

# PIANO TRIENNALE SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI



**2023/2025**

Ambito 10 – Bassa Bresciana Orientale

## SOMMARIO

INTRODUZIONE .....	2
1. ANALISI TERRITORIALE E SOCIOECONOMICA .....	2
1.1. Principali caratteristiche demografiche.....	4
1.2. Contesto socio-economico.....	7
2. DOMANDA ABITATIVA .....	9
2.1. Elementi di definizione della domanda abitativa .....	9
2.2. Quadro ricognitivo dell’offerta abitativa pubblica .....	11
2.3. Misure di sostegno all’accesso e al mantenimento dell’abitazione .....	11
3. INNOVAZIONE .....	12
3.1. Centro servizi contrasto alla povertà - area 25.....	12
3.2. Agenzia dell’abitare.....	12
3.3. Potenziamento housing temporaneo .....	13
4. PROSPETTIVE.....	13
ALLEGATO 1 - TABELLE .....	16



## INTRODUZIONE

La prima parte del Piano Triennale delinea una sintetica analisi del contesto territoriale e delle componenti rilevanti per l'inquadramento del Piano di offerta abitativa pubblica, in relazione ad elementi di analisi socio-economica e ad altre risposte locali presenti e/o in programmazione sull'abitare.



L'analisi territoriale, demografica e socioeconomica è strettamente correlata a quanto già analizzato nel Piano di Zona 2021-2023 ed integrata di elementi e dati più specifici sul tema dell'abitare, utili a dare una cornice sia dei bisogni abitativi rilevati localmente, sia dei principali target sociali per cui l'abitare è, o può più facilmente rivelarsi, una fragilità da affrontare.

La seconda parte del Piano entra maggiormente nel dettaglio di un'analisi specifica della domanda abitativa territoriale riconducendola sia alle risposte e all'offerta ad oggi esistente, sia al descrittivo e alla quantificazione degli incentivi e delle misure assistenziali ed economiche erogate, dando così una panoramica di quanto progettualmente in realizzazione nel medio periodo.



Le conclusioni del Piano triennale sono, infine, dedicate alla definizione di prospettive di intervento, sinergiche con altri settori diversi da quelli dei servizi sociali, al fine di promuovere sempre più un approccio integrato al tema dell'abitare, evidenziando la necessità di strutture, nuove modalità di accesso e accompagnamento al mantenimento dell'alloggio, potenziamento di supporti sia economico-materiali, sia relazionali-educativi.

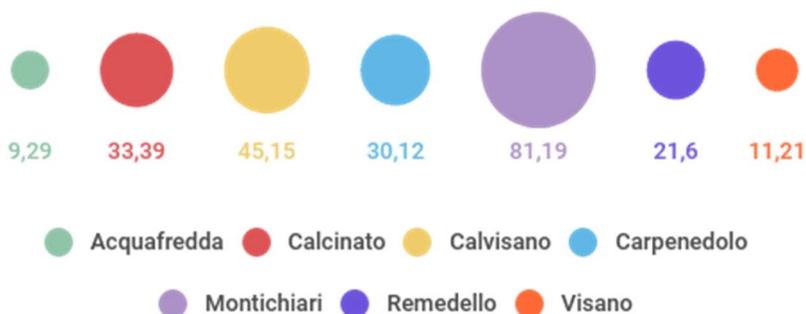
### 1. ANALISI TERRITORIALE E SOCIOECONOMICA

L'ambito territoriale sociale Bassa Bresciana Orientale si situa al limite meridionale-orientale della Provincia di Brescia, confinando in parte con la provincia di Mantova.

E' 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, Brescia, e il territorio d'ambito confina a sud-ovest con i comuni bresciani dell'Ambito Territoriale Sociale Bassa Bresciana Centrale e a sud-est con i comuni della provincia di Mantova. A est con i comuni bresciani dell'Ambito Territoriale Sociale Garda.

Complessivamente ha una superficie pari a 231.95 kmq, distribuita come da figura seguente:



Al fine di un primo inquadramento delle caratteristiche di urbanizzazione del territorio, adottiamo il sistema DEGURBA *Degree of urbanisation*: una 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.

L'indice DEGURBA associa analisi di criteri di contiguità territoriale e di analisi demografica, in una scala di classificazione a 3 livelli delle unità locali amministrative (enti locali) che prevede l'integrazione e l'analisi di elementi statistici relativi a: mercato del lavoro, educazione, condizioni di vita, welfare e turismo<sup>1</sup>.

Dall'analisi di questi indicatori sono definite le aree densamente popolate urbane, classificate con indice 1; le aree urbane periferiche e suburbane, classificate con indice 2; aree rurali, classificate con indice 3.

Applicando DEGURBA al territorio dell'Ambito otteniamo questa classificazione:

Comune	DEGURBA
Acquafredda	3
Calcinato	2
Calvisano	2
Carpenedolo	2
Montichiari	2
Remedello	3
Visano	3

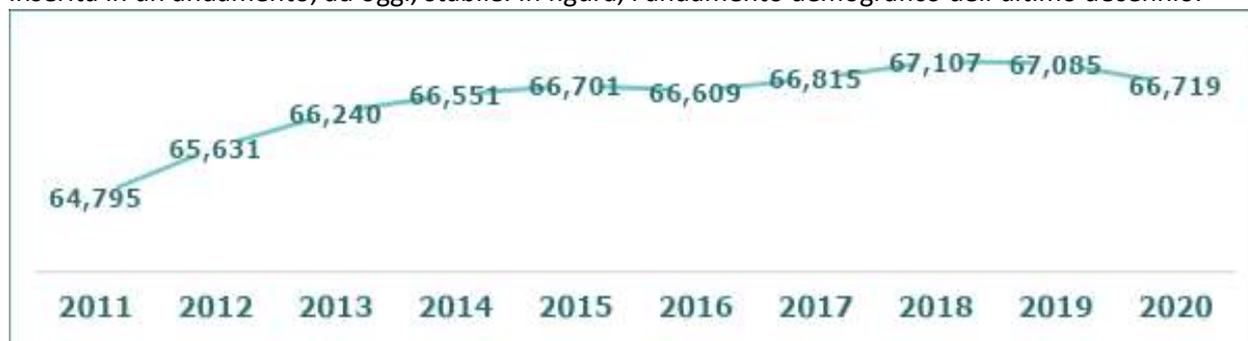
Ne emerge un quadro di urbanizzazione tra l'ambiente rurale e periferico di città, portando quindi alla luce un *mix* di bisogni e necessità molto variegato, che riporta a una richiesta complessa di politiche sociali e territoriali che devono fortemente intersecarsi.

