

COMUNI DELL'AMBITO N. 8

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



PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA ANNO 2025 2026 2027

BASSA BRESCIANA OCCIDENTALE

LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16
REGOLAMENTO REGIONALE 4 AGOSTO 2017, N.4
REGOLAMENTO REGIONALE 8 MARZO 2019 N. 3
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
LEGGE REGIONALE N. 9 DEL 20.05.2022
DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL 14/11/2022 N. XI/7317
LEGGE REGIONALE N. 28 DEL 13.12.2022
LEGGE REGIONALE N. 33 DEL 28.12.2022

Sommario

Premesse

1. Struttura del Piano Triennale e dell'Offerta abitativa 2025/2027:

- 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’art.8 del r.r. 4/2017”.

Legge Regionale N. 9 del 20.05.2022 – Legge di semplificazione 2022.

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’”

Legge Regionale N. 28 del 13.12.2022 - Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2022.

Legge Regionale N. 33 del 28.12.2022 - Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'art. 9 ter della l.r. 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2023

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.
3. 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.
4. 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 2025/2027 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. 22960 del 05.09.2024 all'avvio della ricognizione ed a 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 2025/2027.

Il presente piano è stato sottoposto al parere dell'Aler, che con nota del 13.11.2024 prot. 29627, ha espresso parere positivo.

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 2025/2027.

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 31.08.2024	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	Numero residenti									
COMUNE DI	2025/2027	(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	2298		247		405		560			
BORGO SAN GIACOMO	5636		746		998		1075			
BRANDICO	1758		147		327		278			
CORZANO	1498		98		270		293			
DELLO	5665		488		958		1060			
LONGHENA	0		0		0		0			
LOGRATO	3831		487		672		751			
MACLODIO	1474		145		294		266			
MAIRANO	3469		495		657		2831			
ORZINUOVI	12516		1545		2065		2908			
ORZIVECCHI	2508		256		444		543			
POMPIANO	3728		426		682		855			
QUINZANO D'OGGIO	6318		770		956		1498			
SAN PAOLO	4467		473		861		989			
VILLACHIARA	1361		90		193		330			
totali	56527		6413		9782		14237		0	
Provincia										

Tabella 2:

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
DATI RIFERITI AL 2024	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
COMUNE DI	2025/2027	(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)	2025/2027	dato istat 2021
BARBARIGA	255		275		190		152		61		933	923
BORGIO SAN GIACOMO	585		601		453		341		192		2172	2137
BRANDICO	179		197		161		116		44		697	683
CORZANO	177		180		133		106		27		623	579
DELLO	699		684		450		369		148		2350	2306
LONGHENA	0		0		0		0		0		0	235
LOGRATO	414		405		303		268		109		1499	1486
MACLODIO	137		138		123		106		50		554	547
MAIRANO	406		407		859		883		914		3469	1405
ORZINUOVI	1727		1412		959		774		354		5226	5149
ORZIVECCHI	300		278		192		156		79		1005	980
POMPIANO	389		460		319		211		109		1488	1491
QUINZANO D'OGGIO	771		763		525		410		140		2609	2560
SAN PAOLO	446		492		366		299		135		1738	1717
VILLACHIARA	151		155		133		87		27		553	557
totali	6636		6447		5166		4278		2389		24916	22755
Valore assoluto Provincia												

Tabella 3:

ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA									
DATI RIFERITI AL 31.08.2024	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale		
	Numero residenti								
	2025/2027	(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	2.051		20		227		2.298		
BORGIO SAN GIACOMO	4.768		92		746		5.606		
BRANDICO	1.605		75		78		1.758		
CORZANO	1.498		20		78		1.596		
DELLO	5.020		150		495		5.665		
LONGHENA	0		0		0		0		
LOGRATO	3.280		64		487		3.831		
MACLODIO	1.293		36		145		1.474		
MAIRANO	2.993		110		366		3.469		
ORZINUOVI	10.854		123		1.539		12.516		
ORZIVECCHI	2.228		24		256		2.508		
POMPIANO	3.267		35		426		3.728		
QUINZANO D'OGGIO	5.485		63		770		6.318		
SAN PAOLO	3.945		48		473		4.466		
VILLACHIARA	1.252		19		90		1.361		
totali	49.539		879		6.176		56.594		

