



# **PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2026**



Ambito Territoriale Bassa Bresciana Orientale

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

## Sommario

<b>Premesse .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Le Politiche abitative nel territorio dell'ambito .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Patrimonio per assegnazioni nuclei in indigenza, categorie sociali rilevanti, forze polizia e/o corpo vigili del fuoco .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Misure e interventi di sostegno all'abitare.....</b>	<b>13</b>
<b>7. Gli obiettivi d'ambito per le politiche dell'abitare .....</b>	<b>15</b>

## 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".
- D.g.r. 8 aprile 2024 - n. 2147 "Determinazioni in ordine alle modalità per la costituzione e il funzionamento del Consiglio Territoriale presso le ALER. Conseguente adeguamento dello statuto tipo delle ALER".
- Regolamento Regionale 6 marzo 2025 , n. 2 "Ulteriori modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4".

## 1. Quadro conoscitivo del territorio dell'ambito

Il presente Piano Annuale fa riferimento al territorio dell'Ambito Territoriale 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

L'ambito Territoriale Bassa Bresciana Orientale si situa al limite meridionale-orientale della Provincia di Brescia, confinando in parte con la provincia di Mantova, ed è composto da sette comuni: Acquafredda, Calcinato, Calvisano, Carpenedolo, Montichiari, Remedello e Visano.

Le funzioni della programmazione zonale sono in capo al Comune capofila, Montichiari, il cui Sindaco presiede l'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona.

Il territorio si caratterizza geograficamente per una distanza media di circa 20 Km dal capoluogo provinciale, il territorio d'Ambito confina a sud-ovest con i comuni bresciani dell'Ambito Bassa Bresciana Centrale e a sud-est con i comuni della provincia di Mantova. A est con i comuni bresciani dell'Ambito del Garda. Complessivamente ha una superficie pari a 231.95 kmq con una densità di 292,14 abitanti per kmq distribuiti come indicato nella tabella.

Comuni	Abitanti	Superficie Kmq	Densità abitanti Kmq
Acquafredda	1.545	9,29	166,31
Calcinato	13.038	33,39	390,48
Calvisano	8.381	45,15	185,63
Carpenedolo	13.033	30,12	432,70
Montichiari	26.367	81,19	324,76
Remedello	3.418	21,60	158,24
Visano	1.979	11,21	176,54
<b>Ambito (totali)</b>	<b>67.761</b>	<b>231,95</b>	<b>292,14</b>

I residenti al 31/12/2023 erano 67.761, di cui il 50,98% femmine.

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

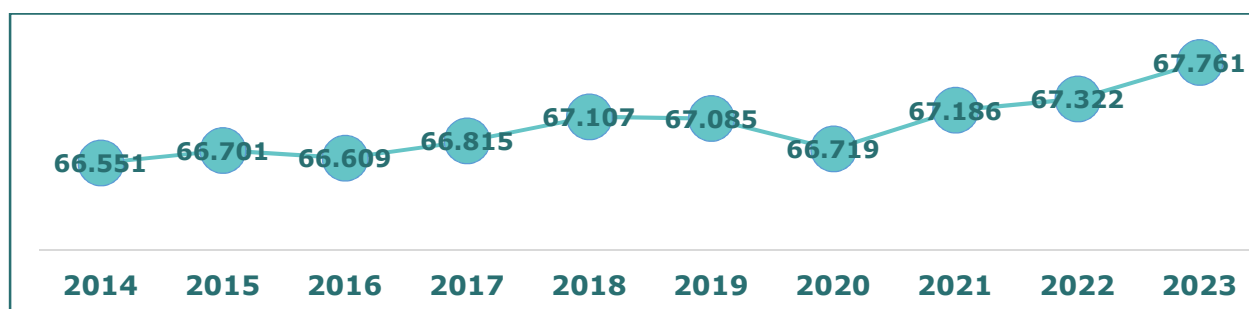
suburbane [classificate con indice 2]; aree rurali [classificate con indice 3], integrando nell'analisi elementi statistici relativi a: mercato del lavoro, educazione, condizioni di vita, welfare e turismo<sup>1</sup>.

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.

L'Ambito territoriale Bassa Bresciana Orientale si caratterizza rispetto al territorio provinciale per avere l'età media della popolazione più giovane (età media 43,8 anni) e con indici di crescita e demografica superiori a quelli delle altre zone e per avere una percentuale di stranieri superiore alla media provinciale.

