

COMUNI DELL'AMBITO N. 8

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



PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA ANNO 2024 2025 2026

BASSA BRESCIANA OCCIDENTALE

LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16
REGOLAMENTO REGIONALE 4 AGOSTO 2017, N.4
REGOLAMENTO REGIONALE 8 MARZO 2019 N. 3
COMUNICATO REGIONALE DEL 2 APRILE 2019, N.45
LEGGE REGIONALE DEL 10.12.2019 N. 21
LEGGE REGIONALE DEL 19.05.2021 N. 7
LEGGE REGIONALE 25.05.2021 N. 8
REGOLAMENTO REGIONALE DEL 6.10.2021 N. 6
DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL 18.10.2021 N.XI/5394
LEGGE REGIONALE N. 9 DEL 20.05.2022
DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE DEL 14/11/2022 N. XI/7317
LEGGE REGIONALE N. 28 DEL 13.12.2022
LEGGE REGIONALE N. 33 DEL 28.12.2022

Sommario

Premesse

1. Struttura del Piano Triennale e dell'Offerta abitativa 2024/2026:

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

2. Conclusioni.....

Premesse

Quadro normativo

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

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

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

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

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

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

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

Regolamento Regionale N. 6 del 6.10.2021 “Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 (Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici). Disposizioni per l’attuazione delle modifiche alla l.r. 16/2016 di cui all’art. 14 della l.r. 7/2021 e all’art. 27 della l.r. 8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie”.

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

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

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

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

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

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

Art. 3

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

1. Il piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l’obiettivo prioritario dell’integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’ambito territoriale di riferimento. A tal fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all’ambito e, in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.
2. Il Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:
 - a) definisce il quadro conoscitivo del territorio ricompreso nell’ambito territoriale di riferimento, attraverso un’analisi sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
 - b) definisce il quadro ricognitivo e programmatico dell’offerta abitativa, sulla base dell’indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione anche attraverso l’analisi delle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e

- tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi, delle criticità, delle potenzialità del territorio e delle opportunità che si intendono sviluppare;
- c) determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
 - d) definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio, e quantifica le unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento, considerando il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione;
 - e) individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, nel rispetto degli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative definiti dal piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della l.r. 16/2016, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della medesima l.r. 16/2016;
 - f) definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della l.r. 16/2016;
 - g) definisce le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in attuazione delle disposizioni di cui al titolo V della l.r. 16/2016.
3. Al fine della predisposizione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, l'assemblea dei sindaci designa un ente capofila individuato tra i Comuni dell'ambito territoriale di riferimento. Il piano triennale è approvato, su proposta del Comune capofila, sentita l'Aler territorialmente competente, dalla suddetta assemblea dei sindaci entro il 31 dicembre. Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della l.r. 16/2016, per la città di Milano il piano triennale è approvato dal Comune di Milano.
 4. Entro quindici giorni dall'approvazione il piano triennale è trasmesso alla Regione e pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento nonché degli enti proprietari.

STRUTTURA DEL PIANO TRIENNALE E DELL'OFFERTA ABITATIVA

Il Piano Sociale di Zona per il triennio 2024/2026 prevede in tal senso una specifica azione relativa alle politiche abitative, comuni a tutti gli ambiti distrettuali della provincia di Brescia.

Si è dato corso da parte del Comune di Orzinuovi, in qualità di capofila dell'ambito 8 - Bassa Bresciana Occidentale (come da deliberazione dell'Assemblea dei Sindaci Ambito 8 del 19.03.2018), con Prot. N. 23587 del 15.09.2023 all'avvio della ricognizione ed a un lavoro, con i referenti dei servizi abitativi, demografici, tecnici e dei servizi sociali dei singoli comuni e dall'Aler di BS-CR-MN, finalizzati alla raccolta dei dati necessari per la predisposizione del Piano triennale 2024/2026.

