



# **PIANO ANNUALE OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA 2021**



Ambito Bassa Bresciana Orientale

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

## Sommario

Premesse .....	3
1. Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito .....	3
2. Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale.....	6
3. Patrimonio per assegnazioni nuclei in indigenza, categorie sociali rilevanti, forze polizia e/o corpo vigili del fuoco.....	8
4. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente .....	9
5. Misure e interventi di sostegno all'abitare .....	10
6. Gli obiettivi d'ambito per le politiche dell'abitare .....	11

## Premesse

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

- Legge regionale 8 luglio 2016, nr. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi".
- Regolamento regionale 4 agosto 2017, n.4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza dei servizi abitativi pubblici".
- Regolamento regionale 8 marzo 2019, n.3 "Modifiche al regolamento regionale del 4 agosto 2017, n.4".
- Comunicato regionale del 2 aprile 2019, n.45 "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale 3/2019".
- D.g.r. 31 luglio 2019 - n. 2063 "Determinazioni in ordine alle condizioni e alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori di cui al comma 13 dell'articolo 23 della Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 Disciplina regionale dei servizi abitativi".

## 1. Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito

Il presente Piano Annuale fa riferimento al territorio dell'Ambito distrettuale 10 Bassa Bresciana Orientale, con capofila il Comune di Montichiari. Questo primo capitolo ha quale obiettivo la ricostruzione di un quadro conoscitivo del territorio che permetta un'integrazione dei caratteri morfologici, urbanistici, demografici, economici e sociali dello stesso, per il tramite di dati specifici locali unitamente ad una lettura più sistemica di alcune tendenze provinciali e/o regionali rilevate in indagini nazionali più ampie.

### 1.1. *Caratteristiche territoriali e urbanizzazione*

Per un primo inquadramento di massima del territorio, segnaliamo geograficamente una distanza media di circa 20 Km dal capoluogo provinciale, Brescia, e quali confini a sud-ovest con i comuni bresciani dell'Ambito Distrettuale Bassa Bresciana Centrale e a sud-est con i comuni della provincia di Mantova. A est con i comuni bresciani dell'Ambito Distrettuale Garda. Complessivamente l'ambito distrettuale ha una superficie pari a 231.95 kmq, suddivisi in 7 comuni e una popolazione complessiva pari a 66.750 abitanti. all'ultima rilevazione del Piano di zona. La densità abitativa è molto varia, tra i diversi comuni, seppur 4 su 7 comuni hanno un numero di abitanti inferiore alle 10.000 unità.



Adottando la classificazione europea promossa da Eurostat, in raccordo tra la Commissione per le politiche regionali e urbane, l'agricoltura e lo sviluppo rurale, il *Joint Research Centre (JRC)* e l'OECD, riguardante la classificazione per livelli di urbanizzazione (DEGURBA) che 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: aree densamente popolate urbane [classificate con indice 1]; aree urbane periferiche e suburbane [classificate con indice 2]; aree rurali [classificate con indice 3], integrando nell'analisi elementi statistici relativi a: mercato del lavoro, educazione, condizioni di vita, welfare e turismo<sup>1</sup>.

Ci sembra ad oggi uno dei sistemi di classificazione dei livelli di urbanizzazione più aggiornato, anche a fronte del recente aggiornamento sul censimento europeo 2020.

Per quanto riguarda il territorio dell'Ambito 10 – Bassa Bresciana orientale abbiamo quest'estrazione, che offre un dato aggiornato anche sulla popolazione complessiva, che appare in crescita rispetto al dato di riferimento del Piano di zona 2018-2020.

Comune	Popolazione complessiva	DEGURBA
Acquafredda	1.504	3
Calcinato	13.140	2
Calvisano	8.525	2
Carpenedolo	13.037	2
Montichiari	26.144	2
Remedello	3.399	3
Visano	2.013	3
<b>complessivi</b>	<b>67.762</b>	

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 complessiva di politiche sociali e territoriali che devono fortemente intersecarsi.

