



AZIENDA SOCIALE CENTRO LARIO E VALLI
Ente strumentale dei Comuni del Distretto di Menaggio
Sede legale: Via Lusardi, 26 - 22017 MENAGGIO (CO)
Sede operativa: Via a Porlezza, 10 – 22018 PORLEZZA (CO)
Tel. 0344/30274 - Fax. 0344/70299
Mail: segreteria@aziendasocialeclv.it
PEC: asclv@pec.aziendasocialeclv.it
P.I. 02945720130

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2025

AMBITO TERRITORIALE DI MENAGGIO

1) Premessa metodologica

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale di Menaggio con seduta del 05.11.2019 ha nominato il Comune di Menaggio quale Capofila dell'Ambito per la predisposizione del Piano Annuale e del Piano Triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale. In data 16.12.2019 il Responsabile di Servizio del Comune di Menaggio, con la Determinazione registro di settore n° 125 registro generale n° 548, ha formalmente individuato Azienda Sociale Centro Lario e Valli quale ente a supporto organizzativo, ai fini della predisposizione del Piano Triennale e dei Piani Annuali dell'offerta abitativa pubblica e sociale a livello zonale. L'Azienda dispone delle competenze e di una struttura organizzativa adeguate all'espletamento delle procedure e delle attività necessarie al fine sopra richiamato, garantendo ai Comuni una gestione unitaria a livello di programmazione e di sviluppo integrato delle politiche.

Al fine di predisporre il Piano Annuale per l'anno 2025, Azienda Sociale Centro Lario e Valli, in collaborazione con il Comune di Menaggio, ha accompagnato gli Enti proprietari nelle operazioni di ricognizione delle unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) che si prevede di assegnare nel corso dell'anno 2025, come previsto dalla normativa vigente (r.r.4/2017 e s.m.i).

La ricognizione è stata aperta dal 20 maggio 2025 al 19 giugno 2025. Entro tale scadenza gli enti proprietari hanno inviato formalmente via PEC ad Azienda Sociale Centro Lario e Valli e Comune di Menaggio i documenti di ricognizione dell'offerta abitativa, precedentemente condivisi.

Nel periodo di ricognizione è stato istituito un coordinamento tecnico in tema di servizi abitativi pubblici al quale hanno preso parte i Comuni e l'A.L.E.R. di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio territorialmente competente, che costituisce una forma di raccordo territoriale tra gli enti proprietari dell'ambito di riferimento al fine di definire gli elementi essenziali del Piano Annuale e l'iter procedurale.

2) Contenuti del Piano Annuale 2025

Nel presente paragrafo vengono descritte le informazioni e i dati di dettaglio del Piano Annuale 2024, 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".

I dati contenuti nei paragrafi successivi sono stati elaborati a partire dalle comunicazioni dell'offerta abitativa effettuati da parte degli Enti Proprietari. L'A.L.E.R. di Varese - Como - Monza Brianza – Busto Arsizio nei paragrafi che seguono verrà indicata come A.L.E.R.

A. Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Il patrimonio pubblico complessivo dell'Ambito Territoriale di Menaggio corrisponde a 117 unità immobiliari di proprietà A.L.E.R. e dei Comuni.

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (A.L.E.R.) competente sul territorio dell'Ambito territoriale di Menaggio è l'Unità Organizzativa Gestionale (U.O.G.) di Varese – Como – Monza e Brianza – Busto Arsizio e dispone di un patrimonio abitativo di 81 unità immobiliari. Il totale delle unità di proprietà comunale è pari a 36 unità immobiliari.

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Comune	Numero alloggi complessivo	Numero alloggi Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Numero alloggi Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Numero alloggi altro uso residenziale
A.L.E.R.	Centro Valle Intelvi	6	6		
Comune di Colonno	Colonno	4	4		
Comune di Menaggio	Menaggio	4	4		
A.L.E.R.	Menaggio	30	30		
A.L.E.R.	Porlezza	25	25		
Comune di Sala Comacina	Sala Comacina	9	9		
Comune di Tremezzina	Tremezzina	19	19		
A.L.E.R.	Tremezzina	20	20		
Totale Ambito Territoriale		117	117		
Totale A.L.E.R.		81	81		
Totale Comuni		36	36		

Nella tabella sono riportati solo i dati degli enti che hanno alloggi in proprietà presenti nell'anagrafe regionale del patrimonio.

