



Piano Annuale Offerta Abitativa 2025

Legge regionale 8 luglio 2016 n.16

Regolamento regionale 4 agosto 2017 n.4

Comunicato regionale 2 aprile 2019 n.45

Comunicato regionale 31 marzo 2020 n.29

Tribunale di Milano - Ordinanza 26 luglio 2020

Comunicato regionale 28 ottobre 2020 n. 100

Delibera Regione Lombardia 30 dicembre 2020 n. 4177

Regolamento regionale 6 ottobre 2021 n.6

Legge regionale 20 maggio 2022 n. 9

AMBITO DISTRETTUALE N.3 BRESCIA EST

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

Sommario

1. Premesse.....	2
2. Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale.....	4
3. Patrimonio SAP assegnato nell'anno precedente.....	6
4. Patrimonio per assegnazioni nuclei in indigenza, categorie sociali rilevanti, forze polizia e/o corpo vigili del fuoco, SAT.....	7
5. Misure e interventi di sostegno all'abitare.....	8
6. Gli obiettivi d'ambito per le politiche dell'abitare.....	9

1. Premesse

. Quadro Normativo .

Di seguito i provvedimenti (leggi, regolamenti, DGR e ordinanze) che si sono succeduti nel corso degli anni 2022-2023- 2024

- **8 luglio 2016** – approvazione della Legge regionale n.16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi”;
- **4 agosto 2017 - approvazione del Regolamento Regionale n.4** «Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici»;
- **Periodo Ottobre 2017 - Febbraio 2018:** sperimentazione del nuovo modello di assegnazione dei SAP;
- **26 luglio 2018 - comunicato regionale n.111**, rese pubbliche le indicazioni operative in ordine all’applicazione dell’art.28 “ Norme transitorie e finali” comma 3, del regolamento regionale 4 agosto 2017 n.4;
- **12 marzo 2019 - pubblicazione del Regolamento Regionale n.3** "Modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4" ed entrata in vigore definitiva del Regolamento sui servizi abitativi (R.R. n.4/2017);
- **2 aprile 2019 - comunicato n. 45**, di Regione Lombardia che fornisce indicazioni operative in ordine alla programmazione dell’offerta dei SAPS;
- **6 giugno 2019 - L. R. n. 9**, “Legge di revisione normativa e di semplificazione 2019” con la quale vengono modificati la L. R. n. 16/2016 ed il Regolamento Regionale n. 4 del 4 agosto 2017.
- **19 giugno 2019 - comunicato regionale n.77**, inerente le indicazioni operative in merito alla decadenza a seguito di svolgimento Anagrafe utenza straordinaria e ordinaria e determinazione del canone di locazione dei SAP;
- **31 luglio 2019 - DGR n. XI/2063**, condizioni e modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori;
- **18 settembre 2019 – comunicato regionale n.97**, indicazioni operative in ordine all’attestazione delle condizioni di indigenza e presa in carico dei nuclei che accedono ai SAP;
- **10 ottobre 2019 – Regolamento Regionale n.11**, Disciplina del contributo di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizione di indigenza o di comprovate difficoltà economiche (art.25, commi 2 e 3 L.R.n.16/2016);
- **10 dicembre 2019 – Legge Regionale n.21**, modifiche agli artt. 23, 25 e 43 della Legge 16/2016 e conseguenti modifiche al R .R. n.4 e al R.R. n.11/2019;
- **28 gennaio 2020 – Sentenza della Corte Costituzionale n.44**, illegittimità dell’art.22, comma 1, lett. b) della Legge Regionale n.16/2016;

