

COMUNI DELL'AMBITO N. 8

**Barbariga, Borgo San Giacomo, Brandico, Corzano, Dello, Lograto, Longhena, Maclodio,
Mairano, Orzivecchi, Orzinuovi, Pompiano, Quinzano d'Oglio, San Paolo, Villachiera**



PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA ANNO 2023 2024 2025

BASSA BRESCIANA OCCIDENTALE

**LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16
REGOLAMENTO REGIONALE 4 AGOSTO 2017, N.4
COMUNICATO REGIONALE DEL 2 APRILE 2019, N.45
LEGGE REGIONALE DEL 10.12.2019 N. 21
LEGGE REGIONALE DEL 19.05.2021 N. 7
LEGGE REGIONALE 25.05.2021 N. 8
REGOLAMENTO REGIONALE DEL 6.10.2021 N. 6
DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL 18.10.2021 N.XI/5394
DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL 14/11/2022 N. XI/7317**

Sommario

Premesse

1. Struttura del Piano Triennale e dell'Offerta abitativa 2023/2025:

- Quadro conoscitivo del territorio dell'Ambito 8 Bassa Bresciana Occidentale;
- Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa dell'Ambito 8 Bassa Bresciana Occidentale;
- Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali all'interno dell'ambito 8 Bassa Bresciana Occidentale;
- Misure attive messe in atto dai comuni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione all'interno dell'ambito 8 Bassa Bresciana Occidentale.

2. Conclusioni.....

Premesse

Quadro normativo

Legge regionale 8 luglio 2016, nr. 16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi”.

Regolamento regionale 4 agosto 2017, n.4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza dei servizi abitativi pubblici”.

Regolamento regionale 8 marzo 2019, n.3 “Modifiche al regolamento regionale del 4 agosto 2017, n.4”.

Comunicato regionale del 2 aprile 2019, n.45 “Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell’approvazione del regolamento regionale 3/2019”.

Legge Regionale N. 21 del 10.12.2019 “Seconda legge di semplificazione 2019”.

Legge Regionale N. 7 del 19.05.2021 art. 14 “Modifiche agli articoli 6 e 23 della l.r. 16/2016)

Legge Regionale 25 maggio 2021 N. 8 art. 27 “Modifiche agli articoli 2, 23, 26 e 43 della [l.r. 16/2016](#)”.

Regolamento Regionale N. 6 del 6.10.2021 “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). Disposizioni per l’attuazione delle modifiche alla l.r. 16/2016 di cui all’art. 14 della l.r. 7/2021 e all’art. 27 della l.r. 8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie”.

D.G.R. 18 Ottobre 2021 nr XI/5394 “Approvazione dello Schema tipo di avviso pubblico per l’assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici ai sensi del comma 3 bis dell’art. 6 della l.r. 16/2016 e dell’art8 del r.r, 4/2017”.

D.G.R. del 14/11/2022 N. XI/7317 “Approvazione delle linee guida per la redazione del piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all’art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 ‘disciplina regionale dei servizi abitativi”

Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n.4

“Disciplina della programmazione e dell’offerta abitativa pubblica e sociale dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici”

Art. 3

(Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali)

1. Il piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l’obiettivo prioritario dell’integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’ambito territoriale di riferimento. A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all’ambito e, in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.
2. Il Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:
 - a) definisce il quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell’ambito territoriale di riferimento, attraverso un’analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
 - b) definisce il quadro ricognitivo e programmatico dell’offerta abitativa, sulla base dell’indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione anche attraverso l’analisi delle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi, delle criticità, delle potenzialità del territorio e delle opportunità che si intendono sviluppare;
 - c) determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
 - d) definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l’anagrafe regionale del patrimonio, e quantifica le unità abitative destinate ai

servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento, considerando il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione;

- e) individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, nel rispetto degli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative definiti dal piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della l.r. 16/2016, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della medesima l.r. 16/2016;
- f) definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016;
- g) definisce le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della l.r. 16/2016.

1. Al fine della predisposizione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, l'assemblea dei sindaci designa un ente capofila individuato tra i Comuni dell'ambito territoriale di riferimento. Il piano triennale è approvato, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente, dalla suddetta assemblea dei sindaci entro il 31 dicembre. Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della l.r. 16/2016, per la città di Milano il piano triennale è approvato dal Comune di Milano.
2. Entro quindici giorni dall'approvazione il piano triennale è trasmesso alla Regione e pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento nonché degli enti proprietari.

STRUTTURA DEL PIANO TRIENNALE E DELL'OFFERTA ABITATIVA

Il Piano Sociale di Zona per il triennio 2023/2025 prevede in tal senso una specifica azione relativa alle politiche abitative, comuni a tutti gli ambiti distrettuali della provincia di Brescia.

Si è dato corso da parte del Comune di Orzinuovi, in qualità di capofila dell'ambito 8 - Bassa Bresciana Occidentale (come da deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci Ambito 8 del 19.03.2018) con Prot. N. 30628 del 29.11.2022 e con Prot. N. 32191 del 15.12.2022 all'inizio della ricognizione ad un lavoro, con i referenti dei servizi abitativi, demografici, tecnici e dei servizi sociali dei singoli comuni e dall'Aler di BS-CR-MN, finalizzati alla raccolta dei dati necessari per la predisposizione del Piano triennale 2023/2025.

Il presente piano è stato sottoposto al parere dell'Aler, che con nota del 23.03.2023 prot. 0018690/2023 e ns Prot. N. 7775/2023, ha espresso parere favorevole.

Il presente documento si compone di quattro sezioni principali di cui si riporta di seguito una breve descrizione:

- Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito 8 Bassa Bresciana Occidentale in cui si descrivono le caratteristiche demografiche e del mercato immobiliare, dei comuni componenti l'ambito al fine di identificare il contesto in cui si inserisce la tematica abitativa.
- Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa dell'ambito 8 Bassa Bresciana Occidentale in cui il territorio e il patrimonio abitativo vengono analizzati sulla base degli stessi parametri utilizzati per il Piano Annuale ma rielaborati in una prospettiva triennale.
- Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali facendo riferimento in particolar modo alle politiche di valorizzazione e alienazione del patrimonio.
- Misure attive messe in atto dai comuni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione all'interno dell'ambito 8 Bassa Bresciana Occidentale per il triennio 2023/2025.

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO DELL'AMBITO 8 BASSA BRESCIANA OCCIDENTALE

Conoscere le dinamiche demografiche significa comprendere le esigenze degli abitanti per orientare i servizi, gli interventi e le risorse esistenti.

