



## PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA AMBITO TERRITORIALE 31

ANNO 2025

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

ALER Como-Varese-Monza-Brianza-Busto Arsizio, ALER Milano  
Società Cooperativa Edificatrice

### **Sommario**

Introduzione e riferimenti normativi

1. Attività di ricognizione dell'offerta abitativa
  - 1.2 Consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale
2. Programmazione annuale 2025
  - 2.1 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnabili nel 2025
  - 2.2 Unità abitative destinate a servizi abitativi transitori (SAT), patrimonio per assegnazioni ai nuclei in condizioni di indigenza e categorie particolari
  - 2.3 Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente
3. Pianificazione delle misure di sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione

## INTRODUZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI

La Legge regionale n.16/2016<sup>1</sup> ed il Regolamento regionale n. 4/2017<sup>2</sup> e s.m.i. disciplinano la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e l'accesso e la permanenza nei servizi abitativi pubblici.

Regione Lombardia, con DGR 3974 del 3 marzo 2025<sup>3</sup>, ha approvato le modifiche al suddetto Regolamento ampliando le categorie di potenziali assegnatari.

Per quanto attiene agli strumenti di programmazione, i riferimenti normativi sono gli articoli 2, 3 e 4 del citato Regolamento regionale n. 4/2017, in base al quale:

- l'offerta abitativa viene programmata a livello di ambito territoriale coincidente con il Piano di zona ai sensi della Legge regionale n. 3/2008<sup>4</sup>;

- tale programmazione si articola in:

- a) Piano triennale dell'offerta abitativa
- b) Piano annuale dell'offerta abitativa

Il **Piano triennale** persegue l'obiettivo fondamentale dell'integrazione delle politiche abitative con le altre politiche territoriali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, integrandosi con i loro piani di governo del territorio nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.

Il **Piano annuale**, quale strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale, definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali e contiene i dati della programmazione di dettaglio relativa all'offerta abitativa territoriale annuale.

Come previsto dell'art. 4 del R.R. n. 4/2017, il Piano annuale:

- determina le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi dell'art. 23, comma 13 della Legge regionale n.16/2016 e dei successivi provvedimenti della Giunta Regionale;
- stabilisce, per ciascun Comune, l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza;
- recepisce, sulla base delle determinazioni assunte da ciascun ente proprietario, l'eventuale soglia percentuale fino al 20% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare a una o più categorie diversificate di nuclei familiari, individuate dall'art.14 del suddetto Regolamento;
- definisce, per ciascun Ente proprietario, l'eventuale soglia fino al 20% da destinare all'assegnazione a favore delle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate e della Polizia locale, secondo quanto previsto dalla normativa regionale, così come aggiornata con DGR 3974 del 3/03/2025;
- individua, per ciascun Comune, l'eventuale categoria di particolare e motivata rilevanza sociale, ulteriore rispetto a quelle definite dal citato art.14;
- quantifica le unità abitative assegnate nell'anno precedente;

---

<sup>1</sup> Legge regionale n.16 dell'8 luglio 2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi".

<sup>2</sup> Regolamento Regionale n. 4 del 4 agosto 2017 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" è stato successivamente modificato e integrato con R.R. n. 3 dell'8 marzo 2019, n. 6 del 6 ottobre 2021 e, da ultimo, con R.R. n. 2 del 6 marzo 2025, nonché dalle Leggi Regionali n. 21 del 10 dicembre 2019 e n. 9 del 20 maggio 2022.

<sup>3</sup> Delibera della Giunta Regionale XII/3974 del 3 marzo 2025, Approvazione del regolamento regionale recante «Ulteriori 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)», a seguito di parere della commissione consiliare. Proroga dell'efficacia delle disposizioni di cui al punto 2 della d.g.r. 4177/2020 e determinazioni urgenti in ordine all'esecuzione della sentenza n. 1481/2025 del Tribunale di Milano, pubblicato sul Burl n. 11 del 10.03.2025, serie ordinaria.

<sup>4</sup> Legge regionale n. 3 del 12 marzo 2008 "Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale e sociosanitario".

- definisce, infine, le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione.