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

1.2. *Popolazione: andamento e composizione.*

In questo secondo paragrafo illustriamo invece la composizione demografica del territorio, riprendendo i dati del Piano di Zona 2018-2020; l'andamento della popolazione nell'ambito, nell'ultimo decennio, dimostra, complessivamente, una crescita lenta, ma confermata nel tempo. A livello di singoli comuni, sono invece in diminuzione le popolazioni di Acquafredda, Calvisano, Remedello e Visano.

Dal quadro generale della popolazione e dalla sua suddivisione per comune, è poi necessario analizzarne la composizione per fasce d'età, individuabili come segue:

Principali fasce d'età	Numero individui
Minori di 14 anni	11.255
Popolazione in età attiva 15-64 anni	43.730
Anziani > 65 anni	11.765

Emerge la maggioranza di popolazione in età attiva, il cui indice si attesta a 123, superiore a quello provinciale pari a 117,6. Tuttavia l'indice di carico sociale, dato dalla presenza di minori e/o anziani, seppur più basso rispetto a quello provinciale, appare significativo attestandosi a 52,64 (provinciale 55,1). Oltre a questi dati più classici di struttura della popolazione, per parlare di politiche abitative, si necessita di interrogare anche dati più specifici e connessi alla composizione e alla struttura dei nuclei familiari per numero di componenti conviventi. L'estrazione di questo dato, fonte Istat 2011, è raccolto nella tabella seguente per i comuni dell'ambito distrettuale.

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

A fronte di un numero complessivo di nuclei pari a 24.872, è significativo come il 57% della popolazione sia strutturata in nuclei familiari abitativi con 3 o più componenti. Specificatamente sono il 22% in nuclei da 3 componenti, il 18% in nuclei da 4 componenti, il 5% in nuclei da 5 componenti e il 2% in nuclei da 6 o più componenti.

### 1.3. Sintesi

La lettura integrata dei dati raccolti nei primi due paragrafi di questo Piano Annuale di Offerta Abitativa pubblica, e in particolare dalla connessione tra:

- tipologia di area e sua urbanizzazione;
- indice di carico sociale della popolazione;
- composizione dei nuclei;

se letti in riferimento a *trend* nazionali di crescita delle situazioni di povertà<sup>2</sup> che fanno emergere quali fasce a rischio:

- i nuclei con più di 4 persone;
- la presenza di minori e/o anziani con carico di cura;
- la crescita di situazioni a rischio nei comuni con meno di 50.000 abitanti.

Sintetizzano una fragilità diffusa del nostro territorio, già osservata dai servizi territoriali, ma ulteriormente confermata dai dati di analisi. Questa considerazione, unitamente ad un'osservazione empirica della situazione del mercato immobiliare del territorio, tramite i principali siti *web* per la ricerca di alloggi in locazione fa emergere come l'offerta del mercato locale sia già di per sé scarsa (il rapporto tra nr. alloggi in locazione e nr. alloggi in vendita è pari a 1:5 in media sul territorio) e la tipologia di abitazione disponibile (in maggioranza bilocali) sia incongrua con la composizione maggioritaria dei nuclei. Ne emerge la necessità di individuare e programmare interventi sulle politiche abitative sempre più integrati e adattati ai cambiamenti sociodemografici del territorio.

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

I dati presentati nel presente capitolo sono l'esito della ricognizione per la predisposizione del piano annuale, come da nota dell'ente capofila n. prot. 44140 del 29.10.20. Tutti i comuni dell'ambito distrettuale e ALER Brescia – Cremona – Mantova hanno dato riscontro alla ricognizione di cui sopra.

