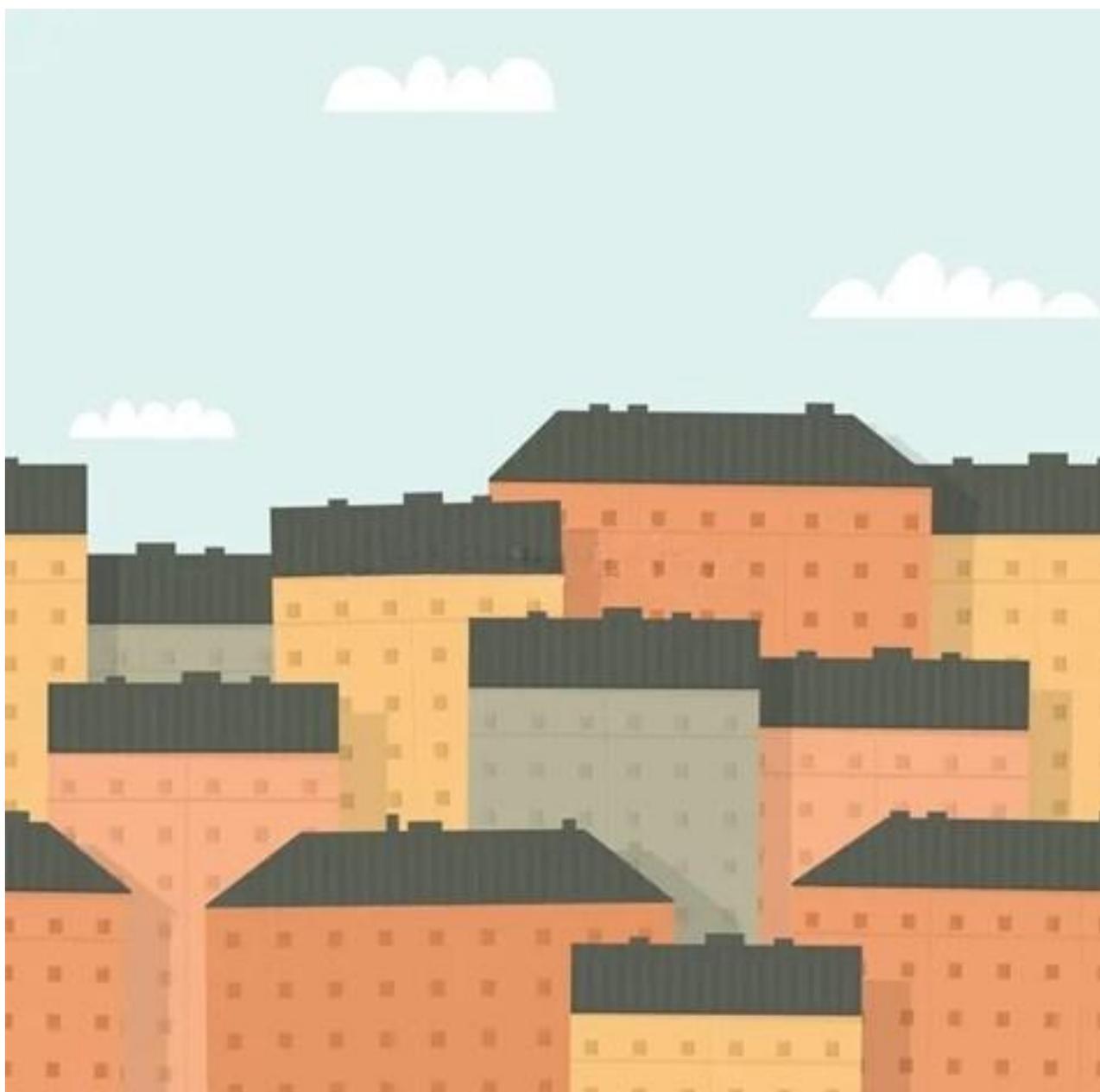




COMUNE DI  
COMO

# PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA AMBITO TERRITORIALE 31

TRIENNIO 2024/2026



# PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA AMBITO TERRITORIALE 31

TRIENNIO 2024/2026

Comuni di Como, Albese con Cassano, Bellagio, Blevio, Brienzo, 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. Quadro conoscitivo del territorio
  - 1.1 Analisi demografica
  - 1.2 Focus sul mercato immobiliare
  
2. Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa
  - 2.1 La disponibilità di alloggi
  - 2.2 L'offerta abitativa dell'Ambito in rapporto alle domande pervenute
  - 2.3 Unità immobiliari prevedibilmente disponibili nel triennio
  
3. Obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa

## INTRODUZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI

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

In particolare, per quanto attiene agli strumenti di programmazione, i riferimenti normativi principali sono gli artt. 2 3 e 4 del citato Regolamento secondo cui:

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

- 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.

Esso definisce principalmente:

- Il quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell'ambito territoriale, sulla base di un'analisi socio-economica e demografica;
- La ricognizione dell'offerta abitativa e la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibile nel triennio di riferimento;
- Gli obiettivi di sviluppo e le linee d'azione per continuare a sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in locazione

In sede di prima applicazione, nella redazione del presente Piano programmatico triennale si è cercato di ottemperare, per quanto possibile, alle prescrizioni contenute nelle linee guida approvate con DGR 7317/2022.

Il **Piano annuale** è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale. Esso contiene i dati della programmazione di dettaglio relativa all'offerta abitativa territoriale annuale ed è funzionale all'emanazione degli avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi disponibili nell'anno di riferimento.

