSILITÀ | TOTALE     |
|-----------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| 0 – 3.000       | 22                     | 14                     | 6                       | 5                     | 47         |
| 3.001 – 6.000   | 21                     | 26                     | 11                      | 2                     | 60         |
| 6.001 – 16.000  | 26                     | 24                     | 9                       | 12                    | 71         |
| 16.001 – 26.000 | 1                      | 0                      | 0                       | 1                     | 2          |
| <b>TOTALE</b>   | <b>70</b>              | <b>64</b>              | <b>26</b>               | <b>20</b>             | <b>180</b> |

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Considerate le difficoltà economiche non solo della fascia grigia (quindi con ISEE inferiore ai € 3.000,00) ma anche della fascia di medio reddito fa aumentare i procedimenti di sfratto e questo è ben evidenziato dal numero totale dei procedimenti totali emessi nella provincia di Lecco nell'anno 2022.



Tab. 3.6 “Numero provvedimenti di sfratto emessi per la provincia di Lecco”

| ANNO | FINITA<br>LOCAZIONE | MOROSITÀ | TOTALE<br>PROCEDIMENTI<br>EMESSI | SFRATTI<br>ESEGUITI |
|------|---------------------|----------|----------------------------------|---------------------|
| 2016 | 11                  | 211      | 282                              | 116                 |
| 2017 | 13                  | 176      | 242                              | 115                 |
| 2018 | 7                   | 150      | 206                              | 125                 |
| 2019 | 10                  | 139      | 197                              | 94                  |
| 2020 | 8                   | 80       | 114                              | 21                  |
| 2021 | 14                  | 140      | 149                              | 38                  |
| 2022 | 13                  | 126      | 652                              | 152                 |

Fonte: Ministero dell'Interno



Città di  
**MERATE**

**AMBITO  
DISTRETTUALE  
di MERATE**

Ufficio Casa



28

# **PARTE QUARTA**

## **INTERVENTI A SOSTEGNO**

### **DEL FABBISOGNO ABITATIVO**

#### **ANNO 2023**



#### 4.1 Interventi messi in atto nel 2023

Le misure messe in atto direttamente dall’Ambito di Merate e rivolte alla risoluzione del fabbisogno abitativo vengono descritte nei paragrafi successivi.

##### 4.1.1 DGR 6970/2022 - Interventi volti al sostegno per il mantenimento dell’alloggio in locazione sul mercato libero per alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole – Misura Complementare

La Misura è finalizzata a sostenere nuclei familiari in locazione sul libero mercato, in condizioni di disagio economico che si trovano in situazione di morosità incolpevole a rischio sfratto o con procedimento di sfratto già avviato. L’accesso alla misura complementare prevede l’erogazione di un contributo al proprietario per il pagamento della morosità a fronte della sottoscrizione di un progetto personalizzato.

Sono morosi incolpevoli gli inquilini che non hanno potuto provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o della consistente riduzione della loro capacità reddituale, avvenute successivamente alla stipula del contratto di locazione.

Il contributo è subordinato alla sottoscrizione da parte dell’inquilino di un progetto di aiuto che comprende sostegni e impegni specifici da parte del nucleo beneficiario.

Viene accordata una maggiorazione del contributo qualora il proprietario opti per un contratto di locazione a canone concordato, convenzionato, agevolato o comunque a condizioni più favorevoli rispetto a quelle del libero mercato.

Il contributo è finalizzato al mantenimento del contratto in essere o a consentire la stipula di un nuovo contratto di locazione. In particolare, può essere utilizzato per:

- Mantenimento dell’alloggio in locazione
- Ricerca di una nuova soluzione abitativa in caso di sfratto convalidato
- Differimento dell’esecuzione del provvedimento di rilascio dell’immobile.