Come si evidenzia dalla tabella, su 29 Comuni dell'Ambito Territoriale solo 6 hanno alloggi pubblici sul territorio. I Comuni proprietari sono 4.

I Comuni di Alta Valle Intelvi, Argegno, Bene Lario, Blessagno, Carlazzo, Cavargna, Cerano d'Intelvi, Claino con Osteno, Corrido, Cusino, Dizzasco, Grandola ed Uniti, Griante, Laino, Pigra, Plesio, Ponna, San Bartolomeo Val Cavargna, San Nazzaro Val Cavargna, San Siro, Schignano, Val Rezzo e Valsolda non dispongono di alloggi (sia comunali sia di proprietà A.L.E.R.).

B. Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno

L'articolo 10 del Regolamento Regionale n. 4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni, consente di proporre ai richiedenti anche alloggi non assegnabili poiché 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 e successivamente scalate dai canoni di affitto e la sottoscrizione del contratto d'affitto è preceduta da una convenzione con l'Ente proprietario in cui vengono definiti i rispettivi obblighi.

Nelle comunicazioni inviate dagli Enti Proprietari in fase di ricognizione dell'offerta abitativa, nessun Ente ha dichiarato di avere alloggi che rientrano nello stato delle unità immobiliari "sfitto per carenze manutentive".

C. Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Codice identificativo dell'unità immobiliare	Comune	Quartiere/Zona/Località/Frazione	Stato dell'unità immobiliare
COMUNE		Colonno		Sfitto per ristrutturazione
COMUNE	VA24225	Tremezzina	Via Delmati 5	Sfitto per ristrutturazione
COMUNE	VA24223	Tremezzina	Via Delmati 5	Sfitto per ristrutturazione
Totale ambito territoriale	U.I.			3

D. Numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione

Nelle comunicazioni inviate dagli Enti Proprietari in fase di ricognizione dell'offerta abitativa, non risultano piani o programmi già formalizzati per l'edificazione di nuovi alloggi.

E. Numero delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP)

Sottosezione e1) Unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici già libere

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Codice identificativo dell'unità immobiliare	Comune	Quartiere/Zona/Località/Frazione	Stato dell'unità immobiliare
ALER	21940	Menaggio		LIBERO
ALER	21755	Menaggio		LIBERO
Totale ambito territoriale	U.I.			2

Sottosezione e2) Unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici che prevedibilmente si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn over)

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Comune	Numero di alloggi SAP che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del turn over
ALER	Menaggio	1
ALER	Porlezza	1
ALER	Tremezzina	1
COMUNE	Menaggio	1
COMUNE	Sala Comacina	1
COMUNE	Tremezzina	2
Totale ambito territoriale		7

I dati riportati sono frutto di una stima, ossia della media annua degli alloggi che si sono liberati nel triennio 2022-2024. Non sono stati riportati i dati dei Comuni dove non sono presenti alloggi SAP.

F. Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016

Non risultano, al momento, attive convenzioni con i comuni che disciplinano tali fattispecie, gli enti proprietari hanno indicato espressamente la mancanza di tali disponibilità nella "Scheda Comunicazione Annuale" indicando il numero 0.

G. 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 ai Servizi Abitativi Pubblici assegnabili nel corso dell'anno 2025, è la somma di quelle:

- in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto;

- oggetto di piani e programmi di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, prevedibilmente assegnabili nell'anno;
- oggetto di piani e programmi di nuova edificazione, prevedibilmente assegnabili nell'anno;
- già libere;
- che prevedibilmente si libereranno per effetto del turn over;
- conferite dai privati.

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Comune	Numero complessivo di alloggi SAP assegnabili nel corso dell'anno
ALER	Menaggio	3
ALER	Porlezza	1
ALER	Tremezzina	1
COMUNE	Menaggio	1
COMUNE	Sala Comacina	1
COMUNE	Colonno	1
COMUNE	Tremezzina	4
Totale ambito territoriale		12

H. Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Regionale n. 4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni, i Comuni possono incrementare, esclusivamente per gli alloggi di loro proprietà, la soglia percentuale del 20% di assegnazioni degli alloggi SAP prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza. In tal caso il Comune deve garantire la copertura delle relative spese di alloggio.

Nessun Comune ha comunicato di voler aumentare la soglia percentuale prevista dalla normativa regionale.

I. Eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale e 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"

Come prevede l'articolo 7 bis del Regolamento Regionale n. 4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni, i Comuni possono decidere quale quota di alloggi disponibili nel corso dell'anno destinare alle Forze di Polizia ed ai Vigili del Fuoco, fino al limite massimo del 10%.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 14 del Regolamento Regionale n. 4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni, i Comuni possono definire un'ulteriore categoria di particolare rilevanza sociale, oltre a

quelle già previste. A tale categoria verrà riconosciuto in sede di formazione delle graduatorie un punteggio di 8 punti.

In riferimento alla percentuale alloggi SAP destinati a Forze di Polizia e Vigili del Fuoco, tutti i Comuni hanno indicato la soglia dello 0%.

Non sono state indicate ulteriori categorie di particolare rilevanza sociale.

J. Unità abitative da destinarsi ai Servizi Abitativi Transitori

La D.g.r. n. XI/2063 del 31 luglio 2019 prevede che a decorrere dal piano annuale per il 2020, in ciascun piano, sono stabilite, per ogni comune, il numero di unità abitative che gli enti proprietari, Comuni ed A.L.E.R., destinano a servizi abitativi transitori con riferimento alle unità abitative che per ciascun ente si renderanno disponibili nel corso dell'anno, ponendo il limite del 10% (25% per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa).

Nelle comunicazioni inviate dagli Enti Proprietari in fase di ricognizione dell'offerta abitativa, non risulta nessuna unità abitativa destinata a servizi abitativi transitori.

K. Numero delle unità abitative destinate a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno precedente (2024)

Nel 2024 sono stati assegnati alloggi nei Comuni dell'Ambito Territoriale di Menaggio.

Comune	Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Totale alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnati nell'anno precedente
Centro Valle Intelvi	ALER	0
Menaggio	ALER	1
Porlezza	ALER	2
Tremezzina	ALER	0
Tremezzina	COMUNE	1
Totale ambito territoriale		4

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 L.R. n. 16/2016

Le misure di welfare abitativo che saranno gestite nel 2025 da Azienda Sociale Centro Lario e Valli a livello di Ambito Territoriale sono finanziate principalmente da fondi afferenti al PNRR.

RIEPILOGO GENERALE DATI PIANO ANNUALE 2025

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno (G)	Numero U.I. Libere e che si libereranno per effetto del turn over (E)	Numero U.I. in carenza manutentiv a assegnabili	Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero,	Numero U.I. per servizi abitativi transitori (J)	Numero U.I. assegnate l'anno precedente (K)	Numero U.I. conferite da privati (F)
--	---	---	---	---	--	---	--------------------------------------

			nello stato di fatto (B)	riqualificazio ne (C)+(D)			
ALER	5	5	0	0	0	3	0
Comune di Colonno	1	0	0	1	0	0	0
Comune di Menaggio	1	1	0	0	0	0	0
Comune di Sala Comacina	1	1	0	0	0	0	0
Comune di Tremezzina	4	2	0	2	0	1	0
TOTALE	12	9	0	3	0	4	0

Dato che i valori erano tutti “0”, non sono state riportate le informazioni di sintesi relative a:

- Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto (lett. b).
- Numero U.I. conferite da privati (lett. f).
- Altra categoria di particolare rilevanza sociale (lett. i).

I Comuni che non hanno alloggi SAP di proprietà non sono presenti nella tabella: Alta Valle Intelvi, Argegno, Bene Lario, Blessagno, Carlazzo, Cavargna, Centro Valle Intelvi, Cerano d’Intelvi, Claino con Osteno, Corrido, Cusino, Dizzasco, Grandola ed Uniti, Griante, Laino, Pigra, Plesio, Ponna, Porlezza, San Bartolomeo Val Cavargna, San Nazzaro Val Cavargna, San Siro, Schignano, Val Rezzo e Valsolda.

Si evidenzia che gli alloggi potenzialmente assegnabili nel 2025 sono così suddivisi:

- 2 alloggi liberi e immediatamente assegnabili:
 - 2 ALER nel Comune di Menaggio
- 3 alloggi sfitti per ristrutturazione:
 - 1 Comune di Colonno
 - 2 Comune di Tremezzina
- alloggi che si libereranno nel corso dell’anno per effetto del turn over:
 - 1 Comune di Menaggio
 - 2 Comune di Sala Comacina
 - 2 Comune di Tremezzina
 - 3 ALER nel Comune di Menaggio,
 - 1 ALER nel Comune di Porlezza
 - 1 ALER nel Comune di Tremezzina