Per consentire l'avvio delle procedure di assegnazione degli alloggi è stata anticipata l'elaborazione del Piano annuale 2024, approvato con delibera dell'Assemblea territoriale dei Sindaci del 26/02/2024.

# 1. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

L'Ambito territoriale di Como è costituito da 21 comuni con una popolazione di 140.695 abitanti (dato ISTAT al 1° gennaio 2024) dei quali circa il 60% risiede a Como.

I restanti comuni hanno caratteristiche insediative differenti tra loro, e ben 15 comuni presentano una popolazione sotto i 5.000 abitanti. Il comune di Zelbio, inizialmente facente parte dell'Ambito territoriale di Como è stato inserito nell'Ambito di Erba.

All'interno del territorio dell'ambito 31 possono distinguersi sei gruppi di comuni aventi caratteristiche simili sotto il profilo territoriale, di accessibilità e localizzazione rispetto ai nuclei di servizi principali: la città di Como, la zona Ovest del Lago (Cernobbio, Briennio, Laglio, Carate Urio, Moltrasio e Maslianico), dalla zona Sud Est del Lago (Blevio, Torno, Pognana Lario e Faggeto Lario), la zona Nord Est del Lago (Nesso, Lezzeno e Bellagio), la zona Nord Ovest di Como (San Fermo della Battaglia e Montano Lucino) e la zona Nord Est di Como (Tavernerio, Albese con Cassano, Lipomo, Montorfano e Brunate).

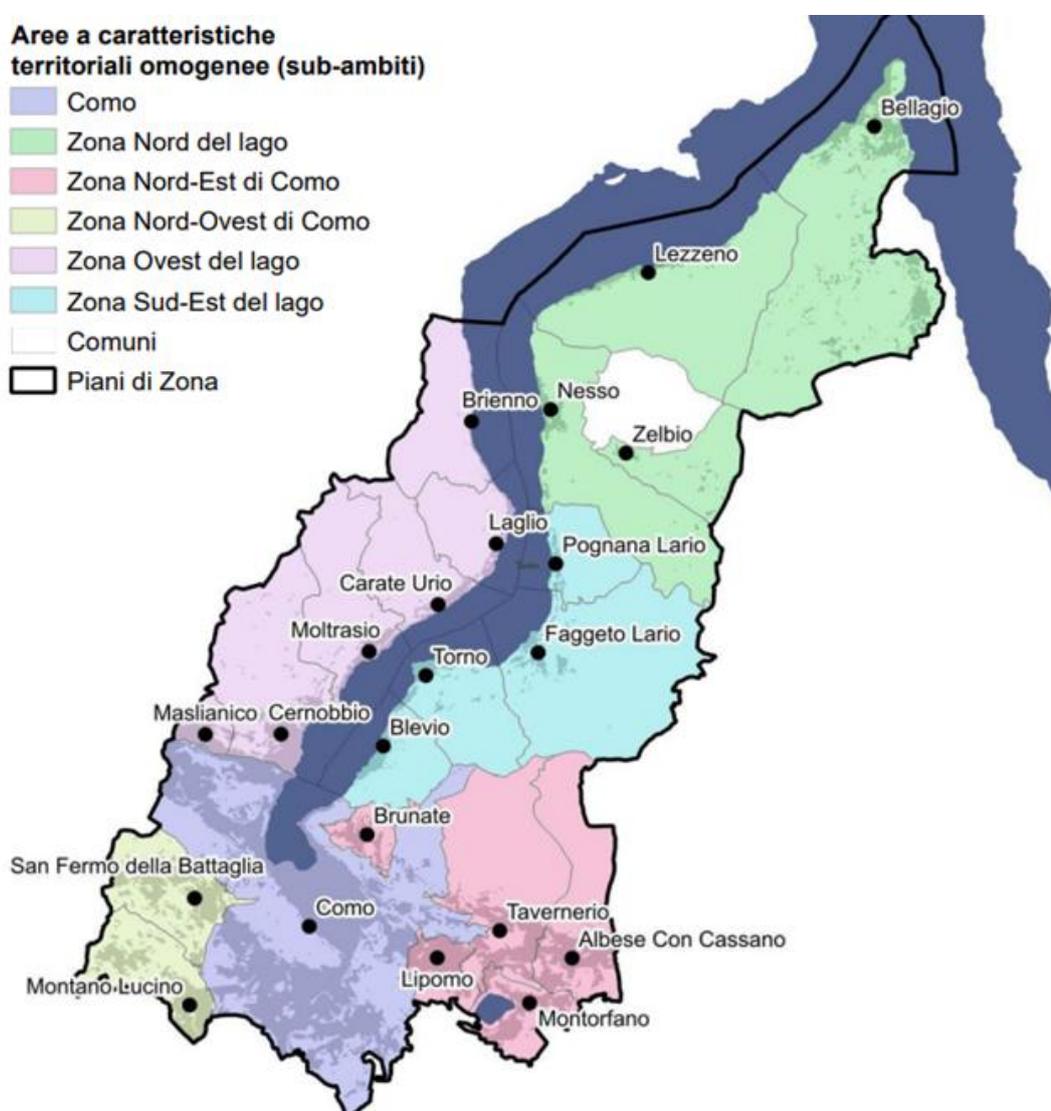


Figura 1 - Rappresentazione grafica della distribuzione dei Comuni facenti parte dell'Ambito 31

## 1.1 Analisi demografica

La popolazione complessiva residente nei Comuni dell'Ambito 31 alla data del 1° gennaio 2024 è di 140.695.