Con una popolazione totale di 66.719 abitanti, ne deriva una densità di popolazione media pari a 287,64 abitanti/kmq.

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

## 1.1. Principali caratteristiche demografiche

La popolazione complessiva è pari a 66.719 (Dato 2020), in crescita di 110 unità rispetto al dato 2016, quindi inserita in un andamento, ad oggi, stabile. In figura, l'andamento demografico dell'ultimo decennio.



Andamento demografico 2011-2020

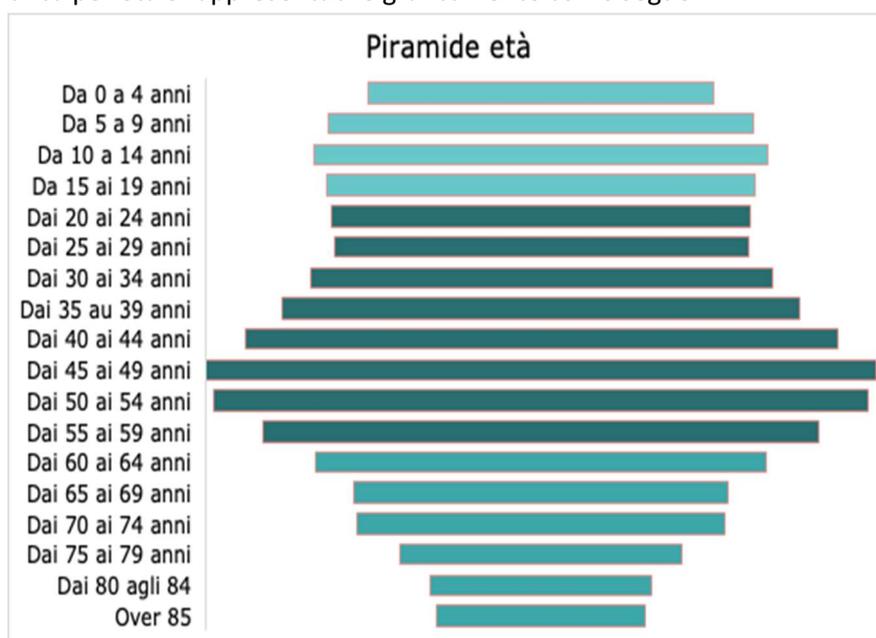
Il dato segna una decrescita demografica inferiore a quanto avviene a livello di territorio nazionale, dove la variazione % media annua nell'ultimo periodo di riferimento (2016/2019) si attestava a -0,52%.

L'analisi dell'andamento per essere correttamente interpretata necessita di un'analisi più analitica delle diversità riscontrabili a livello di singolo comune. Ad esempio, nonostante la tendenza complessiva di crescita costante, si confermano in diminuzione le popolazioni di Acquafredda, Calvisano, Remedello e Visano, in ulteriore recessione rispetto alla programmazione precedente.

Dal dato 2020, la composizione per sesso attesta nr.33.501 maschi e 33.218 femmine.

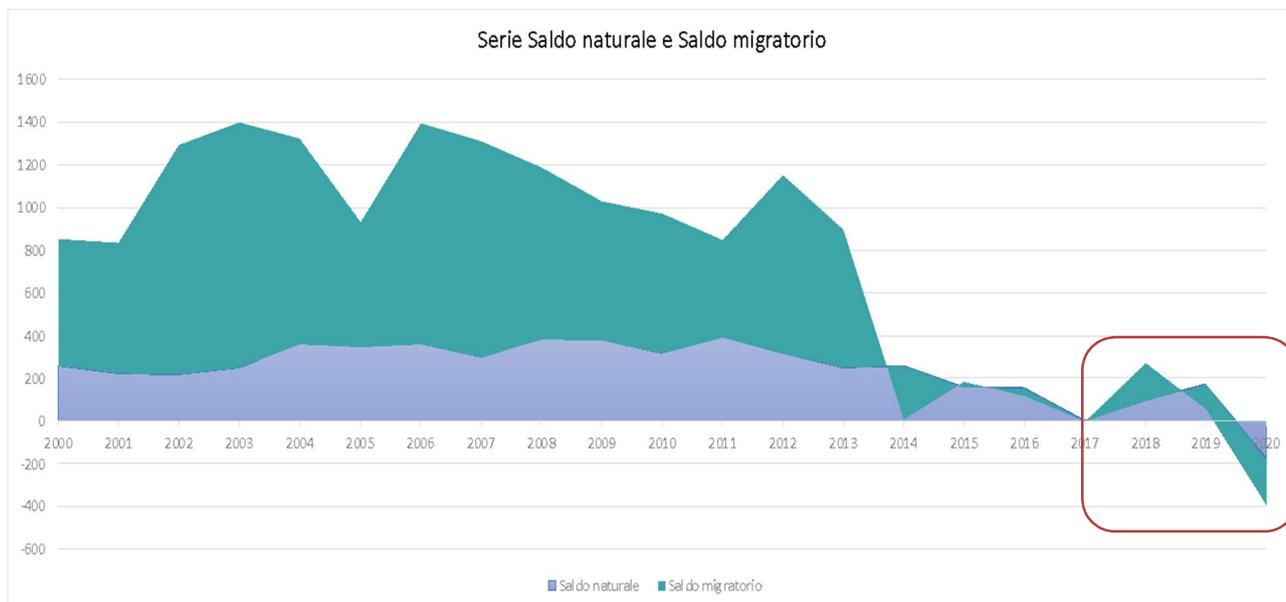
Sul totale della popolazione i minori sono 10.426 (15%) e gli over 65 anni 12.348 (18%); l'età media della popolazione d'Ambito si situa all'interno della fascia di popolazione attiva indicando un contesto abitativo più giovane degli andamenti nazionali, in cui l'incidenza degli anziani tende ad assestarsi sopra al 20%, rispetto al 18% del territorio della Bassa Bresciana Orientale. Ne deriva una complessiva tenuta sul ricambio della popolazione più stabile delle medie regionali e nazionali.