Negli ultimi anni vi sono state profonde trasformazioni demografiche, ed è dimostrato che il calo delle nascite, l'invecchiamento della popolazione e l'aumento della popolazione straniera residente rappresentano i principali fenomeni del cambiamento demografico.

Le conseguenze in ambito lavorativo della pandemia e il notevole incremento delle tariffe per le utenze domestiche hanno avuto rilevanti ripercussioni sul versante sociale e hanno determinato un aumento delle condizioni di povertà e conseguente disagio abitativo, che si manifesta in primo luogo nella difficoltà ad affrontare le spese di locazione.

Ciò si ripercuote sulle attività dei Servizi Sociali che confermano le seguenti tendenze:

- impoverimento economico di alcune fasce di popolazione determinato da precarietà lavorativa e ingenti costi da sostenere per le utenze domestiche;
- presenza di forme di disagio, soprattutto tra gli adulti, determinate da instabili condizioni sociali, dall'assenza di un'occupazione stabile, dalla precarietà/inadeguatezza abitativa, significative;
- fragilità della famiglia, determinata non solo dalla precarietà economica, ma anche da difficoltà relazionali ed educative con conseguente aumento del disagio tra i più giovani;
- problematiche d'integrazione socio – culturale dei cittadini stranieri persistono anche se in misura non rilevante;
- elevato tasso di invecchiamento della popolazione e alta incidenza di anziani con limitata autonomia.

Nel territorio dell'Ambito 8 BBO un aiuto determinante per affrontare la situazione degli ultimi anni è stata la misura del Reddito di Cittadinanza.

Tabella 1:

ANALISI DEMOGRAFICA										
DATI RIFERITI AL 1.1.2023	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	Numero residenti									
COMUNE DI	2023/2025	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTA 5/10 anni prima)
BARBARIGA	2334		263		392		358			
BORGIO SAN GI	5432		643		998		1057			
BRANDICO	1754		87		342		291			
CORZANO	1430		81		250		285			
DELLO	5639		492		985		1027			
LONGHENA										
LOGRATO	3759		492		678		0			
MACLODIO	1491		182		302		267			
MAIRANO	3519		524		710		613			
ORZINUOVI	12533		1507		2122		2768			
ORZIVECCHI	2455		284		401		524			
POMPIANO	3719		395		692		833			
QUINZANO	6237		744		933		1461			
SAN PAOLO	4473		486		749		899			
VILLACHIARA	1366		98		219		305			
totali	56141		6278		9773		10688			
Provincia										

Tabella 2:

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
DATI RIFERITI AL 1.1.2023	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
COMUNE DI	2023/2025	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	2023/2025	dato istat 2021
BARBARIGA	242		280		192		152		60		926	671
BORG SAN GI	588		578		433		362		167		2128	1516
BRANDICO	178		197		148		125		43		691	473
CORZANO	160		183		125		98		23		589	417
DELLO	700		659		459		355		152		2325	1570
LONGHENA												
LOGRATO	390		395		306		270		104		1465	1078
MACLODIO	129		140		117		114		51		551	418
MAIRANO	388		402		280		238		97		1405	926
ORZINUOVI	1689		1411		980		778		352		5210	3412
ORZIVECCHI	293		270		199		154		73		989	689
POMPIANO	381		463		326		212		105		1487	1121
QUINZANO	758		767		512		403		138		2578	1823
SAN PAOLO	449		479		377		290		141		1736	1239
VILLACHIARA	140		162		126		88		32		548	408
totali	6485		6386		4580		3639		1538		22628	15761
Valore assoluto Provincia												

Tabella 3:

ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA								
DATI RIFERITI AL 1.1.2023	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
	Numero residenti							
	2023/2025	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
Comune di								
BARBARIGA	2.054		17		263		2.334	
BORG SAN	4.687		102		643		5.432	
BRANDICO	1.594		73		87		1.754	
CORZANO	1.329		20		81		1.430	
DELLO	5.000		147		492		5.639	
LONGHENA								
LOGRATO	3.202		65		492		3.759	
MACLODIO	1.296		13		182		1.491	
MAIRANO	2.878		117		524		3.519	
ORZINUOVI	10.896		130		1.507		12.533	
ORZIVECCHI	2.146		25		284		2.455	
POMPIANO	3.287		37		395		3.719	
QUINZANO	5.435		58		744		6.237	
SAN PAOLO	3.934		53		486		4.473	
VILLACHIARA	1.249		19		98		1.366	
totali	48.987		876		6.278		56.141	

Tabella 4:

ANALISI DEMOGRAFICA – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA' *	
	TOTALE FAMIGLIE CON PERSONE CON DISABILITA'
BARBARIGA	145
BORGO SAN GIACOMO	246
BRANDICO	65
CORZANO	77
DELLO	278
LONGHENA	25
LOGRATO	198
MACLODIO	93
MAIRANO	132
ORZINUOVI	680
ORZIVECCHI	133
POMPIANO	192
QUINZANO D'OGGIO	340
SAN PAOLO	204
VILLACHIARA	74
Valore assoluto Ambito Territoriale	2.882

Tabella 5:

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI ANZIANI										
DATI RIFERITI AL 1.1.2023	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE FAMIGLIE CON ANZIANI	
	Numero nuclei familiari									
Comune di	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
BARBARIGA	75		220		21		2		318	
BORGO SAN GIACOMO	288		309		38		41		676	
BRANDICO										
CORZANO	126		75						201	
DELLO	200		600		60		10		870	
LONGHENA										
LOGRATO										
MACLODIO	97		76		20		2		195	
MAIRANO	149		216		403		133		901	
ORZINUOVI	712		1136		101		78		2.027	
ORZIVECCHI	252		55		52		11		370	
POMPIANO	376		79		15		15		485	
QUINZANO D'OGGIO	681		403		0		0		1.084	
SAN PAOLO	209		183		0		0		392	
VILLACHIARA	67		43		13		4		127	
totali	3232		3395		723		296		7.646	

Tabella 6:

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI MINORI												
DATI RIFERITI AL 1.1.2023	Famiglie con 1 Minore		Famiglie con 2 Minori		Famiglie con 3 Minori		Famiglie con 4 Minori		Famiglie con oltre 5 Minori		TOTALE Famiglie	
	Numero nuclei familiari											
Comune di	2023/2025	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
BARBARIGA	147		80		16		8		1		252	
BORGO SAN BRANDICO	288		235		61		7		3		594	
CORZANO	84		69		9						162	
DELLO	662		284		63		11		2		1.022	
LONGHENA												
LOGRATO												
MACLODIO	97		76		20		2		0		195	
MAIRANO	421		216		55		11		2		705	
ORZINUOVI	631		457		135		25		7		1.255	
ORZIVECCHI	254		115		24		5		1		399	
POMPIANO	376		199		50		12		0		637	
QUINZANO	296		210		29		4		0		539	
SAN PAOLO	188		140		35		5		1		369	
VILLACHIARA	91		50		2		4		1		148	
totali	3535	0	2131	0	499	0	94	0	18	0	6.277	