Tab.1 - Patrimonio complessivo per tipologia di alloggio

Ragione sociale Ente proprietario	Numero complessivo alloggi di proprietà	Alloggi per Servizio abitativo pubblico	Alloggi per Servizio abitativo sociale
<i>Acquafredda</i>	n.d.	n.d.	n.d.
<i>Calcinato</i>	40	40	0
<i>Calvisano</i>	19	19	0
<i>Carpenedolo</i>	4	4	0
<i>Montichiari</i>	95	95	0
<i>Remedello</i>	27	27	0
<i>Visano</i>	9	9	0
<i>ALER</i>	188	174	14
<b>TOTALI</b>	<b>382</b>	<b>368</b>	<b>14</b>

<sup>2</sup> Report sulla Povertà Assoluta, Instat 2019.

Il patrimonio abitativo complessivo d'Ambito (Sap e Sas) è di n. 382 unità immobiliari di cui 368 [pari al 96%] destinata a servizio abitativo pubblico e 14 [pari al 4%] a servizio abitativo sociale.

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

<b>Codice identificativo dell'unità immobiliare</b>	<b>Ente proprietario</b>	<b>Comune</b>	<b>Quartiere</b>	<b>Stato Dell'unità immobiliare</b>
<i>Nessun immobile disponibile</i>				

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

<b>Codice identificativo dell'unità immobiliare</b>	<b>Ente proprietario</b>	<b>Comune</b>	<b>Quartiere</b>	<b>Stato</b>
<i>Nessun immobile disponibile</i>				

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

<b>Ente proprietario</b>	<b>Comune</b>	<b>Quartiere</b>	<b>Numero alloggi</b>
<i>Nessun immobile disponibile</i>			

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

<b>Codice identificativo dell'unità immobiliare</b>	<b>Ente proprietario</b>	<b>Comune</b>	<b>Quartiere</b>	<b>Stato</b>
3118752	Comune di Montichiari	Montichiari	Montichiari	Libero
3118798	Comune di Montichiari	Montichiari	Montichiari	Libero
9137425	Comune di Remedello	Remedello	Remedello	Libero
3129550	Comune di Visano	Visano	Visano	Libero
3096775	ALER Brescia Cremona Mantova	Montichiari	Montichiari	Libero
3108930	ALER Brescia Cremona Mantova	Calcinato	Calcinato	Libero
3108873	ALER Brescia Cremona Mantova	Calcinato	Calcinato	Libero
3108853	ALER Brescia Cremona Mantova	Calcinato	Calcinato	Libero
3105962	ALER Brescia Cremona Mantova	Calcinato	Calcinato	Libero
3105920	ALER Brescia Cremona Mantova	Calcinato	Calcinato	Libero
3103656	ALER Brescia Cremona Mantova	Carpenedolo	Carpenedolo	Libero
3094013	ALER Brescia Cremona Mantova	Carpenedolo	Carpenedolo	Libero
3093995	ALER Brescia Cremona Mantova	Carpenedolo	Carpenedolo	Libero
<b>Nr. complessivo alloggi liberi</b>				<b>13</b>

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

Ente proprietario	Comune	Quartiere	Numero alloggi
Calcinato	Calcinato	Calcinato	1
Montichiari	Montichiari	Montichiari	2
ALER			5
<b>Nr. complessivo alloggi stimati in disponibilità</b>			<b>8</b>

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

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

Comune	Numero alloggi	Ente/i proprietario/i
Calcinato	6	Comune di Calcinato [1], ALER [5]
Carpenedolo	3	ALER [3]
Montichiari	5	Comune di Montichiari [4], ALER [1]
Remedello	1	Comune di Remedello
Visano	1	Comune di Visano [1]
Da definire in quanto turn over stimato	5	ALER
<b>Disponibilità attuale [nr.u.i.]</b>		<b>21</b>

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

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

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

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

## 4. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente

Tab.9 – Patrimonio destinato al SAP assegnato nel 2020 e alloggi destinati per servizi transitori

<b>Ente proprietario</b>	<b>Numero alloggi SAP assegnati anno precedente</b>	<b>Numero alloggi SAP destinati per servizi transitori</b>
<i>Acquafredda</i>	n.d.	n.d.
<i>Calcinato</i>	0	0
<i>Calvisano</i>	0	0
<i>Carpenedolo</i>	0	0
<i>Montichiari</i>	3	1
<i>Remedello</i>	1	0
<i>Visano</i>	0	0
<i>ALER</i>	3	0
<b>TOTALI</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

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

Nel corso del 2021 si intendono adottare per i Comuni linee guida uniformi per regolamentare la mobilità abitativa (art. 22 de r.r. 4/2017).