Il Piano annuale 2025 aggiorna i dati e le informazioni contenute nel Piano triennale dell'Ambito 31, elaborato per la prima volta nel 2024, per il triennio 2024 – 2026, ed approvato con deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci in data 18/11/2024.

## 1. ATTIVITA' DI RICOGNIZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA

Il Comune di Como, ente capofila dell'Ambito territoriale 31, in data 19 dicembre 2024<sup>5</sup> ha comunicato l'avvio dell'attività di ricognizione dell'offerta abitativa, propedeutica alla redazione del presente Piano annuale, stabilendo il termine del 14 febbraio 2025 per la trasmissione dei dati sulla piattaforma informatica regionale.

Con successiva comunicazione del 16 gennaio 2025<sup>6</sup>, il Comune di Como ha sollecitato il completamento dell'attività di programmazione, che ha coinvolto i 21 Comuni facenti parti dell'Ambito, ALER U.O.G. di Como territorialmente competente, ALER Milano e la Società Cooperativa Edificatrice di abitazioni per gli operai.

I Comuni di Brienno, Brunate, Laglio, Lezzeno, Moltrasio, Nesso e Pognana Lario hanno dichiarato di non disporre di unità immobiliari destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) o sociali (SAS); inoltre, i Comuni di Brunate e di Moltrasio hanno certificato a 0 (zero) il proprio patrimonio abitativo, rispettivamente in data 19/12/2024 e 9/01/2025.

Entro il termine prestabilito, tutti i restanti Comuni ed Enti del distretto hanno dato riscontro alla fase di ricognizione, oppure comunicato al Comune capofila di non disporre di alloggi SAP assegnabili nel corso dell'anno 2025, ad eccezione dei Comuni di Carate Urio e Maslianico che non hanno fornito le informazioni richieste.

### 1.2 Consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Dalla lettura dei dati raccolti ed esposti nella tabella seguente, si evince che l'offerta abitativa è prevalentemente basata sul patrimonio destinato ai servizi abitativi pubblici (SAP), che rappresenta circa il 95% del totale.

L'offerta di servizi abitativi sociali (SAS) rimane invece poco strutturata ed è costituita da 93 alloggi di proprietà della Società Cooperativa Edificatrice.

In relazione al patrimonio abitativo di proprietà del Comune di Como, occorre rilevare che:

- i dati attualmente riportati sulla piattaforma regionale sono in corso di aggiornamento, a seguito dell'affidamento progressivo ad Aler, a partire dal 1° gennaio 2025, della gestione del secondo contingente di immobili, costituito da 389 alloggi SAP, in attuazione della convenzione sottoscritta tra il Comune di Como e l'Azienda Aler<sup>7</sup>;
- il patrimonio abitativo complessivo (n. 784 unità abitative) comprende anche n.13 alloggi "fuori ERP", in quanto estratti dal patrimonio ex ERP, ora SAP, secondo le previsioni della previgente disciplina e destinati ad altro uso residenziale.

Nella tabella che segue, vengono riportati i dati relativi alla composizione del patrimonio abitativo pubblico di ciascun Comune ed Ente dell'Ambito<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Comunicazione inviata tramite posta elettronica certificata, protocollo Comune di Como n. 231460 del 19/12/2024.

<sup>6</sup> Comunicazione inviata tramite posta elettronica certificata, protocollo Comune di Como n. 9977 del 16/01/2025.

<sup>7</sup> Convenzione approvata con delibera del Consiglio Comunale di Como n. 34 del 26/07/2023.

<sup>8</sup> I dati sono stati estratti dalla piattaforma informatica regionale, scheda Consultazione patrimonio.

Consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito Territoriale 31				
Ente proprietario	servizi abitativi pubblici (SAP)	servizi abitativi sociali (SAS)	alloggi altro uso residenziale	totale
Albese con Cassano	5	0	0	5
Bellagio	5	0	0	5
Blevio	22	0	0	22
Briennio	-	-	-	-
Brunate	-	-	-	-
Carate Urlo	2	0	0	2
Cernobbio	35	0	0	35
Como	771	0	13	784
Faggeto Lario	6	0	0	6
Laglio	-	-	-	-
Lezzeno	-	-	-	-
Lipomo	9	0	0	9
Maslianico	10	0	0	10
Moltrasio	-	-	-	-
Montano Lucino	9	0	0	9
Montorfano	21	0	0	21
Nesso	-	-	-	-
Pognana Lario	-	-	-	-
San fermo della Battaglia	3	0	0	3
Tavernerio	24	0	0	24
Torno	5	0	0	5
ALER Milano	1	0	0	1
ALER Como	1202	0	22	1224
Soc. Coop. Edificatrice	0	93	0	93
<b>totale AT31</b>	<b>2130</b>	<b>93</b>	<b>35</b>	<b>2258</b>

Tabella a) - consistenza aggiornata del patrimonio abitativo

## 2. PROGRAMMAZIONE ANNUALE 2025

### 2.1 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnabili nel 2025

Dall'attività di ricognizione, effettuata dai Comuni ed Enti dell'Ambito tramite la piattaforma informatica regionale, risulta che nel corso dell'anno 2025 il numero degli alloggi SAP prevedibilmente assegnabili è di 141, derivante dalla somma delle unità immobiliari rientranti nelle seguenti categorie:

- u.i. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto;
- u.i. oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione;
- u.i. già libere o che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del turn over (dato stimato).

Nella tabella che segue vengono rappresentati i dati raccolti, estratti dalla piattaforma regionale, scheda Comunicazione annuale.

Unità immobiliari (u.i.), destinate a servizi abitativi pubblici (SAP), assegnabili nell'anno 2025				
Ente proprietario	u.i. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	u.i. in ristrutturazione, recupero, riqualificazione	u.i. già libere o che si libereranno per effetto del turn over	totale
Albese con Cassano	0	0	0	0
Bellagio	2	0	0	2
Blevio	0	0	0	0
Brienno	-	-	-	-
Brunate	-	-	-	-
Carate Urio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Cernobbio	0	0	1	1
Como	0	26	0	26
Faggeto Lario	0	3	0	3
Laglio	-	-	-	-
Lezzeno	-	-	-	-
Lipomo	0	1	0	1
Maslianico	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Moltrasio	-	-	-	-
Montano Lucino	0	0	1	1
Montorfano	0	0	1	1
Nesso	-	-	-	-
Pognana Lario	-	-	-	-
San fermo della Battaglia	0	0	0	0
Tavernerio	0	0	0	0
Torno	0	0	0	0
ALER Milano	0	0	0	0
ALER Como	0	60	46	106
<b>totale AT31</b>	<b>2</b>	<b>90</b>	<b>49</b>	<b>141</b>

Tabella b) numero di alloggi SAP prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno 2025

In relazione ai dati esposti nella tabella b), occorre evidenziare che la quasi totalità degli alloggi assegnabili sono ubicati a Como, comune in cui si concentra l'offerta abitativa pubblica dell'Ambito e la maggior parte delle domande di assegnazione.

La normativa regionale prevede, infatti, che il richiedente possa presentare domanda di assegnazione di un alloggio ubicato nel comune in cui risiede o presta l'attività lavorativa, oppure in un terzo comune appartenente allo stesso ambito territoriale, qualora nei primi due comuni non vi siano alloggi assegnabili.

Come è naturale, quindi, data l'ubicazione degli alloggi assegnabili, persone residenti o che lavorano in altri comuni dell'Ambito presentano domanda di assegnazione di un alloggio localizzato nella città di Como, di proprietà Aler o del Comune di Como.

Come già ricordato, il Regolamento regionale n.4/2017 è stato modificato e integrato con delibera della Giunta Regionale n. 3974 del 3 marzo 2025<sup>9</sup>.

È stato approvato un nuovo articolo che consente di assegnare alloggi, mediante bando pubblico dedicato a cura del Comune capofila, ad appartenenti al corpo di Polizia Locale<sup>10</sup>.

È stata altresì prevista un'ulteriore categoria beneficiaria di assegnazione, al fine di consentire l'accesso al patrimonio abitativo Sap di nuclei familiari con presenza di almeno un componente appartenente alle professioni sanitarie, operante in Lombardia nel servizio sanitario nazionale<sup>11</sup>.

