



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”

Piano Annuale Offerta Abitativa 2022

Legge regionale 8 luglio 2016 n.16
Regolamento regionale 4 agosto 2017 n.4
Comunicato regionale 2 aprile 2019 n.45
Legge regionale 10 dicembre 2019 n. 21
Legge regionale 19 maggio 2021 n. 7
Legge regionale 25 maggio 2021 n.8

AMBITO DISTRETTUALE N.2 BRESCIA OVEST

Comuni di: Berlingo, Castegnato, Castel Mella, Cellatica, Gussago, Ome, Ospitaletto, Rodengo Saiano, Roncadelle, Torbole Casaglia, Travagliato.

Sommario

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



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE

“OVEST SOLIDALE”

1. PREMESSE

1.1 Quadro Normativo

- *Legge regionale 8 luglio 2016, nr. 16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi”.*
- *Regolamento regionale 4 agosto 2017, n.4 “Disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza dei servizi abitativi pubblici”.*
- *Regolamento regionale 8 marzo 2019, n.3 “Modifiche al regolamento regionale del 4 agosto 2017, n.4”. Comunicato regionale del 2 aprile 2019, n.45 “Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell’approvazione del regolamento regionale 3/2019”.*
- *Modifiche alla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) apportate con la L.R. 10/12/2019 n. 21 Seconda legge di semplificazione 2019.*
- *Modifiche alla l.r.16/2016 apportate dalle l.r. 19 maggio 2021n. 7 e 25 maggio 2021, n. 8, distinguendo tra norme immediatamente applicabili (subentro, art 23; SAT, art 23 co. 13 e 13bis, art 43, co. 11 sexies; decadenza, art 26, co. 7 bis, 7 ter e 8 bis, art 43 co. 11 quater; assegnazioni, art 43 co. quinquies) e norme che rinviavano al regolamento (programmazione dell’offerta abitativa, art 6 co. 3 bis e 3 ter; accesso nei servizi abitativi pubblici, art 23 co. 4, 6 e 9; decadenza, art 26, co. 8ter).*
- *Modifiche apportate al r.r. 4/2017, con la DGR. 5305 del 4 ottobre 2021.*

1.2 Il percorso per la predisposizione del Piano annuale

Nella programmazione sociale per triennio 2018/2020 i dodici ambiti dell’ATS di Brescia, in continuità con i raccordi già intrapresi, hanno stabilito di porre a livello provinciale il tema della casa tra le questioni da affrontare in modo congiunto.

Il Piano Sociale di Zona per il triennio 2021/2023 prevede una specifica azione relativa alle politiche abitative, comune a tutti gli ambiti distrettuali della Provincia di Brescia nonché due obiettivi specifici per l’ambito di Brescia Ovest relativi a tale tematica.

Il Comune di Ospitaletto, in qualità di capofila così come deliberato dall’Assemblea dei Sindaci del 12.02.2018, si avvale dell’Azienda Speciale Consortile come consentito dal comunicato regionale n.45 del 02.04.19.

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. 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 n.2 Brescia Ovest e Aler attraverso la Piattaforma Informatica regionale.

Gli enti proprietari dell’Ambito n.2 Brescia Ovest che hanno completato la comunicazione degli alloggi in possesso, alla chiusura del piano casa sono stati: Aler- Castegnato- Castel Mella -



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”

Cellatica - Gussago- Ome- Ospitaletto- Rodengo Saiano – Roncadelle -Torbole Casaglia - Travagliato.

