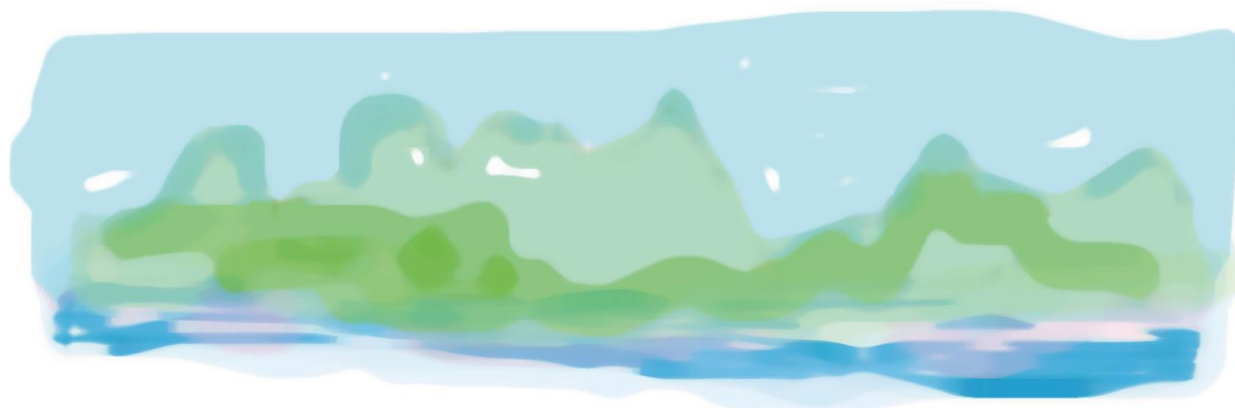




**PIANO ANNUALE  
2025  
OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE  
AMBITO TERRITORIALE SOCIALE DI LUINO**



## **PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI**

I servizi abitativi pubblici in Lombardia sono regolati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 e s.m.i. e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i..

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 2025**

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 Sociale di Luino è composto da 24 Comuni: il Comune più grande dal punto di vista demografico è il capofila Comune di Luino, seguito dal Comune di Lavena Ponte Tresa che ha 5.669 abitanti, mentre tutti gli altri sono di dimensioni ridotte e in qualche caso sono Comuni piccoli o piccolissimi (7 Comuni hanno meno di 1.000 abitanti).

I Comuni sono:

1. Comune di Agra
2. Comune di Bedero Valcuvia
3. Comune di Brezzo di Bedero
4. Comune di Brissago Valtravaglia
5. Comune di Cadegliano Viconago
6. Comune di Castelveccana
7. Comune di Cremenaga
8. Comune di Cugliate Fabiasco
9. Comune di Cunardo
10. Comune di Curiglia con Monteviasco
11. Comune di Dumenza
12. Ferrera di Varese
13. Germignaga
14. Grantola
15. Lavena Ponte Tresa
16. Luino
17. Maccagno con Pino e Veddasca
18. Marchirolo
19. Marzio

- 20. Mesenzana
- 21. Montegrino Valtravaglia
- 22. Porto Valtravaglia
- 23. Tronzano Lago Maggiore
- 24. Valganna

**Popolazione residente nell'Ambito al 1.1.2024:**

COMUNI	TOTALE
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
<b>TOTALE</b>	<b>55.024</b>

In data 21/11/2024 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 2025.

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 21/11/2024 al 22/12/2024, 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 2025.

Ad esito della rilevazione compiuta rispetto alla quale solo alcuni Comuni hanno fornito le indicazioni richieste è emerso il seguente quadro di alloggi SAP di proprietà degli enti del territorio

Unitamente alla rilevazione finalizzata alla predisposizione del Piano Annuale. È stata attivata anche la ricognizione per la stesura del previsto Piano Triennale dell'Offerta Abitativa

### ENTI PROPRIETARI ALLOGGI S.A.P., S.A.S. E ALLOGGI ALTRO USO

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

Ente proprietario	N. alloggi SAS	N.alloggi SAP	N. alloggi altro uso residenziale	N. alloggi complessivi	Di cui in stato libero	Di cui in stato sfritto per carenze manutentive	Di cui in stato sfritto per ristrutturazione
ALER	0	138	0	138	3	4	0
AGRA	0	6	0	6	4	0	0
BREZZO DI BEDERO	0	7	0	7	0	0	0
BRISSAGO VALTRAVAGLIA	0	7	0	7	3	1	0
CADEGLIANO VICONAGO	0	13	0	13	0	2	0
CASTELVECCANA	0	4	0	4	0	0	0
DUMENZA	0	10	0	10	1	1	0
GERMIGNAGA	0	12	0	12	0	5	0
GRANTOLA	0	19	0	19	0	5	0
LAVENA PONTE TRESA	0	23	1	24	0	2	0
LUINO	0	111	0	111	0	8	5
MACCAGNOCONPINO EVEDDASCA	10	12	0	22	1	0	0
MARCHIROLO	0	19	1	20	3	0	2
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA	0	3	0	3	0	0	0
PORTOVALTRAVAGLIA	0	13	0	13	1	3	0
TRONZANO	0	4	0	4	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>401</b>	<b>2</b>	<b>413</b>	<b>20</b>	<b>32</b>	<b>2</b>

### PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA 2025

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 sono state individuate n. 0 (zero) 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 7 (sette).

Numero Unità Immobiliari assegnate nel precedente anno (bando): 9 (nove)

Numero Unità Immobiliari disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione: 0 (zero)

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, enti proprietari, non destineranno, per l'avviso discendente dal presente piano (anno 2025), alcuna percentuale a questa categoria mentre A.L.E.R. intende destinare, tra gli alloggi propri effettivamente disponibili alloggi, nella percentuale indicata dal Regolamento Regionale vigente.

In merito ad eventuali altri gruppi di particolare rilevanza sociale, nessun Comune ha ritenuto, per l'anno 2025, di non indicare alcuna categoria aggiuntiva rispetto a quelle definite nel r. r. 4 agosto 2017 n. 4 e s.m.i..

## **PROBLEMATICHE ED INTERVENTI**

In ragione delle difficoltà economiche determinate o acuite dalla pandemia e dai suoi strascichi, 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 afferenti all'Ambito di Luino.

Dopo che le proroghe alla sospensione dei provvedimenti di rilascio degli alloggi, progressivamente spostate col perdurare dell'emergenza sanitaria da COVID-19, sono cessate 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 3000 euro) a cui è stato assegnato un alloggio SAP nel 2022 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 o dal Piano di Zona tramite la gestione associata di fondi regionali ad hoc, 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

- Tutte le misure, di fatto non più finanziate per l'anno 2025, che hanno consentito forme di aiuto economico per gli inquilini ai fini del mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato.

Come indicato anche nel Piano triennale dell'Offerta abitativa 2025-2027 nel corso delle fasi di coprogrammazione della nuova triennalità del Piano di Zona è stata posta in evidenza la centralità del tema "casa" nell'attuale sistema di welfare.

È maturato l'orientamento che tale tema, per la sua complessità e pervasività, non possa che essere affrontato in una ottica sistemica coinvolgendo in funzione sussidiaria anche gli Enti del Terzo Settore.