

*Piano triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali
dell'ambito distrettuale della Valtellina di Morbegno per il triennio
2023/2025*

DOCUMENTO DI PIANO

Documento redatto su incarico del Comune di Morbegno (SO) capofila dell'Ambito territoriale di Morbegno da

KCity rigenerazione urbana srl

Gruppo di lavoro

Direzione scientifica: Paolo Cottino

Responsabile di progetto: Nicla Dattomo

Ricerca: Lorenzo Penatti (ricercatore senior), Matilde Zanni (ricercatrice junior)



Sommario

PREMESSA	4
PARTE PRIMA: CONTESTO	7
1. IL SISTEMA TERRITORIALE: L'AMBITO E I SUOI COMUNI	7
2. MORBEGNO NEL SISTEMA DEGLI "AMBITI DELLA MONTAGNA"	8
2.1 Un territorio montano	8
2.2 La città lineare valtellinese	11
2.3 La dinamica demografica.....	16
2.4 Il vuoto abitativo.....	19
3. L'INTENSITÀ DEL BISOGNO NELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE	25
4. IL MODELLO ABITATIVO E RISCHIO DI ESCLUSIONE	27
4.1 Titolo di godimento dell'abitazione.....	27
4.2 Accessibilità del mercato: rischio di esclusione.....	28
PARTE SECONDA: DOMANDA E OFFERTA	32
5. DOMANDA EMERSA E RISPOSTA DEL SISTEMA.....	32
5.1 L'area del disagio abitativo grave	33
5.2 Disagio abitativo e disponibilità di SAP	34
5.3 Disagio abitativo e sostegno alla locazione nel libero mercato	35
6. IL PATRIMONIO DISPONIBILE	36
6.1 Il patrimonio SAP territoriale: lettura comparata tra i 6 ambiti.....	37
6.1 Aspetti qualitativi del patrimonio SAP di proprietà dei comuni.....	42
6.2 Stato di conservazione e utilizzo del patrimonio SAP	45
6.3 L'offerta abitativa esistente, oltre il SAP	49
7. STIMA DEL FABBISOGNO E PREVISIONI DI OFFERTA.....	50
7.1 La distanza tra domanda e offerta	51
7.2 Le previsioni relative alla offerta di SAP e SAS	52
7.2 Le previsioni di incremento di offerta legate alla pianificazione urbanistica.....	54
PARTE TERZA: QUADRO STRATEGICO.....	55
8. POLITICHE DELL'ABITARE E TERRITORIO: CONSIDERAZIONI STRATEGICHE	55
9. AREE DI LAVORO PRIORITARIE	58





PREMESSA

La redazione del primo Piano Triennale di Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali ha rappresentato, per l'Ambito di Morbegno, una occasione per confrontarsi con alcune essenziali sfide che guardano allo **sviluppo di politiche di welfare territoriale**:

- in primo luogo, nel **raccordo intersettoriale** tra Servizi Abitativi e altri servizi del territorio, (nella relazione tra Piano Triennale e Piano di Zona);
- in secondo luogo, nella costruzione di un **ragionamento specifico sui temi dell'abitare**, fondato non solo sulla lettura del bisogno, ma anche sulla osservazione dei contesti e delle dinamiche di sviluppo urbano;
- in terzo luogo, nella **dimensione sovra-locale** in cui si esplica, di fatto chiamando i comuni e gli altri soggetti coinvolti nella programmazione, progettazione, erogazione e gestione di Servizi Abitativi a concepire **strategie di insieme** e a definire **azioni e strumenti condivisi**.

La redazione del Piano¹, inoltre, per l'Ambito di Morbegno e per tutti i sei Ambiti della Montagna (gli Ambiti Distrettuali della provincia di Sondrio, assieme all'Alto Lario), ha rappresentato anche l'occasione per sviluppare un primo pezzo di lavoro, orientato alla costituzione di un **Osservatorio locale del welfare abitativo**.

La creazione di un osservatorio sovra-ambito sulla qualità dell'abitare, che fosse di **supporto alla programmazione e alla definizione di strategie territoriali**, è stata oggetto del progetto "CONOSCERE PER PROGRAMMARE", presentato a Regione Lombardia nel corso del 2022, in coerenza con le azioni previste e programmate nel **Piano di Zona dell'Ambito di Morbegno**.

Concepito quale **dispositivo per ordinare e mettere a sistema contenuti informativi** utili a cogliere e a descrivere il **bisogno abitativo del territorio** (in particolare, con attenzione ai dati sul sistema di domanda-offerta esistente e sulla consistenza e l'utilizzo del patrimonio abitativo pubblico), l'Osservatorio si pone l'obiettivo ulteriore:

- di descrivere le **specificità dei modi dell'abitare**, in rapporto alle condizioni fisico-spaziali e al sistema di dotazione dei territori;
- di individuare e definire qual è la **domanda abitativa che resta – o rischia di restare – priva di adeguate risposte o incapace di autonomo accesso alle stesse**,
- di fare emergere, allo stesso tempo, **le potenzialità e le risorse** che possono essere impiegate per costruire un migliore welfare abitativo.

Se un simile strumento, pensato per **facilitare la lettura dei contesti territoriali e delle dinamiche abitative** che in essi si manifestano e sviluppano, appare sempre rilevante (nello spirito della LR 16/2016) quale **supporto alla definizione di politiche integrate a scala sovra-locale** (politiche di ambito, per le quali occorrono quadri conoscitivi nuovi, che superino il semplice accostamento e la sommatoria di dati relativi ai singoli comuni e ai singoli enti proprietari), esso diviene a maggior ragione importante in contesti, come quelli alpini, che appaiono contraddistinti dalla loro *non-omogeneità* e dalla **forte differenziazione delle**

¹ Il lavoro di predisposizione del Piano triennale di Offerta dei Servizi Abitativi è stato coordinato dal Comune capofila di Morbegno, con il supporto dell'Ufficio di Piano per il reperimento di dati relativi alla gestione delle misure.



condizioni: contesti in cui la parte non può valere per il tutto e nei quali, pertanto, **la domanda di conoscenza è tanto più forte quanto più serve caratterizzare le politiche in senso strategico.**

Il presente documento, dunque, **recepisce, approfondisce ed elabora alcuni dei temi strategici emersi dal quadro conoscitivo** costruito a seguito dell'affidamento congiunto, da parte dei sei Ambiti Territoriali dell'Alto Lario, di Morbegno, Valchiavenna, Sondrio, Tirano e Alta Valtellina, di un incarico di supporto tecnico (alla società KCity) per l'avvio della costruzione dell'**Osservatorio sovra-ambito del welfare abitativo dei territori di montagna.**

In particolare, i dati e le considerazioni esposti alle pagine che seguono sono esito di un primo, prototipico lavoro di impostazione di **strumenti di indagine, lettura e monitoraggio** (condotto **tra luglio e novembre 2022**), successivamente consolidato da ulteriori elementi costruiti mediante **analisi di tipo desk** e **tavoli di confronto** con gli operatori e gli amministratori del territorio.

Gli strumenti a cui si fa riferimento – che nel futuro potranno essere ulteriormente messi a sistema e implementati (ingegnerizzati), anche integrando gli ulteriori elementi suggeriti e sollecitati dalle *Linee Guida per la redazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali* (approvate dalla Giunta Regionale con la DGR n. XI/7317 del 14 novembre) - hanno consentito ai Piani Triennali sviluppati dai sei Uffici di Piano coinvolti di impostarsi su un solido sostrato comune, che si compone di **tre livelli:**

1. **Un cruscotto collaborativo di monitoraggio e descrizione del sistema di offerta di servizi abitativi**, ampliato alla offerta “non SAP” (nelle sue varie fattispecie anche non codificate o non inserite nel sistema regionale, sia di iniziativa pubblica che privata) e con una sezione di raccolta di dati di natura previsionale, sia inerenti alle previsioni tecnico-urbanistiche che alla programmazione di lavori pubblici per la manutenzione e il recupero di patrimonio abitativo o per il recupero a fini abitativi di altro patrimonio immobiliare; tale cruscotto viene popolato di dati attraverso la compilazione di un **questionario on-line** da parte di funzionari tecnici e dell'area dei servizi alla persona di ciascuno dei 91 Comuni dei sei Ambiti.
2. **Un database funzionale alla lettura dei dati relativi alla domanda abitativa “nota”** (quella sollecitata e intercettata dal sistema di offerta esistente, mediante bandi di assegnazione o protocolli di erogazione di misure), che integra elementi di scomposizione e profilazione di tale domanda, mettendo a sistema i dati raccolti dagli Uffici di Piano; tali dati sono organizzati secondo griglie (dataset) coerenti con quelle delle *Linee guida* regionali, che rimangono patrimonio acquisito dagli Uffici di Piano e dai comuni capofila, per una più efficiente gestione dei servizi erogati.
3. **Un sistema informativo territoriale per l'abitare**, che mette a sistema dati open da fonti istituzionali e li interpola, elaborando alcune informazioni originali; quest'ultimo dispositivo, elaborato da KCity, ha consentito di osservare e descrivere il territorio degli Ambiti della montagna attraverso una serie di *carte*, dalle quali emerge un sistema fortemente interconnesso, che funziona in molti aspetti come un'unica grande città².

² Il database sovrappone informazioni di diversa natura (demografia, infrastrutture, valori immobiliari, territorio, etc.) in un unico sistema in grado di incrociare dati su base spaziale, per generare nuove informazioni e rappresentarle sia dal punto di vista numerico che geografico. Le informazioni utilizzate per costruire il Sistema Informativo Territoriale dell'Abitare negli Ambiti montani provengono da diverse fonti istituzionali, quali:

- Regione Lombardia (dati geografici, ma anche dati sulla dotazione di servizi, sulle infrastrutture e sui flussi di spostamento e il pendolarismo...);
- Comuni (dati sui servizi locali);
- Ministero delle Finanze e dell'Economia (dati sui redditi percepiti);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate: Valori immobiliari);
- ISTAT (dati socio-demografici, ma anche dati sullo stock edilizio).



La ragione principale di costruzione del sistema informativo territoriale risiede nella necessità di interrogarsi su quali implicazioni questa condizione determini, rispetto ai fenomeni che più direttamente impattano sulla capacità di questo sistema di soddisfare la domanda abitativa, ovvero sulla sua propensione a determinare condizioni escludenti e di rischio, consentendo così di delineare alcuni **elementi di indirizzo strategico**, orientati a evidenziare in termini spaziali i **fattori di rischio da presidiare** (rivelando potenziali domande critiche) e ad articolare un ragionamento sulle **aree a maggiore potenziale**, su cui concentrare azioni e risorse, per la costruzione di pezzi di offerta nuovi o la riorganizzazione dei servizi esistenti.

La sperimentazione compiuta apre la strada alla assunzione di un approccio sovra-locale e integrato nel disegno e nella implementazione delle politiche abitative, con l'ambizioso obiettivo di facilitare il **superamento dei limiti insiti nella tradizionale gestione a livello comunale** del tema della casa, specialmente in contesti di comuni piccoli e piccolissimi e in un momento in cui – come nelle premesse del Piano di Zona – si *«rappresentano [...] bisogni nuovi [che] quindi necessitano di risposte nuove o diverse»*, da costruire attraverso *«il lavoro di comunità»*.



PARTE PRIMA: CONTESTO

1. IL SISTEMA TERRITORIALE: L'AMBITO E I SUOI COMUNI

L'ambito territoriale di Morbegno è **parte di un più esteso e complesso sistema**, di cui fanno parte gli ambiti contermini e quelli più orientali, collocati lungo l'asta fluviale dell'alto corso dell'Adda – il sistema degli "Ambiti della Montagna" puntualmente descritto al capitolo che segue – e che viene identificato da **condizioni geografiche peculiari e dinamiche di uso dello spazio** che inducono a leggerlo come unitario.

All'interno di tale sistema, il mandamento di Morbegno rappresenta **uno snodo significativo**, al confine tra le province di Sondrio e di Como e al valico tra Valtellina e Valchiavenna; composto di **25 comuni**, ha una popolazione complessiva di circa **43.900 residenti** (dato al 2022³), con una densità media di **91,7 abitanti per kmq**.

Il **peso demografico dei diversi comuni** restituisce una prima immagine del territorio, nella sua configurazione insediativa, e ne evidenzia alcune peculiarità.

Comune	Popolazione <i>residenti</i>	Superficie <i>km²</i>	Densità <i>abitanti/km²</i>	Altitudine <i>m s.l.m.</i>
<u>Morbegno</u>	12.227	14,82	825	262
<u>Cosio Valtellino</u>	5.482	23,99	229	231
<u>Talamona</u>	4.623	21,05	220	285
<u>Dubino</u>	3.752	13,24	283	223
<u>Delebio</u>	3.331	22,44	148	218
<u>Traona</u>	2.842	6,37	446	252
<u>Buglio in Monte</u>	1.967	27,71	71	577
<u>Piantedo</u>	1.415	6,8	208	215
<u>Civo</u>	1.118	25,14	44	719
<u>Mello</u>	928	11,43	81	681
<u>Val Masino</u>	841	116,71	7,21	787
<u>Cercino</u>	782	5,69	137	487
<u>Forcola</u>	765	15,9	48	289
<u>Mantello</u>	753	3,78	199	211
<u>Andalo Valtellino</u>	597	6,78	88	229
<u>Rogolo</u>	561	12,82	44	216

³ Fonte: <https://www.tuttitalia.it/>



<u>Dazio</u>	482	3,73	129	568
<u>Cino</u>	333	5,07	66	504
<u>Rasura</u>	291	6	48	762
<u>Albaredo per San Marco</u>	291	18,96	15	950
<u>Tartano</u>	196	47,27	4,15	1.210
<u>Gerola Alta</u>	161	37,43	4,3	1.050
<u>Bema</u>	117	19,22	6,09	800
<u>Pedesina</u>	35	6,3	5,56	1.032

Tra i comuni dell’Ambito, solo uno (**il comune capofila Morbegno**) supera la soglia dei **10.000 abitanti** e ha una densità superiore ai **500 abitanti per kilometro quadrato**; seguono un solo comune con oltre **5.000** abitanti (Cosio) e altri quattro con più di **2.500** abitanti, mentre ce ne sono altrettanti con meno di **200** abitanti.

Considerato l’insieme di tutti i comuni della provincia di Sondrio, Morbegno è il secondo comune più popoloso e Cosio e Talamona sono tra i primi 10 per numero di abitanti; allo stesso tempo, però, **ben 8 dei 10 comuni meno popolosi** sono nel territorio dell’Ambito di Morbegno.

Questa distribuzione della popolazione indica una **accentuazione delle caratteristiche di dualità**, dal punto di vista insediativo, che sono tipiche del territorio montano della provincia; nel territorio del mandamento, essa è relazionata a una prima distinzione tra **comuni “di fondovalle”**, posti lungo il corso dell’Adda e attraversati dalle direttrici di collegamento (la ferrovia e la strada statale 38), e **comuni “alti” o delle valli interne**, mostrando soprattutto il ridottissimo peso demografico dei centri delle **valli orobiche** (la Valle Lesina, la valle del Bitto, verso Gerola e Albaredo, la valle del Tartano), mentre hanno in alcuni casi una qualche rilevanza i centri urbani lungo la **costiera dei Cech**, sul versante solivo delle Alpi Retiche.

Nessuno dei Comuni dell’Ambito è classificato come territorio ad **Alta Tensione Abitativa**; invece, tutti i Comuni dell’Ambito sono classificati come **comuni montani**, con classificazione di livello prevalentemente intermedio secondo la più recente classificazione delle **aree interne**⁴ (con la sola eccezione dei comuni di Ardenno, Talamona, Buglio e Forcola, più vicini al “polo” di Sondrio).

2. MORBEGNO NEL SISTEMA DEGLI “AMBITI DELLA MONTAGNA”

2.1 Un territorio montano

I territori degli Ambiti della Montagna, estesi complessivamente per poco più di 3420 Km², sono abitabili per meno del 12 % della superficie territoriale complessiva, caratterizzandosi per scarsità e forte competizione sull’uso del suolo.

⁴ Fonte: Openpolis, 2022, su dati della Agenzia per la coesione territoriale

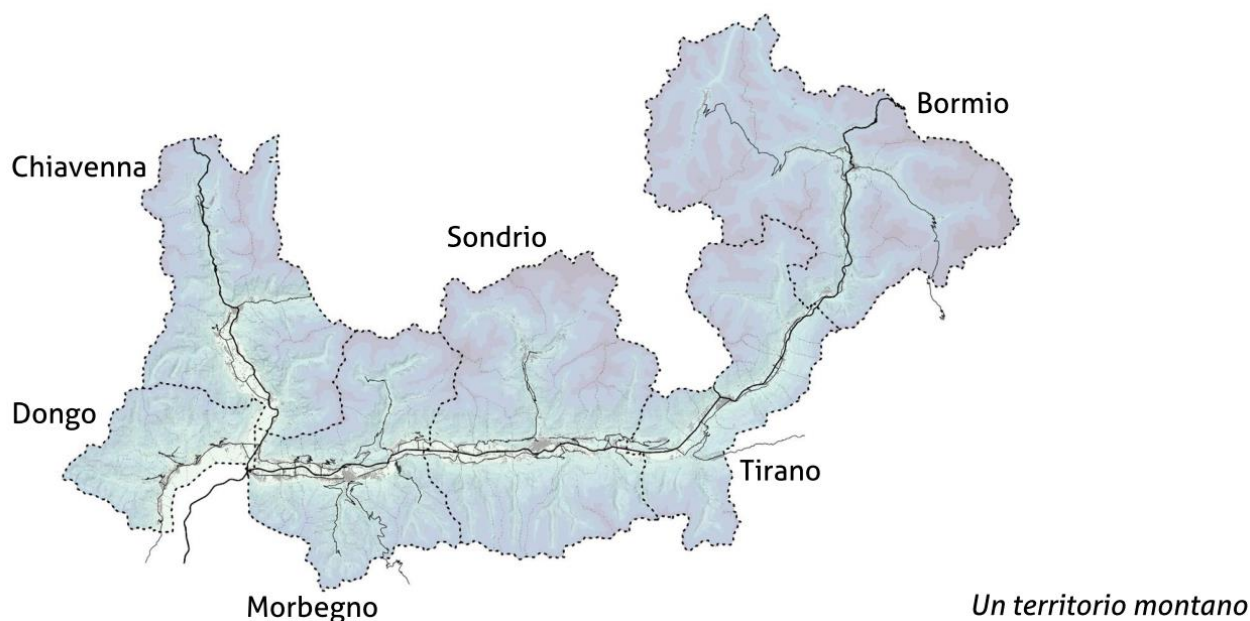


Figura 1

I territori dei sei Ambiti della Montagna, con evidenza delle condizioni orografiche e con indicazione dei principali aspetti di antropizzazione che hanno rilevanza rispetto all'abitare: urbanizzato e principali infrastrutture di collegamento.

Tali territori possono essere descritti attraverso i seguenti principali parametri e dati:

- **Un'area interamente montana**, con un'altitudine media dei Comuni (nella provincia) di 598 m s.l.m. (dai 200 di Verceia ai 1816 di Livigno⁵) e oltre il 70% del territorio (provinciale) al di sopra dei 1.500 metri di altitudine;
- **Un'area (quasi) interamente rurale**, secondo la classificazione OECD utilizzata per la programmazione dei Piani di Sviluppo Rurale nell'ultimo decennio; in particolare, all'interno di questa classificazione tutti i Comuni – ad esclusione di Sondrio, che è considerato un Polo Urbano (A) – ricadono in un'"area rurale con complessivi problemi di sviluppo (D)".
- **Un territorio con oltre il 60% dei Comuni in Aree Interne**, in base alla classificazione introdotta dall'Unione Europea e dall'Agenzia per la Coesione Territoriale dello Stato italiano per affrontare le sfide demografiche e rispondere alle esigenze specifiche delle regioni geografiche europee caratterizzate da gravi e permanenti svantaggi naturali e demografici e da una significativa distanza dai centri di offerta dei servizi essenziali: più in dettaglio, sono classificati come Aree Interne 64 comuni sui 91 di tutto l'ambito e, tra questi, 25 sono classificati in fascia D, "intermedi", 33 in fascia E, "periferici", e 6 in fascia F, "ultraperiferici"⁶.

⁵ <https://www.tuttitalia.it/lombardia/provincia-di-sondrio/74-comuni/altitudine/>

⁶ <https://politichecoesione.governo.it/it/strategie-tematiche-e-territoriali/strategie-territoriali/strategia-nazionale-aree-interne-snai/lavori-preparatori-snai-2021-2027/mappa-aree-interne-2020/>



- **Un'area a scarsa densità abitativa**, con dati che vedono la provincia di Sondrio quale decima in Italia e prima in Lombardia per scarsità, con 56 abitanti per km² complessivi e circa il 50% dei Comuni (39 su 77 all'interno della Provincia) con meno di 50 abitanti/km².
- **Un territorio prevalentemente fatto di Comuni piccoli e piccolissimi**: dei 91 Comuni dei sei Ambiti territoriali, solo 6 superano i 5000 abitanti (Sondrio, Morbegno, Tirano, Chiavenna, Livigno, Cosio Valtellino).
- **Un territorio di fondovalle**, in cui i centri più popolosi e i principali attrattori si collocano in prevalenza lungo il fiume Adda (Tirano, Sondrio, Morbegno, Cosio Valtellino) o il fiume Mera (Chiavenna), con poche eccezioni (ad esempio Livigno, che pur essendo uno dei comuni più periferici e difficilmente raggiungibili, situato al margine nordorientale della Provincia di Sondrio, è uno dei centri abitati più popolosi e gode di una crescita demografica d'eccezione) e con insediamenti minori localizzati nelle vallate laterali, e in cui i due versanti retico e orobico si distinguono per fattori morfologici e ambientali, che determinano diversi paesaggi antropici e socio-economici.

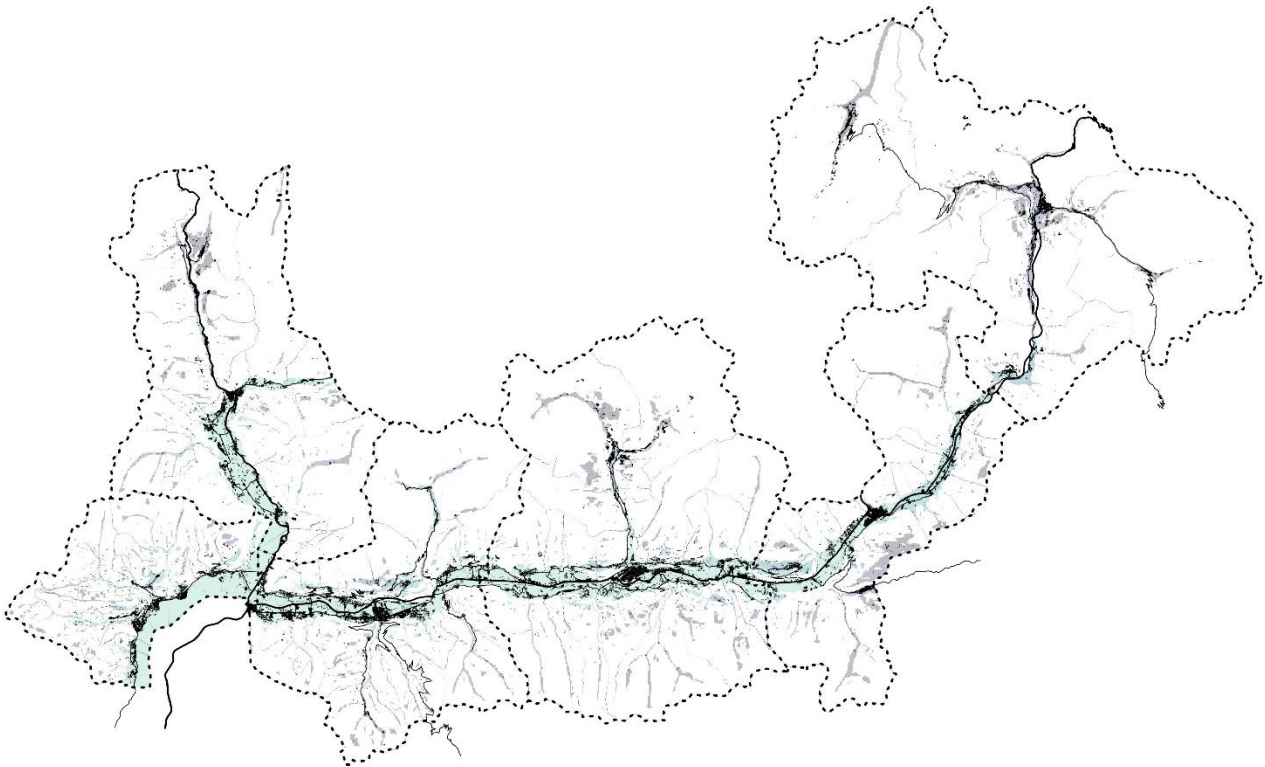


Figura 2 Le aree abitabili nei territori dei sei Ambiti della Montagna. Nella elaborazione della carta, sono stati esclusi i territori oltre i 1.850 metri s.l.m., i declivi scoscesi, le aree geologicamente non stabili, i versanti in ombra.