Tabella 7:

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE							
	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/ inutilizzati *	Altro titolo diverso da proprietà o affitto	
COMUNE DI	Numero nuclei familiari	Numero nuclei familiari	€/mq per abitazioni di civili/economiche	€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche	Numero alloggi	Numero nuclei familiari	ISTAT
BARBARIGA	753	75	800/mq	6,73/mq-350/mq	30	70	
BORGO S. GIACOMO	1612	264				182	
BRANDICO	498	55				50	
CORZANO	451	55	1400/1700/mq		5	36	
DELLO	1761	285	1100/mq	3,3		153	
LONGHENA	188	17				33	
LOGRATO	1062	254	1200/mq	3,7	75	120	
MACLODIO	386	91	1000/mq	4		55	
MAIRANO	986	222				90	
ORZINUOVI	3347	1068	1190/mq	4,75		430	
ORZIVECCHI	709	152				96	
POMPIANO	1133	218				122	
QUINZANO D'OGGIO	1819	457	1027,5/mq	3,23		237	
SAN PAOLO	1201	294				141	
VILLACHIARA	393	91				58	
* Dati rilevabili dal Censimento Istat							
** Dati rilevabili da Agenzia delle Entrate							

QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA DELL'AMBITO 8 BBO

Questa sezione è strutturata sulla base dei dati richiesti agli enti proprietari seguendo le linee guida di Regione Lombardia effettuandone l'elaborazione su base triennale.

I dati relativi alla proprietà e gestione degli alloggi da parte degli enti proprietari dell'Ambito 8 BBO contenuti in questa sezione, per taluni casi fanno riferimento alla situazione esistente all'1.1.2023 e per altri risulta essere una previsione per il triennio 2023/2025.

Sono stati determinati sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari e delle politiche abitative non prevedibili al momento dell'approvazione, pertanto sono soggetti a variazione ed evoluzione.

Per un aggiornamento più preciso e puntuale dei dati, si rimanda ai Piani Annuali che saranno approvati nel corso del triennio.

Tabella 8:

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
DATI RIFERITI AL 1.1.2023	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Comune di	Numero unità immobiliari					
BARBARIGA	0	0	5	0	0	0
BORGIO SAN GI	10	0	0	0	0	0
BRANDICO						
CORZANO	0	0	0	0	0	0
DELLO	42	0	0	0	1	0
LONGHENA						
LOGRATO	59	0	0	0	0	0
MACLODIO	16	0	0	0	0	0
MAIRANO	36	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	103	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	33	0	0	0	0	0
POMPIANO	34	0	1	0	0	0
QUINZANO	70	0	0	0	3	0
SAN PAOLO	18	0	0	0	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	0	197	0	65	0	0
totali	421	197	6	65	4	0

Tabella 9:

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari								
BARBARIGA	0	0	0	0	0	5	0	0	0
BORG SAN GIACOMO		5	5	0	0	0	0	0	0
BRANDICO									
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	0	41	1	0	0	0	0	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	0	54	5	0	0	0	0	0	0
MACLODIO	0	16	0	0	0	0	0	0	0
MAIRANO	0	36	0	0	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	0	83	20	0	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	0	30	3	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	4	26	4	0	1	0	0	0	0
QUINZANO D'OGGIO	0	34	36	0	0	0	0	3	0
SAN PAOLO	0	9	9	0	0	0	0	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	0	111	86	7	48	10	0	0	0
totali	4	445	169	7	49	15	0	4	0

Tabella 10:

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
BARBARIGA	0	0	0	4	0	1	0	0	0
BORG SAN GI	10	0	0	0	0	0	0	0	0
BRANDICO									
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	35	3	4	0	0	0	0	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	49	7	3	0	0	0	0	0	0
MACLODIO	14	2	0	0	0	0	0	0	0
MAIRANO	22	6	8	0	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	85	15	3	0	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	17	11	5	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	18	3	13	0	1	0	0	0	0
QUINZANO D'OGGIO	65	4	1	0	0	0	3	0	0
SAN PAOLO	14	0	4	0	0	0	0	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	162	15	16	55	7	0	0	0	0
totali	491	66	57	59	8	1	3	1	0

Tabella 11:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	Numero nuclei familiari						
Comune di							
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0	0
BORGIO SAN GIUSEPPE	3	2	1	3	1	0	10
BRANDICO							
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	12	10	6	3	2	2	35
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	28	16	4	2	4	0	54
MACLODIO	10	0	2	1	0	0	13
MAIRANO	14	5	0	1	2	0	22
ORZINUOVI	43	17	9	7	5	4	85
ORZIVECCHI	6	6	2	1	2	0	17
POMPIANO	3	4	3	1	3	4	18
QUINZANO D'ORZINUOVI	24	15	11	13	2	3	68
SAN PAOLO	5	3	1	1	4	0	14
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	39	38	25	21	18	20	161
totale	187	116	64	54	43	33	497

Tabella 12:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP					
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
	Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate				
Comune di					
BARBARIGA	0	0	0	0	0
BORGIO SAN GIUSEPPE	10	3	2	4	1
BRANDICO					
CORZANO	0	0	0	0	0
DELLO	39	12	11	11	5
LONGHENA	0	0	0	0	0
LOGRATO	54	5	10	25	13
MACLODIO	13	0	3	8	
MAIRANO	22	4	5	9	4
ORZINUOVI	77	13	9	30	25
ORZIVECCHI	17	4	2	11	0
POMPIANO	18	6	8	3	1
QUINZANO D'ORZINUOVI	61	4	17	18	22
SAN PAOLO	14	5	4	4	3
VILLACHIARA	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	195	54	73	33	35
totale	520	110	144	156	109

Tabella 13:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupa nti abusivi	Totale nuclei
	<i>Numero nuclei familiari</i>		
Comune di			
BARBARIGA	0	0	0
BORGIO SAN GI	10	0	10
BRANDICO			
CORZANO	0	0	0
DELLO	35	0	35
LONGHENA	0	0	0
LOGRATO	54	0	54
MACLODIO	13	0	13
MAIRANO	22	0	22
ORZINUOVI	85	0	85
ORZIVECCHI	17	0	17
POMPIANO	18	0	18
QUINZANO D'O	67	1	68
SAN PAOLO	14	0	14
VILLACHIARA	0	0	0
ALER BRESCIA	158	3	161
totali	493	4	497

