

Ambito territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

Distretto n°7

---

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO,  
ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO



**PIANO ANNUALE  
DELL'OFFERTA  
ABITATIVA**  
**Ambito Distrettuale Oglio Ovest**  
**ANNO 2023**

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci in data 15/12/2022, verbale n. 14

## Premessa

La Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) introduce un nuovo approccio alle politiche abitative, basato su concetti quali la casa come servizio alla persona e come un sistema unitario di offerta - pubblica, sociale e privata - per soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.

Le politiche abitative sono in stretto contatto con le politiche sociali e sono strumento di salvaguardia della coesione sociale.

L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona di cui all'articolo 18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale) e diviene il regista delle politiche abitative distrettuali, ossia viene superato il concetto di singolo comune.

Diviene fondamentale in quest'ottica, la collaborazione ed il supporto con i comuni, nel loro rinnovato ruolo di programmatori dell'offerta abitativa nei territori, coerentemente alla natura ed alle caratteristiche della dinamica territoriale del fabbisogno abitativo primario.

Gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni, come ambito distrettuale sono:

- a) il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Il Piano Triennale definisce il quadro conoscitivo del territorio individuando le caratteristiche socio-demografiche della popolazione di riferimento, in particolare:

- a) Determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare
- b) Definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato a SAP e SAS, rilevato attraverso l'Anagrafe regionale del patrimonio
- c) Quantifica le unità abitative destinate a SAP e SAS prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento. Relativamente ai SAP, la previsione è effettuata in base alla media delle assegnazioni ordinarie effettuate nell'ultimo triennio
- d) Definisce le linee d'azione nel triennio di riferimento per il contrasto dell'emergenza abitativa di cui all'art. 23, comma 13 della L.r. 16/2016

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale.

L'ambito di applicazione e l'iter di approvazione del Piano Annuale sono disciplinati dagli artt. 2, 4 e 28, commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 4/2017 e successive modifiche e integrazioni.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa è in capo all'Ente Locale, segnatamente al Comune Capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona. In particolare l'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Distrettuale Oglio Ovest in data 19/03/2019 ha individuato il Comune di Chiari "Ente capofila" di ambito per la stesura della proposta del Piano Annuale e Triennale dell'offerta abitativa.

## Il percorso per la predisposizione del Piano annuale

Il Piano 2023 è in continuità con i precedenti Piani annuali.

Il Piano Sociale di Zona per il triennio 2021-2023 prevede una specifica azione relativa alle politiche abitative, comune a tutti gli ambiti distrettuali della provincia di Brescia, nella consapevolezza che il Problema Casa ricopre importanza nelle Politiche sociali.

Obiettivo per il Triennio è di consolidare una nuova prospettiva di lavoro relativamente alle politiche abitative orientata alla costruzione di reti di attori, alla riorganizzazione della raccolta dei dati per ricostruire informazioni sullo stato del patrimonio privato sfitto e inutilizzato, all'organizzazione di nuovi dispositivi in grado di favorire accoglienza della domanda, accompagnamento all'abitare e matching domanda/offerta, alla qualità dell'abitare, con particolare attenzione alle relazioni di vicinato, alle relazioni intra familiari e allo sviluppo di pratiche solidali all'interno delle comunità condominiali.

Azione prevista è la costituzione di un tavolo permanente composto da rappresentanti del Coordinamento degli uffici di piano/referenti degli ambiti capofila per i Sap e allargato a seconda dell'oggetto di lavoro ai rappresentanti di altri attori, pubblici e privati (Aler, Terzo Settore, Associazioni della proprietà, Sindacati degli inquilini, ecc...).