Tab.1 - Patrimonio complessivo per tipologia di alloggio

| Ragione sociale Ente proprietario | Numero complessivo alloggi di proprietà | Alloggi per Servizio abitativo pubblico SAP | Alloggi per Servizio abitativo sociale SAS |
|--|--|--|---|
| BERLINGO | 9 | 9 | 0 |
| CASTEGNATO | 24 | 24 | 0 |
| CASTEL MELLA | 44 | 44 | 0 |
| CELLATICA | 48 | 48 | 0 |
| GUSSAGO | 36 | 36 | 0 |
| OME | 9 | 7 | 2 |
| OSPITALETTO | 75 | 61 | 14 |
| RODENGO SAIANO | 26 | 26 | 0 |
| RONCADELLE | 13 | 13 | 0 |
| TORBOLE CASAGLIA | 36 | 36 | 0 |
| TRAVAGLIATO | 86 | 86 | 0 |
| ALER | 285 | 267 | 18 |
| TOTALE | 691 | 657 | 34 |

Il patrimonio abitativo complessivo d'Ambito (Sap, Sas ed altri usi residenziali) è di **n. 691** unità immobiliari di cui **n.657** destinate a servizio abitativo pubblico (SAP) e **n.34** a servizio abitativo sociale (SAS).

Tab. 2 - Patrimonio destinato al SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

| |
|--|
| Il Comune di Ospitaletto dispone di 2 unità in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto. Il Comune di Ome dispone di 1 unità in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto. |
|--|

Tab. 3 - Patrimonio destinato al SAP oggetto di interventi di ristrutturazione, recupero e riqualificazione assegnabili nell'anno.

| Ente proprietario | Comune | nr | Stato dell'unità immobiliare |
|--------------------------|---------------|-----------|-------------------------------------|
| Comune di Ospitaletto | Ospitaletto | 2 | In ristrutturazione |
| ALER | | 2 | In ristrutturazione |
| Comune di Travagliato | Travagliato | 1 | In ristrutturazione |



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”

Tab. 4 - Patrimonio destinato al SAP disponibile per nuove assegnazioni

| Ragione sociale Ente proprietario | Numero alloggi liberi |
|--|------------------------------|
| BERLINGO | 0 |
| CASTEGNATO | 2 |
| CASTELMELLA | 0 |
| CELLATICA | 1 |
| GUSSAGO | 2 |
| OME | 1 |
| OSPITALETTO | 3 |
| RODENGO SAIANO | 4 |
| RONCADELLE | 0 |
| TORBOLE CASAGLIA | 2 |
| TRAVAGLIATO | 3 |
| ALER | 12 |
| TOTALE | 30 |

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

| Ragione sociale Ente proprietario | Numero alloggi liberi |
|--|------------------------------|
| BERLINGO | 0 |
| CASTEGNATO | 0 |
| CASTELMELLA | 0 |
| CELLATICA | 1 |
| GUSSAGO | 2 |
| OME | 0 |
| OSPITALETTO | 2 |
| RODENGO SAIANO | 4 |
| RONCADELLE | 0 |
| TORBOLE CASAGLIA | 0 |
| TRAVAGLIATO | 2 |
| ALER | 10 |
| TOTALE | 21 |

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



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”

3. PATRIMONIO DESTINATO AL SAP ASSEGNATO NELL'ANNO PRECEDENTE

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

| Ragione sociale proprietario | Ente | Numero alloggi liberi |
|---|-------------|------------------------------|
| BERLINGO | | 0 |
| CASTEGNATO | | 2 |
| CASTELMELLA | | 0 |
| CELLATICA | | 0 |
| GUSSAGO | | 1 |
| OME | | 1 |
| OSPITALETTO | | 7 |
| RODENGO SAIANO | | 4 |
| RONCADELLE | | 0 |
| TORBOLE CASAGLIA | | 1 |
| TRAVAGLIATO | | 1 |
| ALER | | 1 |
| TOTALE | | 16 |

4. PATRIMONIO PER ASSEGNAZIONI NUCLEI IN INDIGENZA, CATEGORIE SOCIALI RILEVANTI, FORZE POLIZIA E/O CORPO VIGILI DEL FUOCO

