

**PIANO TRIENNALE
DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA
ANNUALITA' 2021-2023**



AMBITO 3 BRESCIA EST

***Comuni di:** Azzano Mella, Borgosatollo, Botticino, Capriano del Colle, Castenedolo, Flero, Mazzano, Montirone, Nuvolento, Nuvolera, Poncarale, Rezzato, San Zeno Naviglio*

Indice:

1. Introduzione	
.....	<i>pag.3</i>
2. L'integrazione tra il Piano Triennale ed il Piano di Zona	
.....	<i>pag.4</i>
3. Le fonti della costruzione del Piano Triennale	
.....	<i>pag.7</i>
4. Il Piano di governo del Territorio (PGT) : indicatori quantitativi e qualitativi di tipo urbanistico	
.....	<i>pag.10</i>
5. Il patrimonio abitativo pubblico Dati anagrafici e demografici	
.....	<i>pag.18</i>
6. Conclusioni	
.....	<i>pag.34</i>
7. Bibliografia	
.....	<i>pag.35</i>

1. Introduzione

Tenuto conto del lavoro svolto negli anni 2018-2019-2020 a livello provinciale e di conseguenza distrettuale sul tema della casa e delle politiche abitative, in continuità con l'anno 2020, è stata avviata la fase di progettazione triennale relativamente ai servizi abitativi pubblici. Il triennio di riferimento è il 2021-2022-2023.

Per questa specifica fase di programmazione il Comune Capofila di San Zeno Naviglio e l'Ambito Distrettuale 3 Brescia Est ovvero l'Azienda Speciale Consortile, hanno avviato un lavoro con i referenti degli Uffici: Anagrafe e Tecnico/Urbanistica dei singoli Comuni facenti parte dell'Ambito 3 Brescia Est.

Il Piano Triennale dei Servizi Abitativi pubblici prevede infatti una specifica collaborazione con gli Uffici sopracitati, in quanto l'obiettivo prioritario del Piano Triennale è l'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

A tale fine, il piano si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) (documenti di piano e piani dei servizi) e il piano di zona, e in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.

Il Comune di San Zeno, in qualità di capofila, si avvale nella stesura del Piano Triennale, dell'Azienda Speciale Consortile, così come deliberato dall'Assemblea dei Sindaci del 04.10.2018 e previsto dal comunicato regionale n.45 del 02.04.

L'Azienda ha quindi avviato un lavoro con i referenti dei servizi abitativi dei singoli Comuni finalizzato a definire le diverse procedure da porre in essere per la predisposizione del piano.

2. L'integrazione tra il Piano Triennale ed il Piano di Zona

Il Piano di Zona dell'Ambito 3 Brescia Est è stato approvato a seguito di un lavoro di programmazione territoriale in data 16/12/2021, mediante la sottoscrizione dell'accordo di programma da parte di tutti i Sindaci, dei Direttori Generali di ATS e di ASST Spedali Civili.

Risulta importante integrare gli obiettivi del Piano di Zona con il presente Piano Triennale, nell'ottica delle politiche abitative territoriali.

Dal Documento del Piano di Zona 2021-2023

La questione abitativa rappresenta, ad oggi, una tematica di importante rilievo in quanto la popolazione sempre più vulnerabile ha delle ricadute sul piano relativo all'accesso e al mantenimento dell'alloggio in locazione. E' utile specificare altresì che l'attuale quadro dell'offerta abitativa risulta essere ormai saturo in quanto molti alloggi sono da ristrutturare e il mercato alloggiativo privato è rallentato per via dei costi ed a causa di dinamiche domanda/offerta sempre più complesse.

La domanda abitativa ha conosciuto degli importanti cambiamenti a fronte delle trasformazioni demografiche e delle strutture familiari; questi numerosi cambiamenti contribuiscono ad accrescere il bisogno abitativo. Accanto a tassi di crescita demografica praticamente azzerati della popolazione, si assiste all'aumento dei nuclei familiari e alla riduzione della loro composizione. Sono sempre più numerosi infatti i nuclei composti da una sola persona. A tal proposito si nota che la domanda di alloggi cresce, ma allo stesso tempo viene meno l'accessibilità.

Dal 2018 il territorio bresciano ha vissuto un importante incremento di stranieri. Questi ultimi rappresentano una categoria portatrice di un elevato bisogno abitativo. Le famiglie di immigrati infatti risultano rappresentare la fascia più esposta ai problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'abitare.

Risultano destinatari di programmi di assistenza sociale anche i cittadini, che per problemi fisici e/o psichici richiedono supporto nel reperire un alloggio adatto alle loro esigenze. Questo scenario evidenzia una stretta connessione tra emergenza abitativa e tenuta della coesione sociale, destabilizzata ulteriormente a causa del periodo di emergenza sanitaria. In tale senso si prevede un aumento delle difficoltà a sostenere le spese legate all'abitazione (affitto, mutuo e spese di condominio ecc.) oltre ad un aumento dei decreti ingiuntivi legati alla morosità.

