



Piano annuale dell'offerta abitativa anno 2023

(Legge Regionale n. 16/2016 e Regolamento
Regionale n. 4/2017)

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito
territoriale di Seriate

in data 30 gennaio 2023

Servizi sociali di Ambito

Premessa

I Servizi Abitativi in Lombardia sono regolati dalla Legge Regionale n. 16 dell'8 luglio 2016 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) e dal Regolamento Regionale n. 4 del 4 agosto 2017 e ss.mm.ii. (Disciplina della programmazione abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici).

La Legge Regionale considera, quale ambito territoriale di riferimento della programmazione, l'ambito territoriale del piano di zona (Art. 2 del R.R. n. 4/2017).

L'Ambito territoriale di Seriate (cod. 50017) è composto dai Comuni di Seriate, Albano S. Alessandro, Bagnatica, Brusaporto, Cavernago, Costa di Mezzate, Grassobbio, Montello, Pedrengo, Scanzorosciate, Torre de' Roveri.

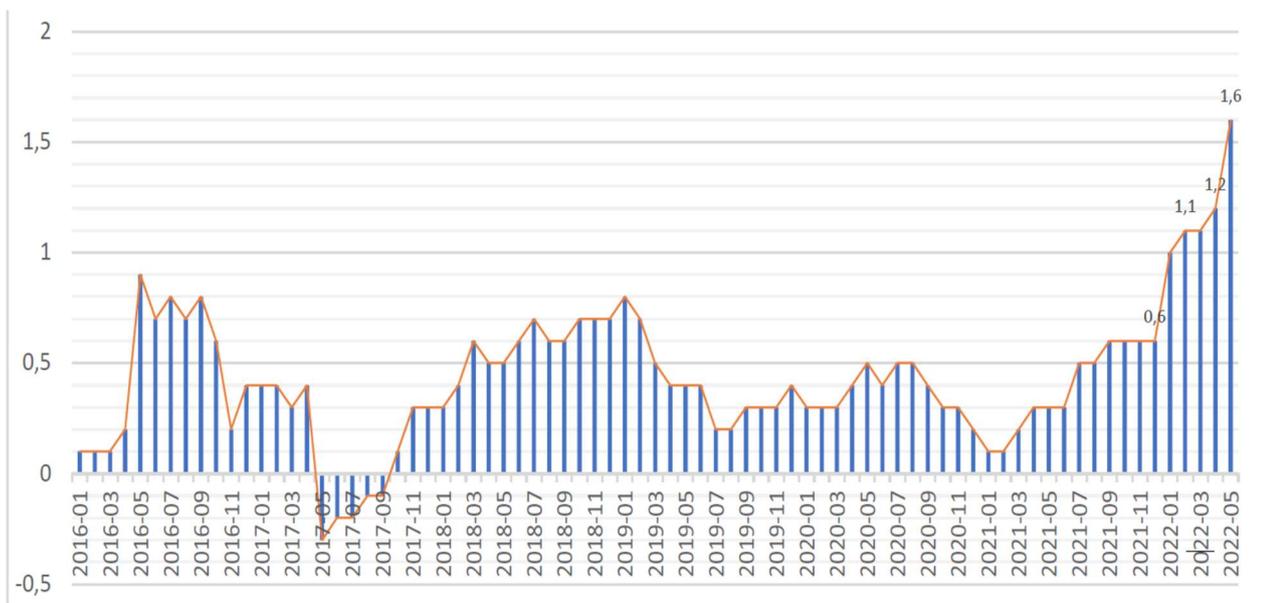
L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Seriate ha designato nel 2018 il Comune di Seriate quale Ente Capofila dell'Ambito ai fini degli adempimenti derivanti dalla L.R. n. 16/2016.

2. Dati di contesto sulla condizione abitativa

Il Rapporto 2021 sulla condizione abitativa in Lombardia¹ evidenzia delle dinamiche da assumere quale orizzonte di riferimento anche per la programmazione locale.

2.1 L'indice dei prezzi al consumo: un approfondimento sugli affitti reali per abitazione

La dinamica inflazionistica si riflette anche nel settore degli affitti, con conseguenze che cominciano ad essere rilevanti anche a livello lombardo. Con riferimento alla variazione tendenziale (rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) del prezzo reale degli affitti per abitazione in Lombardia, si può rilevare un aumento dell'1,6%.



Variazioni tendenziali prezzi affitti in Lombardia. Anni 2016-2022 (Elaborazione Eupolis 2022, su dati ISTAT)

¹ Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/6825 del 02 agosto 2022 "Approvazione del "Rapporto annuale al consiglio regionale - anno 2021 (ai sensi dell'art. 46 - clausola valutativa, comma 2 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 - Disciplina regionale dei servizi abitativi)"

2.2 Edilizia e mercato immobiliare

Per quanto riguarda l'edilizia, nel 2021 l'espansione è stata sostenuta (gli occupati sono cresciuti del 10,6 % rispetto al 2019), ma si deve considerare l'impatto del c.d. Superbonus introdotto dal DL 34/2020 (decreto "rilancio") per interventi di efficienza energetica e antisismica, di cui si sarebbe giovato circa il 60% delle imprese (per più di un operatore su dieci oltre i 2/3 della produzione nell'edilizia privata sarebbe legata all'incentivo). Anche il mercato immobiliare ha visto nel 2021 un'impennata: le compravendite di abitazioni sono cresciute di circa il 30 % (superando il livello del 2019) e i prezzi delle abitazioni sono aumentati di poco più del 3% (più della media italiana).