## **2.2 Unità abitative destinate a servizi abitativi transitori (SAT), patrimonio SAP per assegnazioni ai nuclei in indigenza e categorie particolari**

Aler e Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a **servizi abitativi transitori (SAT)**, al fine di contenere il disagio abitativo di nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili o in situazioni di grave emergenza abitativa<sup>12</sup>.

La Giunta Regionale ha approvato le condizioni e le modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori, prevedendone la programmazione su due livelli temporali: con il Piano triennale dell'offerta abitativa, gli Enti e i Comuni del distretto definiscono le linee di azione per il contenimento

---

<sup>9</sup> Rif. nota 3.

<sup>10</sup> Regolamento Regionale n. 4 del 4 agosto 2017 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" - Art.7 ter (Assegnazione e gestione delle unità abitative a favore della Polizia Locale) - 1. Nell'osservanza della percentuale indicata nel piano annuale ai sensi della lett. d bis del comma 3 dell'art. 4 e dal comma 1 dell'art. 7 bis, i Comuni Capofila possono emanare avvisi pubblici dedicati all'assegnazione di unità abitative destinate agli appartenenti alla Polizia Locale, per i quali i requisiti di cui alle lettere b), c), e d), del comma 1, dell'articolo 7, non sono considerati in sede di presentazione della domanda, di verifica dei requisiti all'atto dell'assegnazione e in costanza di rapporto. 2. Previa disciplina delle modalità di presentazione della domanda di assegnazione, nonché di formazione della graduatoria, tenendo conto delle situazioni di disagio familiare, abitativo ed economico, nonché del periodo di residenza, come definiti dalle lett. a), b), c) e d) del comma 10 dell'art. 23 della legge regionale 16/2016, il Comune capofila emana l'avviso pubblico di cui al comma 1, nel rispetto di quanto stabilito dal presente articolo. 3. Gli appartenenti alla Polizia Locale possono presentare domanda per l'assegnazione di un'unità abitativa destinata a servizio abitativo pubblico solo per l'assegnazione di un alloggio localizzato nel Comune alle cui dipendenze l'agente di Polizia Locale presta servizio. 4. In assenza di nuclei assegnatari, l'unità abitativa è assegnata secondo la graduatoria dell'ente proprietario o, in mancanza della graduatoria, è inserita tra gli alloggi disponibili nel successivo avviso di cui all'articolo 8. 5. L'ente proprietario dispone la decadenza dall'assegnazione nei confronti di coloro che abbiano cessato il servizio in qualità di appartenente alla Polizia Locale alle dipendenze del comune nel cui territorio è sito l'alloggio assegnato, ad eccezione dei casi di quiescenza per invalidità o di decesso per causa di servizio, purché sussistano i requisiti di permanenza di cui all'articolo 25. L'ente proprietario o gestore provvede agli atti di rilascio dell'unità abitativa, assegnando un termine non superiore a sei mesi. 6. Ove non diversamente disposto, trova applicazione la disciplina dei servizi abitativi pubblici di cui al presente regolamento in quanto compatibile.

<sup>11</sup> Articolo 14 (Categorie diversificate per l'integrazione sociale) 1. Secondo quanto previsto dall'art. 23 comma 6 della legge regionale 16/20216, al fine di assicurare l'integrazione sociale nell'assegnazione delle unità abitative, sono previste le seguenti categorie diversificate di nuclei familiari: [...] lett. f bis) altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale: nuclei familiari con presenza di almeno un componente appartenente alle professioni sanitarie o di interesse sanitario che operi in Lombardia nel Servizio Sanitario Nazionale.

<sup>12</sup> La previsione è contenuta nell'articolo 23, comma 13, della Legge regionale n.16/2016.

del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa e, nell'ambito del Piano annuale, individuano invece le unità abitative da destinare annualmente a servizi abitativi transitori<sup>13</sup>.

In considerazione dell'esiguo numero di alloggi disponibili per le assegnazioni, soltanto due Comuni hanno individuato alloggi da destinare annualmente a servizi abitativi transitori: in fase di ricognizione per la stesura del presente Piano annuale, è stata indicata la disponibilità di complessivi quattro alloggi SAT, di cui tre di proprietà del Comune di Cernobbio e uno del Comune di Faggeto Lario.

