

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2026/2028 AMBITO TERRITORIALE SOCIALE DI MERATE

Indice

Introduzione	3
Quadro normativo di riferimento	3
Strumenti della programmazione dell'offerta abitativa	5
PARTE PRIMA – ANALISI DEL CONTESTO.....	8
1.1 Il contesto di riferimento	9
1.2 Contesto sociodemografico.....	12
PARTE SECONDA – CONSISTENZA DEL PATRIMONIO	13
2.1 Consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale	14
PARTE TERZA – FABBISOGNO ABITATIVO	20
3.1 Fabbisogno abitativo	21
PARTE QUARTA – INTERVENTI A SOSTEGNO DEL BISOGNO ABITATIVO	23
4.1 Azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione	24
4.2 Azioni per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa	26
PARTE QUINTA -LE STRATEGIE PER IL TRIENNIO 2026-2028	31
5.1 Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione	32
5.2 Linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e contrasto dell'emergenza abitativa	32
5.3 Sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.....	33
Conclusioni	35

Introduzione

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

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

Quadro normativo di riferimento

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

- il Regolamento Regionale del 4 agosto 2017 n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici";
- il Regolamento Regionale n. 3 dell'8 marzo 2019 "Modifiche al Regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4";
- il Comunicato regionale 31 marzo 2020, n.29 - "Orientamenti interpretativi finalizzati ad uniformare le procedure di verifica dei requisiti per l'assegnazione dei servizi abitativi pubblici a seguito di sentenza della Corte costituzionale n.44 del 28 gennaio 2020";
- l'ordinanza emessa il 26 luglio 2020 dal Tribunale di Milano ha richiesto a Regione Lombardia di modificare alcune disposizioni del R.R. n. 4/2017, relative ai requisiti di accesso e assegnazione dei servizi abitativi pubblici;
- la DGR XI/3679 del 13 ottobre 2020 "Determinazioni urgenti in ordine all'esecuzione dell'ordinanza del tribunale di Milano";
- la Legge regionale n. 7 "Legge di semplificazione 2021" del 9 maggio 2021;
- la Legge regionale n. 8 "Prima Legge di revisione normativa ordinamentale 2021" del 25 maggio 2021;

- il Regolamento regionale n. 6 “Modifiche al R. R. n. 4/2017 del 6 ottobre 2021– (Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici) - Disposizioni per l’attuazione delle modifiche alla L.R.16/2016 di cui all’art.14 della L.R.7/2021 e all’art.27 della L.R.8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie”.
- deliberazione n. 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”.
- la Legge regionale n. 9 “Legge di semplificazione 2022” approvata il 20 maggio 2022
- il D.g.r. 14 novembre 2022 – n. XI/7317 Approvazione delle “linee guida per la redazione del piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all’art. 6 della Legge regionale 8 luglio 2016 disciplina regionale dei servizi abitativi”. La D.g.r ha ulteriormente prorogato la scadenza della redazione del Piano Triennale al 31 marzo 2023.
- Il 14 novembre 2023 è stata approvata la Legge regionale n.4 “Legge di revisione normativa ordinamentale 2023” contenente Modifiche agli articoli 9, 11, 12, 13, 28 e 31 della l.r. 16/2016.
- D.g.r. 1691 del 28 dicembre 2023 avente come oggetto “Programma regionale Lombardia fse + 2021-2027 – priorità 3 inclusione sociale e 4.11 – azione c.1. “sostegno allo sviluppo e alla diffusione di servizi abitativi” e azione l.1. "sostegno a percorsi di accompagnamento per le persone a rischio di povertà ed esclusione sociale" modelli di servizi territoriali integrati per l’attivazione sociale e il potenziamento di servizi di accompagnamento all’abitare di persone in condizioni di vulnerabilità;
- D.g.r. 2147 del 8 aprile 2024 avente come oggetto:” determinazioni in ordine alle modalità per la costituzione e il funzionamento del consiglio territoriale presso le Aler. Conseguente adeguamento dello statuto tipo delle Aler”.
- Regolamento Regionale n. 2/2025 e la Delibera di Giunta n. XII/3974 del 3 marzo 2025. Tali atti hanno recepito la **sentenza n. 1481/2025 del Tribunale di Milano**, che ha imposto la revisione di alcuni requisiti di accesso precedentemente contestati.

Strumenti della programmazione dell'offerta abitativa

La normativa regionale introduce due strumenti per la programmazione dell'offerta abitativa: il Piano Annuale e il Piano Triennale.

Il **Piano Annuale** dell'offerta abitativa pubblica, introdotto e disciplinato dalla Legge Regionale 16/2016, ha l'obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Sociali (SAS) e Temporanei (SAT), individuando le unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento.

Il **Piano triennale** persegue *“l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento”* (art. 3, comma 1 Legge 16/2016).

Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Regionale 4/2017 il Piano Triennale dell'offerta abitativa si declina nei seguenti aspetti:

- a) il quadro conoscitivo del territorio attraverso un'analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
- b) il quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione;
- c) la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio, che quantifica le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento, considerando il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione;
- d) il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- e) l'individuazione delle strategie e degli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali,
- f) la definizione delle linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa;
- g) la definizione delle linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Come indicato nella Dgr 4563/2021 – Linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021-2023: *“strettamente connessi con gli scenari concernenti l’aumento delle disuguaglianze e il rischio di scivolamento o di aggravamento delle condizioni di povertà, sono gli interventi riguardanti le politiche abitative. L’insieme degli interventi che verranno programmati per il prossimo triennio non solo devono rafforzare quanto già impostato nelle annualità precedenti, ma devono rispondere ad una condizione critica ed emergenziale, e per certi aspetti diversa, acuita dalla crisi. Motivo che rende impellente procedere pensando a forme nuove di integrazione e trasversalità con altre aree di intervento, considerando le politiche per l’abitare come un perno attorno al quale far ruotare azioni nuove e di medio-lungo periodo. Il principale ordine di problemi può essere individuato nelle sempre maggiori difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell’abitazione (affitto, mutuo, ecc.), con un allargamento della platea di rischio a soggetti che fino ad ora non avevano avuto problemi a farvi fronte. Il superamento delle misure di garanzia che bloccano gli sfratti porterà ad un aumento dei cittadini che si rivolgeranno ai servizi sociali per ottenere forme di supporto, mettendo sotto stress i servizi non solo in termini di risorse disponibili da erogare ma anche di capacità organizzativa nel fare fronte a tutte le risposte”*.