Come implicato dal quadro sinteticamente descritto dai dati, nei sei Ambiti della Montagna le aree realmente abitabili rappresentano una modestissima porzione dei territori complessivi, determinando **un fenomeno di competizione duplice**: non solo la densità abitativa reale, calcolata sulle sole aree abitabili, è più alta di quella stimata e potenzialmente, dunque, tale da esporre a maggiori rischi di esclusione, ma tali



aree sono le medesime sulle quali insistono anche altri usi fondamentali (i sistemi delle infrastrutture, gli usi produttivi, sia agricoli che industriali).

Il tema della competizione nell'uso degli spazi per l'abitare riguarda anche **gli usi turistici**: sui 91 Comuni dei sei Ambiti, ben 15 sono comuni turistici.

2.2 La città lineare valtellinese

interruzioni nella copertura dei servizi.

Le carte che seguono mostrano la collocazione dei principali nodi del sistema dei servizi (scuole secondarie, ospedali e presidi socio-sanitari, nodi del trasporto pubblico, etc.), quindi le aree che garantiscono maggiore accessibilità ad essi, entro un certo tempo (isocrone dei 20 e 40 minuti, in automobile).

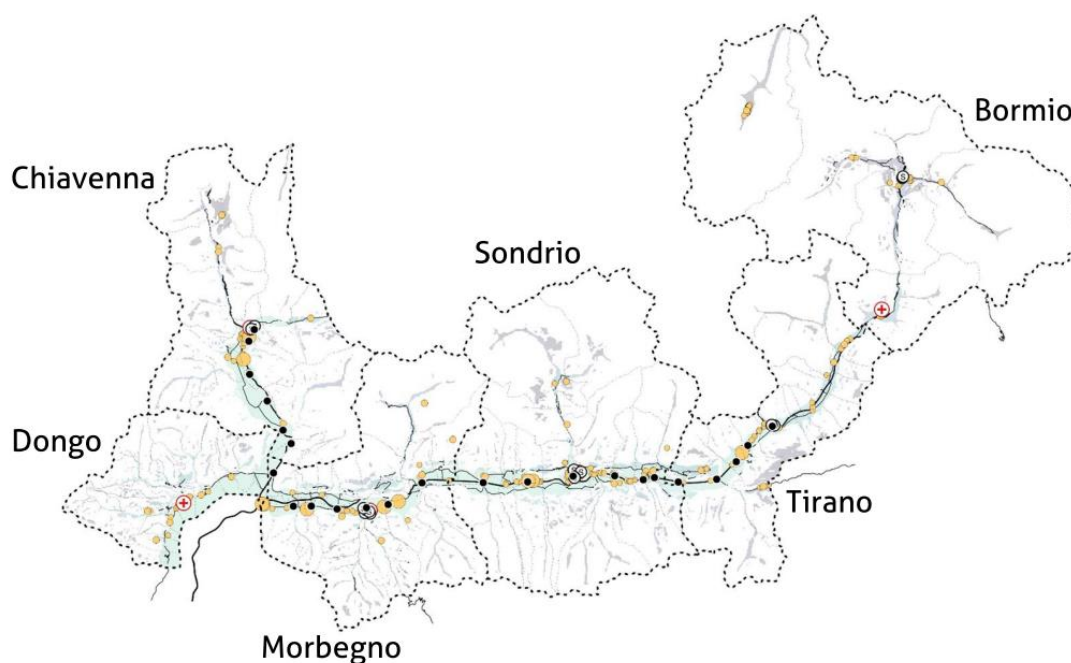


Figura 3 Collocazione dei principali servizi (scuole secondarie e centri di formazione superiore o universitaria, ospedali e presidi socio-sanitari, servizi amministrativi, stazioni e altri nodi del trasporto pubblico locale).

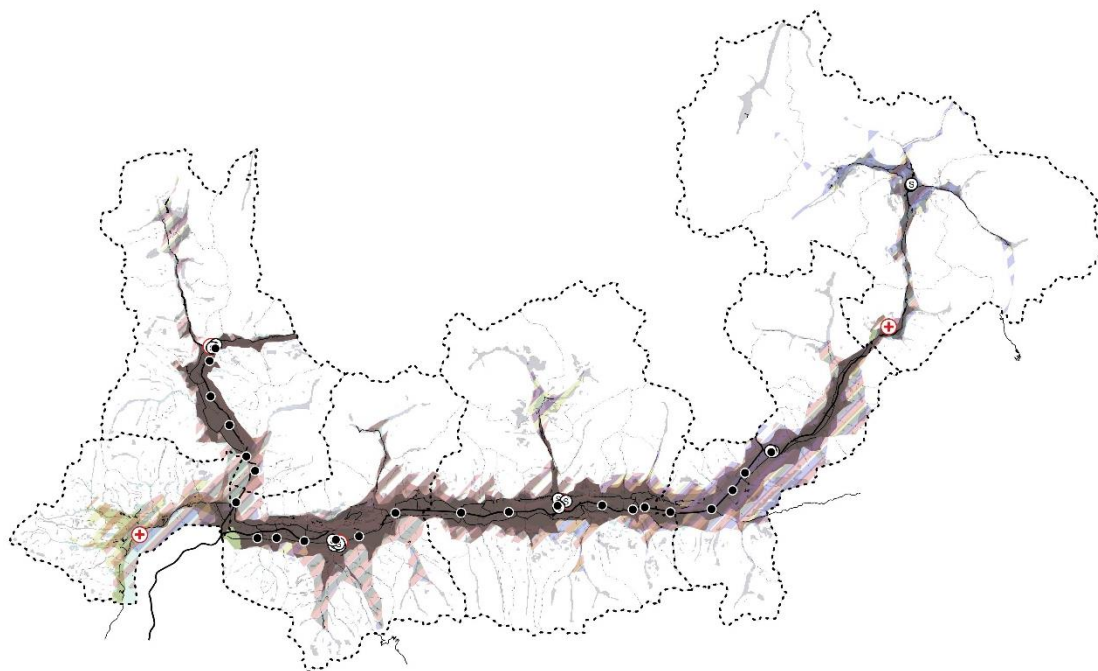
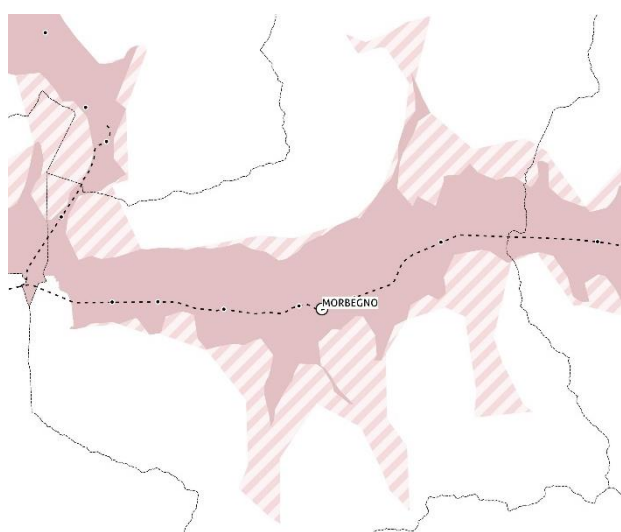


Figura 4 Aree prossime ai principali servizi (collocate a una distanza in auto, calcolata, inferiore a 20 o a 40 minuti); l'immagine è generata dalla sovrapposizione delle isocrone relative a tre tipologie di servizi: stazioni, ospedali e scuole.

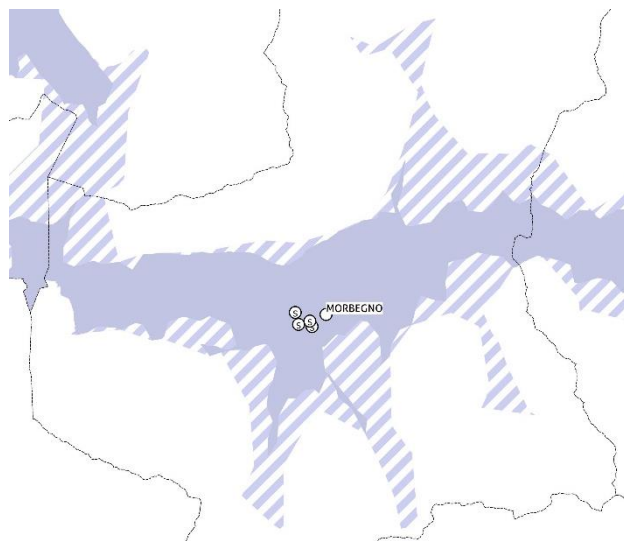
Le carte (la seconda, in particolare) rivelano l'immagine di **un sistema continuo**, di aree prevalentemente poste lungo il fondovalle, tutte caratterizzate da buona o sufficiente accessibilità ai servizi; appare, evidente, un «tronco» con una sezione più spessa, continua e nodosa tra Morbegno e Tirano, che corrisponde anche alla porzione di territorio in cui si concentra la maggior parte dei servizi di rango superiore, che funzionano da «attrattori» anche per la popolazione residente che vive nei Comuni meno attrezzati e più distanti.

La carta mostra però anche alcune discontinuità (come nel caso della sella orografica del Pian di Spagna, all'ingresso della Valchiavenna), dei restringimenti (come nello stretto passaggio verso l'Alta Valle, tra Tirano e Sondalo) e dei progressivi assottigliamenti di questo sistema «prossimo ai servizi» (nelle sezioni più esterne e nelle parti più alte delle valli), che descrivono dei sotto-sistemi a minore integrazione.

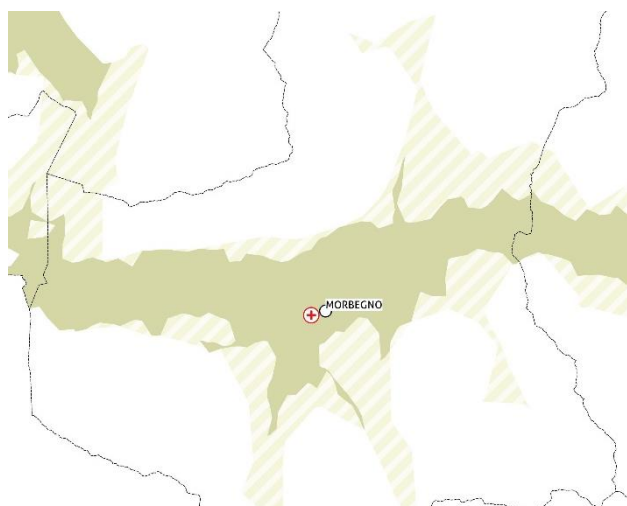
Emergono, infine, anche delle aree insediate che sono caratterizzate da bassa accessibilità ai servizi, restando, in alcuni casi, esterne anche alle isocrone dei 40 minuti (come è nel caso dell'alta Valmalenco o del Comune di Livigno).



Accessibilità alle stazioni



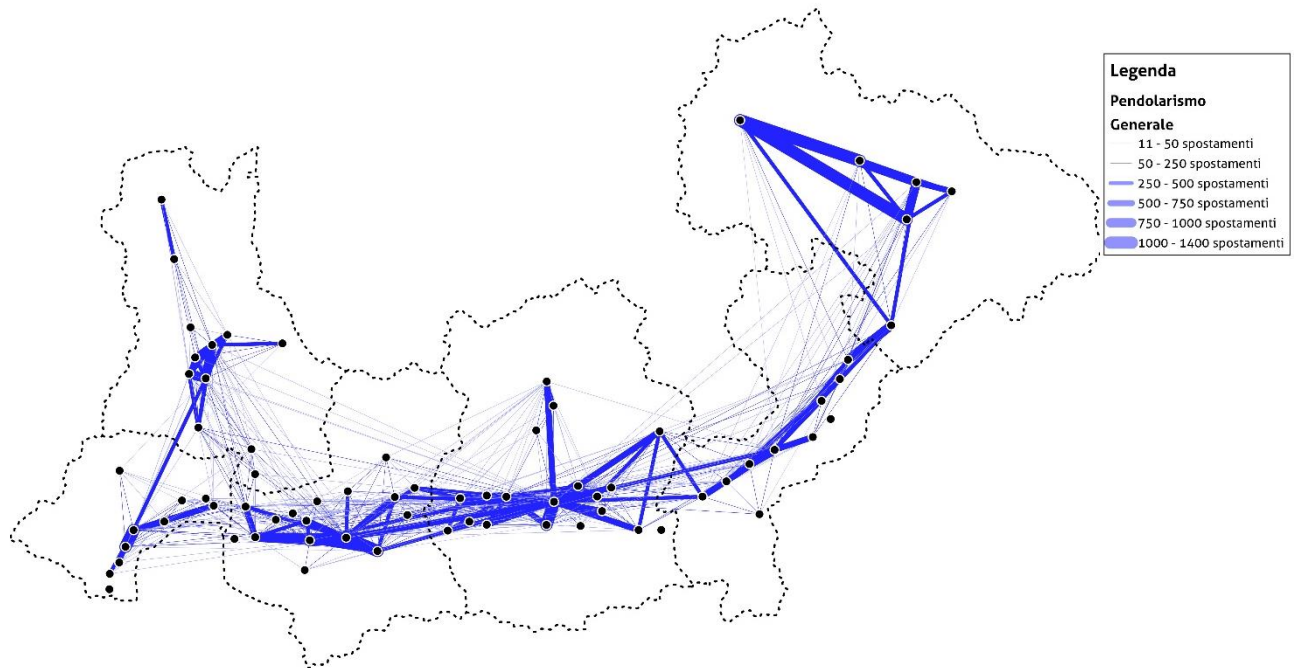
Accessibilità alle scuole



Accessibilità agli ospedali

Figura 5 Dettaglio delle aree di prossimità ai servizi (catchment areas, rispettivamente per stazioni, scuole e ospedali) per l'ambito di Morbegno.

Il carattere di “sistema continuo” del territorio dei sei Ambiti della Montagna è rivelato anche dalla **osservazione dei flussi**: in particolare quelli interni al sistema stesso, che rivelano fitti scambi giornalieri soprattutto lungo il “tronco” della valle dell’Adda, tra Tirano e Morbegno, mentre le geometrie disegnate dagli spostamenti quotidiani negli ambiti più remoti o isolati della Valchiavenna e dell’Alta Valle ne confermano il minore grado di integrazione (o, si può arguire, rivelano come a una minore intensità degli



spostamenti quotidiani extra-ambito corrisponda una mobilità territoriale, che vede i residenti spostarsi permanentemente fuori ambito per evitare il pendolarismo).

Figura 6 Flussi giornalieri interni ai sei Ambiti della Montagna (stima degli spostamenti totali in proiezione al 2028).

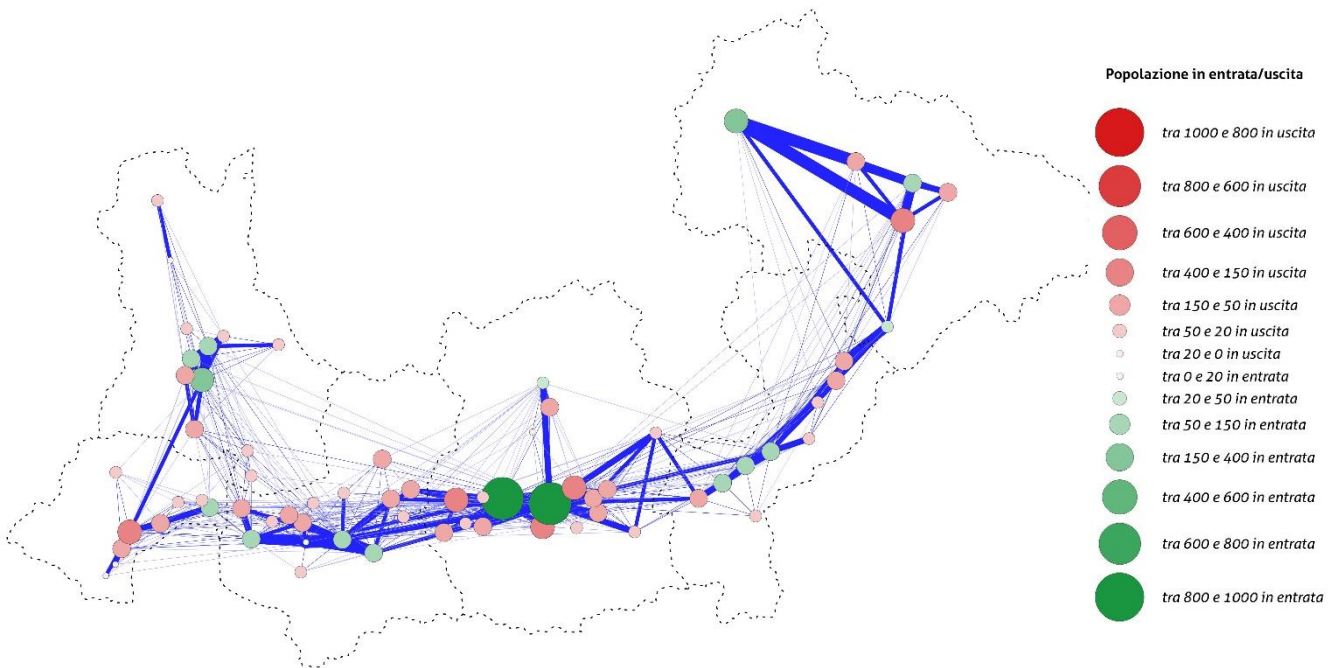
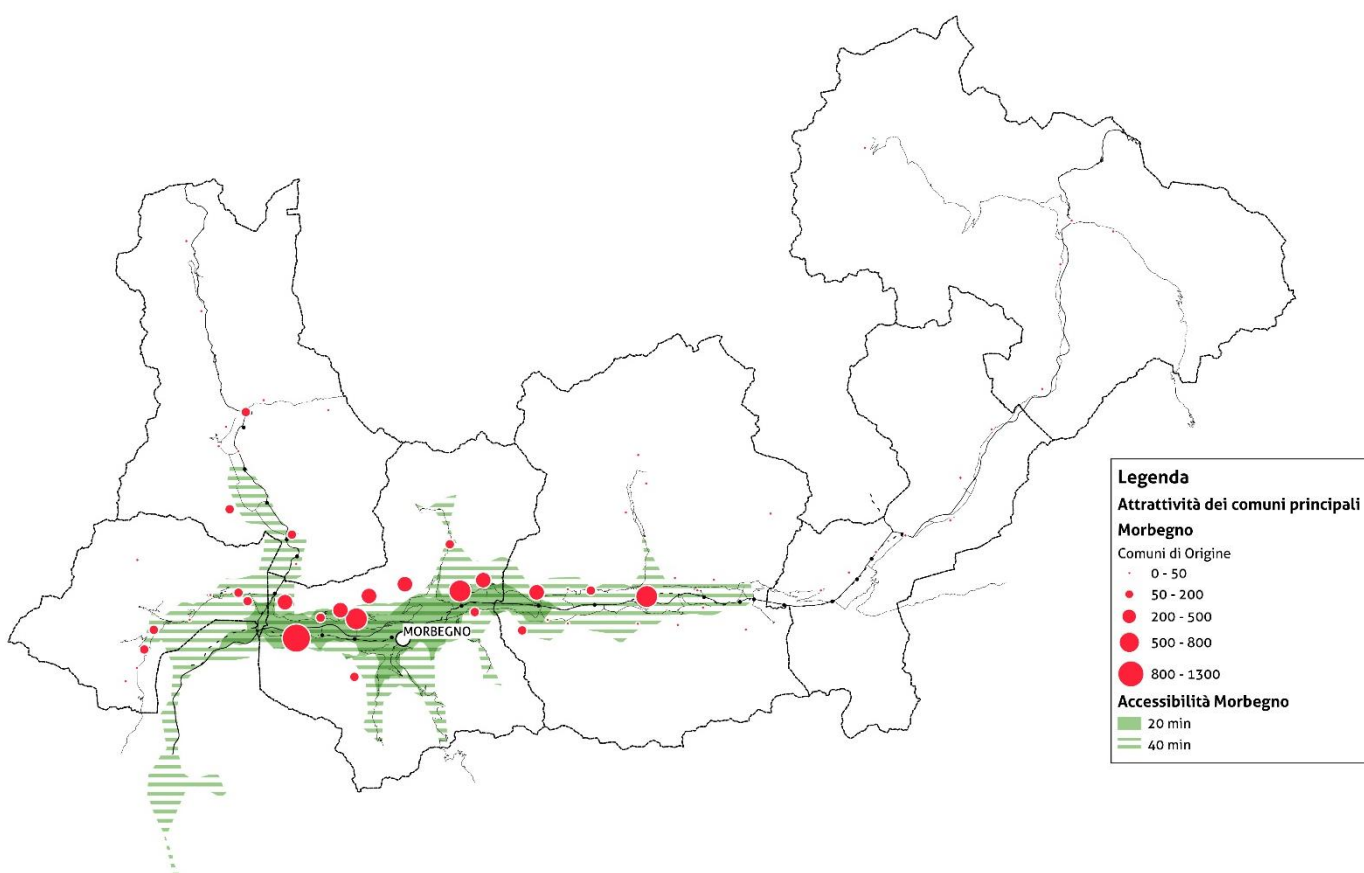




Figura 7 Flussi giornalieri interni ai sei Ambiti della Montagna e saldo della popolazione residente in entrata e in uscita dai Comuni (stima previsionale, con proiezione al 2028).

Le dinamiche del pendolarismo individuano centri con flussi in entrata e centri con flussi in partenza; tra in primi, il più rilevante è il capoluogo, ma si evidenzia anche il ruolo di attrattore di Castione Andevenno (comune vicino a Sondrio) o di altri comuni lungo la valle, quale ad esempio Teglio, la cui attrattività è legata



alla presenza di aree produttive, con fenomeni di attrattività legata alle attività economiche che, in alcuni casi, premiano anche comuni remoti e isolati (come nel caso di Livigno).

Figura 9 Flussi tra i comuni interni agli ambiti: spostamenti verso Morbegno dagli altri comuni della valle, in rapporto con le condizioni di accessibilità ai servizi.

La dinamica dei flussi verso Morbegno è principalmente contenuta all'interno dell'area dei 20 minuti dal Comune capofila. Comunque, si può notare anche un "allungamento" degli spostamenti che si estende verso l'interno della Valtellina. L'essere la porta di ingresso per la Valtellina fa sì che anche gli ambiti appena esterni (Alto Lario e Valchiavenna) gravitino attorno al Comune di Morbegno.

2.3 La dinamica demografica

Un territorio che mostra fenomeni opposti, con aree di decremento demografico e aree in crescita.

Gli ambiti della Montagna appaiono come **un territorio che perde popolazione**, ma i dati rivelano anche delle zone “in contro-tendenza” rispetto al generale trend negativo; in particolare, appaiono in incremento, da un lato, i comuni più prossimi all’imbocco del sistema di valle, verso l’Alto Lario, pur relativamente piccoli dal punto di vista demografico, e dall’altro lato i comuni “interni” di Valdidentro e Livigno, per ragioni riconducibili alle economie locali.

