



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2024



Ambito Bassa Bresciana Orientale

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

Sommario

Premesse	3
1. Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito	4
2. Le Politiche abitative nei territori dell'ambito	8
3. Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale	11
4. Patrimonio per assegnazioni nuclei in indigenza, categorie sociali rilevanti, forze polizia e/o corpo vigili del fuoco	12
5. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente	13
6. Misure e interventi di sostegno all'abitare	13
7. Gli obiettivi d'ambito per le politiche dell'abitare	15

Premesse

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

- Legge regionale 8 luglio 2016, nr. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi".
- Regolamento regionale 4 agosto 2017, n.4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza dei servizi abitativi pubblici".
- Regolamento regionale 8 marzo 2019, n.3 "Modifiche al regolamento regionale del 4 agosto 2017, n.4".
- Comunicato regionale del 2 aprile 2019, n.45 "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale 3/2019".
- D.g.r. 31 luglio 2019 - n. 2063 "Determinazioni in ordine alle condizioni e alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori di cui al comma 13 dell'articolo 23 della Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 Disciplina regionale dei servizi abitativi".
- Regolamento regionale 10 ottobre 2019, n.11 "Disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore di nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'art. 25, commi 2 e 3, della legge regionale 16/2016".
- D.g.r. 18 maggio 2020 – n. 3151 "Determinazioni in ordine alle assegnazioni dei servizi abitativi pubblici (Sap) e dei servizi abitativi transitori (Sat) di cui alla Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16".
- Regolamento regionale 6 ottobre 2021 - n. 6 "Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 (Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici). Disposizioni per l'attuazione delle modifiche alla l.r. 16/2016 di cui all'art. 14 della l.r. 7/2021 e all'art. 27 della l.r. 8/2021 e ulteriori disposizioni modificative e transitorie".
- D.g.r. 18 ottobre 2021 - n. 5394 "Approvazione dello «Schema tipo di avviso pubblico» per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 della l.r. 16/2016 e dell'art. 8 del r.r. 4/2017".
- Comunicato regionale del 21 ottobre 2021, n.124 "Indicazioni operative in ordine alla pubblicazione di avvisi pubblici a seguito delle modifiche del R.R. 6/2021 al R.R. 4 agosto 2017 n. 4".
- D.g.r. 14 marzo 2022 - n. 6101 "Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 - Disciplina regionale dei servizi abitativi".
- D.g.r. 14 novembre 2022 - n. 7317 "Approvazione delle linee guida per la redazione del Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016".

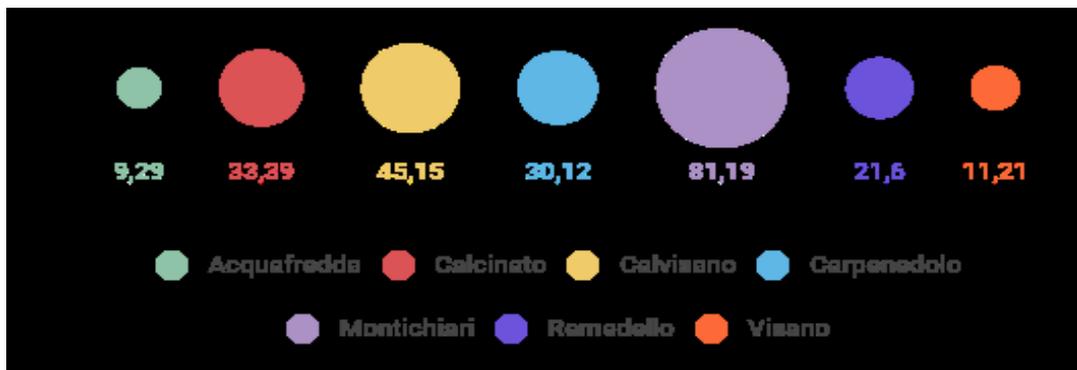
1. Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito

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

1.1. Caratteristiche territoriali e urbanizzazione

Il territorio dell'Ambito Bassa Bresciana Orientale si localizza ad una distanza media di circa 20 Km dal capoluogo provinciale, Brescia. Confina a sud-ovest con i comuni bresciani dell'Ambito Distrettuale Bassa Bresciana Centrale e a sud-est con i comuni della provincia di Mantova. Confina a Est con i comuni bresciani dell'Ambito Garda.