Di seguito si riporta l'analisi suddivisa per Comuni del numero degli abitanti e della composizione per età.

| ANALISI DEMOGRAFICA      |                    |                    |                           |                    |                           |                    |                       |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                          | Popolazione totale |                    | Popolazione di minore età |                    | Popolazione oltre 65 anni |                    | Popolazione straniera |                    |
| Numero residenti         |                    |                    |                           |                    |                           |                    |                       |                    |
|                          | ISTAT al 1.01.2024 | ISTAT al 1.01.2019 | ISTAT al 1.01.2024        | ISTAT al 1.01.2019 | ISTAT al 1.01.2024        | ISTAT al 1.01.2019 | ISTAT al 1.01.2024    | ISTAT al 1.01.2019 |
| Albese con Cassano       | 4.237              | 4.133              | 625                       | 636                | 1.158                     | 1.148              | 208                   | 188                |
| Bellagio                 | 3.586              | 3.686              | 369                       | 524                | 1.027                     | 1.043              | 315                   | 330                |
| Blevio                   | 1.057              | 1.158              | 119                       | 176                | 280                       | 278                | 128                   | 128                |
| Brienno                  | 317                | 325                | 25                        | 30                 | 88                        | 91                 | 26                    | 21                 |
| Brunate                  | 1.608              | 1.684              | 208                       | 259                | 447                       | 408                | 130                   | 135                |
| Carate Urio              | 1.115              | 1.152              | 129                       | 137                | 311                       | 295                | 82                    | 64                 |
| Cernobbio                | 6.331              | 6.646              | 773                       | 948                | 1.818                     | 1.870              | 529                   | 469                |
| Como                     | 83.799             | 85.979             | 11.715                    | 12.387             | 21.451                    | 21.618             | 12.200                | 12.655             |
| Faggeto Lario            | 1.104              | 1.199              | 143                       | 193                | 302                       | 299                | 86                    | 77                 |
| Laglio                   | 857                | 903                | 98                        | 111                | 214                       | 200                | 65                    | 77                 |
| Lezzeno                  | 1.918              | 2.053              | 285                       | 326                | 546                       | 545                | 125                   | 175                |
| Lipomo                   | 5.932              | 5.932              | 681                       | 932                | 1.592                     | 1.502              | 513                   | 488                |
| Maslianico               | 3.135              | 3.284              | 445                       | 502                | 846                       | 880                | 262                   | 282                |
| Moltrasio                | 1.521              | 1.603              | 190                       | 203                | 464                       | 466                | 154                   | 113                |
| Montano Lucino           | 5.408              | 5.257              | 914                       | 910                | 1.196                     | 1.069              | 362                   | 373                |
| Montorfano               | 2.535              | 2.532              | 354                       | 393                | 693                       | 642                | 149                   | 169                |
| Nesso                    | 1.137              | 1.202              | 127                       | 168                | 357                       | 354                | 124                   | 130                |
| Pognana Lario            | 658                | 679                | 70                        | 82                 | 188                       | 188                | 38                    | 29                 |
| S. Fermo della Battaglia | 7.737              | 7.794              | 1.172                     | 1.298              | 1.914                     | 1.841              | 362                   | 430                |
| Tavernerio               | 5.636              | 5.741              | 827                       | 955                | 1.453                     | 1.363              | 440                   | 406                |
| Torno                    | 1.067              | 1.130              | 134                       | 156                | 308                       | 291                | 77                    | 75                 |
| <b>Totale Ambito</b>     | <b>140.695</b>     | <b>144.072</b>     | <b>19.403</b>             | <b>21.326</b>      | <b>36.653</b>             | <b>36.391</b>      | <b>16.375</b>         | <b>16.814</b>      |

Tabella 1 - Dati estratti dal sito dell'Istat; [www.demo.istat.it](http://www.demo.istat.it)

Dalla tabella emerge che circa l'80% della popolazione risiede nel capoluogo e in cinque comuni contermini delle zone Nord-Est e Nord-Ovest con più di 5.000 abitanti mentre la parte restante è distribuita in 15 piccoli Comuni.

Nel quinquennio di riferimento, la popolazione risulta in flessione in tutti i Comuni, ad eccezione di quattro Comuni, dove il numero dei residenti è rimasto invariato (Lipomo) o in lieve aumento (Montano Lucino, Albese e Montorfano).

Il dato maggiormente significativo riguarda i Comuni di Como e Cernobbio che perdono abitanti negli anni di maggior sviluppo turistico e di incremento dei valori medi delle locazioni di immobili ad uso residenziale di cui si dirà più avanti.

Infine, in tutto l'ambito, a fronte di una diminuzione dei residenti e della popolazione di età inferiore ai 18 anni, si registra un incremento di over 65 che rappresenta il 26% degli abitanti.

In questo contesto, anche la quota di popolazione straniera residente subisce complessivamente una contrazione con alcune eccezioni: nei maggiori Comuni di cintura (Albese, Cernobbio, Lipomo e Tavernerio) e nei piccoli Comuni delle sponde lacuali (Brienno, Carate Urio, Faggeto Lario, Pognana Lario e Torno) si registra una crescita in controtendenza.

## 1.2 Focus sul mercato immobiliare

Come anticipato, l'incremento della presenza turistica a Como e in alcuni Comuni del lago, primo tra tutti Cernobbio, ha prodotto una diminuzione di alloggi ad uso residenza a vantaggio del mercato degli affitti brevi ed un aumento dei costi degli affitti.