Nella sua stesura il piano triennale recepisce quanto evidenziato in materia di politiche abitative sia relativamente al contenuto del piano di Zona dell’Ambito distrettuale di Merate 2025-2027 che ai contenuti del Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp) che definisce gli indirizzi strategici per le politiche e le scelte di pianificazione territoriale, paesaggistica, ambientale e urbanistica di rilevanza sovracomunale nel rispetto quindi dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza a cui si ispira la normativa regionale. La Provincia di Lecco è dotata di Ptcp sin dal 2004. Il Piano ha trovato, quale principio della propria operatività, la politica per l’accessibilità sostenibile degli insediamenti; insieme a quella, lo strumento provinciale è stato strutturato con due tipologie di indicazioni propositive:

- il quadro strategico che individua gli interventi da attuare per migliorare le condizioni del territorio in tema di ambiente, paesaggio, sicurezza, mobilità;
- il quadro strutturale che evidenzia i comportamenti da seguire, per i medesimi fini, nella pianificazione urbanistica comunale.

Nel corso degli anni il Ptcp è stato oggetto di varianti di adeguamento che hanno riguardato:

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

- le politiche che investono la conservazione e la valorizzazione dello spazio rurale e degli ambiti agricoli strategici, la dimensione paesaggistica e l'efficienza dell'apparato produttivo manifatturiero;
- la componente socioeconomica e attività produttive, la componente paesaggio, la definizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica e della rete ecologica provinciale;
- la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato (art.5 comma 4 della legge regionale n. 31/2014).

PARTE PRIMA

ANALISI DEL TERRITORIO

1.1 Il contesto di riferimento

L'Ambito territoriale sociale di Merate conta 119.985 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2025 fonte ISTAT) distribuiti su 24 Comuni. I comuni dell'Ambito di Merate sono situati nella provincia di Lecco e si estendono per una superficie di 129,87 km² con una densità media di 923,89 per km².

Fig.1 "Ambito di Merate"



Fonte: http://www.retesalute.net/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=126

I Comuni dell'Ambito di Merate sono suddivisi tra il territorio del Casatese (Barzago, Barzanò, Casatenovo, Cassago B.za, Cremella, Missaglia, Monticello B.za, Sirtori e Viganò) e del Meratese (Airuno, Brivio, Calco, Cernusco L.ne, Imbersago, Lomagna, Merate, Montevecchia, Olgiate Molgora, Osnago, Paderno d'Adda, Robbiate, Santa Maria Hoè, La Valletta Brianza, Verderio).

Tab.1 "Popolazione residente".

Popolazione residente al 31/12/2025			
COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE	SUPERFICIE	DENSITA'
AIRUNO	2.893	4,27	677,52
BARZAGO	2.377	3,60	660,28
BARZANO'	5.006	3,57	1.402,24
BRIVIO	4.377	7,99	547,81
CALCO	5.451	4,64	1.174,78
CASATENOVO	13.216	12,65	1.044,74
CASSAGO B.ZA	4.393	3,52	1.248,01
CERNUSCO L.NE	3.857	3,79	1.017,68
CREMELLA	1.690	1,87	903,74
IMBERSAGO	2.492	3,16	788,61
LA VALLETTA B.ZA	4.649	8,83	526,50
LOMAGNA	5.068	3,96	1.279,80
MERATE	14.950	11,02	1.356,62
MISSAGLIA	8.973	11,47	782,30
MONTEVECCHIA	2.665	5,88	453,23
MONTICELLO B.ZA	4.134	4,64	890,95
OLGIATE M.RA	6.324	7,14	885,71
OSNAGO	4.776	4,43	1.078,10
PADERNO D'A.	3.879	3,55	1.092,68
ROBBIATE	6.382	4,69	1.360,77
SANTA MARIA HOE'	2.113	2,80	754,64
SIRTORI	2.770	4,27	648,71
VERDERIO	5.485	6,52	841,26
VIGANO'	2.065	1,61	1.282,61
TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE: 119.985			

Fonte: ISTAT

I comuni più popolosi sono i comuni di Merate, Casatenovo e Missaglia. Quelli con una più alta densità sono Barzanò, Robbiate, Merate e Viganò, mentre il Comune con la più bassa densità è Montevecchia. I comuni che hanno la superficie più elevata sono Casatenovo seguito da Missaglia e Merate, mentre i comuni più piccoli sono Viganò e Cremella.

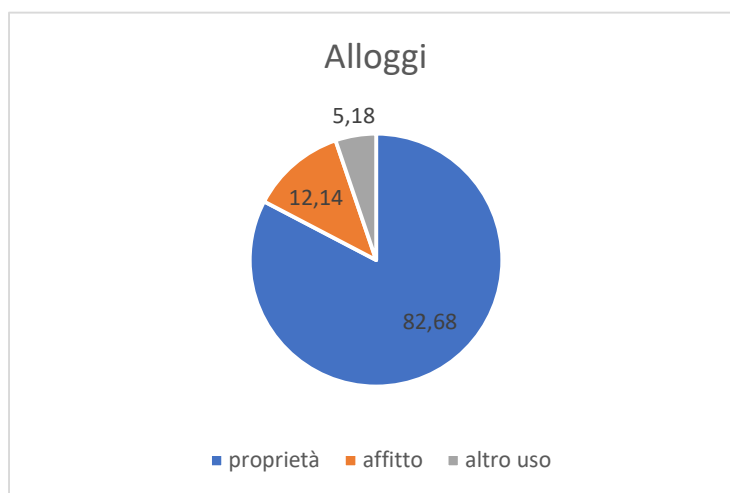
Come si evince dai dati di cui sopra, l'assetto territoriale dell'Ambito di Merate è composto per lo più da Comuni piccoli, con meno di 5.000 abitanti (art. 1 comma 2 della L. n. 158/2017), che costituiscono il 62,5%. Questo dato è significativo in considerazione di quanto previsto dall'art. 7 della R.r. n. 3/2019 il quale recita: *"I nuclei familiari in condizioni di indigenza possono presentare domanda per gli alloggi localizzati nel Comune di residenza. Se nel comune di residenza non vi sono unità abitative, o se presenti, queste non sono adeguate alle caratteristiche e alla composizione del nucleo familiare, il nucleo familiare richiedente può presentare domanda nel comune di svolgimento*

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

dell'attività lavorativa o in terzo comune a scelta nell'ambito territoriale di riferimento, a condizione che siano comuni con una popolazione superiore a 5.000 abitanti".