L’avviso pubblico relativo alla misura complementare è stato aperto dal 12/06/2023 e fino al giorno 14/07/2023, con il seguente riscontro:

Tab. 4.1 “n. domande pervenute per misura Complementare”

| N. ISTANZE PERVENUTE | N. ISTANZE NON AMMESSE | N. ISTANZE AMMESSE |
|----------------------|------------------------|--------------------|
| 53                   | 23                     | 30                 |

Fonte: Ufficio Casa dell’Ambito di Merate



Tab. 4.2 “n. domande pervenute per misura Complementare”

| <b>N. ISTANZE AMMESSE: 30</b>    |                              |   |  |   |
|----------------------------------|------------------------------|---|--|---|
| <b>N. DOMANDE CON SFRATTO: 6</b> |                              |   | <b>N. DOMANDE CON MOROSITA': 24</b>              |   |
| <b>SFRATTI<br/>ESEGUITI:</b>     | <b>SFRATTI<br/>RITIRATI:</b> | <b>ACCETTAZIONE<br/>INDENNITA' DI<br/>OCCUPAZIONE</b> | <b>RIDUZIONE DEL<br/>CANONE DI<br/>LOCAZIONE</b> | <b>NO RIDUZIONE<br/>DEL CANONE DI<br/>LOCAZIONE</b> |
| 2                                | 3                            | 1   | 12   | 12  |

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

30

## METODOLOGIA DI LAVORO SOCIALE PER CONTRASTARE POVERTA' ABITATIVA

Il contributo economico, come previsto dall'avviso pubblico, è stato accompagnato da un progetto personalizzato per ogni famiglia beneficiaria, finalizzato alla promozione dell'autonomia e del benessere abitativo. L'Equipe Inclusione dell'Ambito con l'Ufficio Casa e in stretta collaborazione con il Servizio sociale dei Comuni ha incontrato le famiglie e ha co-progettato per ciascun nucleo un programma di interventi volto al superamento delle difficoltà che si è evidenziata attraverso la domanda di sussidio, con l'obiettivo di utilizzare il sussidio all'interno di un piano a medio lungo termine per la gestione e il trattamento delle problematiche socio-economiche rilevate. I casi saranno monitorati a lungo termine per valutare l'efficacia di questo impianto di lavoro.

Sono stati attivati o previsti i seguenti interventi:

- 29 contributi per annullamento o riduzione morosità, per un totale di 85.000 euro
- 12 contributi per l'alleggerimento temporaneo dell'affitto, erogati in seguito a riduzione del canone di locazione da parte del proprietario, per un totale di 42.000 euro
- 15 beneficiari inseriti in percorsi di ricerca attiva del lavoro (in partenza a dicembre)
- 29 beneficiari coinvolti in percorsi di gruppo di educazione finanziaria
- 1 beneficiario supportato nella ricerca di nuova abitazione
- 14 interventi di mediazione con i proprietari finalizzati al ritiro del procedimento di sfratto o alla riduzione volontaria del canone di locazione

Complessivamente, sono stati erogati 137.000 euro. Con i 113.000 euro residui, si prevede di riproporre la misura nei primi mesi dell'anno 2024.



#### 4.1.2 Bando per l'assegnazione di alloggi pubblici SAP, indetto dall'Ambito dal 27/09 al 31/10 dell'anno 2023

Come specificato sopra il bando è stato aperto mettendo a disposizione 14 alloggi dall'Aler e dai Comuni, dislocate come rappresentato nella figura 4.1.

Fig. 4.1 "Dislocazione alloggi SAP nell'Ambito di Merate"



Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Le domande presentate sono ammontate a 225, in cui si è fatta prevalentemente richiesta di case di proprietà dell'Aler e che sono provenute soprattutto dal Comune di Merate (tab. 4.3), Paese che, come si può notare nella figura 4.1, ospita il numero più elevato di strutture.

Tab. 4.3 "Analisi bando per alloggi SAP"

| PROPRIETARIO | COMUNE       | N. ALLOGGI | N. DOMANDE | N. INDIGENTI |
|--------------|--------------|------------|------------|--------------|
| Aler Lecco   | Merate       | 1          | 71         | 26           |
| Aler Lecco   | Olgiate M.Ra | 1          | 10         | 3            |
| Comune       | Casatenovo   | 1          | 8          | 2            |
| Comune       | Cremella     | 1          | 20         |              |
| Comune       | Lomagna      | 3          | 18         | 12           |
| Comune       | Merate       | 2          | 29         | 11           |



|               |          |           |            |           |
|---------------|----------|-----------|------------|-----------|
| Comune        | Osnago   | 1         | 11         | 5         |
| Comune        | Sirtori  | 1         | 4          | 1         |
| Comune        | Verderio | 3         | 54         | 17        |
| <b>TOTALE</b> |          | <b>14</b> | <b>225</b> | <b>77</b> |

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Da tali domande è interessante notare in primo luogo che le richieste sono decisamente superiori rispetto alle case disponibili per contenere il fabbisogno abitativo e in secondo luogo, che una buona parte di soggetti richiedenti vive in condizioni di indigenza (34,22%). È evidente che l'offerta non è sufficiente per soddisfare la domanda (fig. 4.3).

