



# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



## PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI ID 50238627

### AMBITO N.2 BRESCIA OVEST 2026-2028



# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



## Sommario

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. I CONTENUTI DEL PIANO.....</b>	<b>4</b>
2.1. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO .....	4
2.2. QUADRO RICOGNITIVO DELL’OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE .....	9
2.3 STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL’OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI .....	19
2.4 MISURE PER SOSTENERE L’ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL’ABITAZIONE PER IL TRIENNIO 25 . 20	
<b>3. CONCLUSIONI .....</b>	<b>23</b>



# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



## 1. PREMESSA

La presente trattazione intende mettere in evidenza le azioni realizzate e che si realizzeranno nel prossimo triennio, all'interno dell'ambito territoriale sociale Brescia Ovest in riferimento alle Politiche dell'Abitare, partendo da una riflessione sul significato sul diritto all'abitare sino alla realizzazione di proposte progettuali volte a garantire il soddisfacimento del diritto all'abitare in relazione al benessere della comunità.

In Regione Lombardia, le fonti normative di riferimento sono costituite dalla legge regionale 16/2016, dal successivo regolamento 4/2017 e le relative modifiche. L'assetto delinea un nuovo paradigma per le politiche abitative, con il passaggio da “edilizia residenziale pubblica” a “servizio abitativo”, coniugando politiche edilizie e politiche sociali e lanciando una significativa sfida alle amministrazioni locali per la programmazione a livello sovra-comunale di un settore così complesso come il tema dell'abitare. Una delle sfide del sistema dovrebbe essere quello di garantire ai cittadini non solo l'accesso a un alloggio decoroso, ma anche il diritto a vivere in un contesto sostenibile, sotto il profilo ambientale e sociale.

Per quanto concerne la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, questa viene normata dall'art. 6 della legge regionale e dagli articoli 2 e seguenti del regolamento regionale; nello specifico:

- Il piano triennale è lo strumento di programmazione che ha come obiettivo prioritario quello di integrare le politiche abitative con le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento;
- Il Piano annuale è lo strumento di programmazione ha l'obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Sociali (SAS) e Temporanei (SAT), individuando le unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento.

In data 12.02.2018 l'Assemblea dei Sindaci ha individuato il Comune di Ospitaletto come ente capofila dei servizi abitativi, ai sensi del regolamento regionale 4/2017.

L'Azienda Lombardia per l'edilizia residenziale di riferimento è ALER BCM BCR comprendente le province di Brescia, Cremona e Mantova.



# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



## 2. I CONTENUTI DEL PIANO

Alla luce della deliberazione XI/7317 del 14.11.2022 adottata da Regione Lombardia, il presente documento si compone di quattro sezioni, che tratteranno i seguenti argomenti:

- Quadro conoscitivo del territorio: si dettagliano le caratteristiche demografiche e del mercato immobiliare, dei comuni componenti l'ambito al fine di identificare il contesto in cui si inserisce la tematica abitativa;
- Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa: si analizza il territorio e il patrimonio abitativo di proprietà dell'ente pubblico, con particolare attenzione allo studio delle caratteristiche dei nuclei familiari beneficiari di alloggi pubblici;
- Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali facendo riferimento in particolar modo alle politiche di innovazione di gestione dei servizi abitativi pubblici;
- Misure attive messe in atto dai comuni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione per il triennio 2026/2028.

### 2.1. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

#### Il territorio dal punto di vista geografico e dal punto di vista demografico

L'Ambito Distrettuale n. 2 Brescia Ovest si estende per una superficie di 124,36 Km a nord ovest, ovest e sud ovest rispetto al capoluogo di provincia.

Gli undici Comuni appartenenti al Distretto sono: Berlingo, Castegnato, Castel Mella, Cellatica, Gussago, Ome, Ospitaletto, Rodengo Saiano, Roncadelle, Torbole Casaglia e Travagliato.

Da un punto di vista morfologico la parte a nord ovest è prevalentemente pedecollinare e collinare, con punti di mezza montagna; la zona di sud ovest è, invece, caratterizzata dalla pianura. Le diverse morfologie hanno determinato, oltre alle scelte di politica territoriale dei singoli Comuni, insediamenti abitativi differenziati nella tipologia e nella quantità: più residenziali e limitate in collina e con diffusione massiccia in pianura.

