



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



Ambito Bassa Bresciana Orientale

Comuni di Acquafredda, Calcinato, Calvisano, Carpenedolo, Montichiari, Remedello e Visano

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| <b>Premesse</b> .....  | 3  |
| <b>1. Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito</b> .....  | 4  |
| <b>2. Le Politiche abitative nel territorio dell'ambito</b> .....  | 7  |
| <b>3. Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale</b> .....  | 9  |
| <b>4. Patrimonio per assegnazioni nuclei in indigenza, categorie sociali rilevanti, forze polizia e/o corpo vigili del fuoco</b> ..... | 11 |
| <b>5. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente</b> .....  | 11 |
| <b>6. Misure e interventi di sostegno all'abitare</b> .....  | 12 |
| <b>7. Gli obiettivi d'ambito per le politiche dell'abitare</b> .....   | 13 |

## Premesse

Il quadro normativo di riferimento per la predisposizione e redazione del presente Piano Annuale dell'Offerta Abitativa pubblica è il seguente:

- 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".
- D.g.r. 31 luglio 2019 - n. 2063 "Determinazioni in ordine alle condizioni e alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori di cui al comma 13 dell'articolo 23 della Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 Disciplina regionale dei servizi abitativi".
- Regolamento regionale 10 ottobre 2019, n.11 "Disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore di nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'art. 25, commi 2 e 3, della legge regionale 16/2016".
- D.g.r. 18 maggio 2020 – n. 3151 "Determinazioni in ordine alle assegnazioni dei servizi abitativi pubblici (Sap) e dei servizi abitativi transitori (Sat) di cui alla Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16".
- Regolamento regionale 6 ottobre 2021 - n. 6 "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 - n. 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".
- Comunicato regionale del 21 ottobre 2021, n.124 "Indicazioni operative in ordine alla pubblicazione di avvisi pubblici a seguito delle modifiche del R.R. 6/2021 al R.R. 4 agosto 2017 n. 4".
- D.g.r. 14 marzo 2022 - n. 6101 "Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 - Disciplina regionale dei servizi abitativi".
- D.g.r. 14 novembre 2022 - n. 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".

## 1. Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito

Il presente Piano Annuale fa riferimento al territorio dell'Ambito Territoriale Bassa Bresciana Orientale, con capofila il Comune di Montichiari. Questo primo capitolo ha l'obiettivo di fornire un quadro conoscitivo del territorio che permetta un'integrazione dei caratteri morfologici, urbanistici, demografici, economici e sociali dello stesso, per il tramite di dati specifici locali unitamente ad una lettura più sistemica di alcune tendenze provinciali e/o regionali rilevate in indagini nazionali più ampie.

### 1.1. Caratteristiche territoriali e urbanizzazione

L'ambito Territoriale Bassa Bresciana Orientale si situa al limite meridionale-orientale della Provincia di Brescia, confinando in parte con la provincia di Mantova, ed è composto da sette comuni: Acquafredda, Calcinato, Calvisano, Carpenedolo, Montichiari, Remedello e Visano.

Le funzioni della programmazione zonale sono in capo al Comune capofila, Montichiari, il cui Sindaco presiede l'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona.

Il territorio si caratterizza geograficamente per una distanza media di circa 20 Km dal capoluogo provinciale, il territorio d'Ambito confina a sud-ovest con i comuni bresciani dell'Ambito Bassa Bresciana Centrale e a sud-est con i comuni della provincia di Mantova. A est con i comuni bresciani dell'Ambito del Garda. Complessivamente ha una superficie pari a 231.95 kmq con una densità di 292,14 abitanti per kmq distribuiti come indicato nella tabella.

| Comuni                 | Abitanti      | Superficie Kmq | Densità abitanti Kmq |
|------------------------|---------------|----------------|----------------------|
| Acquafredda            | 1.545         | 9,29           | 166,31               |
| Calcinato              | 13.038        | 33,39          | 390,48               |
| Calvisano              | 8.381         | 45,15          | 185,63               |
| Carpenedolo            | 13.033        | 30,12          | 432,70               |
| Montichiari            | 26.367        | 81,19          | 324,76               |
| Remedello              | 3.418         | 21,60          | 158,24               |
| Visano                 | 1.979         | 11,21          | 176,54               |
| <b>Ambito (totali)</b> | <b>67.761</b> | <b>231,95</b>  | <b>292,14</b>        |

I residenti al 31/12/2023 erano 67.761, di cui il 50,98% femmine.

Se classifichiamo il territorio adottando la classificazione europea promossa da Eurostat, in raccordo tra la Commissione per le politiche regionali e urbane, l'agricoltura e lo sviluppo rurale, il *Joint Research Centre* (JRC) e l'OECD, che riguarda la classificazione per livelli di urbanizzazione (DEGURBA), associando analisi di criteri di contiguità territoriale e di analisi demografica, otteniamo questa scala:

| Comune      | DEGURBA – Livello urbanizzazione        |
|-------------|---|
| Acquafredda | 3 – aree rurali                         |
| Calcinato   | 2 - aree urbane periferiche e suburbane |
| Calvisano   | 2 - aree urbane periferiche e suburbane |
| Carpenedolo | 2 - aree urbane periferiche e suburbane |
| Montichiari | 2 - aree urbane periferiche e suburbane |
| Remedello   | 3 – aree rurali                         |
| Visano      | 3 – aree rurali                         |

L'indice DEGURBA è composto da una scala di classificazione a 3 livelli delle unità locali amministrative (enti locali) che prevede: aree densamente popolate urbane [classificate con indice 1]; aree urbane periferiche e suburbane [classificate con indice 2]; aree rurali [classificate con indice 3], integrando nell'analisi elementi statistici relativi a: mercato del lavoro, educazione, condizioni di vita, welfare e turismo<sup>1</sup>.

