

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

ANNO 2026**

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci in data _____, verbale n. _____

Ambito Territoriale 7 Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCA FRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGGIO

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.

Ambito Territoriale 7 Oglio Ovest – L. 328/00

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

Breve descrizione del contesto

L'Ambito Territoriale Oglio Ovest è composto da 11 Comuni: Castelvati, Castrezzato, Cazzago San Martino, Chiari, Coccaglio, Comezzano Cizzago, Roccafranca, Rovato, Rudiano, Trezzano 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 (Castelvati, Castrezzato, Coccaglio, Rudiano e Trezzano) 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 200 i nuclei familiari presi in carico nel 2024 dai servizi sociali per problematiche relative all'alloggio, e 149 quelli gestiti nel primo semestre 2025.

Complessivamente il 61% delle richieste riguarda problematiche di carattere economico, la maggior parte delle quali evidenziava morosità già conclamata, ed il 22% richiesta di intervento per sfratto, nella maggior parte dei casi per sfratto già eseguito o esecutivo.

La difficoltà che anche nel territorio dell'ambito Oglio ovest sta progressivamente aumentando è la 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.

In pochi casi si è riusciti a collocare i nuclei familiari in alloggi alternativi, a causa della scarsità di alloggi pubblici a disposizione e l'assenza di alloggi disponibili per le emergenze.

Per le situazioni di difficoltà economica e morosità, invece, il supporto economico – proveniente principalmente da risorse comunali e in maniera residuale da risorse regionali, è stato 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 2025-2027, in continuità con il precedente, pone 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 Sicet 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.

Ambito Territoriale 7 Oglio Ovest – L. 328/00

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

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 può ipotizzare 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 2025

Nel corso dell'Anno 2025 all'interno dell'Ambito Territoriale è stato emanato un unico Avviso di assegnazione delle Unità abitative.

Le unità abitative messe a bando totali per l'Ambito Territoriale sono state pari a 15 unità:

- n. 1 ubicata nel comune di Castrezzato;
- n. 1 ubicata nel comune di Cazzago San Martino;
- n. 5 ubicate nel comune di Chiari;
- n. 3 ubicate nel comune di Coccaglio;
- n. 1 ubicata nel comune di Roccafranca;
- n. 2 ubicate nel comune di Rovato;
- n. 1 ubicata nel comune di Rudiano;
- n. 1 di proprietà dell'Aler Brescia e ubicata nei comuni dell'Ambito

Nell'anno 2025 le Unità assegnate sono state 13 di cui:

- n. 1 ubicata nel comune di Castrezzato
- n. 5 ubicate nel comune di Chiari
- n. 3 ubicate nel comune di Coccaglio
- n. 1 ubicata nel comune di Roccafranca
- n. 1 ubicata nel comune di Rudiano
- n. 2 di proprietà dell'Aler Brescia e ubicate nei comuni dell'Ambito

Il presente piano è stato inviato ad Aler Brescia per il relativo parere.

Procedimento di definizione del Piano annuale dell'offerta abitativa

a) Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale

Ambito Territoriale 7 Oglio Ovest – L. 328/00

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

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 08/10/2025 al 31/10/2025 e riaperta dal 06/02/2026 al 21/02/2026 a seguito del rilascio del secondo adeguamento della piattaforma informatica dovuto alla modifica del r.r. 4/2017) e attraverso successive integrazioni inviate dai Comuni.

Nell'Ambito Territoriale Oglio Ovest risulta un totale numero alloggi pari a 957, di cui 617 di proprietà dei Comuni e 340 di proprietà dell'Aler.

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

- SAP 841 (n. 513 di proprietà dei comuni e n. 328 di proprietà dell'Aler)
- SAS 13 (n. 1 di proprietà del Comune di Castrezzato e n. 12 di proprietà dell'Aler)
- Altro 103

Tabella 1: Patrimonio complessivo

Comuni	Alloggi	SAP	SAS	Altro
Castelcovati	44	44		
Castrezzato	25	24	1	
Cazzago S.M.	31	31		
Chiari	174	134		40
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 BS – CR –MN	340	328	12	
Totale	957	841	13	103

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. 20 di proprietà del Comune di Coccaglio
- n. 9 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. 2 di proprietà del Comune di Chiari
- n. 4 di proprietà dell'Aler

Ambito Territoriale 7 Oglio Ovest – L. 328/00

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

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. 12 di proprietà dell'Aler
- n. 1 di proprietà del Comune di Rudiano
- n. 1 di proprietà del Comune di Roccafranca