A livello economico tutti i settori produttivi vantano una buona produttività; accanto al settore primario, da sempre sviluppato, soprattutto nella zona sud est dell'ambito, si sono strutturate attività industriali, anche di grossa dimensione, nei settori meccanico, tessile, della lavorazione del ferro e dell'alluminio. In aggiunta al settore secondario anche il settore terziario ed il comparto del commercio hanno assunto un ruolo da protagonista nell'economia locale. A tal proposito, si è

# **AZIENDA SPECIALE CONSORTILE** **“OVEST SOLIDALE”**



ritenuto utile confrontarsi con gli uffici SUAP di ogni comune dell’ambito al fine di avere un report dettagliato delle attività commerciali e produttive. Di seguito la tabella riepilogativa:

*Tabella 1: Esercizi commerciali Ambito n. 2 Brescia Ovest – 01.01.2025. Fonte: Uffici Suap Comunali*

	Esercizi di vicinato	Bar/ caffetterie	Ristoranti/ pizzerie	Medie strutture di vendita	Acconciatori	Salone di estetica	lavasecco	Distributori di carburanti	Posteggi mercati
BERLINGO	9	4	3	0	2	3	0	0	14
CASTEGNATO	38	13	11	19	9	4	1	3	32
CASTEL MELLA	70	16	17	21	10	5	2	2	17
CELLATICA	32	8	8	1	4	2	0	3	15
GUSSAGO	87	24	23	6	14	14	5	5	72
OME	5	5	5	0	4	1	0	1	9
OSPITALETTO	120	21	16	5	6	4	2	4	57
RODENGO SAIANO	170	19	19	59	12	8	2	5	1
RONCADELLE	138	20	12	54	17	21	3	6	36
TORBOLE CASAGLIA	30	10	11	5	5	5	1	2	20
TRAVAGLIATO	130	22	18	4	23	21	4	5	67

L’attivismo del tessuto imprenditoriale ha comportato che il territorio sia diventato attrattivo per molti nuclei familiari, impiegati come manodopera all’interno dei predetti siti industriali e commerciali: ciò ha come conseguenza naturale un aumento di richieste di alloggi, sia in locazione che in vendita.

I dati rilevati evidenziano una concentrazione significativa di attività commerciali e di servizio soprattutto nei comuni di maggiore estensione come Gussago, Roncadelle, Rodengo Saiano, Ospitaletto e Travagliato, che rappresentano i principali poli di attrazione economica e occupazionale. In particolare, Rodengo Saiano e Roncadelle si distinguono per la presenza di un numero elevato di grandi strutture di vendita, configurandosi come zone commerciali di interesse sovracomunale. Castegnato e Torbole Casaglia, pur presentando dimensioni demografiche più contenute, mostrano una buona densità di esercenti di vicinato, ristorazione e servizi alla persona, a testimonianza di un tessuto economico vivace e capillare. Nei comuni di dimensione minore come Berlingo, Cellatica e Ome l’offerta si concentra prevalentemente su attività di prossimità e servizi essenziali, coerentemente con la funzione residenziale e di supporto di tali territori.

La diffusione di posteggi di mercato, particolarmente significativa a Gussago, Travagliato e Ospitaletto, rappresenta un ulteriore elemento di presidio economico e sociale, con una rilevante funzione di coesione territoriale.



# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



Nel complesso, il sistema produttivo e commerciale dell’ambito contribuisce in modo determinante alla tenuta socioeconomica del territorio, favorendo l’accessibilità ai beni e ai servizi e incidendo indirettamente sulla qualità dell’abitare. **La presenza diffusa di attività di vicinato e di servizi alla persona costituisce infatti un fattore di integrazione urbana e comunitaria**, soprattutto nelle aree a maggiore densità abitativa o in quelle oggetto di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale

Approfondire le dinamiche produttive del territorio permette di conoscere anche le dinamiche demografiche dello stesso: l’analisi delle caratteristiche dell’evoluzione demografica della popolazione del Distretto di Brescia Ovest è stata impostata utilizzando i dati forniti dai Comuni e reperiti sul sito ISTAT ed ha quale principale obiettivo quello di fornire elementi utili e significativi che possano, opportunamente valutati, orientare le scelte di politica sociale da adottare sul territorio considerato.

