



# Piano Annuale Offerta Abitativa Pubblica 2020

L.r. 16/2016

r.r. 4/2017 e s.m.i.

Ambito Bassa Bresciana Orientale

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

# Sommario

<b>Premesse</b> .....	3
<b>1. Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale</b> .....	3
<b>2. Patrimonio per assegnazioni nuclei in indigenza, categorie sociali rilevanti, forze polizia e/o corpo vigili del fuoco</b> .....	5
<b>3. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente</b> .....	5
<b>4. Misure e interventi di sostegno all'abitare</b> .....	6
<b>5. Gli obiettivi d'ambito per le politiche dell'abitare.</b> .....	7

## 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”.

D.g.r. 31 luglio 2019 - n. 2063 “Determinazioni in ordine alle condizioni ed 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”.

### Il percorso per la predisposizione del Piano annuale

Preliminarmente all’avvio della nuova programmazione sociale per triennio 2018/2020 i dodici ambiti dell’ATS di Brescia hanno stabilito di porre, a livello provinciale, il tema della casa tra le questioni da affrontare in modo congiunto. Il Piano Sociale di Zona per il triennio 2018/2020 prevede in tal senso una specifica azione relativa alle politiche abitative, comune a tutti gli ambiti distrettuali della provincia di Brescia.

Si è costituito un tavolo tecnico tra i rappresentanti degli ambiti distrettuali e i referenti di Aler di Brescia-Cremona-Mantova, finalizzati a dare continuità al lavoro di raccordo con l’Aler per dare attuazione a quanto previsto dalla l.r. 16/2016 e dal r.r. 4/2017 e s.m.i.

Si è dato anche corso da parte del Comune di Montichiari, in qualità di capofila dell’ambito Bassa Bresciana Orientale (come da deliberazione dell’Assemblea dei Sindaci del 03.05.2018) ad un lavoro con i referenti dei servizi abitativi dei singoli comuni finalizzato a definire le diverse procedure di porre in essere per la predisposizione del piano.

Il presente piano è stato sottoposto al parere dell’Aler che con nota del 13.12.2018 ha segnalato rilievi ed osservazioni recepiti nel piano medesimo.

### 1. 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. 45923 del 28.10.2019. 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>	189	175	14
<b>TOTALI</b>	<b>383</b>	<b>369</b>	<b>14</b>

Il patrimonio abitativo complessivo d'Ambito (Sap e Sas) è di n. 383 unità immobiliari di cui 369 [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
<i>Nessun immobile disponibile</i>			

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

Codice identificativo dell'unità immobiliare	Ente proprietario	Comune	Quartiere	Stato
3128315	Comune di Montichiari	Montichiari	Montichiari	Libero
3129550	Comune di Visano	Visano	Visano	Libero
3129541	Comune di Visano	Visano	Visano	Libero
3108853	ALER Brescia Cremona Mantova	Calcinato	Calcinato	Libero
3103656	ALER Brescia Cremona Mantova	Carpenedolo	Carpenedolo	Libero
3125861	ALER Brescia Cremona Mantova	Carpenedolo	Carpenedolo	Libero
<b>Nr. complessivo alloggi liberi</b>				<b>6</b>

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

Ente proprietario	Comune	Quartiere	Numero alloggi
<i>Calcinato</i>	Calcinato	Calcinato	1
<i>Montichiari</i>	Montichiari	Montichiari	4
<i>ALER</i>			7
<b>Nr. complessivo alloggi stimati in disponibilità</b>			<b>12</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	2	Comune di Calcinato [1], ALER [1]
Carpenedolo	2	ALER [2]
Montichiari	5	Comune di Montichiari [5]
Visano	2	Comune di Visano [2]
Da definire in quanto turn over stimato	7	ALER
<b>Disponibilità attuale [nr.u.i.]</b>		<b>18</b>

## 2. 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

## 3. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente

Tab.9 – Patrimonio destinato al SAP assegnato nel 2019 e alloggi destinati per servizi transitori

Ente proprietario	Numero alloggi SAP assegnati anno precedente	Numero alloggi SAP destinati per servizi transitori
Acquafredda	n.d.	n.d.
Calcinato	0	0
Calvisano	0	0
Carpenedolo	0	0
Montichiari	6	1
Remedello	1	0
Visano	0	0
ALER	4	0
<b>TOTALI</b>	<b>11</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.

#### **4. Misure e interventi di sostegno all'abitare**

##### *4.1. Interventi d'ambito*

##### 4.1.a. Welfare di comunità – progetto #genera azioni

L'ambito Bassa Bresciana Orientale, nel triennio 2016- 2019, ha intrapreso specifiche misure di sostegno e qualifica dell'abitare, sia pubblico sia su mercato privato.