La struttura demografica per età è rappresentabile graficamente come segue:



Popolazione per fasce d'età.

Saldo naturale e migratorio, visionati nella loro periodicità di lungo periodo, sono altri indicatori utili per un’analisi demografica territoriale complessiva. Solo recentemente il loro andamento è andato in negativo e la tendenza si sta confermando. Si conferma così un territorio che dopo anni di aumentato popolamento sia per flussi dall’esterno sia per una buona tenuta di natalità rispetto ai decessi, oggi vede entrambi gli eventi ridursi consistentemente.



**Andamento saldo naturale e migratorio**

Dalla comparazione del dato 2020 con il dato 2016, si attesta un decremento della popolazione straniera residente, che è diminuita di 568 unità (in proporzione al dato sulla popolazione complessiva, di 5 volte).

Nella tabella seguente vengono forniti i dati analitici degli ultimi tre anni.

SALDO MIGRATORIO – ultimi 3 anni					
ANNI	iscritti		cancellati		totale
	M	F	M	F	
<b>2018</b>	1.139	1.037	1.066	934	176
<b>2019</b>	1.190	1.042	1.265	1.083	-116
<b>2020</b>	826	737	924	856	-217

Saldo Migratorio serie 2018-2020 M/F

Da questi primi dati emerge come la popolazione anziana sia uno dei target principali per la programmazione e la definizione delle priorità delle politiche abitative pubbliche. Sulla popolazione anziana assistiamo ad una crescita significativa delle segnalazioni e prese in carico da parte dei servizi sociali e socio-sanitari soprattutto di anziani soli e senza reti di supporto, familiari o amicali, disponibili e/o prossime.

Provando a darne una lettura ancora più accurata per fasce d’età troviamo questa composizione nella fascia over 65 della popolazione: nel 2020, nonostante l’impatto significativo apportato dall’emergenza sanitaria causata dalla pandemia Covid-19, la popolazione anziana, quindi compresa nella fascia > 65 anni è pari a 12.348 individui (+ 583 rispetto al precedente PDZ), di cui 6.799 femmine e 5.549 maschi, pari al 18,5% della popolazione complessiva.

Sulle cinque principali fasce d'età si distribuisce come segue: 25,77% da 65 a 69 anni [- 2,23%]; 25,26% da 70 a 74 anni [+ 1,26%]; 19,33% da 75 a 79 anni [- 1,67]; 15,31 % da 80 a 84 anni [+2,31]; 14,33% oltre 85 anni [+0,33%].

Fasce età	Nr. individui	%
65 - 69 anni	3.182	25,77%
70-74 anni	3.119	25,26%
75 - 79 anni	2.387	19,33%
80 - 84 anni	1.891	15,31%
> 85 anni	1.769	14,33%
<b>TOTALE</b>	<b>12.348</b>	

*Nr. anziani per fasce d'età*

L'incremento di questa fascia di popolazione è significativo anche se confrontato in riferimento all'indice di vecchiaia, che misura il numero di anziani in rapporto al numero di giovani (= numero anziani / numero giovani \*100) e permette una valutazione più complessiva sull'invecchiamento della popolazione. Nel territorio della Bassa Bresciana Orientale, fino al 2015, l'indice si era sempre attestato a valori massimi pari a 100, soglia che indica equilibrio tra anziani e giovani. Negli ultimi anni, invece, l'indice di vecchiaia è in rapida crescita, come dettagliato nella tabella sottostante. Nel 2020 si attesta a 118,31, restando tuttavia molto inferiore al parametro regionale, che si attesta invece, per la Lombardia a 170,94.

In questa prospettiva, le tematiche relative alla presa in carico e al conseguente carico sociale di una popolazione in cui gli anziani sono invece verificabili adottando l'indice di carico sociale che nel nostro territorio resta tuttavia abbastanza costante, se non in leggera flessione, attestandosi nel 2020 a 51,82, pari a [-0,82].

## 1.2. Contesto socio-economico

Passando ad una lettura di tipo socio economico ed entrando maggiormente nell'analisi delle caratteristiche, strutture e target del bisogno abitativo territoriale, abbiamo, nell'Ambito 10, la seguente distribuzione di nuclei familiari:

COMUNE	1 (non in coabitazione)	1	2	3	4	5	6 e +	totale
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>TOTALE</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>

*Composizione nuclei familiari per nr. componenti per Comune*

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.

Complessivamente sono, al censimento 2011, 24.871 i nuclei familiari presenti sul territorio, di cui: 6.424 nuclei mononucleari; 6.683 a due componenti; 5.415 a tre componenti; 4.455 a quattro componenti; 1.895 oltre i cinque componenti.

Rispetto alla distribuzione delle tipologie di composizione sopra elencate, si rileva un allineamento con il dato provinciale (scostamento <1,5%) per i nuclei a 2,3 e 4 componenti.

La % di nuclei mononucleari dell'ambito che si attesta al 25,83% dei nuclei complessivi è inferiore alla % provinciale di 4,89 (dato provinciale 30,72%).

La % di nuclei con un numero di componenti > 5, corrispondente a 7,62%, è maggiore della % provinciale di 2,15 (dato provinciale 5,47%).