Con il Decreto Sostegni bis n.73 del 25/05/2021 convertito in legge n.106 del 23/07/2021 era stato prorogato il blocco degli sfratti come segue:

- per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio e il 30 settembre 2020 il blocco era previsto fino al 30 settembre 2021;
- per i provvedimenti di rilascio adottati dal primo ottobre 2020 al 30 giugno 2021 il blocco era previsto fino al 31 dicembre 2021;

Dal primo Gennaio 2022 quindi si prevede un aumento dei provvedimenti di rilascio degli immobili e la conseguente emergenza abitativa, che inevitabilmente avrà ripercussioni sull'operato dei servizi sociali territoriali. L'offerta abitativa pubblica di carattere transitorio (c.d. SAT) sembra non essere una risposta adeguata al bisogno emergenziale, poiché i Comuni dell'Ambito distrettuale Brescia Est non possiedono un numero adeguato alla richiesta abitativa, considerata la bassa percentuale di destinazione degli alloggi SAT in proporzione al numero degli alloggi pubblici di proprietà.

Risulta quindi di fondamentale importanza promuovere un'alleanza tra i diversi soggetti pubblici e privati coinvolti, con un intervento congiunto di istituzioni pubbliche e di istituzioni private.

Si auspica che una maggiore sinergia tra le politiche della casa e le politiche sociali determini una risposta adeguata ai bisogni emergenti, ovvero che la problematica dell'abitare si connetta con il territorio e con i diversi servizi di welfare.

Alla luce di quanto sopra esposto, gli obiettivi indicati nel documento del Piano di Zona si riferiscono alla promozione di spazi di co-progettazione delle politiche abitative tra pubblico e privato, coinvolgendo anche attori diversi rispetto ai tradizionali attori di welfare che possono incrementare le risorse a disposizione e contribuire a dare risposte diversificate ai problemi abitativi.

Lo scenario socio economico attuale e gli interventi a contrasto dell'emergenza abitativa

Negli ultimi anni, il peso dei costi della casa sui bilanci familiari è diventato particolarmente oneroso. Diversi fattori hanno inciso sui redditi e, complessivamente, sulla disponibilità economica delle famiglie:

- la perdurante crisi economica causata dall'emergenza sanitaria degli anni 2020-2021 ha determinato condizioni di precarietà e di instabilità lavorativa (discontinuità del rapporto di lavoro, difficoltà a ricollocarsi in tempi brevi, ecc...) con la conseguenza di una riduzione della capacità di risparmio delle persone;

- l'aumento dei nuclei familiari e la riduzione della loro composizione: a causa dell'allungamento dell'aspettativa di vita media e dell'instabilità dei rapporti di coppia, sono in aumento i nuclei composti da una sola persona (spesso anziana), da un unico genitore con figli minori, da genitori separati/divorziati, con le prevedibili difficoltà legate alla necessità di affrontare le spese abitative con un unico reddito.

L'area del "rischio abitativo" si è estesa fino a toccare fasce di popolazione non coinvolte in precedenza da questo problema. Si tratta di quei cittadini che, pur avendo un reddito più elevato rispetto a quello richiesto per l'accesso alle case popolari, in seguito alla crisi economica, hanno subito un peggioramento della propria condizione e richiedono canoni di affitto più "soportabili" rispetto ai costi della casa a libero mercato.

Si è così creata un'area *grigia* non facilmente intercettabile, che vive in condizioni economiche precarie e che un minimo imprevisto può far precipitare in uno stato di emergenza fino alla condizione degli "sfratti incolpevoli".

Si tratta di un contesto reso ancora più difficile dall'attuale crisi economica legata all'emergenza sanitaria Covid-19.

L'analisi del bisogno evidenzia la necessità di individuare strategie che consentano di contenere le nuove vulnerabilità e impedire che queste si trasformino in situazioni di marginalità, in un'ottica di prevenzione.

Occorre agire sul problema dell'accessibilità, cioè della possibilità di ottenere un certo standard abitativo a un prezzo o a un canone che non costituisca un peso eccessivamente oneroso sui bilanci familiari.

Regione Lombardia, per far fronte alla condizione di vulnerabilità, sociale ed economica, in cui versano sempre più famiglie che non riescono a sostenere i costi dell'affitto, ha previsto alcune misure mirate all'accesso e al mantenimento dell'abitazione in locazione e al contenimento degli sfratti e della morosità incolpevole, attraverso il coinvolgimento dei Piani di Zona e tramite essi i Comuni e altri soggetti presenti sul territorio dell'ambito.

Nel 2019, la D.G.R. rivolta ai Piani di Zona in tema di cosiddetto Welfare Abitativo è stata la n. 2065/2019 che si proponeva di dare risposta al fenomeno dell'emergenza abitativa e di sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in

locazione (con esclusione dei Servizi Abitativi Pubblici).

Nel triennio 2018-2020 quindi, grazie agli specifici fondi di Regione Lombardia sono state erogate risorse con una fortissima crescita nell'ultimo anno (+406% tra 2019 e 2020), attraverso le seguenti misure: DGR 2065/2019 Misura 1-2-3-4-5-6 / DGR 2974 del 23/03/2020 Allegati A e B / DGR 3008 del 30/03/2020 a s.m.i. / DGR 5324 del 4/10/2021 / DGR 5395 del 18/10/2021 "Morosità incolpevole": a quest'ultima misura hanno potuto accedere al contributo tutti gli inquilini morosi incolpevoli, titolari di contratto di locazione sul libero mercato, ivi comprese forme di locazione a canone calmierato comunque denominate, che siano in possesso dei requisiti previsti all'art. 3 del Decreto Ministeriale 30 marzo 2016 e dalle Linee Guida Regionali (Allegato A della DGR n. 2974 del 23/03/2020).