Tabella 14:

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei famigliari</i>				
Comune di					
BARBARIGA	0	0	0	0	0
BORGO SAN GI	5	3	2	0	10
BRANDICO					
CORZANO	0	0	0	0	0
DELLO	0	0	35	0	35
LONGHENA	0	0	0	0	0
LOGRATO	25	23	4	2	54
MACLODIO	8	4	0	1	13
MAIRANO	8	5	8	1	22
ORZINUOVI	58	16	11	0	85
ORZIVECCHI	6	7	4	0	17
POMPIANO	10	7	1	0	18
QUINZANO D'O	37	24	6	1	68
SAN PAOLO	8	3	0	3	14
VILLACHIARA	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	65	58	33	5	161
totali	230	150	104	13	497

Tabella 15:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	<i>Numero unità immobiliari</i>					
Comune di						
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GI	0	0	0	0	0	0
BRANDICO	0	0	0	0	0	0
CORZANO	0	0	0	0	0	0
DELLO	3	0	0	0	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	15	0	0	0	0	0
MACLODIO	2	0	0	0	0	0
MAIRANO	6	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	6	0	0	0	1	0
ORZIVECCHI	8	0	0	0	0	0
POMPIANO	3	0	0	0	1	0
QUINZANO D'OGGIO	3	0	1	0	0	0
SAN PAOLO	0	0	0	0	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA						
totali	46	0	1	0	3	0

Tabella 16: DATI IN MATERIA URBANISTICA

Si evidenzia dalla tabella che solo il comune di Quinzano d'Oglio prevede la presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS.

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione e per manutenzione straordinaria	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Comune di						
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0
BORGIO SAN GIACOMO	0	0	0	0	0	0
BRANDICO						
CORZANO	0	0	0	0	0	0
DELLO	0	0	0	0	0	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	0	0	0	0	0	0
MACLODIO	0	0	0	0	0	0
MAIRANO	0	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	0	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	0	0	0	0	0	0
QUINZANO D'OGGIO	0	0	5/7000	0	0	20%
SAN PAOLO	0	0	0	0	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA						

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258

Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

(2) l.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"

"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."

(3) l.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i

"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"

(4) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2

"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."

(5) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3

"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."

(6) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);[...]"

Tabella 17:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA				
	Popolazione e Italiana	Popolaz ione EU	Popolazione Non EU	Popolazione e totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>			
BARBARIGA	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	7	0	3	10
BRANDICO				
CORZANO	0	0	0	0
DELLO	35	4	45	84
LONGHENA	0	0	0	0
LOGRATO	48	1	5	54
MACLODIO	9	0	0	9
MAIRANO	22	0	17	39
ORZINUOVI	69	4	12	85
ORZIVECCHI	32	0	6	38
POMPIANO	17	0	6	23
QUINZANO D'OGGIO	64	0	4	68
SAN PAOLO	12	0	5	17
VILLACHIARA	0	0	0	0
ALER BRESCIA	332	0	164	496
totali	647	9	267	923

Tabella 18:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON <u>DISABILITA'</u>							
	Mononuclear i	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie e CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
	<i>Numero nuclei familiari</i>						
Comune di							
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0	0
BORG SAN GIACOMO	0	0	0	1	0	0	1
BRANDICO							
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	2	1	1	0	2		6
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	9	2	1	1	0	0	13
MACLODIO	0	0	0	0	0	0	0
MAIRANO	2	2	0	0	0	0	4
ORZINUOVI	11	8	3	2	0	1	25
ORZIVECCHI	1	0	0	0	0	0	1
POMPIANO	0	0	0	0	0	1	1
QUINZANO D'OGGIO	8	5	5	3	1	0	22
SAN PAOLO	2	1	0	0	0	0	3
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	39	38	25	21	18	20	161
totali	74	57	35	28	21	22	237

Tabella 19:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
	<i>Numero nuclei famigliari</i>						
Comune di							
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	2	1	1	0	0	0	4
BRANDICO							
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	10	0	2	0	0	0	12
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	18	6	0	0	1	0	25
MACLODIO	8	0	0	0	0	0	8
MAIRANO	8	1	0	0	0	0	9
ORZINUOVI	14	11	3	0	0	2	30
ORZIVECCHI	6	3	1	0	1	0	11
POMPIANO	1	1	1	0	0	0	3
QUINZANO D'OGGIO	16	3	2	0	1	0	22
SAN PAOLO	1	1	0	1	1	0	4
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	39	38	25	21	18	20	161
totali	123	65	35	22	22	22	289

Tabella 20:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - PRESENZA DI <u>MINORI</u>						
	Famiglie con 1 Minore	Famiglie con 2 Minori	Famiglie con 3 Minori	Famiglie con 4 Minori	Famiglie e con oltre 5 Minori	TOTALE Famiglie
	<i>Numero nuclei famigliari</i>					
Comune di						
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	0	0	2	0	0	2
BRANDICO	0	0	0	0	0	0
CORZANO	0	0	0	0	0	0
DELLO	6	4	1	0	0	11
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	8	1	1	0	0	10
MACLODIO	2	1	0	0	0	3
MAIRANO	1	1	1	0	0	3
ORZINUOVI	2	3	3	2	0	10
ORZIVECCHI	0	1	1	0	0	2
POMPIANO	2	2	2	1	1	8
QUINZANO D'OGGIO	10	6	1	1	0	18
SAN PAOLO	0	0	1	1	2	4
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	21	24	16	8	0	69
totali	52	43	29	13	3	140

STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI
E
MISURE ATTIVE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE
ALL'INTERNO DELL'AMBITO 8 BBO

COMUNE DI BARBARIGA: nessuna relazione.

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO:

Nell'ambito del PGT vigente è prevista una zona PEEP in cui potrebbero essere attuati interventi di edilizia residenziale convenzionata per la realizzazione di alloggi di edilizia economica popolare a prezzi calmierati. Il comune di Borgo San Giacomo, tra i Comuni dell'Ambito 8, sostiene tutte le politiche abitative volte a contenere il disagio abitativo anche attraverso l'erogazione di contributi per la conservazione degli alloggi in locazione sul mercato privato.

L'amministrazione comunale ha inoltre sperimentato alcune forme di sostegno alla locazione attraverso accordi individuali a seguito di progetti personalizzati gestiti dall'Ufficio Servizi Sociale e stipati con soggetti privati, al fine di garantire la permanenza in alloggi fragili e svantaggiati.