Le due principali azioni svolte in questo senso sono state sostenute all'interno di un più ampio progetto di welfare di comunità, #genera\_azioni, sostenuto con un finanziamento importante a cura di Fondazione Cariplo e Fondazione delle Comunità Bresciana, oltre al cofinanziamento allocato dai partner del privato sociale.

Il progetto mira a intervenire su nuclei familiari in situazione di vulnerabilità sociale con un approccio generativo nell'elaborazione delle risposte, quindi in stretto coinvolgimento del territorio e dei suoi attori.

L'azione dedicata all'abitare si è inserita in un piano che sinergicamente mirava a disegnare sui bisogni dei nuclei intercettati risposte composite che integravano anche risposte occupazionali, di supporto ai carichi familiari, di protagonismo e consapevolezza dei più giovani, di accompagnamento e realizzazione di progettualità dei cittadini.

Nell'ambito delle politiche abitative si è dato corso a tre azioni:

- La creazione di un fondo a sostegno sia delle morosità pregresse sia di fondi di garanzia per la stipula di nuovi contratti ribassati. Misura che da un lato si inseriva in continuità di alcune misure regionali già attive sul territorio, dall'altro, trovava il suo lato innovativo nel definire requisiti più ampi di adesione, soprattutto per i territori a densità abitativa bassa e nel prevedere una figura di accompagnamento e negoziazione tra inquilini e proprietari.  
Il principale risultato raggiunto con quest'azione è stato il poter stringere anche con alcuni attori del mercato immobiliare privato relazioni significative a sostegno di un abitare più equo e di raggiungere alcune fasce d'utenza non coperte dalle misure attive, tuttavia portatrici di bisogni esplicitati e in una fase non ancora troppo acuta, quindi risolvibile.
- La sperimentazione di condomini sociali, con moduli di accompagnamento di 12 mesi a cura di un custode sociale "professionista" per impostare il lavoro e lasciare poi mandato interno nella selezione e definizione di un custode sociale a titolo volontario, di riferimento per le unità abitative. Sono 4 le sperimentazioni portate avanti e 6 le persone risorsa che ancora oggi, a titolo volontario, sono i referenti delle unità immobiliari. Complessivamente, 125 i nuclei familiari raggiunti.

Risultati raggiunti

- 1) Fondi di garanzia e sostegno morosità pregresse, erogati euro 92.000 per 52 beneficiari.
- 2) Nr. 6 condomini sociali per 125 alloggi e circa 312 beneficiari dell'accompagnamento di un custode sociale e di azioni di qualifica dell'abitare. Di questi 88 alloggi SAP e attivata una convenzione specifica con ALER Brescia –Cremona – Mantova.

##### 4.1.b. Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione

Con la DGR 6465/2017 e la DGR 606/2018 sono stati assegnati rispettivamente, all'ambito distrettuale, € 49.731 ed € 31.659. Con tali risorse si sono sostenute le famiglie con morosità incolpevole ridotta e in

locazione nel mercato privato. Si è assegnato un contributo per beneficiario /per contratto pari a euro 1.000, elevato a euro 1.500 in caso di disponibilità da parte del locatore a rinegoziare il contratto a canone inferiore.

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

##### 4.2.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.

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

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate	Nr. beneficiari
2018	Comune Montichiari	Dgr 602/2018	€ 86.830,79	In assegnazione
2018	Comune Calcinato	Dgr 602/2018	€ 49.545,83	In assegnazione
			<b>€ 136.376,62</b>	

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

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate
2018	Comune di Calcinato	Dgr 601/2018	€ 6.400,00
2018	Comune di Carpenedolo	Dgr 601/2018	€ 2.100,00
2018	Comune Montichiari	Dgr 601/2018	€ 39.800,00
2018	Comune Remedello	Dgr 601/2018	€ 4.700,00
2018	Comune di Visano	Dgr 601/2018	€ 2.000,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>€ 55.000,00</b>

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

Come già precedentemente evidenziato, l'ambito ha già maturato e dato evidenza di alcune politiche territoriali orientate ad una maggior qualità dell'abitare che si declinano, per il triennio di vigenza dell'attuale piano di zona, in:

- a. Consolidamento delle esperienze attivate a livello d'ambito sui condomini sociali al fine di promuovere una cultura dell'abitare che crei maggiore connessione tra i nuclei inseriti, riduzione delle morosità, maggior protagonismo dei cittadini, relazioni positive tra enti locatari e inquilini.

- b. Promozione 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.
- c. Integrare le politiche dell'abitare con altre politiche sociali territoriali, quali, a titolo d'esempio, l'attuazione del fondo povertà.
- d. Consolidare le 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.