3. Le fonti della costruzione del Piano Triennale

Le fonti utilizzate ai fini della costruzione del presente Piano Triennale sono state:

- 1) Ricerca sociale dell'Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione (*Éupolislombardia*) anno 2013;
- 2) Piano di governo del Territorio (PGT) : indicatori quantitativi e qualitativi di tipo urbanistico;
- 3) Dati Anagrafici e demografici;
- 4) Piano di Zona 2021-2022-2023;

La ricerca sociale dell'Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione (*Éupolislombardia*)

Il fabbisogno abitativo in Lombardia, cioè la domanda di alloggi da parte della popolazione sul territorio, viene determinato secondo parametri quantitativi precisi. Il suo calcolo è stato affidato all'Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione "Éupolislombardia", che individua le seguenti classi:

o Acuto: Milano.

o Da capoluogo: gli 11 comuni capoluogo di provincia.

- o Critico: i comuni dell'hinterland milanese, cioè quelli appartenenti alla prima e alla seconda cintura, che presentano valori molto alti dell'indice complessivo (valori superiori a 3 deviazioni standard), in totale 11 comuni.
- o Elevato: i comuni con oltre 25.000 abitanti e valori medio alti dell'indice (valori superiori a 0,75 deviazioni standard), in totale 30 comuni.
- o In aumento: i comuni che non appartengono alle prime 4 classi ma hanno valori alti dell'indice (valori superiori a 1,5 deviazioni standard), in totale 77 comuni.
- o In media: i comuni che non appartengono alle prime 4 classi e hanno valori dell'indice compresi fra 0 e 1,5 deviazioni standard, in totale 498 comuni.
- o Basso: i comuni con valori dell'indice negativi, in totale 864 comuni,
- o Comuni turistici: 52 comuni ad elevata ed esclusiva vocazione turistica. In questa classe rientrano i comuni con oltre 15mila presenze turistiche annue per 1.000 residenti e oltre 2,5 esercizi turistici per 1.000 residenti, con valori dell'indice di domanda di sostegno pubblico (IS) inferiori a 2 deviazioni standard. Per questi 52 comuni valori elevati dell'indice non segnalano la potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte della popolazione residente.

INDICATORI (QUANTITATIVI) PER L'ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Gli indicatori quantitativi per l'analisi del fabbisogno abitativo sono i seguenti:

- o **Antropizzazione** : un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare; l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato (Istat, 2012a).
- o **Pressione produttiva (IP)**: la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni; l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti (Istat, 2012b).
- o **Difficoltà di accesso al mercato immobiliare (IM)**: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; l'indice scelto è il prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita (Agenzia del Territorio, 2012).
- o **Domanda di sostegno pubblico (IS)**: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno; l'indice scelto è la somma per 1.000 residenti delle domande ammissibili per contributo

acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP (Éupolis Lombardia – Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa, 2012).

o **Difficoltà economiche (IE)**: la ridotta disponibilità di risorse economiche può rendere difficoltosa la soddisfazione delle esigenze abitative; l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata (Ministero dell'Economia e delle Finanze, 2012). I valori originari dei cinque indici specifici a livello comunale sono stati trasformati con procedure statistiche per renderli comparabili e fare in modo che siano tutti interpretabili allo stesso modo. Questa trasformazione prende il nome di standardizzazione. Gli indici standardizzati hanno tutti media pari a 0 e deviazione standard pari a 1, risultando quindi confrontabili indipendentemente dall'unità di misura dell'indice originario. Possono assumere sia valori positivi che negativi, la media regionale come detto è 0 e più è alto il valore dell'indice più intenso è il fabbisogno per la corrispondente dimensione.

Un approccio metodologico di questo tipo presenta diverse potenzialità: combinando i valori dell'indice complessivo con alcune caratteristiche strutturali dei comuni è possibile classificarli rispetto all'intensità del fabbisogno. L'informazione puntuale restituita dall'indice sull'intensità permette inoltre di stabilire, anche all'interno della stessa classe, per quali comuni il fabbisogno è più intenso e per quali meno; inoltre alla misura dell'intensità totale del fabbisogno permette di valutare l'incidenza della diverse dimensioni sul valore complessivo considerando i valori dei cinque indici specifici.

Di seguito i risultati della ricerca sociale suddivisi per i Comuni dell'Ambito Brescia Est.

Comune	Classe di fabbisogno	Valore e indice	Posizione graduatoria	Antropizzazione	Pressione produttiva	Difficoltà accesso mercato immobiliare	Domanda sostegno pubblico	Difficoltà economiche
Azzano Mella	<i>In media</i>	0,01	645	-0,36	0,46	-0,34	-0,07	0,41
Borgosatollo	<i>In aumento</i>	0,85	123	0,68	0,36	0,28	1,87	0,02
Botticino	<i>In media</i>	0,81	131	0,03	0,13	0,88	2,21	-0,59
Capriano D/C	<i>In media</i>	0,08	564	-0,30	0,47	-0,18	0,23	0,03
Castenedolo	<i>In aumento</i>	0,89	104	-0,16	0,51	-0,12	2,57	-0,01
Flero	<i>In media</i>	0,57	212	0,39	2,27	0,46	0,20	-0,07