L'andamento storico di crescita demografica del territorio è il seguente:



Nell'ultimo triennio 2021/2023 si è assistita ad una crescita del 1,55% rispetto al triennio precedente.

L'analisi dell'andamento comporta tuttavia un'analisi delle diversità peculiari ad ogni singolo Comune. Sono cresciuti rispetto al triennio precedente con valori superiori al 2% nell'ordine Montichiari, Remedello e Acquafredda, decresce invece la popolazione di Calvisano e Visano.

Comuni	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	tendenza
Acquafredda	1.611	1.591	1.565	1.567	1.521	1.504	1.510	1.518	1.525	1.545	
Calcinato	12.861	12.924	12.915	12.776	12.908	13.049	12.810	12.890	12.897	13.038	
Calvisano	8.706	8.604	8.491	8.502	8.510	8.473	8.452	8.375	8.374	8.381	
Carpenedolo	13.012	12.957	12.827	12.957	12.947	12.910	12.877	12.977	12.990	13.033	
Montichiari	24.953	25.198	25.449	25.714	25.902	25.774	25.739	26.088	26.180	26.367	
Remedello	3.380	3.425	3.384	3.353	3.352	3.377	3.333	3.346	3.374	3.418	
Visano	2.028	2.002	1.978	1.946	1.967	1.998	1.998	1.992	1.982	1.979	
Popolazione complessiva	66.551	66.701	66.609	66.815	67.107	67.085	66.719	67.186	67.322	67.761	

Andamento popolazione per comune 2014-2023.

Fasce età	2020	2023	Incidenza sul totale al 2023	Variazione (2020-2023 %)
Minori – fino ai 14 anni	10.426	9.761	14,4%	-6,4%
Di cui maschi	5.319	4.997	-	-
Di cui femmine	5.107	4.764	-	-
Età attiva - dai 15 ai 64 anni	43.945	44.807	66,1%	+2%
Di cui maschi	22.633	23.246	-	-

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

<i>Di cui femmine</i>	21.312	21.561	-	-
Anziani – oltre i 65 anni	12.348	13.193	19,5%	+ 6,8
<i>Di cui maschi</i>	5.549	5.970	-	-
<i>Di cui femmine</i>	6.799	7.223	-	-
<b>Complessivo</b>	<b>66.719</b>	<b>67.761</b>	<b>100%</b>	<b>=</b>

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 territoriale.

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>

Da questa prima ricomposizione emergono quali elementi di attenzione:

- le persone sole che non co-abitano rappresentano il 23% dei nuclei residenti e quindi dell'occupazione delle unità immobiliari disponibili;
- il 7% dei nuclei co-residenti sono composti da nuclei molto numerosi, con un numero di componenti uguali o maggiori a 5.

### 1.3. Sintesi

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 2012/2022 ad un miglioramento generale.

#### Variazione contribuenti per fasce 2012-2020 e 2022

FASCE REDDITI	Frequenza contribuenti 2012	Frequenza contribuenti 2015	Frequenza contribuenti 2020	Frequenza contribuenti 2022	Variazione 2012/2022
0 -10.000 Euro	12.231	11.204	10.880	10.239	- 1.992
10.000 – 15.000 Euro	6.824	6.424	6.164	5.793	-1.031
15.000 – 26.000 Euro	15.697	15.228	16.363	16.310	<b>+613</b>

26.000 a 55.000 Euro	7.078	8.892	10.326	12.334	<b>+5.256</b>
55.000 a 75.000 Euro	609	698	873	997	<b>+388</b>
75.000 a 120.000 Euro	417	419	529	714	<b>+297</b>
Oltre 120.000 Euro	227	211	281	402	<b>+175</b>
<b>NUMERO CONTRIBUENTI</b>	<b>43.298</b>	<b>32.018</b>	<b>45.416</b>	<b>47.708</b>	<b>-</b>

Dall'analisi delle frequenze di contribuenti per fasce di reddito, quanto già rilevato nel precedente Piano viene confermato: sono in aumento i contribuenti nelle fasce di reddito medio

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 2025 della Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle entrate e relativi ad abitazioni civili in stato conservativo normale, sono i seguenti:

	VALORE MEDIO MERCATO		VALORE MEDIO LOCAZIONE	
	Euro/mq		Euro/mq/mese	
	min	max	min	max
Acquafredda	830,00 €	1.000,00 €	2,20 €	3,40 €
Calcinato	1.000,00 €	1.300,00 €	3,60 €	4,60 €
Calvisano	950,00 €	1.200,00 €	3,10 €	4,30 €
Carpenedolo	970,00 €	1.200,00 €	3,30 €	4,20 €
Montichiari	1.400,00 €	1.700,00 €	3,70 €	5,00 €
Remedello	910,00 €	1.100,00 €	3,30 €	4,00 €
Visano	790,00 €	1.000,00 €	2,80 €	3,60 €
<b>valore medio</b>	<b>978,57 €</b>	<b>1.214,29 €</b>	<b>3,14 €</b>	<b>4,16 €</b>
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.

Dai dati del censimento Istat 2021, come indicato nella tabella che segue, si evidenziano le abitazioni occupate e non nei diversi Comuni dell'ambito. I Comuni di minori dimensioni hanno una percentuale di abitazioni occupate più bassa rispetto alla media dell'ambito. Complessivamente sono le oltre 3.800 abitazioni libere.

Comune	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale	% ab. occupate
Acquafredda	609	133	742	82,1
Calcinato	5.180	619	5.799	89,3
Calvisano	3.297	479	3.776	87,3
Carpenedolo	5.074	731	5.805	87,4
Montichiari	10.541	1.420	11.961	88,1
Remedello	1.244	314	1.558	79,80
Visano	742	146	888	83,6
<b>totale</b>	<b>26.687</b>	<b>3.842</b>	<b>30.529</b>	<b>87,4</b>

Dai dati del censimento Istat 2019 è possibile rilevare il numero delle abitazioni occupate per comune e per titolo di proprietà, affitto o altro come risulta dalla tabella che segue. I Comuni di Calcinato, Montichiari e Carpenedolo sono quelli in percentuale che hanno il maggior numero di abitazioni in affitto sul totale delle abitazioni e sono anche quelli dove si evidenzia un maggiore bisogno abitativo delle famiglie rilevabile da più fattori: richiesta di accesso agli alloggi Sap, richiesta di accesso ai servizi di emergenza abitativa dell'ambito, numero di escomi, richiesta di sostegni per il mantenimento dell'abitazione sul libero mercato.

Comune	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale	% di affitti sul tot. abitazioni
Acquafredda	484	84	21	589	14,3
Calcinato	3.396	1.219	412	5.027	24,2
Calvisano	2.655	426	142	3.223	13,2
Carpenedolo	3.823	1.021	177	5.021	20,3
Montichiari	7.297	2.348	693	10.339	22,7
Remedello	955	213	67	1.235	17,2
Visano	577	79	57	713	11,1
<b>totale</b>	<b>19.187</b>	<b>5.390</b>	<b>1.569</b>	<b>26.147</b>	<b>20,6</b>

## 2. Le Politiche abitative nel territorio 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.

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.

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.

I cittadini stranieri, cresciuti a ritmi particolarmente intensi sostanzialmente fino al 2018, sono una categoria che in assoluto è portatrice di un elevato bisogno abitativo. Tra l'altro le famiglie di immigrati sono la fascia più esposta ai problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'abitare.



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.

A determinare la centralità del tema abitativo nel contesto provinciale contribuiscono anche il grado di accessibilità del mercato immobiliare in proprietà e in locazione sul libero mercato, che nel periodo più recente è divenuta più difficoltosa a causa di un generale incremento dei prezzi di compravendita e di locazione e un'offerta abitativa pubblica e sociale con poche disponibilità per nuove assegnazioni rispetto al bisogno.

Quando parliamo di questione abitativa facciamo riferimento a una molteplicità di istanze e bisogni che si articolano attorno alla casa, che comprendono sia l'adeguatezza dell'alloggio sia la qualità del contesto territoriale in cui è inserito.

Il profilo delle persone che si rivolgono ai servizi chiedendo supporto dimostra che stanno avvenendo cambiamenti strutturali, culturali, economici che generano profili di domanda mutabili, ma anche difficilmente intellegibili e che fanno affermare che quando parliamo di emergenza abitativa non ci si riferisce solo a "casi sociali", che le persone non vanno accompagnate solo con gli strumenti del servizio sociale e che a maggior ragione non deve occuparsene sempre e solo il servizio sociale.