Rispetto alla situazione abitativa, si può affermare che l'82,70 % delle famiglie abita in un alloggio di proprietà, mentre il 12% delle famiglie abita in un alloggio in locazione e il 5,20% in alloggi di altra tipologia (es. alloggi pubblici, usufrutto, comodato d'uso gratuito ecc...)

Fig.2 "Tipologia alloggi".



Fonte: Censimento permanente 2021 - ISTAT

A livello nazionale, dai risultati del Censimento permanente del 2021 risulta che il **73,9% delle famiglie vive in case di proprietà**, il 19,6% sono quelle che vivono in affitto e il 6,5% in abitazioni occupate ad altro titolo (uso gratuito o altre forme). La proprietà della casa in cui si vive è più diffusa nelle Isole e nel Nord-est (74,9%), mentre il valore più basso è quello del Sud (72,4%). Le quote più elevate di famiglie in affitto o che occupano l'abitazione ad "altro titolo" si rilevano, rispettivamente, nel Nord-ovest (21,6%) e nelle Isole (10,3%).

I dati rilevati dal Censimento permanente per l'anno 2021 evidenziano come la possibilità di poter acquistare una casa sia generalmente una aspirazione per i cittadini, mettendo in luce la volontà di poter avere una dimora fissa, ma questo non è un obiettivo di facile raggiungimento in quanto molte famiglie faticano ad acquisire una propria autonomia di vita e ad uscire dallo stato di bisogno.

Lo stato di bisogno sopracitato è aumentato a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e delle difficoltà odierne conseguenti al rincaro dei costi che ha investito il nostro territorio.

La pandemia ha aggravato l'incertezza lavorativa delle famiglie monoreddito del Territorio che, nonostante la presenza di componenti che possiedono un'occupazione, rischiano l'esclusione sociale a causa della bassa soglia di reddito. Dall'analisi dei dati relativi al disagio abitativo del territorio e

dai dati che si evincono dalle domande presentate per i bandi di sostegno all'affitto e per gli alloggi SAP, si può dedurre che nel breve - medio periodo la vulnerabilità abitativa sarà uno dei principali problemi del nostro territorio.

1.2 Contesto sociodemografico

Tab.2 "Popolazione attiva".

FASCE D'ETA' AL 01/01 2022-2025				
FASCIA D'ETA'	AMBITO MERATE		CITTA' DI LECCO	
	2022	2025	2022	2025
0 - 14	15.814	14.656	5.552	5.276
15 - 65	76.338	76.850	29.519	29.821
65 - 75	14.426	14.368	5.436	5.491
Over 75	12.623	14.111	6.324	6.645
TOTALE	119.201	119.985	46.831	47.233

Fonte: ISTAT

Per quanto riguarda l'andamento della popolazione residente negli ultimi 4 anni, La tabella evidenzia come, dal 2022 al 2025, si assiste ad un lieve aumento della popolazione complessiva, ma con crescita della fascia di popolazione più anziana (over 75 da 10,58% a 11,76% sul totale della popolazione, over 65 da 22,69% a 23,76%), con speculare riduzione della fascia di popolazione più giovane (under 14 da 13,26% a 12,21%)

I dati relativi all'incidenza delle fasce più giovane e più anziana nell'Ambito di Merate è leggermente più favorevole in confronto al dato della città di Lecco, dove nel 2025 la fascia over 75 rappresenta il 14,06% (contro l'11,76 dell'Ambito meratese), mentre la fascia 0-14 anni rappresenta l'11,17 (contro il 12,21% dell'Ambito meratese).

PARTE SECONDA

CONSISTENZA DEL PATRIMONIO

2.1 Consistenza patrimonio abitativo pubblico e sociale

Gli Enti Proprietari dell'Ambito di Merate sono stati chiamati ad effettuare (su apposita piattaforma informatica) la programmazione dell'offerta abitativa per il triennio 2025-2028; l'Ufficio Casa d'Ambito ha quindi provveduto ad aprire una finestra temporale dal 17 dicembre 2025 al 06 febbraio 2026 per consentire la programmazione del patrimonio attraverso la compilazione del format relativo alla consistenza del patrimonio abitativo, così composto:

- 334 unità abitative di proprietà dell'Aler, di cui 306 alloggi SAP e 28 alloggi SAS (servizio abitativi sociali);
- 323 unità abitative pubbliche di proprietà dei Comuni, di cui 306 SAP, 10 SAS e 7 a uso SAT.

Tab.3 "Consistenza aggiornata del patrimo abitativo pubblico e sociale".

Ricognizione Unità Complessive						
	UNITA' SAP		UNITA' SAS		UNITA' SAT	
	Comune	ALER	Comune	ALER	Comune	ALER
Airuno		41		12		
Barzago	22	21				
Barzanò	7				1	
Brivio	7			16		
Calco			6		1	
Casatenovo	27	45				
Cassago B.za		15	4			
Cernusco L.ne	34				3	
Cremella	8					
La Valletta B.za	12					
Lomagna	36	32				
Merate	70	53				
Missaglia	19	19			1	
Montevecchia	8					
Monticello B.za	9					
Olgiate M.ra		58				
Osnago	20	15				
Paderno d'A.	3					
Robbiate	7	3				
Sirtori	4					
Verderio	10				1	
Viganò	3	4				
TOTALE	306	306	10	28	7	0

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

Come si evince in tab. 3 i comuni di Airuno, Imbersago, Olgiate Molgora e Santa Maria Hoè sono privi di patrimonio abitativo pubblico (SAP), mentre i comuni di Calco e Cassago Brianza sono in possesso di alloggi sociali (SAS).