Dalla tabella seguente viene la conferma di quanto affermato e, in particolare, rileva il valore medio di mercato e di locazione delle abitazioni civili ed economiche dell'Ambito territoriale rispetto al valore medio della Provincia di Como.

| <b>ANALISI SULLA PROPRIETA' IMMOBILIARE</b> |   |   |   |  |
|---|---|---|---|--|
|   | Famiglie in alloggi di proprietà <sup>1</sup> | Famiglie in alloggi in locazione <sup>2</sup> | Valore medio di mercato <sup>3</sup>            | Valore medio locazione <sup>4</sup>                  |
|   | <i>Numero nuclei familiari</i>                | <i>Numero nuclei familiari</i>                | <i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i> | <i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i> |
| <i>Valore assoluto Ambito Territoriale</i>  | 46.951  | 13.701  | 2.020,00  | 1.290,00   |
| <i>Valore assoluto Provincia</i>            | 198.889                                       | 39.869  | 1.445,00  | 1.185,00   |

Tabella 2 - Sintesi dati sulla proprietà immobiliare

Da quanto emerge dai dati presenti nella banca dati Istat, le famiglie dell'Ambito territoriale 31, residenti in case di proprietà rappresentano la stragrande maggioranza (71% circa) pari a 46.951, a fronte di 13.701 nuclei che vivono in alloggi in locazione e il dato risulta omogeneo in tutti i comuni del distretto.

La maggior concentrazione di immobili in proprietà si registra a Como, Cernobbio, Bellagio, Moltrasio e Laglio.

Sul fronte delle locazioni, per le ragioni già anticipate, il boom turistico ha indotto il mercato immobiliare privato a prediligere gli affitti brevi, sottraendo la disponibilità di alloggi in affitto, soprattutto nei comuni principali.

<sup>1</sup> Istat, Censimento abitazioni anno 2021.

<sup>2</sup> Istat, Censimento abitazioni anno 2021.

<sup>3</sup> Agenzia delle Entrate, anno 2023

<sup>4</sup> Agenzia delle Entrate, anno 2023

## 2. QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA

Per costruire il quadro di riferimento dell'offerta abitativa sono state raccolte le informazioni contenute negli atti amministrativi (avvisi, graduatorie di assegnazione) e nei piani annuali del biennio precedente, nonché i dati registrati sulla Piattaforma regionale dai singoli enti proprietari.

L'offerta esistente è prevalentemente basata sul patrimonio destinato ai servizi abitativi pubblici (SAP), che si concentra significativamente solo in alcuni Comuni dell'Ambito 31.

Va rilevato, infatti, che in occasione della ricognizione propedeutica alla redazione dell'ultimo Piano annuale 2024, i Comuni di Brienzo, Brunate, Laglio, Lezzeno, Moltrasio, Nesso e Pognana Lario hanno dichiarato di non disporre di alloggi SAP.

L'offerta di Servizi Abitativi Sociali (SAS) rimane, invece, poco strutturata e scarsa, così come la disponibilità di Servizi Abitativi Transitori (SAT).

I comuni di Carate Urio, Maslianico e Torno non hanno provveduto ad effettuare la ricognizione dell'offerta abitativa sulla Piattaforma regionale, comunicando al Comune capofila di non avere alloggi da assegnare nell'anno 2024.

La tabella che segue riporta, quindi, i dati relativi alla composizione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni ed Enti dell'Ambito 31, che possiedono unità abitative SAP, SAS e/o SAT.

| RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE      |                          |            |           |
|-------------------------------------|--------------------------|------------|-----------|
|                                     | UNITÀ SAP                | UNITÀ SAS  | UNITÀ SAT |
|                                     | Numero unità immobiliari |            |           |
| ALBESE CON CASSANO                  | 5                        |            |           |
| BELLAGIO                            | 5                        |            |           |
| BLEVIO                              | 9                        |            |           |
| BRIENNO                             | 0                        |            |           |
| BRUNATE                             | 0                        |            |           |
| CARATE URIO                         | n.d.                     |            |           |
| CERNOBBIO                           | 34                       |            | 2         |
| COMO <sup>5</sup>                   | 761                      |            |           |
| FAGGETO LARIO                       | 6                        |            |           |
| LAGLIO                              | 0                        |            |           |
| LEZZENO                             | 0                        |            |           |
| LIPOMO                              |                          | 9          |           |
| MASLIANICO                          | n.d.                     |            |           |
| MOLTRASIO                           | 0                        |            |           |
| MONTANO LUCINO                      | 8                        |            | 1         |
| MONTORFANO                          | 21                       |            | 1         |
| NESSO                               | 0                        |            |           |
| POGNANA                             | 0                        |            |           |
| SAN FERMO DELLA BATTAGLIA           | 3                        |            |           |
| TAVERNERIO                          | 25                       |            | 1         |
| TORNO                               | n.d.                     |            |           |
| ALER VARESE-COMO-MONZA B.- BUSTO A. | 1.202                    |            |           |
| ALER MILANO                         | 0                        |            |           |
| SOCIETÀ COOPERATIVA. EDIFICATRICE   |                          | 93         |           |
| <b>Totale Ambito</b>                | <b>2.079</b>             | <b>102</b> | <b>5</b>  |

Tabella 3 - Ricognizione del patrimonio abitativo di proprietà di Comuni ed Enti facenti parte dell'Ambito 31

<sup>5</sup> Dato estratto dall'anagrafe regionale del patrimonio, in fase di aggiornamento per passaggio di gestione degli alloggi SAP ad Aler

## 2.1 La disponibilità di alloggi

Aler è attualmente possessore della parte maggioritaria del patrimonio abitativo e il principale gestore degli alloggi di proprietà comunale dei Comuni afferenti all'Ambito 31.