- **Comunicato regionale 31 marzo 2020, n. 29 - "Orientamenti interpretativi finalizzati ad uniformare le procedure di verifica dei requisiti per l'assegnazione dei servizi abitativi pubblici a seguito di sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28 gennaio 2020".**
- **18 maggio 2020 – DGR n.3151, "Determinazione in ordine alle assegnazioni dei servizi abitativi pubblici e dei servizi abitativi transitori di cui alla L.R. n.16/2016";**
- **3 giugno 2020 - Comunicato regionale n. 55, integrazioni al comunicato regionale n.77 del 19 giugno 2019, inerente " Indicazioni operative in ordine alla decadenza in seguito all'anagrafe straordinaria e ordinaria.**
- **Tribunale di Milano – Ordinanza del 26 luglio 2020, con la quale si chiede a Regione Lombardia di modificare alcune disposizioni del R.R. n.4/2017, relative ai requisiti di accesso e assegnazione dei servizi abitativi pubblici.**
- **Regolamento regionale 6 ottobre 2021 n. 6 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici (BURL n. 40, suppl. del 08 Ottobre 2021), con il quale si è modificato il precedente regolamento regionale.**
- **Legge regionale 20 maggio 2022 n. 9 – Legge di semplificazione 2022 "modifiche agli articoli del r.r. 6/10/2021 n. 6".**
- **28 dicembre 2022 – DGR n. 7682 – "Piano regionale dei servizi abitativi 2022 – 2024"**
- **D.c.r. 9 luglio 2024 - n. XII/405 Ordine del giorno concernente le particolari forme di tutela nei casi di coabitazione nei servizi abitativi pubblici**

La stesura del Piano annuale 25/27

I dati sotto riportati sono stati approvati nelle singole Delibere di Giunta Comunale e trasmessi al Comune Capofila di San Zeno Naviglio e all'Ambito Distrettuale 3 Brescia Est ovvero all'Azienda Speciale Consortile.

Il Comune di San Zeno Naviglio, in qualità di capofila, si è avvalso per l'elaborazione e la stesura del presente Piano Annuale 2025 dell'Azienda Speciale Consortile, così come deliberato dall'Assemblea dei Sindaci del 04.10.2018 e previsto dal comunicato regionale n.45 del 02.04.19.

2. 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 dai Comuni dell'Ambito 3 Brescia Est attraverso la Piattaforma Informatica regionale e trasmessi all'Ente capofila con Delibera di Giunta Comunale da parte dei singoli Comuni.

Tab.1-Patrimonio complessivo per tipologia di alloggio

Regionesociale Enteproprietario	Numero complessivo Alloggi di proprietà	Alloggi per Servizio Abitativo pubblico	Alloggi per Servizio Abitativo sociale
Botticino	48	48	0
Nuvolento	11*	0	0
Nuvolera	18	18	0
Rezzato	61	61	0
Mazzano	29	28	1
Castenedolo	56	52	4
Borgosatollo	32	32	0
Montirone	11	11	0
San Zeno Naviglio	26*	26	0
Flero	60	0	0
Poncarale	9	9	0
Capriano del Colle	22*	12	0
Azzano Mella	9*	0	0
ALER	293	222	71
TOTALI	685	519	76

(*1)Nuvolento: "altro uso residenziale"

(*2)Capriano: n.10 "altro uso residenziale"

(*3) Azzano Mella : "altro uso residenziale"

(*4) Flero: "altro uso residenziale"

(*5) San Zeno Naviglio: n.2 "altro uso residenziale"

ALER_tabella suddivisione degli alloggi per territorio comunale

	LIBERI	OCCUPATI SAP	OCCUPATI SAS	SFITTI PER CARENZA SAP	SFITTI PER CARENZA	SFITTI PER RISTRUTT SAP	SFITTI PER RISTRUTT SAS
AZZANO	1	5		1		0	
BORGOSATOLLO	1	54		0		0	
BOTTICINO	0	20		0		0	
CAPRIANO	1	1		2		0	
CASTENEDOLO	1	31	28	0		3	1
FLERO	2	9		1		0	
MAZZANO	1	19		0		0	
MONTIRONE	0	0	3	0		0	
PONCARALE	1	2	8	0		0	
REZZATO*	2	51		2		1	
SAN ZENO		10	30		1		
	10	202	69	6	1	4	1
* N.1 ALLOGGIO N.D. (U.I. VENDUTO)							

Tab.2-Patrimonio destinato al SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno *

Numero immobili	Enteproprietario	Comune	Stato Dell'unità immobiliare
2	Comune di Castenedolo	Castenedolo	n.1 In attesa di manutenzione
6	Comune di Botticino*	Botticino	n. 6 in carenza manutentiva assegnabile nel corso dell'anno
1	Comune di Montirone*	Montirone	n. 1 sfritto per carenze manutentive

* Comune di Botticino: n.8 alloggi in carenza manutentiva non assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno

* Comune di Montirone: n.1 alloggio in carenza manutentiva non assegnabile nello stato di fatto nel corso dell'anno

Tab.3-Patrimonio destinato al SAP disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero e riqualificazione