Il Comune di Como ha destinato 14 alloggi a finalità di *housing* sociale.

#### **Unità abitative, destinate a servizi abitativi pubblici (SAP), conferite da soggetti privati<sup>14</sup>.**

Non sono presenti, ad oggi, unità abitative rientranti in questa categoria.

Il quadro generale dell'offerta abitativa è completato dalle informazioni, trasmesse sia tramite la piattaforma regionale, modulo della Comunicazione annuale, compilato dai Comuni ed Enti del distretto in fase di ricognizione, sia fornite con comunicazioni successive alla data di approvazione della citata delibera della Giunta Regionale XII/3974 del 3 marzo 2025<sup>15</sup>.

- Individuazione, da parte di ogni Comune, dell'eventuale **soglia percentuale eccedente il 20%** delle unità abitative disponibili per le assegnazioni ai **nuclei familiari in condizioni di indigenza**: il Comune di Como ha incrementato tale percentuale del 5% mentre gli altri Comuni dell'Ambito hanno indicato una percentuale eccedente pari a 0 (zero). Pertanto, verrà applicata la soglia del 20% così come stabilita dall'art. 23 comma 3 della L.R. n.16/2016;
- Definizione, da parte di ciascun Ente o Comune, dell'eventuale **percentuale fino al 20%** delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare all'assegnazione a favore di **Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Forze Armate e Polizia locale**: per l'anno 2025, tutti i Comuni dell'Ambito ad eccezione del Comune di Como non hanno stabilito alcuna percentuale.

Il Comune di Como, a seguito dell'intervenuta modifica del Regolamento Regionale n. 4/2017 con l'introduzione dell'art. 7 *ter*<sup>16</sup>, ha riservato il 20% degli alloggi disponibili (6 alloggi) per l'assegnazione al personale in servizio presso il Corpo di Polizia Locale di Como.

Anche Aler Como ha indicato la percentuale di riserva del 20%<sup>17</sup> a favore delle Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Forze Armate, in attuazione della facoltà prevista dall'art. 7 *bis*<sup>18</sup> del Regolamento Regionale n. 4/2017.

---

<sup>13</sup> La Giunta Regionale, con delibere XI/2063 del 31 luglio 2019 Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori di cui al comma 13 dell'articolo 23 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi», e XI/6101 del 14 marzo 2022 Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «disciplina regionale dei servizi abitativi», ha definito le condizioni e le modalità di programmazione annuale e triennale.

<sup>14</sup> L'articolo 23 della Legge regionale n.16/2016 "Accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici" al comma 2. Stabilisce che "Al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di rendere accessibile il patrimonio abitativo disponibile e non utilizzato, i comuni possono integrare l'offerta dei servizi abitativi pubblici con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni di durata non inferiore ad otto anni rinnovabili in forma espressa. Alle unità abitative temporaneamente destinate a servizi abitativi pubblici si applicano le disposizioni della presente legge e dei regolamenti attuativi. Per la loro gestione, i comuni possono avvalersi di operatori accreditati ovvero dell'ALER territorialmente competente".

<sup>15</sup> Rif. nota 3.

<sup>16</sup> Rif. nota 10.

<sup>17</sup> Comunicazione pervenuta tramite posta elettronica certificata, protocollo Comune di Como n. 47430 del 7/03/2025.

<sup>18</sup> Regolamento Regionale n. 4 del 4 agosto 2017 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" – Articolo 7 bis "Assegnazione e gestione delle unità abitative a favore delle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e delle Forze Armate"

1. Per consentire il trasferimento, la permanenza e la mobilità in Regione Lombardia degli appartenenti alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del Fuoco, alle Forze Armate e alla Polizia Locale gli enti proprietari, nel rispetto delle indicazioni definite dal piano annuale, possono destinare allo scopo una percentuale fino al 20 per cento delle unità

- Individuazione di un'ulteriore **categoria di particolare e motivata rilevanza sociale**, al fine di assicurare l'integrazione sociale nell'assegnazione delle unità abitative: nessun Comune dell'Ambito ha individuato una categoria aggiuntiva rispetto a quelle già previste dall'art. 14<sup>19</sup> del Regolamento regionale n. 4/2017.