Analizzando le dimensioni del patrimonio abitativo riportato nella tab. 4 si evidenzia la presenza di alloggi con una metratura inferiore ai 30 mq, tutti di proprietà Comunale e rappresentativi di una minima percentuale sul totale; gli alloggi che hanno dimensione tra i 30 e i 70 mq sono 405, di cui più del 66% di proprietà Comunale.

Gli alloggi con una metratura superiore ai 70 mq sono 198; di questi l'81% sono di proprietà dell'Aler; tali soluzioni abitative sono le uniche in grado di ospitare nuclei familiari con 6 o più componenti.

Tab.4 "dimensione degli alloggi abitativi pubblici".

Analisi unità per dimensione degli alloggi						
	UNITà SAP					
	Fino a 30 mq		30 – 70 mq		Oltre 70 mq	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Airuno	-	-	-	29	-	12
Barzago	-	-	22	15	-	6
Barzanò	2	-	1	-	4	-
Brivio	-	-	4	-	3	-
Casatenovo	-	-	23	11	4	34
Cassago B.za	-	-	-	12	-	3
Cernusco L.ne	-	-	28	-	6	-
Cremella	-	-	7	-	1	-
La Valletta B.za	-	-	6	-	6	-
Lomagna	4	-	29	17	3	15
Merate	4	-	62	16	4	37
Missaglia	-	-	18	9	1	10
Montevecchia	-	-	8	-	-	-
Monticello B.za	-	-	6	-	3	-
Olgiate M.ra	-	-	-	24	-	34
Osnago	-	-	19	9	1	6
Paderno d'A.	-	-	3	-	-	-
Robbiate	-	-	7	-	-	3
Sirtori	-	-	3	-	1	-
Verderio	1	-	8	-	1	-
Viganò	-	-	3	4	-	-
TOTALE	11	0	257	146	38	160
	11		403		198	

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

Come si evince in tab. 5, gli alloggi sociali sono presenti nei soli comuni di Calco e Cassago Brianza, per un totale di 10 unità abitative; per quanto riguarda gli alloggi dell'Aler, invece, il totale ammonta a 28 unità abitative nei due comuni di Airuno e Brivio.

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Tab.5 "dimensione degli alloggi abitativi sociali".

Analisi Unità per dimensione degli alloggi						
	UNITà SAS					
	Fino a 30 mq		30 – 70 mq		Oltre 70 mq	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Airuno	-	-	-	6	-	6
Brivio	-	-	-	12	-	4
Calco	-	-	5	-	1	-
Cassago B.za	-	-	4	-	-	-
TOTALE	0	0	9	18	1	10
	0		27		11	

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

Solo i Comuni di Barzanò, Calco, Cernusco L.ne, Missaglia e Verderio hanno deciso di destinare degli alloggi di loro proprietà ad uso transitorio (SAT) con le modalità previste "D.g.r. 31 luglio 2019 – XI/2063"; attualmente solo l'alloggio di Barzanò risulta libero.

Tab.6 "dimensione degli alloggi abitativi transitori".

Analisi unità per dimensione degli alloggi						
	UNITà SAT					
	Fino a 30 mq		30 – 70 mq		Oltre 70 mq	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Barzanò	1	-	-	-	-	-
Calco	-	-	1	-	-	-
Cernusco L.ne	-	-	3	-	-	-
Missaglia	-	-	1	-	-	-
Verderio	-	-	1	-	-	-
TOTALE	1	0	6	0	0	0
	1		6		0	

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

Per quanto riguarda lo stato di utilizzo degli alloggi SAP, SAS e SAT, si riportano i seguenti dati.

Tab.7 "Stato di utilizzo degli alloggi".

Analidi unità per stato di utilizzo									
	Unità SAP			Unità SAS			Unità SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti	Assegnati	Liberi	Sfitti	Assegnati	Liberi	Sfitti
Comuni Ambito	189	4	41	5	4	1	5	1	-

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Aler Lecco	276	7	18	22	6	0	-	-	-
TOTALE	465	11	59	27	10	1	5	1	-
	535			38			6		

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

Tra gli 11 alloggi risultanti liberi alla data in cui è stata effettuata la ricognizione, 4 alloggi sono di proprietà dei Comuni e 7 alloggi di proprietà dell'Aler.

17

Dall'analisi dei dati sui cittadini assegnati emerge, come da tab. 8, che tra i 473 assegnatari vi è una prevalenza di famiglie mononucleari o con due componenti all'interno del nucleo, rispetto alle famiglie con 5 e oltre componenti.

Tab.8 "Composizione dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi pubblici".

Analisi demografica assegnatari – composizione nuclei familiari							
	Mononucleari	Famiglie due componenti	Famiglie tre componenti	Famiglie quattro componenti	Famiglie cinque componenti	Famiglie oltre 5 componenti	Totale famiglie
Comuni Ambito	87	57	25	17	7	4	197
Aler Lecco	78	72	39	28	29	30	276
TOTALE	165	129	64	45	36	34	473

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

Si evidenzia inoltre che la prevalenza di questi cittadini è costituita da cittadini over 65 (tab. 13). Per quanto riguarda le famiglie con più di 3 di componenti, vi è una prevalenza di nuclei con almeno un minore a carico; le famiglie con almeno un membro extra europeo rappresentano il 17,88% del totale.

Tab.9 "Analisi demografica assegnatari alloggi SAP".

Analisi demografica assegnatari SAP				
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni
Comuni Ambito	188	32	43	81

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Fonte:

Aler Lecco	276	51	78	136
TOTALE	464	83	121	217

Modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

Tab.10 "Analisi demografica assegnatari sap - contrattualizzazione".

18

Analisi demografica assegnatari SAP – Contrattualizzazione			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
Comuni Ambito	188	0	188
Aler Lecco	276	0	276
TOTALE	464	0	464

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

Attualmente nell'Edilizia residenziale pubblica non si verificano situazioni di abusivismo, poiché tutti gli inquilini sono in possesso di un regolare contratto, il cui canone si differenzia in base all'ISEE. Dettagliando meglio la situazione reddituale degli inquilini degli alloggi SAP, emerge la seguente situazione:

- 166 nuclei in possesso di un contratto di PROTEZIONE a seguito di ISEE-ERP in fascia € 0 - € 9.000
- 175 nuclei in possesso di un contratto di ACCESSO a seguito di ISEE-ERP in fascia € 9.000 - € 14.000
- 110 nuclei in possesso di un contratto di PERMANENZA a seguito di ISEE-ERP in fascia € 14.000 - € 35.000
- 10 nuclei si trovano in stato di DECADENZA a seguito di ISEE-ERP in fascia oltre i 35.000 €; per questi nuclei seguirà la liberazione dell'alloggio, fatto salvo i casi previsti dal regolamento (over 65 e disabili)

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Tab.11 "Analisi demografica assegnatari sap - contrattualizzazione".