Tab.7 – % per indigenti aggiuntiva al 20%, altra categoria di rilevanza sociale, % per Forze di polizia e corpo nazionale dei vigili del fuoco

| Ragione sociale proprietario | Ente | % eccedente il 20% per categoria indigenti | % Forze di polizia e corpo nazionale dei vigili del fuoco | Categoria di rilevanza sociale |
|---|-------------|---|--|---|
| BERLINGO | | 0% | 0% | <i>nessuna</i> |
| CASTEGNATO | | 0% | 0% | <i>nessuna</i> |
| CASTELMELLA | | 0% | 10% | <i>nessuna</i> |
| CELLATICA | | 0% | 0% | <i>nessuna</i> |
| GUSSAGO | | 0% | 10% | <i>presenti</i> |
| OME | | 0% | 0% | <i>nessuna</i> |
| OSPITALETTO | | 0% | 10% | <i>nessuna</i> |
| RODENGO SAIANO | | 0% | 0% | <i>nessuna</i> |
| RONCADELLE | | 0% | 0% | <i>nessuna</i> |
| TORBOLE CASAGLIA | | 0% | 0% | <i>nessuna</i> |
| TRAVAGLIATO | | 0% | 0% | <i>nessuna</i> |
| ALER | | 0% | 0% | |



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE

“OVEST SOLIDALE”

5. MISURE E INTERVENTI DI SOSTEGNO ALL'ABITARE

5.1. Interventi ambito distrettuale

L'Ufficio di Piano e l'Assemblea dei Sindaci concordano le azioni a sostegno dell'abitare sono un obiettivo strategico sia dal punto di vista tecnico che politico.

Nello specifico, dopo l'elevato numero di domande accolte nel 2020 relative al bando distrettuale a sostegno del mantenimento dell'alloggio nell'anno 2020, l'Assemblea dei Sindaci con delibera n....., analizzato il bisogno dell'Ambito territoriale, ha approvato un nuovo avviso distrettuale “Sostegno al mantenimento dell'Alloggio in locazione sul libero mercato anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria covid 19 – anno 2021”.

Al fine di implementare le risorse regionali previste per questa azione, risorse definite dalla DGR n. 4678/2021 di € 40.274,00, dalla DGR n.5324/2021 di € 324.835,00 e il decreto 16342/2021 di € 5.219,00 i Comuni hanno aggiunto risorse proprie per un importo di € 418.785,10 alle quali sono state ulteriormente integrate euro 16.302,51 dal bilancio dell'Azienda Speciale Consortile Ovest Solidale.

Il bando è concluso nel mese di novembre 2021 e sono state presentate n. 728 domande, che sono in fase di istruttoria e verifica da parte degli operatori dell'Azienda.

5.2. Interventi comunali

Sulla base delle informazioni rilasciate dai Comuni dell'Ambito distrettuale rispetto agli interventi attivati si evince quanto segue:

N.4 Comuni appartenenti all'Ambito definiti ad alta densità abitativa (Gussago, Ospitaletto, Roncadelle e Travagliato) hanno a disposizione risorse dedicate ai nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole.

I comuni che hanno, nel corso del 2021, attivato iniziative e interventi di sostegno all'abitare nei propri territori sono stati:

- Comune di Gussago ha erogato risorse regionali per un importo totale di € € 35.050,00 per n. 6 nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole e soggetti a provvedimento di sfratto ai sensi della DGR 2648 del 2014 e 5644 del 2016;
- Comune di Ospitaletto ha erogato risorse regionali per un importo totale di € € 12.000,00 di cui € 9.120,00 già liquidate e € 2.880,00 impegnate per n. 1 nucleo familiare in condizione di morosità incolpevole e soggetto a provvedimento di sfratto ai sensi della DGR 2648 del 2014 e 5644 del 2016;
- Comune di Rodengo Saiano, a fronte delle difficoltà che hanno colpito la cittadinanza a seguito dell'emergenza sanitaria connessa al contagio da COV SARS 2, che nel corso dell'anno ha determinato criticità a vari livelli, sanitario, assistenziale, economico, oltreché lavorativo, ha scelto di destinare una quota parte delle risorse assegnate dallo Stato al Comune, in applicazione dell'articolo 112 del D.L. 34/2020 per “interventi di sostegno di carattere economico e sociale connessi con l'emergenza sanitaria da COVID-19”, al fine di



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”

finanziare diverse misure a sostegno delle persone e famiglie colpite da difficoltà economiche, anche a sostegno del pagamento del mutuo prima casa.

