



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

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

### **AMBITO TERRITORIALE 26 DI CASTELLANZA**

Comune Capofila: Comune di Castellanza

Composto dai Comuni di Castellanza, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Fagnano Olona, Marnate, Olgiate Olona, Solbiate Olona.

ALER competente: ALER di Varese, Como, Monza Brianza, Busto Arsizio.

Approvato con verbale n. 1 dell'Assemblea dei Sindaci per le Politiche Abitative del 23.02.2026

## Sommario

RIFERIMENTI NORMATIVI .....	3
OBIETTIVI DEL PIANO .....	3
ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIALE.....	4
PATRIMONIO SAP ASSEGNATO NEL CORSO DELL'ANNO 2025.....	5
BANDO PER NUOVE ASSEGNAZIONI .....	5
BANDO PER MOBILITÀ ABITATIVA .....	6
PATRIMONIO IMMOBILIARE DA ASSEGNARE NEL CORSO DEL 2026 .....	7
DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI DISPONIBILI .....	7
ALLOGGI ASSEGNABILI ALLO STATO DI FATTO.....	8
ALLOGGI DISPONIBILI A SEGUITO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE.....	8
ALTRE CATEGORIE DI PARTICOLARE RILEVANZA SOCIALE.....	9
STRUMENTI DI INTERVENTO PER LA SOSTENIBILITÀ ABITATIVA .....	10

## RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento introdotto e disciplinato dalla legge regionale 08 luglio 2016 n. 16 e dal regolamento regionale 04 agosto 2017 n. 4, volto alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Il presente Piano annuale viene redatto dal Comune di Castellanza, figurante come capofila dell'Ambito Territoriale 26 che ricomprende altresì i Comuni di Marnate, Olgiate Olona, Fagnano Olona, Solbiate Olona, Gorla Maggiore e Gorla Minore, nonché l'Aler territorialmente competente. Nella redazione dell'atto il capofila si avvale, giusta deliberazione n. 72/2019 dell'Assemblea dei Sindaci del medesimo ambito territoriale, della Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l., società *in house* del Comune di Castellanza ed ivi avente sede legale alla Via Vittorio Veneto 27, P.I. e C.F. 02545140127.

Le fasi redazionali del presente piano sono le seguenti:

- ricognizione degli alloggi dal 30.01.2026 al 20.02.2026 su istanza del Comune capofila;
- proposta di approvazione all'Assemblea dei Sindaci, sentita l'Aler territorialmente competente;
- approvazione con deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci.

## OBIETTIVI DEL PIANO

Gli obiettivi che si prefiggono con il presente Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono i seguenti:

1. Ricognizione della consistenza patrimonio immobiliare degli enti dell'ambito, distinto in Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Servizi Abitativi Sociali (SAS) e Servizi Abitativi Transitori (SAT), e precisamente;
  - ricognizione delle unità immobiliari in carenza manutentiva assegnabili allo stato di fatto;
  - ricognizione delle unità immobiliari oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero e riqualificazione, ovvero di nuova edificazione;
  - ricognizione delle unità immobiliari assegnabili nell'anno, distinguendole tra quelle che si libereranno per effetto del *turnover* e quelle già libere;
  - ricognizione delle unità immobiliari concesse dai privati;
2. Individuazione, per ciascun ente, della soglia percentuale eccedente il 20% della quota riservata agli indigenti e l'eventuale individuazione di altre categorie di particolare rilevanza sociale;
3. Quantificazione delle unità abitative assegnate nell'anno precedente;
4. Misure e modalità di intervento per la sostenibilità dell'abitazione principale.

## ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIALE

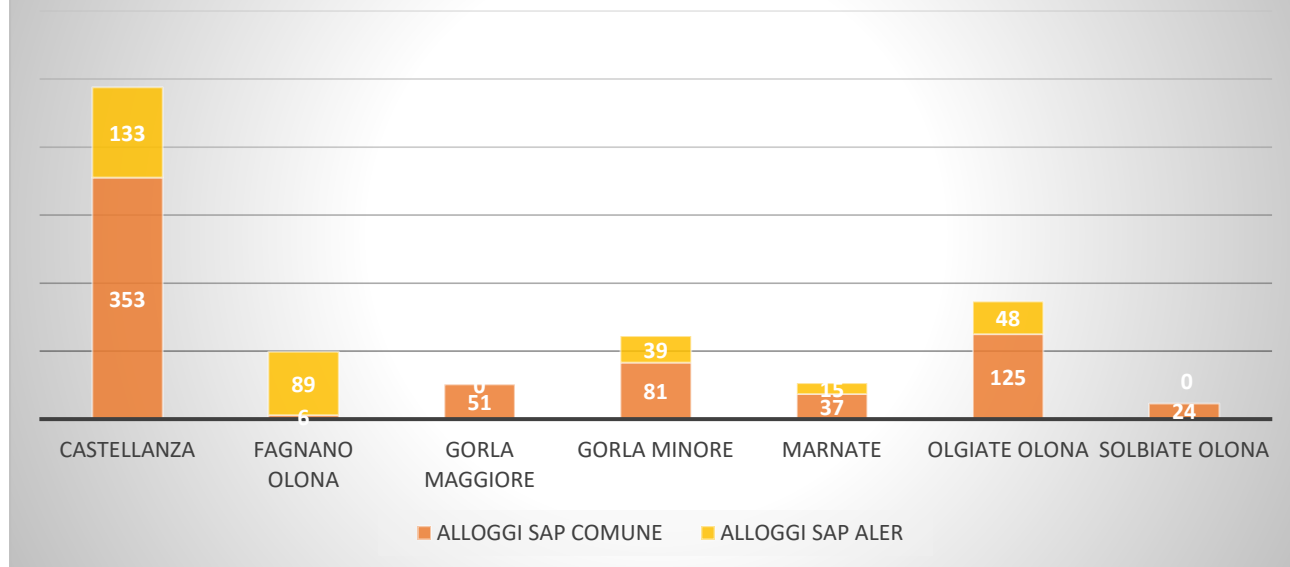
La tabella sottostante riporta un report dell'ambito territoriale suddiviso per comuni, con riferimento al numero di immobili di proprietà di Aler e comunale.

COMUNE DI	POPOLAZIONE AL 01.01.2025	IMMOBILI COMUNALI	IMMOBILI ALER	TOTALE
CASTELLANZA	13.970	353	133	486
GORLA MAGGIORE	4.792	51	0	51
GORLA MINORE	8.250	81	39	120
OLGIATE OLONA	12.951	125	48	173
MARNATE	8.177	37	15	52
FAGNANO OLONA	12.429	6	89	95
SOLBIATE OLONA	5.424	24	0	24
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>65.993</b>	<b>677</b>	<b>324</b>	<b>1001</b>

La tabella sottostante offre una panoramica dettagliata relativamente agli alloggi di proprietà di Aler e dei rispettivi Comuni, suddivisi per tipologia di offerta abitativa tra SAP, SAT e SAS.

TERRITORIO	ALLOGGI SAP PROPRIETA' DI		ALLOGGI SAS	ALLOGGI SAT	TOTALE
	COMUNE	ALER		COMUNE	
CASTELLANZA	353	133	0	0	486
FAGNANO OLONA	6	89	0	0	95
GORLA MAGGIORE	51	0	0	0	51
GORLA MINORE	80	39	0	1	120
MARNATE	36	15	0	1	52
OLGIATE OLONA	125	48	0	0	173
SOLBIATE OLONA	23	0	0	1	24
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>674</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1.001</b>

## ALLOGGI PER PROPRIETÀ



## PATRIMONIO SAP ASSEGNATO NEL CORSO DELL'ANNO 2025

### BANDO PER NUOVE ASSEGNAZIONI

L'Avviso pubblico per le nuove assegnazioni "allo Stato di Fatto" nell'anno 2025 è stato aperto dal 19.05.2025 al 20.06.2025. Gli alloggi presenti in piattaforma al momento dell'apertura dell'avviso sono risultati essere n. 3, così suddivisi per proprietà e territorio:

- 0 di proprietà ALER sul territorio di Castellanza;
- 3 di proprietà del comune di Castellanza;
- 0 di proprietà del Comune di Fagnano Olona;
- 0 di proprietà del Comune di Gorla Maggiore;
- 0 di proprietà del Comune di Gorla Minore;
- 0 di proprietà del Comune di Olgiate Olona;
- 0 di proprietà del Comune di Solbiate Olona.

Le assegnazioni di tali abitazioni pertanto si sono svolte nel corso del 2025 ma ancora non sono state tutte perfezionate per gli alloggi di proprietà comunale. Sono state perfezionate le assegnazioni per il bando aperto a fine anno 2024. Aler ha concluso l'iter per le assegnazioni dei 6 alloggi messi in Avviso nel 2024.