Per quanto riguarda il numero di alloggi SAP assegnabili nel corso del triennio, dato il numero ristretto di unità abitative su cui può contare il comune di Borgo San Giacomo e considerando la composizione degli attuali nuclei familiari assegnatari, si può ipotizzare che si renda disponibile un'unica abitazione per normale avvicendamento.

Come indicato nelle linee guida della DGR 731/2022, i nuclei familiari con problemi nella sfera dell'abitare, vengono supportati attraverso le politiche sociali dell'Ente che nella maggior parte dei casi si riconducono ai piani d'Azione elaborati attraverso l'Ufficio di Piano dai comuni dell'Ambito 8 e che si concretizzano attraverso la promozione di bandi o progetti di inclusione specifici finanziati anche dal PNR.

COMUNE DI BRANDICO: nessuna relazione.

COMUNE DI CORZANO: nessuna relazione.

COMUNE DI DELLO: nessuna relazione.

COMUNE DI LOGRATO:

VALORIZZAZIONE - ALIENAZIONE - SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

Il Comune di Lograto si pone quale obiettivo per lo sviluppo dei Servizi abitativi pubblici e dei Servizi abitativi sociali quello di rispondere alle esigenze e alle necessità dell'attuale platea immobiliare destinata a tali servizi, cercando di migliorare, per quanto possibile, la vivibilità degli appartamenti gestiti.

Il costante impegno, rappresentato da una regolare presenza da parte degli uffici comunali nei confronti delle esigenze dei conduttori, ha permesso negli ultimi anni di ottenere buoni risultati sia per quanto concerne il vivere comune sia sul piano di una funzionale gestione amministrativa. Ciò ha reso possibile, non solo di monitorare giorno per giorno gli eventi, garantendo una manutenzione ordinaria e straordinaria efficace, ma anche di intervenire prontamente al verificarsi di situazioni critiche, riuscendo, per esempio, nell'intento di limitare il verificarsi di situazioni debitorie eccessive.

Il Comune non ha in corso e non ha programmato allo stato attuale progettazioni in materia di politiche abitative, è ovviamente aperto e disponibile ad aderire ad eventuali iniziative in tal senso a livello sovra-comunale proposte dal comune Capofila dell'Ambito.

Il Comune gestisce un totale di 59 unità immobiliari residenziali destinate al Servizio abitativo pubblico comunale. Sono assegnate e occupate 49 unità, e ne risultano libere 10:

di cui 7 sono in corso di assegnazione a seguito del bando chiuso nel mese di novembre 2022 e 3 necessitano di interventi di manutenzione e ristrutturazione. Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione necessari si ipotizza di poterli realizzare nel corso del prossimo triennio.

L'avvicendamento dei nuclei familiari occupanti le unità abitative SAP rilevato nel passato triennio risulta essere abbastanza costante: 4-5 uscite/entrare all'anno. Quindi, gli avvicendamenti "ordinari", combinati con le ristrutturazioni previste, possono far ipotizzare nel corso del prossimo triennio un numero complessivo di 15 avvicendamenti totali.

Il Comune di Lograto non ha ufficialmente destinato ad oggi nessuna unità immobiliare al Servizio Abitativo Transitorio, anche se era e sarebbe nelle intenzioni destinare uno dei 3 appartamenti in corso di ristrutturazione a questa tipologia di servizio, ritenuta oltre che utile anche necessaria viste le situazioni rilevate dai servizi sociali comunali.

Il Comune è interessato a valutare le possibilità connesse con l'attivazione di progetti sull'accompagnamento socio-educativo, alle possibilità legate al Piano Povertà e all'attivazione di progetti di inclusione previsti e finanziati dal PNRR, e si rende disponibile ad aderire e collaborare alle proposte che il comune Capofila intendesse proporre sull'argomento all'interno dell'Ambito nel prossimo triennio.

Un'interessante iniziativa che potrebbe essere importante rilanciare a livello di Ambito si ritiene possa essere quella del servizio di Portierato Sociale (luogo nel quale attivare una rete di relazioni utili a connettere i cittadini in stato di bisogno, non solo quelli presenti negli alloggi del Servizio abitativo pubblico, con i servizi presenti sul territorio, allo scopo di migliorare la qualità di vita del singolo individuo). In passato se ne era parlato fra i comuni dell'ambito e si ritiene possa essere un'iniziativa interessante da riproporre.

In merito alle forme alternative di valorizzazione del patrimonio destinato al Servizio abitativo pubblico, previste dall'art. 31 della L.R. 16/2016, il comune ha attivato una collaborazione con il progetto SPRAR, Sistema di Accoglienza per Richiedenti Asilo e Rifugiati (legge n.189/2002) per il quale ha messo a disposizione 3 alloggi. Tale iniziativa continuerà nel prossimo triennio tenendo presente la possibilità di ampliare l'offerta compatibilmente con le risorse a disposizione.

Non esistono spazi inutilizzati (ambiti della rigenerazione) da destinarsi al recupero per esplicitare nuove politiche di intervento per l'edilizia residenziale pubblica, così come non vi sono sul territorio, all'interno del tessuto urbano esistente, ambiti di trasformazione nei quali sia possibile prevedere servizi abitativi pubblici e servizi abitativi sociali.

Non sono previsti interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia da potersi realizzare attraverso la cessione, e conseguente monetizzazione, di aree e immobili del patrimonio residenziale di proprietà pubblica.

Per l'attivazione di eventuali progetti proposti da operatori attivi nell'housing sociale, così come per lo sfruttamento di eventuali opportunità offerte dal sistema fondi immobiliari, il comune si trova in difficoltà ad operare da solo, ma si mette a completa disposizione per una possibile collaborazione per progetti di livello sovracomunale che il comune Capofila dell'Ambito intendesse proporre.

MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO

La situazione debitoria a carico dei conduttori del Servizio abitativo pubblico del comune è sotto controllo anche grazie al costante utilizzo nell'ultimo triennio del contributo di solidarietà messo a disposizione dalla misura della Regione Lombardia. Sono stati attivati aiuti con tale strumento per circa il 10% dei conduttori, avviando con questi opportuni patti di servizio che prevedevano il rientro del debito residuo (al netto del contributo accordato per la copertura del canone d'affitto annuo) in tempi brevi e con le modalità concordate.

Il rispetto di detti patti è stato costantemente monitorato e la risposta dei conduttori è stata in quasi tutti i casi soddisfacente.

Il comune, finché sarà possibile accedere a tale contributo, cercherà di procedere con l'utilizzo di questo strumento per garantire una gestione tempestiva delle morosità.

Non si disdegna ovviamente nel corso del prossimo triennio la possibilità di avvalersi anche di altri strumenti e altre eventuali fonti di approvvigionamento sociale (fondi comunali, fondi statali, fondi locazione e per la morosità incolpevole).