Il *cartogramma* che segue allarga o restringe l’area di ciascun comune a seconda che sia più o meno popoloso, consentendo di visualizzare il rapporto tra dimensione territoriale e dimensione demografica; il colore, invece, indica la variazione demografica tra il 2011 e il 2020, con le aree bianche che sono quelle demograficamente “stabili”.

Visual Cartogram Popolazione

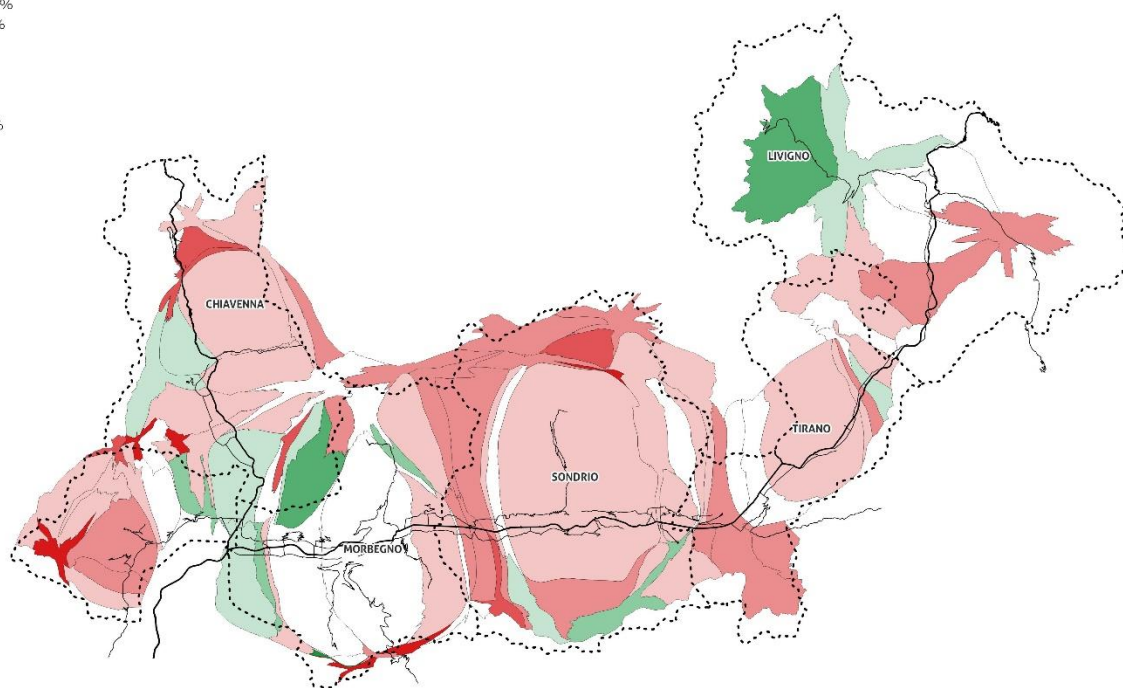


Figura 5 Cartogramma di rappresentazione dei trend demografici: saldo della popolazione residente.

Altro elemento di interesse, nella lettura del cartogramma, riguarda la posizione dei comuni “in crescita” rispetto al sistema di fondovalle: **la collocazione a valle e in aree a forte accessibilità ai servizi non appare come una discriminante** rispetto ai fenomeni di crescita / decrescita, con comuni in incremento che sono spesso collocati sui pendii e comuni di fondovalle e a forte presenza di servizi (come Sondrio) che, al contrario, negli ultimi dieci anni hanno perso popolazione.



Queste considerazioni portano a guardare alle **politiche abitative come possibili fattori “influenti”** nella determinazione della attrattività, in parte mettendo in questione la discriminante della accessibilità e con uno sguardo anche agli effetti che, nei prossimi anni, potranno essere prodotti dai **cambiamenti climatici**, che renderanno meno sfavorevoli le condizioni insediative dei versanti e alle quote più alte.

Nello specifico della Valtellina di Morbegno, il cartogramma evidenzia una **relativa stabilità demografica** dei comuni “centrali” rispetto al territorio dell’Ambito (lo stesso Morbegno), mentre le dinamiche dei comuni più a est e più a ovest, lungo la valle, sono di **segno opposto**: in incremento i comuni attorno a Piantedo, in decremento quelli attorno ad Ardenno.

Alcuni interessanti elementi di maggiore dettaglio sono messi in evidenza dalle ultime rilevazioni statistiche (censimento permanente, dati al 2019) relative alla **composizione della popolazione** e ai **nuclei famigliari**; in particolare, essi mostrano come, al di là del dato su crescita o decrescita demografica, le dinamiche evolutive vedano affacciarsi fenomeni nuovi come l’**invecchiamento** e la **contrazione dei nuclei**.

Tipo dato	popolazione residente fino a 4 anni (% sulla popolazione residente)	popolazione residente di 75 anni e più (% sulla popolazione residente)	popolazione residente di 85 anni e più (% sulla popolazione residente)	donne di 85 anni e più (% sulla popolazione residente di 85 anni e più)
Provincia di Sondrio	3,79	11,94	3,81	69,69
TOTALE AMBITO	3,72	11,82	3,575	65,46
Albaredo per San Marco	0,69	16,32	7,64	59,09
Andalo Valtellino	6,15	9,91	2,56	73,33
Ardenno	3,73	11,58	3,61	78,45
Bema	3,36	18,49	6,72	62,5
Buglio in Monte	3,57	12,03	3,93	62,34
Cercino	4,42	8,96	2,53	65
Cino	2,4	10,81	2,7	55,56
Civo	2,67	12,72	4,27	81,25
Cosio Valtellino	3,72	11,63	3,14	65,29
Dazio	4,46	12,1	3,18	80
Delebio	4,47	12,11	4,41	71,03
Dubino	4,05	10,13	3,13	66,38
Forcola	3,77	10,91	3,51	62,96
Gerola Alta	2,52	16,98	3,77	16,67
Mantello	4,12	11,3	3,86	62,07
Mello	3,52	10,67	3,2	80
Morbegno	3,86	12,08	3,54	70,67
Pedesina	2,78	16,67
Piantedo	5,33	8,83	2,38	58,82
Rasura	1,72	14,48	3,45	70
Rogolo	5,36	10,17	4,07	59,09
Talamona	3,49	11,82	3,95	68,85
Tartano	1,53	24,49	8,67	52,94



Traona	5,76	7,92	2,26	65,63
Val Masino	1,85	13,99	3,82	69,7

Rispetto alla **età**, in generale si osserva che la quota degli abitanti **over 85 anni** eguaglia in media quella di età inferiore ai 5 anni, mentre l'incidenza percentuale della popolazione con **più di 75 anni** è superiore al **10% della popolazione** complessiva in quasi tutti i comuni (superando il **15%** in 4 comuni e, addirittura, sfiorando il **25% a Tartano**).

I comuni che appaiono **più critici** (con una bassa incidenza di bambini di età inferiore ai 5 anni e, viceversa, una incidenza alta di grandi anziani) sono anche, per lo più, **comuni "alti", di versante**: Albaredo, Gerola, Rasura, Tartano, Val Masino; viceversa, appaiono come **comuni relativamente "giovani"** (con più alta incidenza di bambini e più bassa incidenza di anziani) Andalo, Piantedo, Rogolo, Traona e – in parte – Cercino.

A Dazio, Delebio, Dubino e Mantello, pur registrandosi percentuali significative di ultrasettantacinquenni, si hanno ugualmente percentuali sopra le mediane (superiori al 4%) di bambini con meno di 5 anni, confermando una certa **maggiore attrattività, per le famiglie**, delle aree più prossime al fondovalle e con migliore accessibilità sia alle aree produttive che alle dorsali delle infrastrutture e ai servizi di base.

Il dato, invece, relativo alla popolazione che risiede in famiglia, raffrontato con il dato relativo al numero di nuclei, evidenzia – in primo luogo – come il **fenomeno della convivenza** sia limitato a **comuni più grandi, ben accessibili e potenzialmente attrattivi per lavoratori** (come Delebio e Dubino, ad esempio, o lo stesso Morbegno; in misura minore, Ardenno, tralasciandosi gli altri casi come episodici); allo stesso tempo, il dato indica che la popolazione che vive in famiglia compone **nuclei in media piccoli o piccolissimi**, con una tendenza ulteriore alla contrazione della dimensione dei nuclei – con **numero medio di componenti inferiore a 2** – proprio nei comuni meno popolosi (come Bema, Gerola, Pedesina e Tartano, che contano tutti meno di 200 abitanti e risultano anche critici nel rapporto tra grandi anziani e bambini).

I **comuni più piccoli e meno popolosi**, dunque, sono anche quelli **con più anziani e più persone sole**, essendo allo stesso tempo comuni collocati nelle valli laterali e, pertanto, meno accessibili e con minore dotazione di servizi.

Periodo	2019				
	popolaz. residente in famiglia	popolaz. residente in convivenza	TOTALE popolaz. residente	TOTALE famiglie	N. MEDIO COMPON. per famiglia
Provincia di Sondrio	178.366	2.059	180.425	79.344	2,27
Albaredo per San Marco	286	..	286	141	2,04
Andalo Valtellino	587	..	587	246	2,39
Ardenno	3.196	55	3.251	1.378	2,36
Bema	116	..	116	69	1,68
Buglio in Monte	1.986	..	1.986	846	2,35
Cercino	791	..	791	338	2,34
Cino	342	..	342	146	2,34
Civo	1.119	4	1.123	519	2,16
Cosio Valtellino	5.442	3	5.445	2.319	2,35
Dazio	457	..	457	218	2,09



Delebio	3.196	126	3.322	1.316	2,52
Dubino	3.510	132	3.642	1.443	2,52
Forcola	797	..	797	330	2,42
Gerola Alta	157	..	157	99	1,59
Mantello	737	..	737	324	2,27
Mello	941	..	941	381	2,47
Morbegno	12.264	194	12.458	5.551	2,24
Pedesina	37	..	37	20	1,85
Piantedo	1.404	..	1.404	567	2,47
Rasura	289	..	289	138	2,09
Rogolo	544	..	544	229	2,37
Talamona	4.607	35	4.642	1.926	2,41
Tartano	195	..	195	116	1,68
Traona	2.820	14	2.834	1.164	2,43
Val Masino	876	..	876	386	2,27
TOTALE AMBITO	46.696	563	47.259	20.211	2,34

2.4 Il vuoto abitativo

Un territorio che manifesta dinamiche ambivalenti nella produzione di “vuoto abitativo”.

I temi osservati (territorio, costruito e insediamenti, attrattività in funzione dei servizi e dell’accessibilità) hanno impatti sull’abitare che sono visibili in termini di UTILIZZO e (conseguentemente) di VALORI del patrimonio abitativo.

Da questo punto di vista, si è ritenuto che un buon parametro per descrivere gli effetti delle dinamiche di insediamento e di trasformazione del territorio fosse quello del “**vuoto abitativo**”, osservato come **rapporto tra numero complessivo di alloggi e numero complessivo di nuclei residenti** (al 2020-2021).

Di tale vuoto appaiono interessanti **la distribuzione e la dimensione**.

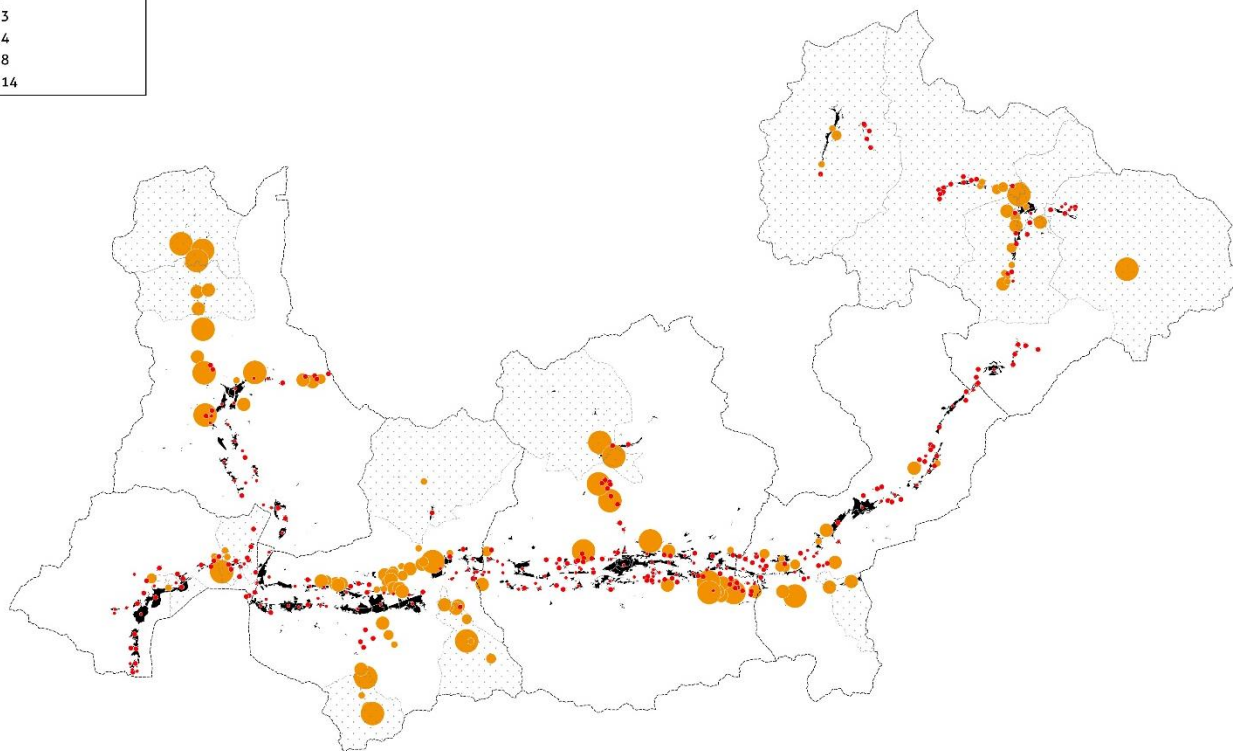
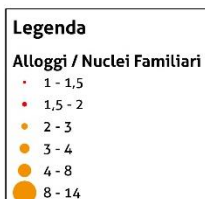


Figura 6

Carta del “vuoto abitativo” nei sei Ambiti della Montagna

Il “poco vuoto” e il “molto vuoto” sono entrambi interessanti da osservare e possono essere rappresentativi di fenomeni differenti: il primo, in particolare, è rilevante quando può incidere sull’**assottigliamento del margine di offerta** (aggravando la condizione di esclusione, nei contesti in cui l’accesso alla casa è reso difficoltoso da altri fattori, quale ad esempio il costo) e diviene importante da monitorare nei contesti che manifestano incremento demografico; il secondo è interessante nella determinazione delle sue cause, potendo essere generato dalla **presenza di usi turistici**, ma anche da **fenomeni di spopolamento e abbandono**.

Una prima, sommaria osservazione della carta consente alcune considerazioni:

- il vuoto **interessa prevalentemente le valli più interne**, e da questo punto di vista può apparire associato alla presenza significativa di seconde case;
- il vuoto è **coerente con i trend di decremento demografico** e, da questo punto di vista, può indicare fenomeni di spopolamento;
- si osserva, tuttavia, un **vuoto consistente anche in aree prossime al fondovalle** (aree potenzialmente a breve distanza dai servizi principali, sia pure collocate sui versanti);
- si osservano **situazioni in cui gli usi turistici non si associano a vuoto consistente** (è il caso di Livigno), indicando probabilmente una maggiore presenza di turismo alberghiero rispetto al turismo delle seconde case.



La distribuzione e dimensione del vuoto non sono sufficienti a evidenziare aspetti di dettaglio quali, ad esempio, le **dinamiche specifiche legate all’abbandono dei nuclei antichi**; un incrocio di questi dati con quelli, ad esempio, relativi alla datazione media del costruito consentirebbe di derivare informazioni aggiuntive, più precise.

Ma la carta ha soprattutto lo scopo di **suggerire che a questo vuoto si può guardare come a una opportunità**, per immaginare politiche abitative che si impennino su strategie di recupero del costruito e di “riabitazione” del territorio.

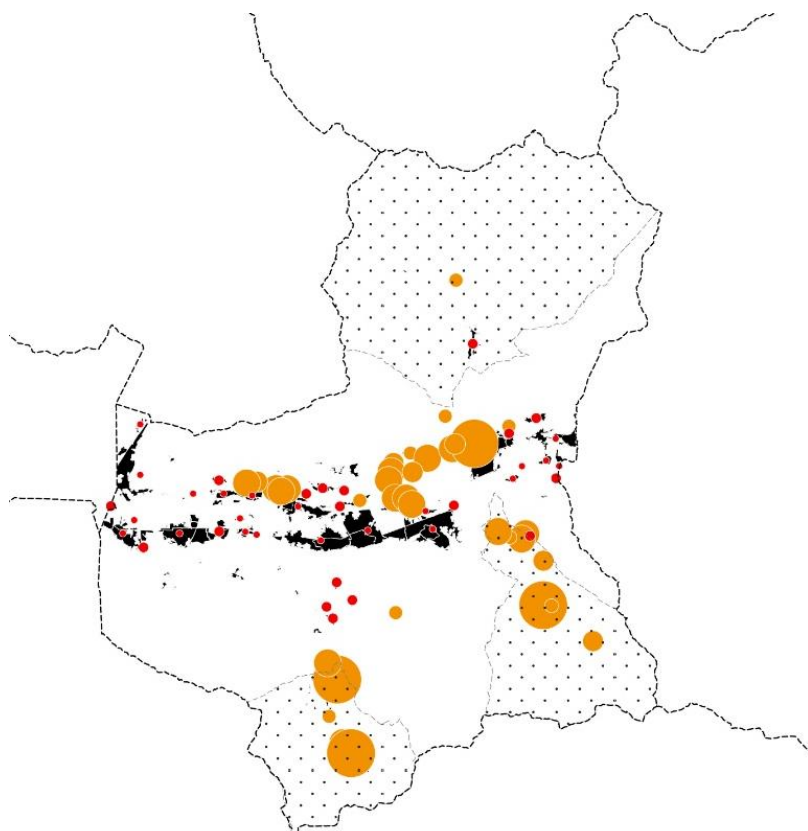


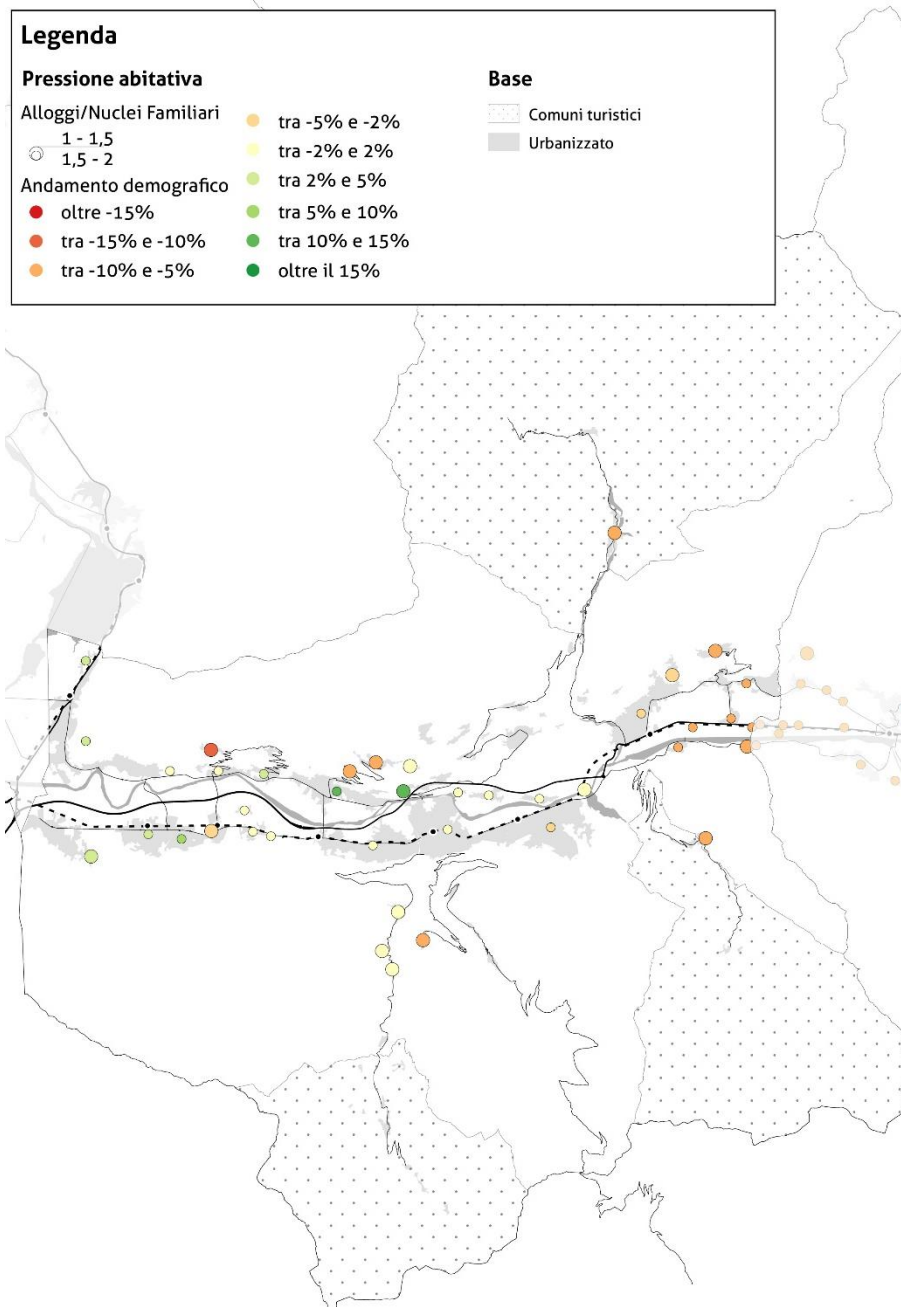
Figura 7

Dettaglio della Carta del “vuoto abitativo” nell’ambito di Morbegno

Dalla distribuzione e dimensione del vuoto appare possibile ricavare **una prima informazione “derivata” e di proiezione**, che ha a che fare con l’incrocio del dato sulle aree in cui il rapporto tra numero di case e numero di famiglie residenti è in condizioni di maggiore equilibrio (rapporto minore di 2) con il dato sulle aree in cui i trend demografici sono in incremento.



Ne risulta una carta definita delle “aree di saturazione”, che ha soprattutto lo scopo di evidenziare dove l’attuale equilibrio tra stock residenziale (offerta abitativa totale) e nuclei residenti rischia di vedere aumentare la domanda e, di conseguenza, la competizione (quindi i valori immobiliari).



La mappa mostra tutte le località il cui rapporto tra abitazioni e famiglie residenti risulti **minore di due**, evidenziando quindi una **condizione di relativa saturazione** dello stock abitativo.

Questo dato è stato incrociato con quello dell’andamento demografico negli ultimi dieci anni (ISTAT 2011-2021); l’idea di combinare queste due informazioni ha l’intento di restituire una **proiezione degli impatti**



urbanistici delle dinamiche demografiche all'interno dell'Ambito, per considerare cosa potrà accadere nel corso degli anni a venire.

Una località contraddistinta dal colore verde scuro indica una **situazione di rischio** nella quale, a fronte di una disponibilità limitata di patrimonio abitativo, si registra una forte crescita demografica la quale potrebbe mettere in maggiore tensione l'equilibrio già precario tra alloggi e famiglie; dall'altro lato dello spettro demografico si trovano quelle località contraddistinte da un colore rosso o arancione, nelle quali la popolazione è in generale in diminuzione e si può prospettare, dunque (a parità, ad esempio, di dimensione media dei nuclei), un **aumento del vuoto** abitativo in futuro.