L'avviso pubblico è stato approvato con determinazione del responsabile dall'area socio-culturale amministrativa n. 100 del 31/05/2021.

Le famiglie che hanno chiesto sostegno per il pagamento del mutuo sono state n. 7. Ciascuna di queste famiglie ha ottenuto un contributo corrispondente a n. 3 rate del mutuo (fino ad un massimo di € 1.500,00) per una somma complessiva di € 8.828,00.

Altresi il comune di Rodengo Saiano ha stanziato anche un fondo con l'obiettivo di sostenere le persone/famiglie che vivono in affitto e che si trovano in difficoltà nel provvedere al pagamento del canone di locazione. Le famiglie che hanno chiesto sostegno per il pagamento del mutuo sono state n. 53. Ciascuna di queste famiglie ha ottenuto un contributo corrispondente a tre rate di affitto (nel limite massimo di € 1.500,00) per una somma complessiva di € 69.151,50.

- Comune di Roncadelle ha erogato con fondi propri contributi a sostegno dei nuclei familiari in affitto ai fini del mantenimento dell'abitazione in locazione in base a due distinti bandi annuali:
 - a) Bando annuale che prevede, tra gli altri, l'erogazione di contributi a sostegno delle persone anziane in affitto (con un'età non inferiore ai 65 anni) con I.S.E.E. inferiore a 13.000 euro che pagano un affitto superiore a euro 2.400,00 annui e non sono inquilini di alloggi di proprietà pubblica. Il contributo è pari ad una percentuale compresa tra il 25% e il 40% del canone di affitto, determinata in base al valore dell'ISEE. Sono esclusi dal contributo i soggetti che già beneficiano di contributi regionali per il canone di locazione. Il bando si è appena chiuso e non si hanno ancora i dati relativi al numero dei beneficiari e all'importo erogato. A seguito della chiusura del bando annuale del 2021 si provvederà a breve ad erogare contributi erogati per un importo totale di euro 2.073,95 a favore di 5 richiedenti.
- Comune di Torbole Casaglia ha attivato interventi in favore di n. 3 nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole con risorse proprie del bilancio comunale. Nello specifico questo Comune, nel corso del corrente anno, ha erogato contributi straordinari per complessivi € 2.810 finalizzati al pagamento di canoni di affitto e caparre.

6. GLI OBIETTIVI D'AMBITO PER LE POLITICHE DELL'ABITARE.

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.

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 alloggiativo privato della locazione rallentato per via dei costi e delle dinamiche domanda/offerta sempre più problematiche

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.



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE

“OVEST SOLIDALE”

Questo scenario evidenzia una stretta connessione tra emergenza abitativa e tenuta della coesione sociale, in particolare in questo momento post-pandemico.

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.

Risulta necessaria un'alleanza tra i diversi soggetti pubblici e privati, un intervento congiunto di istituzioni pubbliche da un lato e di istituzioni private e soggetti non profit dall'altro.

Necessita una sempre maggiore sinergia tra politiche della casa e politiche sociali in un'ottica di moderna costruzione del welfare locale, poiché la questione abitativa incide in maniera rilevante sulle condizioni oggettive delle persone e quindi sulla stessa coesione sociale.

A livello di Coordinamento di Uffici di piano si intende costituire un Tavolo di lavoro composto in modo permanente dai rappresentanti degli Uffici di piano e aperto, di volta in volta a seconda dell'oggetto dei lavori, alla partecipazione dagli altri attori, pubblici e privati (Aler, Terzo Settore, Associazioni della proprietà, Sindacati degli inquilini, ecc...).

Il Tavolo avrà il compito di consolidare la nuova prospettiva di lavoro orientata:

- alla costruzione di reti di attori;
- alla riorganizzazione della raccolta dei dati per ricostruire informazioni sullo stato del patrimonio privato sfitto e inutilizzato;
- all'organizzazione di nuovi dispositivi in grado di favorire accoglienza della domanda, accompagnamento all'abitare e matching domanda/offerta;
- alla qualità dell'abitare, con particolare attenzione alle relazioni di vicinato, alle relazioni intra familiari e allo sviluppo di pratiche solidali all'interno delle comunità condominiali;
- al promuovere spazi di co-progettazione delle politiche abitative tra pubblico e privato, coinvolgendo anche soggetti diversi rispetto ai tradizionali attori del welfare (che possono incrementare le risorse a disposizione e contribuire a dare risposte diversificate ai problemi abitativi).