Tabella 4:

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI ANZIANI										
DATI RIFERITI AL 31.08.2024	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	70		211		18		1		300	
BORGO SAN GIACOMO	0		0		0		0		0	
BRANDICO	72		28		10		6		116	
CORZANO	126		75						201	
DELLO	701		700		350		157		1.908	
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0		0	
LOGRATO	0	0	0	0	0	0	0		0	
MACLODIO	58		73		9		11		151	
MAIRANO	151		145		40		35		371	
ORZINUOVI	728		541		154		118		1.541	
ORZIVECCHI	137		64		48		14		263	
POMPIANO	191		76		9		15		291	
QUINZANO D'OGGIO	378		678		73		90		1.219	
SAN PAOLO	188		427		46		46		707	
VILLACHIARA	71		126		36		20		253	
totali	2871		3144		793		513		7.321	

Tabella 5:

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI MINORI												
DATI RIFERITI AL 31.08.2024	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	2025/2027	(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	150		72		15		7		1		245	
BORG SAN GIACOMO	0		0		0		0		0		0	
BRANDICO	203		99		21		3		1		327	
CORZANO	84		69		9						162	
DELLO	323		238		54		5		1		621	
LONGHENA	0		0		0		0		0		0	
LOGRATO	0		0		0		0		0		0	
MACLODIO	85		69		24		1		0		179	
MAIRANO	403		196		48		9		4		660	
ORZINUOVI	625		443		139		30		6		1.243	
ORZIVECCHI	139		87		22		4		2		254	
POMPIANO	373		192		53		13		1		632	
QUINZANO D'OGGIO	253		292		49		9		2		605	
SAN PAOLO	770		784		216		34		8		1.812	
VILLACHIARA	0		0		0		0		0		0	
totali	3408	0	2541	0	650	0	115	0	26	0	6.740	

Tabella 6:

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE						Altro titolo diverso da proprietà o affitto	
	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/inutilizzati *		
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	670	263	800	6,73	42		
BORG S. GIA	-	-	-	-	-		
BRANDICO	-	-	-	-	-		
CORZANO	446	107		5	0		
DELLO			1100	3,3	0		
LONGHENA	-	-	-	-	-		
LOGRATO	1100	300	1200	3,6	75		
MACLODIO	394	169	1000	4	0		
MAIRANO	-	-	-	-	-		
ORZINUOVI	-	-	1170	4,3			
ORZIVECCHI	709	152	0	0	0		
POMPIANO	-	-	-	-	-		
QUINZANO D'OGLIO			1027,5	3,23			
SAN PAOLO	-	-	-	-	-		
VILLACHIARA	-	-	-	-	-		

* 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'31.08.2024 e per altri risulta essere una previsione per il triennio 2025/2027.

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 7:

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
DATI RIFERITI AL 31.08.2024	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Comune di	Numero unità immobiliari					
BARBARIGA	0	0	5	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	10	0	0	8	0	0
BRANDICO	15	0	0	0	1	0
CORZANO	0	0	0	21	0	0
DELLO	42	0	0	4	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	57	3	0	0	2	0
MACLODIO	15	0	0	0	1	0
MAIRANO	35	12	0	0	1	0
ORZINUOVI	103	90	0	11	0	0
ORZIVECCHI	34	0	0	0	0	0
POMPIANO	34	11	0	9	1	0
QUINZANO D'OGGIO	70	19	0	1	3	1
SAN PAOLO	17	18	0	0	1	0
VILLACHIARA	0	40	0	10	0	0
totali	432	193	5	64	11	1

Tabella 8:

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	52	5	0	0	0	0	2	0
MACLODIO	0	15	0	0	0	0	1	0	0
MAIRANO	0	35	0	0	0	0	0	1	0
ORZINUOVI	0	83	20	0	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	0	31	3	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	3	13	3	0	0	0	0	1	0
QUINZANO D'OGGIO	0	33	36	0	0	0	0	4	0
SAN PAOLO	0	7	9	0	0	0	0	1	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	0	108	85	6	48	10	0	0	1
totali	3	423	167	6	48	15	1	10	1