Nessun Ente proprietario, inoltre, ha riservato una percentuale alle assegnazioni in favore delle categorie diversificate di nuclei familiari già individuate dal citato art.14.

## 2.3 Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente

Per gli approfondimenti relativi all'articolazione dell'offerta abitativa dell'Ambito Territoriale 31, in rapporto alle domande pervenute nel corso degli ultimi anni, si rinvia al Piano triennale 2024 - 2026.

Con specifico riguardo al bando dell'anno 2024, sono pervenute in totale n. 401 domande di assegnazione aventi ad oggetto almeno un alloggio di proprietà del Comune di Como.

Tra queste n.135 domande, circa il 25%, sono state presentate da nuclei familiari in condizioni di indigenza (ISEE inferiore a € 3.000), confermando la tendenza già registrata a partire dall'anno 2021, seppure in lieve diminuzione rispetto alla percentuale media del 40% registrata negli anni precedenti.

Stante il permanere di un numero elevato di nuclei in condizioni di indigenza, il Comune di Como ha ritenuto di aumentare del 5% la soglia minima del 20% degli immobili da riservare a tale categoria, prevista della normativa regionale.

Nella tabella seguente si riportano i dati inerenti il numero di alloggi SAP assegnati nell'anno 2024.

unità abitative SAP assegnate nel corso dell'anno 2024	
Ente proprietario	numero alloggi SAP assegnati
Bellagio	1
Cernobbio	1
Como	15
Montorfano	2
Tavernerio	2
ALER Como	48
<b>totale AT31</b>	<b>69</b>

Tabella c) numero di alloggi SAP assegnati nel corso dell'anno 2024

Sulla scorta dell'esperienza degli anni precedenti, il Comune di Como, in attuazione degli obiettivi previsti nel Piano triennale, ha cercato di rendere più spedita la procedura di assegnazione,

---

abitative prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, comprensive di quelle rilasciate dagli appartenenti alle Forze di Polizia, al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, alle Forze Armate e alla Polizia Locale da indicarsi nel piano annuale di cui all'articolo 4. Il numero delle unità abitative derivante dall'applicazione della percentuale di cui al presente comma è arrotondato all'unità superiore. L'assegnazione delle unità abitative agli appartenenti alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del Fuoco e alle Forze Armate avviene secondo le modalità di cui al comma 2 del presente articolo. L'assegnazione delle unità abitative alla Polizia locale avviene secondo le modalità di cui all'articolo 7 ter.

2. Gli enti proprietari, contestualmente all'approvazione del piano annuale, comunicano alla Prefettura territorialmente competente la prevedibile disponibilità di unità abitative da assegnare agli appartenenti alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del Fuoco e alle Forze Armate, per i quali i requisiti di cui alle lettere b), c), e d), del comma 1, dell'articolo 7, non sono considerati in sede di presentazione della domanda, di verifica dei requisiti all'atto dell'assegnazione e in costanza di rapporto. La Prefettura provvede, con i corpi di appartenenza, ad individuare gli aventi diritto e a trasmettere agli enti proprietari la graduatoria dei concorrenti. ... *omissis* ...

<sup>19</sup> L'articolo 14 del Regolamento Regionale n. 4 del 4 agosto 2017, al fine di assicurare l'integrazione sociale nell'assegnazione delle unità abitative, definisce quali siano le categorie diversificate di nuclei familiari che possono accedere ai bandi per l'assegnazione di alloggi Erp.

intervenendo sotto un duplice aspetto:

- potenziamento del supporto fornito all'utenza in fase di compilazione e presentazione della domanda di assegnazione, per semplificare le successive verifiche istruttorie;
- anticipazione del calendario di apertura del bando pubblico per l'assegnazione degli alloggi, in modo da concludere, ove possibile, le relative assegnazioni entro la fine dell'anno solare di riferimento.

Nel 2024, per la prima volta, il Comune di Como ha provveduto ad assegnare la quasi totalità degli alloggi a valere sul bando 2024 (11 alloggi su 15). Le altre 3 unità abitative assegnate, indicate in tabella, sono invece riferite al bando 2023.