Tale lavoro mira a produrre i seguenti esiti:

- Maggiore capacità di lettura del fenomeno e di riconoscimento delle opportunità (Ricostruire informazioni dettagliate sullo stato del patrimonio immobiliare pubblico e reperire informazioni sul patrimonio privato sfitto e inutilizzato, quale risorsa strategica per costruire risposte differenziate rivolte alle diverse fasce di bisogno abitativo);
- Diversificare le offerte in relazione anche ai diversi aspetti dell'abitare;
- Sperimentare nuove strategie per contenere la vulnerabilità;
- Consolidare strumenti di governance tra attori e settori.

A livello di ambito gli obiettivi specifici previsti sono:

SOSTEGNO ALLA QUALITA' DELL'ABITARE: generare nei plessi abitativi pubblici o comunque in situazioni abitative complesse azioni di promozione al fine di ridurre il danno, creare ambienti di vita adeguati e contesti in cui “vivere bene” sia per le persone in difficoltà che per chi vive nei luoghi limitrofi a essi.

L'intento è creare un'equipe di educatori che affianchi l'equipe Assistenti Sociali del servizio IntegrAZIONE e le assistenti sociali dei Comuni nel lavoro di comunità rivolto, in primis, alle persone che vivono nei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

MODALITA' REALIZZATIVE:



AZIENDA SPECIALE CONSORTILE

“OVEST SOLIDALE”

Incarico ad una realtà del terzo settore che garantisca un'equipe di educatori professionali incaricati di: Gestione delle situazioni fragili – Contatti col territorio – Presidio nel territorio - Attuazione operativa del LAVORO DI COMUNITA'

Fase 1: mappatura dell'utenza in carico

La prima fase di lavoro sarà dedicata alla conoscenza delle persone che vivono nei SAP e SAS caratterizzate da particolare fragilità indicate dalle varie equipe di assistenti sociali di ciascun comune dell'Ambito;

Le azioni previste per questa fase di lavoro sono:

- colloquio degli educatori con le Assistenti sociali dell'azienda consortile e dei comuni aderenti, per presentazione e raccolta informazioni sui casi in carico;
- condivisione con i referenti di una scheda di rilevazione dei casi, da utilizzarsi nell'azione successiva;
- colloquio domiciliare, se possibile, con l'utenza, attraverso la somministrazione di una scheda di rilevazione precedentemente condivisa con i referenti;
- sopralluoghi degli operatori per rilievo ed osservazione degli spazi di vita dell'utenza, sia in relazione all'alloggio abitato che relativamente al contesto abitativo nel suo complesso.
- restituzione in formato report dell'esito delle azioni svolte.

Fase 2: mappatura delle realtà, dei servizi e delle iniziative pubbliche e del privato sociale, nel territorio target delle attività

Incontro dei referenti delle realtà del terzo settore presenti sui territori target degli interventi, selezionate secondo la loro manifesta o potenziale utilità e disponibilità, al fine di costruire legami di collaborazione che abbiano come finalità il supporto e l'inclusione comunitaria dell'utenza in carico.

Fase 3: programmazione e sviluppo di progetti di integrazione comunitaria a favore di singoli utenti o gruppi di utenza.

GESTIONE DI AMBITO DEI SERVIZI ABITATIVI: l'obiettivo è giungere a forme di co-progettazione e co-gestione dei servizi abitativi per lo sviluppo di proposte e modalità operative finalizzate a rispondere da un lato alle necessità dei Comuni di gestione degli alloggi e dall'altro ai bisogni dei cittadini che abitano negli alloggi pubblici. Successivamente l'obiettivo è quello di aprirsi al territorio per trovare collaborazioni che amplino l'offerta abitativa a favore di persone fragili.