2.3 Le dinamiche degli sfratti

La difficile situazione del 2020 causata dalla diffusione della pandemia, ha indotto il Governo ad adottare, in diversi D.L. (a partire dal decreto-legge "Cura Italia" 17 marzo 2020, n. 18) misure volte al blocco dei procedimenti di sfratto per morosità, per tutelare gli affittuari di immobili ad uso abitativo o commerciale che si sono trovati in gravi difficoltà economiche. In seguito, il legislatore ha progressivamente ridotto, con l'attenuarsi della pandemia, l'ambito di applicazione della sospensione degli sfratti, destinata comunque a cessare il 31 dicembre 2021. Dal 1° gennaio 2022, quindi, sono ripresi i procedimenti di esecuzione degli sfratti.

Gli sfratti causati da morosità, che costituiscono la porzione più corposa tra le possibili motivazioni, hanno subito una notevole riduzione dal 2019 al 2020 passando da 6801 a 3409, per poi risalire a 5076 nel corso del 2021. Nel 2021 si assiste, quindi, ad una variazione percentuale degli sfratti emessi a livello regionale pari a +48% rispetto al 2020. Anche le richieste di esecuzione di sfratti sono gradualmente aumentate dal 2020 al 2021 (+28,76%), causando conseguentemente un aumento importante degli sfratti eseguiti (+65,41%). Dei 1358 sfratti eseguiti in Lombardia nel 2021, 289 sono stati effettuati nella provincia di Bergamo (21,3%).

ANNO	Provvedimenti di sfratto emessi					Richiesta esecuzione	Variazione % rispetto al periodo prec.	Sfratti eseguiti	Variazione % rispetto al periodo prec.
	Necessità del locatore	Finita locazione	Morosità /altra causa	TOTALE	Variazione % rispetto al periodo prec.				
2013	1	684	12352	13037	-8,77	45591	11,11	6023	1,65
2014	0	521	14012	14533	3,53	51891	13,82	6640	10,24
2015	1	438	11869	12308	-15,31	61268	18,07	5743	-13,51
2016	2	436	10611	11049	-10,23	59486	-2,91	5343	-6,97
2017	1	472	9000	9473	-14,26	44553	-25,1	4973	-6,92
2018	109	589	8054	8752	-7,61	38817	-12,87	6707	34,87
2019	1	625	6801	7427	-15,14	30682	-20,96	6076	-9,41
2020	1	494	3409	3904	-47,44	3929	-87,19	821	-86,49
2021	0	702	5076	5778	48,00	5059	28,76	1358	65,41

Provvedimenti di sfratto emessi, richieste esecuzione sfratti e sfratti eseguiti con relative variazioni rispetto all'anno precedente - Regione Lombardia - anni 2013-2021. Fonte: Ministero dell'Interno

2.4 La domanda abitativa tra disagio e difficoltà

La definizione della domanda abitativa, in termini di numeri assoluti, continua ad essere oggetto di studi e analisi, soprattutto a fronte di cicli economici negativi, che fanno emergere la generale difficoltà delle famiglie a sostenere i costi del mercato, in particolare nei grandi centri urbani, e che si manifesta anche attraverso i procedimenti di sfratto sia per morosità che per finita locazione.

L'esperienza delle misure di sostegno alle politiche abitative permette di individuare due parametri di riferimento per la determinazione del fabbisogno immediatamente rilevabili: il numero dei partecipanti ai bandi di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici e il numero dei partecipanti alle misure di sostegno alla locazione.

In questi termini, possono essere individuate due macroaree di intervento:

- Area del disagio abitativo che possiamo individuare nei nuclei familiari con un livello basso di ISEE che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici o sono destinatari dei contributi per l'affitto;
- Area della difficoltà abitativa che possiamo individuare nei nuclei familiari che, anche temporaneamente, faticano ad affrontare i costi del mercato e che, di norma, sono destinatari dei contributi per l'affitto o fruiscono degli alloggi dei Servizi Abitativi Sociali (housing sociale).

2.4.1. LA DOMANDA DELL'AREA DEL DISAGIO ABITATIVO

Con l'entrata a regime della l.r. 16/2016 e del regolamento regionale n. 4/2017, a partire dal secondo semestre dell'anno 2019, gli enti proprietari di servizi abitativi pubblici del territorio lombardo hanno avviato l'emanazione degli Avvisi Pubblici articolati per ambiti territoriali.

Si riepilogano di seguito i volumi delle domande di alloggi pubblici presentati a decorrere da secondo semestre dell'anno 2019²:

Anno	Numero di domande presentate
2019	22.584
2020	16.578
2021	41.336
2022 (primo semestre)	34.169

Fonte: Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024

Nell'anno 2021 sono stati emanati complessivamente n. 93 avvisi, mettendo a disposizione n. 3.939 alloggi, per la cui assegnazione sono state presentate n. 41.338 domande.

Per quanto riguarda il 2022, si rileva che, alla data del 10 giugno, risultano pubblicati 55 avvisi per complessivi 2.376 alloggi.

2.4.2 LA DOMANDA DELL'AREA DELLA DIFFICOLTÀ ABITATIVA

Una tipologia di strumenti per definire il perimetro dell'area in difficoltà abitativa è rappresentata dalle misure regionali per sostenere famiglie in affitto sul libero mercato (in

² Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. XI/6579 del 30 giugno 2022,

difficoltà a causa dell'emergenza da Covid-19): la Misura unica del Fondo per la locazione ed il Fondo per la morosità incolpevole.