Dalla mappa emergono, dunque, **due opposte tendenze rispetto alla domanda potenziale di casa**, territorializzate come di seguito si illustra. La prima tendenza fa riferimento ai comuni più prossimi all'inizio della Valtellina fino al Comune capofila; in questa porzione di territorio, escludendo poche eccezioni, la popolazione è in aumento e l'equilibrio, già saturo, tra alloggi e famiglie andrà verso una condizione di difficoltà di reperibilità di alloggi. L'altra tendenza interessa la porzione dell'ambito costituita dai Comuni più interni alla Valtellina e dai Comuni e località delle valli laterali; in questi territori, la domanda abitativa è in calo, segno che in futuro ci si dovrà confrontare con un aumento del patrimonio abitativo vuoto o dismesso.

Con maggiore articolazione e dettaglio, sono di seguito riportati i dati sul vuoto abitativo rilevati staticamente⁷.

Tipo dato	abitazioni occupate	abitazioni non occupate	abitazioni complessive
Provincia di Sondrio	78.189	103.798	181.987
Incidenza percentuale	42,96%	57,04%	100%
Albaredo San Marco	138	381	519
	27%	73%	100%
Andalo Valtellino	242	212	454
	53%	47%	100%
Ardenno	1.362	1.273	2.635
	52%	48%	100%
Bema	69	215	284
	24%	76%	100%
Buglio in Monte	827	813	1.640
	50%	50%	100%
Cercino	335	375	710
	47%	53%	100%
Cino	146	225	371
	39%	61%	100%
Civo	516	1.923	2.439
	21%	79%	100%

⁷ Tali dati, rilevati dal censimento permanente, hanno una attendibilità parziale: attraverso indagini a campione, si è infatti avuto modo di osservare che sono spesso non congruenti con i dati puntuali rilevabili dagli Uffici Tributi comunali attraverso la TARI, tendenzialmente inferiori. Tuttavia, almeno in termini comparativi relativi, possono essere considerati indicativi di una geografia del vuoto e di una dimensione del problema.



Cosio Valtellino	2.274	1.702	3.976
	57%	43%	100%
Dazio	218	584	802
	27%	73%	100%
Delebio	1.283	800	2.083
	62%	38%	100%
Dubino	1.415	678	2.093
	68%	32%	100%
Forcola	329	479	808
	41%	59%	100%
Gerola Alta	98	1.003	1.101
	9%	91%	100%
Mantello	320	243	563
	57%	43%	100%
Mello	379	627	1.006
	38%	62%	100%
Morbegno	5.527	2.460	7.987
	69%	31%	100%
Pedesina	20	179	199
	10%	90%	100%
Piantedo	556	301	857
	65%	35%	100%
Rasura	136	303	439
	31%	69%	100%
Rogolo	227	276	503
	45%	55%	100%
Talamona	1.845	1.251	3.096
	60%	40%	100%
Tartano	115	727	842
	14%	86%	100%
Traona	1.128	590	1.718
	66%	34%	100%
Val Masino	373	1.277	1.650
	23%	77%	100%
TOTALE AMBITO	19.878	18.897	38.775
Incidenza percentuale	51,26%	48,74%	100%

Come si osserva dai dati in tabella, nel territorio dell’Ambito il vuoto è rilevante (sebbene il dato complessivo sia inferiore rispetto al quello provinciale) e **solo in 4 comuni le abitazioni occupate superano in numero quelle non occupate** (Delebio, Mantello, Piantedo e Talamona), comunque con incidenze del non occupato che variano tra il 35% e il 45%.

Rileva, soprattutto, come in ben **5 comuni** (Bema, Civo, Pedesina, Tartano e Val Masino) si stimi una percentuale di non occupato che supera il **70%** del totale delle abitazioni censite.



3. L'INTENSITÀ DEL BISOGNO NELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE

La Classificazione regionale dell'intensità del bisogno abitativo, definita dal *Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica* (ex DGR X/456) del 30 luglio 2014 e tutt'ora utilizzata come riferimento dall'amministrazione regionale nella definizione delle misure prioritarie di intervento, si basa su un **articolato sistema di indicatori** elaborato da Regione Lombardia con lo scopo di stimare l'intensità del fabbisogno in funzione di **cinque diverse dimensioni**, ritenute adatte a cogliere le differenziazioni territoriali: antropizzazione, pressione produttiva, difficoltà di accesso al mercato immobiliare, domanda di sostegno pubblico, difficoltà economiche⁸.

Sulla base degli indicatori sopra richiamati, tutti i comuni lombardi trovano collocazione nel sistema di classificazione in ordine a **cinque "classi di fabbisogno"** (acuto per Milano, da capoluogo, critico, elevato, in aumento, in media, basso, comune turistico) e a una posizione in graduatoria (da 1 a 1.544).

Tra i comuni dell'Ambito territoriale, è **Morbegno** ad avere la collocazione più alta (posizione n. 126) in graduatoria, con una classe di fabbisogno "in aumento", non molto distante dal capoluogo Sondrio (posizione n. 77); gli altri comuni si posizionano in:

- classe di fabbisogno "comune in media" i comuni di Andalo Valtellino (posizione n. 637), Cosio Valtellino (posizione n. 623) e Piantedo (posizione n. 334);
- classe di fabbisogno "comune turistico" i comuni di Gerola Alta (posizione n. 456), Tartano (posizione n. 1.340) e Val Masino (posizione n. 668);
- classe di fabbisogno "basso" i restanti comuni dell'Ambito territoriale con posizionamenti in graduatoria compresi tra il n. 797 di Dazio al n. 1.454 di Pedesina.

TABELLA – Comuni per classe di fabbisogno

Comune	Classe di fabbisogno	Posizione in graduatoria
Albaredo	Basso	1.263
Andalo Valtellino	In media	637
Ardenno	Basso	799

⁸ PRERP 2014-2016 - 1.6. L'articolazione territoriale del fabbisogno abitativo:

- *Antropizzazione*: un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare; l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato (Istat - Demografia in cifre).
- *Pressione produttiva*: la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni; l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti (Istat - ASIA).
- *Difficoltà di accesso mercato immobiliare*: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; l'indice scelto è la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita (Agenzia delle Entrate).
- *Domanda di sostegno pubblico*: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno; l'indice scelto è la somma, rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP (Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa).
- *Difficoltà economiche*: la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative; l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate (Ministero dell'Economia e delle Finanze).



Bema	Basso	1.377
Buglio in Monte	Basso	1.441
Cercino	Basso	1.251
Cino	Basso	1.494
Civo	Basso	1.367
Cosio Valtellino	In media	623
Dazio	Basso	797
Delebio	Basso	847
Dubino	Basso	900
Forcola	Basso	1.337
Gerola alta	Turistico	456
Mantello	Basso	1.086
Mello	Basso	1.090
Morbegno	In aumento	126
Pedesina	Basso	1.454
Piantedo	In media	334
Rasura	Basso	1.431
Rogolo	Basso	886
Talamona	Basso	1.089
Tartano	Turistico	1.340
Traona	Basso	862
Valmasino	Turistico	668

Fonte: Programma Regione per l'Edilizia Residenziale Pubblica (DCR X/456 del 30 luglio 2014)

Rispetto agli **indicatori che generano le classi di fabbisogno** di appartenenza e i relativi posizionamenti in graduatoria si ritiene utile porre in evidenza che:

- sono rilevati valori negativi, quindi con scarsa o nulla incidenza del fattore considerato, per tutti i comuni (ad eccezione di Morbegno) relativamente agli indicatori "antropizzazione", "domanda di sostegno pubblico" e "difficoltà economiche". Il comune di Morbegno segna valori più bassi rispetto a quelli del capoluogo di provincia per gli indicatori "antropizzazione" (Morbegno: 0,28; Sondrio: 0,64) e "difficoltà economiche" (Morbegno: 0,64; Sondrio: 1,32), mentre registra un valore sensibilmente più elevato rispetto al capoluogo relativamente all'indicatore "domanda di sostegno pubblico" (Morbegno: 1,70; Sondrio: 1,60);
- una prevalenza di valori negativi è rilevata anche per quanto concerne l'indicatore "difficoltà di accesso al mercato immobiliare" ad eccezione dei comuni di Morbegno, Traona e Val Masino, rispettivamente con valori pari a 0,85, 0,11 e 0,24, inferiori al valore del capoluogo provinciale (1,34);
- più articolato è invece il quadro relativo all'indicatore "pressione produttiva" dove per ben 13 dei 25 comuni dell'ambito territoriale è stato conteggiato un valore positivo, tra i quali spiccano i comuni di Gerola Alta e Piantedo, rispettivamente con valori pari a 3 e 4,31, ben più significativi rispetto al valore del capoluogo provinciale (2,28).



4. IL MODELLO ABITATIVO E RISCHIO DI ESCLUSIONE

4.1 Titolo di godimento dell'abitazione

Il contesto locale risulta caratterizzato, in termini generali, da un'ampia diffusione di nuclei familiari residenti in alloggi di proprietà. I dati messi a disposizione da ISTAT ai censimenti del 2011 e del 2019 mostrano infatti una incidenza della proprietà come titolo di godimento dell'abitazione per l'81,6% delle famiglie residenti, in crescita relativa rispetto al 2011 quando l'incidenza si attestava all'80,3%. Questo dato risulta essere in linea con il dato medio provinciale e superiore a quello medio regionale (79%). La locazione risulta essere invece meno diffusa, ma in crescita relativa, e in linea con il dato medio provinciale.

Tra i comuni dell'ambito territoriale la distribuzione del numero di nuclei famigliari per il titolo di godimento dell'abitazione risulta essere eterogenea essendo:

- la proprietà il titolo di godimento diffuso ben oltre il dato medio in 14 dei 25 comuni dell'ambito, specialmente in quelli dimensionalmente più piccoli dove la proprietà supera la quota del 90% del totale;
- la locazione assume non connotati di rilievo, salvo che nei comuni di Andalo Valtellino e Morbegno dove la quota del numero di famiglie si avvicina alla media regionale (16,8%).

Tra il 2011 e il 2019

- è aumentata la quota dei nuclei famigliari in proprietà in tutti i comuni dell'ambito territoriale, ad eccezione dei comuni di Ardenno, Civo, Dazio e Talamona dove invece si riduce;
- la locazione aumenta la propria incidenza in 14 dei 25 comuni dell'ambito territoriale. Tra i comuni dove si riduce vi sono anche quelli di Andalo Valtellino e Morbegno.

Tabella – Quota del numero di famiglie per titolo di godimento dell'abitazione (proprietà e affitto). Anni 2011 e 2019

Comune	2011		2019	
	proprietà	affitto	proprietà	affitto
Albaredo	85,6%	3,9%	96,4%	2,2%
Andalo Valtellino	76,6%	18,8%	78,5%	16,1%
Ardenno	82,3%	9,4%	77,8%	9,9%
Bema	85,0%	3,8%	91,3%	5,8%
Buglio in Monte	88,6%	3,2%	94,9%	2,7%
Cercino	78,3%	10,7%	80,3%	11,6%
Cino	87,8%	3,4%	89,7%	4,1%
Civo	89,3%	2,5%	88,6%	6,0%
Cosio Valtellino	79,5%	11,3%	79,8%	13,1%
Dazio	81,3%	11,3%	78,0%	8,7%
Delebio	74,3%	16,7%	79,1%	14,4%
Dubino	77,8%	13,6%	79,0%	12,4%



Forcola	87,6%	3,8%	90,0%	4,0%
Gerola alta	83,2%	3,7%	91,8%	5,1%
Mantello	82,6%	8,5%	88,8%	9,1%
Mello	82,8%	3,9%	85,2%	8,7%
Morbegno	75,9%	17,1%	77,7%	16,6%
Pedesina	70,6%	23,5%	90,0%	0,0%
Piantedo	78,2%	13,0%	82,6%	11,0%
Rasura	89,2%	1,7%	91,9%	3,7%
Rogolo	78,6%	10,0%	81,9%	11,5%
Talamona	86,4%	6,1%	84,6%	7,0%
Tartano	89,8%	3,7%	87,0%	7,0%
Traona	82,6%	8,5%	82,7%	10,3%
Val Masino	85,6%	4,1%	95,2%	3,8%
TOTALE AMBITO	80,3%	11,3%	81,6%	11,7%

Fonte: ISTAT, elaborazione KCity Rigenerazione urbana s.r.l.

4.2 Accessibilità del mercato: rischio di esclusione

L'approfondimento dei valori di locazione e compravendita contrattualizzati e registrati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate tra il 2019 e il 2022 (secondo semestre), relativi agli immobili residenziali non di pregio (abitazioni civili in stato di conservazione normale), ha permesso di monitorare e verificare il grado di accessibilità del mercato delle locazioni private e delle compravendite nei comuni dell'ambito territoriale. I dati monitorati indicano in termini generali:

- per il mercato della LOCAZIONE: un grado di accessibilità che nel periodo considerato
 - si mantiene diffusamente stabile, con poco significative variazioni di crescita (tra 0,1 e 0,3 euro/mq) in 10 dei 25 comuni dell'ambito
 - risulta elevato considerando un valore medio di locazione diffusamente contenuto e attestato mediamente a 3,3 euro/mq. Fa eccezione Morbegno dove il valore medio di locazione risulta elevato e pari a poco più di 5,5 euro/mq.
- per il mercato della COMPRAVENDITA: un grado di accessibilità che nel periodo considerato
 - si mantiene diffusamente stabile, con poco significative variazioni di crescita in 21 dei 25 comuni dell'ambito territoriale,
 - si riduce in virtù di incrementi dei valori tra i 50 e i 150 euro/mq nei comuni di Buglio al Monte, Dazio e Dubino;
 - risulta elevato considerando un valore medio di compravendita diffusamente contenuto e inferiore ai 1.000 euro/mq in 13 dei 25 comuni dell'ambito territoriale. Fa ancora eccezione il comune di Morbegno dove il valore medio di compravendita risulta stabilmente pari a 1.600 euro/mq.



La distribuzione dei valori di mercato (con riferimento ai costi per la locazione) implica che, nelle diverse aree, persone con redditi anche molto diversi possono essere ugualmente esposte al rischio di non riuscire a far fronte ai costi di una casa sul mercato privato. Tale rischio può essere tanto più indicatore di un potenziale disagio abitativo quanto più l'offerta è esigua in termini numerici, o tende a ridursi per via delle dinamiche demografiche in crescita.

Le carte qui illustrate, ambito per ambito, mostrano se le località contraddistinte da un patrimonio abitativo saturo, il *poco vuoto*, sono in comuni in decremento o incremento demografico ed inoltre, se questi territori sono caratterizzati da mercati a rischi di esclusione anche per redditi medi o alti.

La mappa mostra il rischio di esclusione abitativa, ovvero rappresenta l'indicatore denominato nella letteratura europea come *overburden rate*. Questo indicatore definisce rischio di esclusione abitativa quei casi in cui il costo della casa superi il 40% del reddito individuale.

Il costo della casa è stato calcolato mettendo in relazione i dati sul valore immobiliare degli alloggi, forniti dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI 2021), e il loro taglio medio nelle singole località (ISTAT 2011). Inoltre, i dati sui redditi sono stati raccolti dalla banca dati IRPEF (IRPEF 2021).

Il territorio viene quindi suddiviso in tre fasce di rischio corrispondenti a tre soglie di reddito sotto le quali si ricade in una condizione di difficoltà di accesso alla casa.

Le tre fasce di reddito annuo sono così identificate:

- 0-10.000€
- 10.000-15.000€
- 15.000-26.000€

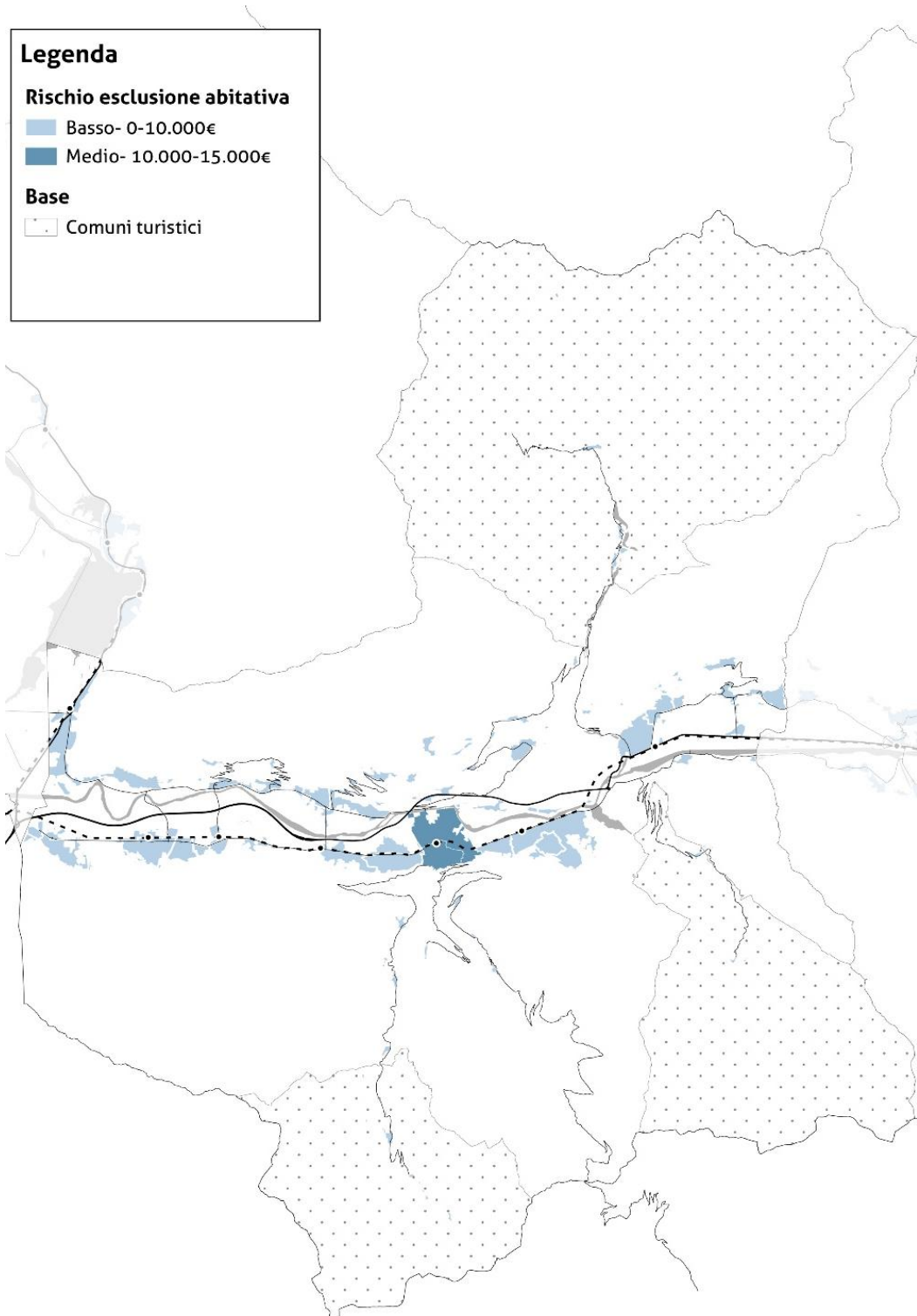
Ad esclusione delle sole aree centrali del Comune di Morbegno, il resto delle località dell'ambito ricade nella fascia di rischio basso 0-10.000€. Contrariamente a quanto accade negli altri comuni turistici della Valtellina, anche le località dei comuni di Val Masino, Gerola Alta e Tartano, presentano un rischio di esclusione abitativa basso.

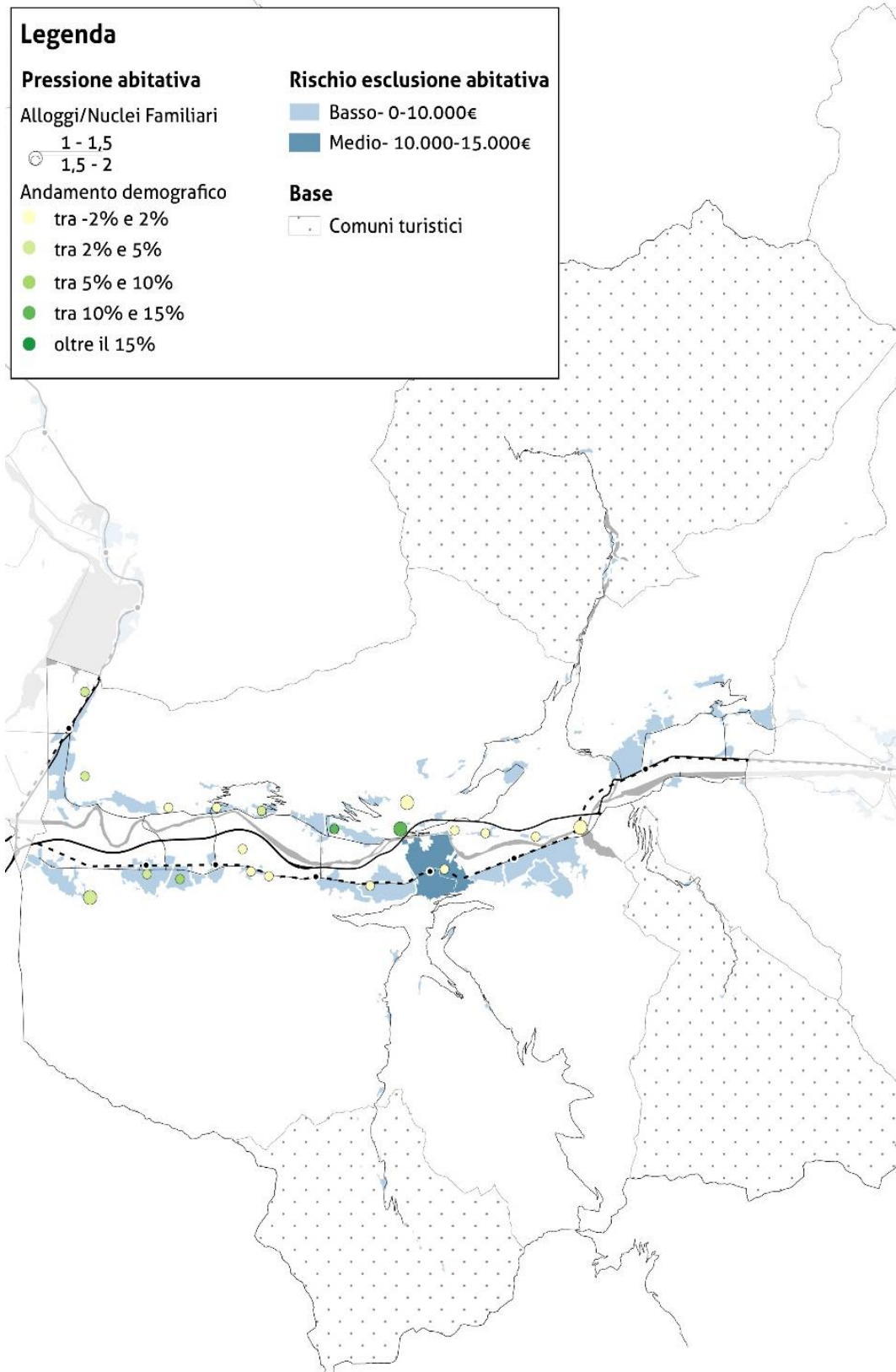
Sovrapponendo la carta della saturazione del patrimonio abitativo con la carta del rischio di esclusione abitativa si possono identificare quelle località che presentano un rischio di esclusione abitativa aggravato. Questo rischio tiene in considerazione quelle località che presentano una difficoltà di accesso alla casa sia in termini di prezzo, sia in termini di disponibilità di alloggi e contemporaneamente vedono la popolazione interna crescere nel corso degli anni. Per gli abitanti di queste località, il rischio di non trovare una casa nel Comune di residenza o di non potersi permettere di sostenere delle spese così elevate diventa sempre più concreto.

Le zone centrali del Comune di Morbegno costituiscono l'unico caso, all'interno dell'ambito, in cui si registra un aumento demografico in una località contraddistinta da un rischio di esclusione abitativa medio. Ciò si traduce in un accesso alla casa ancor più limitato di quanto non lo sia attualmente.