Non si ritiene possibile e non si prevedono per il prossimo triennio, nuovi servizi volti al contenimento dell'emergenza abitativa comunale così come allo stato attuale non è possibile prevedere un incremento dell'offerta di alloggi abitativi comunali a prezzi calmierati.

COMUNE DI MACLODIO:

Valorizzazione - Alienazione - Servizi Abitativi Transitori

Il Comune di Macloquio agisce perseguendo la finalità di curare nel migliore modo possibile gli appartamenti destinati al servizio pubblico, anche attraverso un costante interfacciamento degli uffici comunali con i soggetti conduttori. È stata garantita una manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi in maniera efficiente e puntuale.

Le unità immobiliari residenziali totali destinate al servizio abitativo pubblico comunale sono sedici (16), di cui quattordici (14) sono assegnate (e occupate) e due (2) libere. Le unità abitative sono occupate principalmente da nuclei familiari composti da un unico componente, di cui la maggiore parte risulta essere anziana. Soltanto due famiglie possiedono dei minori a carico.

Non vi è alcuna unità immobiliare, al momento, ufficialmente destinata al Servizio Abitativo Transitorio. Si intende valutare di destinare uno spazio a tale tipologia di servizio.

Non sono presenti, sul territorio comunale, spazi inutilizzati da potere riqualificare e destinare all'edilizia pubblica. Non sono previsti, inoltre, né interventi di nuova costruzione né ampliamenti di edifici esistenti del patrimonio residenziale di proprietà pubblica.

Accesso e mantenimento dell'abitazione

La situazione debitoria a carico dei conduttori del servizio abitativo pubblico risulta essere sotto controllo. Sono state attivate azioni di sostegno e sono stati definiti accordi con i debitori finalizzati a un rientro del debito residuo (al netto del contributo accordato per la copertura del canone d'affitto) da attuare in tempistiche precise.

Si persegue un'azione mirata ad affrontare e limitare le situazioni debitorie. Si proseguirà con una gestione efficiente e tempestiva delle situazioni di morosità, anche attraverso ulteriori strumenti che potranno essere utilizzati.

COMUNE DI MAIRANO: nessuna relazione.

COMUNE DI ORZINUOVI:

L'Amministrazione comunale intende mettere in campo ogni azione utile volta a fronteggiare la condizione di disagio socio economico delle famiglie, generatesi per effetto sia della emergenza pandemica e delle sue ricadute occupazionali, sia per la crisi energetica e la guerra in Ucraina. Pertanto nel triennio 2023-2025, compatibilmente con le risorse di bilancio, si sosterranno le fasce deboli per favorire il mantenimento dell'alloggio, unitamente alle risorse regionali e statali che verranno messe a disposizione.

Per l'anno **2023** si fa riferimento ai seguenti atti:

- Delibera di Giunta Comunale **n. 11 del 16/01/2023** avente per oggetto: “Modalità di attribuzione del contributo nei confronti delle fasce deboli di utenti di cui al comma 4, art. 46-bis D.L. n. 159 del 01/10/2007”, per erogare contributi a sostegno del pagamento delle utenze domestiche;
- Delibera di Giunta Comunale **n. 30 del 15/02/2021** con la quale vengono approvate le modalità di attribuzione di ausili finanziari alla persona e alla famiglia in difficoltà economica, anche per i bisogni abitativi.

COMUNE DI ORZIVECCHI:

In relazione alle “Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali” nel piano opere pubbliche di cui al Bilancio di Previsione 2023/2025, approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 23/12/2022, non sono previsti programmi di alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico; E' però opportunamente prevista a Bilancio corrente la manutenzione ordinaria del patrimonio abitativo pubblico.

In relazione alle “Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio” l'ente proseguirà l'ordinaria attività nell' utilizzo del contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi in comprovate difficoltà economiche.

Non sono attualmente in corso né in previsione ulteriori attività di sviluppo dell'offerta abitativa, ma si provvederà a gestire eventuali richieste di emergenza che dovessero pervenire all' ente per il tramite dei servizi sociali.

COMUNE DI POMPIANO:

VALORIZZAZIONE – ALIENAZIONE – SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

Il Comune di Pompiano ha quale obbiettivo in merito a questo servizio la risoluzione di alcune problematiche contingenti, derivanti da eventi imprevisti che si sono verificati nell'ultimo periodo. Le più importanti criticità che si sono verificate e sulle quali si sta cercando di intervenire riguardano il rinnovo dei contratti scaduti, la bonifica e la sistemazione delle spese gestite da ALER (a tal proposito è in corso la valutazione per abbandonare le forniture centralizzata dell'energia elettrica e del gas in capo ad ALER, dotando i singoli appartamenti di impianti di erogazione singoli ed esclusivi) e il monitoraggio delle morosità colpevoli e incolpevoli.

Scopo del comune nei prossimi tre anni sarà anche quello di migliorare la gestione complessiva dei servizi erogati ponendo attenzione a monitorare e soprattutto intervenire sulle criticità rilevate: in particolare sul livello di morosità registrato che è piuttosto alto.

Il Comune gestisce un totale di 17 unità immobiliari destinate al Servizio Abitativo Pubblico (15 residenziali e 2 destinate a servizi di pubblica utilità) e 17 unità immobiliari residenziali destinate al Servizio Abitativo Sociale. Sono assegnate e occupate 4 unità immobiliari del Servizio abitativo pubblico e 14 del servizio abitativo sociale. Risultano libere 11 unità del servizio abitativo pubblico che necessitano di interventi di ristrutturazione e 3 unità immobiliari del servizio abitativo sociale (pronte per essere assegnate – c'è stato un problema che ha impedito l'assegnazione di questi appartamenti con l'ultimo bando aperto, ma si provvederà con il prossimo).

L'avvicendamento dei nuclei familiari occupanti le unità abitative gestite è abbastanza costante ed è rappresentato da circa 1-2 uscite/entrare nel corso dell'anno, questo significa che, nel corso del prossimo triennio, ci possano realizzare circa 5 avvicendamenti totali, considerando i soli appartamenti ad oggi utilizzabili.

Il Comune, ha attualmente sfitti e non utilizzabili 11 appartamenti presenti in via Garibaldi 30/32 in località Zurlengo. Nel corso del prossimo triennio l'intenzione sarebbe quella di programmarne un riutilizzo, effettuando un investimento non solo su questo fabbricato ma anche su uno adiacente ad oggi vuoto e inutilizzato; questo naturalmente produrrebbe un incremento dell'offerta abitativa pubblica complessiva.