Paragonando questo dato complessivo con il dato specifico relativo alla popolazione "SAP" troviamo alcune similitudini strutturali. Le tipologie sopra elencate come dominanti rappresentano coerentemente la maggioranza dei beneficiari dei servizi abitativi pubblici. Sono 120/319 gli assegnatari in nuclei mononucleari (37,6%); e 54 i nuclei di 5 o più componenti (16,9%). Il dettaglio dei dati è fornito nell'allegato 1.

Al dato precedente si aggiunge la panoramica delle principali tipologie strutturali di nuclei familiari (Dati Demo Istat 2020 – Famiglie per tipologia di famiglia), attestando una prevalenza di nuclei con figli a carico (70%), di cui il 19% mono genitoriali.

COMUNE	Coppie senza figli	Coppie con figli	Coppie con figli	Padre con figli	Madre con figli	Numero nuclei
Acquafredda	150	252	252	6	50	460
Calcinato	1.067	2.005	2.005	95	383	3.550
Calvisano	659	1.432	1.432	66	234	2391
Carpenedolo	1.096	2.018	2.018	92	384	3.590
Montichiari	2.048	3.791	3.791	152	795	6.786
Remedello	267	573	573	16	100	956
Visano	155	339	339	13	46	553
<b>SUBTOT</b>	<b>5.442</b>	<b>10.410</b>	<b>10.410</b>	<b>442</b>	<b>1.992</b>	<b>18.286</b>

*Nuclei familiari per tipologia di struttura familiare per Comune*

La situazione complessiva dei redditi sull'Ambito appare piuttosto stabile rilevata tra le dichiarazioni 2013 e 2016 (anno di riferimento 2015). FONTE: Dipartimento delle Finanze.

FASCE REDDITI	Frequenza contribuenti 2012	Frequenza contribuenti 2015	Frequenza contribuenti 2020	Variazione 2012/2020
Saldo negativo	215	146	0	-215
0 -10.000 Euro	12.231	11.204	10.880	-1.351
10.000 – 15.000 Euro	6.824	6.424	6.164	-660
15.000 – 26.000 Euro	15.697	15.228	16.363	<b>+666</b>
26.000 a 55.000 Euro	7.078	8.892	10.326	<b>+3.248</b>
55.000 a 75.000 Euro	609	698	873	<b>+264</b>
75.000 a 120.000 Euro	417	419	529	+112
Oltre 120.000 Euro	227	211	281	+54
<b>NUMERO CONTRIBUENTI</b>	<b>43.298</b>	<b>32.018</b>	<b>45.416</b>	-

*Variazione contribuenti per fasce 2012-2015 e 2020*

Dall'analisi delle frequenze di contribuenti per fasce di reddito, quanto già rilevato nel precedente Piano di Zona viene confermato: sono in aumento i contribuenti in fascia di reddito medio e, nell'ultima rilevazione, anche nella fascia 55.000 – 75.000 euro.

Evidentemente, il dato del reddito non può essere esaustivo dell'analisi della capacità economica dei singoli e/o dei nuclei, serve quindi solamente a dare una lettura panoramica delle risorse in entrata.

In rapporto a quest'analisi di disponibilità economica vanno letti anche i valori medi di mercato per acquisto e locazione, di cui in tabella si dà un'estrazione dei valori massimi e minimi per ognuno dei comuni.

	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				
Dato al I semestre 2022, rilevato su Abitazione Stato Normale, in Centro Abitato				

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.

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 quasi privo di offerte di locazione e rallentato per via dei costi e delle dinamiche domanda/offerta sempre più complesse.

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.

L'evoluzione del mercato del lavoro verso forme contrattuali flessibili ha creato una frattura sociale tra chi ha mantenuto il proprio lavoro e la propria certezza reddituale e chi si è trovato in una condizione di indebitamento non esigibile mettendo a rischio la propria sicurezza abitativa.

Il reddito rappresenta una delle cause principali della vulnerabilità abitativa. In questo senso l'emergenza epidemiologica ha avuto un impatto elevatissimo, facendo scivolare nell'area del disagio abitativo una vastità di persone per le quali invece la casa in passato non rappresentava un problema.

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.

## 2. DOMANDA ABITATIVA

### 2.1. Elementi di definizione della domanda abitativa

Nell'audizione dell'ISTAT nella seduta del 6 settembre 2022 del Gruppo di lavoro sulle politiche per la Casa e l'emergenza abitativa del MLPS viene proposto un quadro informativo su alcune delle principali dimensioni della disuguaglianza abitativa attraverso una serie di indicatori che misurano la povertà assoluta delle famiglie.

Nel 2021 in Italia il 70,8% delle famiglie risultano proprietarie dell'abitazione in cui vivono, mentre il 20,5% vivono in affitto e l'8,7% dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito. Le famiglie proprietarie di un'abitazione e che pagano un mutuo rappresentano, invece, il 12,8% del totale. Sono 11,8 milioni le persone che vivono affitto

A vivere in affitto sono le famiglie di più recente costituzione, il 47,8% delle persone sole con meno di 35 anni e il 39,9% delle giovani coppie senza figli (quando la donna ha meno di 35 anni di età). Percentuali elevate si osservano anche tra le persone sole di 35-64 anni (33,2%), tra le famiglie monogenitore con figli minori

(30,8%) e tra quelle con almeno tre minori (33,7%). Vive, infine, in questa condizione il 35,5% delle famiglie in cui il principale percettore di reddito è disoccupato e il 68,5% delle famiglie con stranieri (quota che sale al 73,8% per le famiglie composte da soli stranieri, dove poco più di una famiglia su 10 vive in una casa di proprietà).

L'incidenza di povertà assoluta è maggiore tra le famiglie che vivono in affitto. Nel 2021, le oltre 889mila famiglie povere in affitto corrispondono al 45,3% di tutte le famiglie povere, con un'incidenza di povertà assoluta pari al 18,5%, contro il 4,3% di quelle che vivono in abitazioni di proprietà.

