PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

ANNO 2026

AMBITO TERRITORIALE DI LUINO

COMUNI DI AGRA, BEDERO VALCUVIA, BREZZO DI BEDERO, BRISSAGO, CADEGLIANO, CASTELVECCANA, CREMENAGA, CUGLIATE FABIASCO, CUNARDO, CURIGLIA, DUMENZA, FERRERA, GERMIGNAGA, GRANTOLA, LAVENA PONTE TRESA, LUINO, MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA, MARCHIROLO, MARZIO, MESENZANA, MONTEGRINO, PORTO VALTRAVAGLIA, TRONZANO, VALGANNA

ALER Como-Varese-Monza-Brianza-Busto Arsizio;

Ente capofila: Comune di Luino

RIFERIMENTI NORMATIVI

I servizi abitativi pubblici in Lombardia sono regolati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 e ss.mm.ii. e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 e ss.mm.ii..

L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona di cui all'art.18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n. 3.

L'Assemblea dei sindaci dell'Ambito Territoriale, secondo quanto previsto dalle indicazioni operative di stesura del Piano Annuale dell'offerta abitativa, ha individuato in data 17 aprile 2019 il Comune di Luino quale comune capofila per la predisposizione:

- del piano "annuale" dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- del piano "triennale" dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA 2024

Il Piano annuale dell'offerta dei Servizi abitativi pubblici e sociali contribuisce ad illustrare, unitamente al Piano Triennale, il programma delle politiche abitative dei Comuni, con cui si vuole garantire coerenza tra le diverse linee di indirizzo caratterizzanti i vari servizi per i cittadini, promuovendo azioni di contrasto all'emergenza ed alla difficoltà abitativa, coinvolgendo i Comuni afferenti allo stesso Ambito, le ALER territorialmente competenti e gli Enti accreditati.

L'Ambito Territoriale è composto dai Comuni di *AGRA, BEDERO VALCUVIA, BREZZO DI BEDERO, BRISSAGO, CADEGLIANO, CASTELVECCANA, CREMENAGA, CUGLIATE FABIASCO, CUNARDO, CURIGLIA, DUMENZA, FERRERA, GERMIGNAGA, GRANTOLA, LAVENA PONTE TRESA, LUINO, MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA, MARCHIROLO, MARZIO, MESENZANA, MONTEGRINO, PORTO VALTRAVAGLIA, TRONZANO, VALGANNA*, con una popolazione complessiva di 55.024 abitanti (dato aggiornato al 01/01/2024).

Popolazione residente al 01/01/2024

AGRA	**400**
BEDERO VALCUVIA	**660**
BREZZO DI BEDERO	**1.204**
BRISSAGO VALTRAVAGLIA	**1.312**
CADEGLIANO VICONAGO	**2.173**
CASTELVECCANA	**1.833**
CREMENAGA	**791**
CUGLIATE FABIASCO	**3.100**
CUNARDO	**2.895**
CURIGLIA CON MONTEVIASCO	**153**
DUMENZA	**1.436**
FERRERA DI VARESE	**683**
GERMIGNAGA	**3.708**
GRANTOLA	**1.225**
LAVENA PONTE TRESA	**5.669**
LUINO	**14.190**
MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA	**2.361**
MARCHIROLO	**3.589**
MARZIO	**304**
MESENZANA	**1.735**
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA	**1.503**
PORTO VALTRAVAGLIA	**2.271**
TRONZANO LAGO MAGGIORE	**233**
VALGANNA	**1.596**
TOTALE	**55.024**

In data 06.11.2025 il Comune di Luino ha comunicato tramite posta certificata ai Comuni e agli altri Enti dell'Ambito Territoriale di aver aperto i termini per la ricognizione del patrimonio abitativo che si renderà disponibile nel 2026. Sulla Piattaforma informatica regionale è stata prevista una finestra temporale per la trasmissione dei dati e delle informazioni da parte dei sopra citati Enti, che va dal 06.11.2025 al 30.11.2025 va al fine di consentire al Comune capofila la stesura del Piano Annuale dell'offerta abitativa di cui all'Art. 4 del Regolamento Regionale 4/2017, relativo all'anno 2026.

Ad esito della rilevazione compiuta, rispetto alla quale solo alcuni Comuni hanno fornito le indicazioni richieste, è emerso quanto di cui in allegato 1.