Il presente piano è stato sottoposto al parere dell'Aler, che con nota del 22.11.2023 prot. 29873, ha segnalato rilievi ed osservazioni recepiti nel piano medesimo.

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

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

- Misure attive messe in atto dai comuni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione all'interno dell'ambito 8 Bassa Bresciana Occidentale per il triennio 2024/2026.

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO DELL'AMBITO 8 BASSA BRESCIANA OCCIDENTALE

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

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

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

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

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

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

Tabella 1:

ANALISI DEMOGRAFICA										
DATI RIFERITI AL 8.9.2023	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità	
COMUNE DI	2024/2026	Numero residenti								
		(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
BARBARIGA	2326		279		397		548			
BORGO SAN GIACOMO	5470		717		976		1074			
BRANDICO	1741		85		322		295			
CORZANO	1435		71		245		283			
DELLO	5652		492		963		1043			
LONGHENA	559		4		61		188			
LOGRATO	3802		466		729		772			
MACLODIO	1498		187		289		267			
MAIRANO	3511		510		698		623			
ORZINUOVI	12492		1513		2109		2803			
ORZIVECCHI	2496		250		442		542			
POMPIANO	3871		438		701		884			
QUINZANO	6276		763		962		1484			
SAN PAOLO	4471		491		751		846			
VILLACHIARA	1371		99		203		312			
totali	56971		6365		9848		11964		0	
Provincia										

Tabella 2:

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
DATI RIFERITI AL 8.9.2023	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
COMUNE DI	2024/2026	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	2024/2026	dato istat 2021
BARBARIGA	247		285		196		155		61		944	923
BORGO SAN GIA	570		585		460		349		181		2145	2137
BRANDICO	175		201		154		120		42		692	683
CORZANO	173		179		120		103		24		599	579
DELLO	696		678		443		367		147		2331	2306
LONGHENA	57		88		47		32		15		239	235
LOGRATO	397		393		303		274		108		1475	1486
MACLODIO	137		141		120		114		49		561	547
MAIRANO	394		398		291		226		99		1408	1405
ORZINUOVI	1700		1411		980		774		345		5210	5149
ORZIVECCHI	291		279		195		161		75		1001	980
POMPIANO	377		475		309		212		111		1484	1491
QUINZANO	762		766		516		414		133		2591	2560
SAN PAOLO	455		472		380		285		145		1737	1717
VILLACHIARA	149		161		124		88		32		554	557
totali	6580		6512		4638		3674		1567		22971	22755
Valore assoluto Provincia												

Tabella 3:

ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA								
DATI RIFERITI AL 8.9.2023	Popolazione Italiana		Popolazione EU		Popolazione Non EU		Popolazione totale	
<i>Numero residenti</i>								
Comune di	2024/2026	(dato ISTAT 5/10 anni)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni)
BARBARIGA	2.047		17		262		2.326	
BORGO SAN	4.655		103		712		5.470	
BRANDICO								
CORZANO	1.347		17		71		1.435	
DELLO	5.000		147		492		5.639	
LONGHENA							0	
LOGRATO	3.270		66		466		3.802	
MACLODIO	1.295		16		187		1.498	
MAIRANO	3.001		100		410		3.511	
ORZINUOVI	10.857		122		1.513		12.492	
ORZIVECCHI	2.223		23		250		2.496	
POMPIANO	3.415		37		438		3.890	
QUINZANO	5.418		61		766		6.245	
SAN PAOLO	3.926		54		491		4.471	
VILLACHIARA	1.252		20		99		1.371	
totali	47.706		783		6.157		54.646	

Tabella 4:

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

* Se in possesso del dato, indicarne la fonte (ATS,)

Tabella 5:

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI ANZIANI										
DATI RIFERITI AL 8.9.2023	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE FAMIGLIE CON ANZIANI	
	<i>Numero nuclei familiari</i>									
Comune di	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
BARBARIGA	76		225		21		2		324	
BORGO SAN GIACOMO	288		319		37		44		688	
BRANDICO									0	
CORZANO	74		89		5		4		172	
DELLO	200		600		60		10		870	
LONGHENA									0	
LOGRATO									0	
MACLODIO	61		74		8		4		147	
MAIRANO	168		78		11		10		267	
ORZINUOVI	717		790		101		74		1.682	
ORZIVECCHI	148		64		48		13		273	
POMPIANO	135		367		21		18		541	
QUINZANO D'OGLIO	382		683		62		84		1.211	
SAN PAOLO	191		400		40		43		674	
VILLACHIARA	68		98		16		8		190	
totali	2508		3787		430		314		7.039	

Tabella 6:

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI MINORI												
DATI RIFERITI AL 8.9.2023	Famiglie con 1 Minore	Famiglie con 2 Minori	Famiglie con 3 Minori	Famiglie con 4 Minori	Famiglie con oltre 5 Minori	TOTALE Famiglie						
Numero nuclei familiari												
Comune di	2024/2026	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
BARBARIGA	154		78		16		8		1		257	
BORGO SAN	296		245		72		0		0		613	
BRANDICO											0	
CORZANO	86		66		8		1				161	
DELLO	662		284		63		11		2		1.022	
LONGHENA											0	
LOGRATO											0	
MACLODIO	83		69		22		1		0		175	
MAIRANO	24		114		28		5		1		172	
ORZINUOVI	650		454		136		28		7		1.275	
ORZIVECCHI	259		119		28		4		2		412	
POMPIANO	619		644		236		94		40		1.633	
QUINZANO	243		305		49		6		4		607	
SAN PAOLO	155		138		31		3		1		328	
VILLACHIARA	86		44		3		3		1		137	
totali	3317	0	2560	0	692	0	164	0	59	0	6.792	

Tabella 7:

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

QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA DELL'AMBITO 8 BBO

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

I dati relativi alla proprietà e gestione degli alloggi da parte degli enti proprietari dell'Ambito 8 BBO contenuti in questa sezione, per taluni casi fanno riferimento alla situazione esistente all'8.9.2023 e per altri risulta essere una previsione per il triennio 2024/2026.

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

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

Tabella 8:

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
DATI RIFERITI AL 8.9.2023	Comune	Aler	Comune	Aler	Comun e	Aler
Comune di	Numero unità immobiliari					
BARBARIGA	0	0	5	0	0	0
BORGIO SAN GIACOMO	10	0	0	8	0	0
BRANDICO	16		0		0	
CORZANO	0	0	0	21	0	0
DELLO	42	0	0	4	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	58	3	0	0	1	0
MACLODIO	16	0	0	0	0	0
MAIRANO	36	12	0	0	0	0
ORZINUOVI	103	91	0	11	0	0
ORZIVECCHI	34	0	0	0	0	0
POMPIANO	32	11	0	10	1	0
QUINZANO	69	19	0	1	4	1
SAN PAOLO	16	18	0	0	1	0
VILLACHIARA	0	40	0	10	0	0
totali	432	194	5	65	8	1

Tabella 9:

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq
Numero unità immobiliari									
BARBARIGA	0	0	0	0	0	5	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO		5	5	0	0	0	0	0	0
BRANDICO									
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	0	41	1	0	0	0	0	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	0	53	5	0	0	0	0	1	0
MACLODIO	0	16	0	0	0	0	0	0	0
MAIRANO	0	36	0	0	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	0	83	20	0	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	0	31	3	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	4	24	4	0	0	0	0	1	0
QUINZANO D'OGGIO	0	33	36	0	0	0	0	4	0
SAN PAOLO	0	7	9	0	0	0	0	1	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	0	85	109	7	48	10	0	0	1
totali	4	414	192	7	48	15	0	8	1

Tabella 10:

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
Numero unità immobiliari									
BARBARIGA	0	0	0	4	0	1	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	10	0	0	0	0	0	0	0	0
BRANDICO									
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	35	2	5	0	0	0	0	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	54	2	2	0	0	0	0	0	1
MACLODIO	14	2	0	0	0	0	0	0	0
MAIRANO	22	7	7	0	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	94	4	5	0	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	21	0	13	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	18	1	13	0	0	0	0	1	0
QUINZANO D'OGGIO	66	0	3	0	0	0	2	0	2
SAN PAOLO	13	0	3	0	0	0	1	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	167	8	19	55	4	3	0	0	0
totali	514	26	70	59	4	4	3	2	3

Tabella 11:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
<i>Numero nuclei familiari</i>							
Comune di							
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIAC	3	2	1	3	1	0	10
BRANDICO							
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	12	10	6	3	2	2	35
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	28	16	4	2	4	0	54
MACLODIO	8	1	2	1	0	0	12
MAIRANO	15	4	0	1	2	0	22
ORZINUOVI	47	18	10	9	6	4	94
ORZIVECCHI	11	6	1	1	2	0	21
POMPIANO	3	4	3	1	3	4	18
QUINZANO D'OG	22	15	11	13	2	3	66
SAN PAOLO	5	3	1	1	3	0	13
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	41	37	21	26	16	17	158
totale	195	116	60	61	41	30	503

Tabella 12:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP					
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>					
Comune di					
BARBARIGA	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIAC	10	3	2	4	1
BRANDICO					
CORZANO	0	0	0	0	0
DELLO	35	12	11	11	5
LONGHENA	0	0	0	0	0
LOGRATO	54	5	10	25	14
MACLODIO	12	1	2	7	1
MAIRANO	22	8	3	9	3
ORZINUOVI	94	18	20	39	31
ORZIVECCHI	21	5	1	12	2
POMPIANO	18	6	8	3	1
QUINZANO D'OG	66	4	16	17	22
SAN PAOLO	13	4	4	4	3
VILLACHIARA	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	158	53	69	36	37
totale	503	119	144	167	120

Tabella 13:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupa nti abusivi	Totale nuclei
<i>Numero nuclei famigliari</i>			
Comune di			
BARBARIGA	0	0	0
BORGO SAN GIAC	10	0	10
BRANDICO			
CORZANO	0	0	0
DELLO	35	0	35
LONGHENA	0	0	0
LOGRATO	54	0	54
MACLODIO	12	0	12
MAIRANO	22	0	22
ORZINUOVI	94	0	94
ORZIVECCHI	21	0	21
POMPIANO	18	0	18
QUINZANO D'OG	66	0	66
SAN PAOLO	13	0	13
VILLACHIARA	0	0	0
ALER BRESCIA	158		158
totali	503	0	503

Tabella 14:

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decade nza	Totale
<i>Numero nuclei famigliari</i>					
Comune di					
BARBARIGA	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIAC	5	3	2	0	10
BRANDICO					
CORZANO	0	0	0	0	0
DELLO	0	0	35	0	35
LONGHENA	0	0	0	0	0
LOGRATO	25	23	4	2	54
MACLODIO	10	1	1	0	12
MAIRANO	7	7	7	1	22
ORZINUOVI	73	15	6	0	94
ORZIVECCHI	8	8	5	0	21
POMPIANO	13	3	2	0	18
QUINZANO D'OG	36	23	7	0	66
SAN PAOLO	11	2	0	0	13
VILLACHIARA	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	52	62	42	2	158
totali	240	147	111	5	503

Tabella 15:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Comune di						
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIAC	0	0	0	0	0	0
BRANDICO						
CORZANO	0	0	0	0	0	0
DELLO	5	0	0	0	1	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	12	0	0	0	1	0
MACLODIO	1	0	0	0	1	0
MAIRANO	0	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	3	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	3	0	0	0	0	0
POMPIANO	1	0	0	0	1	0
QUINZANO D'OGLIO	0	0	0	0	2	0
SAN PAOLO	0	0	0	0	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA		20	0	0	0	0
totali	25	20	0	0	6	0