Il Tavolo avrà il compito di:

- raccolta dei dati per ricostruire informazioni sullo stato del patrimonio privato sfitto e inutilizzato;
- elaborare proposte relativamente all'organizzazione di nuovi dispositivi in grado di favorire accoglienza della domanda, accompagnamento all'abitare e matching domanda/offerta;
- favorire il confronto sulle buone pratiche anche relativamente a quanto previsto dalla normativa dei Sap;
- promuovere spazi di co-progettazione delle politiche abitative tra pubblico e privato, coinvolgendo anche soggetti diversi rispetto ai tradizionali attori del welfare (che possono incrementare le risorse a disposizione e contribuire a dare risposte diversificate ai problemi abitativi);
- promuovere nei Comuni della Provincia l'adozione delle misure necessarie per dare corso all'accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato.

## Breve descrizione del contesto

L'Ambito distrettuale Oglio Ovest è composto da 11 Comuni: Castelvotati, Castrezzato, Cazzago San Martino, Chiari, Coccaglio, Comezzano Cizzago, Roccafranca, Rovato, Rudiano, Trenzano ed Urago d'Oglio, con un numero di abitanti ed estensione territoriale differenti tra loro. Sono tre i comuni con una popolazione inferiore ai 5.000 abitanti (Comezzano-Cizzago, Roccafranca e Urago d'Oglio), 5 quelli con una popolazione compresa tra i 5.000 e i 10.000 (Castelvotati, Castrezzato, Coccaglio, Rudiano e Trenzano) e 3 i comuni dell'Ambito distrettuale con una popolazione che supera i 10.000 abitanti (Cazzago San Martino, Chiari e Rovato).

## Avviso e assegnazioni Anno 2022

Nel corso dell'Anno 2022 all'interno dell'Ambito Distrettuale è stato emanato un unico Avviso di assegnazione delle Unità abitative.

Le unità abitative messe a bando totali per il Distretto sono state pari a 25 unità:

- n. 7 ubicate nel comune di Chiari
- n. 4 ubicate nel comune di Cazzago San Martino
- n. 3 ubicate nel comune di Coccaglio
- n. 2 ubicate nel comune di Roccafranca
- n. 1 ubicata nel comune di Rovato
- n. 3 ubicate nel comune di Rudiano
- n. 5 di proprietà dell'Aler Brescia e ubicate nei comuni dell'Ambito

Al 15 Novembre 2022 le Unità assegnate sono state 25 di cui:

- n. 1 ubicata nel comune di Cazzago San Martino
- n. 7 ubicate nel comune di Chiari
- n. 3 ubicate nel comune di Coccaglio
- n. 2 ubicate nel comune di Roccafranca
- n. 1 ubicata nel comune di Rovato
- n. 3 ubicate nel comune di Rudiano
- n. 8 di proprietà dell'Aler Brescia e ubicate nei comuni dell'Ambito

Il presente piano ha ricevuto il parere positivo dell'Aler.

## Procedimento di definizione del Piano annuale dell'offerta abitativa

### a) Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale

I dati di seguito riportati sono l'esito della ricognizione del patrimonio abitativo pubblico e sociale certificato e trasmesso dai Comuni dell'Ambito e dall'Aler attraverso la Piattaforma Informatica regionale (aperta dal 24/10/2022 al 15/11/2022) e attraverso successive integrazioni inviate dai Comuni.

Nell'Ambito Distrettuale Oglio Ovest risulta un totale numero alloggi pari a 964, di cui 621 di proprietà dei Comuni e 343 di proprietà dell'Aler.

Come riportato nel dettaglio nella "Tabella 1: Patrimonio complessivo", risultano Alloggi:

- SAP 859 (n. 529 di proprietà dei comuni e n. 330 di proprietà dell'Aler)
- SAS 14 (n. 1 di proprietà del Comune di Castrezzato e n. 13 di proprietà dell'Aler)
- Altro 91

**Tabella 1: Patrimonio complessivo**

Comuni	Alloggi	SAP	SAS	Altro
Castelcovati	60	60		
Castrezzato	25	24	1	
Cazzago S.M.	31	31		
Chiari	162	134		28
Coccaglio	119	119		
Comezzano Cizzago	0			
Roccafranca	50	30		20
Rovato	81	81		
Rudiano	50	50		
Trenzano	35	0		35
Urago d'Oglio	8			8
Aler Brescia – Cremona – Mantova	343	330	13	
<b>Totale</b>	<b>964</b>	<b>859</b>	<b>14</b>	<b>91</b>

