

Ambito territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

Distretto n°7

**COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO,
ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO**



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

Ambito Territoriale Oglio Ovest ANNO 2025

Approvato in data 10/12/2024, verbale n. 14

Premessa

La Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) introduce un nuovo approccio alle politiche abitative, basato su concetti quali la casa come servizio alla persona e come un sistema unitario di offerta - pubblica, sociale e privata - per soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.

Le politiche abitative sono in stretto contatto con le politiche sociali e sono strumento di salvaguardia della coesione sociale.

L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona, di cui all'articolo 18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale), e diviene il regista delle politiche abitative territoriali, superando di fatto il concetto di politiche abitative a livello di singolo comune.

Diviene fondamentale in quest'ottica, la collaborazione ed il supporto con i comuni, nel loro rinnovato ruolo di programmatori dell'offerta abitativa nei territori, coerentemente alla natura ed alle caratteristiche della dinamica territoriale del fabbisogno abitativo primario.

Gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni, attraverso l'ambito territoriale sono:

- a) il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Il Piano Triennale definisce il quadro conoscitivo del territorio individuando le caratteristiche socio-demografiche della popolazione di riferimento, in particolare:

- a) Determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- b) Definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato a SAP e SAS, rilevato attraverso l'Anagrafe regionale del patrimonio;
- c) Quantifica le unità abitative destinate a SAP e SAS prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento. Relativamente ai SAP, la previsione è effettuata in base alla media delle assegnazioni ordinarie effettuate nell'ultimo triennio;
- d) Definisce le linee d'azione nel triennio di riferimento per il contrasto dell'emergenza abitativa di cui all'art. 23, comma 13 della L.r. 16/2016 e le linee di azione per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione.

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale.

L'ambito di applicazione e l'iter di approvazione del Piano Annuale sono disciplinati dagli artt. 2, 4 e 28, commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 4/2017 e successive modifiche e integrazioni.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa è in capo all'Ente Locale, segnatamente al Comune Capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona.

In particolare l'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Territoriale Oglio Ovest in data 19.03.2019 ha individuato il Comune di Chiari quale "Ente capofila" di ambito per la stesura della proposta del Piano Annuale e Triennale dell'offerta abitativa.

Breve descrizione del contesto

L'Ambito Territoriale Oglio Ovest è composto da 11 Comuni: Castelcovati, Castrezzato, Cazzago San Martino, Chiari, Coccaglio, Comezzano Cizzago, Roccafranca, Rovato, Rudiano, Trenzano ed Urago d'Oglio, con un numero di abitanti ed una estensione territoriale differenti tra loro. Sono tre i comuni con una popolazione inferiore ai 5.000 abitanti (Comezzano-Cizzago, Roccafranca e Urago d'Oglio), 5 quelli con una popolazione compresa tra i 5.000 e i 10.000 (Castelcovati, Castrezzato, Coccaglio, Rudiano e Trenzano) e 3 i comuni dell'Ambito territoriale con una popolazione che supera i 10.000 abitanti (Cazzago San Martino, Chiari e Rovato).

Si riscontra, nel territorio dell'ambito, un bisogno sempre crescente di una programmazione più significativa delle politiche abitative, che non può più ridursi alla mera attivazione di quanto previsto dalla normativa regionale. Sono più di 200 i nuclei familiari presi in carico dai servizi sociali per problematiche relative all'alloggio, di cui circa un centinaio in situazione di sfratto che dipende, nella quasi totalità dei casi, da morosità significative che hanno portato alla chiusura del rapporto di locazione.

Un ulteriore bisogno riscontrato è legato alla ricerca di una nuova soluzione abitativa, spesso a causa del mancato rinnovo di un contratto di locazione, che troppo spesso si scontra con la ridotta disponibilità di alloggi fruibili, talvolta anche a fronte di nuclei familiari con redditi significativi e stabili, spesso di origine straniera, e altre volte deve invece fare i conti con la ridotta disponibilità economica del nucleo.

Dal punto di vista delle risposte fornite alle casistiche sopra riportate si rileva che per una decina di situazioni è stato individuato un alloggio pubblico, in alcuni casi temporaneo, per tamponare la situazione di emergenza abitativa. In pochissime situazioni – e principalmente per nuclei composti da una sola persona - si è stati invece in grado di collocare il singolo in alloggi di coabitazione.

Per le situazioni di difficoltà economica e morosità, il supporto economico proveniente dalle risorse regionali o da risorse comunali, è stato invece lo strumento privilegiato utilizzato dai servizi sociali per tamponare la situazione emergenziale.