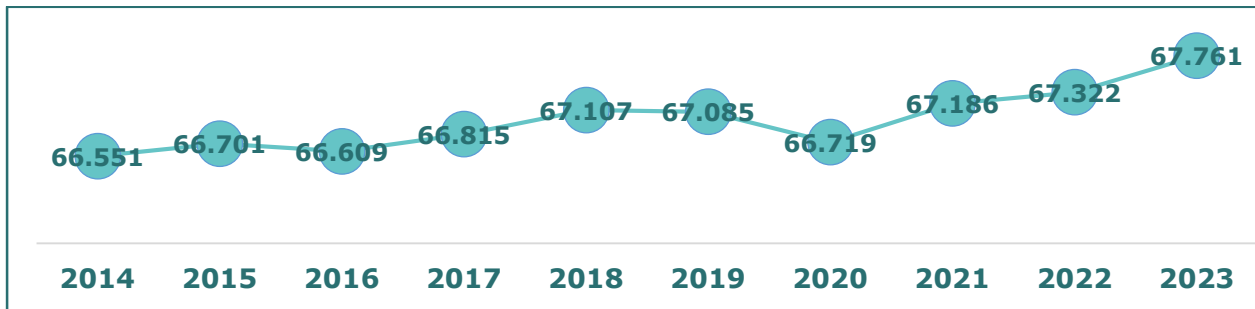
<sup>1</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/web/degree-of-urbanisation/background>

Rileggendo, quindi, i livelli di classificazione riportati in tabella, ne emerge un quadro di urbanizzazione tra l'ambiente rurale e periferico di città, portando quindi alla luce un *mix* di bisogni e necessità molto variegato, che riporta a una richiesta complessa di politiche sociali e territoriali che devono fortemente intersecarsi.

### 1.2. Popolazione: andamento e composizione.

L'Ambito territoriale Bassa Bresciana Orientale si caratterizza rispetto al territorio provinciale per avere l'età media della popolazione più giovane (età media 43,8 anni) e con indici di crescita e demografica superiori a quelli delle altre zone e per avere una percentuale di stranieri superiore alla media provinciale.

L'andamento storico di crescita demografica del territorio è il seguente:



Nell'ultimo triennio 2021/2023 si è assistita ad una crescita del 1,55% rispetto al triennio precedente.

L'analisi dell'andamento comporta tuttavia un'analisi delle diversità peculiari ad ogni singolo Comune. Sono cresciuti rispetto al triennio precedente con valori superiori al 2% nell'ordine Montichiari, Remedello e Acquafredda, decresce invece la popolazione di Calvisano e Visano.

| Comuni                         | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | tendenza |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|
| Acquafredda                    | 1.611         | 1.591         | 1.565         | 1.567         | 1.521         | 1.504         | 1.510         | 1.518         | 1.525         | 1.545         | ▲        |
| Calcinato                      | 12.861        | 12.924        | 12.915        | 12.776        | 12.908        | 13.049        | 12.810        | 12.890        | 12.897        | 13.038        | ▲        |
| Calvisano                      | 8.706         | 8.604         | 8.491         | 8.502         | 8.510         | 8.473         | 8.452         | 8.375         | 8.374         | 8.381         | ▼        |
| Carpenedolo                    | 13.012        | 12.957        | 12.827        | 12.957        | 12.947        | 12.910        | 12.877        | 12.977        | 12.990        | 13.033        | ▲        |
| Montichiari                    | 24.953        | 25.198        | 25.449        | 25.714        | 25.902        | 25.774        | 25.739        | 26.088        | 26.180        | 26.367        | ▲        |
| Remedello                      | 3.380         | 3.425         | 3.384         | 3.353         | 3.352         | 3.377         | 3.333         | 3.346         | 3.374         | 3.418         | ▲        |
| Visano                         | 2.028         | 2.002         | 1.978         | 1.946         | 1.967         | 1.998         | 1.998         | 1.992         | 1.982         | 1.979         | ▼        |
| <b>Popolazione complessiva</b> | <b>66.551</b> | <b>66.701</b> | <b>66.609</b> | <b>66.815</b> | <b>67.107</b> | <b>67.085</b> | <b>66.719</b> | <b>67.186</b> | <b>67.322</b> | <b>67.761</b> | <b>▲</b> |

### Andamento popolazione per comune 2014-2023.

| Fasce età                      | 2020   | 2023   | Incidenza sul totale al 2023 | Variazione (2020-2023 %) |
|--------------------------------|--------|--------|------------------------------|--------------------------|
| Minori – fino ai 14 anni       | 10.426 | 9.761  | 14,4%                        | -6,4%                    |
| Di cui maschi                  | 5.319  | 4.997  | -                            | -                        |
| Di cui femmine                 | 5.107  | 4.764  | -                            | -                        |
| Età attiva - dai 15 ai 64 anni | 43.945 | 44.807 | 66,1%                        | +2%                      |
| Di cui maschi                  | 22.633 | 23.246 | -                            | -                        |
| Di cui femmine                 | 21.312 | 21.561 | -                            | -                        |
| Anziani – oltre i 65 anni      | 12.348 | 13.193 | 19,5%                        | + 6,8                    |
| Di cui maschi                  | 5.549  | 5.970  | -                            | -                        |

|                       |               |               |             |          |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------|----------|
| <i>Di cui femmine</i> | 6.799         | 7.223         | -           | -        |
| <b>Complessivo</b>    | <b>66.719</b> | <b>67.761</b> | <b>100%</b> | <b>=</b> |

Oltre ai dati più classici di struttura della popolazione, per parlare di politiche abitative, si necessita di interrogare anche dati più specifici e connessi alla composizione e alla struttura dei nuclei familiari per numero di componenti conviventi.