Il Comune di Como, a partire dal 1° gennaio 2024 ha avviato il progressivo affidamento in gestione ad Aler degli alloggi di proprietà comunale, assegnando un primo contingente di 297 alloggi, di cui 110 sfitti in attesa di interventi di adeguamento funzionale e di manutenzione straordinaria.

Essendo soggetto delegato alla gestione e alla fornitura di dati, Aler ha reso disponibili le informazioni relative alla gestione e all'utilizzo degli alloggi di proprietà di alcuni Comuni dell'Ambito 31, condizione che consente di effettuare un'analisi delle unità abitative in relazione a dimensioni e stato di utilizzo.

Nelle tabelle che seguono vengono rappresentati i dati raccolti.

| <b>ANALISI ALLOGGI SAP PER DIMENSIONE</b> |              |            |             |
|---|--------------|------------|-------------|
|   | Fino a 30 mq | 30-70 mq   | Oltre 70 mq |
| ALBESE CON CASSANO                        |              | 4          | 1           |
| BELLAGIO                                  |              | 4          | 1           |
| BLEVIO                                    | 1            | 5          | 3           |
| BRIENNO                                   | 0            | 0          | 0           |
| BRUNATE                                   | 0            | 0          | 0           |
| CARATE URIO                               | n.d.         |            |             |
| CERNOBBIO                                 | 5            | 27         | 2           |
| COMO                                      | 14           | 615        | 132         |
| FAGGETO LARIO                             |              | 4          | 2           |
| LAGLIO                                    | 0            | 0          | 0           |
| LEZZENO                                   | 0            | 0          | 0           |
| LIPOMO                                    | 0            | 0          | 0           |
| MASLIANICO                                | n.d.         |            |             |
| MOLTRASIO                                 | 0            | 0          | 0           |
| MONTANO LUCINO                            |              | 5          | 3           |
| MONTORFANO                                | 3            | 13         | 4           |
| NESSO                                     | 0            | 0          | 0           |
| POGNANA LARIO                             | 0            | 0          | 0           |
| SAN FERMO DELLA BATTAGLIA                 | 0            | 2          | 1           |
| TAVERNERIO                                | 1            | 15         | 10          |
| TORNO                                     | n.d.         |            |             |
| <b>Totale</b>                             | <b>24</b>    | <b>694</b> | <b>159</b>  |

Tabella 4 - Analisi delle unità abitative SAP in relazione alla dimensione degli alloggi

Dalla lettura dei dati raccolti ed esposti nella tabella 4 derivano alcune considerazioni.

Tra i 21 Comuni facenti parte dell'Ambito 31 ben 9 dichiarano di non possedere alloggi Sap e ulteriori 3 non hanno fornito riscontro alla richiesta di informazioni, nonostante i ripetuti solleciti.

Occorre sottolineare che, relativamente al Comune di Lipomo, l'assenza di alloggi Sap è da ricondurre alla scelta operata dal Comune stesso di rendere disponibili i propri immobili per servizi abitativi sociali, come emerge dalla Tabella 3.

Per la parte restante di Comuni, colpisce l'assenza di alloggi pubblici in località ad elevata vocazione turistica quali i Comuni della sponda est: Torno, Pognana, Nesso e Lezzeno mentre i Comuni della sponda ovest totalmente carenti sono: Moltrasio, Laglio e Brieno.

Sul totale di 877 alloggi di proprietà comunale, il 79% sono classificati tra quelli di medie dimensioni, tra i 30 e i 70 mq e, quindi, adeguati a nuclei familiari composti da un numero di componenti variabile tra 1 e 5. Come è possibile immaginare, il dato così aggregato non consente di effettuare considerazioni specifiche essendo più utile una rilevazione intermedia che restituisca il numero di alloggi tra i 30 e i 50 mq.

Il 18% degli alloggi assolve all'esigenza di nuclei familiari con più di tre figli che, ormai, sono una caratteristica delle famiglie di origine straniera, mentre il 47% è rappresentato da famiglie mononucleari.

Le tabelle successive restituiscono una fotografia demografica degli assegnatari degli alloggi.

| NUCLEI ASSEGNATARI SAP – COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE |                         |                         |                         |                             |                            |                             |                 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|
|  | Mononucleari            | Famiglie DUE componenti | Famiglie TRE componenti | Famiglie QUATTRO componenti | Famiglie CINQUE componenti | Famiglie OLTRE 5 componenti | TOTALE Famiglie |
|  | Numero nuclei familiari |                         |                         |                             |                            |                             |                 |
| ALBESE CON CASSANO   | 3                       | 1                       |                         |                             | 1                          |                             | 5               |
| BELLAGIO   | 2                       |                         |                         |                             |                            |                             | 2               |
| BLEVIO   | 4                       | 2                       | 2                       |                             |                            | 1                           | 9               |
| CARATE URIO  | n.d.                    |                         |                         |                             |                            |                             |                 |
| CERNOBBIO  | 12                      | 10                      | 4                       | 2                           |                            | 1                           | 29              |
| COMO   | 223                     | 127                     | 50                      | 35                          | 14                         | 10                          | 459             |
| FAGGETO LARIO  | 2                       |                         |                         |                             |                            |                             | 2               |
| MASLIANICO   | n.d.                    |                         |                         |                             |                            |                             |                 |
| MONTANO LUCINO   | 4                       | 1                       | 3                       |                             |                            |                             | 8               |
| MONTORFANO   | 6                       | 8                       | 3                       |                             |                            |                             | 17              |
| SAN FERMO DELLA BATTAGLIA                                  | 2                       | 1                       |                         |                             |                            |                             | 3               |
| TAVERNERIO   | 7                       | 6                       |                         | 2                           | 2                          | 1                           | 18              |
| TORNO  | n.d.                    |                         |                         |                             |                            |                             |                 |
| <b>Totale</b>  | <b>265</b>              | <b>156</b>              | <b>62</b>               | <b>39</b>                   | <b>17</b>                  | <b>13</b>                   | <b>552</b>      |