## BANDO PER MOBILITÀ ABITATIVA

Gli enti dell'Ambito Territoriale 26 per l'anno 2025 non hanno disposto il bando per la mobilità abitativa in favore degli inquilini già conduttori di alloggi SAP, non avendo raccolto molte domande. Si prevede di disporlo nel corso dell'anno 2026, a seguito domande pervenute nel 2025 maggiormente per modificazioni dei nuclei familiari.

Gli alloggi assegnati dai Comuni nell'anno 2025, fino alla data di approvazione del presente piano, attinenti al solo bando di mobilità abitativa sono i seguenti:

- Castellanza 0;
- Olgiate Olona 1;
- Marnate;
- Fagnano Olona;
- Solbiate Olona 0;
- Gorla Minore;
- Gorla Maggiore 1.

Con DGR n. XII/3130 del 30 settembre 2024 e n. DGR XII/4025 del 10.03.2025 è stato approvato per il Comune di Castellanza il Piano "Approvazione programma delle Alienazioni e Valorizzazioni degli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici Triennio 2024/2026", con il quale sono stati Alienati n. 21 alloggi e Valorizzati n. 6 alloggi. Nel corso dell'anno 2025, il Comune di Castellanza ha venduto 2 alloggi del patrimonio SAP, mentre nell'anno in corso ha venduto 10 alloggi del patrimonio SAP.

## PATRIMONIO IMMOBILIARE DA ASSEGNARE NEL CORSO DEL 2026

Ragione Sociale Ente Proprietario	N. U.I. Servizi Abitativi Sociali (SAS)	N. U.I. Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	N. U.I. TOTALI disponibili nell'anno	N. U.I. libere e che si libereranno per effetto del turnover	N. U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	N. U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione	N. U.I. per servizi abitativi transitori	N. U.I. assegnate l'anno precedente	N. U.I. conferite da privati
COMUNE DI OLGIATE OLONA	0	125	8	0	3	3	0	4	0
COMUNE DI FAGNANO OLONA	0	6	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MARNATE	0	36	2	0	0	0	1	1	0
COMUNE DI GORLA MINORE	0	80	3	0	0	0	1	1	0
COMUNE DI GORLA MAGGIORE	0	51	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLANZA	0	353	6	0	2	0	0	3	0
COMUNE DI SOLBIATE OLONA	0	23	1	0	0	0	1	0	0
(*) ALER (Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona)	0	324	16	6	0	10	0	5	0
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>998</b>	<b>40</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

### DESTINAZIONE DEGLI ALLOGGI DISPONIBILI

Ciascun Comune ha disposto la destinazione degli alloggi disponibili, e precisamente:

- Castellanza ha destinato due alloggi per le nuove assegnazioni, due alloggi allo stato di fatto, e due per la mobilità abitativa;
- Fagnano Olona, ha destinato due alloggi per le nuove assegnazioni;
- Gorla Minore ha destinato tre alloggi per le nuove assegnazioni;
- Gorla Maggiore ha destinato un alloggio per le nuove assegnazioni, un alloggio per la mobilità abitativa;
- Marnate ha destinato un alloggio per le nuove assegnazioni, un alloggio per la mobilità abitativa;
- Olgiate Olona ha destinato tre alloggi per le nuove assegnazioni, tre alloggi allo stato di fatto e due alloggi per la mobilità abitativa;
- Solbiate Olona ha destinato l'unico alloggio per le nuove assegnazioni.

### ALLOGGI ASSEGNABILI ALLO STATO DI FATTO

Il patrimonio pubblico complessivo dell'ambito di Castellanza corrisponde a n.1.001 unità immobiliari di cui n. 677 di proprietà dei Comuni e n. 324 di proprietà di ALER competente sul territorio. Tali abitazioni sono destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e a Servizi Abitativi Transitori (SAT), non sono presenti alloggi destinati a Servizi Abilitativi Sociali (SAS).

In riferimento alle unità abitative di proprietà comunale e di ALER destinate a SAP in carenza manutentiva, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del R.R. 4/2017, si evidenzia che nel presente Piano **sono presenti cinque alloggi assegnabili nello stato di fatto.**

### ALLOGGI DISPONIBILI A SEGUITO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

La voce "N. U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione" si riferisce ad unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione presumibilmente assegnabili nel corso del 2026.

La tipologia di alloggio assegnabile a seguito di nuova edificazione non è valorizzata.