Mazzano	<i>In media</i>	0,67	178	0,24	0,75	0,02	1,56	-0,10
Montirone	<i>In media</i>	0,60	204	-0,09	0,71	-0,36	1,48	0,57
Nuvolento	<i>In media</i>	0,64	186	-0,01	0,60	-0,11	1,54	0,30
Nurolera	<i>In media</i>	0,20	449	-0,26	-0,08	-0,19	0,84	0,04
Poncarale	<i>In media</i>	0,04	605	-0,18	0,26	-0,11	0,12	0,04
Rezzato	<i>In aumento</i>	0,86	114	0,23	0,96	-0,17	2,21	-0,26
San Zeno Naviglio	<i>In aumento</i>	1,19	47	0,25	1,49	0,43	2,63	-0,32

Il Piano di governo del Territorio (PGT) : indicatori quantitativi e qualitativi di tipo urbanistico

Il PGT (istituito dalle legge regionale 12/2005) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole;

Il documento di piano è composto da due parti. La prima parte è costituita dal quadro ricognitivo e programmatico per lo sviluppo economico e sociale del comune, stabilito anche sulla base di proposte dei cittadini e degli atti di programmazione provinciale e regionale, con eventuali modifiche. La seconda parte è costituita dal quadro conoscitivo del territorio comunale (sistemi territoriali, mobilità, aree a rischio, aree di interesse).

Il piano dei servizi assicura aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale; (solo se rilevante ai fini dell'edilizia residenziale pubblica) ed eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Il documento di piano individua gli obiettivi (quantitativi) di sviluppo, miglioramento e conservazione strategici per la politica territoriale.

L'integrazione del PGT con il presente Piano Triennale è fondamentale in quanto la pianificazione dell'offerta abitativa pubblica non è più basata esclusivamente su piani comunali, bensì attraverso un sistema coordinato ed integrato a livello di Ambito territoriale del Piano di Zona.

Il quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa (caratteristiche e dinamiche sociodemografiche) deve essere quindi integrato con i quadri ricognitivi e programmatori dei singoli comuni, per la definizione di strategie condivise. Allo stesso tempo, a livello di ambito territoriale, si possono sviluppare progetti a favore delle categorie sociali più fragili (anziani, situazioni di disagio adulto ecc..).

Il Comune Capofila di San Zeno Naviglio e l'Ambito Distrettuale 3 Brescia Est, hanno avviato un lavoro con i referenti degli Uffici Tecnici dei singoli Comuni con l'obiettivo di raccogliere i dati relativi alle politiche abitative e di programmazione del territorio.

Nello specifico è stato richiesto quanto segue:

➤ **Dal piano dei servizi del PGT:**

- Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica;
- Aree per edilizia residenziale pubblica

➤ **Dal documento di piano del PGT:**

- Interventi di riqualificazione del territorio;
- Possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica;
- Manutenzioni effettuate nel periodo 2016-2020;

Di seguito i dati riportati dai singoli Comuni, attraverso il la consultazione del PGT e del documento di piano:

1) **Comune di Azzano Mella;**

➤ **Dal piano dei servizi del PGT:**

Non sono presenti aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica né aree per edilizia residenziale pubblica;

➤ **Dal documento di piano del PGT:**

Non sono annoverati dati rientranti tra quelli richiesti;

2) **Comune di Borgosatollo:**

➤ **Dal piano dei servizi del PGT:**

- Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica; *non presenti*

- Aree per edilizia residenziale pubblica; *non presenti*

➤ **Dal documento di piano del PGT:**

- Interventi di riqualificazione del territorio; *non sono previsti interventi di riqualificazione rilevanti ai fini dell'edilizia residenziale pubblica*

- Possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; *non previsti per la tipologia di intervento*

- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica; *il PGT non prevede ulteriori interventi di edilizia residenziale pubblica*

- Manutenzioni effettuate nel periodo 2016-2020; *non sono stati realizzati importanti interventi di manutenzione straordinaria delle due strutture residenziali pubbliche, visto che una palazzina è di recente realizzazione (2011), mentre la cascina Modonesi è stata oggetto di riqualificazione nel 2012-2012 con importante intervento di recupero ai fini abitativi, destinata a residenza pubblica. Negli ultimi anni sono state effettuate piccole riparazioni e interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria.*

3) **Comune di Botticino:**

- Nel Piano dei Servizi allegato alla Variante Generale II al P.G.T. approvata con Del. C.C. n. 44 del 19/12/2018, in particolare riferimento all'elaborato V_PS all01 (Relazione illustrativa Piano dei Servizi) non sono previste eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e non sono accennati riferimenti a politiche abitative.

Nell'elaborato V_PS all02 (Schede dei principali servizi) non sono individuati servizi pubblici e di interesse pubblico di progetto destinati al soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale pubblica.

- Nel Documento di Piano, nella Relazione di Variante (V_DP QP all01) nella relazione illustrativa del Documento di Piano e nelle schede degli Ambiti di Trasformazione non sono previsti interventi di edilizia residenziale pubblica.
- Nel Piano delle Regole allegato alla Variante Generale II al P.G.T. approvata con Del. C.C. n. 44 del 19/12/2018, non sono previste destinazioni urbanistiche relative a interventi di edilizia residenziale pubblica. Sono bensì inseriti in zona B1 (aree residenziali consolidate sottoposte a piani attuativi) gli interventi già realizzati nell'ambito 11 (Primo Piano zona Botticino Sera) nell'ambito 19, 28° e nel Piano di Zona di San Gallo.