Gli strumenti tradizionali di politica abitativa (Servizi abitativi pubblici e contributi per il mantenimento dell'abitazione sul mercato privato) per la loro strutturale scarsità e indisponibilità da diversi anni sono in grado di rispondere in modo molto marginale alle domande abitative di chi si trova in difficoltà. Per rispondere a queste situazioni, i Comuni, spesso in collaborazione con il terzo settore, si adoperano per individuare soluzioni alternative o crearne di nuove, non sempre peraltro accessibili a tutti. Le competenze, le risorse, i modelli, gli approcci adottati in queste soluzioni si discostano fortemente dalle misure tradizionali, con riferimento agli standard, alle modalità di funzionamento ma soprattutto alle competenze messe in campo e apre il campo a nuovi modelli che possono portare un contributo importante e innovativo per affrontare la questione abitativa attuale e il ripensamento, necessario, delle politiche abitative tradizionali. In tal senso si richiamano le esperienze innovative intraprese per dare attuazione ai progetti di Housing Temporaneo a valere sulle risorse del PNRR, che consentiranno di potenziare la risposta del bisogno abitativo dei cittadini in condizione di grave vulnerabilità socio-economica e di avvio dell'Agenzia dell'Abitare.

Per gli interventi soprarichiamati è stato richiesto agli Ambiti Territoriali e Comuni, oltre al non ordinario sforzo in termini di organizzazione della capacità di spesa, un ulteriore impegno, anch'esso particolarmente complesso: quello di collegare tra loro le richieste di accesso ai tanti diversi fondi che hanno rilievo per le politiche dell'abitare. Questa integrazione è risultata più efficiente e operativa quando ha saputo aprirsi alla collaborazione e al coinvolgimento del Terzo Settore, acquisendo nuovi punti di vista, nuove competenze ed energie. A ciò si aggiunge che gli Ambiti Territoriali devono aprire uno sguardo sul dopo PNRR, passando da un approccio concentrato prevalentemente sulla messa a disposizione di nuove unità abitative ad un approccio finalizzato maggiormente alle diverse componenti del sistema (domanda/offerta del mercato privato, comunità di abitanti, gestori, ecc...).

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.

Con il Piano di Zona 2025/2025 si sono definiti alcuni obiettivi relativi all'abitare.

A livello provinciale i dodici Ambiti Territoriali di ATS Brescia condividono alcuni obiettivi specifici:

- incrementare le competenze e la specializzazione delle strutture dedicate alla gestione delle politiche abitative;

- realizzare quadri di conoscenza comuni utili a monitorare fenomeni di respiro sovralocale e funzionali all'avvio di nuove progettualità;
- collaborare nello sviluppo delle relazioni con altri soggetti istituzionali e delle reti di relazioni con gli stakeholder del territorio.

Gli obiettivi indicati saranno perseguiti prioritariamente attraverso l'istituzione di un tavolo di coordinamento sulle politiche abitative quale forma stabile e strutturata di condivisione tra i territori. Il tavolo di coordinamento si riunirà con cadenza periodica sulla base di un programma di lavoro condiviso e sarà partecipato dai rappresentanti di ciascun Ambito territoriale. Nella sostanza il Tavolo si configurerà come

- luogo di coordinamento rispetto alla pianificazione delle politiche abitative e ai rapporti con altri soggetti istituzionali e con gli stakeholder del territorio;
- comunità di pratiche per la condivisione di dati, informazioni ed esperienze e la crescita delle competenze.

A livello dell'ambito si intende invece:

- rendere complessivamente esigibili 6 nuove unità abitative di Housing Temporaneo e per complessivi 44 posti letto i cui gestori saranno individuati tramite procedura di coprogettazione e il cui finanziamento trova copertura a valere sulle risorse del PNRR e del Fami;
- riprogettare a dare avvio all'Agenzia dell'abitare al fine di dare risposta al bisogno abitativo della cosiddetta fascia "grigia" cioè di chi dispone di un reddito troppo alto per accedere ai SAP e troppo basso accedere al libero mercato della locazione.
- dare continuità agli interventi, con risorse a valere sul FNPS, che sostengono il mantenimento dell'abitazione in locazione privata e la risposta alle emergenze abitative.
- costituire l'équipe integrata casa integrando l'intervento degli operatori che si occupano di AdI, del Centro Servizi di contrasto alla povertà, della costituenda Agenzia dell'abitare e dell'Housing Temporaneo.