I







PARTE SECONDA: DOMANDA E OFFERTA

5. DOMANDA EMERSA E RISPOSTA DEL SISTEMA

Nel presente capitolo, si riporta un quadro di restituzione sintetico e organico della **domanda abitativa locale**, rilevata attraverso le informazioni raccolte presso i servizi sociali comunali e i più recenti avvisi pubblici per l'assegnazione di unità abitative destinate a Servizio Abitativo Pubblico (SAP) e di contributi economici per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato (Misura Unica) gestiti a livello di ambito territoriale, in sintonia con le rilevazioni effettuate da Regione Lombardia per la predisposizione del proprio Piano Regionale dei Servizi Abitativi, che individuano e approfondiscono due macroaree di intervento:

- Area del disagio abitativo, anche grave, ricondotta alla platea dei 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 trova riferimento 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).

I dati di seguito riportati descrivono un quadro caratterizzato da

- una platea di individui e nuclei appartenenti all'area del disagio grave in crescita nell'ultimo periodo considerato, che pone sotto pressione un sistema di risposta pubblico – coadiuvato da soggetti non-profit – tradizionalmente organizzato per rispondere sporadicamente a numeri molto contenuti di domanda;
- una domanda abitativa di alloggi SAP numericamente significativa
 - fortemente concentrata sull'offerta disponibile a Delebio e Morbegno, che attrae una consistente quota di domanda di residenti in altri comuni dell'ambito territoriale;
 - le tipologie di nuclei per numero di componenti sono tutte rappresentate, con una maggiore intensità di domanda da nuclei numerosi (con 5 e + componenti);
 - poco meno del 30% delle domande di assegnazione sono presentate da nuclei in condizioni di indigenza (ISEE inferiore a 3.000 euro);
- una domanda di contributi di sostegno alla locazione sul libero mercato importante e in aumento che
 - conferma la prevalente concentrazione nei comuni di Morbegno e Delebio, quest'ultimo seguito di misura da Dubino;
 - una platea di domanda abitativa totalmente appartenente all'area del disagio.

La domanda abitativa descritta attraverso i dati che seguono rappresenta la **componente conosciuta / conoscibile della domanda complessiva**, in ragione della sua corresponsione con il sistema di offerta esistente, nei suoi requisiti e nelle sue caratteristiche; una domanda che siamo in grado di rilevare e osservare perché trova riscontro in tale sistema di offerta.

Questa avvertenza appare utile sia nel porre in evidenza come eventuali sottostime delle platee possano dipendere da alterazioni del sistema di offerta (ad esempio, a seguito della mancata disponibilità di alloggi



in determinati Comuni), sia nell'anticipare la necessità di affiancare questo livello di lettura con alcune considerazioni relative al rischio di esclusione abitativa, che potrebbe riguardare platee più estese, anche di utenti che, pur privi dei requisiti per accedere ai servizi abitativi pubblici, si trovino nella impossibilità di soddisfare la propria domanda abitativa sul libero mercato.

Infine, si consideri che le presenti note non tengono conto di eventuali dati supplementari di rilevazione e lettura della domanda, ad esempio relativi alle richieste di erogazione di **altre misure di sostegno per l'accesso o il mantenimento dell'alloggio**, delle quali i Comuni degli ambiti possono essere promotori, in funzione delle caratteristiche di intensità del fabbisogno degli stessi (ad esempio, le misure legate al Fondo morosità incolpevole) o per effetto di misure complementari e di libera progettazione.

5.1 L'area del disagio abitativo grave

Vengono considerati appartenenti a questa specifica area di disagio quegli individui e quei nuclei familiari che si trovano in una condizione che possiamo definire estrema perché privi di abitazione o con un rischio concreto di rimanerne privi, e in particolare di fa riferimento:

- agli individui senza tetto e senza fissa dimora (homeless);
- i nuclei familiari in condizione di emergenza abitativa, generalmente a conclusione di procedure di sfratto o pignoramento.

Queste differenti condizioni generano nella maggior parte dei casi differenti richieste di sostegno abitativo rivolte alla pubblica amministrazione alle quali corrispondono specifiche risposte, dal ricovero notturno all'alloggio temporaneo e all'attivazione di progetti di accompagnamento educativo volti al recupero dell'autonomia socioeconomica e abitativa.

I dati rilevati per la prima volta da ISTAT nell'aggiornamento al 31 dicembre 2021 del censimento permanente della popolazione relativi alle **persone senza tetto e senza fissa dimora** indicano per l'ambito territoriale di Morbegno la presenza di 10 individui appartenenti a questo specifico gruppo di popolazione, che rappresentano circa il 30% del totale registrato per tutta la provincia di Sondrio (sono infatti 16 nel capoluogo, pari al 47% del totale, e 8 in 4 ulteriori comuni della provincia per un totale di 34 individui).

I 10 individui senza tetto e senza fissa dimora

- si concentrano in 3 dei 25 comuni dell'ambito territoriale, Dubino (5), Morbegno (4) e Talamona (1);
- 8 individui sono di genere maschile e 2 di genere femminile;
- 2 hanno un'età compresa tra i 18 e i 34 anni, 3 tra i 35 e i 54 anni e 5 con più di 55 anni.

Per quanto riguarda i **nuclei familiari in condizione di emergenza abitativa** i servizi sociali dei comuni dell'ambito rilevano un deciso incremento delle richieste di supporto a partire dal 2022, riconducibile allo "sblocco" delle procedure di sfratto esecutivo precedentemente sospese in ragione delle misure di contrasto agli effetti dell'evento pandemico covid-19 adottati sin dal 2020 dal governo nazionale. Ad esempio, per il solo comune di Morbegno il servizio sociale ha preso in carico tra il 2021 e il 2022 ben 22 nuclei familiari in condizione di grave disagio abitativo, parte dei quali provenienti da procedure di sfratto esecutivo.

Le soluzioni messe in campo con l'obiettivo di raggiungere il recupero dell'indipendenza abitativa hanno considerato sia soluzioni in autonomia sul libero mercato della locazione, sia soluzioni abitative temporanee



nelle disponibilità degli stessi comuni oppure attivando la collaborazione di soggetti no-profit presenti sul territorio come nel caso di Casa Lidia e la Fondazione Case Solidali.

5.2 Disagio abitativo e disponibilità di SAP

La domanda di assegnazione di servizi abitativi pubblici

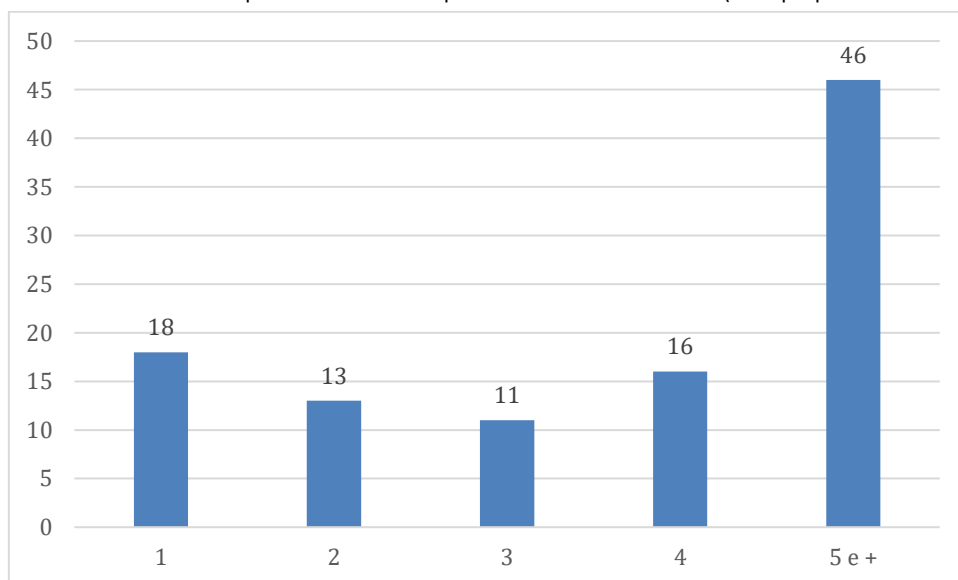
In occasione dell'Avviso pubblico di assegnazione di unità immobiliari destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) aperto tra il 5 luglio – 29 agosto 2022 sono state presentate 104 domande per le UI disponibili di proprietà ALER.

Di seguito i dettagli relativi alle domande di UI disponibili di proprietà dell'ALER territorialmente competente.

TABELLA – Le domande di assegnazione SAP per alloggi di proprietà ALER BG-LC-SO – Avviso pubblico 5 luglio – 29 agosto 2022

COMUNE di ubicazione U.I. disponibili nell'Avviso pubblico	Numero DOMANDE* presentate
Ambito Morbegno	104
Cosio	7
Delebio	31
Morbegno	66

GRAFICO – Le domande per numero dei componenti del nucleo familiare (UI di proprietà ALER BG-LC-SO)



Condizioni:

- rilevante presenza di nuclei familiari in condizioni di indigenza: 31 domande, pari al 29,8% del totale delle domande presentate;
- 7 le domande presentate da richiedenti con disabilità motorie.



Residenza del richiedente

- 43 le domande presentate da residenti nello stesso comune pari al 41,3% dei richiedenti;
- 59 le domande presentate da residenti in altri comuni dell’Ambito territoriale, pari al 56,7% del totale delle domande;
- 2 domande presentate da residenti in comuni fuori Ambito territoriale per UI ubicate a Delebio e Morbegno.

5.3 Disagio abitativo e sostegno alla locazione nel libero mercato

Tra il 2021 e il 2022 sono stati pubblicati due avvisi pubblici finalizzati alla concessione di contributi economici volti a sostenere il mantenimento dell’alloggio in locazione nel mercato privato, anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall’emergenza sanitaria Covid-19.

In sintonia con le disposizioni di Regione Lombardia le misure attivate (Misura Unica) in modalità “a sportello” e gestite a livello di ambito territoriale, hanno previsto l’erogazione di un contributo economico al proprietario dell’alloggio in locazione per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare dal nucleo familiare richiedente. Le specifiche dei bandi pubblicati hanno considerato:

l’erogazione di contributi economici fino alla copertura di 8 mensilità di canone e comunque fino a 3.000 euro a alloggio/contratto di locazione;

un limite massimo ISEE pari a 18.000 euro come requisito necessario per l’accesso alla misura di sostegno.

Tra le due annualità sono state raccolte complessivamente 366 domande di contributo, delle quali 145 nel 2021 e 221 nel 2022, con un incremento pari al 52,4% delle domande tra il primo e il secondo bando. Le domande di contributo raccolte rappresentano la quota dei nuclei famigliari in locazione censiti nel 2019 da ISTAT (dato disponibile più recente) rispettivamente pari al:

- 6,2% nel 2021;
- 9,5% nel 2022.

Il requisito reddituale previsto dai bandi pubblicati, più stringente rispetto al limite di 26.000 euro indicato da Regione Lombardia, ha fatto sì che la totalità delle domande di contributo pervenute fossero presentate da nuclei famigliari aventi requisiti idonei anche per la presentazione di domanda di assegnazione di alloggio SAP, in particolare (dato riferito alla misura unica del 2021):

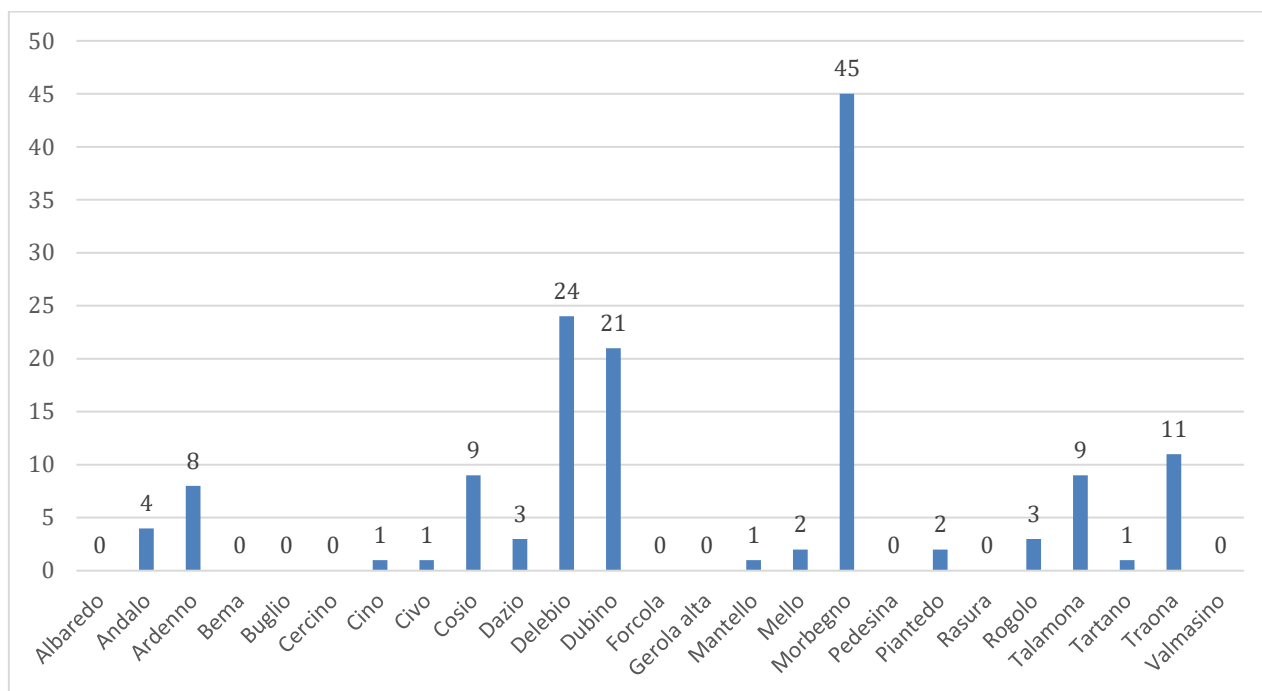
- 19% appartenenti alla fascia di indigenza con un valore ISEE inferiore a 3.000 euro
- 81% con un valore ISEE compreso tra i 3.000 euro e i 16.000 euro.

Utile inoltre porre in evidenza che

- in occasione della misura unica 2021 ben il 22% dei richiedenti erano rappresentati da nuclei monoparentali/monogenitoriali;
- la misura unica del 2022 ha visto un numero maggioritario di domande di contributo, pari a 2/3 del totale, presentate da nuclei di origine straniera.

Di seguito sono presentati alcuni utili approfondimenti relativi alla misura unica 2021, che ha registrato la presentazione di 145 domande valide totali, 45 delle quali concentrate a Morbegno e pari al 31% del totale.

TABELLA – Distribuzione delle domande di contributo



Composizione dei nuclei richiedenti

- 22 domande, pari al 15,9% del totale, sono state presentate da nuclei monoparentali, poco meno della metà dei quali residenti a Morbegno;
- 12 domande, pari al 8,3% del totale, sono state presentate da famiglie numerose (5 e + componenti)
- 9 domande, pari al 6,2% del totale, sono state presentate da nuclei monogenitoriali concentrati nei comuni di Morbegno, Talamona e Traona.

Condizioni:

- 28 domande, pari al 19,3% del totale, sono state presentate da residenti in condizioni di indigenza (< di 3.000 euro);
- 117 domande, pari al 80,7% del totale, sono state presentate da residenti con ISEE compreso tra 3.001 euro e 16.000 euro;
- nessuna domanda è stata presentata da residenti con ISEE maggiore di 16.000 euro.

6. IL PATRIMONIO DISPONIBILE

Il capitolo propone il **quadro analitico del sistema di offerta di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali attualmente esistente nell'ambito di Morbegno**, in comparazione nell'insieme dei sei Ambiti della Montagna (distretti di Sondrio, Tirano, Morbegno, Valchiavenna, Alta Valtellina e Alto Lario), con i quali è



stata contestualmente sviluppata una indagine collaborativa finalizzata alla costituzione di un Osservatorio per le politiche di welfare abitativo⁹ a cui si rimanda per eventuali approfondimenti di dettaglio.

Tale quadro è altresì esito di un lavoro di approfondimento che ha visto coinvolte le componenti tecniche e dei comuni e l'ALER territorialmente competente, al fine di meglio dettagliare dati già in parte riportati nei pregressi Piani Annuali e, soprattutto, di promuovere una ricognizione a più ampio spettro.

6.1 Il patrimonio SAP territoriale: lettura comparata tra i 6 ambiti

Lo stock, la sua distribuzione e gli enti proprietari

Dalle **dimensioni assolute** del sistema di offerta, in termini di unità immobiliari destinate a servizi abitativi (con limitazione a quelle registrate nella piattaforma regionale, prevalentemente destinate a SAP), e dalle sue **incidenze relative** emerge che il territorio degli Ambiti della Montagna vede una dotazione, in generale, modesta, con la netta differenziazione del solo Ambito di Sondrio, che ha un numero di unità abitative superiore da quattro a sette volte rispetto agli altri Ambiti della provincia e pari ad addirittura oltre ventidue volte il patrimonio SAP dell'Alto Lario.

Gli **alloggi dedicati ai Servizi Abitativi Pubblici nell'Ambito di Morbegno** sono **285** in totale, un numero assoluto che è il secondo più alto tra i sei ambiti territoriali, inferiore – appunto – solo all'Ambito di Sondrio.

⁹ Gli obiettivi perseguiti attraverso la somministrazione di un questionario online a tutti li enti proprietari del territorio sono riconducibili a:

- consentire di osservare il flusso di gestione del patrimonio SAP esistente;
- analizzarne le caratteristiche, al fine di disporre di elementi per valutare e prevenire le possibili cause di fenomeni di mancato matching con la domanda;
- estendere l'osservazione al campo dei servizi abitativi non-SAP, con particolare riguardo a quelli rivolti alla domanda emergenziale e fragile e a quelli rivolti alla cosiddetta "fascia grigia".

Dimensioni assolute del patrimonio SAP sul territorio dei 6 ambiti

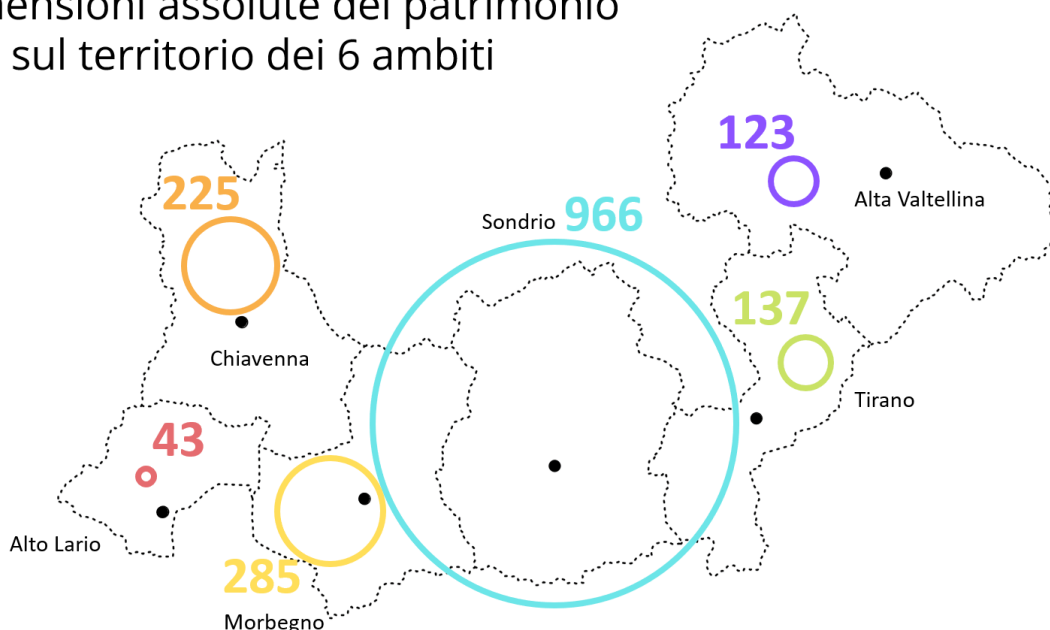


Figura 8 Patrimonio SAP complessivo

L'ambito sondriese, il più popoloso ed esteso in superficie territoriale, conta poco meno di 1000 alloggi; in ragione della dotazione in numeri assoluti di U.I. seguono gli Ambiti della Valchiavenna e di Morbegno, con numeri complessivi di U.I. variabili tra 225 e 250 U.I., quindi gli Ambiti più orientali, con numeri attorno alle 130 U.I., per arrivare all'Ambito dell'Alto Lario, meno esteso e meno popoloso, con sole 43 U.I. destinate a SAP.

Questi dati in numeri assoluti diventano più significativi se **parametrizzati** in relazione alla dimensione demografica e al dato sullo stock edilizio abitativo complessivo (da fonte ISTAT), mostrando, in generale, una **dotazione media nettamente al di sotto dei parametri di riferimento**, sul contesto regionale e nazionale, per di più fortemente sbilanciata dal dato sull'area del capoluogo: l'Ambito di Sondrio, infatti, da solo rappresenta quasi il **56%** della dotazione complessiva.

Questo sottodimensionamento appare particolarmente eclatante quando si osservi l'incidenza del SAP sul patrimonio immobiliare abitativo complessivo, con percentuali in quasi tutti i territori **al di sotto dell'1%** (presumibilmente anche in relazione alla forte presenza di seconde case).

Come si può osservare nelle infografiche che seguono, **l'Ambito di Morbegno** presenta una percentuale relativamente maggiore di alloggi SAP sullo stock edilizio abitativo complessivo (**0,59 alloggi ogni 100 abitazioni**, più di Alta Valtellina, Tirano e Alto Lario), ma che rimane comunque molto bassa, considerando che la media italiana è del 3%, e quella lombarda del 4%.

Anche il dato che mette in relazione lo stock SAP con la dimensione demografica del territorio mostra una sottorappresentazione dei Servizi Abitativi Pubblici nell'Ambito di Morbegno, con **6 case popolari ogni 1000 abitanti**; si tratta di un **dato inferiore alla media provinciale**: e pari a **1/3** di quello registrato nel confinante Ambito del capoluogo di provincia (che dispone di 18 U.I. ogni 100 abitanti, mentre in Val Chiavenna se ne contano 10).

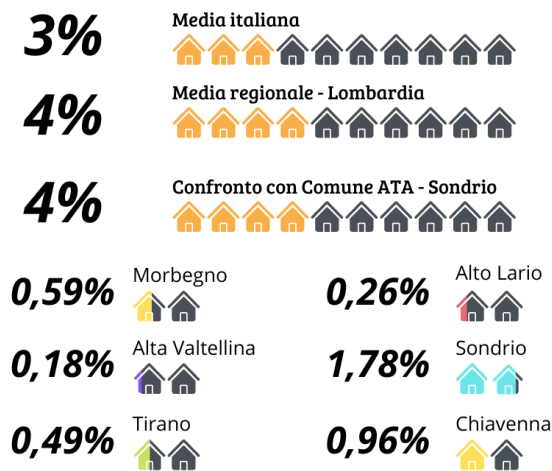


Figura 9 SAP su abitazioni

Il parametro mostra una condizione relativamente omogenea, da cui si discosta l'Ambito di Sondrio; si rilevano, soprattutto, il peso del Comune di Sondrio (unico ATA) e le bassissime incidenze in Alta Valtellina.

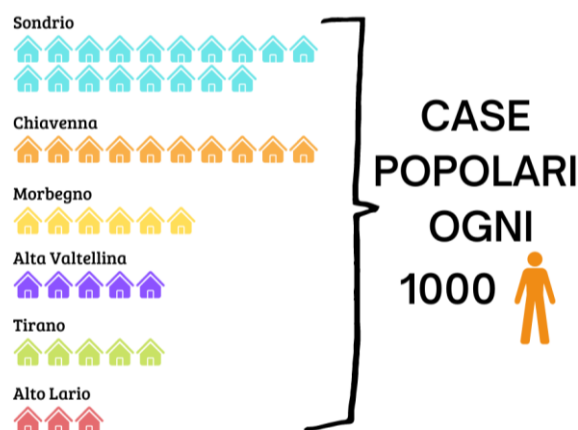


Figura 10 SAP su popolazione

La dotazione di patrimonio SAP rapportata alla popolazione residente vede condizioni simili negli Ambiti di Tirano, Morbegno e dell'Alta Valtellina (dove si contano tra le 5 e le 7 U.I. ogni 1000 residenti), con incidenza leggermente maggiore nell'Ambito di Chiavenna (circa 10 U.I. ogni 1000 residenti); la dotazione è più alta nell'Ambito di Sondrio (circa 18 U.I. ogni 1000 residenti, in linea con il dato medio regionale, pari a circa 16 U.I. ogni 1000 residenti¹⁰). L'Ambito dell'Alto Lario è quello che presenta la minore incidenza.