Analisi Situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
Comuni Ambito	90	56	33	6	185
Aler Lecco	76	119	77	4	276
TOTALE	166	175	110	10	461

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

PARTE TERZA

FABBISOGNO ABITATIVO

3.1 Fabbisogno abitativo primario

Il **fabbisogno abitativo** rappresenta la necessità complessiva di alloggi, infrastrutture e servizi necessari per soddisfare le esigenze di una popolazione in un determinato periodo di tempo. Non è un semplice dato numerico, ma il risultato del rapporto dinamico tra la **struttura della popolazione** (domanda) e il **patrimonio edilizio esistente** (offerta).

Per le politiche abitative pubbliche, non è sufficiente limitarsi alla stima del numero di abitazioni da costruire o recuperare in Edilizia Residenziale Pubblica, perché i bisogni dei cittadini sono diversificati e complessi. Occorre considerare il fabbisogno abitativo in modo più ampio, comprendendo la richiesta di alloggi in edilizia convenzionata o accessibili su libero mercato, nonché la necessità di accompagnamento per emergere da una situazione di momentanea difficoltà.

Da ciò si deduce che le politiche abitative vanno considerate anche come politiche sociali e il ruolo dell'ente pubblico deve modificarsi di conseguenza: non più solo pianificatore e/o costruttore di case ma promotore di welfare abitativo.

L'edilizia residenziale pubblica da sola non è in grado di rispondere ai molteplici bisogni abitativi, in quanto il numero di alloggi è esiguo in rapporto alla crescente richiesta.

Come si può vedere dalla tabella 12, nel triennio 23-25 si osserva una decisa riduzione nella percentuale di risposta alla richiesta di alloggi pubblici; rispetto al triennio precedente, le domande sembrano essersi stabilizzate su numeri più alti, mentre il numero di alloggi in disponibilità resta esiguo, in alcuni casi anche sotto le 15 unità annuali per l'intero territorio dell'ambito.

Tab.12 "Prospetto Avvisi Pubblici 2019-2025".

ANNO	n. ALLOGGI IN AVVISO	N. DOMANDE	% DI RISPOSTA ABITATIVA
2019	15	101	14,85 %
2020	14	ANNULLATO	-
2021	19	190	10,00 %
2022	27	230	11,74 %
2023	14	255	5,49 %
2024	24	291	8,25 %
2025	13	223	5,83 %

Fonte: Ufficio casa d'Ambito

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

Tab.13 "Situazione di sovraffollamento alloggi SAP".

ENTE PROPRIETARIO	NUCLEI IN SOVRAFFOLLAMENTO	NUCLEI IN SOTTODIMENSIONAMENTO
BARZANO'		1
CREMELLA	1	1
LA VALLETTA		3
LOMAGNA	4	5
MERATE	6	13
OSNAGO	4	5
PADERNO D'ADDA	1	
ROBBIATE	1	
TOTALE	17	28

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

I dati che emergono dalla tab. 13 suggeriscono inoltre un utilizzo non sempre appropriato degli alloggi pubblici e di conseguenza la necessità di attuare il regolamento dei cambi alloggi per favorire l'ottimizzazione e la razionalizzazione del patrimonio abitativo e riequilibrare la metratura degli alloggi con la composizione dei nuclei assegnatari

Tab.14 "Numero provvedimento di sfratti emessi per la provincia di Lecco escluso capoluogo".

PROVVEDIMENTI DI SFRATTO EMESSI				
ANNO	Finita locazione	Morosità	Totale procedimenti emessi	Sfratti eseguiti
2016	11	211	282	116
2017	13	176	242	115
2018	7	150	206	125
2019	10	139	197	94
2020	8	80	114	21
2021	14	140	149	38
2022	13	126	652	152
2023	19	108	560	111
2024	22	112	534	102

Fonte: Ministero dell'Interno.

Il dato sugli sfratti indica una decisa ripresa delle esecuzioni di sfratto, bloccate negli anni immediatamente successivi alla pandemia. Il numero di procedimenti di sfratto emessi nel 2024 è quasi doppio rispetto agli anni precedenti la pandemia.

PARTE QUARTA

INTERVENTI A SOSTEGNO DEL BISOGNO ABITATIVO

4.1 Azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione

4.1.1 Bando per l'assegnazione di alloggi pubblici SAP

Durante il triennio 2023-25, una volta all'anno è stato aperto il bando per l'assegnazione di alloggi pubblici, di proprietà di Aler e dei Comuni, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 16/2016. Come evidenziato nella tabella a seguire, le richieste sono state decisamente superiori rispetto all'offerta disponibile, di conseguenza il fabbisogno abitativo è stato soddisfatto solo in minima parte.

24

Tab. 15 "Alloggi disponibili e domande bando SAP – triennio 2023-25".

ANNO	N. ALLOGGI IN AVVISO	N. DOMANDE	% DI RISPOSTA ABITATIVA
2019	15	101	14,85 %
2020	14	ANNULLATO	-
2021	19	190	10,00 %
2022	27	230	11,74 %
2023	14	255	5,49 %
2024	24	291	8,25 %
2025	13	223	5,83 %

Fonte: Ufficio casa d'Ambito

Da tali dati emerge che l'edilizia residenziale pubblica ha risposto al fabbisogno abitativo soltanto per il 5,49% nel 2023, 8,24% nel 2024, 5,83% nel 2025.

4.1.2 Bando Cambio alloggio

Nel 2023 è stato emesso il primo bando per i cambi alloggi. Per tutto l'Ambito sono pervenute n. 1 domanda per il Comune di Barzanò, n. 3 domande per il Comune di Casatenovo, n. 2 domande per il Comune di Osnago, n.5 domande per il Comune di Merate per un totale di n.11 domande. Di queste solo 1 nucleo residente Merate ha potuto effettuare il cambio alloggio.