Tabella 16: DATI IN MATERIA URBANISTICA

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

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione e per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Comune di						
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	0	0	0	0	0	0
BRANDICO						
CORZANO	0	0	0	0	0	0
DELLO	0	0	0	0	0	0
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	0	0	0	0	0	0
MACLODIO	0	0	0	0	0	0
MAIRANO	0	0	0	0	0	0
ORZINUOVI	0	0	0	0	0	0
ORZIVECCHI	0	0	0	0	0	0
POMPIANO	0	0	0	0	0	0
QUINZANO D'OGLIO	0	0	mag-00	0	0	20%
SAN PAOLO	0	0	0	0	0	0
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA						

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

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

ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabella 17:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
<i>Numero nuclei familiari</i>				
BARBARIGA	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	8	0	2	10
BRANDICO				
CORZANO	0	0	0	0
DELLO	35	4	45	84
LONGHENA	0	0	0	0
LOGRATO	48	1	5	54
MACLODIO	19	0	1	20
MAIRANO	22	0	17	39
ORZINUOVI	151	14	38	203
ORZIVECCHI	33	0	6	39
POMPIANO	17	0	6	23
QUINZANO D'OGLIO	62	1	3	66
SAN PAOLO	11	0	4	15
VILLACHIARA	0	0	0	0
ALER BRESCIA	327	0	152	479
totali	733	20	279	1032

Tabella 18:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON <u>DISABILITA'</u>							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
<i>Numero nuclei familiari</i>							
Comune di							
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	0	0	0	1	0	0	1
BRANDICO							
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	2	1	1	0	2		6
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	10	2	1	1	0	0	14
MACLODIO	1	0	0	0	0	0	1
MAIRANO	2	1	0	0	0	0	3
ORZINUOVI	14	7	5	2	2	1	31
ORZIVECCHI	1	1	0	0	0	0	2
POMPIANO	0	0	0	0	0	1	1
QUINZANO D'OGLIO	8	5	5	3	1	0	22
SAN PAOLO	2	1	0	0	0	0	3
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	41	37	21	26	16	17	158
totali	81	55	33	33	21	19	242

Tabella 19:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
<i>Numero nuclei famigliari</i>							
Comune di							
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	2	1	1	0	0	0	4
BRANDICO							
CORZANO	0	0	0	0	0	0	0
DELLO	10	0	2	0	0	0	12
LONGHENA	0	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	18	6	0	0	1	0	25
MACLODIO	7	0	0	0	0	0	7
MAIRANO	8	1	0	0	0	0	9
ORZINUOVI	23	10	3	0	0	3	39
ORZIVECCHI	7	3	1	0	1	0	12
POMPIANO	1	1	1	0	0	0	3
QUINZANO D'OGGIO	15	4	1	0	1	0	21
SAN PAOLO	1	1	0	1	1	0	4
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	41	37	21	26	16	17	158
totali	133	64	30	27	20	20	294

Tabella 20:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - PRESENZA DI MINORI						
	Famiglie con 1 Minore	Famiglie con 2 Minori	Famiglie con 3 Minori	Famiglie con 4 Minori	Famiglie con oltre 5 Minori	TOTALE Famiglie
<i>Numero nuclei famigliari</i>						
Comune di						
BARBARIGA	0	0	0	0	0	0
BORGO SAN GIACOMO	0	0	2	0	0	2
BRANDICO						
CORZANO	0	0	0	0	0	0
DELLO	6	4	1	0	0	11
LONGHENA	0	0	0	0	0	0
LOGRATO	8	1	1	0	0	10
MACLODIO	1	0	1	0	0	2
MAIRANO	1	1	1	0	0	3
ORZINUOVI	8	4	6	2	0	20
ORZIVECCHI	0	0	1	0	0	1
POMPIANO	2	2	2	1	1	8
QUINZANO D'OGGIO	7	5	2	1	1	16
SAN PAOLO	4	0	0	0	0	4
VILLACHIARA	0	0	0	0	0	0
ALER BRESCIA	24	22	14	7	4	71
totali	61	39	31	11	6	148

STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

E

MISURE ATTIVE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE ALL'INTERNO DELL'AMBITO 8 BBO

COMUNE DI BARBARIGA: nessuna relazione.