Complessivamente ha una superficie pari a 231.95 kmq, così distribuiti:



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

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

L'indice DEGURBA è composto da una scala di classificazione a 3 livelli delle unità locali amministrative (enti locali) che prevede: aree densamente popolate urbane [classificate con indice 1]; aree urbane periferiche e suburbane [classificate con indice 2]; aree rurali [classificate con indice 3], integrando nell'analisi elementi statistici relativi a: mercato del lavoro, educazione, condizioni di vita, welfare e turismo¹.

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

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

1.2. *Popolazione: andamento e composizione.*

In questo secondo paragrafo illustriamo invece la composizione demografica del territorio, riprendendo i dati del Piano di Zona 2021-2023. L'andamento della popolazione nell'ambito, nell'ultimo decennio, dimostra, complessivamente, una crescita lenta, ma confermata nel tempo, anche se gli ultimi dati attestano un forte rallentamento.

A livello di analisi di dettaglio sui singoli comuni risultano 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	10.426 (2020) / 11.255 (2016)
Popolazione in età attiva 15-64 anni	43.945 (2020) / 43.730 (2016)
Anziani > 65 anni	12.348 (2020) / 11.765 (2016)

L'età media della popolazione d'Ambito si situa, quindi, all'interno della fascia di popolazione attiva, indicando un contesto demografico 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.

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

L'estrazione del dato, fonte Istat 2020 è raccolto nella tabella seguente per i comuni dell'ambito 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
SUBTOT	5.913	6.424	6.683	5.415	4.455	1.329	566	24.872

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.

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.

Nuclei familiari per tipologia di struttura familiare per Comune

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
SUBTOT	5.442	10.410	10.410	442	1.992	18.286

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 povertà² 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.

L'analisi del fabbisogno abitativo correlato alla composizione dei nuclei familiari va, poi, di pari passo con una considerazione necessaria relativa ai redditi. A livello reddituale, l'Ambito ha assistito nel periodo 2012/2020 ad un miglioramento generale; andranno tuttavia monitorati i dati successivi la cui variabilità sarà strettamente connessa alla situazione di crisi e recesso avviata dal periodo post pandemico.

Variazione contribuenti per fasce 2012-2015 e 2020

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	+666
26.000 a 55.000 Euro	7.078	8.892	10.326	+3.248
55.000 a 75.000 Euro	609	698	873	+264
75.000 a 120.000 Euro	417	419	529	+112
Oltre 120.000 Euro	227	211	281	+54
NUMERO CONTRIBUENTI	43.298	32.018	45.416	-

² Report sulla Povertà Assoluta, Istat 2019.

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

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

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

2. Le Politiche abitative nei territori dell'ambito

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

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 allogggiativo privato della locazione rallentato per via dei costi e delle dinamiche domanda/offerta sempre più problematiche

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, avviando un percorso di fragilità diffuso per molte persone e strettamente connesso all'area del disagio abitativo: sia per problematiche di componente prevalentemente economica, sia per problematiche anche relazionali e di tenuta dei nuclei familiari.

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 generale. Contemporaneamente, la sostenibilità e il mantenimento dell'alloggio, in locazione o di proprietà, va ad incidere redditualmente in maniera più elevata. La situazione si fragilizza ulteriormente laddove vi sia la presenza diretta di un minore e/o di un familiare disabile.