4.1.3 Percorso "Nuovi sguardi sull'abitare" e Tavolo per le politiche abitative

Nei mesi di febbraio e marzo 2024 si è tenuto un percorso multidisciplinare dedicato alle politiche abitative dal nome "Nuovi sguardi sull'abitare" che ha trattato il tema con le sue criticità e opportunità in un'ottica propositiva. Dopo vari momenti di confronto, formativi ed informativi, con differenti testimonianze da parte di ospiti esterni, è stata costruita una proposta condivisa e partecipata. Gli interlocutori principali sono stati: Sindaci, assessori, responsabili dei servizi sociali, assistenti sociali, sindacati degli inquilini, sindacati dei piccoli proprietari ed il Terzo settore. La finalità è stata di

delineare una proposta che poi è esitata in un documento finale “Sistema abitativo meratese e Agenzia Casa” che orienta gli obiettivi dell’area politiche abitative dalla sua approvazione in Assemblea, 3 ottobre 2024.

Per dare attuazione agli obiettivi contenuti nel documento, nel 2025 è stato istituito un Tavolo per le politiche abitative, al quale partecipano alcuni Sindaci ed Assessori dell’Ambito insieme agli operatori dell’Ufficio Casa ed alla responsabile dell’Ufficio di Piano. Il Tavolo ha il compito di guidare e condividere l’implementazione delle attività necessarie al raggiungimento degli obiettivi. Nel 2025 si è riunito 4 volte.

4.1.4 Istituzione Fondo di Garanzia

Per favorire l’accesso alla locazione a canone concordato o calmierato, l’Ufficio Casa dell’Ambito territoriale sociale di Merate ha istituito in via sperimentale un Fondo di Garanzia di 30.000 euro, offrendo uno strumento diretto al proprietario dell’immobile, ma che intende tutelare entrambe le parti coinvolte nel contratto di locazione.

Gli obiettivi del Fondo di Garanzia sono:

- Evitare la caduta in situazione di morosità da parte degli inquilini che si trovano in difficoltà economiche imprevedibili e contingenti tali da compromettere la loro capacità di pagare regolarmente il canone d’affitto;
- garantire ai proprietari una copertura dal rischio di morosità, favorendo un contesto di maggiore stabilità e fiducia nel mercato degli affitti a canone concordato/calmierato.

Il fondo di garanzia può essere attivato in presenza di un contratto di locazione a canone concordato/calmierato o di una proposta di sottoscrizione di tale contratto, qualora i locatari non dispongano di sufficienti garanzie per il mercato privato. L’attivazione del fondo prevede la copertura fino ad un massimo di 5.000 euro per sei mensilità di affitto non pagate in caso di difficoltà economiche impreviste e comprovate e la sottoscrizione da parte del nucleo richiedente di un percorso di accompagnamento abitativo e sociale volto al superamento delle difficoltà economiche contingenti e alla responsabilizzazione nella gestione del rapporto locativo.

In attesa del rinnovo del nuovo accordo locale per l’applicazione del canone concordato, l’Ufficio casa ha attivato collaborazioni con i sindacati degli inquilini per favorire l’utilizzo del precedente accordo locale con l’indicizzazione delle tariffe minime e massime.

Il regolamento sperimentale per l'accesso e l'utilizzo del fondo è stato approvato dal Tavolo per le politiche abitative in data 24/11/2025. La commissione per la valutazione dei casi è stata nominata in data 19/11/2025.

4.1.5 Ricognizione degli alloggi pubblici non censiti per progetti abitativi

Nell'anno 2025 è stata avviata una ricognizione degli alloggi pubblici non utilizzati e non censiti nella piattaforma regionale, con lo scopo di ampliare l'offerta abitativa sul territorio e diversificare la risposta alle diverse e complesse esigenze abitative.

5 Comuni hanno espresso disponibilità all'utilizzo di alcuni alloggi di loro proprietà per progetti di accoglienza temporanea (housing sociale), da attuarsi in collaborazione con l'Ambito ed enti del terzo settore.

4.2 Azioni per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa

4.2.1 Interventi volti al sostegno per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato libero per alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole – MISURA COMPLEMENTARE 2023 e 2024 (DGR 6970/2022 e DGR 1001/2023)

Attraverso i finanziamenti provenienti dalle DGR 6970/2022 e DGR 1001/2023, nell'anno 2023 e 2024 è stata attuata la Misura Complementare, finalizzata a sostenere nuclei familiari in locazione sul libero mercato, in situazione di disagio economico e di morosità incolpevole, a rischio sfratto o con procedimento di sfratto già avviato.

L'accesso alla misura complementare prevedeva un contributo al proprietario per il pagamento della morosità o per l'avvio di un nuovo contratto di locazione, a fronte della sottoscrizione di un progetto personalizzato con sostegni e impegni specifici da parte del nucleo beneficiario.

È stata accordata una maggiorazione del contributo per i proprietari che abbiano optato per un contratto di locazione a canone concordato, convenzionato, agevolato o comunque a condizioni più favorevoli rispetto a quelle del libero mercato.

La finalità della misura era il mantenimento del contratto in essere o la stipula di un nuovo contratto di locazione. In particolare, il contributo è stato utilizzato per:

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

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

Nelle tabelle di seguito vengono riportati dati e risultati relativi alla misura negli anni 2023-2024:

Tab. 16 "n. domande pervenute per misura Complementare"

ANNO	N. ISTANZE PERVENUTE	N. ISTANZE NON AMMESSE	N. ISTANZE AMMESSE
2023	53	23	30
2024	45	14	31

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Tab. 17 "Utilizzo contributo per misura Complementare anno 2023"

N. ISTANZE AMMESSE: 30				
N. DOMANDE CON SFRATTO: 6			N. DOMANDE CON MOROSITA': 24	
Sfratti eseguiti	Sfratti ritirati	Accettazione indennità di occupazione	Riduzione canone di locazione	Senza riduzione del canone di locazione
2	3	1	12	12

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Tab. 18 "Utilizzo contributo per misura Complementare anno 2024"