32

#### 4.1.3 Contributo regionale di solidarietà

Regione Lombardia, in ottemperanza all'art. 25 commi 2 e 3 della L.R. n. 16/2016, prevede:

- L'istituzione di un contributo regionale di solidarietà a sostegno sia dei nuclei familiari in condizioni di indigenza (comma 2), sia degli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche (comma 3);
- L'adozione di un regolamento regionale per normare le condizioni di accesso, la misura e la durata del sopracitato contributo regionale;

Per l'anno 2023, con la DGR n. 298/2023, Regione Lombardia ha assegnato e trasferito all'Aler Bergamo-Lecco-Sondrio una somma pari a € 1.460.703,20 da ripartire nelle tre province, mentre ai Comuni dell'Ambito territoriale di Merate delle risorse complessive pari a € 15.557,05, sommate ai residui del 2022 pari a € 54.667,42 (dato rilevato dell'allegato A della Dgr. 298/2023).

#### 4.1.4 Bando Cambio alloggio

Nella logica di ottimizzare e razionalizzazione del patrimonio abitativo e come previsto dal piano annuale 2023 è stata data possibilità ai cittadini residenti negli alloggi SAP di proprietà dei Comuni dell'Ambito di presentare richiesta di cambio alloggio. La finalità di questa operazione è quella di riequilibrare la metratura degli alloggi con la composizione dei nuclei assegnatari in modo da risolvere il disagio abitativo creato dal sovraffollamento a fronte di situazioni al contrario di sovradimensionamento rispetto alle esigenze reali delle famiglie. Le istanze pervenute sono in fase di elaborazione. La valutazione verrà messa in atto dall'ufficio casa e il servizio di base dei singoli comuni in sinergia con l'Aler di Lecco.



#### **4.1.5 Misura unica sostegno alla locazione per persone con solo reddito da pensione.**

In attuazione a quanto previsto nel piano annuale 2023, è aperto l'avviso pubblico finalizzato al mantenimento dell'abitazione la locazione nel mercato libero, destinato ai nuclei familiari con solo reddito da pensione o invalidità. L'avviso prevede l'erogazione di un contributo ai cittadini con esclusivo reddito da pensione che si trovino in una condizione di grave disagio economico o di particolare vulnerabilità, al fine di evitare morosità e quindi rischio sfratto.

#### **4.1.6 PNRR**

L'Azienda Speciale Retesalute, in qualità di capofila dell'Ambito di Merate, ha ottenuto il finanziamento nell'avviso pubblico 1/2022 PNRR – Next generation EU – proposte di intervento per l'inclusione sociale di soggetti fragili e vulnerabili – missione 5 – sottocomponente 2 “infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore”.

Gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito all'Azienda Speciale Retesalute verranno poi gestiti dall'Ufficio Casa in sinergia con l'Ufficio Progettazione. Con il PNRR l'obiettivo è quello di recuperare patrimonio pubblico e valorizzarlo a favore del bisogno abitativo di anziani e disabili in un'ottica di domiciliarità al fine di favorire la vita in autonomia e sicurezza.

Le azioni strutturali si concluderanno nel 2026 mentre alle progettualità avviate sarà data continuità attraverso altre fonti di finanziamento.

I progetti relativi alla autonomia degli anziani non autosufficienti, ai percorsi di autonomia per persone con disabilità e alle stazioni di posta includono una forte componente infrastrutturale.

1.1.2 - Autonomia degli anziani non autosufficienti - – finanziamento ottenuto 2.460.000 €

**OBIETTIVO 1** - promuovere l'autonomia delle persone anziane non autosufficienti che vivono sole o inserite in nuclei familiari, attivando percorsi abilitanti all'interno dei propri contesti di vita. Ciò avverrà attraverso la definizione ed attivazione di progetti individualizzati di vita indipendente, tramite forme di accompagnamento continuo e raccordo con i servizi territoriali in una prospettiva di lungo periodo.