In questo contesto, i cittadini stranieri, cresciuti a ritmi particolarmente intensi nei territori del bresciano sostanzialmente fino al 2018, sono un'altra categoria portatrice di un elevato bisogno abitativo. Anche se dal 2018 assistiamo a un calo costante nella presenza di famiglie provenienti da aree extra europee e un costante, ma lento, aumento di famiglie provenienti da altri stati di area europea, spesso le famiglie di stranieri sono tra i target più esposti a problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'abitare, dovuti sia a condizioni di redditi bassi e precari, sia a condizioni di accesso non sempre di garanzia.

Altro fenomeno demografico che incide significativamente sui mutamenti del bisogno abitativo è rappresentato dal progressivo invecchiamento della popolazione. Aumentano, infatti, le situazioni di anziani soli, che devono affrontare il problema dell'incidenza dei canoni di locazione e/o delle spese di manutenzione ordinaria, unitamente a problemi di adeguatezza dello spazio rispetto alle esigenze fisiche e del rischio di isolamento quando la persona si trova a vivere da sola.

Ci sono, infine, i cittadini che faticano a trovare un alloggio per problemi fisici e psichici: disabili, tossicodipendenti, destinatari di programmi di assistenza sociale, per i quali la rete del patrimonio abitativo pubblico non è sufficiente e, spesso, non adeguata ai bisogni di cura ed accompagnamento.

Questo scenario evidenzia una stretta connessione tra emergenza abitativa e tenuta della coesione sociale, in particolare in questo momento post-pandemico.

In sintesi, l'elevato numero di famiglie proprietarie dell'abitazione (quasi l'80% in Lombardia) per anni ha contribuito alla considerazione che la questione del bisogno abitativo fosse risolta ma la domanda di casa oggi è strettamente correlata all'affermarsi di nuovi fenomeni (l'andamento del mercato immobiliare e dei redditi delle famiglie, l'evoluzione della struttura delle famiglie, i residenti stranieri e la contrazione dell'offerta di edilizia residenziale pubblica).

L'insieme degli interventi che verranno programmati per il prossimo triennio dai dodici Ambiti dell'ATS di Brescia, oltre a dover rafforzare quanto già quanto già impostato nella precedente trien-

nalità, dovranno rispondere ad una condizione critica ed emergenziale, esito dell'emergenza epidemiologica, che ha aggravato la situazione previgente: si verificherà un aumento delle difficoltà a sostenere le spese legate all'abitazione (affitto, mutuo e spese di condominio); si verificherà, superate le misure di garanzia che bloccano gli escomi, un aumento degli stessi e dei decreti ingiuntivi legati alla morosità, e dunque l'aumento di persone che si rivolgeranno ai servizi sociali per richiedere forme di supporto; nei servizi abitativi pubblici aumenterà la morosità; persone già destinatarie di interventi di protezione e/o beneficiari di housing saranno in difficoltà a sostenere i canoni concordati con il conseguente rischio di aumento di situazioni di morosità anche negli alloggi sociali.

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

Questi cambiamenti impongono di affrontare il tema della povertà abitativa e delle relative politiche abitative in un'ottica nuova, superando l'approccio classico, genericamente rivolto all'edilizia residenziale pubblica.

Risulta necessaria un'alleanza tra i diversi soggetti pubblici e privati, un intervento congiunto di istituzioni pubbliche da un lato e di istituzioni private e soggetti non profit dall'altro.

Necessita una sempre maggiore sinergia tra politiche della casa e politiche sociali in un'ottica di moderna costruzione del welfare locale, poiché la questione abitativa incide in maniera rilevante sulle condizioni oggettive delle persone e quindi sulla stessa coesione sociale.

La legge regionale 16/2016 ha avuto il merito di mettere mano ad un sistema, quello delle politiche abitative pubbliche, che non risultava più adeguato a rispondere ai nuovi bisogni e che dimostrava difficoltà di tenuta anche sotto il profilo gestionale.

