



***PIANO ANNUALE
DELL'OFFERTA ABITATIVA
ANNO 2026***

AMBITO TERRITORIALE DI SONDRIO

PREMESSA

Con la legge regionale n. 16/2016 è stata approvata la riforma dei Servizi abitativi, successivamente declinata nel Regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i., che disciplina le modalità di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, nonché le procedure per l'accesso e la permanenza presso gli alloggi pubblici.

La normativa regionale prevede che l'Ambito Territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa coincida con l'Ambito Territoriale dei Piani di Zona, di cui all'art. 18 della Legge Regionale n. 3/2008 e individua quali strumenti della programmazione il piano annuale e il piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Sondrio nella seduta del 29 marzo 2018 ha designato il Comune di Sondrio come Ente capofila della programmazione dell'offerta abitativa.

Vista la vigente normativa regionale in materia e in particolare la D.G.R N° XI / 6101 del 14/03/2022 avente per oggetto "Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «disciplina regionale dei servizi abitativi»".

Considerato che il Consiglio Comunale di Sondrio nella seduta del 29 aprile 2022 ha approvato il regolamento di ambito recante la disciplina delle modalità di assegnazione di alloggi destinati a servizio abitativo transitorio (SAT).

Richiamato il Piano Triennale dei servizi abitativi pubblici e sociali dell'ambito di Sondrio riferito al periodo 2023-2025 e relativi allegati (allegato 1 Monte Salute/ allegato 1bis Monte Salute cohousing/allegato 2 Pinqua/ allegato 2bis Pinqua riassunto aree di progetto/ allegato 3 PNRR progetto housing temporaneo) approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Sondrio, in data 31/03/2023.

Considerato che il Piano Triennale presenta per la prima volta un quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa e delinea le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e SAS sintetizzate, per gli alloggi SAP, come segue:

1. ridurre il numero di appartamenti SAP non in uso/non assegnati, sia di proprietà dei Comuni che di ALER, attraverso piani e progetti per il recupero e la manutenzione, ma anche promuovendo l'affitto nello stato di fatto o ricorrendo alle valorizzazioni alternative.
2. accelerare le procedure di assegnazione di appartamenti SAP, con assunzione di personale dedicato da parte di ALER, accompagnamento utenti alla presentazione delle domande, maggiore collaborazione tra ALER- COMUNI- UFFICIO DI PIANO.
3. sostenere ed affiancare i richiedenti nella predisposizione delle domande anche attraverso convenzioni con i CAF per ridurre le domande incomplete, errate, difformi.

Il Comune di Sondrio il giorno 10 febbraio 2026 ha dato avvio al processo di predisposizione del Piano annuale dell'offerta abitativa 2026.

Tale processo ha coinvolto quali Enti proprietari l'ALER Bergamo, Lecco e Sondrio e i 22 Comuni dell'Ambito Territoriale di Sondrio di seguito elencati:

COMUNE AMBITO TERRITORIALE DI SONDRIO	ABITANTI AL 01/01/2026	INCIDENZA % SUL TOT. DELLA POPOLAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE
ALBOSAGGIA	3022	5,56%
BERBENNO DI VALTELLINA	4049	7,45%
CAIOLO	1035	1,90%
CASPOGGIO	1336	2,46%
CASTELLO DELL'ACQUA	608	1,12%
CASTIONE ANDEVENNO	1568	2,89%
CEDRASCO	423	0,78%
CHIESA IN VALMALENCO	2218	4,08%
CHIURO	2442	4,49%
COLORINA	1343	2,47%
FAEDO	508	0,93%
FUSINE	547	1,01%
LANZADA	1232	2,27%
MONTAGNA IN VALTELLINA	2952	5,43%
PIATEDA	2071	3,81%
POGGIRIDENTI	1828	3,36%
PONTE IN VALTELLINA	2222	4,09%
POSTALESIO	645	1,19%
SONDRIO	21454	39,48%
SPRIANA	85	0,16%
TORRE DI S.MARIA	712	1,31%
TRESIVIO	2043	3,76%
TOTALE	54343	100,00%

Nel presente documento vengono indicati i servizi abitativi pubblici e sociali ai soli fini della determinazione della consistenza del patrimonio abitativo pubblico, così come risulta dall'ultima rilevazione dell'Anagrafe regionale.

CONTENUTI DEL PIANO

Secondo quanto indicato nel Regolamento Regionale 4/2017, il presente piano annuale.

- definisce la consistenza aggiornata dei servizi abitativi pubblici e dei servizi abitativi sociali;
- individua le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici (SAP) e dei servizi abitativi sociali SAS);
- determina le unità abitate da destinare ai servizi abitativi transitori;

PATRIMONIO IMMOBILIARE DESTINATO ALL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA

Dal 10/02/2026 al 28/02/2026 gli enti proprietari (Comuni ed Aler Bergamo Lecco Sondrio) hanno provveduto alla ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, attraverso la piattaforma digitale predisposta da Regione Lombardia.