**b) Unità Abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici in condizione di carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto**

Nell'Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto:

- n. 17 di proprietà del Comune di Coccaglio
- n. 5 di proprietà del Comune di Chiari

**c) Unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione**

Nell'Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione:

- n. 8 di proprietà del Comune di Chiari
- n. 6 di proprietà dell'Aler

**d) Unità abitative libere e che si libereranno per effetto del turn-over**

Nell'Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi liberi e che si libereranno per effetto del turn-over:

- n. 1 di proprietà del Comune di Castelcovati
- n. 5 di proprietà del Comune di Cazzago San Martino
- n. 16 di proprietà del Comune di Coccaglio
- n. 16 di proprietà del Comune di Rudiano
- n. 17 di proprietà dell'Aler

**e) Unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) disponibili per l'assegnazione**

Le unità immobiliari disponibili per l'assegnazione nell'anno 2023 sono 37.

Ragione sociale Ente proprietario	Numero complessivo alloggi di proprietà	Numero di U.I. disponibili per assegnazione anno 2023
Castelcovati	60	1
Castrezzato	25	0
Cazzago S.M.	31	5
Chiari	162	5
Coccaglio	119	1
Comezzano Cizzago	0	0
Roccafranca	50	0
Rovato	81	2
Rudiano	50	0
Trenzano	35	0
Urago d'Oglio	8	0
Aler Brescia – Cremona – Mantova	343	23
<b>Totale</b>	<b>964</b>	<b>37</b>

**f) Soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza (SOLO PER I COMUNI)**

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Regionale n.4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni, i Comuni possono incrementare, esclusivamente per gli alloggi di loro proprietà, la soglia percentuale del 20% di assegnazioni degli alloggi SAP prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza. Nessun Comune dell'Ambito prevede per l'anno 2023 l'incremento della soglia del 20% di assegnazione di alloggi SAP destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

**g) Categoria di particolare rilevanza sociale e percentuale destinata a Forze di Polizia e Vigili del Fuoco (SOLO PER I COMUNI)**

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2023 altra categoria di particolare rilevanza sociale.

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2023 la destinazione di alcun alloggio a Forze di Polizia e Vigili del Fuoco.

**h) Unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori**

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2023 la destinazione di alcun alloggio a servizio abitativo transitorio.

**i) Unità abitative conferite da privati**

Nessun ente proprietario possiede per l'anno 2023 unità abitative conferite da privati.

<b>Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione</b>
--

L'Ambito territoriale Oglio Ovest ha promosso e adottato nel 2021-2022 iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione, secondo quanto previsto dalle:

- DGR n. XI/4678 del 10/05/2021 – “Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria Covid 19 – anno 2021”;
- DGR n. XI/5324 del 04/10/2021 – “Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dalla emergenza sanitaria Covid 19 –Integrazione della misura di cui alla DGR 4678/2021”;
- DGR n. XI/6491 del 13/06/2022 – “Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato – anno 2022”.

Tale misura, promossa da Regione Lombardia, vuole sostenere i nuclei familiari in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento in alloggi SAS in disagio economico o in condizione di particolare vulnerabilità.

L'Ambito territoriale Oglio Ovest ha erogato nel 2021 e nel 2022 € 389054,00 a favore di n. 276 cittadini residenti nei Comuni dell'ambito in situazione di vulnerabilità. Il contributo è stato erogato ai proprietari degli alloggi per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare.

A seguito della DGR n. XI/6970 del 19/09/2022 – “Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato – Anno 2022 – Integrazione della misura di cui alla DGR XI/6491/2022”, l'Ambito Oglio Ovest predisporrà l'erogazione del contributo nel 2023.