In conclusione nel PGT vigente non sono presenti previsioni relative ad aree sulle quali ricadano interventi di edilizia residenziale pubblica.

4) Comune di Capriano del Colle:

comunica che *"le risposte sono tutte negative"*

5) Comune di Castenedolo:

Dall'estrapolazione inviata dal Comune di Castenedolo, relativa al PGT ed al documento di piano, si traduce quanto segue.

Il quadro ricognitivo analizzato e il processo conoscitivo del territorio comunale, hanno consentito di determinare gli obiettivi quantitativi e qualitativi complessi di sviluppo, in coerenza con gli obiettivi del piano, ovvero: contenimento del consumo di suolo, equilibrata crescita della popolazione residente, tutela del patrimonio ambientale ed architettonico, impiego ottimale delle risorse territoriali e socio economiche locali, sostegno delle fasce sociali economicamente più deboli, migliore utilizzazione della buona dotazione locale di servizi pubblici e di uso pubblico.

Il capitolo 1.4 del **PGT** è interamente dedicato alla **residenza**. Si precisa che nel decennio trascorso il Comune di Castenedolo ha sviluppato una crescita demografica pari al 21% dei residenti rispetto al 2011, attribuibile principalmente al saldo migratorio. Il PGT ha ritenuto di limitare tale crescita (tenuto conto anche del consumo del suolo), riducendo la previsione di nuove aree edificabili ad uso residenziale, anche allo scopo di incentivare il

processo di recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente, pertanto ha proposto un contenimento della crescita demografica della comunità locale (10%). Allo scopo di assicurare poi alle diverse classi sociali che compongono la comunità locale, le stesse opportunità di accesso al possesso della prima abitazione, o alla locazione, ciò in particolare per i ceti più disagiati e le giovani generazioni, l'Ente comunale intende favorire anche la realizzazione di alloggi da locare o da cedere a prezzi agevolati ai soggetti predetti, nel rispetto di condizioni di equità e pubblicità. Tale azione si pone in continuità con l'indirizzo e le modalità operative che hanno caratterizzato la politica dell'Ente in favore del più ampio **"diritto alla casa"**. In conseguenza di tale scelta di compensazione, una parte della volumetria realizzabile negli ambiti compresi nel **documento di piano**, non inferiore al 20%, dovrà essere offerta a un prezzo convenzionato con l'Ente comunale, ai ceti sociali più disagiati e alle giovani generazioni, o ceduta in locazione. Tale indirizzo dovrà essere definito mediante uno specifico regolamento comunale.

5) **Comune di Flero**

➤ **Dal piano dei servizi del PGT:**

- Nel vigente P.G.T. non sono previste nuove aree per edilizia residenziale pubblica;

➤ **Dal documento di piano del PGT:**

- Interventi di riqualificazione del territorio; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Manutenzioni effettuate nel periodo 2016-2020; *nessun intervento importante è stato realizzato nel suddetto periodo*

7) **Comune di Mazzano:**

➤ **Dal piano dei servizi del PGT:**

- Nel vigente P.G.T. non sono previste nuove aree per edilizia residenziale pubblica;

➤ **Dal documento di piano del PGT:**

- Interventi di riqualificazione del territorio; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Manutenzioni effettuate nel periodo 2016-2020; *nessun intervento importante è stato realizzato nel suddetto periodo*

8) Comune di Montirone

Nel piano dei servizi del PGT non sono previste aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica o aree per edilizia residenziale pubblica;

Nel documento di piano del PGT non sono previsti interventi di riqualificazione del territorio, politiche di intervento per la residenza rilevanti ai fini dell'edilizia residenziale pubblica.

Si comunica inoltre che il Comune di Montirone non è dotato di un quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa.

9) Comune di Nuvolento:

➤ Dal piano dei servizi del PGT:

- Nel vigente P.G.T. non risultano aree con rilevanza ai fini dell'edilizia residenziale pubblica. Non sono previste nuove aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

➤ Dal documento di piano del PGT:

- Interventi di riqualificazione del territorio; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*

- Manutenzioni effettuate nel periodo 2016-2020; *nessun intervento importante è stato realizzato nel suddetto periodo*

10) Comune di Nuvolera:

➤ Dal piano dei servizi del PGT:

- Nel vigente P.G.T. non sono previste nuove aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

➤ Dal documento di piano del PGT:

- Interventi di riqualificazione del territorio; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; *non esistono norme specifiche per l'edilizia residenziale pubblica*
- Manutenzioni effettuate nel periodo 2016-2020; *nessun intervento importante è stato realizzato nel suddetto periodo*

11) Comune di Poncarale

➤ Dal piano dei servizi del PGT:

- Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica; *in generale gli stessi standard al servizio della residenza: attrezzature per l'istruzione (micronido, scuola infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, palestra), attrezzature di interesse comune: attività socio assistenziali (ambulatorio, sede associazioni), attività culturali (centro culturale, biblioteca, sala polifunzionale, sala civica), servizi amministrativi (municipio, ufficio postale), attrezzature religiose (chiese, oratori e campi da gioco, cimitero), attrezzature a verde e sportive (verde di arredo-ricreativo), parchi pubblici.*
- Aree per edilizia residenziale pubblica; *non presenti*

➤ Dal documento di piano del PGT:

- Interventi di riqualificazione del territorio; *non presenti*

- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica; *non presenti*
- Quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa; *non in possesso dell'ufficio tecnico*

12) Comune di Rezzato:

Comunica che nel territorio comunale non sono presenti piani per l'edilizia economica popolare (PEEP).