### 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. 46940 del 12.11.25. Tutti i comuni dell'ambito territoriale 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>	31	31	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>	186	174	12
<b>TOTALI</b>	<b>371</b>	<b>359</b>	<b>12</b>

Il patrimonio abitativo complessivo d'Ambito (Sap e Sas) è di n. 371 unità immobiliari di cui 359 [pari al 96,7%] destinata a servizio abitativo pubblico e 12 [pari al 3,3%] 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
Nessun immobile disponibile				

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
ALER (n. 2 alloggi)				

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	2
Visano	Visano	Visano	1
Montichiari	Montichiari	Montichiari	2
ALER			2
<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. 3, 5 e 6).

Comune	Numero alloggi	Ente/i proprietario/i
Calcinato	1	Comune di Calcinato
Calvisano	2	Comune di Calvisano
Visano	1	Comune di Visano
Montichiari	2	Comune di Montichiari
Da definire la localizzazione	4	ALER
<b>Disponibilità attuale [nr.u.i.]</b>		<b>10</b>

#### 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
Acquaafredda	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 2024

Ente proprietario	Numero alloggi SAP assegnati anno precedente
Acquaafredda	n.d.
Calcinato	0
Calvisano	0
Carpenedolo	0
Montichiari	4
Remedello	0
Visano	0
ALER	2
<b>TOTALI</b>	<b>6</b>

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

### 6.1. Interventi d'ambito

#### 6.1.a. Iniziative di pronto intervento sociale e mantenimento abitazione in locazione (risorse 2023 e 2025)

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.

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 si sono cumulate a quelle dell'ambito per la specifica misura dell'inclusione sociale e previste in € 38.000,00 a valere sulle risorse FNPS 2023 e sono 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'analogha misura prevista a valere sulle risorse del FNPS 2023 (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.

Ad esaurimento delle risorse per i suddetti interventi si darà continuità ai medesimi finalizzando le risorse assegnate all'Ambito con la DGR 5292 del 10/100/2025 per complessive € 16.600,00. Tali risorse come nella precedente annualità saranno cumulate a quelle dell'ambito per la specifica misura dell'inclusione sociale e previste in € 31.083,029 a valere sulle risorse FNPS 2024 e 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.

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

Nell'ambito dei servizi previsti dal pronto intervento sociale d'ambito è garantita la messa a disposizione di due unità abitative per l'accoglienza breve di famiglie con minori, adulti e anziani per un periodo massimo di 7 notti (eventualmente prorogabili). Sono complessivamente 13 i posti letto per far fronte agli interventi d'urgenza.

Altri 6 posti letto per far fronte a situazioni di emergenza sono garantiti all'interno del Centro Servizi di contrasto alla povertà.

#### 6.1.c. Housing Temporaneo (PNRR 1.3.1)

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 ha

provveduto 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 32.

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 ha individuato per il tramite di una procedura di Co-Progettazione (art. 55 del Codice del terzo Settore) La Cooperativa La Sorgente quale ente deputato alla gestione sia dei servizi di accompagnamento, sia degli immobili.

#### 6.1.d Agenzia dell'Abitare

Entro il primo trimestre 2026 prenderà avvio l'Agenzia dell'Abitare dell'ambito che dovrà:

- favorire il coinvolgimento degli attori locali per strutturare una offerta adeguata sul versante abitativo;
- promuovere anche nel mercato privato una cultura inclusiva volta alla creazione di un sistema abitativo equo e sostenibile, allo scopo di favorire l'autonomia abitativa;
- raccogliere dati e analizzare i trend sociali, immobiliari per fornire indicazioni utili per definire politiche sull'abitare efficaci ed efficienti quindi mirate;
- partecipare all'equipe integrata casa al fine di valorizzare le potenziali opportunità abitative rilevate sul libero mercato anche per il tramite di fondi a sostegno della locazione nella disponibilità dell'AP;
- aiutare gli inquilini in situazione di morosità a comprendere quale percorso strutturare per il mantenimento dell'alloggio in locazione;
- promuovere attività innovative per l'accoglienza abitativa;
- Sensibilizzare gli attori del sistema immobiliare per il reperimento alloggi.