La definizione stessa dell'abitare data dalla legge regionale non visto come pura assegnazione di alloggi, ma come un servizio alla persona connesso con il sistema di welfare è un aspetto che, da tempo, i Comuni hanno compreso nell'occuparsi di problemi abitativi di persone e nuclei familiari che vivono un insieme di fragilità.

La sua applicazione concreta sta vivendo un lungo percorso che ha lasciato i Comuni in una situazione di incertezza e ha amplificato la fatica ad implementare gli elementi di innovazione.

Anche per il tema dell'abitare, come per altre politiche, è assodato l'importante ruolo di integrazione delle policy in capo agli Ambiti distrettuali, un ruolo certamente di protagonismo ma al contempo anche di grande complessità. Veniamo da una situazione in cui il paradigma con cui si affronta il bisogno abitativo è generalmente diverso da quanto programmato dalla normativa regionale e richiesto dagli attuali scenari: competenze divise tra ufficio casa, ufficio tecnico, servizi sociali.

L'Ambito Bassa Bresciana Orientale e del Garda hanno dato attuazione ad una specifica azione progettuale a valere sulle risorse della premialità del FNPS per avviare nel proprio territorio L'Agenzia dell'Abitare.

Dal 01/07/2023 si è dato avvio all'Agenzia dell'abitare che vuole provare a presentarsi come una soluzione mix tra le risposte offerte dai servizi abitativi pubblici, quelle offerte del mercato privato e quelle co-progettate con il mercato no-profit. L'Agenzia dell'abitare rappresenta l'occasione 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. Inoltre, si auspica diventi punto di riferimento – osservatorio locale – sulle principali problematiche riscontrate territorialmente sul tema dell'abitare.

3. Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale

I dati presentati nel presente capitolo sono l'esito della ricognizione per la predisposizione del piano annuale, come da nota dell'ente capofila n. prot. 43647 del 18.10.23. 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
Acquafredda	n.d.	n.d.	n.d.
Calcinato	31	31	0
Calvisano	19	19	0
Carpenedolo	4	4	0
Montichiari	95	95	0
Remedello	27	27	0
Visano	9	9	0
ALER	187	174	13
TOTALI	372	359	13

Il patrimonio abitativo complessivo d'Ambito (Sap e Sas) è di n. 372 unità immobiliari di cui 359 [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.

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

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

Codice identificativo dell'unità immobiliare	Ente proprietario	Comune	Quartiere	Stato
<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.

Ente proprietario	Comune	Quartiere	Numero alloggi
Nessun immobile disponibile			

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

Codice identificativo dell'unità immobiliare	Ente proprietario	Comune	Quartiere	Stato
Nessun immobile disponibile				

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
Calvisano	Calvisano	Calvisano	1
Montichiari	Montichiari	Montichiari	2
ALER			4
Nr. complessivo alloggi stimati in disponibilità			8

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

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

Comune	Numero alloggi	Ente/i proprietario/i
Calcinato	1	Comune di Calcinato
Calvisano	1	Comune di Calvisano
Montichiari	2	Comune di Montichiari
Da definire la localizzazione	4	ALER
Disponibilità attuale [nr.u.i.]		8

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

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

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

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

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

5. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente

Tab.9 – Patrimonio destinato al SAP assegnato nel 2023

Ente proprietario	Numero alloggi SAP assegnati anno precedente
<i>Acquafredda</i>	n.d.
<i>Calcinato</i>	1
<i>Calvisano</i>	0
<i>Carpenedolo</i>	0
<i>Montichiari</i>	3
<i>Remedello</i>	2
<i>Visano</i>	1
<i>ALER</i>	8
TOTALI	15

6. Misure e interventi di sostegno all'abitare

6.1. Interventi d'ambito

6.1.a. Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione (risorse 2022)

Con la DGR 6970/2022 e 6491/2021 sono stati assegnati complessivamente all'ambito distrettuale € 324.376,00. 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 nel 2023 un contributo per beneficiario per contratto fino ad un massimo di € 1.600,00. Complessivamente sono stati sostenuti n. 225 nuclei familiari in locazione sul libero mercato.