Nel 2021, la c.d. "Misura Unica" ha assegnato complessivamente 38 milioni di euro ai 91 Ambiti per sostenere i propri cittadini, con un ISEE inferiore a 35.000 euro, titolari di un contratto di locazione sul libero mercato, in difficoltà con il pagamento del canone; gli enti capofila di Ambito hanno provveduto ad assegnare contributi, fino ad un importo massimo di 3.000 euro, da erogare direttamente al proprietario dell'alloggio, a copertura di un massimo di 8 mensilità. I destinatari della agevolazione nel 2021 sono stati 22.139, considerando anche gli stanziamenti regionali 2020 messi a disposizione dagli Ambiti per i bandi 2021. Le risorse rese disponibili fino al 2020 sono state utilizzate dagli Ambiti per circa il 92%. Le risorse assegnate nel 2021 sono state utilizzate per circa il 40%, evidenziando una diversa capacità di spesa da parte degli enti, non sempre correlata all'ammontare delle risorse da gestire.

L'Ambito di Seriate nel triennio 2020 - 2022 ha proceduto all'indizione degli specifici bandi, esaurendo tutte le risorse regionali assegnate, nonché quelle integrative messe a disposizione dai Comuni, come da dettaglio della tabella seguente.

Annualità bandi	Dispositivi regionali ed eventuali integrazioni comunali	Risorse trasferite da Regione Lombardia	Risorse integrative comunali	Risorse erogate dall'Ambito	N. beneficiari
2020	DGR 2065/2019	42.744,00 €		42.744,00 €	25
	DGR 3008/2020	30.999,00 €		30.999,00 €	21
	DGR 3222/2020	75.395,00 €		75.395,00 €	51
	DGR 3664/2020	188.816,00 €		188.816,00 €	128
	Residui DGR 606/2018 emergenza abitativa	25.071,71 €		25.071,71 €	17
	Residui DGR 2644/2016 DGR 7464/2017 e 602/2018 (fondo inquilini morosi incolpevoli)	147.106,39 €		147.106,39 €	101
	Residui FSA Comuni Ambito:		24.984,46 €	24.984,46 €	17
2021	DGR 4678/2021	30.883,00 €		30.883,00 €	19
	DGR 5324/2021	266.892,00 €		266.892,00 €	105
	Risorse integrative comunali (8 comuni su 11)		252.467,23 €	252.467,23 €	85
2022	DGR 6491/2022	20.110,00 €		20.110,00 €	6
	DGR 6970/2022	372.477,00 €		372.477,00 €	105
	Fondi integrativi del Comune di Seriate		100.000,00 €	100.000,00 €	29
Totale		1.200.494,10 €	377.451,69 €	1.577.945,79 €	709

Fonte: elaborazione dati Ufficio di Piano

Nel 2021, il Fondo inquilini morosi incolpevoli ha programmato risorse per oltre 9 milioni di euro per i 155 comuni ad alta tensione abitativa per il contrastare le situazioni di sfratto, mediante un contributo ai cittadini per sanare la morosità incolpevole fino a 12.000,00 euro.

Dal 2014 ad oggi sono stati trasferiti ai Comuni 58 milioni di euro che hanno consentito l'erogazione di contributi a 17.500 beneficiari.

Di seguito il riepilogo delle risorse del Fondo inquilini morosi incolpevoli assegnate all'ambito di Seriate e l'andamento della spesa. Alla data attuale residuano euro 42.651,72 da utilizzarsi nel 2023.

Provvedimenti regionali	Fondi attribuiti	Anno gestione e bando	Importo fondi liquidati per sfratto	Beneficiari	Importo fondi trasferiti per Misura Unica	Totale fondi utilizzati	Residui
DGR n. 2648/2014 (ann. 2014)	64.000,00 €	2015/2016	64.000,00 €	10	0,00 €	64.000,00 €	0,00 €
DGR n. 5644/2016 (ann. 2016)	62.948,15 €	2017	62.948,15 €	8	0,00 €	62.948,15 €	0,00 €
DGR n. 2974/2020 (ann. 2016)	47.776,11 €	2020/2021	47.776,11 €	7	0,00 €	47.776,11 €	0,00 €
DGR n. 7464/2017 (ann. 2017)	32.312,40 €	2018	1.430,47 €	1	30.881,93 €	32.312,40 €	0,00 €
DGR n. 602/2018 (ann. 2018)	116.836,29 €	2019	611,83 €	1	116.224,46 €	116.836,29 €	0,00 €
DGR 348/2020 (ann. 2020)	12.663,74 €	2020/2021	12.663,74 €	3	0,00 €	12.663,74 €	0,00 €
DGR 5395/2021 (ann. 2021)	61.417,07 €	2022/2023	18.765,35 €	3	0,00 €	18.765,35 €	42.651,72 €
Totale	397.953,76 €		208.195,65 €	33	147.106,39 €	355.302,04 €	42.651,72 €

Fonte: elaborazione dati Ufficio di Piano

La misura, partita lentamente, ha visto negli anni un graduale incremento dei beneficiari; negli ultimi 24 mesi, caratterizzati dal blocco nazionale degli sfratti, l'incremento dei beneficiari è giustificato anche dall'estensione dell'agevolazione verso cittadini in difficoltà economiche a causa dell'emergenza da Covid-19.