Si è provveduto ad aggiornare il dato relativo agli alloggi disponibili nei Comuni dell'ambito territoriale di Sondrio, arrivando così a definire i dati di seguito indicati per la definizione del presente Piano Annuale.

1) **Consistenza aggiornata a maggio 2026 del patrimonio abitativo pubblico (SAP)**

ENTE	N. ALLOGGI SAP di proprietà comunale	N. ALLOGGI SAP di proprietà ALER	Totale
COMUNE DI ALBOSAGGIA	0	5	5
COMUNE DI BERBENNO	0	0	0
COMUNE DI CAIOLO	5	0	5
COMUNE DI CASPOGGIO	0	6	6
COMUNE DI CASTELLO DELL'ACQUA	0	0	0
COMUNE DI CASTIONE ANDEVENNO	7	0	7
COMUNE DI CEDRASCO	0	0	0
COMUNE DI CHIESA VALMALENCO	0	0	0
COMUNE DI CHIURO	8	0	8
COMUNE DI COLORINA	0	12	12
COMUNE DI FAEDO VALTELLINO	0	0	0
COMUNE DI FUSINE	9	7	16
COMUNE DI LANZADA	0	5	5
COMUNE DI MONTAGNA	0	0	0
COMUNE DI PIATEDA	0	1	1
COMUNE DI POGGIRIDENTI	10	0	10
COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA	0	0	0
COMUNE DI POSTALESIO	0	0	0
COMUNE DI SONDRIO	27	841	868
COMUNE DI SPRIANA	0	16	16
COMUNE DI TORRE DI SANTA MARIA	0	7	7
COMUNE DI TRESIVIO	3	0	3
TOTALE AMBITO	69	900	969

NB si segnala che rispetto al piano 2025 la consistenza delle unità immobiliari di proprietà ALER è rimasta invariata.

2) Consistenza aggiornata a febbraio 2026 del patrimonio abitativo sociale (SAS)

ENTE	N. ALLOGGI SAS
COMUNE DI SONDRIO	0
TOTALE AMBITO	0

Significativo richiamare quanto previsto dal programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA) con il progetto denominato “[R.I.U./SO]-rigenerazione integrata urbana/Sondrio - qualità diffusa dell'abitare “che consta in un intervento di rigenerazione urbana nell’area ex enel di via nani-via Europa che verrà realizzato dal Comune di Sondrio e finanziato con risorse PNRR. Il progetto prevede infatti la realizzazione entro il 2026 di circa 40 alloggi SAS, oltre al potenziamento del centro di prima accoglienza e degli appartamenti di emergenza.

3) Unità abitative destinate a SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell’anno art. 10 del Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4

Nessun Ente Proprietario ha in previsione per l’avviso dell’annualità 2026 l’assegnazione di alloggi SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

4) Unità abitative destinate a SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con l’avviso dell’annualità 2026

ENTE PROPRIETARIO	Unità abitative, destinate ai SAP, oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con l’avviso 2026
COMUNE DI CAIOLO	0
COMUNE DI CASTIONE ANDEVENNO	0
COMUNE DI CHIURO	0
COMUNE DI FUSINE	0
COMUNE DI POGGIRIDENTI	0
COMUNE DI SONDRIO	0
COMUNE DI TRESIVIO	0
ALER	20
TOTALE AMBITO SONDRIO	0

5) Unità abitative, destinate a SAP, oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili con l’avviso dell’annualità 2026

Nessun Ente Proprietario ha comunicato la disponibilità o la realizzazione prevista di unità abitative di nuova edificazione destinate a SAP.

6) Unità abitative destinate ai SAP già libere o che si libereranno nel corso dell'anno, per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over)

ENTE PROPRIETARIO	Alloggi SAP già liberi e disponibili per messa a bando 2026	Alloggi SAP già liberi destinati a SAT	Alloggi SAP che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn-over)
COMUNE DI CAIOLO	0	0	0
COMUNE DI CASTIONE ANDEVENNO	0	0	0
COMUNE DI CHIURO	0	0	0
COMUNE DI FUSINE	0	0	0
COMUNE DI POGGIRIDENTI	3	0	0
COMUNE DI SONDRIO	0	0	1
COMUNE DI TRESIVIO	0	0	0
ALER	17	3	61
TOTALE AMBITO SONDRIO	20	3	62

NB agli alloggi SAP indicati come liberi e disponibili a quelli che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale turn over, potranno aggiungersi gli alloggi già liberi che sono in corso di ristrutturazione.