Tabella 9:

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 GIACOMO	10	0	0	0	0	0	0	0	0
BRANDICO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	35	2	5	0	0	0	0	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	53	2	2	0	0	0	0	1	1
MACLODIO	12	3	0	0	0	0	1	0	0
MAIRANO	21	13	1	0	0	0	0	1	0
ORZINUOVI	93	4	6	0	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	20	1	13	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	19	0	13	0	0	0	1	0	0
QUINZANO D'OGGIO	66	2	3	0	0	0	1	2	0
SAN PAOLO	13	0	4	0	0	0	1	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	169	7	17	61	1	0	1	1	0
totali	511	34	64	65	1	1	5	6	1

Tabella 10:

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
	<i>Numero nuclei familiari</i>						
Comune di							
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0	0
BORGIO SAN GIACOMO	3	2	1	3	1	0	10
BRANDICO	0	0	0	0	0	0	0
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	14	4	3	4	0	53
MACLODIO	7	1	1	1	0	0	10
MAIRANO	14	4	0	1	2	0	21
ORZINUOVI	45	20	8	9	6	5	93
ORZIVECCHI	13	4	1	1	1	0	20
POMPIANO	3	5	4	1	2	4	19
QUINZANO D'OGGIO	22	16	9	12	4	3	66
SAN PAOLO	3	5	1	1	3	0	13
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	43	35	22	21	20	11	152
totale	193	116	57	56	45	25	492

Tabella 11:

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 GIACOMO	10	3		2		4		1	
BRANDICO	0	0		0		0		0	
CORZANO	0	0		0		0		0	
DELLO	35	12		11		11		5	
LONGHENA	0	0		0		0		0	
LOGRATO	53	6		10		21		17	
MACLODIO	10	1		2		5		2	
MAIRANO	21	7		3		9		2	
ORZINUOVI	93	12		21		41		33	
ORZIVECCHI	20	3		1		12		4	
POMPIANO	19	6		8		3		1	
QUINZANO D'OGGIO	66	4		16		22		23	
SAN PAOLO	13	5		3		3		3	
VILLACHIARA	0	0		0		0		0	
ALER BRESCIA	152	52		58		34		34	
totale	492	111		135		165		125	

Tabella 12:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	Numero nuclei famigliari		
Comune di			
BARBARIGA	0	0	0
BORG SAN GIACOMO	10	0	10
BRANDICO	0	0	0
CORZANO	0	0	0
DELLO	35	0	35
LONGHENA	0	0	0
LOGRATO	53	0	53
MACLODIO	10	0	10
MAIRANO	21	0	21
ORZINUOVI	93	0	93
ORZIVECCHI	20	0	20
POMPIANO	19	0	19
QUINZANO D'OGGIO	66	0	66
SAN PAOLO	13	0	13
VILLACHIARA	0	0	0
ALER BRESCIA	152	1	153
totali	492	1	493

Tabella 13:

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	Numero nuclei famigliari				
Comune di					
BARBARIGA	0	0	0	0	0
BORG SAN GIACOMO	5	3	2	0	10
BRANDICO	0	0	0	0	0
CORZANO	0	0	0	0	0
DELLO	0	0	35	0	35
LONGHENA	0	0	0	0	0
LOGRATO	33	11	9	0	53
MACLODIO	9	1	0	0	10
MAIRANO	7	7	5	2	21
ORZINUOVI	69	18	6	0	93
ORZIVECCHI	7	8	4	1	20
POMPIANO	12	4	3	0	19
QUINZANO D'OGGIO	35	25	5	1	66
SAN PAOLO	9	4	0	0	13
VILLACHIARA	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	50	68	30	4	152
totali	236	149	99	8	492