Tra le maggiori criticità nell'applicazione della misura si segnala che numerosi situazioni di sfratto che pervengono ai comuni non presentano il requisito della morosità incolpevole, nonché la difficoltà di utilizzare i contributi per il reperimento di nuovi alloggi, in quanto i nuclei beneficiari non presentano condizioni economiche e/o garanzie tali da reperire alloggi in locazione sul libero mercato.

Nel 2022 il Ministero non ha stanziato risorse per questo Fondo.

2.5 La classificazione del fabbisogno comunale

Con il Programma Regione per l'Edilizia Residenziale Pubblica (DCR X/456 del 30 luglio 2014), il fabbisogno abitativo comunale è stato classificato tenendo conto di alcuni indici specifici:

- antropizzazione (POPOLAZIONE RESIDENTE PER KM QUADRATO): un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare;
- pressione produttiva (NUMERO DI UNITÀ LOCALI D'IMPRESA PER 1.000 RESIDENTI): la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni;
- difficoltà di accesso mercato immobiliare (PREZZO MEDIO AL MQ DELLE ABITAZIONI SUL MERCATO DELLA COMPRAVENDITA): prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa;
- domanda sostegno pubblico (SOMMA PER 1000 RESIDENTI DELLE DOMANDE AMMISSIBILI PER CONTRIBUTO ACQUISTO PRIMA CASA, DELLE DOMANDE AMMESSE PER FSA E DELLE DOMANDE PRESENTI NELLE GRADUATORIE ERP): la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno;
- difficoltà economiche (REDDITO IMPONIBILE IRPEF MEDIO PER DICHIARAZIONE PRESENTATA): la ridotta disponibilità di risorse economiche può rendere difficoltosa la soddisfazione delle esigenze abitative.

Di seguito gli indici relativi ai Comuni dell'Ambito di Seriate, così come rilevati dagli open data di Regione Lombardia:

Comune	Classe_fabbisogno	Valore_in_dice	Posizione_graduatoria	Antropizzazione	Pressione_produttiva	Difficoltà_accesso_mercato_immobiliare	Domanda_sostegno_pubblico	Difficoltà_economiche
Albano Sant'Alessandro	In media	0.33	338	1.26	0.36	-0.12	0.34	0.23
Bagnatica	Basso	-0.05	707	0.15	0.88	-0.33	-0.35	0.28
Brusaporto	In media	0.10	529	0.69	0.30	-0.36	0.46	0.94
Cavernago	In media	0.02	611	-0.27	-0.29	-0.49	0.67	0.16
Costa di Mezzate	In media	0.19	443	0.11	0.01	-0.45	0.72	-0.03
Grassobbio	In media	0.72	161	0.28	2.57	0.26	0.70	0.17
Montello	Basso	-0.01	648	1.63	-0.88	-0.64	-0.17	-0.18
Pedrengo	In media	0.38	308	1.43	0.83	0.20	0.22	0.65
Scanzorosciate	Basso	-0.08	738	0.47	-0.51	0.14	0.28	1.12
Seriate	In media	0.81	137	1.85	-0.28	0.97	1.41	0.54
Torre de' Roveri	Basso	-0.18	874	0.40	0.39	-0.60	-0.01	1.24

Fonte: Open data di Regione Lombardia, Direzione, Casa, housing sociale, expo 2015 e internazionalizzazione delle imprese, aggiornati al 25 settembre 2014

La classificazione del PRERP offre una lettura specifica del fabbisogno abitativo lombardo che si affianca all'originaria classificazione dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa (ATA), che fa riferimento alla Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/2004, in vigore dal 18 febbraio 2004.

In particolare, ai 155 Comuni ad alta tensione abitativa è destinato il Fondo inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito in legge con L. 124 del 28 ottobre 2013.

Un'ulteriore classificazione comunale sul fabbisogno abitativo è quella prevista dalla DGR 7741 del 2008 attuativa dell'art.9 co.1 della L.r.12/2005 "Legge per il governo del territorio". Si tratta in particolare di un elenco di comuni obbligati a reperire nell'ambito del proprio Piano dei Servizi aree per l'edilizia residenziale pubblica sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, "assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato". Si tratta di una previsione non del tutto attuata, su cui probabilmente incide la natura sussidiaria della L.r.12/2005 che responsabilizza la programmazione territoriale comunale³.

2.6 La programmazione comunale dell'offerta abitativa

Il Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024 traccia delle linee strategiche⁴ per la programmazione comunale dell'offerta abitativa: è necessario ricercare risposte alle aree di domanda (del disagio e della difficoltà) con strumenti articolati. L'offerta tradizionale, infatti, non esaurisce i bisogni abitativi che si manifestano sui territori.

In questo quadro si inserisce quindi la necessità che i nuclei familiari con problemi nella sfera dell'abitare non possano essere solo destinatari di un SAP o di un contributo a ristoro delle difficoltà nel mantenere una locazione; occorre invece prevedere un accompagnamento sociale/educativo sia rivolto a coloro che accedono a tali servizi e interventi, ma soprattutto per coloro che non vi accedono, con i quali va costruito anche un piano di supporto fuori dai SAP e dagli altri supporti canonici.

Rientrano in queste ipotesi, ad esempio, i casi di emarginazione su cui sperimentare percorsi di housing first, all'interno del Piano Povertà.