*Tabella 2: Analisi demografica – 01.01.2025, 01.01.2020, 01.01.2015. Fonte: Istat*

ANALISI DEMOGRAFICA												
COMUNI	Popolazione totale			Popolazione NON UE			Popolazione di minore età			Popolazione oltre 65 anni		
	Numero residenti											
	01.01.2025	01.01.2020	01.01.2015	01.01.2024	01.01.2020	01.01.2015	01.01.2025	01.01.2020	01.01.2015	01.01.2025	01.01.2020	01.01.2015
BERLINGO	2.733	2.763	2.719	281	245	278	481	554	586	509	475	418
CASTEGNATO	8.375	8.377	8.283	778	760	751	1.426	1.624	1.721	1.630	1.445	1.373
CASTEL MELLA	10.957	10.899	11.002	739	716	701	1.750	1.921	2.154	2.149	1.857	1.568
CELLATICA	4.902	4.851	4.954	307	321	335	690	724	834	1.336	1.266	1.162
GUSSAGO	16.685	16.534	16.670	1.122	1.101	1.269	2.532	2.797	3.055	4.097	3.688	3.279
OME	3.125	3.194	3.193	108	123	170	484	554	569	731	722	661
OSPITALETTO	14.915	14.257	14.150	1.474	1.771	1.871	2.780	2.818	2.924	2.766	2.498	2.290
RODONGO SAIANO	9.895	9.750	9.410	365	406	449	1.625	1.785	1.884	1.935	1.702	1.517
RONCADELLE	9.310	9.358	9.487	1.021	966	1.050	1.451	1.696	1.824	2.131	1.931	1.743
TORBOLE CASAGLIA	6.461	6.392	6.486	560	565	652	1.092	1.229	1.335	1.292	1.185	1.003
TRAVAGLIATO	13.931	13.728	13.788	986	1.048	1.340	2.269	2.504	2.749	2.866	2.614	2.370
Totale Ambito	101.289	100.103	100.142	7.741	8.022	8.866	16.580	18.206	19.635	21.442	19.383	17.384
Provincia		1.255.437	1.255.890		121.504	135.987		212.047	225.561		274.777	255.572

*\*il dato della popolazione non UE è aggiornato al 01.01.2024 in quanto è il dato più recente pubblicato sul sito ISTAT*

Al 01.01.2025 si registra una popolazione residente di 101.289 persone: il numero di residenti è sostanzialmente in linea con i dati del 2020 e del 2015. Sotto il profilo anagrafico, si osserva un incremento della popolazione anziana, che passa da 17.384 unità nel 2015 a 21.442 nel 2025, a fronte invece di una contrazione della popolazione minorile che invece passa da 19.635 nel 2015 a 16.580 nel 2025. Il territorio si configura dunque come **demograficamente maturo e in fase di progressivo invecchiamento**, con ricadute dirette **sulla domanda abitativa e sulla necessità di sviluppare servizi di supporto all’autonomia e alla domiciliarità**. Altresì, la componente non comunitaria, pari a 7.741 residenti nel 2024, mantiene un peso significativo, pur evidenziando una leggera flessione rispetto al 2015. Essa contribuisce tuttavia a mantenere dinamiche demografiche

# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



e abitative eterogenee, con una presenza rilevante di famiglie giovani e con figli, spesso esposte a condizioni di precarietà abitativa e lavorativa.

*Tabella 3: Analisi demografica-composizione dei nuclei familiari all' 01.01.2025, 01.01.2020, 01.01.2015. Fonte: Comuni*