Tabella 5 - Analisi demografica delle famiglie assegnatarie di alloggi SAP per composizione del nucleo familiare

Nella tabella che segue, invece, viene rappresentato il numero complessivo dei nuclei familiari assegnatari di un alloggio SAP.

| <b>ANALISI ALLOGGI SAP PER STATO DI UTILIZZO</b> |            |            |                  |
|--|------------|------------|------------------|
|  | Assegnati  | Sfitti     | Totale           |
| ALBESE CON CASSANO                               | 5          |            | 5                |
| BELLAGIO   | 2          | 3          | 5                |
| BLEVIO   | 9          |            | 9                |
| CARATE URIO                                      | n.d.       |            |                  |
| CERNOBBIO  | 29         | 5          | 34               |
| COMO   | 459        | 291        | 750 <sup>6</sup> |
| FAGGETO LARIO                                    | 2          | 4          | 6                |
| MASLIANICO                                       | n.d.       |            |                  |
| MONTANO LUCINO                                   | 8          |            | 8                |
| MONTORFANO                                       | 17         | 4          | 21               |
| SAN FERMO DELLA BATTAGLIA                        | 3          |            | 3                |
| TAVERNERIO                                       | 18         | 7          | 25               |
| TORNO  | n.d.       |            |                  |
| <b>Totale</b>                                    | <b>552</b> | <b>314</b> | <b>866</b>       |

Tabella 6 - Analisi delle unità abitative SAP per stato di utilizzo

| <b>NUCLEI ASSEGNATARI SAP - ANALISI DEMOGRAFICA</b> |  |                          |                          |                             |                           |
|---|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|   | Totale nuclei  | componenti <i>NON UE</i> | componenti di minore età | componenti di oltre 65 anni | componenti con disabilità |
|   | Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate |                          |                          |                             |                           |
| ALBESE CON CASSANO                                  | 5  | 2                        | 1                        | 5                           | 2                         |
| BELLAGIO  | 2  | 1                        |                          | 2                           |                           |
| BLEVIO  | 9  | 3                        | 1                        | 7                           | 2                         |
| CERNOBBIO   | 29   | 3                        | 6                        | 15                          | 4                         |
| COMO  | 459 <sup>7</sup>   | n.d.                     |                          |                             |                           |
| FAGGETO LARIO                                       | 2  |                          |                          | 2                           |                           |
| MONTANO LUCINO                                      | 8  | 2                        | 2                        | 4                           | 1                         |
| MONTORFANO  | 17   | 6                        | 1                        | 7                           | 7                         |
| SAN FERMO DELLA BATTAGLIA                           | 3  | 2                        |                          | 2                           | 2                         |
| TAVERNERIO  | 18   | 4                        | 4                        | 11                          | 4                         |
| <b>Totale Ambito</b>                                | <b>552</b>   | <b>23</b>                | <b>15</b>                | <b>55</b>                   | <b>22</b>                 |

Tabella 7 - Analisi demografica delle famiglie assegnataria di alloggi SAP per caratteristiche dei componenti il nucleo familiare

L'analisi relativa alla cittadinanza dei componenti i nuclei familiari assegnatari di alloggi Sap residenti a Como è stata effettuata prendendo in considerazione il dato totale degli inquilini (902 inquilini): l'85% degli occupanti gli alloggi comunali sono di nazionalità italiana; gli inquilini non UE rappresentano invece il 13% circa del totale.

<sup>6</sup> Undici alloggi SAP di proprietà del Comune di Como risultano occupati abusivamente

<sup>7</sup> L'analisi dei componenti non UE è stata condotta sul numero totale degli inquilini e non sul singolo nucleo familiare

Con riferimento agli altri Comuni in elenco, dalla tabella emerge che le famiglie composte da almeno una persona over 65 sono più rappresentate rispetto a quelle che includono componenti di minore età.

L'analisi della situazione reddituale fornisce quale risultato che la maggior parte dei nuclei familiari assegnatari è in situazione di protezione (ISEE ERP inferiore a 11.283 euro), mentre il 30% circa mantiene i requisiti reddituali che danno diritto all'accesso e circa il 15% si trova nell'area della permanenza.

| ASSEGNATARI SAP - ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE |                         |            |            |           |            |
|---|-------------------------|------------|------------|-----------|------------|
|   | Protezione              | Accesso    | Permanenza | Decadenza | Totale     |
|   | Numero nuclei familiari |            |            |           |            |
| ALBESE CON CASSANO                              | 4                       | 1          |            |           | 5          |
| BELLAGIO  | 2                       |            |            |           | 2          |
| BLEVIO  | 6                       | 2          | 1          |           | 9          |
| CERNOBBIO                                       | 13                      | 11         | 5          |           | 29         |
| COMO  | 259                     | 118        | 68         | 14        | 459        |
| FAGGETO LARIO                                   | 1                       |            | 1          |           | 2          |
| MONTANO LUCINO                                  | 5                       | 2          | 1          |           | 8          |
| MONTORFANO                                      | 6                       | 7          | 4          |           | 17         |
| SAN FERMO DELLA BATTAGLIA                       | 2                       |            | 1          |           | 3          |
| TAVERNERIO                                      | 12                      | 6          |            |           | 18         |
| <b>Totale Ambito</b>                            | <b>310</b>              | <b>147</b> | <b>81</b>  | <b>14</b> | <b>552</b> |