Tabella 14:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Comune di						
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	0	0	0	0	0	0
BRANDICO	0	0	0	0	1	0
CORZANO	0	0	0	0	0	0
DELLO	3	0	0	0	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	8	0	0	0	2	0
MACLODIO	2	0	0	0	1	0
MAIRANO	2	0	0	0	1	0
ORZINUOVI	3	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	0	0	0	0	1	0
QUINZANO D'OGGIO	6	0	0	0	3	0
SAN PAOLO	0	0	0	0	1	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA		19	0	9	0	0
totali	24	19	0	9	11	0

Tabella 15: 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 per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	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	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	20%
SAN PAOLO	0	0	0	0	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	0	0	0	0	0	0

(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 16:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
	Numero nuclei familiari			
BARBARIGA	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	8	0	2	10
BRANDICO	0	0	0	0
CORZANO	0	0	0	0
DELLO	35	4	45	84
LONGHENA	0	0	0	0
LOGRATO	46	1	6	53
MACLODIO	17	0	1	18
MAIRANO	22	0	16	38
ORZINUOVI	75	6	12	93
ORZIVECCHI	30	0	3	33
POMPIANO	17	0	6	23
QUINZANO D'OGGIO	58	1	7	66
SAN PAOLO	11	0	4	15
VILLACHIARA	0	0	0	0
ALER BRESCIA				0
totali	319	12	102	433

Tabella 17:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA'							
	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
BORGO SAN GIACOMO				1			1
BRANDICO	0	0	0	0	0	0	0
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	2	1	1	0	2	0	6
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	17	0	0	0	0	0	17
MACLODIO	2	0	0	0	0	0	2
MAIRANO	1	1	0	0	0	0	2
ORZINUOVI	14	8	4	2	3	2	33
ORZIVECCHI	2	1	0	0	1	0	4
POMPIANO	0	0	0	0	0	1	1
QUINZANO D'OGGIO	9	5	5	3	1	0	23
SAN PAOLO	2	1	0	0	0	0	3
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	43	35	22	21	19	12	152
totali	92	52	32	27	26	15	244

Tabella 18:

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	0	0	0	0	0	0	0
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	19	2	0	0	0	0	21
MACLODIO	5	0	0	0	0	0	5
MAIRANO	8	2	0	0	0	0	10
ORZINUOVI	26	9	3	0	0	3	41
ORZIVECCHI	7	3	1	0	1	0	12
POMPIANO	1	1	1	0	0	0	3
QUINZANO D'OGGIO	15	5	1	0	1	0	22
SAN PAOLO	1	0	0	1	1	0	3
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	43	35	22	21	19	12	152
totali	137	58	31	22	22	15	285

Tabella 19:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - PRESENZA DI MINORI						
	Famiglie con 1 Minore	Famiglie con 2 Minori	Famiglie con 3 Minori	Famiglie con 4 Minori	Famiglie 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	7	1	2	0	0	10
MACLODIO	1	0	1	0	0	2
MAIRANO	1	1	1	0	0	3
ORZINUOVI	7	6	4	3	0	20
ORZIVECCHI	0	1	0	0	0	1
POMPIANO	2	2	2	1	1	8
QUINZANO D'OGGIO	7	5	2	1	1	16
SAN PAOLO	3	0	0	0	0	3
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	21	21	9	7	2	60
totali	55	41	24	12	4	136

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:

Le linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della L.R. 16/2016 assegnano ai Comuni il compito di individuare strategie e obiettivi di sviluppo dei servizi abitativi.

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 Sociali e stipulati con soggetti privati, al fine di garantire la permanenza in alloggi di soggetti 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 famigliari assegnatari, si può ipotizzare che si renda disponibile un'unica abitazione per normale avvicendamento.

Come indicato nelle linee guida della DGR 7317/2022, 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 a 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 PNRR.

COMUNE DI BRANDICO: nessuna relazione.

COMUNE DI CORZANO:

In relazione ai servizi abitativi pubblici nel triennio 2025-2026-2027, il Comune di Corzano (BS) dichiara quanto segue:

non sono stati attivati interventi per l'aiuto ai nuclei in difficoltà nel pagamento dei mutui;

non sono stati attivati interventi per l'acquisto dell'Abitazione principale;

non sono stati attivati interventi ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole;

sono stati attivati interventi per il mantenimento dell'abitazione in locazione.