L'estrazione del dato, fonte Istat 2020 è raccolto nella tabella seguente per i comuni dell'ambito territoriale.

| NR. COMPONENTI       |                         |              |              |              |              |              |            |               |
|----------------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| Condizione abitativa | 1 (non in coabitazione) | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6 e più    | tot           |
| Acquafredda          | 138                     | 151          | 185          | 151          | 102          | 28           | 8          | 625           |
| Calcinato            | 1.211                   | 1.439        | 1.310        | 1.027        | 854          | 266          | 105        | 5.001         |
| Calvisano            | 725                     | 780          | 805          | 720          | 662          | 180          | 65         | 3.212         |
| Carpinedolo          | 1.112                   | 1.173        | 1.293        | 1.072        | 848          | 251          | 141        | 4.778         |
| Montichiari          | 2.292                   | 2.437        | 2.565        | 2.006        | 1.618        | 478          | 187        | 9.291         |
| Remedello            | 290                     | 295          | 333          | 282          | 228          | 77           | 44         | 1.259         |
| Visano               | 145                     | 149          | 192          | 157          | 143          | 49           | 16         | 706           |
| <b>SUBTOT</b>        | <b>5.913</b>            | <b>6.424</b> | <b>6.683</b> | <b>5.415</b> | <b>4.455</b> | <b>1.329</b> | <b>566</b> | <b>24.872</b> |

Da questa prima ricomposizione emergono quali elementi di attenzione:

- le persone sole che non co-abitano rappresentano il 23% dei nuclei residenti e quindi dell'occupazione delle unità immobiliari disponibili;
- il 7% dei nuclei co-residenti sono composti da nuclei molto numerosi, con un numero di componenti uguali o maggiori a 5.

### 1.3. Sintesi

L'analisi del fabbisogno abitativo correlato alla composizione dei nuclei familiari va, poi, di pari passo con una considerazione necessaria relativa ai redditi. A livello reddituale, l'Ambito ha assistito nel periodo 2012/2022 ad un miglioramento generale.

#### Variatione contribuenti per fasce 2012-2020 e 2022

| FASCE REDDITI        | Frequenza contribuenti 2012 | Frequenza contribuenti 2015 | Frequenza contribuenti 2020 | Frequenza contribuenti 2022 | Variatione 2012/2022 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 0 -10.000 Euro       | 12.231                      | 11.204                      | 10.880                      | 10.239                      | - 1.992              |
| 10.000 – 15.000 Euro | 6.824                       | 6.424                       | 6.164                       | 5.793                       | -1.031               |
| 15.000 – 26.000 Euro | 15.697                      | 15.228                      | 16.363                      | 16.310                      | <b>+613</b>          |
| 26.000 a 55.000 Euro | 7.078                       | 8.892                       | 10.326                      | 12.334                      | <b>+5.256</b>        |

|                            |               |               |               |               |             |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| 55.000 a 75.000 Euro       | 609           | 698           | 873           | 997           | <b>+388</b> |
| 75.000 a 120.000 Euro      | 417           | 419           | 529           | 714           | <b>+297</b> |
| Oltre 120.000 Euro         | 227           | 211           | 281           | 402           | <b>+175</b> |
| <b>NUMERO CONTRIBUENTI</b> | <b>43.298</b> | <b>32.018</b> | <b>45.416</b> | <b>47.708</b> | <b>-</b>    |

Dall'analisi delle frequenze di contribuenti per fasce di reddito, quanto già rilevato nel precedente Piano viene confermato: sono in aumento i contribuenti nelle fasce di reddito medio

Alle due precedenti componenti: composizione nuclei e redditi, va necessariamente integrata un'analisi del mercato immobiliare a livello territoriale. I dati disponibili, relativi al I semestre 2022 della Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle entrate, sono i seguenti:

|  | VALORE MEDIO MERCATO |                   | VALORE MEDIO LOCAZIONE |               |
|--|----------------------|-------------------|------------------------|---------------|
|  | Euro/mq              |                   | Euro/mq/mese           |               |
|  | min                  | max               | min                    | max           |
| Acquafredda  | 830,00 €             | 1.000,00 €        | 2,30 €                 | 3,10 €        |
| Calcinato  | 1.000,00 €           | 1.300,00 €        | 3,30 €                 | 4,30 €        |
| Calvisano  | 930,00 €             | 1.200,00 €        | 2,80 €                 | 4,00 €        |
| Carpenedolo  | 1.100,00 €           | 1.500,00 €        | 3,40 €                 | 4,50 €        |
| Montichiari  | 1.200,00 €           | 1.600,00 €        | 3,40 €                 | 4,80 €        |
| Remedello  | 910,00 €             | 1.100,00 €        | 3,00 €                 | 3,70 €        |
| Visano   | 790,00 €             | 1.000,00 €        | 2,50 €                 | 3,30 €        |
| <b>valore medio</b>  | <b>965,71 €</b>      | <b>1.242,86 €</b> | <b>2,96 €</b>          | <b>3,96 €</b> |
| Fonte: Agenzia delle Entrate / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca |                      |                   |                        |               |