COMUNE DI BORGIO SAN GIACOMO:

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

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

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

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

Come indicato nelle linee guida della DGR 7317/2022, i nuclei familiari con problemi nella sfera dell'abitare, vengono supportati attraverso le politiche sociali dell'Ente che nella maggior parte dei casi si riconducono a piani d'Azione elaborati attraverso l'Ufficio di Piano dai Comuni dell'Ambito 8 e che si concretizzano attraverso la promozione di bandi o progetti di inclusione specifici finanziati anche dal PNRR.

COMUNE DI BRANDICO: nessuna relazione.

COMUNE DI CORZANO: negativo.

COMUNE DI DELLO: nessuna relazione.

COMUNE DI LOGRATO:

VALORIZZAZIONE - ALIENAZIONE - SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

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

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

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

Il Comune gestisce un totale di 59 unità immobiliari residenziali destinate al Servizio abitativo pubblico comunale. Sono assegnate e occupate 55 unità, e ne risultano libere 4:

di cui 3 necessitano di interventi di manutenzione e ristrutturazione. Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione necessari si ipotizza di poterli realizzare nel corso del prossimo triennio.

L'avvicendamento dei nuclei familiari occupanti le unità abitative SAP rilevato nel passato triennio risulta essere abbastanza costante: 3-4 uscite/entrate all'anno. Quindi, gli avvicendamenti "ordinari", combinati con le ristrutturazioni previste, possono far ipotizzare nel corso del prossimo triennio un numero complessivo di 10-12 avvicendamenti totali.

Il Comune di Lograto ha ufficialmente destinato ad oggi un'unità immobiliare al Servizio Abitativo Transitorio, seppur trattasi di alloggio che necessita di ristrutturazione, si è previsto in tal senso di aggiungere un nuovo alloggio SAT a partire dall'anno 2024, ritenuti oltre che utili anche necessari viste le situazioni rilevate dai servizi sociali comunali.

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

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

In merito alle forme alternative di valorizzazione del patrimonio destinato al Servizio abitativo pubblico, previste dall'art. 31 della L.R. 16/2016, il comune ha attivato una collaborazione con il progetto SAI, per il quale ha messo a disposizione 3 alloggi. Tale iniziativa continuerà nel prossimo futuro tenendo presente la possibilità di ampliare l'offerta compatibilmente con le risorse a disposizione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMUNE DI MACLODIO:

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

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

Gli alloggi sono occupati principalmente da nuclei familiari composti da un unico componente, di cui la maggiore parte risulta essere anziana. Soltanto due famiglie possiedono dei minori a carico.

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

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

COMUNE DI MAIRANO: nessuna relazione.

COMUNE DI ORZINUOVI:

L'Amministrazione comunale intende mettere in campo ogni azione utile volta a fronteggiare la condizione di disagio socio economico delle famiglie, generatesi per effetto della crisi energetica, del perdurare della guerra in Ucraina e delle conseguenti ricadute occupazionali.

Pertanto nel triennio 2024-2026, compatibilmente con le risorse di bilancio, si sosterranno le fasce deboli per favorire il mantenimento dell'alloggio, unitamente alle risorse regionali e statali che verranno messe a disposizione.

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

- delibera di Giunta Comunale **n. 11 del 16.01.2023** avente per oggetto: "Modalità di attribuzione del contributo nei confronti delle fasce deboli di utenti di cui al comma 4, art. 46-bis D.L. n. 159 del 01/10/2007", per erogare contributi a sostegno del pagamento delle utenze domestiche;
- delibera di Giunta Comunale **n. 30 del 15.02.2021** con la quale vengono approvate le modalità di attribuzione di ausili finanziari alla persona e alla famiglia in difficoltà economica, anche per i bisogni abitativi.
- Delibera di Giunta Comunale **n. 52 del 06.03.2023** avente per oggetto: Fondo inquilini morosi incolpevoli: riparto risorse del 2020 Dgr n. 3438 del 28.07.2020. Riapertura bando

- Delibera di Giunta Comunale **n. 213 del 06.10.2023** avente per oggetto: Finanziamento domande bando emergenza abitativa 2023 ambito bassa bresciana occidentale. Rettifica della delibera di Giunta Comunale numero 188 del 11.09.2023.