Inoltre, il rafforzamento della programmazione comunale passa anche attraverso reti territoriali efficaci sul tema dell'abitare, che all'analisi del bisogno abitativo e dalle risorse della comunità, si colleghi anche con altri filoni della programmazione zonale in una logica di sviluppo territoriale con l'obiettivo di costruire una filiera del sostegno all'abitare.

³ Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022 – 2024, pag. 26.

⁴ Ibidem, pag. 42.

3. Il Piano annuale dell'offerta abitativa dell'Ambito di Seriate

In data 21 novembre 2022, l'ufficio di piano dell'Ambito di Seriate ha dato comunicazione ai Comuni appartenenti all'Ambito e ad ALER Bergamo-Lecco-Sondrio dell'avvio del procedimento di ricognizione dell'offerta abitativa per la stesura del Piano Annuale 2023 (ID 29536352).

che è stato aperto in piattaforma regionale dal medesimo giorno sino al 15 dicembre 2022.

Risultano n. 11 enti proprietari, di cui n. 10 sono Comuni, a cui si aggiunge ALER Bergamo-Lecco-Sondrio.

Il comune di Montello non possiede alloggi e risulta certificato a zero nell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo.

Sono state ricevute n. 11 comunicazioni dagli Enti proprietari sulla piattaforma, attraverso il modulo di comunicazione dell'offerta abitativa, di cui si riportano gli estremi:

ID	Data trasmissione	Mittente	Alloggi nel piano di zona
29553466	24/11/2022 12:54	COMUNE DI PEDRENGO	6
29602260	12/12/2022 10:36	COMUNE DI GRASSOBBIO	26
29608134	06/12/2022 08:31	COMUNE DI BAGNATICA	3
29608264	06/12/2022 13:11	COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO	32
29609160	06/12/2022 17:36	COMUNE DI COSTA DI MEZZATE	9
29614141	07/12/2022 09:18	ALER BERGAMO · LECCO · SONDRIO	165
29614530	12/12/2022 08:50	COMUNE DI SERIATE	82
29630971	12/12/2022 12:38	COMUNE DI SCANZOROSCIATE	21
29636372	14/12/2022 13:00	COMUNE DI BRUSAPORTO	34
29641717	14/12/2022 11:55	COMUNE DI CAVERNAGO	29
29641720	14/12/2022 12:22	COMUNE DI TORRE DE' ROVERI	17
		COMUNE DI MONTELLO	Patrimonio certificato a zero il 14/07/2017

3.1 Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Il patrimonio immobiliare presente a livello di Ambito è costituito complessivamente da 424 alloggi di cui il 61% sono alloggi di proprietà comunale e i rimanenti sono in possesso di un unico proprietario ALER "Bergamo -Lecco - Sondrio" che ne detiene il 39% (165).

La destinazione d'uso degli alloggi è la seguente:

Ente	Totale alloggi nel piano di zona	Di cui per Servizio abitativo sociale (SAS)	Di cui per Servizio abitativo pubblico (SAP)	Di cui per altro uso residenziale
ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO	165	0	165	0
COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO	32	0	30	2 ⁵
COMUNE DI BAGNATICA	3	0	0	3
COMUNE DI BRUSAPORTO	34	0	34	0
COMUNE DI CAVERNAGO	29	0	29	0
COMUNE DI COSTA DI MEZZATE	9	0	9	0
COMUNE DI GRASSOBBIO	26	0	26	0
COMUNE DI MONTELLO	Patrimonio certificato a 0	Patrimonio certificato a 0	Patrimonio certificato a 0	Patrimonio certificato a 0
COMUNE DI PEDRENGO	6	0	6	0
COMUNE DI SCANZOROSCIATE	21	0	21	0
COMUNE DI SERIATE	82	0	82	0
COMUNE DI TORRE DE' ROVERI	17	0	17	0
Totale	424	0	419	5

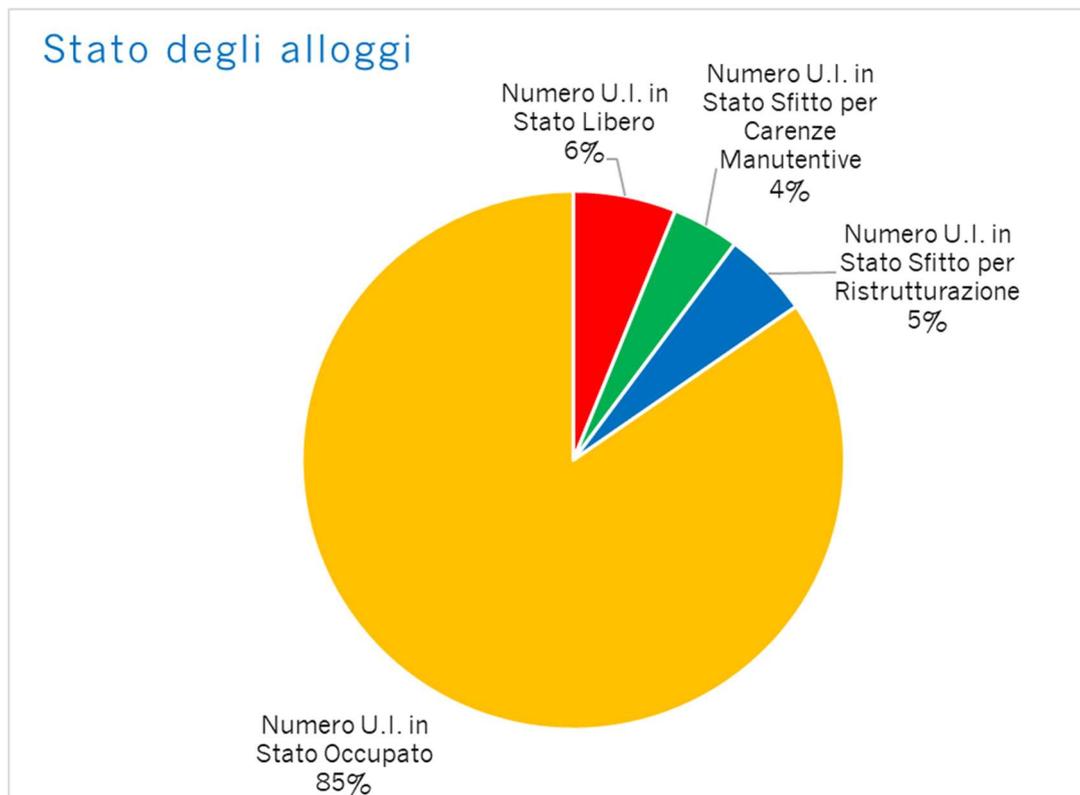
Il quadro complessivo dello stato degli alloggi, così come risultante dall'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo, è il seguente:

Ente	Numero U.I. di Proprietà	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
ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO	165	6	6	5	148	0
COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO	32	4	0	0	28	0
COMUNE DI BAGNATICA	3	1	0	0	2	0
COMUNE DI BRUSAPORTO	34	2	4	0	28	0
COMUNE DI CAVERNAGO	29	0	2	15	12	0

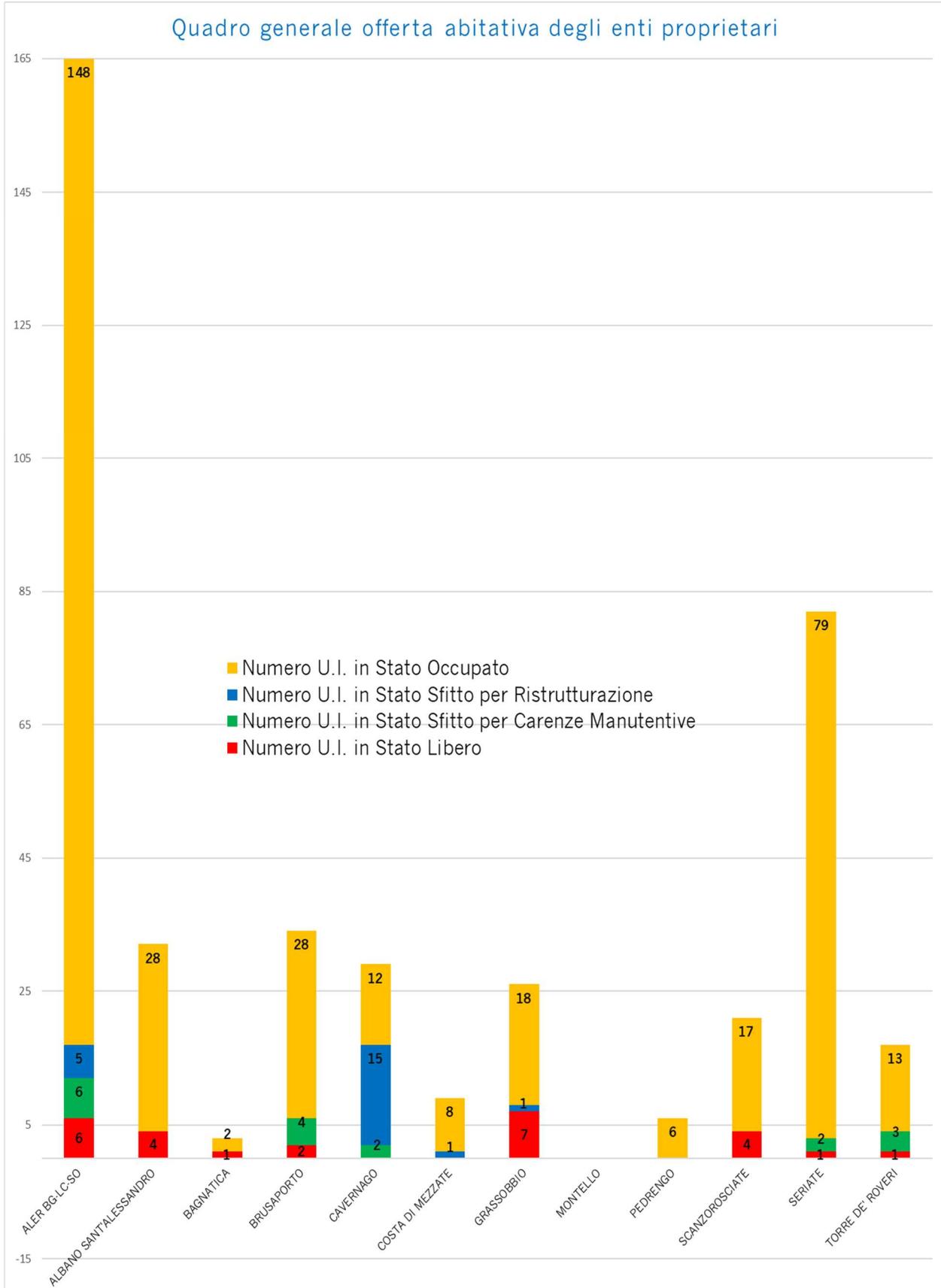
⁵ Con DGR n. 4413 del 17/03/2021 è stato approvato un programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione di due alloggi SAP liberi situati nel Comune di Albano Sant'Alessandro (BG), da destinare in locazione a soggetti intermedi con finalità statuarie di carattere sociale, per l'attuazione di un servizio di sostegno alla domiciliarità rivolto ad anziani e a famiglie in condizione di fragilità.