A tal proposito, il comune è alla ricerca di possibili soluzioni per affrontare questi investimenti ed è disponibile a valutare sovra-comunale attivabili all'interno dell'Ambito.

Il comune non ha per ora previsto di attivare forme alternative di valorizzazione del patrimonio destinato a Servizi abitativi pubblici come previsto dall'31 della L.R. 16/2016. Se si dovesse riuscire nell'intento indicato nel paragrafo precedente, iniziative di questo tipo, in particolare rispetto ad eventuali locazioni a canone agevolato o locazioni gestite da soggetti intermedi (associazioni, Onlus e istituzioni a carattere sociale) potrebbero diventare realizzabili.

Il Comune ha destinato da qualche anno un'unità immobiliare al Servizio Abitativo Transitorio. Lo sfruttamento di questo appartamento è stato costante e continuativo e si è trovato libero e disponibile solo per pochi mesi nel corso del passato triennio.

E' intenzione del comune fare dei piccoli investimenti che permettano di completare la dotazione di arredi ad oggi un po' scarna (già nell'ultimo anno si è intervenuti con l'acquisto di alcuni mobili).

Vista la presenza fra i conduttori dei Servizi abitativi di nuclei familiari che presentano criticità effettive, principalmente collegate alle difficoltà nel pagamento del canone mensile, esiste un forte interessamento sulla possibilità di valutare l'attivazione di progetti sull'accompagnamento socio-educativo familiare, così come sulle possibilità legate al Piano Povertà e sui progetti di inclusione previsti dal PNRR. Tali progetti, di difficile realizzazione a livello di singolo comune, si crede possano essere una buona opportunità per attivare una fattiva collaborazione a livello di Ambito nel prossimo triennio.

Attivarsi in autonomia per l'attivazione di progetti nell'housing sociale, e/o per lo sfruttamento di opportunità offerte dal sistema dei fondi immobiliari, è per il comune, come già indicato per altre argomentazioni complicato e difficile, resta però la totale e incondizionata disponibilità per possibili collaborazioni in merito a progetti che potrebbero essere proposti a livello sovracomunale all'interno dell'Ambito.

MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELLA ABITAZIONE PER IL TRIENNIO

La criticità maggiore nella gestione ordinaria del servizio riguarda sicuramente la situazione debitoria a carico dei conduttori. Il comune ha usufruito nell'ultimo triennio del contributo di solidarietà messo a disposizione dalla misura della Regione Lombardia coprendo in parte le morosità esistenti ma è mancato un efficace monitoraggio di queste situazioni che è priorità assoluta del comune voler attivare.

Sono stati attivati aiuti con lo strumento del contributo di solidarietà per circa il 30% dei conduttori, ma senza avviare con questi un processo di gestione del debito pregresso e l'accettazione formale di opportuni piani di rientro. La dotazione di un metodo e di un monitoraggio di questo tipo permetterebbe di gestire le situazioni critiche con lo scopo primario di "educare" i conduttori al rispetto delle regole; questo permetterebbe di condizionare l'emissione delle erogazioni successive al rispetto di quanto pattuito e di intervenire nei casi cronici anche con azioni operative previste dalla norma.

Obiettivo del comune è quello di cercare una metodologia che permetta di procedere, con una pronta ed efficace gestione delle morosità, cercando anche di accedere eventualmente nel corso del prossimo triennio ad altre soluzioni di sostegno ipotizzabili come, l'accesso a fondi statali per le locazioni e per le morosità incolpevoli.

L'emergenza abitativa all'interno del comune, pur essendo congenitamente presente sul territorio (richieste di alloggi con canoni calmierati, agevolati e sociali è all'ordine del giorno) non vede attualmente nelle possibilità dell'amministrazione, per il prossimo triennio, l'attivazione di nuovi servizi né per quanto concerne il contenimento dell'emergenza abitativa né per eventuali incrementi dell'offerta di alloggi con canoni calmierati, se non con l'intervento di Via Garibaldi citato nel capitolo precedente ove potrebbe anche essere possibile inserire conduzioni di questo tipo.

COMUNE DI QUINZANO:

In merito alla Valorizzazione/alienazione/SAT- servizi abitativi transitori e alle misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio, questo Ente intende aderire a tutti i bandi finanziati con fondi regionali, nazionali e propri anche attraverso progetti di inclusione e di cittadinanza attiva, come specificato nella DGR XI/7317-2022, per il mantenimento dell'abitazione in locazione.

Il Comune di Quinzano ha previsto di riservare n. 3 alloggi SAT ritenuti unica soluzione, al momento, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio di immobili ad uso abitativo e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa.

COMUNE DI SAN PAOLO:

VALORIZZAZIONE – ALIENAZIONE – SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

Il Comune intende valorizzare nel prossimo triennio l'attuale patrimonio immobiliare dei Servizi abitativi pubblici, non attuando particolari strategie ma ponendosi come obiettivo quello di sistemare l'attuale contesto che vede ereditata dalle precedenti gestioni una situazione problematica e precaria, sia in termini di gestione amministrativa che di conduzione operativa. L'impegno sarà rivolto principalmente alla bonifica e alla sistemazione delle situazioni contrattuali e delle posizioni debitorie per ogni singolo conduttore; all'aggiornamento delle banche dati istituzionali (in particolare il portale dei servizi abitativi) e alla pianificazione e organizzazione degli interventi ordinari e straordinari per apportare migliorie alle strutture abitative.

Il Comune non ha in corso e non ha programmato allo stato attuale progettazioni in materia di politiche abitative, è ovviamente aperto e disponibile ad aderire ad eventuali iniziative in tal senso a livello sovra-comunale proposte dal comune Capofila dell'Ambito. Il Comune gestisce un totale di 18 unità immobiliari residenziali destinate al Servizio Abitativo Pubblico comunale. Sono assegnate e occupate 14 unità immobiliari, e risultano libere 4 unità immobiliari. Le unità libere sono di fatto non utilizzabili perché necessitano di interventi di ristrutturazione sulle quali si prevede di intervenire nel corso del prossimo triennio. Sulla base di quanto successo nel corso del quinquennio precedente, l'avvicendamento dei nuclei familiari occupanti le unità abitative SAP risulta essere piuttosto limitato: si ipotizza un avvicendamento annuo da 0 a 1. Se si riuscissero a realizzare le ristrutturazioni previste (il reperimento di quanto necessario per tale attività non è né facile né scontato), le nuove assegnazioni potrebbero essere dalle 3 alle 6 sul triennio.

Il Comune non ha destinato ad oggi nessuna unità immobiliare al Servizio Abitativo Transitorio, nel corso del triennio, al netto delle assegnazioni, si potrebbe anche prevedere l'utilizzo di una unità temporaneamente libera a tale destinazione.