**OBIETTIVO 2** - promuovere una piena integrazione ed inclusione nella società delle persone anziane non autosufficienti dal punto di vista abitativo, delineando appositi percorsi. Il progetto si



occuperà di reperire ed effettuare importanti investimenti infrastrutturali in appartamenti singoli o gruppi di appartamenti non integrati in strutture residenziali, nonché di riconvertire o riqualificare strutture residenziali pubbliche in gruppi di appartamento autonomi, dotati di strumenti e nuove tecnologie di domotica, telemedicina e interazione a distanza. Si offrirà anche la possibilità di sperimentare nuove forme di coabitazione solidale tra persone anziane, in contesti abitativi attrezzati, consentendo loro di mantenere la massima autonomia e indipendenza.

**OBIETTIVO 3** - Rafforzare progressivamente e meglio qualificare il ruolo dei servizi territoriali di domiciliarità, di sollievo e supporto per le persone anziane non autosufficienti e le loro famiglie, come strumento di resilienza, protezione, inclusione e prevenzione di processi di istituzionalizzazione non appropriata.

Dati questi obiettivi si dovrà intervenire con le seguenti attività a beneficio di un target di almeno 100 anziani del territorio:

| AZIONE  | IMMOBILE NECESSARIO  | N. BENEFICIARI | COLLOCAZIONE   |
|---|--|----------------|--|
| A.1 - riqualificazione degli spazi abitativi singoli. Progetti diffusi (appartamenti singoli non integrati in una struttura residenziale)           | Case private   | 80             | 80 in alloggi propri                                     |
| B.1 - Realizzazione di investimenti infrastrutturali per la riqualificazione degli immobili in gruppi di appartamenti autonomi                      | Un immobile da adattare a gruppo appartamenti per 14 beneficiari | 14             | 1 gruppo appartamento<br>Collocati a Cernusco Lombardone |
| C.1 - Realizzazione di investimenti infrastrutturali per la riqualificazione di strutture residenziali pubbliche in gruppi di appartamenti autonomi | Un immobile da adattare a gruppo appartamenti per 6 beneficiari  | 6              | 1 gruppo appartamento<br>Collocati a Osnago              |

1.2 - Percorsi di autonomia per persone con disabilità - finanziamento ottenuto 715.000 €

**OBIETTIVO 1** - promuovere l'autonomia delle persone con disabilità che vivono sole o inserite in nuclei familiari attivando percorsi abilitanti all'interno dei propri contesti di vita. Ciò avverrà



attraverso la definizione ed attivazione di progetti individualizzati di vita indipendenti nonché tramite forme di accompagnamento continuo e raccordo con i servizi territoriali in una prospettiva di lungo periodo.

**OBIETTIVO 2** - promuovere una piena integrazione ed inclusione nella società delle persone con disabilità dal punto di vista abitativo e lavorativo, delineando appositi percorsi. Rispetto all’abitazione il progetto si preoccuperà di reperire e adattare alloggi esistenti per realizzare gruppi appartamento dotati di strumenti e tecnologie di domotica e interazione a distanza e, in base alle disponibilità dei beneficiari, sperimentare forme di housing e co-housing.

**OBIETTIVO 3** - rafforzare e meglio qualificare il ruolo dei servizi sociali territoriali, come strumento di resilienza, protezione e inclusione delle persone con disabilità attraverso la costruzione di un’ampia rete integrata di servizi e strutture presenti nell’Ambito territoriale, semplificandone l’accesso da parte dei soggetti affetti da disabilità, affinché possano assumere un ruolo protagonista, di collaborazione e partecipazione nella scelta del loro personale progetto di vita.

| AZIONE                    | IMOBILE NECESSARIO | N. BENEFICIARI | COLLOCAZIONE                       |
|---------------------------|--------------------|----------------|------------------------------------|
| Abitazione personalizzata | Appartamenti       | 12             | Cernusco L.ne<br>Lomagna<br>Merate |

### 1.3.2 - Stazioni di posta - finanziamento ottenuto 1.090.000 €

Il progetto contribuisce a migliorare il sistema di protezione e ad incentivare azioni di inclusione, a favore di singoli individui o interi nuclei familiari che si trovano o rischiano di cadere in condizioni di povertà estrema, di emarginazione e deprivazione abitativa, attraverso sia l'allestimento e l’ampliamento di un’offerta di strutture, servizi diversificati e multidimensionali, sia la definizione di programmi di intervento personalizzati. Tale fine ultimo è possibile realizzarlo seguendo le indicazioni delle Linee di indirizzo per il contrasto alla grave emarginazione adulta in Italia e le Schede tecniche contenute nel Piano Nazionale degli Interventi e dei Servizi Sociali 21-23.