N. ISTANZE AMMESSE: 31				
N. DOMANDE CON SFRATTO: 6			N. DOMANDE CON MOROSITA': 25	
Nuova soluzione abitativa in seguito a sfratto	Sfratti ritirati	Accordato differimento	Riduzione canone di locazione	Senza riduzione del canone di locazione
2	2	1	5	20

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

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

Sono stati attivati i seguenti interventi:

Tab 19 "interventi attivati con misura Complementare anno 2023 e 2024"

	2023	2024
contributi per annullamento o riduzione morosità, o per l'alleggerimento temporaneo dell'affitto	29	27
percorsi di ricerca attiva del lavoro	15	15
percorsi di gruppo di educazione finanziaria	29	21
beneficiari supportati nella ricerca di nuova abitazione	1	5
interventi di mediazione con i proprietari finalizzati al ritiro del procedimento di sfratto o alla riduzione volontaria del canone di locazione	14	5

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

Complessivamente, nell'anno 2023 sono stati erogati 137.000 €, mentre nell'anno 2024 sono stati riconosciuti contributi per un importo totale di 122.500 €.

4.2.2 Misura di sostegno alla locazione per nuclei monogenitoriali con minori a carico - DGR 1001/2023

Durante l'anno 2024, attraverso le risorse residue della DGR 1001/2023, è stato aperto un avviso pubblico per sostenere i nuclei familiari monogenitoriali con minori a carico, in condizione di grave disagio economico o di particolare vulnerabilità, finalizzato al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato e ad evitare l'aggravamento della morosità e quindi il rischio di sfratto. La misura è stata attuata attraverso l'erogazione di un contributo al proprietario.

Tab 20 "Misura unica DGR 1001/2023"

Anno	N. istanze pervenute	N. istanze ammesse	N. contributi erogati	Totale erogazioni
2024	44	27	27	23.411,67 €

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

4.2.3 Interventi volti al sostegno al pagamento dell'affitto a inquilini con reddito proveniente esclusivamente da pensione da lavoro o invalidità - MISURA UNICA DGR 6970/2022

Nell'anno 2023, attraverso le risorse residue della DGR 6970/2022, è stato aperto un avviso pubblico finalizzato al mantenimento dell'abitazione la locazione nel mercato libero, destinato ai nuclei familiari con solo reddito da pensione o invalidità. La misura è stata attuata attraverso

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

l'erogazione di un contributo al proprietario, finalizzato ad evitare la morosità e il conseguente rischio di sfratto.

Tab 21 "Misura unica DGR 6970/2022"

Anno	N. istanze pervenute	N. istanze ammesse	N. contributi erogati	Totale erogazioni
2023	67	62	62	66.195,17 €

Fonte: Ufficio Casa dell'Ambito di Merate

29

4.2.4 Contributo regionale di solidarietà

Regione Lombardia, in ottemperanza all'art. 25 commi 2 e 3 della L.R. n. 16/2016, prevede l'istituzione di un contributo regionale di solidarietà a sostegno sia dei nuclei familiari in condizioni di indigenza (comma 2), sia degli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche (comma 3);

Di seguito vengono riportati in tabella gli importi assegnati da Regione Lombardia ai Comuni dell'Ambito Territoriale Sociale di Merate.

Tab 22 "Contributi di solidarietà 2023-25"

Anno	N. DGR	Totale assegnato
2023	DGR 298/2023	€ 54.667,42
2024	DGR 2563/2024	€ 57.316,22
2025	DGR 4635/2025	€ 29.048,15

4.2.5 Gestione del Pronto Intervento sociale

Il Piano Nazionale degli Interventi e dei Servizi Sociali 2024-2026 del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, individua tra i LEPS 1 – Livelli essenziali delle prestazioni sociali che devono essere garantiti a livello nazionale - il servizio di pronto intervento sociale.

Il servizio di pronto intervento sociale si attiva in caso di emergenze ed urgenze sociali, circostanze della vita quotidiana dei cittadini che insorgono repentinamente e improvvisamente, producono bisogni non differibili, in forma acuta e grave, che la persona deve affrontare e a cui è necessario dare una risposta immediata e tempestiva in modo qualificato.

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

L'Ambito di Merate supporta i Comuni e i Servizi Sociali di Base che affrontano situazioni di emergenza e urgenza sociale e di grave marginalità, attraverso la messa a disposizione di risorse professionali ed economiche per fornire risposte ai bisogni immediati, con particolare attenzione alle situazioni di emergenza abitativa. A tale proposito, il Pronto Intervento Sociale fornisce una collocazione tempestiva, sicura e temporanea a singoli e nuclei familiari che si trovino privi di alloggio a causa di circostanze emergenziali insorte in modo non prevedibile. Il progetto finanzia una collocazione per un tempo limitato (massimo 15 giorni, prorogabili di ulteriori 15 giorni), necessario ai comuni per individuare ed organizzare risposte di medio o lungo periodo alla situazione emergenziale.

Gli interventi sono finanziati con le risorse derivanti dal fondo povertà Ministeriale - Quota servizi. Nella tabella 23 è riportato il numero di nuclei collocati in situazione emergenziale a partire dalla prima annualità di attuazione, 2023, e il costo sostenuto per gli interventi.

Tab 23 "Numero collocamenti in pronto intervento sociale"

Anno	N. Collocamenti	Costo intervento
2023	1	510,00
2024	9	10.798,39
2025	13	19.756,92

Per costituire una rete stabile di offerta multipla di strutture/postazioni per la gestione dell'emergenza, nell'anno 2025 è stata indetta una manifestazione di interesse per l'istituzione di un elenco di strutture disponibili ad accoglienze brevi di singoli e famiglie in situazione di emergenza sociale.

