



AMBITO DISTRETTUALE SOCIALE DI VARESE

COMUNI DI: BARASSO, BODIO LOMNAGO, BRINZIO, CASCIAGO, CAZZAGO BRABBIA, COMERIO, GALLIATE LOMBARDO, INARZO, LOZZA, LUVINATE, MALNATE, VARESE

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA ANNO 2026

Indice generale

1. Il Regolamento Regionale	1	5. Definizione degli obiettivi del Piano Annuale	5
Modifiche al Regolamento Regionale n.4/2017.....	1	Alloggi disponibili.....	5
2. Il Piano Annuale dell'Offerta Abitativa.....	2	6. Definizione di categorie speciali e di relative riserve percentuali - programmazione.....	5
3. La consistenza del patrimonio abitativo.....	3	7. Misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale.....	6
4. Analisi delle unità immobiliari destinate ai S.A.P.....	4		

1. Il Regolamento Regionale

Il Regolamento Regionale n°4 del 4 agosto 2017 è attualmente la base giuridica di riferimento nell'ambito della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale; detto Regolamento ha ridisegnato il concetto di ambito territoriale di riferimento (A.T.S.), facendolo coincidere con l'ambito sociale distrettuale regolato dal Piano di Zona.

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Territoriale di Varese nella seduta del 19 aprile 2018 (cfr. Deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Distrettuale n. 2/2018) ha designato il Comune di Varese quale Ente Capofila dell'Ambito Territoriale di Varese per l'attuazione del piano annuale dell'offerta abitativa, ruolo confermato a seguito del rinnovo delle cariche amministrative dell'Ambito a far data dal 29.11.2021 (seduta n. 6/2021 dell'Assemblea dei Sindaci).

Modifiche al Regolamento Regionale n.4/2017

Con la D.G.R. n. 3974 del 03/03/2025 viene approvato il Regolamento Regionale recante "Ulteriori modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 (Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici).

Con la successiva D.G.R. n. 4108 del 24/03/2025 vengono approvate le modifiche dello schema tipo di avviso pubblico per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici.



Barasso
Bodio Lomnago
Brinzio

Casciago
Cazzago Brabbia
Comerio

Galliate Lombardo
Inarzo
Lozza

Luvinate
Malnate
Varese

2. Il Piano Annuale dell'Offerta Abitativa

Il piano annuale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali rappresenta lo strumento attuativo del piano triennale.

Il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:

- **Definisce** la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato a S.A.P. e S.A.S., rilevata attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio;
- **Quantifica** le unità abitative assegnate nell'anno precedente;
- **Individua** le unità abitative destinate rispettivamente a S.A.P. E S.A.S. Prevedibilmente assegnabili nell'anno con particolare riferimento:
 1. alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, ivi comprese quelle rilasciate dagli appartenenti alle Forze di Polizia, al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, alle Forze Armate e alla Polizia Locale;
 2. alle unità abitative destinate ai S.A.P non assegnabili per carenza di manutenzione di cui all'art.10;
 3. alle unità abitative destinate a S.A.P.e S.A.S che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, attuativi del piano regionale dei servizi abitativi di cui all'art. 2, comma 3 della L.R. 16/20216;
 4. le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a S.A.P. e S.A.S.;
- **Stabilisce**, per ciascun comune, la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione dei servizi abitativi pubblici a nuclei familiari in condizione di indigenza, limitatamente alle unità abitative di proprietà comunale;
- **Recepisce**, sulla base delle determinazioni assunte da ciascun ente proprietario, l'eventuale soglia percentuale fino al 20% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare a una o più categorie individuate dall'art. 14, ai sensi dell'art. 23 comma 6 della L.R. 16/20216;
- **Determina**, per ciascun comune, sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale.
- **Definisce**, per ciascun comune, la percentuale fino al 20% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno, individuando la quota percentuale di alloggi da destinare all'assegnazione a favore delle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei vigili del Fuoco, delle