Pur essendo consapevoli che l'unica possibilità di poter effettuare delle assegnazioni in deroga nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica è il Servizio Abitativo Transitorio, la dimensione ridotta del Comune, nonché la contenuta capacità dell'offerta, ma anche la limitata richiesta di un servizio di questo tipo registrata negli ultimi anni sul territorio comunale, non agevolano la scelta di poter destinare un'unità immobiliare a detti scopi. Il Comune è fortemente interessato alla possibilità di prevedere un accompagnamento socio-educativo per i nuclei familiari con problemi nella sfera dell'abitare, così come di poter sviluppare progetti sulla Povertà e sull'inclusione (PNRR), in quanto le situazioni dei conduttori attualmente presenti nei SAP, sono in larga parte rappresentate da forti criticità di questo tipo. L'esigua platea interessata, rende però molto difficoltoso investire su tali progetti in forma autonoma. Si rimane comunque disponibili a possibili ed eventuali collaborazioni che si intendessero avviare a livello di Ambito nel prossimo triennio sull'argomento.

Non trova interesse la possibilità di definire politiche di valorizzazione del patrimonio destinato a SAP, attraverso forme di locazione alternativa, in quanto non si hanno a disposizione immobili da impegnare per la locazione a canone agevolato e da assegnare a eventuali soggetti intermedi. Inoltre, le unità immobiliari

SAP si trovano in frazioni periferiche distanti dal centro abitato quindi non adatte alla promozione e alla diversificazione funzionale con l'insediamento di nuove attività economiche.

Non esistono spazi inutilizzati (ambiti della rigenerazione) da destinarsi al recupero per esplicitare nuove politiche di intervento per l'edilizia residenziale pubblica, così come non vi sono sul territorio, all'interno del tessuto urbano esistente, ambiti di trasformazione nei quali sia possibile prevedere servizi abitativi pubblici e servizi abitativi sociali. Non sono previsti interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia da potersi realizzare attraverso la cessione, e conseguente monetizzazione, di aree e immobili del patrimonio residenziale di proprietà pubblica. Così come per la possibilità di prevedere una collaborazione su progetti socio-educativi, ci si rende disponibile anche per collaborare nell'attivazione di percorsi basati su progetti di operatori attivi nell'housing sociale, e per le opportunità offerte dal sistema fondi immobiliari. Anche in questo caso sarebbe auspicabile una collaborazione a livello sovracomunale.

MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELLA'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO

La situazione debitoria registrata negli ultimi anni a carico dei conduttori SAP è di anno in anno sempre più peggiorata. Si sono registrate situazioni difficili sicuramente derivanti dall'andamento dell'economia e dalla presenza di condizioni di precarietà e mancanza di lavoro per le fasce più deboli.

Il comune cercherà nel corso del prossimo triennio di attivarsi alla ricerca di soluzioni mirate che possano aiutare i conduttori in difficoltà a recuperare le morosità pregresse, cercando di accedere a fondi regionali e statali, quali le misure finanziate da Regione Lombardia, ed eventualmente ai fondi locazione per la morosità incolpevole.

Non sono stati previsti ad oggi, e si ritengono di difficile adozione nel prossimo triennio, servizi volti al contenimento dell'emergenza abitativa comunale e atti aventi l'obiettivo di incrementare l'offerta di alloggi abitativi comunali a prezzi calmierati.

COMUNE DI VILLACHIARA: nessuna relazione.

CONCLUSIONI

Alla luce dei dati sopra raccolti in fase di prima redazione del Piano Triennale, nel caso specifico riferito alle annualità 2023/2024/2025, appare evidente che la questione dell'abitare, in generale e all'interno del distretto Ambito 8 BBO, è una tematica che necessita ancora di ampio dibattito per evolvere e rispondere alle esigenze emergenti.

Fondamentale, in un'ottica di sussidiarietà orizzontale, sarà anche un maggiore coinvolgimento del terzo settore e del privato, in quanto soggetti che non possono essere tralasciati per formulare risposte organiche e coerenti con le necessità del territorio.

Nel corso della fase di ricognizione delle informazioni per la stesura del Piano Triennale, e il raccordo con i singoli comuni e l'Aler BS-CR.Mn, sono emersi alcuni possibili spunti di riflessione ed intervento che potranno essere maggiormente sviluppati nel prossimo triennio.

Dal lavoro dei tavoli è emerso, ad oggi, che risulta opportuno introdurre maggiori strumenti formativi ed informativi, che aiutino e che supportino gli operatori nell'interpretazione della normativa e nella gestione degli applicativi riguardanti i servizi abitativi.

Nell'operatività, sarà inoltre necessario ed importante avere strumenti condivisi utili per cogliere, fin da subito, i segnali di avvio di una situazione di vulnerabilità o emergenza abitativa per poter circostanziare la situazione e mettere in atto i preliminari interventi necessari per arginare il problema, evitando il degenerare verso forme di debito stantio e situazioni di rilascio dell'abitazione.

In un'ottica quindi che diventa in primo luogo preventiva e secondariamente di intervento, assume, di conseguenza, un ruolo fondamentale anche la circolarità delle informazioni.

Data la presenza di numerosi attori coinvolti è fondamentale che le informazioni e i contenuti degli avvisi pubblici a livello di Ambito, siano accessibili e condivisibili e che arrivino alla cittadinanza in modo chiaro e puntuale, attraverso canali comunicativi efficaci, così da evitare la perdita di opportunità e risorse.

Si dovrà lavorare per continuare a supportare la cittadinanza nell'accesso alle misure di prevenzione dell'emergenza abitativa, sia attraverso i singoli uffici comunali che attraverso altre reti, in linea con i contenuti e gli obiettivi dei bandi che via via verranno proposti.

Con uno sguardo al futuro sarà necessario soprattutto svolgere un lavoro di riqualificazione delle risorse attuali e condividere nuove strategie per creare soluzioni differenti nel gestire la tematica dell'abitare.

Al fine di evitare la creazione di nuove sacche di disagio si ritiene utile realizzare una integrazione con il supporto anche di quei servizi che, di prassi, non hanno un diretto contatto con il tema abitare, ma che sono fondamentali nel processo di aiuto e nella risoluzione di problematiche sociali.

All'interno del supporto complessivo alle famiglie accolte che accedono ai servizi sociali e alla rete dell'abitare si dovrà lavorare per attivare anche le risorse inerenti a lavoro e gestione economica che operano sul territorio anche all'interno della progettualità inerente al Reddito di cittadinanza e alle future forme che si svilupperanno nel tempo.