Il patrimonio mappato è in **fortissima prevalenza di proprietà ALER**, in particolar modo negli ambiti di Sondrio, Tirano e Alta Valtellina, in cui l'incidenza dello stock di proprietà ALER sul totale dei SAP registrati si aggira o supera il **90%** (toccando il 94% in Alta Valle).

¹⁰ Secondo i dati del PIANO REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI 2022 – 2024, in Lombardia si contano circa 159.500 case, a fronte di una popolazione residente di 9,7 milioni di persone (valutandosi, dunque, una media di circa 16,4 alloggi SAP ogni 1000 residenti). La distribuzione di tale patrimonio, nel territorio regionale, è molto disomogenea, concentrandosi per oltre un terzo (36%) nella sola città di Milano e per oltre la metà (54%) nel territorio della città metropolitana.



Il **patrimonio di proprietà dei Comuni** (che in nessun caso raggiunge le 100 U.I. e mediamente varia tra le 7 U.I. dell'Alta Valle e le 70 di Sondrio) appare, invece, in generale **esiguo e non proporzionato**, mostrando però incidenze molto variabili tra i diversi ambiti.

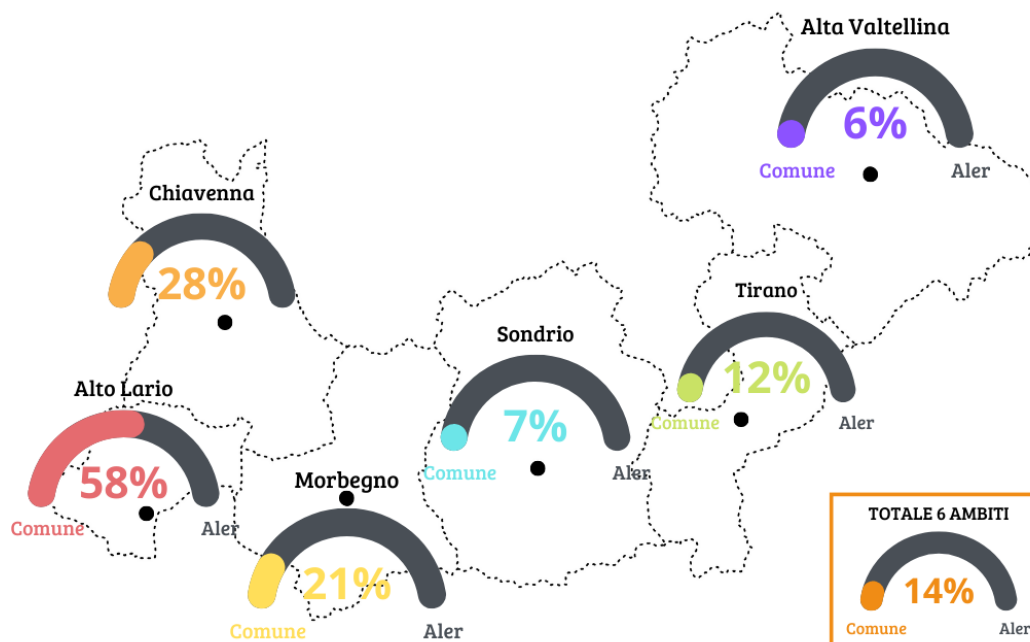


Figura 11 Incidenza SAP comunale su totale

Dei **285 alloggi presenti nell'ambito di Morbegno**, 224 sono di proprietà di ALER, e **solo 61 di proprietà dei Comuni**¹¹: una quota minoritaria, che equivale a solo il **21% dello stock complessivo**.

È interessante, tuttavia, sottolineare che questa percentuale di alloggi di proprietà è **superiore alla media provinciale** (che vede in media il **14%** degli alloggi di proprietà comunale) e alla maggior parte degli altri Ambiti (compreso il capoluogo).

Questo aspetto, che impatta sulla **governance del sistema di offerta**, vede pertanto – in sintesi – le seguenti condizioni estreme e antitetiche:

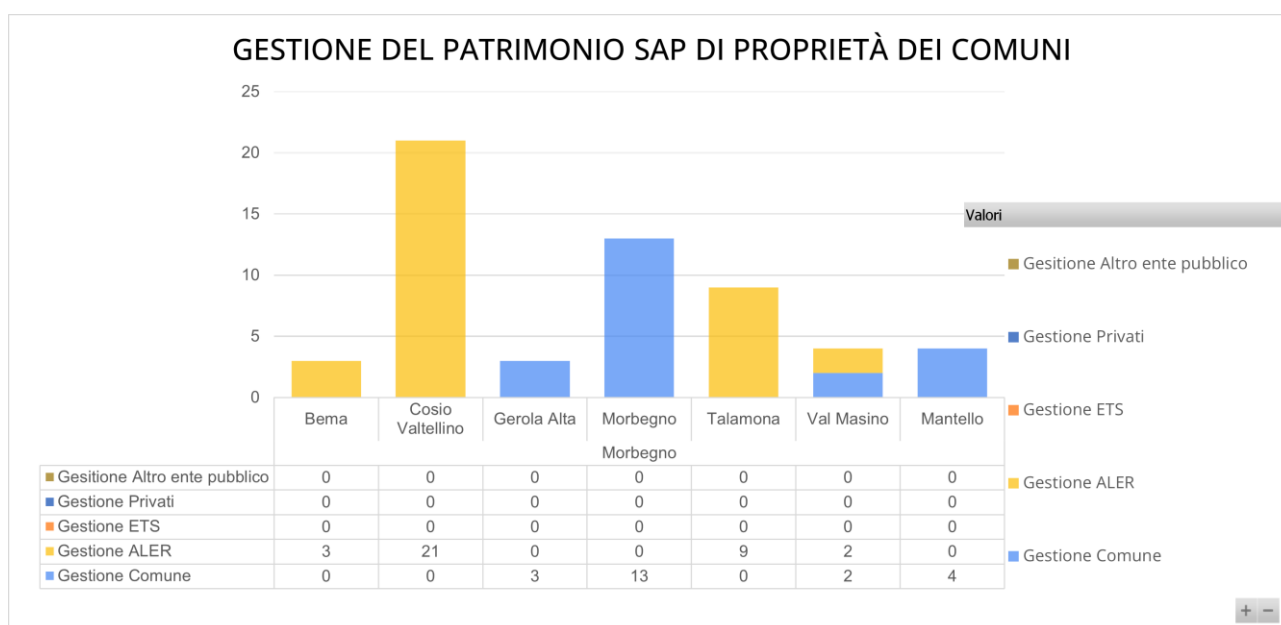
- territori con poca offerta e poca capacità dei comuni di incidere nella gestione del patrimonio SAP (Alta Valle, Tirano);
- territori a maggiore offerta, ma con poca capacità dei comuni di incidere nella gestione del patrimonio SAP (Sondrio);
- territori con livelli di offerta medi (stimati sui parametri quantitativi) e discreta incidenza della proprietà degli enti locali (Morbegno, Valchiavenna);
- territori con poca offerta, ma fortemente concentrata nella proprietà degli enti locali, che hanno pertanto capacità (e responsabilità) di incidere nella gestione di tale patrimonio SAP (Alto Lario).

¹¹ Ai fini dell'indagine svolta si è rilevata una incongruenza relativa ai comuni di Andalo e Forcola indicanti alcuni alloggi SAP nel piano annuale 2022 dell'offerta abitativa pubblica e sociale non rilevati dall'anagrafe del patrimonio, che non sono stati tenuti in considerazione nelle valutazioni qualitative elaborate.



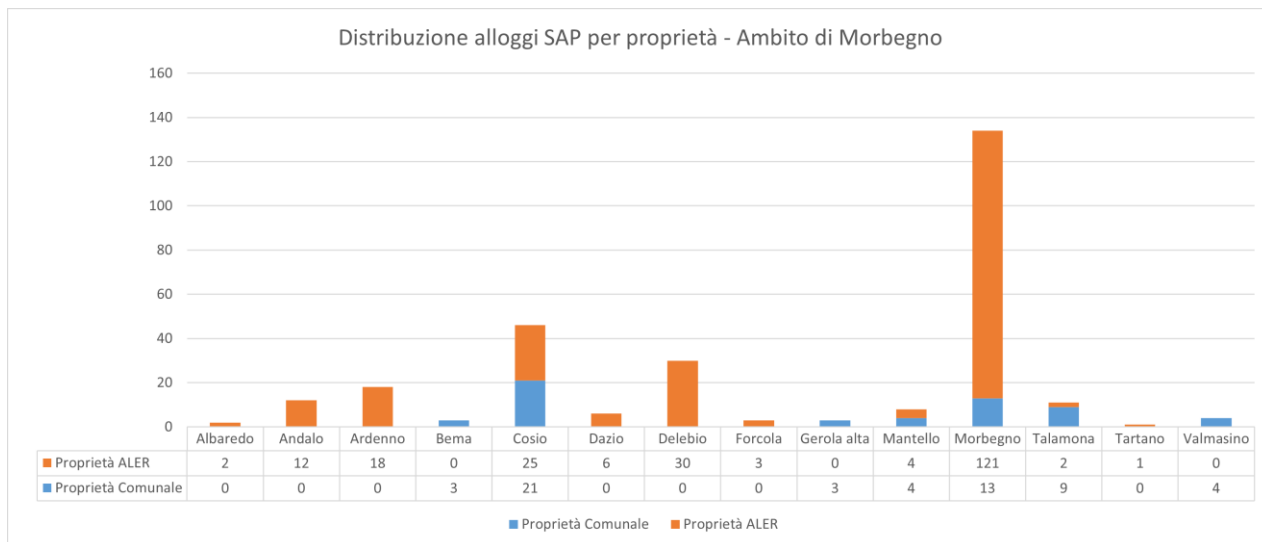
Tale considerazione deve però tenere conto di un dato aggiuntivo, che riguarda l'attuale **ingaggio diretto dei Comuni proprietari nella gestione del patrimonio**: dai dati raccolti mediante il questionario, emerge come tale gestione sia **prevalentemente diretta** (con la specificità di avere esclusivamente o quasi esclusivamente gestione diretta nell'Alto Lario, a Tirano e in Alta Valle, seppure su patrimoni di modesta entità), con rari casi di affidamenti in gestione a soggetti terzi (ETS o altri enti pubblici o privati); negli Ambiti di Sondrio, Morbegno e Valchiavenna, invece, una parte significativa del patrimonio dei comuni è **gestita da ALER** (nella misura media del **50%**),

Nell'Ambito di Morbegno, in particolare, **il patrimonio dei Comuni è lasciato in gestione ad ALER in proporzione rilevante**: come si può osservare nella tabella sottostante, solo 22 alloggi rimangono nel controllo diretto dei Comuni, mentre **35 sono in gestione ad ALER** (oltre il 61%, con affidamento, in particolare, di tutto il patrimonio dei Comuni di Bema, Talamona e Cosio, che è il comune dell'Ambito con il più alto numero di alloggi in proprietà).



Riguardo alla **localizzazione del patrimonio SAP**, nel territorio dell'Ambito di Morbegno, il grafico seguente descrive una collocazione abbastanza **distribuita** tra i comuni dell'Ambito.

Sui 25 Comuni totali, **14 sono interessati dalla presenza di patrimonio abitativo SAP** (di proprietà comunale o ALER). Tra questi, c'è una concentrazione molto alta sul capofila, **Morbegno**, con una prevalenza di alloggi di proprietà ALER; seguono **Cosio Valtellino**, con 21 unità comunali e 25 di ALER, e **Delebio**, con 30 alloggi ALER. Anche **Ardenno, Andalo e Talamona** hanno una dotazione media, tra i 10 e i 20 alloggi complessivi; interessante il caso di Talamona, che con Bema, Gerola e Valmasino vede una maggior dotazione di alloggi di proprietà comunale che di ALER. Gli altri 8 Comuni dell'Ambito hanno invece una dotazione inferiore alle 10 Unità Immobiliari.



Ulteriori osservazioni in merito alla **distribuzione del patrimonio SAP di proprietà ALER** aggiungono quanto segue:

- I comuni Enti Proprietari che sono anche interessati dalla presenza, nel proprio territorio, di alloggi destinati a SAP di proprietà ALER sono **4 su 7** (Cosio, Mantello, Morbegno e Talamona)
- nei comuni di Albaredo, Andalo, Andevenno, Dazio, Delebio, Forcola e Tartano, invece, è presente **esclusivamente patrimonio SAP di proprietà ALER**;
- la proprietà ALER assume **particolare rilevanza**, per numero di U.I. presenti, nei casi del comune di Morbegno (**121 U.I. ALER**), contribuendo a determinare una maggiore disuniformità rispetto agli altri comuni dell’Ambito e una maggior concentrazione.

Questi dati portano a due considerazioni:

- da un lato, il territorio si avvantaggia di una **buona capillarità del sistema di offerta**, nella sua distribuzione, che può favorire la capacità di rispondere alle domande locali e di preservare il mantenimento delle relazioni dei nuclei assegnatari all’interno delle loro comunità di origine o di riferimento;
- dall’altro lato, si deve evidenziare il **potenziale affaticamento** che la **gestione di tale patrimonio**, molto distribuito, può comportare per le singole amministrazioni, specialmente nel caso dei Comuni più piccoli, con minori risorse di personale amministrativo e tecnico.

6.1 Aspetti qualitativi del patrimonio SAP di proprietà dei comuni

Un patrimonio che mostra gradienti di diversificazione tipologica (con alcune, puntuali eccezioni), prevalente localizzazione in contesti accessibili e serviti, scarsa concentrazione in grandi complessi edilizi, ma che espone criticità sul piano manutentivo e delle dotazioni per utenti disabili.

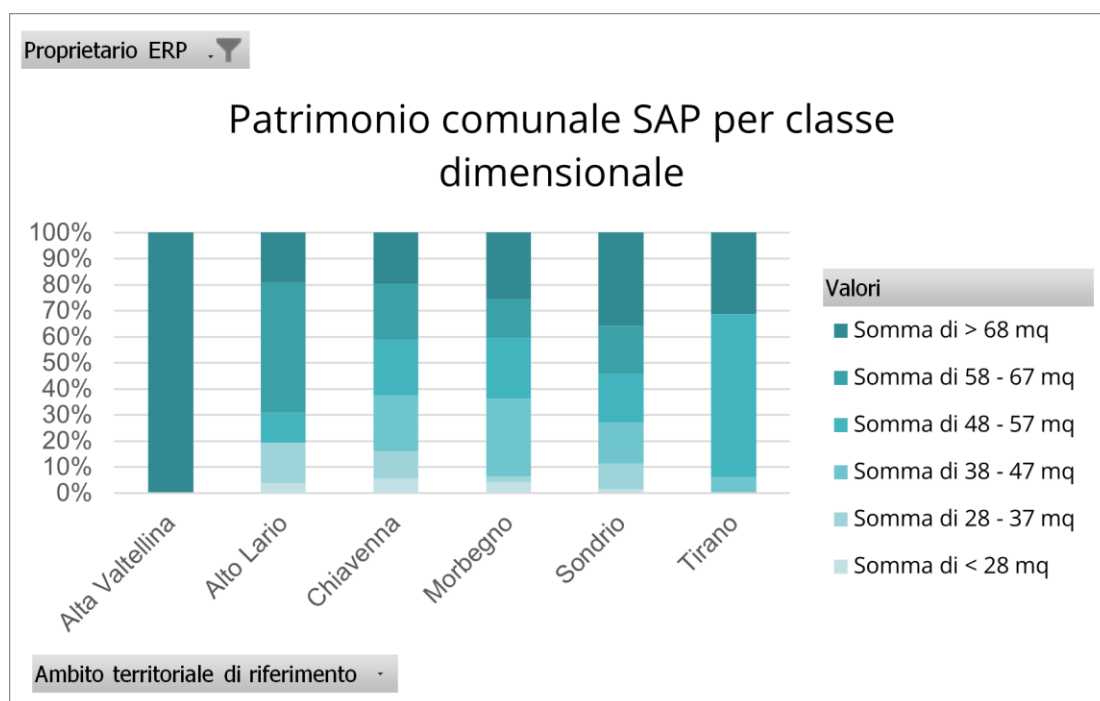
Il questionario online ha consentito di rilevare elementi di specificazione utili a comprendere se il patrimonio SAP di proprietà dei comuni esprima delle criticità o se, viceversa, abbia caratteristiche che ne possano rappresentare un punto di forza.

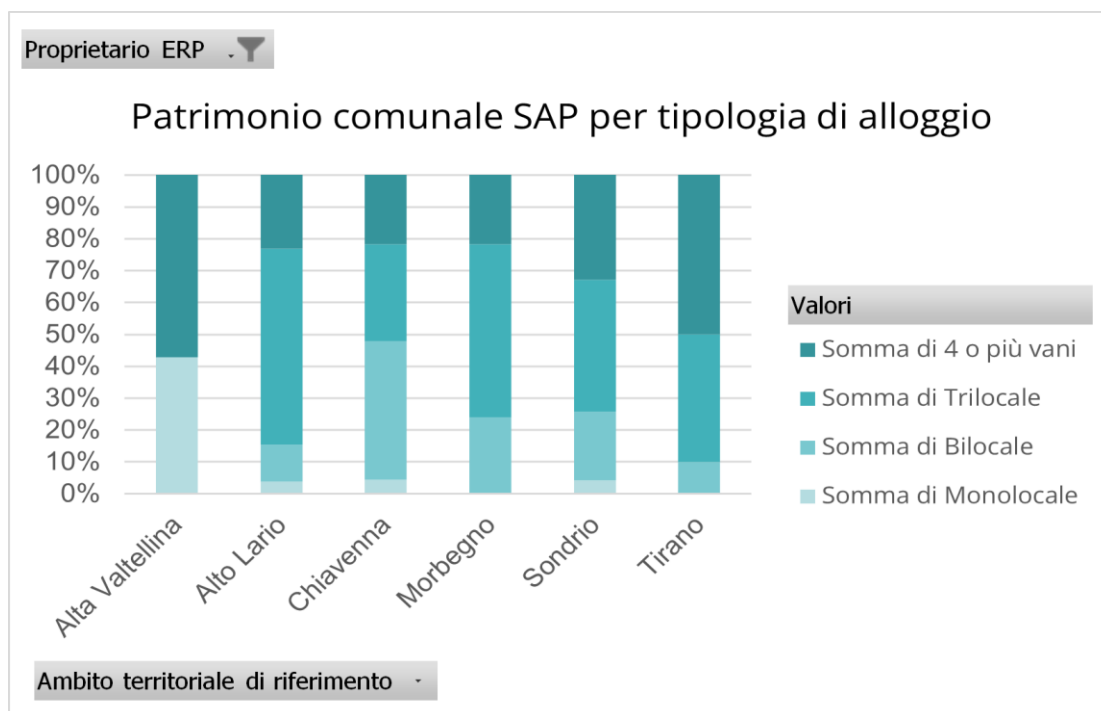


In particolare, gli aspetti esaminati sono stati:

- **la composizione tipologica e dimensionale**, per verificare la presenza di sufficienti livelli di mix e, in prospettiva, per poter facilitare valutazioni in merito alla adeguatezza della composizione dello stock rispetto a prevalenze e trend nella composizione dei nuclei delle platee di riferimento;
- **la adeguatezza ad accogliere utenti con disabilità**;
- **i contesti urbani e le tipologie edilizie prevalenti**, soprattutto per evidenziare la presenza di alloggi sparsi o, al contrario, di grandi concentrazioni in condomini o complessi edilizi con numerosi alloggi (guardando ai **fattori di rischio di segregazione socio-spaziale**).

Relativamente al primo aspetto, può risultare utile mettere in evidenza che sono sempre **prevalenti i tagli grandi e plurivani** delle unità abitative, nei 6 Ambiti. Nel caso specifico di Morbegno si può però notare un fattore interessante: la composizione dimensionale sembra essere più variegata degli altri Ambiti, permettendo di accogliere tipologie più variegata di utenti (non c'è solo disponibilità di ampi alloggi per famiglie numerose, ma anche bilocali e trilocali più ridotti).

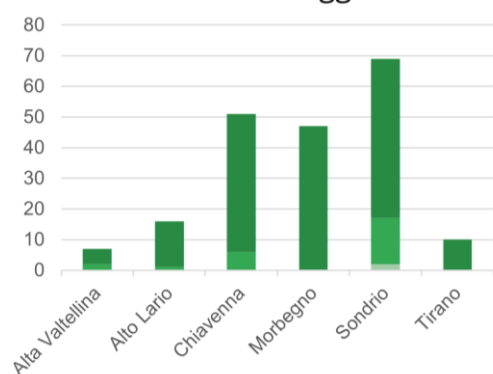




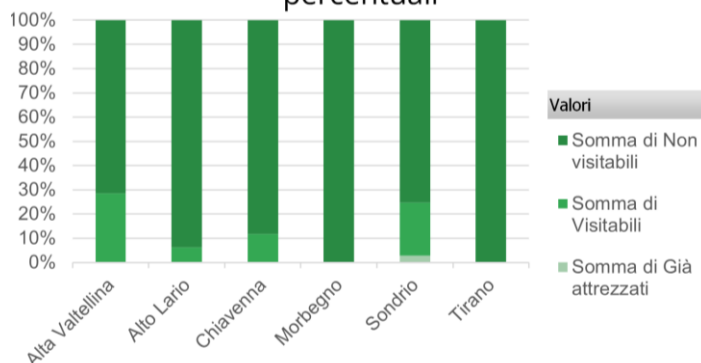
Le informazioni relative alla composizione tipologica e dimensionale appaiono dunque particolarmente preziose rispetto alla possibilità di metterle in **relazione con il dato sulla ripartizione percentuale della dimensione dei nuclei richiedenti**, ricordando, però che il dato rilevato sulle domande SAP è condizionato dalla offerta, attraverso il meccanismo dell'avviso, mentre può essere più utile il riferimento alla composizione dei nuclei con requisiti per il SAP che accedono ad altre misure di welfare abitativo.

Un simile meccanismo di monitoraggio e valutazione, che potrebbe costituire un **supporto a politiche di efficientamento del matching** – ad esempio con misure in favore della mobilità consensuale dei nuclei – così come a **iniziative di programmazione degli interventi edilizi**, avrebbe una efficacia potenziata se esteso anche al patrimonio di proprietà ALER.

Accessibilità alloggi SAP: dati assoluti



Accessibilità alloggi SAP: incidenze percentuali

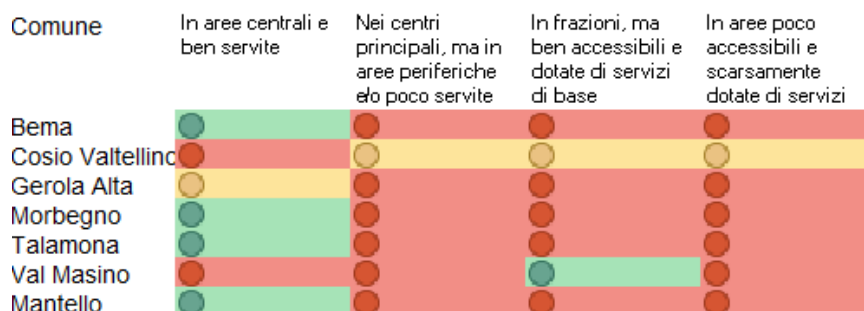


Relativamente alle caratteristiche di **accessibilità per utenti disabili**, i dati rilevati mostrano un **grave deficit**: a Morbegno nessun alloggio è attrezzato, e neanche visitabile (ovvero, non sono adattabili neanche in caso di necessità). Il dato è critico in tutti i 6 Ambiti: sono presenti solo 2 alloggi già attrezzati a Sondrio, appaiono



minoritari quelli visitabili e, in alcuni ambiti, si osserva totalità o quasi totalità di alloggi per i quali non c'è neppure la visitabilità (Morbegno, Tirano, Alto Lario).

LOCALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO SAP



COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO SAP PER TIPOLOGIE EDILIZIE



Relativamente alla **ubicazione degli alloggi SAP di proprietà dei comuni** e alla **lettura dei contesti**, emerge la valutazione di una **buona qualità (potenziale)** del patrimonio SAP nell'ambito di Morbegno (con poche eccezioni): la maggior parte degli alloggi di proprietà comunale sono infatti collocati in **aree centrali e ben servite**, indicando un alto potenziale di inclusione (ad esclusione solo di Cosio e Val Masino); inoltre, gli alloggi si trovano per la maggior parte in caseggiati che hanno dimensioni ridotte, e dunque più facilmente integrabili ai contesti abitativi circostanti.

6.2 Stato di conservazione e utilizzo del patrimonio SAP

Attraverso l'esame degli atti amministrativi (Piani annuali, avvisi, graduatorie) relativi al 2022 è stato possibile organizzare in forma integrata l'insieme delle informazioni relative allo stock (SAP) registrato e a quello dichiarato disponibile, da raffrontare con le informazioni relative agli avvisi e alle assegnazioni.

L'esito restituisce una lettura, sintetizzata nelle forme di un diagramma "a imbuto", che consente di comprendere il "flusso" di gestione e assegnazione del patrimonio pubblico SAP attraverso gli scarti numerici secondo 3 livelli¹², mettendo in evidenza un aspetto in particolare: l'estrema esiguità di alloggi

¹² I livelli indicano
primo livello o riga:

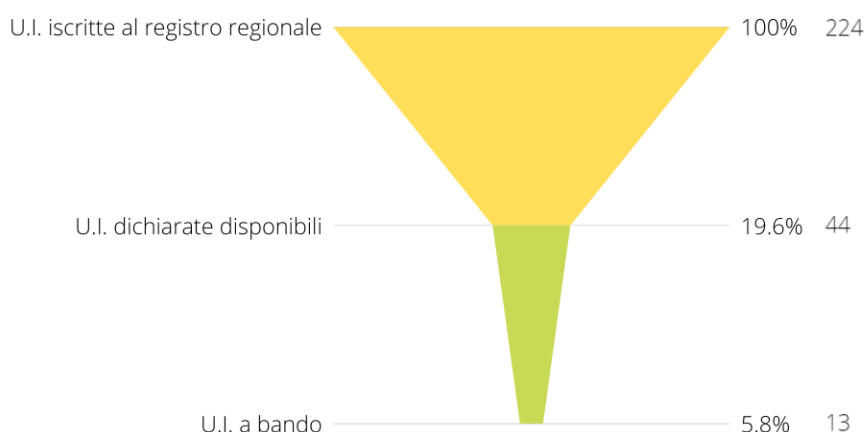
il numero complessivo degli alloggi (con distinzione dei dati relativi al patrimonio dei Comuni e di ALER)



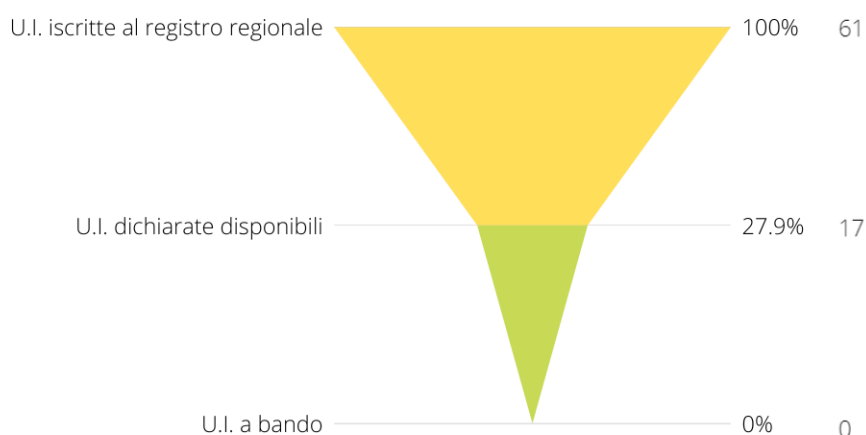
messi a bando, sia dai Comuni che da ALER, rispetto a quelli inizialmente dichiarati disponibili all'interno del Piano Annuale e alla totalità dello stock presente:

- nel caso di ALER, solo il 5,8% degli alloggi complessivi è stato messo a bando (13 U.I.);
- nel caso dei Comuni, non è stato messo a bando nessun alloggio (nonostante in fase di redazione del Piano Annuale fosse stata prevista la messa in disponibilità di 17 alloggi (il 28%, una percentuale alta dei complessivi).

SAP di proprietà di ALER



SAP di proprietà dei Comuni



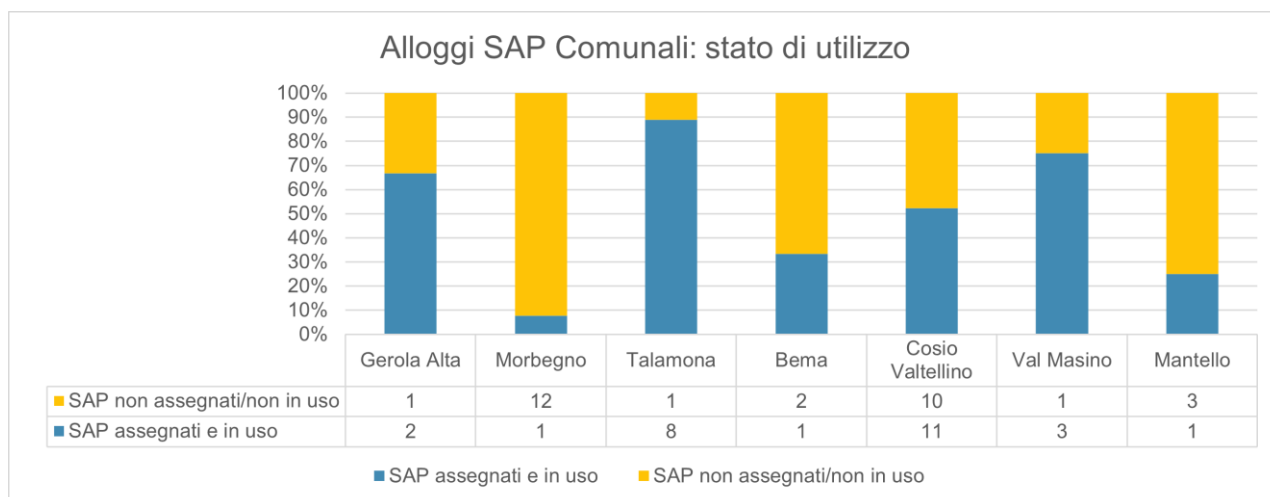
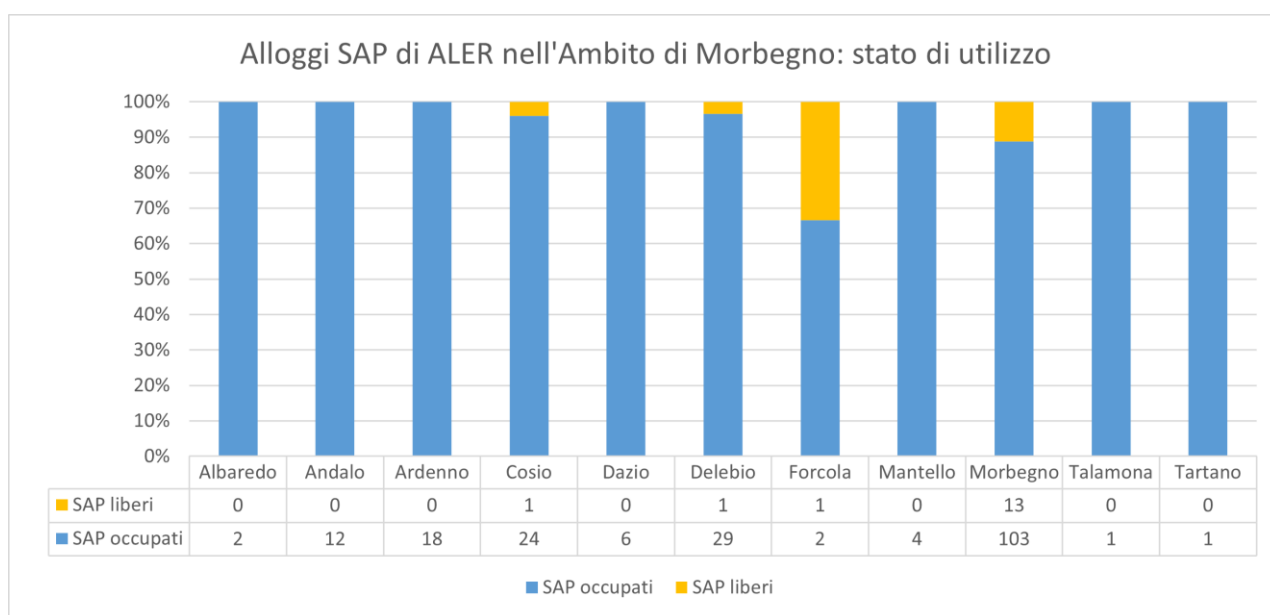
secondo livello o riga: il numero complessivo degli alloggi che vengono dichiarati come disponibili all'assegnazione all'interno dei Piani Annuali

terzo livello o riga: il numero complessivo degli alloggi che vengono effettivamente messi a bando tramite Avviso Pubblico (con riferimento al 2021)



I dati di primo livello sul flusso di assegnazione del patrimonio rimandano a delle considerazioni necessarie sulle ragioni della compressione tra patrimonio totale, patrimonio disponibile e patrimonio in assegnazione, con attenzione agli aspetti del sottoutilizzo.

I dati di seguito esposti hanno lo scopo di indagare le ragioni per le quali si osservano le contrazioni descritte nei grafici al paragrafo precedente; sono dati che solitamente sfuggono ai Piani Annuali e, per questa ragione, sono stati raccolti attraverso i questionari ai Comuni e con richieste specifiche anche alla ALER di riferimento.



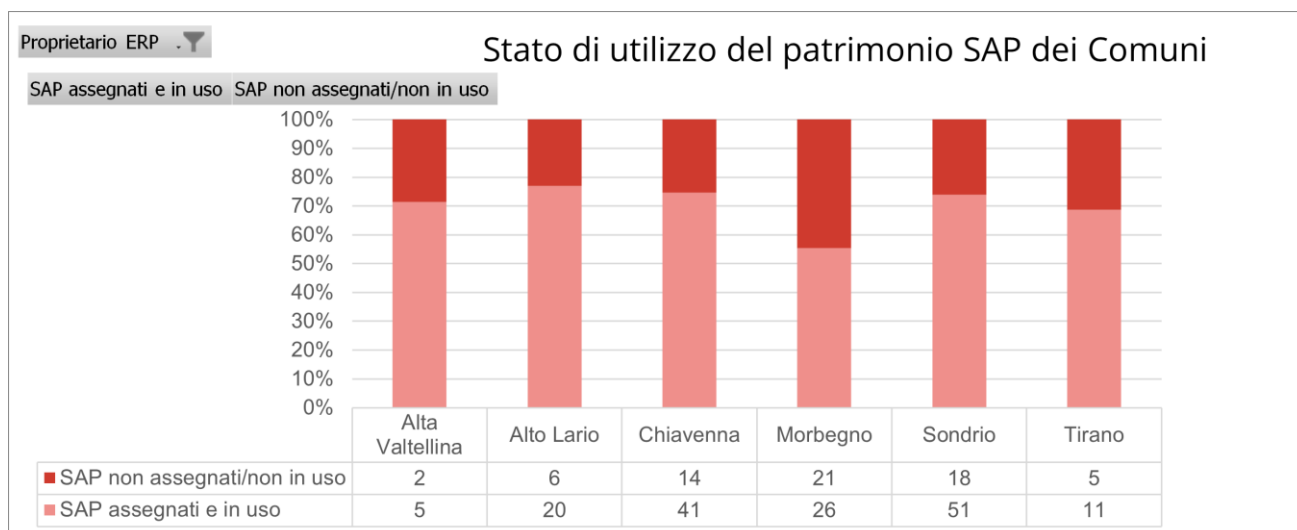
Rispetto allo stato di utilizzo, emerge una differenza consistente nelle percentuali di utilizzo del proprio patrimonio da parte di ALER e dei Comuni.

La quota maggiore del patrimonio abitativo pubblico presente in Alta Valle di proprietà di ALER risulta **assegnato e in uso**, mentre i **Comuni** mostrano un **livello di disuso maggioritario**. Una situazione particolarmente critica si evidenzia nel caso di Morbegno, in cui solo un alloggio su 13 risulta attualmente utilizzato. Questa lettura si pone in forte discrepanza rispetto al flusso delle assegnazioni, mostrato nei

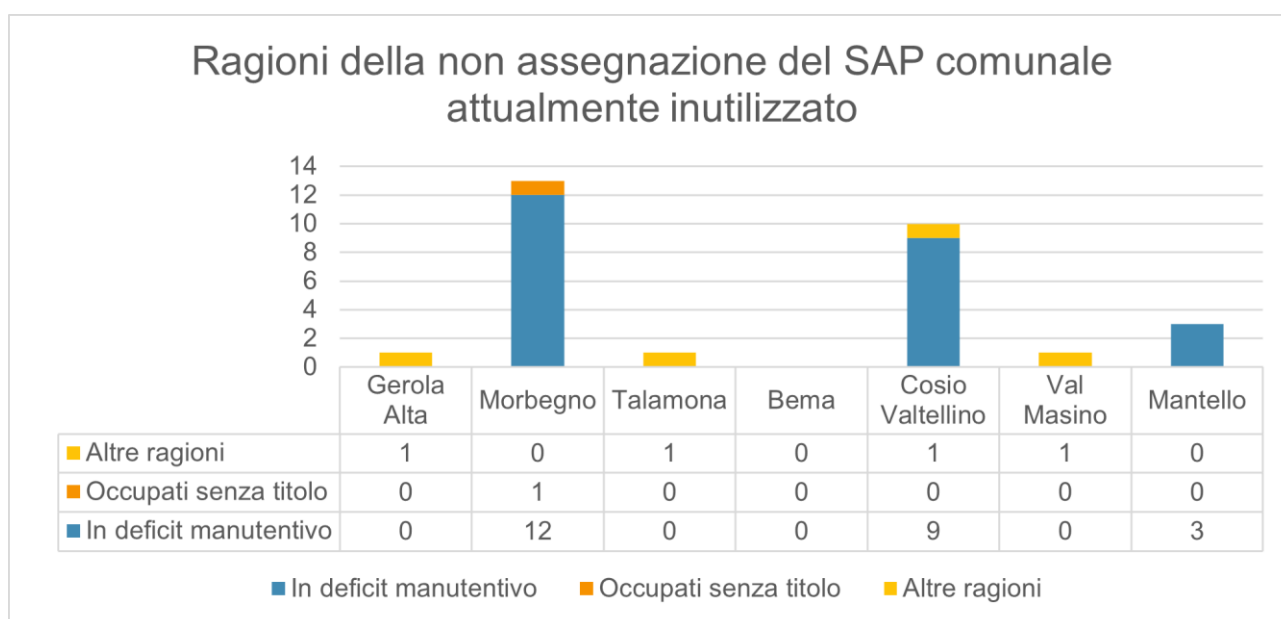


grafici ad imbuto precedenti: infatti, **nonostante quote maggioritarie del patrimonio dei Comuni non siano utilizzate, nel 2022 non è stato messo a bando alcun alloggio**. ALER, che vede la maggioranza dei propri alloggi impegnati, ha messo a bando un totale di 13 unità immobiliari.

Mettendo a confronto i livelli di utilizzo del **patrimonio comunale** con quanto accade negli altri Ambiti, si può notare che **Morbegno è l'Ambito con il più alto tasso di non utilizzo**.

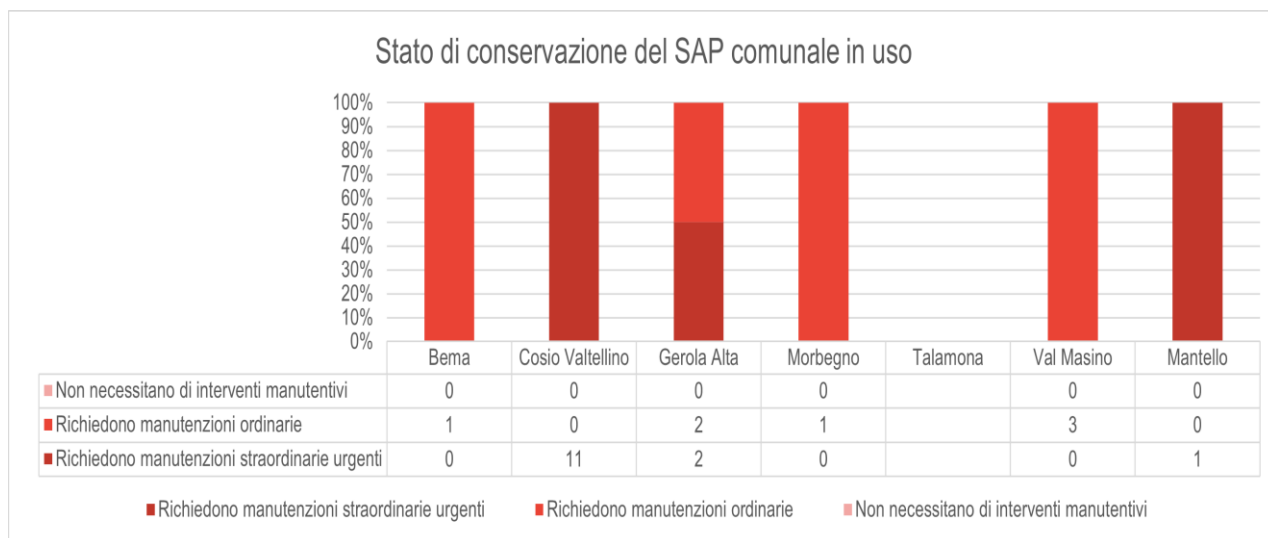


Grazie ai dati raccolti attraverso i Tavoli Tecnici e i questionari somministrati ai Comuni sono note anche le ragioni della non assegnazione del **patrimonio comunale**: risulta evidente che la **principale ragione di non utilizzo** è la situazione di **deficit manutentivo** in cui versano gli alloggi.





Anche per i SAP attualmente in uso, gli uffici comunali dichiarano che **tutti gli alloggi necessiterebbero di interventi manutentivi**, per la maggior parte di tipo **straordinario**. Anche lo stato del Patrimonio di proprietà comunale già assegnato è dunque molto critico.



L'esito di questo lavoro, sia pure incompleto, consente di orientare alcune prime considerazioni, in merito alle seguenti evidenze:

- **il patrimonio SAP comunale esistente è in larga misura non in uso**, mentre nel caso del patrimonio ALER si evidenziano tassi di utilizzo maggiori;
- lo **stato manutentivo** degli alloggi di proprietà dei Comuni è **critico**, arrivando a determinare anche la **principale ragione di non assegnazione degli alloggi**, con uno dei dati peggiori rispetto al territorio provinciale dei 6 Ambiti (mentre il dato sulla situazione degli alloggi di proprietà di ALER non è purtroppo disponibile)

I temi, dunque, che i dati suggeriscono alla programmazione delle politiche riguardano un primo necessario investimento nella risoluzione delle problematiche manutentive e strutturali degli alloggi, che miri a generare un **efficientamento gestionale, con riduzione dei tassi di non utilizzo**; nel caso del patrimonio ALER rimane invece prioritaria, probabilmente, la questione della **facilitazione del turn over**; restando in ogni caso sullo sfondo la **opzione dell'incremento di patrimonio**, se le due precedenti azioni non bastassero a colmare il fabbisogno.

6.3 L'offerta abitativa esistente, oltre il SAP

Un ulteriore campo di approfondimento ha riguardato l'eventuale disponibilità di **offerta abitativa a costi accessibili** (calmierati rispetto ai valori di mercato), riconducibile a quelli che la L.R. 16/2016 definisce Servizi Abitativi Sociali, anche realizzati da privati e/o da soggetti del privato sociale, mediante convenzioni o accordi di partenariato pubblico-privato, oppure l'eventuale disponibilità di **soluzioni abitative – prevalentemente a carattere temporaneo – per persone in condizione di disagio o emergenza**.



Per quanto riguarda i **segmenti di offerta che possono essere ricondotti al campo dei Servizi Abitativi Sociali** si evidenzia innanzitutto l'**assenza in anagrafe regionale di alloggi SAS** nell'Ambito di Morbegno, sia di proprietà dei Comuni che di ALER.

Come nel seguito esaminato più in dettaglio, emerge, invece, una piccola incidenza di patrimonio immobiliare a uso abitativo ma non SAP, di proprietà dei Comuni dell'Ambito, utilizzato per rispondere alle esigenze di diverse platee specifiche:

- a **Morbegno**, il Comune dispone di **2 alloggi**, uno gestito direttamente e uno dato in gestione a un ente terzo privato, rivolti all'accoglienza di persone in condizione di emergenza abitativa a seguito di esecuzione di rilascio, rifugiati e cittadini stranieri in percorsi di accoglienza o in generale a persone in carico ai servizi sociali. Questi alloggi vengono assegnati mediante bando pubblico o sulla base di riconosciute esigenze sociali, senza che venga richiesto un canone ai residenti (alloggi Ex Stria).
- a **Forcola** è presente **un alloggio a uso residenziale** dedicato persone residenti nel comune che abbiano necessità di accoglienza abitativa, a discrezione dell'ente gestore (che è il Comune). Attualmente l'alloggio è **sfitto**.
- a **Andalo Valtellino** il Comune gestisce direttamente tre alloggi a uso residenziale non SAP, assegnati tuttavia a canoni di mercato e a discrezione dell'ente gestore.

Il territorio di Morbegno ha comunque saputo sperimentare negli anni una serie di esperienze in tema di servizi abitativi sociali o di accompagnamento all'abitare, che possono essere tenuti in considerazione e valorizzati in ottica di programmazione dell'offerta abitativa territoriale nel prossimo triennio:

- **La Melagrana:** progetto avviato nel 2013. Il progetto mirava a costruire una rete diffusa dell'abitare sociale in provincia di Sondrio, mettendo in collegamento e in cooperazione tre ambiti sociali diversi (favorendo dunque un lavoro di rete integrato sovralocale). È stato così realizzato un partenariato tra privato sociale ed enti pubblici per realizzare e potenziare servizi di housing sociale sul territorio sondriese (compreso il territorio di Morbegno), attivando percorsi di accoglienza abitativa temporanea di persone o famiglie in situazione di disagio, fragilità e/o povertà attraverso la ristrutturazione di appartamenti, la sensibilizzazione e il coinvolgimento delle comunità locali.
- Rete dei progetti di **accoglienza SAI:** presente 1 alloggio in località Stria;
- **Progetto Habitiamo sul Durante e Dopo di noi:** La Cooperativa "La Brevà" ha a disposizione a Morbegno e Traona 7 appartamenti di Residenzialità Leggera in cui 15 persone in condizioni di fragilità o con disabilità possono sperimentare percorsi di autonomia abitativa e integrazione sociale, in un ambiente personalizzato e accogliente, de istituzionalizzato ma professionale, con i necessari servizi di accompagnamento abitativo e all'autonomia.
- **Casa di Lidia:** Sita a Morbegno, Casa di Lidia è una struttura di accoglienza dove persone e famiglie in situazione di disagio abitativo possono intraprendere un cammino verso l'autonomia. È gestita da 11 anni da Caritas, grazie anche ai volontari del locale Centro di Ascolto, e mette a disposizione sei appartamenti per persone in condizioni di bisogno, attraverso un progetto individualizzato e un patto di ospitalità. Ha accolto, da quando è stata aperta, più di 300 persone in condizioni di bisogno abitativo.