Dati questi obiettivi si dovrà intervenire con le seguenti attività a beneficio di un target di almeno 100 beneficiari del territorio che si trovino in situazione di emergenza abitativa, senzatetto, o altre



emergenze che pongano la popolazione in tale condizione. A tale scopo è necessario realizzare una stazione di posta intesa come centro servizi per il contrasto alla povertà con punti di accesso e fornitura di servizi, diffusi nel territorio, ben riconoscibili a livello territoriale dalle persone in condizioni di bisogno che preveda anche servizi di accoglienza notturna e diurna; servizi di segretariato sociale, servizi di presa in carico.

| AZIONE            | IMMOBILE NECESSARIO  | N. BENEFICIARI | COLLOCAZIONE |
|-------------------|--|----------------|--------------|
| Stazione di posta | Un immobile indipendente con possibilità di ampio openspace + 2 monolocali | 100            | Robbiate     |



Città di  
**MERATE**

AMBITO  
DISTRETTUALE  
di **MERATE**

Ufficio Casa



37

# PARTE QUINTA

## LE STRATEGIE PER IL 2024

## 5.1 Strategie per l'anno 2024

Per l'anno 2024 gli obiettivi che l'Ambito di Merate ha intenzione di attuare, tenuto conto del Piano di Zona triennio 2023/2025 area politiche abitative, sono i seguenti:

1. Visti i risultati positivi per il 2023 e il residuo di 113.00 euro, proseguire con l'applicazione della Misura complementare per i cittadini dell'Ambito. La Misura Complementare ha il fine di aiutare i beneficiari con il mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato libero come previsto dalla dgr XI/6491 del 13/06/2022 e successiva dgr XI/6970 del 19 settembre 2022 che assegna € 40.266,00. La misura sarà rivolta prioritariamente ai cittadini che presentano una morosità importante a rischio sfratto o sotto procedura di sfratto. Per i cittadini destinatari di questa misura sarà previsto un programma di intervento integrato tra le politiche abitative che coinvolgerà più dimensioni di intervento per favore l'uscita dalla condizione di povertà;
2. Garantire l'apertura di un bando per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (SAP) nell'anno;
3. Ampliare l'offerta abitativa sul territorio grazie al coinvolgimento e reclutamento di immobili da parte di enti pubblici e proprietari privati al fine di diversificare la risposta alle diverse e complesse esigenze abitative;
4. Consolidare ed implementare i contatti con i proprietari privati al fine di acquisire ulteriori alloggi all'interno dell'Ambito mettendo in atto, eventualmente, agevolazioni fiscali, aiuti alla ristrutturazione dei loro immobili in cambio di un affitto sostenibile per i cittadini bisognosi e/o mettendo a disposizione un fondo di garanzia in caso di morosità degli affittuari;
5. Rinnovare l'accordo locale per il canone concordato sul libero mercato grazie al ruolo di mediazione dei comuni ed alla negoziazione tra i sindacati degli inquilini ed i sindacati dei proprietari, mettendo in atto agevolazioni fiscali per i proprietari come: la riduzione dell'imposta Imu, la riduzione della base imponibile per l'imposta di registro, la riduzione della base imponibile Irpef oppure riduzione dell'aliquota cedolare secca;
6. Sviluppare un percorso di transizione dall'esistente Ufficio Casa alla futura Agenzia Casa dell'Ambito Merate con funzioni definite e del personale dedicato;
7. Implementare l'attività di scouting insieme all'area progettazione dell'Ambito di Merate, al fine di individuare bandi sul tema dell'abitare a cui partecipare, presentando proposte progettuali innovative e ottenendo di conseguenza ulteriori risorse per incrementare le ristrutturazioni degli alloggi sfitti in carenza manutentiva da effettuare per tutto l'anno.



8. Svolgimento di un seminario di approfondimento sulle politiche abitative. Attraverso il coinvolgimento di altri differenti realtà territoriali che trattano il tema dell'abitare si cercherà di avviare un confronto sul tema e di trarre ispirazione dalle differenti testimonianze riportate al fine di applicare un modus operandi specifico e calato sul territorio di riferimento dell'Ambito.