Programmazione dell'offerta abitativa 2026

A) Le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno: l'articolo 10 del R.R. n. 4/2017 consente di proporre a chi fa domanda di alloggio anche unità abitative che necessitano di interventi manutentivi per un importo massimo di € 8.000,00 IVA inclusa. In tal caso le spese per la ristrutturazione vengono pagate dall'assegnatario, sono successivamente scalate dai canoni di locazione e la sottoscrizione del contratto d'affitto è preceduta da una convenzione con l'Ente proprietario in cui vengono definiti i rispettivi obblighi. Al fine del presente Piano annuale non **sono state individuate unità abitative** in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

B) Il totale delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici già libere, insieme alle abitazioni che si prevede che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over), rilevato attraverso il modulo dell'Anagrafe Regionale del patrimonio abitativo ed inserite nel presente Piano, è pari a 8 (di cui n. 6 disponibili nell'anno e n. 2 che si libereranno presumibilmente visto il turn over).

Numero Unità Immobiliari assegnate nell'ultimo Avviso emanato (n. 11421): 6
Numero Unità Immobiliari disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione: 3

Per quanto riguarda le unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 comma 2 della L. r n. 16/2016, il dato riportato dai comuni nella "Scheda Comunicazione Annuale" **non evidenzia tali disponibilità**.

Riguardo alla soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza, gli enti proprietari del territorio, in considerazione del numero limitato di alloggi disponibili, hanno inserito in Piattaforma una percentuale in aumento **pari a "0"**.

Per quanto concerne la quota percentuale da dedicare alle unità abitative disponibili per le Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, i Comuni dell'Ambito **non destineranno, per l'avviso discendente dal presente piano (anno 2026), alcuna percentuale a questa categoria**, **mentre ALER destina a detta tipologia un massimo del 10% degli alloggi di proprietà disponibili**

In merito ad eventuali altri gruppi di particolare rilevanza sociale, **nessun Comune ha ritenuto, per l'anno 2026, di indicare alcuna categoria aggiuntiva** rispetto a quelle definite nel r. r. 4 agosto 2017 n. 4 e ss.mm.ii..

PROBLEMATICHE ED INTERVENTI

In conseguenza delle difficoltà economiche, ampie fasce di popolazione (nuclei monoparentali o composti da persone anziane, famiglie numerose di origine straniera) trovano sempre più difficoltà a rimanere nel mercato immobiliare privato per soddisfare il proprio bisogno abitativo, considerati i canoni medi di locazione, particolarmente alti soprattutto nei Comuni di maggiori dimensioni demografiche talché è in consistente aumento il numero delle procedure di sfratto attivate ed in corso di esecuzione.

Le misure che si intendono realizzare si pongono perciò in continuità con quanto portato avanti negli ultimi anni, con lo scopo di sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale. In particolare, si fa riferimento agli interventi di welfare abitativo erogati attraverso fondi regionali specifici:

- il Contributo Regionale di Solidarietà, rivolto ai nuclei familiari in condizioni di indigenza (ISEE minore di 3.000,00 euro) a cui è stato assegnato un alloggio SAP nel 2025 ed ai nuclei familiari già assegnatari di servizi abitativi pubblici che si trovano in una condizione di comprovata difficoltà economica - oltre che in possesso di determinati requisiti -;
- il Fondo Morosità Incolpevole, volto al sostegno degli inquilini titolari di contratti sul libero mercato, che si trovano in condizioni di morosità incolpevole e sono soggetti a provvedimenti di sfratto.
- Tutte le misure di aiuto, anche *una tantum*, a vario titolo erogate dai Servizi Sociali dei Comuni interessati tramite la gestione, tra le quali, ad esempio, i contributi per il pagamento delle utenze domestiche (luce e gas) riferite alla abitazione di residenza sita nel territorio comunale.
- Anche nel corso del 2025 non è più stato rifinanziato il fondo nazionale per il mantenimento dell'alloggio in locazione nel libero mercato determinando una ulteriore criticità a carico dei nuclei familiari più fragili che si sono visti ridotti in modo anche sensibile i contributi finalizzati al mantenimento dell'alloggio in locazione.

- Regione Lombardia a fine 2025 ha rifinanziato con fondi propri di modesta entità (per l'Ambito di Luino cica € 14.000) l'intervento per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato.Nel coso del 2026, pertanto, verrà predisposto l'Avviso di evidenza pubblica per l'accesso alla misura.