L'analisi del titolo di godimento dell'abitazione mostra come l'incidenza di povertà assoluta delle famiglie dove sono presenti minori sia pari al 28,2% se la famiglia è in affitto, contro il 6,4% di quelle proprietarie di un'abitazione.

Rispetto alla cittadinanza, vive in affitto il 76,5% delle famiglie povere di origine straniera; solo il 10,6% ha una casa di proprietà contro, rispettivamente, il 31,1% e il 54,9% delle famiglie in povertà di soli italiani.

Il tasso di sovraffollamento rappresenta un indicatore di particolare rilevanza nell'analisi della qualità delle condizioni abitative delle famiglie: esso è definito come la percentuale di famiglie che non dispongono di un numero di stanze adeguato alla loro composizione. A livello nazionale, le famiglie che vivono in tale condizione sono il 20,2% del totale, con valori particolarmente elevati per le famiglie in affitto (35,6%)

Il tasso di sovraffollamento risulta particolarmente elevato nelle coppie con figli minori (38,3%) e nelle famiglie monogenitore con figli minori (46,3%); nel complesso, quattro famiglie su dieci con almeno un minore vivono in una abitazione sovraffollata (quasi due famiglie su tre quando i minori sono tre o più). Inoltre, una famiglia di stranieri su due vive in tale condizione (48,1%), contro il 17,3% delle famiglie composte da soli italiani.

Le spese per l'abitazione (condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo) rappresentano una parte significativa del bilancio familiare e possono incidere soprattutto sulle capacità di spesa delle famiglie meno abbienti. Secondo i dati Istat una famiglia spende in media 320 euro mensili, a fronte di un reddito netto pari a 2.734 euro mensili. Le famiglie in affitto spendono mediamente di più, 579 euro al mese, mentre quelle proprietarie vedono più che dimezzare l'importo, a 263 euro.

La spesa media per l'abitazione varia in misura ridotta in funzione del reddito disponibile delle famiglie: si va dai 288 euro per le famiglie meno abbienti ai 363 euro per le famiglie più benestanti. Ne risulta che, al variare del reddito, l'incidenza delle spese per l'abitazione sia fortemente eterogenea: dal 32,3% per le famiglie più povere sino al 6,6% per quelle più abbienti.

L'incidenza delle spese per l'abitazione è ovviamente più alta per le famiglie in affitto, arrivando a quasi un terzo del loro reddito (27,9%), valore superiore anche a quello delle famiglie proprietarie con mutuo (21,1%).

Le situazioni considerate di maggiore vulnerabilità (ossia quelle in cui il rapporto tra le spese per l'abitazione e il reddito appare particolarmente elevato) si individuano così tra le persone sole (17,6%), in particolare quelle fino a 34 anni di età (24,9%), tra le famiglie monogenitori con figli minori (17,6%) e tra le giovani coppie senza figli (14,6%). Le condizioni si fanno meno critiche per le coppie senza figli e quelle con figli adulti. Elevata è anche l'incidenza per le famiglie composte da soli stranieri (25,9%).

Un indicatore di interesse è rappresentato dalla quota di famiglie in sovraindebitamento, ovvero con una quota di spese per l'abitazione sul reddito disponibile uguale o superiore al 40%. Quasi 2 milioni e 500 mila famiglie (9,9% del totale) si trovano in queste condizioni.

Ulteriore conferma delle condizioni di difficoltà osservate per alcuni segmenti della popolazione viene dalla percentuale di famiglie che riferiscono di essersi trovate almeno una volta, nel corso del 2021, in arretrato con il pagamento delle spese per le utenze domestiche, l'affitto o le rate del mutuo. Il ritardo nei pagamenti delle spese per la casa si associa alla loro incidenza sul reddito disponibile

La condizione dei lavoratori con i livelli retributivi più bassi rischia di risentire molto della perdita di potere d'acquisto delle retribuzioni contrattuali dovute all'accelerazione dell'inflazione osservata nel 2022 (la riduzione del potere d'acquisto è particolarmente marcata proprio tra le famiglie con forti vincoli di bilancio). Se, nell'ultimo decennio, ci eravamo abituati a un'inflazione sotto il tasso del 2%, da aprile 2021 l'inflazione (dovuta quasi esclusivamente al forte rialzo dei prezzi dei beni energetici) ha invece iniziato a crescere per

raggiungere, a dicembre 2022, l'11,6 % su base annua. La dinamica inflazionistica si riflette anche nel settore degli affitti, con conseguenze che cominciano ad essere rilevanti anche a livello lombardo.

## 2.2. Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa pubblica

Il quadro dell'offerta dei servizi abitativi pubblici viene fornito alla luce dell'articolazione del territorio lombardo in ambiti territoriali dei Piani di Zona, come previsto dall'art 6 della L.r. n. 16/2016.

Complessivamente nell'ambito Bassa Bresciana Orientale il patrimonio destinato ai servizi abitativi pubblici, sulla base anche di quanto indicato nelle tabelle allegate è costituito da 371 unità abitative, di cui 174 di proprietà delle ALER e le restanti 183 di proprietà dei comuni.

Complessivamente l'offerta abitativa pubblica costituisce il 7% delle unità abitative in locazione presenti nei Comuni dell'Ambito.

L'offerta abitativa pubblica si caratterizza:

- per essere costituita in prevalenza, oltre il 60%, da unità immobiliari comprese tra 30 e 70 mq;
- per essere destinata per oltre il 60% a famiglie di uno o due componenti;
- per la prevalenza degli assegnatari, il 60%, che da un punto di vista della condizione economica rientrano ai sensi della dell'art. 31, comma 4 della L.R. 27/2009 all'area della protezione;
- per avere una ripartizione tra il totale degli assegnatari che vede abitare le unità abitative dal 69% da cittadini italiani e per il 31% da stranieri;
- per essere destinata in uguale misura per circa un terzo a famiglie di anziani e a famiglie con almeno la presenza di un minore.