I dati riportati, soprattutto per le locazioni, non appaiono tuttavia allineati con quelli promossi dai principali canali di ricerca. Dai principali siti *web*, emerge anche come l'offerta del mercato locale sia già di per sé scarsa (il rapporto tra nr. alloggi in locazione e nr. alloggi in vendita è pari a 1:5 in media sul territorio) e la tipologia di abitazione disponibile (in maggioranza bilocali) sia incongrua con la composizione maggioritaria dei nuclei. Da queste considerazioni correlate e di sistema appare necessario individuare e programmare interventi sulle politiche abitative sempre più integrati e adattati ai cambiamenti sociodemografici del territorio.

## 2. Le Politiche abitative nel territorio dell'ambito

La questione abitativa negli ultimi anni ha assunto una nuova centralità, coinvolgendo fasce della popolazione rese sempre più vulnerabili, con ricadute nella capacità delle persone a garantirsi l'accesso e il mantenimento dell'alloggio.

I dati relativi ai contesti abitativi privati sono preoccupanti: si registra, con livelli differenziati a seconda dei contesti territoriali, un incremento delle morosità condominiali, un forte incremento di situazioni critiche quali sfratti, pignoramenti e morosità.

La nuova domanda abitativa è l'esito dei profondi cambiamenti del sistema produttivo, delle trasformazioni demografiche e delle strutture familiari. I cambiamenti della struttura demografica della popolazione e in particolare dei nuclei familiari contribuiscono ad accrescere il bisogno abitativo. Accanto a tassi di crescita demografica praticamente azzerati della popolazione, assistiamo all'aumento dei nuclei familiari e alla riduzione della loro composizione. Aumentano le famiglie composte di una sola persona. Una tendenza che ha implicazioni importanti perché accresce la domanda di alloggi, ma ne riduce l'accessibilità.

I cittadini stranieri, cresciuti a ritmi particolarmente intensi sostanzialmente fino al 2018, sono una categoria che in assoluto è portatrice di un elevato bisogno abitativo. Tra l'altro le famiglie di immigrati sono la fascia più esposta ai problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'abitare.

L'attuale quadro dell'offerta abitativa vede un'offerta pubblica ormai satura il cui patrimonio si compone anche di molti alloggi da ristrutturare e un mercato alloggiativo privato della locazione rallentato per via dei costi e delle dinamiche domanda/offerta sempre più problematiche.

A determinare la centralità del tema abitativo nel contesto provinciale contribuiscono anche il grado di accessibilità del mercato immobiliare in proprietà e in locazione sul libero mercato, che nel periodo più recente è divenuta più difficoltosa a causa di un generale incremento dei prezzi di compravendita e di locazione e un'offerta abitativa pubblica e sociale con poche disponibilità per nuove assegnazioni rispetto al bisogno.

Quando parliamo di questione abitativa facciamo riferimento a una molteplicità di istanze e bisogni che si articolano attorno alla casa, che comprendono sia l'adeguatezza dell'alloggio sia la qualità del contesto territoriale in cui è inserito.

Il profilo delle persone che si rivolgono ai servizi chiedendo supporto dimostra che stanno avvenendo cambiamenti strutturali, culturali, economici che generano profili di domanda mutabili, ma anche difficilmente intellegibili e che fanno affermare che quando parliamo di emergenza abitativa non ci si riferisce solo a "casi sociali", che le persone non vanno accompagnate solo con gli strumenti del servizio sociale e che a maggior ragione non deve occuparsene sempre e solo il servizio sociale.

Gli strumenti tradizionali di politica abitativa (Servizi abitativi pubblici e contributi per il mantenimento dell'abitazione sul mercato privato) per la loro strutturale scarsità e indisponibilità da diversi anni sono in grado di rispondere in modo molto marginale alle domande abitative di chi si trova in difficoltà. Per rispondere a queste situazioni, i Comuni, spesso in collaborazione con il terzo settore, si adoperano per individuare soluzioni alternative o crearne di nuove, non sempre peraltro accessibili a tutti. Le competenze, le risorse, i modelli, gli approcci adottati in queste soluzioni si discostano fortemente dalle misure tradizionali, con riferimento agli standard, alle modalità di funzionamento ma soprattutto alle competenze messe in campo e apre il campo a nuovi modelli che possono portare un contributo importante e innovativo per affrontare la questione abitativa attuale e il ripensamento, necessario, delle politiche abitative tradizionali. In tal senso si richiamano le esperienze innovative intraprese per dare attuazione ai progetti di Housing Temporaneo a valere sulle risorse del PNRR, che consentiranno di potenziare la risposta del bisogno abitativo dei cittadini in condizione di grave vulnerabilità socio-economica e di avvio dell'Agenzia dell'Abitare.