Il Comune di Montorfano ha assegnato i 2 alloggi inseriti nell'ultimo bando 2024.

Aler ha provveduto ad assegnare, nel 2024, la quasi totalità degli alloggi inseriti nel bando 2023 per l'intero Ambito AT31 (48 alloggi su 59).

### 3. PIANIFICAZIONE DELLE MISURE DI SOSTEGNO ALL'ACCESSO E AL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale contempla anche gli interventi volti a sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione, come previsto dalla Legge regionale n.16/2016.

Nell'ambito di una recente indagine<sup>20</sup>, è stata analizzata l'attuazione delle politiche abitative regionali: i dati qualitativi e quantitativi raccolti hanno evidenziato che il bisogno abitativo nell'Ambito territoriale di Como è contrassegnato da elevati costi degli affitti e difficoltà di accesso alle abitazioni, soprattutto in considerazione dell'alta vocazione turistica del territorio.

Come rappresentato nel Piano triennale, il fenomeno dell'*over tourism*, che interessa in particolare la Città di Como e i Comuni affacciati sulle sponde lariane, sottrae la disponibilità di immobili al mercato immobiliare delle locazioni a libero mercato per riservarli a uso turistico.

In tale contesto, l'offerta abitativa pubblica favorisce invece la locazione ad uso abitativo e previene lo spopolamento di aree consistenti della Città.

La carenza di alloggi a libero mercato fa crescere la domanda di affitti sociali facendo emergere l'insufficienza dell'offerta di alloggi pubblici e la difficoltà nel soddisfacimento dei bisogni abitativi di diverse fasce della popolazione, inclusi nuclei monoparentali o composti da persone anziane, famiglie numerose, lavoratori precari.

L'accessibilità ai servizi abitativi pubblici è, inoltre, ostacolata dalla difficoltà di integrazione tra politiche abitative e politiche sociali: si pone dunque la necessità di un miglior coordinamento per rispondere alle esigenze di grave emergenza abitativa e promuovere, ad esempio, interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare o di recupero di unità abitative destinate a progetti di *housing* temporaneo.

Tra le potenziali azioni da mettere in atto rientra l'elaborazione di criteri, condizioni e modalità di fruizione, possibilmente uniformi per l'Ambito territoriale, per l'accesso ai servizi abitativi transitori (SAT), previa individuazione di una quota di alloggi temporanei nell'ambito della programmazione. Secondo quanto previsto dalla disciplina regionale tali aspetti dovranno infatti essere disciplinati da un apposito Regolamento, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative sul territorio.

Con riguardo alle politiche abitative regionali, il contributo di solidarietà, la misura unica e il fondo morosità incolpevole sono strumenti per promuovere il mantenimento dell'abitazione principale o sostenere la locazione sul libero mercato.

Nel corso del 2025, per contribuire al pagamento delle spese o del debito pregresso relativo alla locazione sociale, verranno assegnate mediante bando le risorse regionali stanziare, in favore dei Comuni e delle Aler, con DGR 2536/2024 e destinate al contributo di solidarietà - anno 2024, rivolto a nuclei famigliari già assegnatari di un alloggio SAP in condizioni di indigenza (ISEE minore di € 3.000) o in situazione di comprovata difficoltà economica – oltre che in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Regionale n.11/2019.

La misura unica per l'affitto, gestita negli anni precedenti dall'Azienda Sociale Comasca e Lariana per i Comuni dell'Ambito, non risulta invece rifinanziata per l'anno 2024.

Tra gli obiettivi di programmazione identificati al tavolo politiche abitative del Piano di zona, vi è una maggiore collaborazione tra enti pubblici e privati per migliorare la gestione delle politiche abitative nonché la promozione dell'attività di sensibilizzazione sia nei confronti di tecnici, operatori sociali e politici, sia nei confronti della cittadinanza, per tutelare la condizione abitativa e rispondere efficacemente alle situazioni di emergenza.

---

<sup>20</sup> Il riferimento è all'indagine condotta dal Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione della Regione Lombardia, in collaborazione con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, relativamente al periodo compreso tra il 2021 e il 2023, i cui esiti sono stati utilizzati nell'elaborazione del Piano di Zona 2025-2027.