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

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

Le risorse possono essere utilizzate per le seguenti finalità;

- nuovi avvisi per la “misura unica”, solo ai sensi delle “linee guida” approvate con DGR 6491/2022 e prosecuzione della “misura complementare” per gli Ambiti che le hanno attivate in precedenza;
- spese di gestione, allo scopo di accelerare la spesa dei residui, fino al 10% dell'assegnato (fattispecie che non riguarda il nostro ambito avendo già allocate tutte le risorse assegnate e in tal senso beneficiario di uno specifico contributo di premialità di € 10.000,00);
- scorrimento di graduatorie vigenti approvate con i requisiti previsti dalle DGR 6491/2022 e 6970/2022, previa verifica del permanere dei requisiti dei richiedenti;
- quale risposta a situazioni straordinarie di emergenza, laddove si verifichi la perdita dell'alloggio e occorra un sostegno per supportare la ricollocazione in autonoma sistemazione di uno o più nuclei familiari

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

Le risorse di cui alla dgr 1001/2023 saranno aggiuntive a quelle dell'ambito per la specifica misura dell'inclusione sociale e previste in € 38.000,00 a valere sulle risorse FNPS 2022 e saranno destinate ad attivare interventi per sostenere situazioni di emergenza che riguardano nuclei familiari con la presenza di minori in situazione di svantaggio socio-economico, anziani, disabili, persone in condizioni di grave marginalità sociale.

Il contributo massimo erogabile per ciascuna richiesta sarà di € 3.000,00 e potrà essere cumulato all'analogia misura prevista a valere sulle risorse del FNPS 2022 (contributo massimo assegnabile tra risorse di cui al presente provvedimento e FNPS di € 6.000,00).

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Interventi attivati a livello di singoli comuni

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

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

6.2.b. Interventi per la morosità incolpevole

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse residue	Nr. beneficiari
2023	Comune Montichiari	Dgr 5391/2021	€ 58.668,91	In assegnazione
2023	Comune Calcinato	Dgr 5391/2021	€ 70.533,75	In assegnazione
			€ 129.202,66	

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

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate	Risorse residue	Totale
2023	Comune di Calcinato	Dgr 298/2023	€ 4.305,78	-	€ 4.305,78
2023	Comune di Carpenedolo	Dgr 298/2023	-	€ 8.208,33	€ 8.208,33
2023	Comune Montichiari	Dgr 298/2023	€ 20.929,86	-	€ 20.929,86
Totale complessivo			€25.235,64	€ 8.208,33	€ 33.433,97

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

7.1 Tavolo di lavoro degli Ambiti territoriali

Fatte salve le ulteriori azioni progettuali che verranno attuate nel corso del 2023 si intende a livello di Coordinamento di Uffici di piano costituire un Tavolo di lavoro composto in modo permanente dai rappresentanti degli Uffici di piano e aperto, di volta in volta a seconda dell'oggetto dei lavori, alla partecipazione dagli altri attori, pubblici e privati (Aler, Terzo Settore, Associazioni della proprietà, Sindacati degli inquilini, ecc...).

Il Tavolo avrà il compito di consolidare la nuova prospettiva di lavoro 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;

- al 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).

Tale lavoro mira a produrre i seguenti esiti:

- a) Maggiore capacità di lettura del fenomeno e di riconoscimento delle opportunità (Ricostruire informazioni dettagliate sullo stato del patrimonio immobiliare pubblico e reperire informazioni sul patrimonio privato sfitto e inutilizzato, quale risorsa strategica per costruire risposte differenziate rivolte alle diverse fasce di bisogno abitativo);
- b) Diversificare le offerte in relazione anche ai diversi aspetti dell'abitare;
- c) Sperimentare nuove strategie per contenere la vulnerabilità;
- d) Consolidare strumenti di governance tra attori e settori.