Tabella 8 - Analisi della situazione reddituale dei nuclei assegnatari di un alloggio SAP

In relazione al dato relativo ai 14 nuclei familiari che hanno superato la soglia economica massima per la permanenza in alloggi SAP, occorre rilevare che sono state avviate le prescritte attività di controllo e verifica, propedeutiche all'istruttoria per il procedimento di decadenza.

## 2.2 L'offerta abitativa dell'Ambito in rapporto alle domande pervenute

Nel triennio 2021 – 2023 l'offerta abitativa per l'intero Ambito territoriale 31 è rimasta complessivamente stabile, con un lieve incremento nell'anno 2023. Di seguito si riporta il numero di alloggi messi a bando, risultanti dagli Avvisi SAP annuali:

|           | Alloggi siti negli altri Comuni dell'Ambito 31 | Alloggi siti nel Comune di Como | Alloggi totali assegnabili |
|-----------|--|---------------------------------|----------------------------|
| ANNO 2021 | 6  | 58                              | 64                         |
| ANNO 2022 | 6  | 55                              | 61                         |
| ANNO 2023 | 9  | 59                              | 68                         |

Tabella 9 - Quadro di sintesi degli alloggi inseriti negli Avvisi SAP del triennio precedente

Come è naturale, la quasi totalità degli alloggi assegnabili sono ubicati nel Comune di Como e in alcune realtà quali Cernobbio, Montorfano e Tavernerio e, per la maggior parte sono di proprietà Aler.

La tabella seguente riassume l'andamento delle graduatorie SAP negli ultimi tre anni per il Comune di Como, riportando il numero di domande di assegnazione aventi ad oggetto almeno un alloggio di proprietà comunale.

| COMUNE DI COMO |   |  |                          |
|----------------|---|--|--------------------------|
|                | Alloggi assegnabili di proprietà comunale | Domande presentate da nuclei indigenti | Totale domande pervenute |
| ANNO 2021      | 8   | 101                                    | 219                      |
| ANNO 2022      | 4   | 24                                     | 62                       |
| ANNO 2023      | 4   | 47                                     | 117                      |

Tabella 10 - Andamento delle graduatorie delle domande di assegnazione di alloggi SAP di proprietà del Comune di Como

Occorre segnalare che, relativamente al dato della Città di Como, il numero di domande provenienti da nuclei familiari in condizione di indigenza (ISEE inferiore a € 3.000) è decisamente elevato e si attesta intorno al 45% del totale delle domande pervenute.

Pur tuttavia le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza sono disposte nella misura del 20% delle unità abitative disponibili nell'anno solare.

Nessun comune dell'Ambito 31 ha infatti ritenuto di aumentare, per gli anni 2023 e 2024, la quota del 20% prevista dalla normativa regionale.

In considerazione del numero esiguo di alloggi assegnabili e delle forti limitazioni dovute alle caratteristiche e dimensioni di tali alloggi, spesso inadeguati a nuclei familiari più numerosi o composti da persone disabili, l'offerta abitativa pubblica appare insufficiente a fronteggiare il bisogno abitativo.

### **2.3 Unità immobiliari prevedibilmente disponibili nel triennio**

I Comuni e gli Enti facenti parte dell'Ambito territoriale di Como sono stati chiamati a rendere nota, tramite la piattaforma informatica dedicata, la programmazione dell'offerta abitativa per il triennio 2024/2026.

La programmazione dell'offerta abitativa si basa sul numero di alloggi assegnabili, quale somma di alloggi già liberi, che si libereranno per effetto del *turn over*, di alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto, o disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero e riqualificazione.

Relativamente agli alloggi che si renderanno liberi per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, è utile sottolineare che a tale eventuale disponibilità non segue un'immediata re-immissione nelle procedure di assegnazione, in quanto risultano necessari interventi manutentivi, che richiedono spesso tempi non brevi.

Per tali motivi, in qualche caso, le previsioni contenute nei piani dell'offerta abitativa non trovano pieno riscontro nel numero di alloggi effettivamente inseriti negli Avvisi delle corrispondenti annualità.

Dall'attività di ricognizione effettuata, anche in occasione della predisposizione dell'ultimo Piano annuale 2024, è risultato che il numero complessivo di unità immobiliari prevedibilmente assegnabili nel triennio è di 100 alloggi, come dettagliato nella tabella sottostante.