Montichiari e Calcinato sono i due Comuni classificati con fabbisogno abitativo in aumento dal PRERP che si affianca all'originaria classificazione dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa (ATA) che fa riferimento alla Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/2004, in vigore dal 18 febbraio 2004. In particolare, ai Comuni ad alta tensione abitativa è destinato il Fondo inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'art. 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito in legge con L. 124 del 28 ottobre 2013.

## 2.3. Misure di sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione

Una tipologia di strumenti per definire il perimetro dell'area in difficoltà abitativa è rappresentata dalle misure regionali per sostenere famiglie in affitto sul libero mercato: la Misura unica del Fondo per la locazione ed il Fondo per la morosità incolpevole.

Nel triennio 2020/2022 con la "Misura Unica" si sono assegnati complessivamente nell'Ambito € 533.147,00 per sostenere i propri cittadini, con un ISEE inferiore a 35.000 euro, titolari di un contratto di locazione sul libero mercato, in difficoltà con il pagamento del canone; si è provveduto ad assegnare contributi, fino ad un importo massimo di 1.600 euro, da erogare direttamente al proprietario dell'alloggio, a copertura di un massimo di 4 mensilità.

I destinatari dell'agevolazione nel triennio 2020/2022 sono stati 571.

Nel triennio 2020/2022, Il Fondo inquilini morosi incolpevoli ha programmato risorse per € 344,160,00 per i due comuni (Calcinato e Montichiari) ad alta tensione abitativa per il contrastare le situazioni di sfratto, mediante un contributo ai cittadini per sanare la morosità incolpevole fino a 12.000,00 euro che ha consentito l'erogazione di contributi a 49 beneficiari.

Il contributo di solidarietà ordinario previsto dal Regolamento Regionale 11/2019 - finalizzato ad assicurare un sostegno al pagamento delle spese per la locazione, da una parte, per i primi tre anni, agli indigenti che entrano negli alloggi SAP e dall'altra agli inquilini SAP in comprovate difficoltà - rappresenta indirettamente un elemento che contribuisce a stabilizzare il flusso di entrate dei Comuni, prevenendo il sorgere di situazioni di morosità. In particolare, le spese generali e per le utenze finiscono per intaccare la capacità delle famiglie di mantenere l'abitazione e fanno emergere, in particolare, il problema della correlata povertà energetica, peraltro di stretta attualità con l'incremento delle tariffe energetiche.

Nel triennio 2020/2022 con il “Contributo di solidarietà” si sono assegnati complessivamente nell’Ambito € 127.527,00.

### 3. INNOVAZIONE

Appare evidente che in un contesto socioeconomico complesso e in continuo cambiamento sia necessario programmare politiche locali di medio lungo periodo capaci, perlomeno, di disegnare scenari di cambiamento e su questi sperimentare interventi che possano, per progetti, innescare l’avvio e la strutturazione di soluzioni al bisogno abitativo rilevato.

Se, da un lato, il sistema regionale e locale dei servizi abitativi pubblici ha introdotto alcuni stimoli a coltivare una più diffusa e collettiva attenzione alla mappatura dei bisogni e una ricomposizione delle risorse disponibili, è evidente come la risposta resti ancora sotto proporzionata al bisogno complessivo, sia materialmente (nr. alloggi), sia qualitativamente. Oggi, l’abitare è e resta una delle basi necessarie per processi di inclusione e rafforzamento sociale, ma va accompagnato da altri interventi e reti, per stimolare i nuclei familiari coinvolti verso un’attivazione e/o per permettere l’accesso a sostegni sociali. Inoltre, vanno prese in considerazione fragilità abitative nuove, espressione non solo di quadri familiari e/o individuali già compromessi, ma nate come effetto di altre cause di vulnerabilità e fragilità: relazionale (separazioni, divorzi, solitudini...) e/o economica (perdita del lavoro, sovraindebitamento, aumento dei costi...), per elencarne due delle principali.

L’ambito 10 Bassa Bresciana Orientale, negli anni, ha sperimentato diverse misure integrative rispetto alle strutturali per sostenere l’abitare, in questo Piano Triennale, per coincidenza di tempi, ricadono tre progettualità specifiche che intersecano, più o meno intensamente i temi dell’accesso e del mantenimento dell’abitazione.

Illustreremo sinteticamente le tre progettualità:

- integrazione di posti alloggiativi in emergenza ed urgenza per il Pronto intervento sociale e/o per situazioni di emarginazione grave (2023-2026);
- sperimentazione di un’Agenzia dell’abitare (2023-2024);
- ampliamento e potenziamento dell’Housing temporaneo (2023-2026).

#### 3.1. Centro servizi contrasto alla povertà - Area 25

Da settembre 2023, l’Ambito distrettuale 10 Bassa Bresciana Orientale ha avviato, in riferimento al LEPS Centro servizi contrasto alla povertà, come declinato nel Piano Nazionale degli interventi e servizi sociali, la sperimentazione di Area 25, spazio dedicato alla fornitura di interventi di supporto in emergenza, prima accoglienza e orientamento per utenza in vulnerabilità e fragilità sociale, con possibilità di accoglienza temporanea notturna per brevi periodi. La progettualità, finanziata con la linea di intervento C dell’avviso 1/2022 PrIns ha previsto la costituzione di un’équipe dedicata composta da assistente sociale ed educatore che in raccordo con i servizi sociali di base, specialistici e associazioni territoriali promuovono le attività di Area 25, assicurando anche gli interventi alloggiativi brevi, quando necessari.

Lo spazio di Area 25 è un ampio appartamento con un ufficio dedicato all’équipe, una sala riunioni/colloqui, una lavanderia, due bagni protetti, un’area cucina con annessa sala polivalente e tre camere per accoglienze notturne di breve durata.