COMUNE DI COSTA DI MEZZATE	9	0	0	1	8	0
COMUNE DI GRASSOBBIO	26	7	0	1	18	0
COMUNE DI MONTELLO	Patrimonio certificato a zero	0	0	0	0	0
COMUNE DI PEDRENGO	6	0	0	0	6	0
COMUNE DI SCANZOROSCIATE	21	4	0	0	17	0
COMUNE DI SERIATE	82	1	2	0	79	0
COMUNE DI TORRE DE' ROVERI	17	1	3	0	13	0
Totale	424	26	17	22	359	0

Il quadro generale evidenzia una situazione in cui l'85% (n. 359 sul totale di n. 424) degli alloggi risulta occupato.



Quadro generale offerta abitativa degli enti proprietari



3.2 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno

Non sono pervenute disponibilità di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno.

3.3 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Non sono pervenute disponibilità di unità abitative oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

3.4 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno

Non sono pervenute disponibilità di unità abitative oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione assegnabili nel corso dell'anno.

3.5 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) già libere o che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over)

Le unità abitative già libere o che presumibilmente si libereranno per effetto del turn-over sono 8:

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over
ALER BERGAMO · LECCO · SONDRIO	4
COMUNE DI GRASSOBBIO	2
COMUNE DI SERIATE	2
Totale	8

3.6 Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici

Non sono pervenute disponibilità di unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici.

3.7 Numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno

Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno è 14:

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno
ALER BERGAMO · LECCO · SONDRIO	4
COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO	1
COMUNE DI BRUSAPORTO	2
COMUNE DI GRASSOBBIO	2
COMUNE DI SCANZOROSCIATE	3
COMUNE DI SERIATE	2
Totale	14

3.8 Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza

L'eccedenza percentuale alla soglia stabilita dalla legge (20%) si applica esclusivamente sulle unità abitative di proprietà comunale⁶. I Comuni non hanno indicato nessuna percentuale nel modulo di comunicazione, pertanto sarà applicata la soglia percentuale stabilita dalla legge regionale (20%).

3.9 Eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale

Nessun ente proprietario ha individuato, oltre alle categorie diversificate per l'integrazione sociale di cui all'art. 14 del Regolamento regionale, ulteriori altre categorie di particolare rilevanza sociale.

3.10 Quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle «Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco»

La quota percentuale delle unità disponibili da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco comunicata dagli enti proprietari è pari a 0 (zero).

3.11 Unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori

Gli enti proprietari – Comuni ed ALER - programmano le unità abitative da destinare temporaneamente a servizi abitativi transitori, individuandole nell'ambito del proprio patrimonio tra le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici, servizi abitativi sociali o altra locazione ad uso abitativo, entro la soglia massima del 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici complessivamente possedute a titolo di proprietà alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 16/2016 (luglio 2016)⁷.

Il numero di unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori nel corso dell'anno è pari a 1:

⁶ Ai sensi dell'art. 23, comma 3, della legge regionale 16/2016.

⁷ Articolo 23, comma 13 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei Servizi Abitativi e DGR XI/2063 del 31/07/2019 "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".

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. per servizi abitativi transitori
ALER BERGAMO · LECCO · SONDRIO	1
Totale	1

3.12 Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente

Il numero di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente è pari a 10:

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. assegnate l'anno precedente
ALER BERGAMO · LECCO · SONDRIO	4
COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO	3
COMUNE DI SERIATE	2
COMUNE DI TORRE DE' ROVERI	1
Totale	10

4 Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale

L'Ambito Territoriale di Seriate è il soggetto attuatore, per conto dei Comuni associati, delle misure regionali di sostegno alla locazione. Anche per il 2023 saranno indetti bandi pubblici per l'assegnazione dei contributi afferenti alle misure per il mantenimento dell'abitazione in locazione nel libero mercato e nei servizi abitativi sociali, a seguito dell'emanazione degli specifici provvedimenti regionali.

Di seguito un riepilogo delle principali misure di sostegno attivate nell'anno 2022.

4.1 Bando Misura Unica Sostegno Affitto - DGR 6491/2022 e DGR 6970/2022

Le risorse previste dalle DGR 6491/2022⁸ e 6970/2022⁹ assegnate all'Ambito territoriale di Seriate sono state pari a euro 392.587,00. Ad integrazione delle risorse regionali, il Comune di Seriate ha destinato risorse aggiuntive per il finanziamento della Misura Unica per un importo di euro 100.000,00.

Il quadro complessivo delle domande pervenute nel 2022 è il seguente:

⁸ Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/6491 del 13 giugno 2022 "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - anno 2022"

⁹ Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/6970 del 19 settembre 2022 "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato - anno 2022 -integrazione della misura di cui alla DGR XI/6491/2022".