La panoramica descritta finora mostra un contesto sociale in estrema difficoltà in relazione al tema dell'abitazione e a ciò si uniscono anche la scarsità di risorse e le ridotte opportunità a disposizione degli operatori sociali per farvi fronte.

La fatica dei nuclei familiari a sostenere i costi di mantenimento di un alloggio, la scarsa disponibilità di residenze sia pubbliche che private e, contestualmente, l'aumento della richiesta di abitazioni unita alla perdita del potere economico delle famiglie, sono gli elementi che creano un corto circuito estremamente pericoloso che, se non governato, rischia di far aumentare significativamente i nuclei familiari a rischio di marginalità e povertà.

Il percorso per la predisposizione del Piano annuale

Il tema dell'abitare, considerate le criticità esposte nel precedente paragrafo, è sempre inserito all'interno delle programmazioni zonali sia a livello di ambito che a livello sovra-territoriale.

Il Piano di Zona 2021-2023 prevedeva una specifica azione relativa alle politiche abitative, comune a tutti gli ambiti territoriali della provincia di Brescia, orientata alla costruzione di reti di attori, alla riorganizzazione della raccolta dei dati per ricostruire informazioni sullo stato del patrimonio privato sfitto e inutilizzato e all'elaborazione di proposte relativamente all'organizzazione di nuovi dispositivi in grado di favorire il matching domanda/offerta e l'accompagnamento all'abitare.

Si prevedeva, inoltre, la promozione di spazi di co-progettazione delle politiche abitative tra pubblico e privato, coinvolgendo anche soggetti diversi rispetto ai tradizionali attori del welfare che potessero incrementare le risorse a disposizione e contribuire a dare risposte diversificate ai problemi abitativi.

Preliminarmente all'avvio della nuova programmazione sociale per il triennio 2025/2027, in continuità con i raccordi già intrapresi, si è stabilito di porre nuovamente il tema della casa tra le questioni da affrontare in modo congiunto a livello provinciale; alcuni rappresentanti del Coordinamento provinciale degli Uffici di Piano hanno avviato una consultazione con i referenti dell'ALER di Brescia-Cremona-Mantova, di Confcooperative Brescia, di Sicut e Sunia e delle diverse associazioni di proprietà edilizia e del terzo settore.

Gli obiettivi specifici condivisi sono:

- 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.

Tali obiettivi saranno perseguiti prioritariamente attraverso l'istituzione di un tavolo di coordinamento sulle politiche abitative quale forma stabile e strutturata di condivisione tra i territori.

Anche a livello di ambito nel nuovo Piano di Zona 2025/2027 è importante individuare una strategia di intervento che veda da una parte il tentativo di tamponare la necessità di avere un alloggio da parte di molti nuclei familiari, ma dall'altra anche un intervento di carattere preventivo che sia orientato a sostenere le famiglie che, per diversi motivi, sono in procinto di scivolare in una condizione di morosità o lo sono già, al fine di mantenere l'alloggio in locazione.

Nello specifico, l'intervento inserito nella programmazione zonale ha come obiettivo l'aumento delle opportunità abitative del territorio destinate alle persone in condizioni di fragilità ed il sostegno al mantenimento dell'alloggio. Si prevede l'attivazione di forme di collaborazione e modelli di governance tra il settore pubblico e quello privato per ampliare e diversificare le possibili soluzioni abitative sia di lunga durata che temporanee e di predisporre interventi precoci di prevenzione alla morosità e all'allontanamento forzoso degli alloggi. È uno sforzo che l'ambito, i Comuni e Aler (quali proprietari di alloggi pubblici) devono fare, unitamente ad un coinvolgimento attivo del territorio, inteso come terzo settore, altri enti privati e privati cittadini. La presenza del settore pubblico, oltre che dare valore istituzionale di indirizzo politico e gestionale, può fungere da elemento di garanzia per i privati che decidono di mettere a disposizione risorse ed alloggi; il terzo settore, oltre a supportare questa azione mediante il reperimento di risorse e di abitazioni, può fungere da gestore degli alloggi e di specifiche progettualità volte a costruire percorsi "educativi" di educazione finanziaria, di mediazione sociale, di reinserimento sociale; il privato può mettere a disposizione immobili e risorse economiche finalizzate ad una coprogettazione di alto valore sociale, che veda tutto il territorio coinvolto nel supporto alla risoluzione, o quanto meno riduzione, di una problematica che si va sempre più ampliando.

Avviso e assegnazioni Anno 2024

Nel corso dell'Anno 2024 all'interno dell'Ambito Territoriale è stato emanato un unico Avviso di assegnazione delle Unità abitative.