Per gli interventi soprarichiamati è stato richiesto agli Ambiti Territoriali e Comuni, oltre al non ordinario sforzo in termini di organizzazione della capacità di spesa, un ulteriore impegno, anch'esso particolarmente complesso: quello di collegare tra loro le richieste di accesso ai tanti diversi fondi che hanno rilievo per le



politiche dell'abitare. Questa integrazione è risultata più efficiente e operativa quando ha saputo aprirsi alla collaborazione e al coinvolgimento del Terzo Settore, acquisendo nuovi punti di vista, nuove competenze ed energie. A ciò si aggiunge che gli Ambiti Territoriali devono aprire uno sguardo sul dopo PNRR, passando da un approccio concentrato prevalentemente sulla messa a disposizione di nuove unità abitative ad un approccio finalizzato maggiormente alle diverse componenti del sistema (domanda/offerta del mercato privato, comunità di abitanti, gestori, ecc...).

La soluzione che si presenta oggi è quella di programmare un mix tra le risposte offerte dai servizi abitativi pubblici, quelle offerte del mercato privato e quelle co-progettate con il mercato no-profit.

Con il Piano di Zona 2025/2025 si sono definiti alcuni obiettivi relativi all'abitare.

A livello provinciale i dodici Ambiti Territoriali di ATS Brescia condividono 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.

A livello dell'ambito si intende invece:

- rendere complessivamente esigibili 7 nuove unità abitative di Housing Temporaneo e per complessivi 35 posti letto i cui gestori saranno individuati tramite procedura di coprogettazione e il cui finanziamento trova copertura a valere sulle risorse del PNRR e del Fami;
- riprogettare a dare avvio all'Agenzia dell'abitare al fine di dare risposta al bisogno abitativo della cosiddetta fascia "grigia" cioè di chi dispone di un reddito troppo alto per accedere ai SAP e troppo basso accedere al libero mercato della locazione.
- dare continuità agli interventi, con risorse a valere sul FNPS, che sostengono il mantenimento dell'abitazione in locazione privata e la risposta alle emergenze abitative.
- costituire l'équipe integrata casa integrando l'intervento degli operatori che si occupano di AdI, del Centro Servizi di contrasto alla povertà, della costituenda Agenzia dell'abitare e dell'Housing Temporaneo.

### 3. Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale

I dati presentati nel presente capitolo sono l'esito della ricognizione per la predisposizione del piano annuale, come da nota dell'ente capofila n. prot. 44524 del 21.10.24. Tutti i comuni dell'ambito territoriale e ALER Brescia – Cremona – Mantova hanno dato riscontro alla ricognizione di cui sopra.

Tab.1 - Patrimonio complessivo per tipologia di alloggio

| Ragione sociale<br>Ente proprietario | Numero complessivo<br>alloggi di proprietà | Alloggi per Servizio<br>abitativo pubblico | Alloggi per Servizio<br>abitativo sociale |
|--------------------------------------|--|--|---|
| Acquafredda                          | n.d.                                       | n.d.                                       | n.d.                                      |
| Calcinato                            | 31   | 31   | 0   |
| Calvisano                            | 19   | 19   | 0   |
| Carpenedolo                          | 4  | 4  | 0   |
| Montichiari                          | 95   | 95   | 0   |
| Remedello                            | 27   | 27   | 0   |
| Visano                               | 9  | 9  | 0   |
| ALER                                 | 186  | 174  | 12  |
| <b>TOTALI</b>                        | <b>371</b>                                 | <b>359</b>                                 | <b>12</b>                                 |

Il patrimonio abitativo complessivo d'Ambito (Sap e Sas) è di n. 371 unità immobiliari di cui 359 [pari al 96,7%] destinata a servizio abitativo pubblico e 12 [pari al 3,3%] a servizio abitativo sociale.

Tab. 2 - Patrimonio destinato al SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

| Codice identificativo<br>dell'unità<br>immobiliare | Ente proprietario | Comune | Quartiere | Stato<br>Dell'unità<br>immobiliare |
|--|-------------------|--------|-----------|------------------------------------|
| Nessun immobile disponibile                        |                   |        |           |                                    |

Tab. 3 - Patrimonio destinato al SAP oggetto di interventi di ristrutturazione, recupero e riqualificazione assegnabili nell'anno.

| Codice identificativo<br>dell'unità<br>immobiliare | Ente proprietario | Comune | Quartiere | Stato |
|--|-------------------|--------|-----------|-------|
| ALER (n. 3 alloggi)                                |                   |        |           |       |

Tab. 4 - Patrimonio SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno.

| Ente proprietario           | Comune | Quartiere | Numero alloggi |
|-----------------------------|--------|-----------|----------------|
| Nessun immobile disponibile |        |           |                |

Tab. 5 - Patrimonio destinato al SAP disponibile per nuove assegnazioni.

| Codice identificativo<br>dell'unità<br>immobiliare | Ente proprietario | Comune | Quartiere | Stato |
|--|-------------------|--------|-----------|-------|
| Visano (n. 1 alloggio)                             |                   |        |           |       |

Tab. 6 - Patrimonio destinato al SAP che si libererà per effetto del turn over (valore stimato).

| Ente proprietario                                       | Comune      | Quartiere   | Numero alloggi |
|---|-------------|-------------|----------------|
| Montichiari   | Montichiari | Montichiari | 2              |
| ALER  |             |             | 2              |
| <b>Nr. complessivo alloggi stimati in disponibilità</b> |             |             | <b>4</b>       |

Non sono presenti, ad oggi, unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici.