- ✓ Comune di Borgosatollo n.5 alloggi (di cui n.3 occupati momentaneamente per mobilità da ristrutturazione e n. 2 sfitti per ristrutturazione);
- ✓ Comune di Nuvolera n. 2 alloggi;

Tab.4-Patrimonio destinato al SAP disponibile nell'anno

Ragione sociale Enteproprietario	Numero alloggi
Botticino	6
Nuvolento	0
Nuvolera	0
Rezzato	2
Mazzano	1
Castenedolo	4
Borgosatollo	1
Montirone	0
San Zeno Naviglio	2
Flero	0
Poncarale	0
Capriano del Colle	0
Azzano Mella	0
ALER	3
TOTALI	19

Tab.5-Patrimonio destinato al SAP che si libererà per effetto del turn over

Ragione sociale Ente proprietario	Numero alloggi
Botticino	0
Nuvolento	0
Nuvolera	0
Rezzato	1
Mazzano	1
Castenedolo	2
Borgosatollo	1
Montirone	0
San Zeno Naviglio	2
Flero	0
Poncarale	0
Capriano del Colle	0
Azzano Mella	0
ALER	3
TOTALI	10

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

3. Patrimonio destinato al SAP assegnato nell'anno precedente

Tab. 6 – Patrimonio destinato al SAP assegnato nell'anno precedente

Ragione sociale Ente proprietario	Numero alloggi
Botticino	0
Nuvolento	0
Nuvolera	0
Rezzato	0
Mazzano	2
Castenedolo	0
Borgosatollo	0
Montirone	0
San Zeno Naviglio	0
Flero	0
Poncarale	0
Capriano del Colle	0
Azzano Mella	0
ALER	3
TOTALI	5

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

Con la D.g.r. 31 Luglio 2019 – n. XI/2063 Determinazione in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei **servizi abitativi transitori**, e con la Deliberazione XI/3151 del 18/05/2020 “Determinazione in ordine alle assegnazioni dei Servizi Abitativi Pubblici e dei Servizi Abitativi Transitori”, viene individuata la misura massima del:

- 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici complessivamente possedute a titolo di proprietà;
Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di u.a. da destinare ai SAT, le u.a. da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del:
- 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno localizzati nei territori dei comuni classificati ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale;
- 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno nei restanti territori comunali;

La legge regionale individua due categorie di soggetti destinatari del servizio abitativo transitorio: i nuclei famigliari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili ed i nuclei famigliari in situazione di grave emergenza abitativa.

E' stato inoltre approvato a livello distrettuale con l'Assemblea dei Sindaci del 21/10/2021 il Regolamento dei Servizi Abitativi Transitori, che ciascun Comune ha poi approvato nei relativi Consigli comunali.

Con Delibera n. 26 l'Assemblea dei Sindaci in data 15/10/2024 ha deliberato le seguenti percentuali in riferimento alle diverse categorie sociali:

- 5% per le assegnazioni dei locali pubblici alle forze dell'ordine;
- Nessuna percentuale per altra categoria di rilevanza sociale;
- percentuale minima condivisa del 20% per le famiglie indigenti, lasciando in capo ai Comuni la possibilità di innalzare tale percentuale;
- 10% SAT; *con possibilità ogni anno di definire il 25% o il 10% in funzione della definizione del fabbisogno abitativo*

I Comuni hanno deliberato come segue nelle singole DG:

Tab.7

Ragione sociale Ente proprietario	% eccedente il 20% per categoria indigenti	Categoria di rilevanza Sociale	% Forze dell'ordine	% Servizi Abitativi Transitori
Botticino	0%	Nessuna	5%	10%
Nuvolento	Nessuna	Nessuna	Nessuna	0
Nuvolera	0%	Nessuna	5%	10%
Rezzato	50%	Nessuna	5%	2 alloggi
Mazzano	0%	Nessuna	5%	10%
Castenedolo	0%	Nessuna	5%	25%
Borgosatollo	0%	Nessuna	5%	10%
Montirone	0%	Nessuna	5%	-
San Zeno Naviglio	0%	Nessuna	5%	10% u.a. complessivamente possedute 25% u.a. che si renderanno disponibili nel corso dell'anno
Flero	0%	Nessuna	5%	0
Poncarale	0%	Nessuna	5%	-
Capriano del Colle	0%	Nessuna	5%	10%
Azzano Mella	-	-	-	-
ALER	0%	Nessuna	-	-

5. Misure e interventi di sostegno all'abitare

5.1. Interventi d'Ambito – Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione

Per l'anno 2024 non sono state stanziare risorse regionali destinate a misure per il mantenimento dell'abitazione in locazione, se non la possibilità utilizzare i fondi residui della DGR 1001/2023 per l'erogazione di contributi a valere sull'affitto e contributi specifici per i Comuni ad alta densità abitativa.