L'Agenzia avrà sede presso il centro servizi di contrasto alla povertà.

#### 6.1.e Programma Fami 2021/2027 – Lab Impact seconda edizione

Il Comune di Montichiari in qualità di capofila dell'Ambito territoriale ha ottenuto uno specifico finanziamento per il triennio 2026/2028 nell'ambito del programma Fami 2021/2027 di complessivi € 150.000,00.

I due terzi delle risorse saranno impiegati per la messa a disposizione di due unità abitative da destinare a cittadini stranieri in risposta al crescente fabbisogno abitativo e per far fronte a situazioni di emergenza per complessivi 14 posti letto.

### *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

I Comuni di Montichiari e Calcinato nel corso del 2025 hanno programmato e allocato le risorse residue di cui alla Dgr 5395/2021

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

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate	Risorse residue	Totale
2025	Comune di Calcinato	Dgr 4635/2025	€ 9.279,66	-	€ 9.279,66
2025	Comune Montichiari	Dgr 4635/2025	€ 16.491,64	-	€ 16.491,64
2025	Comune di Remedello	Dgr 4635/2025	-	€ 15.600,00	€ 15.600,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>€ 25.771,30</b>	<b>€ 15.600,00</b>	<b>€ 41.371,30</b>

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

### 7.1 Tavolo di lavoro degli ambiti territoriali

<b>OBIETTIVO NEL TRIENNIO</b>	<p>Incrementare le competenze e la specializzazione delle strutture dedicate alla gestione delle politiche abitative.</p> <p>Realizzare quadri di conoscenza comuni utili a monitorare fenomeni di respiro sovralocale e funzionali all'avvio di nuove progettualità.</p> <p>Collaborare nello sviluppo delle relazioni con altri soggetti istituzionali e delle reti di relazioni con gli stakeholder del territorio.</p>
<b>BISOGNI A CUI RISPONDE</b>	<p>Da un punto di vista organizzativo sostenere la governance degli Enti Locali relativamente alle politiche abitative</p> <p>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.</p>
<b>AZIONI PROGRAMMATE</b>	<p>Istituzione di un tavolo di coordinamento sulle politiche abitative quale forma stabile e strutturata di condivisione tra i territori. Il tavolo di coordinamento si riunirà con cadenza periodica sulla base di un programma di lavoro condiviso e sarà partecipato dai rappresentanti di ciascun Ambito territoriale. Il Tavolo si configurerà come</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• luogo di coordinamento rispetto alla pianificazione delle politiche abitative e ai rapporti con altri soggetti istituzionali e con gli stakeholder del territorio;</li> <li>• comunità di pratiche per la condivisione di dati, informazioni ed esperienze e la crescita delle competenze.</li> </ul>
<b>TARGET</b>	<p>Cittadini portatori di un bisogno abitativo e che si rivolgono ai servizi sociali comunali, agli uffici/sportelli casa.</p> <p>Terzo Settore proprietario di alloggi sociali e associazioni di proprietari/piccoli proprietari di unità immobiliari sul mercato privato</p>
<b>TITOLARITA, MODALITA' ORGANIZZATIVE, OPERATIVE</b>	La titolarità è in capo al Coordinamento degli Uffici di Piano.

<b>E DI EROGAZIONE.</b>	
<b>RISORSE UMANE &amp; ECONOMICHE</b>	Personale degli enti che compongono il tavolo permanente.
<b>RISULTATI ATTESI &amp; IMPATTO</b>	<p>Predisposizione di un set di dati informativo relativamente all'abitare nel territorio del Bresciano (relativamente alle unità immobiliari, ai valori dei canoni di mercato, agli escomi pendenti, ecc...) utile a programmare i singoli piani annuali di Ambito e a meglio dimensionare la lettura del fenomeno.</p> <p>Organizzazione di nuovi dispositivi in grado di favorire accoglienza della domanda, accompagnamento all'abitare e matching domanda/offerta (Agenzia della casa).</p> <p>Adozione delle misure necessarie per dare corso all'accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato.</p> <p>Messa a disposizione di alloggi sociali da parte delle imprese no profit per rispondere all'emergenza abitativa.</p>