PARTE QUINTA

STRATEGIE PER IL TRIENNIO 2026-2028

5.1 Linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione

- È previsto l'impegno, coerentemente con le disposizioni della legge 16/2008, di aprire ogni anno almeno un avviso pubblico per l'assegnazione degli alloggi pubblici (SAP) di proprietà di Comuni dell'Ambito di Merate e dell'Aler di Lecco, con l'obiettivo di rimettere in assegnazione tutti gli alloggi che in corso d'anno si renderanno disponibili anche a seguito delle manutenzioni. L'ufficio Casa e l'Aler supporteranno i cittadini nel caricamento delle domande sul portale regionale tramite delle postazioni assistite con operatori dedicati.
- Promuovere l'utilizzo del canone concordato, anche attraverso accordi con i Sindacati degli inquilini per l'indicizzazione delle tariffe previste dall'accordo locale vigente (2006), in attesa della conclusione dei lavori per l'approvazione del nuovo accordo locale.
- Promuovere la diffusione e l'utilizzo dello strumento del Fondo di Garanzia, anche attraverso campagne comunicative rivolte a piccoli/medi proprietari e ad agenzie immobiliari, e l'attivazione di uno sportello di ascolto rivolto ai proprietari, con l'obiettivo di ricostruire la reciproca fiducia e responsabilizzazione tra proprietari e inquilini, ampliare l'offerta di alloggi in locazione, prevenire morosità e rischio sfratto.

5.2 Linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa

- Pronto intervento sociale - Per rispondere a situazioni di emergenza abitativa urgente e indifferibile, in assenza di risorse personali e familiari di supporto, in seguito a sgomberi e sfratti o altre necessità di collocamenti urgenti, si prevede l'ampliamento della rete di strutture ricettive del territorio disponibili a collaborare con i servizi per collocamenti urgenti, e la realizzazione di almeno 2 posti letto da destinare a collocamenti di pronto intervento all'interno della nuova stazione di posta, attualmente in fase di realizzazione a Casatenovo Frazione Rogoredo. Tali collocamenti saranno finanziati attraverso la quota servizi del Fondo Povertà, in coerenza con gli obblighi previsti dal Piano nazionale degli interventi e dei servizi sociali 2024-2026 e con il regolamento di Ambito relativo all'utilizzo della quota servizi fondo povertà destinata al Pronto Intervento Sociale. Si prevedono azioni comunicative ad

hoc per sensibilizzare le strutture ricettive al fine di favorire l'adesione alla manifestazione di interesse, il rafforzamento e la formalizzazione delle collaborazioni già esistenti.

- Misure regionali per sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione - Programmare le risorse pervenute da Regione Lombardia e finalizzate alla promozione di iniziative a contrasto dell'emergenza abitativa, a sostegno delle famiglie in affitto con regolare contratto nel mercato privato (compreso il canone concordato), declinando azioni o misure efficaci e coerenti con i bisogni espressi dal territorio.

Nel triennio potranno essere valutate ulteriori forme di sostegno alla locazione in base ai finanziamenti regionali che perverranno all'Ambito Territoriale Sociale.

5.3 Sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

- Sviluppo di un sistema di housing sociale territoriale, attraverso la realizzazione di almeno 15 postazioni nel triennio 2026-2028 – L'azione è finalizzata a fornire soluzioni abitative temporanee di media durata (massimo 18-24 mesi), a singoli o nuclei familiari vulnerabili, in situazione di difficoltà transitoria e trattabile, con i quali è necessario costruire un progetto abitativo di lungo periodo. Per la costruzione del sistema di housing sociale, si prevede l'utilizzo e la ristrutturazione di edifici di proprietà pubblica, dismessi e non censiti come servizio abitativo pubblico o transitorio, anche attraverso l'accesso alle risorse messe a disposizione da bandi dedicati (Fondazione Cariplo, Regione Lombardia) in stretta sinergia con l'Area progettazione dell'Ambito. L'accompagnamento sociale ed educativo delle persone e nuclei inseriti in progetto di housing sociale sarà gestito dall'equipe vulnerabilità e politiche abitative dell'Ambito in collaborazione con enti del terzo settore. Oltre alla finalizzazione delle prime postazioni di housing sociale, che sono previste all'interno della stazione di posta attualmente in fase di realizzazione, si intende proseguire l'azione di scouting di edifici pubblici inutilizzati e di bandi per il finanziamento della ristrutturazione.
- Avvio nel 2026 della collaborazione con la cooperativa sociale ABCittà, per lo svolgimento di attività di presidio socio-educativo in contesti di housing sociale e in alcuni caseggiati di edilizia popolare, in supporto all'equipe vulnerabilità e politiche abitative dell'Ambito Territoriale Sociale di Merate. Attraverso questa collaborazione, di durata biennale, si intende realizzare un presidio socio-educativo in spazi dedicati all'interno di caseggiati di edilizia pubblica con criticità e degli housing sociali in fase di realizzazione, finalizzato alla definizione partecipata di patti di convivenza, e a realizzare attività socio educative e di monitoraggio rivolte a nuclei familiari seguiti da progetti abitativi dell'equipe dell'Ambito, o

Ufficio Casa - Ambito Territoriale di Merate

agli stessi nuclei residenti in caseggiati di edilizia pubblica, con il coinvolgimento delle realtà associative e lo sviluppo di lavoro di comunità intorno ai luoghi/ quartieri maggiormente critici.

- Per l'attuazione del sistema abitativo di emergenza e di housing sociale l'orientamento, in continuità con l'esperienza delle nuove strutture realizzate all'interno dei progetti PNRR è quello di affidare all'Azienda Retesalute capofila dell'Ambito Territoriale sociale la gestione degli immobili, e all'Ambito la gestione sociale in partnership con enti del Terzo settore o altri enti del territorio che potranno essere individuati come adeguati e funzionali.
- In tema di organizzazione sia per l'Azienda che per l'Ambito si pone la questione di dare celermente attuazione nel corso del 2026 all'Agenzia Casa con la messa a regime di personale dedicato nelle figure di tutor abitativi e custodi sociali, di acquisizione di servizi e di incarichi tecnici di supporto alle nuove funzioni gestionali in tema di abitare così come definito dal documento programmatico già citato "Sistema abitativo meratese e Agenzia Casa".

Conclusioni

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

In data 22/05/2026 di prot. n.1464 è stata inoltrata la proposta del presente Piano all'Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio – U.O.G. di Lecco per eventuali osservazioni/rilievi. L'Aler U.O.G. di Lecco. L'Aler U.O.G. di Lecco, con nota n. 1483 del 25/05/2026 ha espresso il nulla osta in merito all'approvazione del piano annuale.

Il presente Piano Triennale è stato approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito distrettuale di Merate con verbale del 27/05/2026