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

Le unità immobiliari disponibili per l'assegnazione nell'anno 2026 sono 28:

Ragione sociale Ente proprietario	Numero complessivo alloggi di proprietà	Numero di U.I. disponibili per assegnazione anno 2026
Castelcovati	44	0
Castrezzato	25	0
Cazzago S.M.	31	2
Chiari	174	5
Coccaglio	119	1
Comezzano Cizzago	0	0
Roccafranca	50	1
Rovato	81	2
Rudiano	50	1
Trenzano	35	0
Urago d'Oglio	8	0
Aler BS – CR –MN	340	16
Totale	957	28

f) Soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza

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 2026 l'incremento della soglia del 20% di assegnazione di alloggi SAP destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

Ambito Territoriale 7 Oglio Ovest – L. 328/00

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

g) Percentuale di unità abitative da destinare a una o più delle categorie individuate dall'art. 14 del r.r. 4/2017

Il comune di Chiari prevede per l'anno 2026 di riservare il 20% delle unità abitative disponibili ai nuclei familiari nei quali uno o più componenti sono affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportano una disabilità grave (art. 3 comma 3, l. 104/1992), ovvero una percentuale di invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente, pari o superiore al 66 per cento.

h) Categoria di particolare rilevanza sociale, percentuale destinata a una o più categorie diversificate e percentuale destinata a Forze di Polizia e Vigili del Fuoco

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2026 un'ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale.

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2026 la destinazione di alloggi a Forze di Polizia, Vigili del Fuoco, Forze Armate e Polizia Locale.

i) Unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2026 la destinazione di alcun alloggio a servizio abitativo transitorio.

j) Unità abitative conferite da privati

Nessun ente proprietario possiede per l'anno 2026 unità abitative conferite da privati.

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

Nell'anno 2025 l'Ambito Territoriale Oglio Ovest non ha adottato iniziative per il mantenimento dell'alloggio in locazione, visto anche il venir meno delle misure regionali che negli ultimi anni avevano garantito fondi finalizzati al sostegno dei nuclei familiari in locazione in disagio economico o in condizione di particolare vulnerabilità, al fine di contenere gli sfratti per morosità incolpevole.

Nell'anno 2025 alcuni comuni hanno promosso iniziative a livello locale a sostegno del mantenimento dell'alloggio in locazione:

- Il comune di Chiari ha messo a bando risorse pari ad € 9.836,17 destinate a nuclei familiari in locazione (compreso il canone concordato) in disagio economico. Tale misura prevede l'erogazione di un contributo a sostegno di massimo 4 mesi di canone di locazione (non versati o da versare) e comunque per un importo massimo pari ad € 1.200,00 ad alloggio/contratto. Le risorse a disposizione hanno permesso l'erogazione del contributo a 12 cittadini;
- Il comune di Castrezzato ha messo a bando € 10.000,00 destinati a anziani di età pari o superiore a 65 anni, soggetti con disabilità certificata ai sensi della L. 104/1992, nuclei familiari con almeno un componente con disabilità certificata ai sensi della L. 104/1992. Tale misura prevede l'erogazione di un contributo massimo pari ad € 500,00 a copertura di una mensilità di canone di locazione. Qualora si verificasse un'eccedenza di risorse, il contributo potrebbe essere ricalcolato fino a un importo massimo pari ad € 1.000,00 per nucleo familiare. Il bando si chiuderà il giorno 14/11/2025;

Ambito Territoriale 7 Oglio Ovest – L. 328/00

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

Annualmente i Comuni dell'ambito proprietari di alloggi SAP e Aler assegnano il "Contributo regionale di solidarietà". Si tratta di un'agevolazione economica regionale 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.

La maggior parte dei Comuni delega la gestione di tali risorse ad Aler e solo una minoranza di essi gestisce in autonomia i relativi bandi di assegnazione.

Nel corso del 2026 verrà aperto un nuovo bando utilizzando le risorse assegnate all'ambito con la D.G.R. n. XII/5292 del 10/11/2025 – "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato-2025". Le risorse a disposizione ammontano ad € 25.397,00 e saranno erogate a favore di nuclei familiari monogenitoriali con figli minorenni. Si è reso necessario optare per un solo target di cittadini considerando l'esiguità delle risorse a disposizione e, sulla base delle valutazioni svolte all'interno dei comuni dell'Ambito Territoriale, è emerso che tale target di cittadini è risultato, nell'ultimo periodo, più bisognoso di supporto economico o di altri interventi legati al sostegno alla locazione.