Tab.7 - Patrimonio destinato al SAP prevedibilmente assegnabile nell'anno (il totale delle tab. 3, 5 e 6).

| Comune                                 | Numero alloggi | Ente/i proprietario/i |
|--|----------------|-----------------------|
| Visano                                 | 1              | Comune di Visano      |
| Montichiari                            | 2              | Comune di Montichiari |
| Da definire la localizzazione          | 5              | ALER                  |
| <b>Disponibilità attuale [nr.u.i.]</b> |                | <b>8</b>              |

#### 4. Patrimonio per assegnazioni nuclei in indigenza, categorie sociali rilevanti, forze polizia e/o corpo vigili del fuoco

Tab.8 – % per indigenti aggiuntiva al 20%, altra categoria di rilevanza sociale, % per Forze dell'ordine, alloggi per SAT

| Ragione sociale Ente proprietario | % eccedente il 20% per categoria indigenti | Categoria di rilevanza sociale | % Forze dell'ordine | Alloggi per SAT |
|-----------------------------------|--|--------------------------------|---------------------|-----------------|
| Acquafredda                       | n.d.                                       | n.d.                           | n.d.                | -               |
| Calcinato                         | -  | .                              | -                   | -               |
| Calvisano                         | -  | -                              | -                   | -               |
| Carpenedolo                       | -  | -                              | -                   | -               |
| Montichiari                       | 20%  | -                              | 10%                 | 1               |
| Remedello                         | -  | -                              | -                   | 2               |
| Visano                            | -  | -                              | -                   | -               |

La riserva alle forze dell'ordine andrà in ogni caso declinata, preliminarmente all'indizione dell'avviso, in numero di unità immobiliari tenendo conto del numero di alloggi che si renderanno effettivamente disponibili e del fabbisogno abitativa del territorio.

La riserva delle unità immobiliari da destinare ai SAT è in ogni caso subordinata all'implementazione da parte degli enti proprietari di un regolamento che dia attuazione a quanto previsto dalla dgr 2063 del 31.07.2019.

#### 5. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente

Tab.9 – Patrimonio destinato al SAP assegnato nel 2023

| Ente proprietario | Numero alloggi SAP assegnati anno precedente |
|-------------------|--|
| Acquafredda       | n.d.   |
| Calcinato         | 0  |
| Calvisano         | 0  |
| Carpenedolo       | 0  |
| Montichiari       | 5  |
| Remedello         | 0  |
| Visano            | 1  |
| ALER              | 5  |
| <b>TOTALI</b>     | <b>11</b>                                    |

## 6. Misure e interventi di sostegno all'abitare

### 6.1. Interventi d'ambito

#### 6.1.a. Iniziative di pronto intervento sociale e mantenimento abitazione in locazione (risorse 2023)

Regione Lombardia con la DGR 1001 del 25/09/2023 ha assegnato all'Ambito € 32.673,00 per interventi volti a sostenere il mantenimento dell'abitazione in locazione sul libero mercato.

Si sono destinate le risorse in parola quale risposta a situazioni straordinarie di emergenza, laddove si verifichi la perdita dell'alloggio e occorra un sostegno per supportare la ricollocazione in autonoma sistemazione di uno o più nuclei familiari.

Le risorse di cui alla dgr 1001/2023 si sono cumulate a quelle dell'ambito per la specifica misura dell'inclusione sociale e previste in € 38.000,00 a valere sulle risorse FNPS 2023 e sono destinate ad attivare interventi per sostenere situazioni di emergenza che riguardano nuclei familiari con la presenza di minori in situazione di svantaggio socio-economico, anziani, disabili, persone in condizioni di grave marginalità sociale.

Il contributo massimo erogabile per ciascuna richiesta sarà di € 3.000,00 e potrà essere cumulato all'analogha misura prevista a valere sulle risorse del FNPS 2023 (contributo massimo assegnabile tra risorse di cui al presente provvedimento e FNPS di € 6.000,00).

I contributi assegnati per la locazione saranno liquidati a favore del proprietario,

Le domande saranno raccolte a sportello per il tramite dei servizi sociali comunali.

I nuclei familiari supportati attraverso questa misura devono appartenere a specifiche categorie così definite:

- nuclei familiari con alloggio all'asta;
- nuclei familiari morosi incolpevoli sottoposti a procedura di sfratto in qualunque fase del procedimento;
- nuclei familiari morosi incolpevoli già sfrattati e/o in emergenza abitativa, in attesa di una soluzione abitativa stabile.

#### 6.1.b. Pronto Intervento Sociale e Centro Servizi di Contrasto alla povertà

Nell'ambito dei servizi prevista dal pronto intervento sociale d'ambito è garantita la messa a disposizione di un appartamento per l'accoglienza breve di famiglie con minori, adulti e anziani per un periodo massimo di 7 notti (eventualmente prorogabili). L'unità abitativa dispone complessivamente di 9 posti letto per far fronte agli interventi d'urgenza.

Altri 4 posti letto per far fronte a situazioni di emergenza sono garantiti all'interno del Centro Servizi di contrasto alla povertà.

#### 6.1.c. Housing Temporaneo (PNRR 1.3.1)

Il Comune di Montichiari in qualità di capofila dell'Ambito ha ottenuto uno specifico finanziamento di € 710.000,00 (€ 500.000,00 per l'investimento e € 210.000,00 per la gestione) per la realizzazione nell'ambito di un servizio di Housing temporaneo. Con la proposta progettuale l'Ambito metterà a disposizione appartamenti per singoli, piccoli gruppi o famiglie fino a 24 mesi e attiverà progetti personalizzati per singola persona/famiglia al fine di attuare programmi di sviluppo della crescita personale finalizzati a raggiungere un maggiore grado di autonomia dei cittadini target di progetto. Il Comune di Montichiari provvederà all'adattamento di n. 4 unità abitative che per la loro conformazione consentiranno l'ospitalità di nuclei familiari o persone singole fino ad un massimo di 12/15.