COMUNE DI ORZIVECCHI:

In relazione alle “Strategie e obiettivi di sviluppo dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali” nel piano opere pubbliche allegato al Bilancio di Previsione 2023/2025, approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 23/12/2022, è prevista l’ alienazione di un appartamento E.R.P. il cui introito è da destinare alla valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico; Tale alienazione è rimandata all’ anno 2024 nel caso in cui non la si realizzasse nell’ anno corrente, come si evince dallo schema di D.U.P. 2024/2026, approvato con deliberazione di 46 del 28/07/2023;

E’ anche opportunamente prevista a Bilancio corrente la manutenzione ordinaria del patrimonio abitativo pubblico.

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

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

COMUNE DI POMPIANO:

RELAZIONE VALUTATIVA PUNTI 2.3 e 2.4

2.3 VALORIZZAZIONE – ALIENAZIONE – Servizi Abitativi Transitori

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

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

Il Comune gestisce un totale di 33 unità immobiliari destinate al Servizio Abitativo Pubblico.

Sono assegnate e occupate 18 unità immobiliari del Servizio abitativo pubblico.

Risultano libere 13 unità del servizio abitativo pubblico che necessitano di interventi di ristrutturazione, 1 unità per Servizio Abitativo Transitorio Libera e 1 per Servizio Abitativo Pubblico Libera in corso di assegnazione ultimo Bando .L’avvicendamento dei nuclei familiari occupanti le unità abitative gestite è abbastanza costante ed è rappresentato da circa 1 uscite/entrate nel corso dell’anno, questo significa che, nel corso del prossimo triennio, ci possano realizzare circa 2 avvicendamenti totali, considerando i soli appartamenti ad oggi utilizzabili.

Il Comune, ha attualmente sfitti e non utilizzabili 8 appartamenti presenti in via Garibaldi 30/32 in località Zurlengo. Nel corso del prossimo triennio l’intenzione sarebbe quella di programmarne un riutilizzo, effettuando un investimento non solo su questo fabbricato ma anche su uno adiacente ad oggi vuoto e inutilizzato; questo naturalmente produrrebbe un incremento dell’offerta abitativa pubblica complessiva. A tal proposito, il comune è alla ricerca di possibili soluzioni per affrontare questi investimenti ed è disponibile a valutare anche eventuali soluzioni a livello sovra-comunale attivabili all’interno dell’Ambito.

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

Il Comune ha destinato da qualche anno un'unità immobiliare al Servizio Abitativo Transitorio. Lo sfruttamento di questo appartamento è stato costante e continuativo e si è trovato libero e disponibile solo per pochi mesi nel corso del passato triennio. E' intenzione del comune fare dei piccoli investimenti che permettano di completare la dotazione di arredi ad oggi un po' scarna (già nell'ultimo anno si è intervenuti con l'acquisto di alcuni mobili).

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

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

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

La criticità maggiore nella gestione ordinaria del servizio riguarda sicuramente la situazione debitoria a carico dei conduttori. Il comune non ha usufruito nell'ultimo triennio del contributo di solidarietà messo a disposizione dalla misura della Regione Lombardia. Obiettivo del comune è quello di cercare una metodologia che permetta di procedere, con una pronta ed efficace gestione delle morosità, cercando anche di accedere eventualmente nel corso del prossimo triennio ad altre soluzioni di sostegno ipotizzabili come, l'accesso a fondi statali per le locazioni e per le morosità incolpevoli.