Barasso
Bodio Lomnago
Brinzio

Casciago
Cazzago Brabbia
Comerio

Galliate Lombardo
Inarzo
Lozza

Luvinate
Malnate
Varese

Forze Armate (art. 7 bis), e quelle da destinare all'assegnazione a favore della Polizia Locale (art. 7 ter);

- **Determina** le unità abitative da destinare a Servizi Abitativi Transitori (S.A.T.).
- **Definisce** le misure per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale;

3. La consistenza del patrimonio abitativo

La tabella di seguito riportata fotografa il patrimonio abitativo dell'Ambito sociale distrettuale di Varese. Tale istantanea evidenzia come la gran parte del patrimonio abitativo sia concentrato nel comune capoluogo che vanta un numero di abitanti nettamente superiore rispetto ai tutti gli altri comuni. L'unica eccezione è rappresentata dal Comune di Malnate che possiede un patrimonio abitativo di alcune decine di unità.

ENTE PROPRIETARIO	NUMERO ALLOGGI S.A.P.	NUMERO ALLOGGI S.A.S.
A.L.E.R. Varese	1865	26
Comune di BARASSO	-	-
Comune di BODIO LOMNAGO	8	0
Comune di BRINZIO	-	-
Comune di CASCIAGO	8	0
Comune di CAZZAGO BRABBIA	-	-
Comune di COMERIO	10	0
Comune di GALLIATE LOMBARDO	-	-
Comune di INARZO	4	0
Comune di LOZZA	-	-
Comune di LUVINATE	-	-
Comune di MALNATE	41	0
Comune di VARESE	368	8
TOTALE	2209	36



Barasso
Bodio Lomnago
Brinzio

Casciago
Cazzago Brabbia
Comerio

Galliate Lombardo
Inarzo
Lozza

Luvinate
Malnate
Varese

4. Analisi delle unità immobiliari destinate ai S.A.P.

La tabella di seguito riportata evidenzia la ripartizione degli alloggi divisi per stato per ogni Comune e per A.L.E.R. competente per territorio.

Comune o Ente proprietario	Unità abitative disponibili nell'anno	Unità abitative destinate a S.A.P. che si rendono disponibili nel corso dell'anno per effetto nel normale turnover	Servizi abitativi transitori	Unità abitative destinate ai S.A.P. in carenza manutenti va ex art. 10 R.R. n.4 del 2017 e s.m.i.	Unità abitative destinate a S.A.P. che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero e riqualificazione	Unità abitative assegnate nel 2025
A.L.E.R.	240	202	0	0	38	16
BARASSO	-	-	-	-	-	-
BODIO						
LOMNAGO	1	1	1	0	0	1
BRINZIO	-	-	-	-	-	-
CASCIAGO	0	0	0	0	0	0
CAZZAGO						
BRABBIA	-	-	-	-	-	-
COMERIO	0	0	0	0	1	0
GALLIATE						
LOMBARDO	-	-	-	-	-	-
INARZO	0	0	1	0	0	0
LOZZA	-	-	-	-	-	-
LUVINATE	-	-	-	-	-	-
MALNATE	4	0	2	0	4	0
VARESE	20	5	3	0	15	6



Barasso
Bodio Lomnago
Brinzio

Casciago
Cazzago Brabbia
Comerio

Galliate Lombardo
Inarzo
Lozza

Luvinate
Malnate
Varese

5. Definizione degli obiettivi del Piano Annuale

Alloggi disponibili

Dalla ricognizione effettuata presso i comuni dell'ambito e l'A.L.E.R. competente per territorio sono stati individuati alloggi liberi e assegnabili che presumibilmente saranno inseriti a bando:

Comune o Ente proprietario	Unità abitative libere e assegnabili
A.L.E.R. VARESE COMO E MONZA BRIANZA	30
BARASSO	-
BODIO LOMNAGO	1
BRINZIO	-
CASCIAGO	0
CAZZAGO BRABBIA	-
COMERIO	0
GALLIATE LOMBARDO	-
INARZO	0
LOZZA	-
LUVINATE	-
MALNATE	4
VARESE	20

6. Definizione di categorie speciali e di relative riserve percentuali - programmazione

Non vi sono, allo stato attuale, unità abitative conferite dai privati e destinate ai servizi abitativi pubblici.