13) Comune di San Zeno Naviglio:

➤ **Dal piano dei servizi del PGT:**

- Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica; *non presenti*
- Aree per edilizia residenziale pubblica; *SP F.6 alloggi ERP presenti in Viale Pertini 51*

➤ **Dal documento di piano del PGT:**

- Interventi di riqualificazione del territorio; *non sono previsti interventi di riqualificazione rilevanti ai fini dell'edilizia residenziale pubblica*
- Possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; *non previsti per la tipologia di intervento*
- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica; *il PGT individua come ATR2 l'area che ha l'obiettivo di realizzare edilizia residenziale convenzionata*
- Manutenzioni effettuate nel periodo 2016-2020; *realizzati interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi siti in via Roma conclusi nel 2020. Inoltre, negli ultimi anni sono state effettuate piccole riparazioni e interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria negli altri immobili comunali.*

Il patrimonio abitativo pubblico -Dati Anagrafici e demografici-

I dati di seguito riportati sono l'esito della ricognizione del patrimonio abitativo pubblico e sociale certificato dai Comuni dell'Ambito 3 Brescia Est.

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
Botticino	48	48	0
Nuvolento	11* (altro uso res.)	0	0
Nuvolera	18	18	0
Rezzato	61	61	0
Mazzano	29	29	0
Castenedolo	56	52	4
Borgosatollo	32	32	0
Montirone	11	11	0
San Zeno Naviglio	26	26	0
Flero	0	0	0
Poncarale	9	9	0
Capriano del Colle	12	12	0
Azzano Mella	9	0	0
ALER	294	223	71
TOTALI	616	521	75

Dati anagrafici e demografici

Il Comune Capofila di San Zeno Naviglio e l'Ambito Distrettuale 3 Brescia Est ovvero l'Azienda Speciale Consortile, hanno avviato un lavoro con i referenti degli Uffici Anagrafe dei singoli Comuni facenti parte dell'Ambito 3 Brescia Est, con l'obiettivo di monitorare gli sviluppi demografici della popolazione del territorio.

Si riporta a titolo esemplificativo alcuni indicatori strutturali della popolazione richiesti ai Comuni, suddivisi in tre categorie:

1. *Numerosità della popolazione* – Tasso di crescita: – Tasso di natalità – Saldo migratorio (numero immigrati ed emigrati)

2. *Anzianità della popolazione* – Età media

3. *Indice di dipendenza degli anziani*: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100

4. *Indice di vecchiaia*: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100 .

4. *Composizione della popolazione* – Famiglie monoparentali - Percentuale di stranieri

Ulteriori indicatori, sono i seguenti, tradotti dal patrimonio dei servizi abitativi regionali:

- a) Dati numerici sulle u.a. disponibili
- b) Alloggi liberi / sfitti per carenze manutentive / sfitti per ristrutturazione
- c) Alloggi occupati senza titolo da soggetti abusivi
- d) Incontro tra domanda e offerta
- e) Indice di domanda insoddisfatta (Numero di domande soddisfatte / Numero di domande pervenute)
- f) Qualità degli alloggi (mq per beneficiario)
- g) Beneficiari morosi nella locazione privata

Di seguito i dati riportati dai singoli Comuni, attraverso il sistema informatico anagrafico comunale:

Comune di Azzano Mella	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	0,32	-1,44
Tasso di mortalità della popolazione	8,24	9,47
Tasso di natalità della popolazione	7,65	6,80
Saldo migratorio	13	-40
Numero cancellati (no deceduti)	168	177
Età media della popolazione	39,94	40,08
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	21,93	22,02
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	87,17	87,82
Famiglie monoparentali	357	348
Percentuale di stranieri	8,22	9,95
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	9	9

Comune di Borgosatollo	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	0,05	-1,24
Tasso di mortalità della popolazione	0,81	1,09
Tasso di natalità della popolazione	0,72	0,68
Saldo migratorio	0,14	-0,83
Numero cancellati (no deceduti)	330	351
Età media della popolazione <i>*dati degli anni 2019 e 2020 non recuperabili per problematica di software anagrafico</i>	<i>*al 31/03/2021: 46 anni</i>	
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100 <i>*dati degli anni 2019 e 2020 non recuperabili per problematica di software anagrafico</i>	<i>*al 31/03/2021: 36,48</i>	
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100 <i>*dati degli anni 2019 e 2020 non recuperabili per problematica di software anagrafico</i>	<i>*al 31/03/2021: 181,34</i>	
Famiglie monoparentali	1058	
Percentuale di stranieri	9,95	9,81
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	31	32

Comune di Botticino	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	=2018	-1,53
Tasso di mortalità della popolazione	10,51	14,78
Tasso di natalità della popolazione	6,54	6,45
Saldo migratorio	+32	-78
Numero cancellati (no deceduti)	358	406
Età media della popolazione	46,78	48,49
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	39,39	39,19
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	52,29	50,37
Famiglie monoparentali	1432	1449
Percentuale di stranieri	7,5	7,5
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	46	45