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

COMUNE DI QUINZANO:

In merito ai punti 2.3 Valorizzazione/alienazione/SAT- servizi abitativi transitori e 2.4 (misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio) si informa che questo Ente intende aderire a tutte le misure finanziate con fondi propri, regionali e nazionali anche attraverso progetti di inclusione dell'abitazione in locazione.

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

COMUNE DI SAN PAOLO:

RELAZIONE VALUTATIVA PUNTI 2.3 e 2.4

2 RELAZIONE VALUTATIVA PUNTI 2.3 e 2.4

2.3 VALORIZZAZIONE – ALIENAZIONE – Servizi Abitativi Transitori

Il Comune intende valorizzare nel prossimo triennio l'attuale patrimonio immobiliare dei Servizi abitativi pubblici, non attuando particolari strategie ma ponendosi come obiettivo quello di sistemare l'attuale contesto che vede ereditata dalle precedenti gestioni una situazione problematica e precaria, sia in termini di gestione amministrativa che di conduzione operativa. L'impegno sarà rivolto principalmente alla bonifica e alla sistemazione delle situazioni contrattuali e delle posizioni debitorie per ogni singolo

conduttore; all'aggiornamento delle banche dati istituzionali (in particolare il portale dei servizi abitativi) e alla pianificazione e organizzazione degli interventi ordinari e straordinari per apportare migliorie alle strutture abitative.

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

Il Comune gestisce un totale di 18 unità immobiliari residenziali destinate al Servizio Abitativo Pubblico comunale. Sono assegnate e occupate 14 unità immobiliari, e risultano libere 3 unità immobiliari. Le unità libere sono di fatto non utilizzabili perché necessitano di interventi di ristrutturazione sulle quali si prevede di intervenire nel corso del prossimo triennio. Sulla base di quanto successo nel corso del quinquennio precedente, l'avvicendamento dei nuclei familiari occupanti le unità abitative SAP risulta essere piuttosto limitato: si ipotizza un avvicendamento annuo da 0 a 1. Se si riuscissero a realizzare le ristrutturazioni previste (il reperimento di quanto necessario per tale attività non è né facile né scontato), le nuove assegnazioni potrebbero essere dalle 1 alle 2 sul triennio.

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

Il Comune è fortemente interessato alla possibilità di prevedere un accompagnamento socio-educativo per i nuclei con problemi nella sfera dell'abitare, così come di poter sviluppare progetti sulla Povertà e sull'inclusione (PNRR), in quanto le situazioni dei conduttori attualmente presenti nei SAP, sono in larga parte rappresentate da forti criticità di questo tipo. L'esigua platea interessata, rende però molto difficoltoso investire su tali progetti in forma autonoma. Si rimane comunque disponibili a possibili ed eventuali collaborazioni che si intendessero avviare a livello di Ambito nel prossimo triennio sull'argomento.

Non trova interesse la possibilità di definire politiche di valorizzazione del patrimonio destinato a SAP, attraverso forme di locazione alternativa, in quanto non si hanno a disposizione immobili da impegnare per la locazione a canone agevolato e da assegnare a eventuali soggetti intermedi. Inoltre, le unità immobiliari SAP si trovano in frazioni periferiche distanti dal centro abitato quindi non adatte alla promozione e alla diversificazione funzionale con l'insediamento di nuove attività economiche.

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

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

Così come per la possibilità di prevedere una collaborazione su progetti socio-educativi, ci si rende disponibile anche per collaborare nell'attivazione di percorsi basati su progetti di operatori attivi nell'housing sociale, e per le opportunità offerte dal sistema fondi immobiliari. Anche in questo caso sarebbe auspicabile una collaborazione a livello sovracomunale.

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIONI

Alla luce dei dati sopra raccolti in fase di redazione del Piano Triennale, nel caso specifico riferito alle annualità 2024/2025/2026, appare evidente che la questione dell'abitare, in generale e all'interno del distretto Ambito 8 BBO, è una tematica che necessita ancora di ampio dibattito per evolvere e rispondere alle esigenze emergenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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