Sulla scorta e in ottemperanza del Regolamento Regionale 4/2017 e s.m.i., il presente piano annuale stabilisce:

- l'eventuale soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai **nuclei familiari indigenti**, esclusivamente per gli alloggi di proprietà comunale. **Nessun comune ha deliberato di incrementare la soglia del 20% di alloggi da assegnare a questa categoria di utenza;**
- l'eventuale **altra categoria di rilevanza sociale**, il Comune di Varese ha individuato la seguente categoria: **"Nuclei familiari in condizione di emergenza abitativa a carico dell'ente come attestato da apposita documentazione prodotta dal Servizio Sociale"**



- la percentuale (fino al 20%) di unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare ai **nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate"**; **Il Comune di Varese ha stabilito di dedicare a questa fattispecie una percentuale pari al 1% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno.**

Sono individuati come alloggi transitori, per il periodo di validità del presente documento, tenuto conto della situazione generale del contesto sociale, del numero di unità abitative effettivamente disponibili e assegnabili, le seguenti unità abitative:

- n° 3 alloggi di proprietà del Comune di Varese
- n° 2 alloggi di proprietà del Comune di Malnate
- n° 1 alloggio di proprietà del Comune di Bodio Lomnago
- n. 1 alloggio di proprietà del Comune di Inarzo

7. Misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale.

A partire dal 2014 Regione Lombardia, attraverso diverse misure regionali, ha messo in campo un significativo quantitativo di risorse per favorire l'accesso e il mantenimento dell'alloggio in locazione, a favore di persone in condizione di disagio abitativo, proponendo un diverso modello di Welfare abitativo rispetto al passato.

Le principali forme di sostegno regionale erano indirizzate a:

- a)attuare iniziative a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli con provvedimento di sfratto (misura prevista solo per i Comuni ad alta tensione abitativa).
- b)favorire il mantenimento dell'alloggio in locazione nel mercato privato

INIZIATIVE A SOSTEGNO DEGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI

Con DGR n. 3735 del 30/12/2024 Regione Lombardia ha disposto la proroga al 31 dicembre 2025 per l'utilizzo delle risorse per la morosità incolpevole per i Comuni che hanno ancora residui a valere sulle DGR 2648/2014, 4247/20215, 5644/2016, 7464/2017, 602/2018, 2974/2020, 3438/2020 e 5395/2021. Il Comune di Varese disponeva di fondi residui a valere sulla DGR 602/2018 e DGR 5395/2021 per un totale di €25.277,60. In conformità con quanto indicato nella nota di Regione prot. n. 151 del 10/01/2025, questa amministrazione ha provveduto ad impegnare e liquidare tali risorse nel provvedimento di scorrimento della graduatoria ancora disponibile.

Il Comune di Varese non dispone di altri fondi per il sostegno della morosità incolpevole.



MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO

Regione Lombardia, con Deliberazione n. 5292 del 10/11/2025 ha stabilito di dare continuità all'attuazione della misura per il sostegno alla locazione assegnando all'ambito di Varese risorse per un totale di €29.034,00 destinate al sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'abitazione in locazione e il contenimento dell'emergenza abitativa.

In ottemperanza con quanto indicato nelle linee guida di suddetta DGR, l'Ambito Sociale Distrettuale di Varese, con Deliberazione n. 6 del 05/12/2025 ha stabilito di attivare tre azioni:

Azione 1 Contributo economico finalizzato al reperimento di di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative (nuova locazione);

Azione 2 Contributo economico per reperimento di soluzioni abitative temporanee (individuate dal cittadino o dal servizio sociale del comune di residenza);

Azione 3 Contributo economico finalizzato al pagamento dei canoni di locazione arretrati in presenza di morosità incolpevole lieve.

L'Ufficio Alloggi sta predisponendo l'avviso pubblico.

IL PRESIDENTE DELEGATO
DELL'ASSEMBLEA DEI SINDACI
AMBITO DISTRETTUALE SOCIALE DI VARESE
(dott. Roberto Molinari)