Comune di Capriano	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	-0,91	0,82
Tasso di mortalità della popolazione	7,73	9,23
Tasso di natalità della popolazione	6,22	6,44
Saldo migratorio	290	184
Numero cancellati (no deceduti)	290	184
Età media della popolazione	43,68	43,9
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	30,34	31,10
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	143,36	147,76
Famiglie monoparentali	615	618
Percentuale di stranieri	10,58	10,60
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	21	21

Comune di Castenedolo	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	5,12	-5,21
Tasso di mortalità della popolazione	7,64	7,38
Tasso di natalità della popolazione	10,32	11,19
Saldo migratorio	+90	-16
Numero cancellati (no deceduti)	406	448
Età media della popolazione	44,6	43,8
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	31,45	31,37
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	138,49	141,82
Famiglie monoparentali	1474	1142
Percentuale di stranieri	10,42	9,73
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	56	56

Comune di Flero	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	-1,00	-1,00
Tasso di mortalità della popolazione	0,82	0,90
Tasso di natalità della popolazione	0,64	0,71
Saldo migratorio	-0,99	-0,90
Numero cancellati (no deceduti)	391	336
Età media della popolazione	44,43	44,26
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	36,58	37,14
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	172,47	169,17
Famiglie monoparentali	1083	1117
Percentuale di stranieri	8,64	8,60
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	-	-

Comune di Mazzano	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	0,18	0,32
Tasso di mortalità della popolazione	9,40	6,89
Tasso di natalità della popolazione	7,95	5,61
Saldo migratorio	+21	+23
Numero cancellati (no deceduti)	492	490
Età media della popolazione	51,53	43,13
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	29,02	28,89
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	123,09	131,47
Famiglie monoparentali	-	-
Percentuale di stranieri	10,04	9,91
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	29	29

Comune di Montirone	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	-0,17	-1,07
Tasso di mortalità della popolazione	0,54	1,09
Tasso di natalità della popolazione	0,74	0,62
Saldo migratorio	-0,37	-0,60
Numero cancellati (no deceduti)	221	190
Età media della popolazione	41	42
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	24,56	24,33
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	105,44	108,37
Famiglie monoparentali	632	650
Percentuale di stranieri	8,80	8,75
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	11	11

Comune di Nuvolento	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	-1,73	-0,82
Tasso di mortalità della popolazione	10,02	7,39
Tasso di natalità della popolazione	5,39	6,82
Saldo migratorio	-14	-67
Numero cancellati (no deceduti)	134	193
Età media della popolazione	44,53	44,26
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	35,57	34,44
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	156,02	152,65
Famiglie monoparentali	432	429
Percentuale di stranieri	10,64	9,78
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	<i>Non possiede alloggi SAP</i>	

Comune di Nuvolera	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	-0,58	-0,99
Tasso di mortalità della popolazione	8,2	9,9
Tasso di natalità della popolazione	9,8	9,7
Saldo migratorio	-40	-31
Numero cancellati (no deceduti)	244	192
Età media della popolazione	42	42,7
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	27,4	28
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	117,48	120,19
Famiglie monoparentali	501	497
Percentuale di stranieri	9,74	9,72
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	18	18

Comune di Poncarale	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	0,40	-1
Tasso di mortalità della popolazione	0,43	1,27
Tasso di natalità della popolazione	0,68	0,57
Saldo migratorio	0,34	-2,89
Numero cancellati (no deceduti)	223	183
Età media della popolazione	43,31	43,73
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	28,53	28,69
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	137,53	143,96
Famiglie monoparentali	582	604
Percentuale di stranieri	7,65	7,72
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	9	9

Comune di Rezzato	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	-3,55	-11,24
Tasso di mortalità della popolazione	9,83	13,11
Tasso di natalità della popolazione	7,02	6,85
Saldo migratorio	-10	-67
Numero cancellati (no deceduti)	608	597
Età media della popolazione	44,93	45,20
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	35,95	36,20
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	170,79	175,16
Famiglie monoparentali	691	709
Percentuale di stranieri	13,51	13,39
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	60	64

Comune di San Zeno Naviglio	2019	2020
Tasso di crescita della popolazione	0,27	-0,84
Tasso di mortalità della popolazione	0,84	0,93
Tasso di natalità della popolazione	1,01	0,80
Saldo migratorio	13	-40
Numero cancellati (no deceduti)	168	177
Età media della popolazione	46,28	45,56
Indice di dipendenza degli anziani: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100	32,04	33,68
Indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100	165,74	162,16
Famiglie monoparentali	676	680
Percentuale di stranieri	11,98	11,87
Numero di famiglie in alloggi pubblici di proprietà comunale	25	22

Al 31.12.2021 la situazione demografica risulta essere così divisa (dati riportati nel documento "Obiettivo analisi territoriale" contenuto nel Piano di Zona distrettuale 2021-2023):