La soluzione alloggiativa sarà affiancata da un progetto individualizzato volto all'attivazione delle risorse del singolo o del nucleo familiare, con l'obiettivo di favorire percorsi di autonomia e rafforzamento delle risorse personali, per agevolare la fuoriuscita dal circuito dell'accoglienza, ovvero l'accesso agli interventi di supporto strutturale alle difficoltà abitative (edilizia residenziale pubblica o sostegni economici all'affitto). Sarà costituita un'equipe per la presa in carico, composta da assistente sociale e educatore professionale

integrata di volta in volta con gli operatori degli altri servizi territoriali (Salute mentale, Dipendenze, Consultorio, Servizi per le donne vittime di violenza, ecc...). L'Ambito Territoriale individuerà per il tramite di una procedura di Co-Progettazione (art. 55 del Codice del terzo Settore) gli Enti del Terzo Settore deputati alla co-gestione sia dei servizi di accompagnamento, sia degli immobili.

## 6.2. Interventi attivati a livello di singoli comuni

### 6.2.a. Interventi per l'aiuto ai nuclei sul pagamento dei mutui e per l'acquisto dell'abitazione principale.

I comuni non hanno destinato specifiche risorse a sostegno degli interventi sopra citati in quanto hanno dato priorità agli interventi di sostegno alla locazione.

### 6.2.b. Interventi per la morosità incolpevole

| Anno | Ente beneficiario  | Riferimento fondo | Risorse residue     | Nr. beneficiari |
|------|--------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| 2024 | Comune Montichiari | Dgr 5395/2021     | € 54.081,88         | In assegnazione |
| 2024 | Comune Calcinato   | Dgr 5395/2021     | € 59.039,65         | In assegnazione |
|      |                    |                   | <b>€ 113.121,53</b> |                 |

### 6.2.c. Contributi di solidarietà in favore della locazione pubblica

| Anno                      | Ente beneficiario     | Riferimento fondo | Risorse assegnate  | Risorse residue    | Totale             |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2024                      | Comune di Calcinato   | Dgr 2563/2024     | € 6.318,49         | -                  | € 6.318,49         |
| 2024                      | Comune di Carpenedolo | Dgr 2563/2024     | -                  | € 8.208,33         | € 8.208,33         |
| 2024                      | Comune Montichiari    | Dgr 2563/2024     | € 25.518,70        | -                  | € 25.518,70        |
| 2024                      | Comune di Remedello   | Dgr 2563/2024     | -                  | € 15.600,00        | € 15.600,00        |
| <b>Totale complessivo</b> |                       |                   | <b>€ 31.837,19</b> | <b>€ 23.808,33</b> | <b>€ 55.645,52</b> |

## 7. Gli obiettivi d'ambito per le politiche dell'abitare

### 7.1 Tavolo di lavoro degli ambiti territoriali

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>OBIETTIVO NEL TRIENNIO</b> | <p>Incrementare le competenze e la specializzazione delle strutture dedicate alla gestione delle politiche abitative.</p> <p>Realizzare quadri di conoscenza comuni utili a monitorare fenomeni di respiro sovralocale e funzionali all'avvio di nuove progettualità.</p> <p>Collaborare nello sviluppo delle relazioni con altri soggetti istituzionali e delle reti di relazioni con gli stakeholder del territorio.</p> |
| <b>BISOGNI A CUI RISPONDE</b> | Da un punto di vista organizzativo sostenere la governance degli Enti  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Locali relativamente alle politiche abitative</p> <p>Da un punto di vista dei cittadini far fronte all'allargamento della platea dei portatori di bisogno abitativo con particolare attenzione a quelle famiglie che sostengono costi dell'abitare in misura superiore al 30% del loro reddito.</p>   |
| <b>AZIONI PROGRAMMATE</b>  | <p>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. Il Tavolo si configurerà come</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• luogo di coordinamento rispetto alla pianificazione delle politiche abitative e ai rapporti con altri soggetti istituzionali e con gli stakeholder del territorio;</li> <li>• comunità di pratiche per la condivisione di dati, informazioni ed esperienze e la crescita delle competenze.</li> </ul>  |
| <b>TARGET</b>  | <p>Cittadini portatori di un bisogno abitativo e che si rivolgono ai servizi sociali comunali, agli uffici/sportelli casa.</p> <p>Terzo Settore proprietario di alloggi sociali e associazioni di proprietari/piccoli proprietari di unità immobiliari sul mercato privato</p>   |
| <b>TITOLARITA, MODALITA' ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE.</b> | <p>La titolarità è in capo al Coordinamento degli Uffici di Piano.</p>   |
| <b>RISORSE UMANE &amp; ECONOMICHE</b>                                  | <p>Personale degli enti che compongono il tavolo permanente.</p>   |
| <b>RISULTATI ATTESI &amp; IMPATTO</b>                                  | <p>Predisposizione di un set di dati informativo relativamente all'abitare nel territorio del Bresciano (relativamente alle unità immobiliari, ai valori dei canoni di mercato, agli escomi pendenti, ecc...) utile a programmare i singoli piani annuali di Ambito e a meglio dimensionare la lettura del fenomeno.</p> <p>Organizzazione di nuovi dispositivi in grado di favorire accoglienza della domanda, accompagnamento all'abitare e matching domanda/offerta (Agenzia della casa).</p> <p>Adozione delle misure necessarie per dare corso all'accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato.</p> <p>Messa a disposizione di alloggi sociali da parte delle imprese no profit per rispondere all'emergenza abitativa.</p> |