La tipologia di alloggio assegnabile a seguito di interventi di ristrutturazione è valorizzata per n. 13 unità immobiliari, suddivise in:

- 3 OLGiate OLONA
- 10 ALER

. Il comune di Olgiate Olona, sta predisponendo la ristrutturazione di 3 alloggi che verranno messi a disposizione per il prossimo l'avviso di nuove assegnazioni.

Nessun ente proprietario ha comunicato la disponibilità di unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai SAP ai sensi dell'art. 23 comma 2 della Legge Regionale n. 16 del 2016 in quanto non risultano al momento attive convenzioni con i Comuni.

ALTRE CATEGORIE DI PARTICOLARE RILEVANZA SOCIALE

Ragione Sociale Ente Proprietario	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
COMUNE DI OLGIATE OLONA		0	0
COMUNE DI FAGNANO OLONA	ANZIANI OVER 65	0	0
COMUNE DI MARNATE		0	0
COMUNE DI GORLA MINORE		0	0
COMUNE DI GORLA MAGGIORE		0	20%
COMUNE DI CASTELLANZA	UNDER 35	0	10%
COMUNE DI SOLBIATE OLONA		0	0
ALER (Castellanza, Fagnano Olona, Gorla Minore, Marnate, Olgiate Olona)		0	0

Il piano annuale, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3, lettera d) del RR 4/2017, determina per ciascun Comune e sulla base di un'adeguata motivazione l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale.

Ai fini del presente Piano annuale è stata espressa dal Comune di Fagnano Olona l'ulteriore categoria di particolare rilevanza sociale, che si concreta negli anziani con più di sessantacinque anni, per i quali mette a disposizione n. 2 alloggi.

Il Comune di Castellanza ha previsto come ulteriore categoria di rilevanza sociale i nuclei familiari che, alla data di presentazione della domanda, siano composti da persone con meno di trentacinque anni. Il medesimo ente ha inoltre deciso di destinare il 10% delle u.i. a disposizione alle forze di Polizia e Vigili del Fuoco, e per tale assegnazione verrà bandito un avviso pubblico destinato. Anche Gorla Maggiore ha deciso di destinare il 20% delle u.i. a disposizione alle Forze di Polizia e Vigili del Fuoco, e per tale assegnazione verrà bandito un avviso pubblico destinato. La quota percentuale di alloggi da destinare alle famiglie in particolare condizione di indigenza prevista dalla normativa è pari al 20% degli alloggi inseriti in avviso, e nessun comune ha deciso di alzare tale soglia.

## STRUMENTI DI INTERVENTO PER LA SOSTENIBILITÀ ABITATIVA

Gli strumenti di intervento per la sostenibilità abitativa previsti dalla legge 16/2016 ed in seguito meglio definite dalle varie DGR che si susseguono, che disciplinano le linee guida e che attribuiscono i fondi all'ambito si delineano in interventi a favore degli inquilini SAP e degli inquilini privati.

In merito agli interventi in favore degli inquilini SAP, si riporta che viene con cadenza annuale disposto il bando per il Contributo di Solidarietà, finalizzato a sostenere gli inquilini in comprovate difficoltà economiche (ISEE inferiore ad € 9.360,00) per la copertura di morosità pregressa ovvero per i servizi a rimborso.

In merito agli interventi in favore dei privati, Agenzia dell'Abitare a partire dall'anno 2022 gestisce:

- il Fondo per Inquilini Morosi Incolpevoli ex DGR 5395/2021;
- la Misura Unica, finalizzata alla concessione di un contributo a sostegno delle locazioni degli inquilini privati;
- la Misura Complementare, finalizzata a soddisfare una progettualità abitativa di particolare rilevanza sociale all'interno dell'ambito, ovverosia la sostenibilità della locazione dei nuclei under 35.

Per la realizzazione di tali interventi viene puntualmente disposto *ad hoc* un bando, differente a seconda della tipologia di contributo ed alla tipologia di inquilini cui è dedicato. Per la realizzazione e la gestione di tali bandi, l'Ambito territoriale si avvale di Castellanza Servizi e Patrimonio s.r.l., la quale opera a stretto contatto con i Servizi Sociali di ciascun Comune che identificano l'offerta di tutela in base alla rilevanza delle esigenze sociali territoriali.

Il presente piano si compone di numero nove pagine piene oltre parte della decima sin qui, che l'Assemblea dei Sindaci legge ed approva in data 23.02.2026 con deliberazione numero 1/2026.