Analitico per localizzazione alloggi SAP già liberi e disponibili per messa a bando 2026

Localizzazione nei Comuni dell'Ambito	Alloggi SAP già liberi e disponibili di proprietà ALER	Alloggi SAP già liberi e disponibili di proprietà comunale	TOTALE alloggi SAP già liberi e disponibili per messa a bando 2026
COMUNE DI ALBOSAGGIA	0	0	0
COMUNE DI CASPOGGIO	0	0	0
COMUNE DI CAIOLO	0	0	0
COMUNE DI COLORINA	0	0	0
COMUNE DI FUSINE	0	0	0
COMUNE DI PIATEDA	0	0	0
COMUNE DI LANZADA	0	0	0
COMUNE DI POGGIRIDENTI	0	3	3
COMUNE DI SONDRIO	17	0	17
COMUNE DI SPRIANA	0	0	0
COMUNE DI TORRE	0	0	0

TOTALE AMBITO SONDRIO Alloggi liberi già disponibili	17	3	20
---	-----------	----------	-----------

Si precisa che per ciascun Comune dell'Ambito territoriale di Sondrio la soglia percentuale eccedente per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza, rispetto agli alloggi di proprietà comunale è stata mantenuta al 20%, pari alla soglia stabilita dalla Legge Regionale.

Il Piano triennale non ha individuato eventuali altre categorie di particolare e motivata rilevanza sociale (ad esempio: famiglie numerose, vittime di violenza domestica, padri separati, ecc.) a cui destinare un punteggio aggiuntivo.

Si fa presente che il Comune di Poggiridenti, considerando il disposto dell'art.23 comma 10bis della L.R. n. 16/2016 e dell'art. 14, comma 1, lettera f) del R.R. n. 4 del 2017, ha previsto un'ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale individuata in "Famiglia di nuova formazione"; e per la stessa ha previsto una riserva del 20% delle unità abitative disponibili nell'anno.

7) Numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente.

Con riferimento all'anno solare 2025, alla data del 28/02/2026 sono state assegnate nell'ambito 22 unità abitative SAP da ALER.

Permane il problema evidenziato nel Piano triennale del sotto-utilizzo del patrimonio SAP, infatti dai dati forniti da Aler si evince che le unità abitative sfitte per carenze manutentive sono pari a 68, quelli sfitti per ristrutturazione risultano essere 43 di cui 20 saranno disponibili per l'avviso 2026, e quelli non disponibili sono 18 per un totale 109 ed inoltre altri 27 risultano tra quelli selezionati o meno per avvisi di annualità passate ancora da assegnare o residuati.

Come già segnalato nel Piano Triennale, nei Comuni più piccoli gli alloggi SAP liberi non vengono richiesti presumibilmente a causa della domanda inesistente da parte dei residenti o dei lavoratori nel Comune o della indisponibilità di altri richiedenti di trasferirsi causa le difficoltà di mobilità nelle zone periferiche.

8) Numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi transitori (SAT)

Vista la Legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", ed in particolare, l'articolo 23, comma 13, il quale stabilisce che al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, specie nei comuni ad alta tensione abitativa, ALER e comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della legge regionale 16/2016 e che le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici.

Richiamate la D.g.r. 31 luglio 2019 n. XI/2063 con la quale sono state approvate le condizioni e le modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori e la D.g.r. 14/03/2022 n° XI / 6101 avente per Oggetto "Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «disciplina regionale dei servizi abitativi»

Il Comune di Sondrio ha approvato il 29 aprile 2022 il regolamento dell'Ambito territoriale di Sondrio recante la disciplina delle modalità di assegnazione di alloggi destinati a servizio abitativo transitorio (SAT).

L' ALER ha deciso di destinare ai servizi abitativi transitori 3 alloggi.

MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per l'anno 2025 Regione Lombardia per il sostegno all'affitto sul libero mercato ha reso fondi disponibili pari a € 14.054,00 a cui il Comune di Sondrio ha aggiunto fondi propri pari € 15.000,00.

L'Assemblea dei Sindaci dell'ambito territoriale di Sondrio nella seduta del 16/12/2025 ha deliberato di utilizzare le nuove risorse messe a disposizione dalla Dgr n. XII/5292/2025 e preso atto della disponibilità del Comune di Sondrio ad integrare il finanziamento regionale con proprie risorse.

Sempre nel corso della stessa seduta, l'Assemblea ha accolto all'unanimità la proposta di utilizzare i fondi resi disponibili per scorrere la graduatoria dell'Avviso "PERLAFFITTO" mantenendo allo stesso tempo attivi i criteri approvati già dalla stessa nella data del 6 maggio 2024;

NOTE CONCLUSIVE

Il presente piano, approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 15/04/2026, viene trasmesso a Regione Lombardia.