### 7.2 Interventi di Ambito

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>OBIETTIVO NEL TRIENNIO</b> | <p>Gli strumenti tradizionali di politica abitativa (Servizi abitativi pubblici e contributi per il mantenimento dell'abitazione sul mercato privato) per la loro</p> |
|-------------------------------|---|

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
|                                      | <p>strutturale scarsità e indisponibilità da diversi anni sono in grado di rispondere in modo solo marginale alle domande abitative di chi si trova in difficoltà. Per rispondere a queste situazioni si intende in collaborazione con il terzo settore individuare soluzioni alternative e crearne di nuove. Sperimentare nuovi modelli e approcci con riferimento agli standard, alle modalità di funzionamento ma soprattutto alle competenze messe in campo per affrontare la questione abitativa attuale e il ripensamento, necessario, delle politiche abitative tradizionali.</p> <p>Sistematizzare e ricomporre i diversi interventi, progetti e fonti di finanziamento, sia in termini di risorse dirette ai beneficiari (contributi), sia in termini di azioni di orientamento e raccordo domanda/offerta (agenzia dell'abitare).</p> <p>Incrementare le competenze e la specializzazione delle strutture dedicate alla gestione delle politiche abitative.</p> <p>Collaborare nello sviluppo delle relazioni con altri soggetti istituzionali e delle reti di relazioni con gli stakeholder del territorio.</p> |
| <p><b>BISOGNI A CUI RISPONDE</b></p> | <p>La nuova domanda abitativa è l'esito dei profondi cambiamenti del sistema produttivo, delle trasformazioni demografiche e delle strutture familiari. I cambiamenti della struttura demografica della popolazione e in particolare dei nuclei familiari contribuiscono ad accrescere il bisogno abitativo. Accanto a tassi di crescita demografica praticamente azzerati della popolazione, assistiamo all'aumento dei nuclei familiari e alla riduzione della loro composizione. Aumentano le famiglie composte di una sola persona. Una tendenza che ha implicazioni importanti perché accresce la domanda di alloggi, ma ne riduce l'accessibilità.</p> <p>Da un punto di vista organizzativo sostenere la governance degli Enti Locali relativamente alle politiche abitative. Aprire uno sguardo sul dopo PNRR, passando da un approccio concentrato prevalentemente sulla messa a disposizione di nuove unità abitative ad un approccio finalizzato maggiormente alle diverse componenti del sistema (domanda/offerta del mercato privato, comunità di abitanti, gestori, ecc...).</p>                             |
| <p><b>AZIONI PROGRAMMATE</b></p>     | <p>Entro giugno 2025 rendere complessivamente esigibili 7 nuove unità abitative di Housing Temporaneo e per complessivi 35 posti letto i cui gestori saranno individuati tramite procedura di coprogettazione e il cui finanziamento trova copertura a valere sulle risorse del PNRR e del Fami.</p> <p>Entro il 2025 riprogettare a dare avvio all'Agenzia dell'abitare al fine di dare risposta al bisogno abitativo della cosiddetta fascia "grigia" cioè di chi dispone di un reddito troppo alto per accedere ai SAP e troppo basso accedere al libero mercato della locazione.</p> <p>Dare continuità agli interventi, con risorse a valere sul FNPS, che sostengono il mantenimento dell'abitazione in locazione privata e la risposta alle emergenze abitative.</p> <p>Costituire l'équipe integrata casa integrando l'intervento degli operatori che si occupano di AdI, del Centro Servizi di contrasto alla povertà, della costituenda Agenzia dell'abitare e dell'Housing Temporaneo.</p>  |
| <p><b>TARGET</b></p>                 | <p>Cittadini portatori di un bisogno abitativo e che si rivolgono ai servizi sociali</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>comunali, agli uffici/sportelli casa.</p> <p>Terzo Settore proprietario di alloggi sociali e associazioni di proprietari/piccoli proprietari di unità immobiliari sul mercato privato.</p>   |
| <b>TITOLARITA, MODALITA' ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE.</b> | <p>Comune di Montichiari in qualità di ente capofila dell'ambito territoriale in raccordo con gli ETS, i sindacati inquilini e i proprietari.</p>   |
| <b>RISORSE UMANE &amp; ECONOMICHE</b>                                  | <p>€ 150.000,00 a valere sul FAMI per il triennio 2025/2027.</p> <p>€ 160.000,00 a valere sul PNRR Housing Temporaneo fino al 31/03/2026.</p> <p>€ 40.000,00 annuali a valere sul FNPS</p> <p>€ 65.000,00 annuali dal 2025 risorse a valere sui bilanci comunali per quota capitaria.</p> |
| <b>RISULTATI ATTESI &amp; IMPATTO</b>                                  | <p>In esercizio entro il 30/06/2025 di 35 p.l. per l'emergenza abitativa</p> <p>Redazione entro il 2025 di progetto esecutivo per il riavvio dell'Agenzia dell'abitare.</p> <p>Intercettare nuove risorse a sostegno di misure di garanzia per la locazione privata.</p>                  |