7. STIMA DEL FABBISOGNO E PREVISIONI DI OFFERTA



7.1 La distanza tra domanda e offerta

La determinazione del fabbisogno abitativo (primario) da soddisfare rappresenta un passaggio propedeutico per l'individuazione delle priorità di intervento per il triennio 2023-2025, così come indicato dall'art 3, comma 2, del RR 4/2017 e trovando valido riferimento nel Piano triennale regionale dell'offerta abitativa 2022-2024.

Le caratteristiche proprie dell'ambito territoriale di Morbegno suggeriscono l'opportunità di non adottare un modello preconstituito che rimanda al semplice differenziale tra domanda e offerta abitativa poiché porterebbe alla definizione di un fabbisogno sovradimensionato e non corrispondente alle articolate caratteristiche della domanda.

In tale direzione la determinazione del fabbisogno abitativo per l'ambito territoriale di Morbegno viene proposta come una restituzione sintetica di una lettura interpretativa delle informazioni a disposizione e del loro approfondimento attraverso il confronto tra le componenti tecniche e politiche del territorio. La strutturazione di meccanismi e strumenti di monitoraggio dei fenomeni avviato attraverso il percorso di predisposizione del presente piano garantirà in futuro la disponibilità di quadri conoscitivi sempre più completi funzionali ad una puntuale determinazione dei fabbisogni abitativi.

Dall'analisi del rapporto tra domanda e offerta abitativa pubblica e sociale è possibile portare in evidenza:

- **area del disagio grave:** la necessità di organizzare un sistema flessibile di risposta, coordinato tra i diversi soggetti pubblici e del privato sociale attivi sul territorio e potenziato rispetto al recente passato in ragione delle dinamiche di crescita di questa area del bisogno della quale si fatica ancora a descriverne i contorni. Il fabbisogno potrebbe corrispondere ad un numero contenuto di unità abitative anche temporaneamente destinate a rispondere al bisogno abitativo di emergenza;
- **area del disagio:**
 - per quanto riguarda i servizi abitativi pubblici (SAP) la distanza tra domanda e offerta si mostra strutturalmente ampia nell'ambito territoriale di Morbegno non diversamente al quadro regionale e nazionale. Una forbice che potrebbe allargarsi ulteriormente considerando il numero dei nuclei famigliari con idonei requisiti ISEE che attraverso la misura unica di sostegno alla locazione hanno manifestato difficoltà di mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato e che rappresentano una domanda potenziale di SAP. Anche in questo caso la quantificazione degli alloggi necessari a rispondere alla domanda appare un esercizio di non semplice soluzione e si ritiene utile approfondire la distinzione tra la domanda e l'effettivo bisogno di casa pubblica. Il fabbisogno di ulteriori unità abitative disponibili rispetto a quelle già oggi assegnate è comunque una certezza, la quantificazione può ragionevolmente corrispondere al numero di unità immobiliari destinate a questo servizio abitativo attualmente non assegnabili per carenza manutentiva o perché localizzate in aree del territorio a bassa o nulla intensità di domanda;
 - in ragione delle caratteristiche delle iniziative di sostegno ai nuclei famigliari in locazione sul libero mercato (cfr. misura unica) è possibile ricondurre la previsione di fabbisogno a questa specifica area del bisogno. I numeri delle richieste di contributo economico raccolte tra il 2021 e il 2022, seppur in crescita, fanno ritenere il fabbisogno sostanzialmente nullo almeno per l'anno 2023 in virtù delle risorse economiche già destinate per l'anno a questa tipologia di intervento.



Le categorie di indagine approfondite nel percorso di predisposizione del piano non forniscono riferimento utile alla determinazione del fabbisogno nell'area della difficoltà abitativa, che considerate le difficoltà generali di sistema e le specifiche condizioni del contesto fanno presumere però essere latente. In particolare, l'offerta abitativa e di interventi di welfare indirizzati a questa specifica area del bisogno potrebbero utilmente rappresentare un supporto a politiche di sviluppo locale e di contenimento/inversione delle dinamiche di spopolamento che interessano diversi comuni dell'ambito territoriale.

7.2 Le previsioni relative alla offerta di SAP e SAS

Per il triennio 2023-2025 gli enti proprietari prevedono la possibile disponibilità di alloggi destinati a servizio abitativo pubblico (SAP) e sociale (SAS) che potranno essere messi a disposizione allo scopo di fornire risposta al bisogno abitativo locale sulla base delle unità abitative

- libere
- che si libereranno per effetto del turn over
- in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto
- disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione

I Comuni dell'ambito territoriale proprietari di unità abitative destinate o destinabili a servizio abitativo pubblico (SAP) e sociale (SAS) prevedono un'offerta complessiva di 16 alloggi nel triennio, tutti SAP. Nello specifico:

- il Comune di Bema prevede la disponibilità di 2 unità immobiliari SAP;
- il Comune di Gerola Alta prevede la disponibilità di 1 unità immobiliari SAP
- il Comune di Morbegno prevede la disponibilità di 13 unità immobiliari SAP di cui
 - 10 disponibili nel 2023 e già libere;
 - 1 disponibile nel 2024 per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione
 - 2 disponibili nel 2025, di cui 1 libera e 1 che si libererà per effetto del turn over.

Tabella – Previsioni di offerta di servizi abitativi pubblici e sociali per il triennio 2023-2025. COMUNI

ENTE PROPRIETARIO	U.I SAP	U.I SAS
Bema	2	0
Cosio Valtellino	0	0
Gerola alta	1	0
Mantello	0	0
Morbegno	13	0
Talamona	0	0
Val Masino	0	0
TOTALE	16	0

Fonte: Enti proprietari



L'ALER BG-LC-SO territorialmente competente prevede la disponibilità di complessive 27 unità immobiliari destinate rispettivamente:

- 24 a servizio abitativo pubblico (SAP);
- 3 a servizio abitativo transitorio (SAT).

Le 24 unità immobiliari destinate a SAP risultano

- in prevalenza ubicate a Morbegno: 14, pari al 54% del totale SAP previsto;
- 2 ubicate nel comune di Cosio Valtellino
- 1 in ciascuno dei comuni di Albaredo, Andalo Valtellino, Ardenno, Dazio, Delebio, Forcola, Mantello, Talamona.

Tabella – Previsioni di offerta di servizi abitativi pubblici, sociali e transitori per il triennio 2023-2025. ALER

COMUNE DI UBICAZIONE U.I.	U.I SAP	U.I SAS	U.I SAT
Albaredo	1	0	0
Andalo Valtellino	1	0	0
Ardenno	1	0	0
Bema	0	0	0
Buglio in Monte	0	0	0
Cercino	0	0	0
Cino	0	0	0
Civo	0	0	0
Cosio Valtellino	2	0	0
Dazio	1	0	0
Delebio	1	0	0
Dubino	0	0	0
Forcola	1	0	0
Gerola Alta	0	0	0
Mantello	1	0	0
Mello	0	0	0
Morbegno	14	0	3
Pedesina	0	0	0
Piantedo	0	0	0
Rasura	0	0	0
Rogolo	0	0	0
Talamona	1	0	0
Tartano	0	0	0
Traona	0	0	0
Val Masino	0	0	0
TOTALE AMBITO	24	0	3

Fonte: ALER



7.2 Le previsioni di incremento di offerta legate alla pianificazione urbanistica

Le leve operabili per l'incremento della offerta abitativa possono toccare tre aspetti specifici:

- la pianificazione urbanistica, in particolare attraverso l'identificazione di aree riservate alla realizzazione di edilizia economica e popolare ex lege 167, attraverso obblighi alla cessione di suoli e/o volumetrie da destinare a edilizia pubblica nel quadro degli ambiti di sviluppo o, infine, attraverso strumenti di stimolo alla realizzazione di edilizia convenzionata (volumetrie premiali o sconti);
- il riuso di patrimonio immobiliare pubblico per la realizzazione di nuovi alloggi;
- la definizione di accordi per l'utilizzo, allo stesso fine, di immobili di proprietà privata (in particolare, patrimonio sfitto o invenduto).

Per quanto riguarda l'Ambito di Morbegno, in generale i Comuni dichiarano di non avere interventi in atto che utilizzino queste leve di incremento dell'offerta abitativa. Solo il Comune di Val Masino vede la presenza di un'opportunità futura, legata alla realizzazione di 4 nuovi alloggi nel quadro di Piani di Zona o PEEP vigenti, e una percentuale del 50% per nuovi alloggi realizzabili in ambiti di trasformazioni (probabilmente, questi interventi derivano dalla necessità di controbilanciare fenomeni di competizione e di espulsione legati agli usi turistici). Ha inoltre previsto all'interno del PGT la possibilità di realizzare alloggi a basso costo come "servizi abitativi" nel Piano dei Servizi.

I Comuni segnalano inoltre la presenza sul proprio territorio in maniera rilevante di alloggi privati utilizzati con discontinuità (seconde case), in particolare nel caso di Cercino, Dazio, Gerola Alta e Val Masino. A Val Masino si segnala anche la presenza di alloggi vuoti per abbandono in aree remote o centri storici.

PARTE TERZA: QUADRO STRATEGICO

8. POLITICHE DELL'ABITARE E TERRITORIO: CONSIDERAZIONI STRATEGICHE

In sintonia con le indicazioni della L.R. 16/2016 il presente piano assume come obiettivo strategico la costruzione di un «**sistema di offerta di ambito**» composto da servizi abitativi pubblici e sociali che, oltre ad essere funzionale a rispondere nel modo più efficace ed efficiente possibile al bisogno abitativo, possa anche favorire e supportare lo sviluppo del contesto locale.

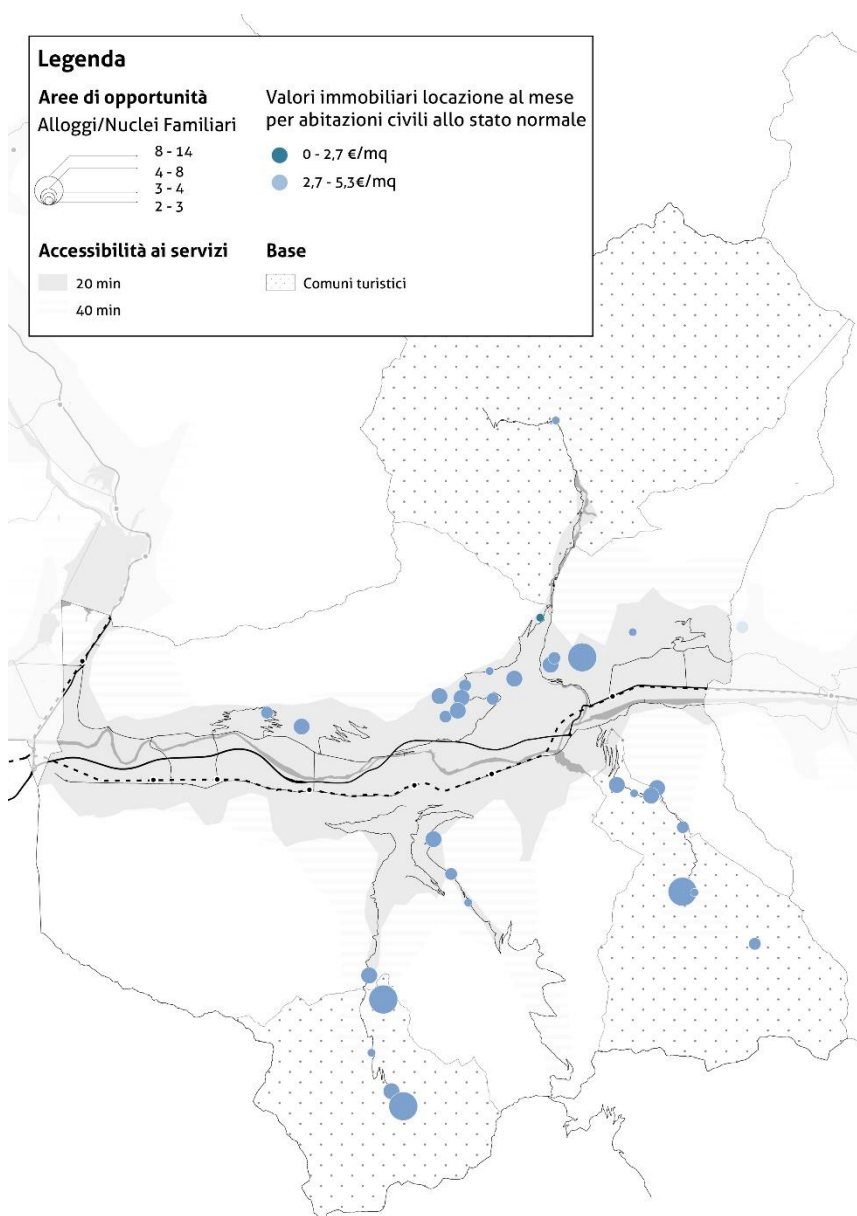
Gli approfondimenti sviluppati e riportati sinteticamente nelle precedenti sezioni del piano restituiscono un quadro articolato e complesso di domande abitative e di questioni territoriali - come lo spopolamento e il vuoto urbano di alcune aree, la crescita demografica e la saturazione dell'offerta abitativa in altre aree dell'ambito - che porta a concepire la costruzione del sistema di offerta di ambito non come esito di un'unica linea di azione, ma piuttosto come il concorso di più interventi orientati secondo 3 criteri:

1. *sviluppo dell'offerta di servizi abitativi sociali (SAS)* – in particolare sviluppandone l'integrazione negli strumenti di pianificazione urbanistica - nelle aree accessibili ma sature dal punto di vista dell'offerta abitativa. In questi contesti, come Morbegno e nelle zone di fondovalle, dove probabilmente crescerà la competizione – e quindi i valori – per le limitate disponibilità di abitazioni libere, un'offerta agevolata potrà contrastare effetti negativi e favorire una più ampia accessibilità alla casa;
2. *sviluppo di servizi locali*, soprattutto nelle aree di costa (ad esempio a Dazio, Civo, Mello per citarne alcuni) dove la presenza di vuoto a basso costo non rappresenta una opportunità abitativa per la mancanza di servizi che rende queste zone poco interessanti per la domanda abitativa (e quindi per gli investimenti);
3. *promozione di progetti per l'attrattività*, nelle zone dove vi è compresenza di vuoto urbano e buona dotazione di servizi, ma una popolazione residente in decremento (spopolamento), dove quindi occorre invertire le tendenze in atto.

Queste azioni sono orientate ad utilizzare prioritariamente il “vuoto” come opportunità da valorizzare.

La mappa seguente fornisce suggerimenti in tale direzione, mostrando le aree in cui il mercato non mostra “irregolarità” dettate da un eccessivo valore di mercato di natura turistica o da un eccessivo deprezzamento, insieme alla vivibilità dei contesti abitativi stimandone il potenziale attrattivo per l'abitare in funzione dell'accessibilità ai principali servizi. Da questo ragionamento si può dedurre che il vuoto non abbia dappertutto lo stesso significato e lo stesso potenziale: in aree in cui i valori di mercato sono più elevati, il riutilizzo del vuoto comporta costi maggiori per un suo eventuale utilizzo per le politiche, ma anche degli incentivi per il coinvolgimento di privati. Dall'altro lato, nelle aree in cui il valore del vuoto è basso, il suo riutilizzo può essere agevolato per via dei costi contenuti ma anche disincentivare partnership con soggetti privati per via di possibili profitti inferiori.

La mappa mostra infatti le località all'interno dell'ambito contraddistinte da una consistente porzione di patrimonio abitativo vuoto¹³: l'area dei cerchi restituisce la consistenza del vuoto relativo in ogni località e vengono individuate due dinamiche, opposte, sull'origine del vuoto abitativo: un valore di mercato basso potrebbe essere accostato a dinamiche di spopolamento mentre un valore di mercato alto può essere il risultato della consistente domanda di casa stagionale per turisti.

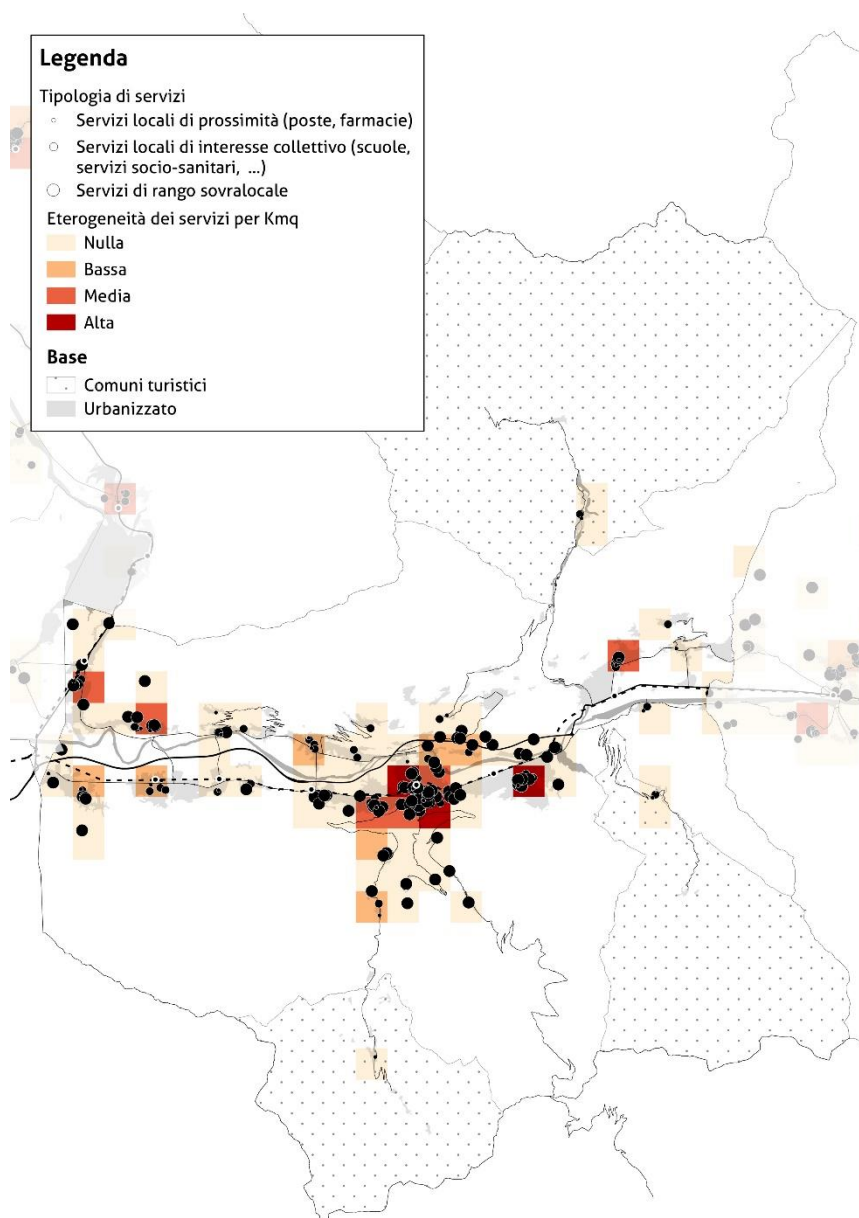


¹³ Calcolato in base al rapporto tra totale degli alloggi presenti e nuclei familiari residenti al 2011 (ISTAT). Per la costruzione della mappa sono state selezionate solamente quelle frazioni con un rapporto alloggi/nuclei famigliari maggiore di due. Questo dato è stato poi combinato osservando il valore di mercato, per la locazione, degli alloggi secondo i dati OMI del 2021.



La seconda mappa restituisce invece due chiavi di lettura di interesse per l'ambito di Morbegno:

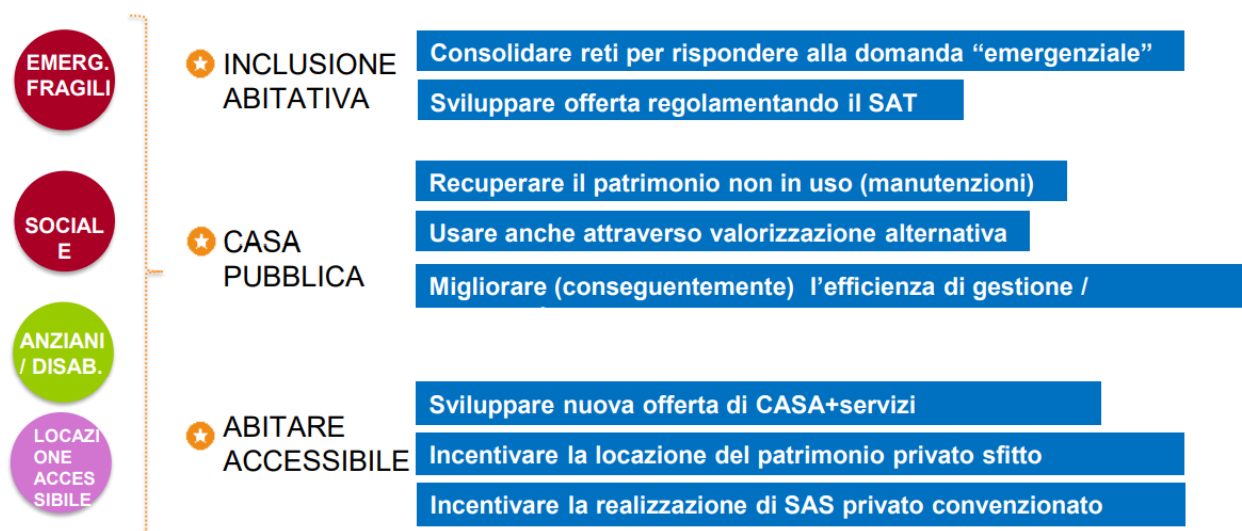
- la prima conferma in larga maggioranza la natura del vuoto abitativo come vuoto generato per via dello spopolamento dei Comuni;
- la seconda riguarda l'accessibilità del vuoto. La maggior parte delle località che presentano una quota alta di vuoto abitativo si collocano all'interno del tronco centrale della Valtellina, ciò fa sì che le condizioni di accessibilità del patrimonio abitativo sfitto risultino essere ottimali in vista di una possibile implementazione di politiche o progetti abitativi d'ambito.





9. AREE DI LAVORO PRIORITARIE

Al fine di avviare nel prossimo triennio un percorso di lavoro volto all'attuazione dell'obiettivo strategico individuato in precedenza (costruzione di un sistema di offerta abitativa di ambito) sono individuate 3 aree di lavoro prioritarie schematizzate nell'immagine sotto riportata.



Con maggiore dettaglio, le azioni da attuare per sviluppare le aree di lavoro prioritarie individuate potranno riguardare i seguenti oggetti, secondo gli approcci descritti:

- **soluzioni per la domanda emergenziale:** sviluppo di una politica dei servizi abitativi transitori anche attraverso la destinazione a questo scopo di parte del patrimonio abitativo pubblico (definendo preventivamente il regolamento per la loro assegnazione), in particolare nelle aree in cui il patrimonio in offerta non incontra domanda, con progetti specifici (anche in coprogettazione) di accompagnamento verso l'autonomia abitativa dei nuclei in difficoltà;
- **servizi abitativi pubblici (SAP):** ricognizione dello stato di conservazione del patrimonio e redazione di progetti da candidare a bandi per perseguire il pieno recupero del patrimonio;
- **altri servizi abitativi e misure:** a fronte di una crescente domanda di case in locazione a basso costo, progettazione di azioni e misure incentivanti volte al recupero del patrimonio sfitto privato e progetti specifici di valorizzazione di patrimonio pubblico per aree in cui costruire presidi comunitari;
- **territorio:** coinvolgimento degli uffici tecnici per individuare soluzioni a problemi tipici come il frazionamento fondiario; e centralità del tema dell'abitare nella definizione di strategie di potenziamento dei servizi;
- **strutture di governance:** avvio di un confronto sulla possibile costruzione di strutture di coordinamento e programmazione che facilitino la messa in rete delle risorse e il coinvolgimento degli attori territoriali.