Le tre camere, per complessivi cinque posti letto, destinati all’accoglienza in emergenza per brevi periodi, rappresentano un incremento delle risposte territoriali disponibili. La progettualità ha un valore complessivo pari a 134.000,00 euro.

#### 3.2. Agenzia dell’abitare

L’ambito 10 Bassa Bresciana Orientale, nel Piano di Zona 2021-2023, in coerenza con quanto declinato nell’obiettivo trasversale dedicato alle politiche abitative, ha promosso quale azione premiale sovradistrettuale l’avvio e la sperimentazione di un’Agenzia dell’abitare, da realizzarsi in partenariato con

l'Ambito 11 Garda nel terzo anno di programmazione (2023). L'agenzia dell'abitare, che prende spunto da altre esperienze sperimentate soprattutto nell'*hinterland* milanese, vuole provare a presentarsi come una soluzione mix tra le risposte offerte dai servizi abitativi pubblici, le offerte del mercato privato e le soluzioni co-progettate con le imprese sociali non profit.

L'Agenzia dell'abitare sembra essere un'occasione importante per costituire alleanze fattive tra i diversi soggetti pubblici e privati, richiedendo un intervento congiunto di istituzioni pubbliche da un lato e di istituzioni private e soggetti non profit dall'altro.

Obiettivo principale dell'Agenzia dell'abitare è orientare all'abitare inquilini e proprietari con particolare riferimento alla ricomposizione delle risposte già esistenti e con apertura e sperimentazione verso l'incremento delle possibilità di locazione e di canone concordato al fine di favorire accoglienza della domanda, accompagnamento all'abitare e matching domanda/offerta. Contemporaneamente l'Agenzia mira a divenire osservatorio permanente e locale sulle principali problematiche riscontrate territorialmente sul tema dell'abitare.

I due ambiti hanno avviato la programmazione congiunta a fine 2022 e l'avvio della sperimentazione è calendarizzato dall'estate 2023, per 12 mesi di attività. La progettualità ha un valore complessivo pari a 20.000,00 euro, per l'Ambito 10 Bassa Bresciana Orientale.

Con le risorse della premialità si auspica la sperimentazione dell'Agenzia dell'Abitare con l'apertura di uno sportello di primo accesso e *front office*, aperto almeno una mezza giornata a settimana e la messa a disposizione di un'équipe di più professionisti, sociali e tecnici, in grado di mappare, ricomporre e promuovere interventi che potranno ulteriormente svilupparsi nel proseguo della sperimentazione.

### 3.3. Potenziamento Housing temporaneo

L'Ambito 10 Bassa Bresciana Orientale ha aderito all'Avviso 1/2022 PNRR presentando una proposta progettuale a valere sulla linea di intervento 1.3.1. Housing temporaneo, che prevede la ristrutturazione e l'adeguamento di nr.4 unità immobiliari site nel Comune di Montichiari per complessivi 12/15 posti disponibili. L'investimento infrastrutturale sarà accompagnato, per la durata del progetto, ad un investimento gestionale che garantirà la presenza di un'équipe che seguirà la definizione dei progetti individualizzati dei beneficiari e accompagnerà il periodo di residenza, che si stima possa durare circa 18 mesi per nucleo, in vista del reperimento di una soluzione abitativa più stabile. L'équipe sarà composta da assistente sociale ed educatore e il progetto sarà integrato anche in continuità con quanto avviato, ad esempio, con Area 25 e in raccordo con gli interventi promossi dall'Agenzia dell'abitare. La progettualità ha un valore complessivo pari a 710.000,00 euro, inclusi costi di investimento per la ristrutturazione.

L'avvio delle attività è previsto entro giugno 2023 e la loro conclusione entro giugno 2026.

## 4. PROSPETTIVE

Le linee d'indirizzo per la programmazione sociale locale per il triennio 2021-2023 hanno evidenziato la centralità della programmazione degli interventi riguardanti le politiche abitative. I nuovi bisogni emersi sono in gran parte riconducibili a esigenze reddito-correlate, legate alla perdita del lavoro e alla marginalità socioeconomica.

La principale difficoltà riguarda il sostegno delle spese legate al mantenimento dell'abitazione con un ampliamento della platea dei possibili beneficiari a rischio, persone e/o nuclei familiari che fino ad ora non avevano presentato problemi. Il superamento del blocco degli sfratti, infatti, sta già portando ad un aumento degli inquilini privati che chiedono ai servizi forme di supporto.

Esiste, in contemporanea, il rischio che persone già vulnerabili e in carico ai servizi, già assegnatarie di alloggi pubblici, non più in grado di sostenere canoni SAP, diventino morose sommandosi alla quota storica di inquilini con morosità pregressa.

Vi è quindi la necessità di organizzare la risposta sia in termini di mantenimento e di protezione rispetto a chi è già in carico, sia in termini di ampliamento ed integrazione delle risposte che la rete può dare.

La qualità dell'abitare passa proprio dal riconoscimento che la risposta al solo bisogno di un alloggio non risolve la necessità del monitoraggio e dalla risposta integrata di altre necessità sociali (fragilità, disabilità,

violenza domestica, ecc.). Questi aspetti, tra i molti, richiedono interventi di programmazione in grado, ad esempio, di ripensare le modalità organizzative dei servizi e degli strumenti, sul territorio, a fronte di un'utenza che nei prossimi anni invecchierà maggiormente e potrebbe essere più povera o bisognosa di servizi domiciliari o di prossimità.

Appare quindi necessario ampliare il panorama dei soggetti coinvolti (operatori privati, associazioni, fondazioni, community manager e gestori sociali) che, a vario titolo, possono contribuire alla risposta sia in termini di risorse che di conoscenza diretta del bisogno abitativo.

Il Piano di Zona si configura come lo strumento privilegiato per conseguire forme di integrazione tra le varie politiche mediante l'analisi dei bisogni, la definizione delle priorità, la gestione innovativa, flessibile e partecipata del sistema di offerta.