## 7.2 Interventi di Ambito

<b>OBIETTIVO NEL TRIENNIO</b>	<p>Gli strumenti tradizionali di politica abitativa (Servizi abitativi pubblici e contributi per il mantenimento dell'abitazione sul mercato privato) per la loro strutturale scarsità e indisponibilità da diversi anni sono in grado di rispondere in modo solo marginale alle domande abitative di chi si trova in difficoltà. Per rispondere a queste situazioni si intende in collaborazione con il terzo settore individuare soluzioni alternative e crearne di nuove. Sperimentare nuovi modelli e approcci con riferimento agli standard, alle modalità di funzionamento ma soprattutto alle competenze messe in campo per affrontare la questione abitativa attuale e il ripensamento, necessario, delle politiche abitative tradizionali.</p> <p>Sistematizzare e ricomporre i diversi interventi, progetti e fonti di finanziamento, sia in termini di risorse dirette ai beneficiari (contributi), sia in termini di azioni di orientamento e raccordo domanda/offerta (agenzia dell'abitare).</p> <p>Incrementare le competenze e la specializzazione delle strutture dedicate alla gestione delle politiche abitative.</p> <p>Collaborare nello sviluppo delle relazioni con altri soggetti istituzionali e delle reti di relazioni con gli stakeholder del territorio.</p>
<b>BISOGNI A CUI RISPONDE</b>	<p>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,</p>



	<p>ma ne riduce l'accessibilità.</p> <p>Da un punto di vista organizzativo sostenere la governance degli Enti Locali relativamente alle politiche abitative. Aprire uno sguardo sul dopo PNRR, passando da un approccio concentrato prevalentemente sulla messa a disposizione di nuove unità abitative ad un approccio finalizzato maggiormente alle diverse componenti del sistema (domanda/offerta del mercato privato, comunità di abitanti, gestori, ecc...).</p>
<b>AZIONI PROGRAMMATE</b>	<p>Entro giugno 2025 rendere complessivamente esigibili 7 nuove unità abitative di Housing Temporaneo e per complessivi 35 posti letto i cui gestori saranno individuati tramite procedura di coprogettazione e il cui finanziamento trova copertura a valere sulle risorse del PNRR e del Fami.</p> <p>Entro il 2025 riprogettare a dare avvio all'Agenzia dell'abitare al fine di dare risposta al bisogno abitativo della cosiddetta fascia "grigia" cioè di chi dispone di un reddito troppo alto per accedere ai SAP e troppo basso accedere al libero mercato della locazione.</p> <p>Dare continuità agli interventi, con risorse a valere sul FNPS, che sostengono il mantenimento dell'abitazione in locazione privata e la risposta alle emergenze abitative.</p> <p>Costituire l'équipe integrata casa integrando l'intervento degli operatori che si occupano di AdI, del Centro Servizi di contrasto alla povertà, della costituenda Agenzia dell'abitare e dell'Housing Temporaneo.</p>
<b>TARGET</b>	<p>Cittadini portatori di un bisogno abitativo e che si rivolgono ai servizi sociali comunali, agli uffici/sportelli casa.</p> <p>Terzo Settore proprietario di alloggi sociali e associazioni di proprietari/piccoli proprietari di unità immobiliari sul mercato privato.</p>
<b>TITOLARITA, MODALITA' ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE.</b>	<p>Comune di Montichiari in qualità di ente capofila dell'ambito territoriale in raccordo con gli ETS, i sindacati inquilini e i proprietari.</p>
<b>RISORSE UMANE &amp; ECONOMICHE</b>	<p>€ 150.000,00 a valere sul FAMI per il triennio 2025/2027.</p> <p>€ 160.000,00 a valere sul PNRR Housing Temporaneo fino al 31/03/2026.</p> <p>€ 40.000,00 annuali a valere sul FNPS</p> <p>€ 65.000,00 annuali dal 2025 risorse a valere sui bilanci comunali per quota capitaria.</p>
<b>RISULTATI ATTESI &amp; IMPATTO</b>	<p>In esercizio entro il 30/06/2025 di 35 p.l. per l'emergenza abitativa</p> <p>Redazione entro il 2025 di progetto esecutivo per il riavvio dell'Agenzia dell'abitare.</p> <p>Intercettare nuove risorse a sostegno di misure di garanzia per la locazione privata.</p>