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

### 5.1. Interventi d'ambito

#### 5.1.a. Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione

Con la DGR 3008 e 3022 del 2020 sono stati assegnati complessivamente all'ambito distrettuale € 91.958,00. La misura è stata finalizzata a sostenere nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (ai sensi della l.r. 16/2016, art.1 comma.6) in disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità per il tramite dell'erogazione di un contributo (canone) al proprietario per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare. Si è assegnato un contributo per beneficiario per contratto fino ad un massimo di € 800,00 .

#### 5.1.b. Iniziative di pronto intervento sociale

Si sono finanziati interventi di pronto intervento sociale per far fronte all'emergenza abitativa nell'ambito delle azioni previste dal PdZ 2018/2020 per complessivi € 21.382,00 (risorse a valere sul FNPS 2020).

### 5.2. Interventi attivati a livello di singoli comuni

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

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

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

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate	Nr. beneficiari
2020	Comune Montichiari	Dgr 2974/2020 e 3458/2020	€ 170.030,05	In assegnazione
2020	Comune Calcinato	Dgr 2974/2020 e 3458/2020	€ 10.437,88	In assegnazione
			<b>€ 180.467,93</b>	

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

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate
2020	Comune di Calcinato	Dgr 3035/2020	€ 7.700,00
2020	Comune di Carpenedolo	Dgr 3035/2020	€ 2.800,00
2020	Comune Montichiari	Dgr 3035/2020	€ 43.100,00
2020	Comune Remedello	Dgr 3035/2020	€ 8.300,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>€ 61.900,00</b>

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

Con la nuova Legge Regionale 16/2016 di disciplina dei servizi abitativi, si configura un nuovo campo d'azione per il cosiddetto "welfare abitativo" all'interno del quale si chiede alle amministrazioni locali di valorizzare le risorse integrando competenze tradizionalmente afferenti a dimensioni distinte, a cominciare da quelle sociali e urbane.

La legge regionale 16/2016 introduce, dal punto di vista programmatico, novità che spingono verso una logica di programmazione e gestione dei servizi abitativi a livello sovracomunale, per questo nella programmazione zonale 2018-2020 i 12 ambiti distrettuali di ATS Brescia hanno inserito il tema delle politiche abitative tra le azioni di sistema sovra distrettuale.

L'ambito 10 Bassa Bresciana orientale, quindi, in continuità con quanto condiviso a livello provinciale e quanto declinato quali obiettivi nel proprio Piano annuale 2020 si pone quali obiettivi:

1. La riprogettazione e il consolidamento di esperienze innovative, già sperimentate quali il condominio sociale e/o tavoli di dialogo con le agenzie immobiliari e/o grandi locatori, al fine di sostenere le relazioni positive tra domanda e offerta abitativa.
2. La promozione e lo sviluppo dell'accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso attuativo in attuazione dell'art.2 comma 3 della legge 431/1998.
3. L'integrazione le politiche dell'abitare con altre politiche sociali territoriali, sociali e non, nella definizione di un primo piano triennale integrato che disegni una mappa delle opportunità e dei sostegni all'abitare del nostro territorio.
4. Il consolidamento delle relazioni avviate con le agenzie immobiliari e piccoli proprietari di immobili in locazione al fine di definire processi condivisi a sostegno della morosità incolpevole, di cui alla dgr 602/2018.