Le unità abitative messe a bando totali per il Distretto sono state pari a 21 unità:

- n. 1 ubicata nel comune di Cazzago San Martino
- n. 8 ubicate nel comune di Chiari
- n. 6 ubicate nel comune di Coccaglio
- n. 1 ubicata nel comune di Roccafranca
- n. 2 ubicate nel comune di Rovato
- n. 3 di proprietà dell'Aler Brescia e ubicate nei comuni dell'Ambito

All'11 Novembre 2024 le Unità assegnate sono state 24 di cui:

- n. 1 ubicata nel comune di Cazzago San Martino
- n. 9 ubicate nel comune di Chiari
- n. 6 ubicate nel comune di Coccaglio
- n. 1 ubicata nel comune di Roccafranca
- n. 5 di proprietà dell'Aler Brescia e ubicate nei comuni dell'Ambito
- n. 2 ubicate nel comune di Rovato

Il presente piano ha ricevuto il parere positivo dell'Aler.

Procedimento di definizione del Piano annuale dell'offerta abitativa

a) Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale

I dati di seguito riportati sono l'esito della ricognizione del patrimonio abitativo pubblico e sociale certificato e trasmesso dai Comuni dell'Ambito e dall'Aler attraverso la Piattaforma Informatica regionale (aperta dal 14/10/2024 al 11/11/2024) e attraverso successive integrazioni inviate dai Comuni.

Nell'Ambito Territoriale Oglio Ovest risulta un totale numero alloggi pari a 962, di cui 621 di proprietà dei Comuni e 341 di proprietà dell'Aler.

Come riportato nel dettaglio nella "Tabella 1: Patrimonio complessivo", risultano Alloggi:

- SAP 857 (n. 529 di proprietà dei comuni e n. 328 di proprietà dell'Aler)
- SAS 14 (n. 1 di proprietà del Comune di Castrezzato e n. 13 di proprietà dell'Aler)
- Altro 91

Tabella 1: Patrimonio complessivo

Comuni	Alloggi	SAP	SAS	Altro
Castelcovati	60	60		
Castrezzato	25	24	1	
Cazzago S.M.	31	31		
Chiari	162	134		28
Coccaglio	119	119		
Comezzano Cizzago	0	0		
Roccafranca	50	30		20
Rovato	81	81		
Rudiano	50	50		
Trenzano	35	0		35
Urago d'Oglio	8	0		8
Aler Brescia – Cremona –Mantova	341	328	13	
Totale	962	857	14	91

b) Unità Abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici in condizione di carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Nell'Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto:

- n. 19 di proprietà del Comune di Coccaglio
- n. 6 di proprietà del Comune di Chiari

c) Unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Nell'Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione:

- n. 4 di proprietà del Comune di Chiari
- n. 12 di proprietà dell'Aler

d) Unità abitative libere e che si libereranno per effetto del turn-over

Nell'Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi liberi e che si libereranno per effetto del turn-over:

- n. 2 di proprietà del Comune di Cazzago San Martino
- n. 9 di proprietà dell'Aler
- n. 1 di proprietà del Comune di Rudiano

e) Unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) disponibili per l'assegnazione

Le unità immobiliari disponibili per l'assegnazione nell'anno 2025 sono 34:

Ragione sociale Ente proprietario	Numero complessivo alloggi di proprietà	Numero di U.I. disponibili per assegnazione anno 2025
Castelcovati	60	0
Castrezzato	25	0
Cazzago S.M.	31	2
Chiari	162	4
Coccaglio	119	3
Comezzano Cizzago	0	0
Roccafranca	50	1
Rovato	81	2
Rudiano	50	1
Trenzano	35	0
Urago d'Oglio	8	0
Aler Brescia – Cremona – Mantova	341	21
Totale	962	34

f) **Soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza (SOLO PER I COMUNI)**

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Regionale n.4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni, i Comuni possono incrementare, esclusivamente per gli alloggi di loro proprietà, la soglia percentuale del 20% di assegnazioni degli alloggi SAP prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza. Nessun Comune dell'Ambito prevede per l'anno 2025 l'incremento della soglia del 20% di assegnazione di alloggi SAP destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

g) **Categoria di particolare rilevanza sociale e percentuale destinata a Forze di Polizia e Vigili del Fuoco (SOLO PER I COMUNI)**

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2025 altra categoria di particolare rilevanza sociale.

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2025 la destinazione di alloggi a Forze di Polizia e Vigili del Fuoco.

h) **Unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori**

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2025 la destinazione di alcun alloggio a servizio abitativo transitorio.

i) **Unità abitative conferite da privati**

Nessun ente proprietario possiede per l'anno 2025 unità abitative conferite da privati.

Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione

L'Ambito territoriale Oglio Ovest ha promosso e adottato nel 2024 iniziative per il mantenimento dell'alloggio in locazione, secondo quanto previsto dalla DGR XII/1001 del 25/09/2023 "Perlaffitto 2023 – Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato".

Tale misura, promossa da Regione Lombardia, vuole sostenere i nuclei familiari in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi SAS in disagio economico o in condizione di particolare vulnerabilità, al fine di contenere gli sfratti per morosità incolpevole.

La suddetta DGR ha previsto la possibilità di scorrere graduatorie vigenti approvate con i requisiti previsti dalle DGR 6491/2022 e 6970/2022, previa verifica del permanere dei requisiti dei richiedenti.

L'Ambito territoriale Oglio Ovest ha una graduatoria approvata con i requisiti previsti dalla DGR 6970/2022, che vede la presenza di domande ammesse non finanziate. Per questo motivo l'Assemblea dei Sindaci ha deciso di utilizzare le risorse assegnate con la DGR XII/1001/2023, che ammontano ad € 32.400,00, per scorrere tale graduatoria, erogando il contributo a 18 utenti.

Nell'anno 2024 alcuni comuni hanno promosso iniziative a livello locale a sostegno del mantenimento dell'alloggio in locazione:

- Il comune di Chiari, secondo quanto previsto dalla DGR XII/1001/2023, ha messo a bando risorse pari ad € 126.286,77 destinate a nuclei familiari in locazione sul libero mercato in disagio economico o in condizione di particolare vulnerabilità. Tale misura prevede l'erogazione di un contributo a sostegno di massimo 6 mesi di canone di locazione (non versati o da versare) e comunque per un importo

massimo pari ad € 1.800,00 ad alloggio/contratto. Sono state protocollate 154 domande e le risorse a disposizione permetteranno l'erogazione del contributo a 72 cittadini;

- Il comune di Rovato, secondo quanto previsto dalla DGR XII/1001/2023, ha messo a bando risorse pari ad € 321.108,41 destinate a nuclei familiari in locazione sul libero mercato in disagio economico o in condizione di particolare vulnerabilità. Tale misura prevede l'erogazione di un contributo a sostegno di massimo 6 mesi di canone di locazione (non versati o da versare) e comunque per un importo massimo pari ad € 1.800,00 ad alloggio/contratto. Sono state protocollate 321 domande di cui ammesse 248 e le risorse a disposizione permetteranno l'erogazione del contributo a 178 cittadini;
- Il comune di Castrezzato ha aperto un bando pubblico per l'erogazione di contributi comunali a sostegno del pagamento del canone di locazione residenziale anno 2024 rivolto a nuclei familiari con almeno un componente con disabilità certificata ai sensi della L. 104/92 o comunque in condizione di difficoltà economica, nonché a anziani o soggetti con disabilità certificata ai sensi della L. 104/92 soli. Le risorse a bando ammontano ad € 10.000,00 e il contributo assegnabile a ciascun richiedente coprirà una mensilità per un massimo di € 500,00.

Entro la fine dell'anno 2024 si chiuderanno anche i bandi aperti dai Comuni dell'ambito proprietari di alloggi SAP o da Aler per l'assegnazione del Contributo regionale di solidarietà 2024 – DGR XII/2563/2024.

Si tratta di un'agevolazione economica regionale con cadenza annuale rivolta alle famiglie in affitto nei servizi abitativi pubblici di proprietà dei Comuni o delle Aler per sostenere i costi della locazione.

L'agevolazione consiste nel pagamento dei servizi a rimborso dell'anno di riferimento nonché l'eventuale debito pregresso della locazione sociale. Le risorse destinate in alcuni casi fanno riferimento a residui di precedenti assegnazioni in quanto, con i requisiti previsti, non sempre vengono esaurite le risorse.

Le risorse a disposizione dei Comuni dell'ambito che hanno alloggi SAP di proprietà, che in alcuni casi comprendono anche residui di anni precedenti, sono le seguenti:

- Castelcovati: € 2.502,68
- Castrezzato: € 19.672,22
- Cazzago S. Martino: € 4.590,44
- Chiari: € 4.808,43
- Coccaglio: € 54.415,53
- Roccafranca: € 34.785,06
- Rovato: € 39.456,72
- Rudiano: € 5.577,82

Per l'utilizzo delle risorse sopra indicate la maggior parte dei Comuni delega Aler alla loro gestione, e solo una minoranza di essi gestisce in autonomia i relativi bandi di assegnazione.