## **Conclusioni**

La stesura del presente Piano Annuale è stata elaborata dall'Ufficio Casa dell'Ambito di Merate con il supporto dell'area progettazione, della Responsabile dell'Ufficio di Piano dell'Ambito di Merate, del Comune Capofila e previo raccordo con l'ALER di Bergamo-Lecco-Sondrio – U.O.G. di Lecco.

In data 06 dicembre 2023 di prot. n.1712 è stata inoltrata la proposta del presente Piano all'Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio – U.O.G. di Lecco per eventuali osservazioni/rilievi. L'Aler U.O.G. di Lecco. L'Aler U.O.G. di Lecco, con nota n. 36655 del 12 dicembre 2023 ha espresso il nulla osta in merito all'approvazione del piano annuale.

Il presente Piano Annuale è stato approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito distrettuale di Merate con verbale del 14 dicembre 2023.

Allegati al presente documento:

Report della programmazione annuale 2024 estratto dal modulo di Programmazione della Piattaforma Informatica Regionale.

| Ente                           | Numero U.I. di Proprieta | Numero U.I. in Stato Libero | Numero U.I. in Stato Sfitto per Carenze Manutentive | Numero U.I. in Stato Sfitto per Ristrutturazione | Numero U.I. in Stato Occupato | Numero U.I. in Stato Occupato Senza Titolo | Numero Complessivo U.I. Disponibili nell'Anno | Piano Annuale di Riferimento |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|--|-------------------------------|--|---|------------------------------|
| ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO | 334                      | 7                           | 10  | 20   | 297                           | 0  | 2   | 2024                         |
| COMUNE DI MERATE               | 70                       | 2                           | 6   | 0  | 62                            | 0  | 5   | 2024                         |
| COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDONE  | 37                       | 1                           | 11  | 0  | 25                            | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI LOMAGNA              | 36                       | 3                           | 4   | 0  | 29                            | 0  | 1   | 2024                         |
| COMUNE DI CASATENOVO           | 27                       | 1                           | 2   | 0  | 24                            | 0  | 1   | 2024                         |
| COMUNE DI BARZAGO              | 22                       | 0                           | 5   | 6  | 11                            | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI MISSAGLIA            | 20                       | 2                           | 7   | 0  | 11                            | 0  | 2   | 2024                         |
| COMUNE DI OSNAGO               | 20                       | 1                           | 4   | 0  | 15                            | 0  | 2   | 2024                         |
| COMUNE DI LA VALLETTA BRIANZA  | 12                       | 0                           | 4   | 0  | 8                             | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI VERDERIO             | 11                       | 5                           | 0   | 0  | 5                             | 1  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI BRIVIO               | 9                        | 2                           | 1   | 0  | 6                             | 0  | 2   | 2024                         |
| COMUNE DI MONTICELLO BRIANZA   | 9                        | 0                           | 0   | 0  | 8                             | 1  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI ROBBIATE             | 9                        | 0                           | 0   | 0  | 9                             | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI BARZANO'             | 8                        | 0                           | 4   | 0  | 4                             | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI CREMELLA             | 8                        | 1                           | 3   | 0  | 4                             | 0  | 1   | 2024                         |
| COMUNE DI MONTEVECCHIA         | 8                        | 0                           | 0   | 0  | 8                             | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI CALCO                | 7                        | 0                           | 1   | 1  | 3                             | 2  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI CASSAGO BRIANZA      | 4                        | 0                           | 0   | 0  | 4                             | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI SIRTORI              | 4                        | 2                           | 0   | 0  | 2                             | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI PADERNO D'ADDA       | 3                        | 0                           | 0   | 0  | 3                             | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI VIGANO'              | 3                        | 0                           | 0   | 0  | 3                             | 0  | 0   | 2024                         |
| COMUNE DI AIRUNO               | 0                        | 0                           | 0   | 0  | 0                             | 0  |   |                              |
| COMUNE DI IMBERSAGO            | 0                        | 0                           | 0   | 0  | 0                             | 0  |   |                              |
| COMUNE DI OLGiate MOLGORA      | 0                        | 0                           | 0   | 0  | 0                             | 0  |   |                              |
| COMUNE DI SANTA MARIA HOE'     | 0                        | 0                           | 0   | 0  | 0                             | 0  |   |                              |
| TOTALE                         | 661                      | 27                          | 62  | 27   | 541                           | 4  | 16  |                              |