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 57 unità immobiliari residenziali destinate al Servizio abitativo pubblico comunale. Sono assegnate e occupate 53 unità, e ne risultano libere 4: di cui 2 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: 2-3 uscite/entrate all'anno. Quindi, gli avvicendamenti "ordinari", combinati con le ristrutturazioni previste, possono far ipotizzare nel corso del prossimo triennio un numero complessivo di 7-9 avvicendamenti totali.

Il Comune di Lograto ha ufficialmente destinato, ad oggi, 2 unità immobiliari al Servizio Abitativo Transitorio, dei quali un alloggio necessita di ristrutturazione.

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 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 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 SAI, per il quale ha messo a disposizione 3 alloggi. Tale iniziativa continuerà nel prossimo futuro, 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:

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

Le unità immobiliari residenziali totali destinate al servizio abitativo pubblico comunale sono sedici (16), di cui dodici (12) risultano essere assegnate (e occupate) e quattro (4) risultano essere libere. Una (1) unità abitativa delle 12 occupate è destinata al Servizio Abitativo Transitorio (Sat).

Gli alloggi sono occupati 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 sono presenti, nel territorio comunale, spazi inutilizzati che potrebbero essere riqualificati e destinati all'edilizia pubblica. Non sono previsti, inoltre, né interventi di nuova costruzione né ampliamenti di edifici esistenti nel patrimonio residenziali di proprietà pubblica.

La situazione debitoria a carico dei conduttori del servizio abitativo pubblico risulta essere sotto controllo. Eventuali situazioni di morosità sono affrontate attraverso azioni di sostegno, in caso di necessità, e definizione di operazioni di rientro del debito.

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 della crisi energetica, del perdurare della guerra in Ucraina e delle conseguenti ricadute occupazionali

Pertanto nel triennio 2025-2027, 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.
- Delibera di Giunta Comunale n. 52 del 06.03.2023 avente per oggetto: Fondo inquilini morosi incolpevoli: riparto risorse del 2020 Dgr n. 3438 del 28.07.2020. Riapertura bando
- Delibera di Giunta Comunale n. 213 del 06.10.2023 avente per oggetto: Finanziamento domande bando emergenza abitativa 2023 ambito bassa bresciana occidentale. Rettifica della delibera di Giunta Comunale numero 188 del 11.09.2023

Per l'anno 2024 non sono stati attivati interventi.

COMUNE DI ORZIVECCHI:

in riferimento alla richiesta dati e relazione per la redazione del piano triennale 2025-2026-2027 dei servizi abitativi pubblici si comunica quanto segue per il Comune di Orzivecchi:

- in relazione al punto 2.3 "valorizzazione/alienazione/SAT" nel piano investimenti allegato al Bilancio di Previsione 2024/2026, approvato con deliberazione di G.C: n. 31 del 27/12/2023, è prevista l'alienazione di un appartamento ERP il cui introito è da destinare alla valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico; tale alienazione è rimandata all'anno 2025 nel caso in cui non la si realizzasse nell'anno corrente, come si evince dallo schema di DUP 2025/2027, approvato con deliberazione di 48 del 31/07/2024;
- in relazione al punto 2.4 "Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio" l'ente, in caso di assegnazione, proseguirà l'ordinaria attività nell'utilizzo del contributo 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:

RELAZIONE VALUTATIVA PUNTI 2.3 e 2.4

2.3 VALORIZZAZIONE – ALIENAZIONE – Servizi Abitativi Transitori

Il Comune di Pompiano ha quale obiettivo in merito a questo servizio la risoluzione di alcune problematiche 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 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.

Il Comune gestisce un totale di 35 unità immobiliari destinate al Servizio Abitativo Pubblico (33 residenziali e 2 destinate a servizi di pubblica utilità) e 33 unità immobiliari residenziali destinate al Servizio Abitativo Pubblico. E' stata assegnata e occupata 1 unità immobiliari del Servizio abitativo pubblico e 1 unità del servizio abitativo transitorio.