7.2 Agenzia dell'Abitare

L'Agenzia dell'abitare vuole provare a presentarsi come una soluzione mix tra le risposte offerte dai servizi abitativi pubblici, quelle offerte del mercato privato e quelle co-progettate con il mercato no-profit.

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.

Inoltre, diventa punto di riferimento – osservatorio locale – sulle principali problematiche riscontrate territorialmente sul tema dell'abitare.

L'Ambito Bassa Bresciana Orientale e del Garda intendono in tal senso attuare una specifica azione progettuale a valere sulle risorse della premialità come di seguito

SPERIMENTAZIONE AGENZIA DELL'ABITARE	
OBIETTIVO	Consolidare la 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 <i>matching</i> domanda/offerta.
BISOGNI A CUI RISPONDE	Fragilità abitativa dei cittadini. Da un punto di vista organizzativo sostenere la <i>governance</i> degli Enti Locali relativamente alle politiche abitative Da un punto di vista dei cittadini far fronte all'allargamento della platea dei portatori di bisogno abitativo con particolare attenzione a quelle famiglie che sostengono costi dell'abitare in misura superiore al 30% del loro reddito.
AZIONE	Le attività previste per la realizzazione dell'azione sono: - Elaborare proposte relativamente all'organizzazione di nuovi dispositivi in grado di favorire accoglienza della domanda, accompagnamento all'abitare e <i>matching</i> domanda/offerta;

	- Favorire il confronto sulle buone pratiche anche relativamente a quanto previsto dalla normativa dei Sap.
TARGET	Cittadini portatori di un bisogno abitativo e che si rivolgono ai servizi sociali comunali, agli uffici/sportelli casa. Terzo Settore proprietario di alloggi sociali e associazioni di proprietari/piccoli proprietari di unità immobiliari sul mercato privato.
TITOLARITA, MODALITA' ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE	L'azione è sovradistrettuale e in capo agli Ambiti 10 Bassa Bresciana Orientale e 11 Garda. Sono gli ambiti a coordinare e individuare, tramite apposite procedure, il soggetto attuatore che avrà la responsabilità di attuazione e gestione operativa dell'azione. Anno 2022 – progettazione dell'iniziativa. Anno 2023 – anno di sperimentazione dell'attività dell'agenzia dell'abitare.
RISORSE UMANE & ECONOMICHE	Euro 20.000,00 per ciascun ambito a valere sulle risorse premialità Fnps 2021
RISULTATI ATTESI & IMPATTO	Sono risultati attesi dell'azione: <ul style="list-style-type: none"> - la condivisione tra i due ambiti coinvolti della struttura e l'organizzazione del servizio; - l'individuazione dell'ente gestore; - la sperimentazione del servizio in attività per almeno nr.12 mesi.

7.3 Housing temporaneo – Intervento finanziato con le risorse del Pnrr (Avviso 1/2022)

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

La soluzione alloggiativa sarà affiancata da un progetto individualizzato volto all'attivazione delle risorse del singolo o del nucleo familiare, con l'obiettivo di favorire percorsi di autonomia e rafforzamento delle risorse personali, per agevolare la fuoriuscita dal circuito dell'accoglienza, ovvero l'accesso agli interventi di supporto strutturale alle difficoltà abitative (edilizia residenziale pubblica o sostegni economici all'affitto). Sarà costituita un'equipe per la presa in carico, composta da assistente sociale e educatore professionale integrata di volta in volta con gli operatori degli altri servizi territoriali (Salute mentale, Dipendenze, Consultorio, Servizi per le donne vittime di violenza, ecc...). L'Ambito Territoriale individuerà per il tramite di una procedura di Co-Progettazione (art. 55 del Codice del terzo Settore) gli Enti del Terzo Settore deputati alla co-gestione sia dei servizi di accompagnamento, sia degli immobili.