In questo contesto, la sinergia tra il Piano regionale dei Servizi Abitativi e il Piano Povertà all'interno della programmazione sociale del documento di Piano può offrire strumenti complementare per la prevenzione ed il contrasto alla povertà, all'esclusione e alla marginalità sociale.

La programmazione comunale dell'offerta cerca di trovare risposte alle aree di domanda (del disagio e della difficoltà) con strumenti articolati. L'offerta tradizionale, infatti, non esaurisce i bisogni abitativi che si manifestano sui territori. In questo quadro si inserisce quindi la necessità che i nuclei familiari con problemi nella sfera dell'abitare non possano essere solo destinatari di un SAP o di un contributo a ristoro delle difficoltà nel mantenere una locazione; occorre invece prevedere un accompagnamento sociale/educativo sia rivolto a coloro che accedono a tali servizi e interventi, ma soprattutto per coloro che non vi accedono, con i quali va costruito anche un piano di supporto fuori dai SAP e dagli altri supporti canonici.

Rientrano in queste ipotesi, ad esempio, i casi di emarginazione su cui sperimentare percorsi di housing first, all'interno del Piano Povertà.

Inoltre, il rafforzamento della programmazione comunale passa anche attraverso reti territoriali efficaci sul tema dell'abitare, che all'analisi del bisogno abitativo e dalle risorse della comunità, si colleghi anche con altri filoni della programmazione zonale in una logica di sviluppo territoriale con l'obiettivo di costruire una filiera del sostegno all'abitare.

# **PIANO TRIENNALE SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI**

## **ALLEGATO 1 – TABELLE**



## ALLEGATO 1 - TABELLE

Tabella 1 - ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
	censimento 2011	censimento 2001	censimento 2011	censimento 2001	censimento 2011	censimento 2001	censimento 2011	censimento 2001	censimento 2011	censimento 2001	censimento 2011	censimento 2001
Valore assoluto Ambito Territoriale	6.424	4.193	6.683	5419	5.415	4.799	4.455	3.850	1.895	1.610	24.872	19.871
Valore assoluto Provincia (dato 2011)		157.773		142.532		104.625		80.556		28.093		513.579

Tabella 2 - ANALISI DEMOGRAFICA

ANALISI DEMOGRAFICA										
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
	<i>Numero residenti</i>									
	Dato 2020	Dato 2016	Dato 2020	Dato 2016	Dato 2020	Dato 2016	Dato 2020	Dato 2016	Dato 2020	Dato 2016
Totale Ambito	66.719	66.609	7.261	7829	10.426	11.255	12.348	11.765	nd	nd

Tabella 3 - APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato **	Valore medio locazione **	Alloggi sfitti/inutilizzati *
	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
Valore assoluto Ambito Territoriale	19.187	5.534	965,71/1.242,86 euro	2,96/3,96 euro/mq/mese	nd
Valore assoluto Provincia	392.407	104.212	nd	nd	nd

Tabella 4 - RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Calcinato	31	84		1	0	0
Calvisano	18	12		1		
Carpenedolo	4	33				
Montichiari	94	45		10	1	
Remedello	26			1		
Visano	9			1		
<b>Totale Ambito</b>	<b>182</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Tabella 5 - ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI

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									
Calcinato	2	80	33	1					
Calvisano		21	9	1					
Carpenedolo		18	19						
Montichiari	9	75	55			10		1	
Remedello		26		1					
Visano		9		1					
<b>Totale Ambito</b>	<b>11</b>	<b>229</b>	<b>116</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Tabella 6 - ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI

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									
Calcinato	107	5	3	1					
Calvisano	29		2						
Carpenedolo	31	0	6						
Montichiari	127	7	4	10			1		
Remedello	26			1					
Visano	2	2		1					
<b>Totale Ambito</b>	<b>322</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabella 7 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

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
Calcinato	35	22	13	15	9	13	107
Calvisano	7	8	3	6	3	1	28
Carpenedolo	11	5	3	2	4	5	30
Montichiari	54	25	18	12	9	8	126
Remedello	11	11		2	2		26
Visano	2						2
<b>Totale Ambito</b>	<b>120</b>	<b>71</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>319</b>

Tabella 8 - ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei famigliari</i>				
Calcinato	67	27	8	5	107
Calvisano	8	1	20		29
Carpenedolo	19	5	5	1	30
Montichiari	84	28	14		126
Remedello	15	3	8		26
Visano		2			2
<b>Totale Ambito</b>	<b>193</b>	<b>66</b>	<b>55</b>	<b>6</b>	<b>320</b>

Tabella 8 - ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA

ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA								
	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
	<i>Numero residenti</i>							
	Dato 2020	Dato 2016	Dato 2020	Dato 2016	Dato 2020	Dato 2016	Dato 2020	Dato 2016
Valore assoluto Ambito Territoriale	56.706	56.172	2.752	2.608	7.261	7.829	66.719	66.609
Valore assoluto Provincia		1.027.963		69.486		155.708		1.253.157

Tabella 9 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>			
Calcinato	171	1	91	263
Calvisano	33	1	16	50
Carpenedolo	52		39	91
Montichiari	235	2	71	308
Remedello	37	0	12	49
Visano	2			2
<b>Totale Ambito</b>	<b>763</b>			

Tabella 10 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CATEGORIE SOCIALI

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CATEGORIE SOCIALI				
	TOTALE FAMIGLIE ANZIANI	TOTALE FAMIGLIE DISABILITA'	TOTALE FAMIGLIE CON MINORI	TOTALE FAMIGLIE
	<i>Numero nuclei famigliari</i>			
Calcinato	28	33	41	102
Calvisano	9	2	4	15
Carpenedolo	11	9	12	32
Montichiari	48	42	29	119
Remedello	8	5	6	19
Visano	2	0	0	2
<b>Totale Ambito</b>	<b>106</b>	<b>91</b>	<b>92</b>	<b>289</b>