L'Ambito BS EST ha ricevuto molte richieste da utenti che avevano beneficiato di tale misura, la quale era stata di supporto in un momento di difficoltà economica nel pagamento dell'affitto, che soprattutto permetteva di prevenire situazioni di rilascio dell'abitazione per morosità. Le persone sono state indirizzate al proprio Comune di residenza, per una verifica circa la possibilità di erogazione di un contributo straordinario comunale.

5.2 Interventi attivati a livello di singoli comuni

Non presenti

5.2.a Interventi per la mobilità abitativa (mantenimento dell'abitazione in locazione)

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate
2024	Comune di Castenedolo	D.G.R. 2648/2014, 4247/2015, 5644/2016, 7464/2017, 602/2018, 2974/2020, 3438/2020 e 5395/2021	€ 95.977,29

5.2.b. Interventi per la morosità incolpevole

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate
2024	Comune di Borgosatollo	DGR 5395/2021 (risorse riprogrammate per bando autonomo ai sensi DGR 1001/2023)	€ 51.462,86

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

Anno	Ente beneficiario	Riferimento fondo	Risorse assegnate
2024	Comune di Borgosatollo	D.G.R. 2563/2024	€ 3.009,30
2024	Comune di Castenedolo	D.G.R. 2563/2024	€ 5.358,37
2024	Comune di Botticino	D.G.R. 2563/2024	€ 6.338,40
2024	Comune di Montirone	D.G.R. 2563/2024	€ 9.031,40

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

La progettualità iniziata lo scorso anno attraverso le risorse del P.N.R.R Miss. 5 "Inclusione e coesione", ha visto finanziate alcune azioni legate al tema dell'housing temporaneo.

E' stata avviata la coprogettazione con L'Ambito Ovest Solidale per la costruzione di un'équipe allargata per la presa in carico di situazioni di estrema fragilità rispetto all'emergenza abitativa, nonché l'attivazione di progetti personalizzati.

Dal punto di vista territoriale, sicuramente l'attuale quadro dell'offerta abitativa vede un'offerta pubblica che non è in grado di dare risposte immediate al bisogno abitativo; il patrimonio pubblico inoltre si compone di molti alloggi da ristrutturare e d'altro canto, un mercato alloggiativo privato rallentato per via dei costi e delle dinamiche domanda/offerta sempre più problematiche e complesse. Le persone che presentano problematiche abitative hanno bisogni differenziati, che non possono essere solo affrontati dal servizio sociale comunale, poiché gli strumenti che possiede sono soprattutto legati al patrimonio pubblico, che come si evince dal presente Piano, nel territorio dell'Ambito 3 è saturo.

Per rispondere a queste situazioni, i Comuni, spesso in collaborazione con il Terzo Settore, si adoperano per individuare soluzioni alternative o crearne di nuove, mettendo in campo necessariamente competenze professionali trasversali. La soluzione che si presenta oggi è quindi 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.

Questa prospettiva operativa è parte integrante del Piano di Zona d'Ambito 2025/2027, che vede come azioni programmate per le politiche dell'abitare i seguenti punti:

- Implementazione delle azioni PNRR 1.3 Housing
 - recupero unità abitative per housing temporaneo
 - presa in carico di nuclei con problematiche abitative per progetti personalizzati di accompagnamento all'autonomia abitativa

- Ricerca, mappatura e collegamento di risorse abitative presenti nel territorio dell'Ambito.

- Progettazione preliminare di una "agenzia per la casa", con finalità di prevenzione delle situazioni di emergenza (sfratti) e orientamento e sostegno per nuclei familiari con fragilità che cercano una soluzione abitativa.

Il presente Piano Annuale è stato approvato con Assemblea dei Sindaci in data 17/12/2024 (Delibera n. 40/2024),
previo parere positivo di Aler Brescia (prot.n. 5627 del 06/12/2024).



AMBITO DISTRETTUALE N.3 BRESCIA EST

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