

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2026

AMBITO TERRITORIALE DI TRADATE

Castelseprio, Castiglione Olona, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Tradate,
Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore

1. *Iter procedurale*

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Tradate con seduta del 3 aprile 2019 ha nominato il Comune di Tradate quale Comune Capofila per la predisposizione del Piano Annuale e del Piano Triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

L'Ambito di Tradate ha elaborato annualmente il piano annuale per garantire l'apertura annuale del bando di assegnazione di alloggi SAP.

Al fine di predisporre il Piano Annuale per l'anno 2026, è stata effettuata la ricognizione a partire dall'apertura della finestra temporale sulla Piattaforma Informatica Regionale – che costituisce lo strumento per la gestione delle procedure di assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici - entro la quale gli enti proprietari (Comuni e ALER) dell'ambito territoriale di Tradate hanno comunicato i propri dati di competenza sulle unità abitative presenti sul loro territorio e di loro proprietà, oltre che il numero di alloggi prevedibilmente assegnabili nel corso del 2026 (si allega al presente report di trasmissione).

2. *Contenuti del Piano Annuale 2026*

Nel presente paragrafo vengono descritte le informazioni e i dati di dettaglio del Piano Annuale 2026, in ottemperanza all'art. 4 comma 3 regolamento regionale 4/2017 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" e del Comunicato Regionale del 02/04/2019 n. 45 "indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 3/2019".

I dati contenuti nei paragrafi successivi sono stati elaborati a partire dalle comunicazioni dell'offerta abitativa effettuate da parte degli enti proprietari in riferimento alle specifiche tecniche definite dal Comunicato Regionale n. 45, punto 3.

a) La consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Il patrimonio pubblico complessivo dell'ambito di Tradate corrisponde a n. **601** unità immobiliari di proprietà Aler e di proprietà degli 8 Comuni afferenti all'ambito territoriale di Tradate.

L'Aler competente sul territorio dell'Ambito territoriale di Tradate è l'Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.) di **Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio** (denominata "Aler" nel presente documento) e dispone di un patrimonio abitativo su 7 Comuni dell'Ambito per un totale di **329 unità immobiliari**. Il totale delle unità di proprietà comunale è pari a n. **272 unità immobili**.

L'unico Comune del Distretto a non avere sul proprio territorio né abitazioni di propria proprietà, né abitazioni di proprietà ALER risulta essere Lonate Ceppino.

Gli alloggi di proprietà comunale sono in parte a gestione comunale diretta e in parte affidati ad Aler con una gestione completa del patrimonio, ossia che include sia le attività di property facility sia le attività amministrative quali emissione bollettini, gestione utenza, recupero della morosità, etc, ad esclusione delle manutenzioni straordinarie degli alloggi che sono a carico dell'ente proprietario, pur affidabili ad Aler con apposita istruttoria.

Il 97,44% del patrimonio abitativo dell'Ambito di Tradate rientra nella categoria dei Servizi Abitativi Pubblici, mentre il restante 2,56% rientra nei Servizi Abitativi Sociali (n. 6 abitazioni presenti nel territorio di Vedano Olona di proprietà del Comune e n. 8 abitazioni presenti nel territorio di Venegono Superiore, di proprietà di ALER).

Nella tabella seguente vengono elencate le unità abitative distribuite all'interno dell'Ambito per ente proprietario e per destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Ragione Sociale Ente Proprietario	N. alloggi Servizi Abitativi Sociali (SAS)	N. alloggi Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	N. alloggi Altro Uso Residenziale	N. alloggi complessivi
ALERVARESE-COMO- MONZA BRIANZA - BUSTO ARSIZIO	8	321	0	329
COMUNE DI CASTELSEPRIO	0	12	0	12
COMUNE DI CASTIGLIONE OLONA	0	12	0	12
COMUNE DI GORNATE OLONA	0	14	0	14
COMUNE DI LONATE CEPPINO	0	0	0	0
COMUNE DI TRADATE	0	87	0	87
COMUNE DI VEDANO OLONA	6	94	0	100
COMUNE DI VENEGONO INFERIORE	0	32	0	32
COMUNE DI VENEGONO SUPERIORE	0	15	0	15
Totale complessivo	14	587	0	601

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

In riferimento a quanto dichiarato dalla ricognizione sulla Piattaforma Casa di Regione Lombardia, non risultano esserci alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno.

c) *Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione*

In riferimento a quanto dichiarato dalla ricognizione sulla Piattaforma Casa di Regione Lombardia, risultano esserci n. 3 alloggi oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione di proprietà di ALER.