L'avvicendamento dei nuclei familiari occupanti le unità abitative gestite è costante ed è rappresentato da nessuna uscita nel corso dell'anno, questo significa che, nel corso del prossimo triennio, non si possano realizzare avvicendamenti, 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 anche eventuali soluzioni a livello 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.

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.

2.4 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. E' mancato un efficace monitoraggio di queste situazioni che è priorità assoluta del comune voler attivare grazie anche al servizio affidato a società esterne dedicate come già attuato in modo da poter monitorare costantemente le situazioni più critiche e delicate.

Si attiveranno aiuti come ad esempio lo strumento del contributo di solidarietà per i conduttori. Si avvieranno 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.

COMUNE DI QUINZANO:

In merito ai punti 2.3 /valorizzazione/alienazione/SAT- servizi abitativi transitori) e 2.4 (misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio) si informa che questo Ente intende valorizzare il proprio patrimonio, mediante ristrutturazioni mirate, e aderire a tutte le misure finanziate con fondi propri, regionali e nazionali per favorire il mantenimento dell'abitazione in locazione.

Si ricorda che questo Ente ha previsto:

- di riservare n. 3 alloggi SAT ritenuti unica soluzione, al momento, 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.
- di riservare n.1 alloggio (SAT) per "Donne vittime di violenza" in risposta a richiesta del Presidente d'Ambito, punto in OdG dell'Assemblea dei Sindaci del 19/04/2023, a seguito di rilevazione pervenuta da Regione Lombardia (al fine di meglio delineare la necessità degli alloggi Aler nonché l'effettiva disponibilità territoriale per l'Assegnazione di Alloggi alle Donne vittime di Violenza).

COMUNE DI SAN PAOLO:

RELAZIONE VALUTATIVA PUNTI 2.3 e 2.4

2 RELAZIONE VALUTATIVA PUNTI 2.3 e 2.4

2.3 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 1 alle 2 sul triennio.

Il Comune ha destinato ad oggi 1 unità immobiliare al Servizio Abitativo Transitorio, nel corso del triennio, al netto delle assegnazioni. 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 sovra-comunale.

2.4 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: il Comune di Villachiara non è proprietario di alloggi SAP. Le unità abitative presenti sono di piena proprietà dell'Aler e pertanto i rapporti principali fra gli utenti e l'Ente gestore vengono gestiti in autonomia, così come eventuali contributi a favore dell'inquilino come il fondo di solidarietà, viene pertanto gestito direttamente.

Questa Amministrazione, in particolari situazioni di disagio e di vulnerabilità si è attivata come tramite, al fine di supportare il cittadino nel disbrigo di eventuali pratiche /incombenze affinché si favorisse una circolarità nella comunicazione.

CONCLUSIONI

L'ambito in condivisione con gli 11 Ambiti Territoriali di ATS Brescia condivide alcuni obiettivi specifici:

- incrementare le competenze e la specializzazione delle strutture dedicate alla gestione delle politiche abitative;
- realizzare quadri di conoscenza comuni utili a monitorare fenomeni di respiro sovralocale e funzionali all'avvio di nuove progettualità;
- collaborare nello sviluppo delle relazioni con altri soggetti istituzionali e delle reti di relazioni con gli stakeholder del territorio.

Gli obiettivi indicati saranno perseguiti prioritariamente attraverso l'istituzione di un tavolo di coordinamento sulle politiche abitative quale forma stabile e strutturata di condivisione tra i territori. Il tavolo di coordinamento si riunirà con cadenza periodica sulla base di un programma di lavoro condiviso e sarà partecipato dai rappresentanti di ciascun Ambito territoriale. Nella sostanza il Tavolo si configurerà come

- luogo di coordinamento rispetto alla pianificazione delle politiche abitative e ai rapporti con altri soggetti istituzionali e con gli stakeholder del territorio;
- comunità di pratiche per la condivisione di dati, informazioni ed esperienze e la crescita delle competenze.