	0-4	5-19	20-64	65-74	75-84	85 o più	TOTALE
AZZANO	155	608	2053	279	158	62	3315
BORGOSATOLLO	331	1363	5268	1036	749	274	9021
BOTTICINO	373	1453	6147	1264	931	400	10568
CAPRIANO	160	710	2802	544	299	107	4622
CASTENEDOLO	451	1817	6774	1158	828	358	11386
FLERO	336	1318	5048	1105	731	236	8774
MAZZANO	502	2007	7458	1283	801	349	12400
MONTIRONE	205	847	3123	465	285	98	5023
NUVOLENTO	155	571	2271	456	286	128	3867
NUVOLERA	219	770	2786	423	319	126	4643
PONCARALE	183	804	3155	501	347	152	5142
REZZATO	502	1892	7709	1512	1090	441	13146
SANZENO	180	664	2802	494	376	146	4662
Totali	3752	14824	57396	10520	7200	2877	96569

Conclusioni della ricerca demografica e territoriale

La dimensione abitativa "sicura" è una delle condizioni primarie per un processo di inclusione sociale e per dare avvio alla costruzione di opportunità di integrazione (in ambito lavorativo, formativo, sociale, ecc.).

Considerata la crescente vulnerabilità di alcune fasce di popolazione, la conseguente fatica a mantenere l'alloggio e la saturazione dell'offerta abitativa pubblica (con alloggi che necessitano di ristrutturazione), il tema della casa è, soprattutto oggi, da collocare al centro delle politiche sociali.

Aumentano nel corso degli anni le situazioni di morosità, sfratto e pignoramenti anche a seguito dell'impatto della pandemia. L'incremento degli stranieri, l'invecchiamento della popolazione e le famiglie monoparentali hanno portato ad una crescita della domanda di alloggio.

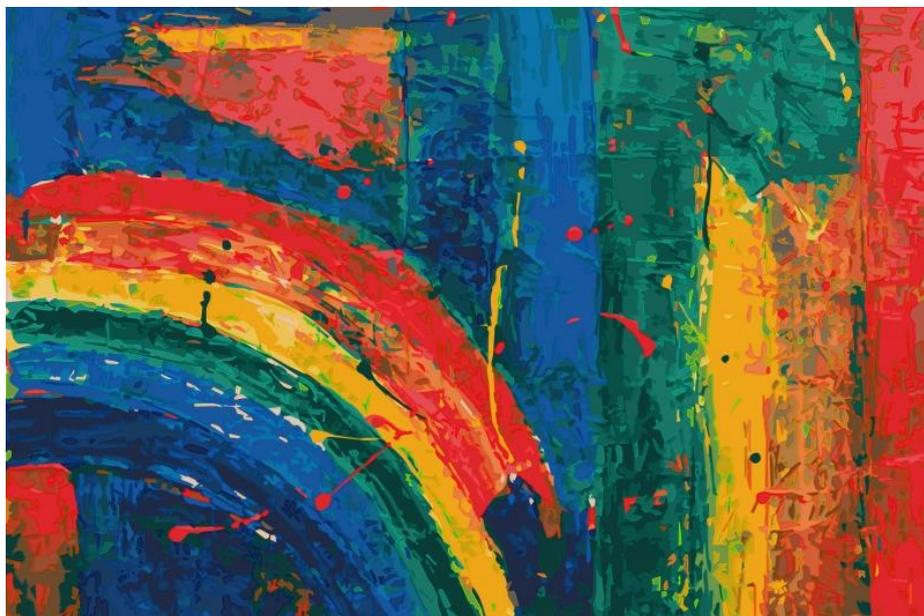
Dopo una fase caratterizzata da interventi di erogazione di sussidi e contributi per il mantenimento della casa, si intende ora progettare e avviare uno specifico intervento sociale di accompagnamento all'abitare rivolto alle persone con fragilità, che svolga funzioni di supporto alla ricerca delle soluzioni abitative, di risoluzione di problemi connessi al mantenimento dell'abitazione, di mediazione sociale tra proprietari e inquilini. E' necessaria quindi la costruzione di un Tavolo di lavoro composto da rappresentanti degli UdP, ALER, Terzo Settore, Associazioni di proprietà, con il compito di riorganizzare dati, consolidare le reti, favorire l'accoglienza delle domande, gestione delle relazioni di vicinato, promuovere spazi di co-progettazione delle politiche abitative.

Tale obiettivo è stato inserito nel Piano di Zona 2021-2023.

L'Azienda Consortile ha inoltre presentato diversi progetti in merito al finanziamento PNRR, per attivare interventi relativamente ai servizi sociali, disabilità e marginalità sociale (componente 2 missione 5 del PNRR). Tali progetti non possono che essere complementari con il tema dell'abitare; nello specifico, le progettualità presentate e, ad oggi, ammesse al finanziamento sono:

- Interventi di autonomia degli anziani non autosufficienti;
- Percorsi di Housing temporaneo;
- Percorsi di autonomia a sostegno della disabilità.

BIBLIOGRAFIA



- *Piano di Zona ai sensi DGR XI/4563 del 19/04/2021 "Linee di indirizzo per la programmazione sociale territoriale per il triennio 2021 – 2023"*
- *Ricerca sociale dell'Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione (Éupolislombardia) anno 2013*
- *Bargelli, E. e Bianchi, R. (2018) La locazione abitativa a venti anni dalla riforma del 1998. Polis 32(1), 19-44.*
- *Boni, A. e Cordini, M. (2018). Edilizia residenziale pubblica e morosità. L'espansione della vulnerabilità tra gli inquilini di alloggi sociali in Lombardia. Polis, 32(1), 77–104.*
- *Osservatorio del Mercato Immobiliare (2018a), Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.*