| <b>ALLOGGI SAP ASSEGNABILI NEL TRIENNIO 2024/2026</b> |   |   |   |                                |
|---|---|---|---|--------------------------------|
|   | alloggi SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto | alloggi SAP di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione | alloggi SAP già liberi o che si libereranno per effetto del turn over | totale alloggi SAP disponibili |
| ALER COMO   |   | 11  | 43  | 54                             |
| ALER MILANO   |   |   |   | 0                              |
| SOC. COOP. EDIFICATRICE                               |   |   |   | 0                              |
| ALBESE CON CASSANO                                    |   |   |   | 0                              |
| BELLAGIO  |   |   |   | 0                              |
| BLEVIO  |   |   |   | 0                              |
| BRIENNO   | Assenza di alloggi nel piano di zona                                |   |   |                                |
| BRUNATE   | Assenza di alloggi nel piano di zona                                |   |   |                                |
| CARATE URIO   |   |   |   | 0                              |
| CERNOBBIO   |   |   | 3   | 3                              |
| COMO  |   | 40  |   | 40                             |
| FAGGETO LARIO   |   |   |   | 0                              |
| LAGLIO  | Assenza di alloggi nel piano di zona                                |   |   |                                |
| LEZZENO   | Assenza di alloggi nel piano di zona                                |   |   |                                |
| LIPOMO  |   | 1   |   | 1                              |
| MASLIANICO  |   |   |   | 0                              |
| MOLTRASIO   | Assenza di alloggi nel piano di zona                                |   |   |                                |
| MONTANO LUCINO  |   |   |   | 0                              |
| MONTORFANO  | 1   |   | 1   | 2                              |
| NESSO   | Assenza di alloggi nel piano di zona                                |   |   |                                |
| POGNANA LARIO   | Assenza di alloggi nel piano di zona                                |   |   |                                |
| SAN FERMO DELLA BATTAGLIA                             |   |   |   | 0                              |
| TAVERNERIO  |   |   |   | 0                              |
| TORNO   |   |   |   | 0                              |
| <b>Totale Ambito 31</b>                               | <b>1</b>  | <b>52</b>   | <b>47</b>   | <b>100</b>                     |

Tabella 11 - Ricognizione degli alloggi SAP assegnabili nel triennio 2024/2026

### 3. OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA ABITATIVA

Nel presente paragrafo si riportano le informazioni di sintesi sulle progettualità programmate o in corso di svolgimento e che proseguiranno nel triennio 2024/2026.

Il problema abitativo negli ultimi anni ha assunto connotati importanti perché, data la scarsità di alloggi assegnabili, l'offerta pubblica appare insufficiente e spesso non adeguata ai bisogni sociali espressi: ampie fasce di popolazione (nuclei monoparentali o composti da persone anziane, famiglie numerose di origine straniera) trovano sempre più difficoltà a rimanere nel mercato immobiliare privato per soddisfare il proprio bisogno abitativo, anche in considerazione dell'incremento medio del valore dei canoni di locazione.

Il fenomeno dell'*over tourism* sta colpendo anche la Città di Como ed i Comuni affacciati sulle sponde lariane: la grande espansione delle offerte di locazioni turistiche temporanee avvenuto in città ha prodotto ricadute negative sul mercato immobiliare degli affitti, sottraendo la disponibilità di immobili a possibili nuovi residenti.

In questo contesto, l'offerta abitativa pubblica assume ancora maggiore importanza sia in relazione all'accessibilità di alloggi in regime di locazione, sia al fine di prevenire lo spopolamento di aree consistenti della Città.

Nel rispetto della normativa regionale, che richiede la pubblicazione dell'Avviso almeno una volta nell'anno, si cercherà di rendere più spedita la procedura di assegnazione e, con riguardo agli alloggi che necessitano di interventi manutentivi di lieve entità, di valutare l'opportunità di emanare specifici avvisi per l'assegnazione di alloggi nello stato di fatto in cui si trovano.

Per rispondere alle esigenze di grave emergenza abitativa, nel triennio 2024/2026, proseguirà la collaborazione con il settore Politiche sociali, al fine di favorire interventi destinati, ad esempio, a famiglie con presenza di minori, o persone in condizioni di grave marginalità. In considerazione della scarsità di servizi abitativi transitori (SAT), tali interventi sono essenziali per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali.

Proseguirà inoltre il confronto con l'istituzione regionale al fine di individuare strumenti di valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico mediante programmi di razionalizzazione e sviluppo, in particolare per locare immobili nello stato di fatto nel quale si trovano a enti del Terzo settore, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni con finalità statutarie aventi carattere sociale.

Tra le misure di welfare a sostegno delle situazioni di fragilità abitativa, verrà data continuità al sostegno della locazione sul libero mercato, utilizzando i fondi regionali stanziati per le politiche abitative, per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole e promuovere il mantenimento dell'abitazione principale. Regione Lombardia assegna risorse finanziarie per il sostegno alla locazione (nuovi avvisi o scorrimento di graduatorie vigenti), oppure per fronteggiare situazioni straordinarie di emergenza, laddove si verifichi la perdita dell'alloggio e occorra supportare la riallocazione in autonoma sistemazione di uno o più nuclei familiari.

Per contribuire al pagamento delle spese o del debito pregresso relativo alla locazione sociale, verranno assegnate mediante bando le risorse regionali annualmente messe a disposizione e destinate al contributo di solidarietà, rivolto ai nuclei familiari già assegnatari di un alloggio SAP in condizioni di indigenza (ISEE minore di 3.000 euro) o in situazione di comprovata difficoltà economica – oltre che in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Regionale n.11/2019.

Al fine di garantire la programmazione delle prossime misure regionali e la realizzazione degli interventi volti ad aumentare le possibili risposte ai bisogni dell'abitare, sarebbe auspicabile un miglior raccordo e coordinamento, oltre che il necessario confronto, con gli Enti facenti parte dell'Ambito 31, anche in occasione dei periodici tavoli Abitare del Piano di Zona, a cui partecipano importanti realtà territoriali attive nel contesto delle politiche abitative.