COMUNI	Nr. domande presentate	di cui non ammesse	di cui ammesse ma non finanziate	di cui ammesse e finanziate con fondi regionali	di cui ammesse e finanziate con fondi comunali	Importo fondi regionali erogati	Importo fondi comunali erogati
Albano S.A.	47	5	34	8	0	28.400,00 €	0,00 €
Bagnatica	13	0	11	2	0	7.200,00 €	0,00 €
Brusaporto	16	2	5	9	0	32.400,00 €	0,00 €
Costa di Mezzate	18	1	12	5	0	18.000,00 €	0,00 €
Cavernago	13	0	13	0	0	0,00 €	0,00 €
Grassobbio	6	0	5	1	0	3.600,00 €	0,00 €
Montello	30	4	19	7	0	25.200,00 €	0,00 €
Pedrengo	22	2	13	7	0	23.987,00 €	0,00 €
Scanzorosciate	42	3	25	14	0	49.700,00 €	0,00 €
Seriate	170	12	74	55	29	193.300,00 €	100.000,00 €
Torre de' Roveri	7	0	4	3	0	10.800,00 €	0,00 €
Fuori Ambito	1	1	0	0	0	0,00 €	0,00 €
Totale	385	30	215	111	29	392.587,00 €	100.000,00 €

4.2 Erogazione di contributi agli inquilini morosi incolpevoli titolari di contratti sul libero mercato e soggetti a provvedimenti di sfratto di cui alle DGR 2974/2020 - 3438/2020 - 5395/2021

Il Comune di Seriate, fruitore di finanziamento destinato ai comuni ad "alta tensione abitativa"¹⁰ ha esteso¹¹ agli altri Comuni dell'ambito la possibilità di fruire del sostegno economico per gli inquilini morosi incolpevoli titolari di contratti sul libero mercato e soggetti a provvedimenti di sfratto (D.L. 102/2013) tramite appositi bandi gestiti a livello associato.

Nel 2022 sono pervenute n. 20 domande di cui n. 10 ammesse e n. 8 finanziate (per un importo di euro 42.645,20), in quanto hanno conseguito una delle finalità previste per l'erogazione del contributo:

- sanare la morosità incolpevole, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;

¹⁰ Ovvero i Comuni ad elevata tensione abitativa individuati dalla delibera Cipe n. 87 del 13 novembre 2013, tra i quali rientra il comune di Seriate, nonché i Comuni inseriti dal PRERP 2014-2016 nelle classi di fabbisogno abitativo acuto critico elevato.

¹¹ Seduta del 16 aprile 2016, verbale agli atti dell'Ufficio di Piano.

- assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato.

4.3 Contributi di solidarietà

La misura si configura, da un lato, come sostegno economico per i nuclei familiari i cui redditi non sono sufficienti a sostenere i costi della locazione sociale e, dall'altro, come contributo finanziario a favore della sostenibilità economica del servizio pubblico erogato dagli Enti proprietari (Comuni e ALER).

Di seguito un prospetto dei dati riepilogativi dei contributi di solidarietà erogati da Regione Lombardia agli enti proprietari nel periodo 2019-2022:

Attività	2019	2020	2021	2022
Importo risorse trasferite nell'anno	23,750 Mln €	23,5 Mln €	23 Mln €	18,4 Mln €
Enti attuatori	5 Aler + 795 Comuni	5 Aler + 801 Comuni	5 Aler + 813 Comuni	5 ALER + 132 Comuni
Criterio di riparto delle risorse	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale + esiti rendicontazioni	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale + esiti rendicontazioni	Fabbisogno indice sostenibilità locazione sociale + esiti rendicontazioni Esclusi Comuni con meno di 3.000 € di contributo
Entità e variabilità del contributo	Variabile da 1.500 € a 2.500 €	Fino a 1.850 € per gli indigenti (comma 2) Fino a 2.700 € per gli assegnatari (comma 3)	Fino a 1.850 € per gli indigenti (comma 2) Fino a 2.700 € per gli assegnatari (comma 3)	Fino a 1.850 € per gli indigenti (comma 2) Fino a 2.700 € per gli assegnatari (comma 3), se hanno pagato il canone
Nuclei familiari beneficiari	17.520	20.624	20.675	Termine rendicontazione 30 aprile 2023

La rendicontazione delle risorse assegnate nel 2021, conclusa il 30 aprile 2022, ha evidenziato che sono n. 659 (su 818) gli enti che hanno rendicontato la spesa; 511 hanno assegnato contributi nel 2021 e n. 150 enti non hanno assegnato contributi. Residua un importo complessivamente NON assegnato agli inquilini (calcolato solo su 659 Comuni che hanno presentato la rendicontazione) pari a 5,4 mln/€¹².

Non sono disponibili i dati dei Comuni afferenti all'Ambito inerenti all'erogazione dei Contributi di solidarietà.

¹² Rapporto annuale al consiglio regionale - anno 2021 (ai sensi dell'art. 46 - clausola valutativa, comma 2 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 - Disciplina regionale dei servizi abitativi)", pag. 40.

5. La programmazione triennale

Con la DGR n. XI/7317 del 14 novembre 2022, la Giunta Regionale ha approvato le Linee Guida per la redazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, previsto all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 'Disciplina regionale dei servizi abitativi'.

La DGR in parola prevede che le Linee Guida abbiano carattere sperimentale; potranno infatti essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione.

Dato il carattere di novità che presenta la redazione del documento, in sede di prima applicazione, l'approvazione del Piano Triennale potrà essere perfezionata a cura degli Ambiti Territoriali entro il 31 marzo 2023.

Il Direttore
dell'Ambito di Seriate
Stefano Rinaldi