d) *Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione*

In riferimento a quanto dichiarato dalla ricognizione sulla Piattaforma Casa di Regione Lombardia, non risultano esserci alloggi oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione in nessuno degli 8 Comuni del Distretto di Tradate.

e) *Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP):*

Le unità immobiliari che si prevede che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn-over) sono invece in totale n. 16 calcolato sul numero storico di assegnazioni.

f) *Le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n.16/2016.*

Il numero complessivo delle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016 è pari a n. 2 alloggi di Tradate.

g) *Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno, come totale del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f).*

Il numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2026 (a seguito del primo avviso pubblico ai sensi del r.r. 4/2017 e r.r. 3/2019) è pari a n. 19 abitazioni che si prevede possano liberarsi per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, oltre che al riordino di alcuni alloggi che nel frattempo risultano essersi liberati.

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

All'interno del territorio dell'Ambito non viene aumentata la soglia percentuale del 20% di alloggi da assegnare a nuclei in condizione di indigenza. Ogni Comune ha di conseguenza inserito nella Piattaforma Informativa una percentuale di aumento pari a 0,00.

i) *L'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale e la quota percentuale fino al 10% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco"*

L'Ambito di Tradate ha concordato di non definire alcuna categoria di particolare rilevanza sociale aggiuntiva a quelle definite nel Regolamento Regionale 4/2017.

Per quanto concerne la quota percentuale da dedicare alle unità abitative disponibili per le Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco nella "Scheda Comunicazione Annuale" è stata inserita una percentuale pari al 2% per il Comune di Tradate.

j) *Le unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori*

Le unità abitative che verranno destinate ai servizi abitativi transitori sono n. 10 e si trovano dislocate in 5

Comuni dell'Ambito.

k) Il numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente (2024)

Il totale delle unità immobiliari assegnate dagli enti proprietari nel corso dell'anno 2024, nello specifico dal giorno 1 gennaio al giorno 31 dicembre, sono complessivamente n. 1, distribuite su 4 Comuni dell'Ambito Territoriale. Altri alloggi risultano in corso di assegnazione nel 2025.

l) Individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016 – interventi gestiti dall'ufficio di piano

Le misure promosse, nel corso dell'anno 2024 per il mantenimento dell'abitazione principale, riguardano la gestione del fondo regionale per l'emergenza abitativa.

Ai sensi della DGR regionale n. 3664/2020 e 1421/2021, e seguenti, è stato indetto un bando per iniziative a sostegno delle famiglie finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, anche in relazione alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal COVID 19. A tale scopo è stata prevista l'attivazione di una misura unica destinata ai nuclei familiari in locazione sul libero mercato o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6.

È stato inoltre avviato il bando "misura complementare" a valere della DGR regionale XI/6970, a favore dei cittadini dell'ambito territoriale di Tradate che abbiano l'alloggio all'asta o pignorato. Tale misura ha l'obiettivo di sostenere le persone nell'individuazione di una nuova soluzione abitativa.

m) Individuazione delle misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale finanziate ai sensi dell'articolo 45 comma 8 della l.r. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della Lr n. 16/2016 – interventi gestiti dai singoli comuni

Sono presenti anche delle misure che sono state attivate dai singoli Comuni, finanziate con fondi regionali specifici o con fondi appositamente destinati con il bilancio comunale:

- A. Contributo regionale di solidarietà rivolto ai nuclei familiari assegnatari di servizi abitativi pubblici (SAP) in situazione di vulnerabilità economica e in difficoltà nel sostenere i costi della locazione sociale. All'interno del distretto tutti i comuni hanno attivato tale contributo, tranne il Comune di Lonate Ceppino, in quanto non sono presenti abitazioni SAP all'interno del proprio territorio.
- B. Progetto ABC- Abitare una Casa e canone concordato: questo progetto è stato attivato sul territorio del Comune di Vedano Olona nel corso dell'anno 2017 con l'obiettivo di mettere in atto meccanismi finalizzati a creare, in aggiunta al patrimonio pubblico attualmente disponibile, soluzioni utili a soddisfare il fabbisogno abitativo della fascia di popolazione che non possiede i requisiti per beneficiare del canone sociale ma non dispone, nemmeno, della capacità economica per entrare o per rimanere nel mercato libero e sostenere il relativo costo dell'affitto. Il Comune di Vedano Olona ha recepito, con apposita Delibera di G. C., l'accordo siglato, per il medesimo Comune tra le parti sociali dei proprietari di casa e degli inquilini, ai fini dell'applicazione del canone concordato su tale territorio comunale alle situazioni che rientrano nei parametri previsti dalla normativa in tema.