ANALISI DEMOGRAFICA - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI																		
COMUNE	Mononucleari			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie OLTRE 4 componenti			TOTALE famiglie		
	2025	2020	2015	2025	2020	2015	2025	2020	2015	2025	2020	2015	2025	2020	2015	2025	2020	2015
BERLINGO	322	/	/	306	/	/	226	/	/	191	/	/	68	/	/	1113	/	/
CASTEGNATO	985	/	/	1113	/	/	649	/	/	506	/	/	221	/	/	3474	/	/
CASTEL MELLA	1496	/	/	1422	/	/	893	/	/	702	/	/	200	/	/	4713	/	/
CELLATICA	728	/	/	626	/	/	387	/	/	300	/	/	103	/	/	2144	/	/
GUSSAGO	2351	2148	1946	2289	2114	2102	1328	1381	1313	998	1064	1155	338	357	376	7304	7064	6892
OME	420	395	393	428	398	379	252	275	272	207	221	210	50	56	70	1357	1345	1324
OSPITALETTO	1827	/	/	1701	/	/	1308	/	/	984	/	/	382	/	/	6202	/	/
RODONGO SAIANO	1322	1243	1187	1211	1185	1101	847	798	772	653	664	659	174	202	230	4207	4092	3949
RONCADELLE	1363	/	/	1193	/	/	690	/	/	544	/	/	235	/	/	4025	/	/
TORBOLE CASAGLIA	837	/	/	744	/	/	509	/	/	404	/	/	171	/	/	2665	/	/
TRAVAGLIATO	1782	1687	1544	1711	1613	1521	1165	1148	1184	900	949	947	302	319	354	5860	5716	5550
Valore assoluto	13433			12744			8254			6389			2244			43064		
Ambito Territoriale																		

In riferimento alla composizione dei nuclei familiari, dai dati disponibili si evidenzia **una progressiva riduzione della dimensione media familiare**: le famiglie mononucleari risultano pari a 13.433 unità, seguite dalle famiglie con due componenti (12.744), mentre i nuclei più numerosi (oltre quattro componenti) si attestano su 2.244.

## Breve cenno al mercato immobiliare

### Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la compravendita

Come è possibile rilevare dal rapporto immobiliare 2025 redatto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel 2025 il mercato immobiliare residenziale italiano ha registrato una forte crescita delle compravendite, con un aumento dell'11,2% nel primo trimestre e dell'8,1% nel secondo trimestre rispetto allo stesso periodo del 2024. La Lombardia presenta una quota di scambi sul totale nazionale al 21% e una crescita delle compravendite dello 0,5%. In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI riferito all'intensità del mercato immobiliare, che a livello nazionale è del 2,07%, in Lombardia è 2,67%. Questa ripresa è guidata da un accesso al credito più facilitato, con un aumento del volume dei mutui e dalla preferenza per l'usato rispetto al nuovo, che ha spesso dei costi poco accessibili ai nuclei familiari appartenenti al ceto medio.

# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



## Andamento del mercato immobiliare a livello regionale: la locazione

Per quanto riguarda invece lo scenario delle locazioni, nel primo semestre del 2025 in Lombardia il canone medio di affitto è circa 18,7 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni residenziali; comparando lo stesso dato al 2024, si registra un aumento a livello regionale nei canoni del +5,9%.

Crescono inoltre le locazioni transitorie: queste contrattazioni (durate inferiori al contratto 4+4 classico) stanno diventando una fetta importante dell’offerta, influenzando la disponibilità per affitti tradizionali. Questo fenomeno accentua la scarsità di offerta per contratti a lungo termine, spingendo i prezzi al rialzo soprattutto dove c’è forte domanda. Con l’aumento dei prezzi combinato a domanda in alcuni casi marcatamente superiore all’offerta, l’accessibilità abitativa si riduce, specie per fasce di reddito medio-basso o giovani. Sul sito ISTAT, nella sezione consultabile al seguente link <http://dati-censimentipermanenti.istat.it/> sono reperibili le informazioni riferite ai dati delle famiglie che vivono in alloggi in proprietà ed in locazione, residenti all’interno dell’ambito Brescia Ovest.

Tabella 4: approfondimenti sul mercato immobiliare. Fonti: Istat, OMI.

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
COMUNI	Famiglie in alloggi di proprietà (31.12.2019)	Famiglie in alloggi in locazione (31.12.2019)	Valore medio di mercato (2° sem 2024)	Valore medio locazione (2° sem 2024)	Alloggi sfitti/inutilizzati (31.12.21)
	Numero nuclei familiari	Numero nuclei familiari	€/mq per abitazioni civili/economiche	€/mq/mese per abitazioni civili/economiche	Numero alloggi
BERLINGO	834	146	1.177,5€/mq	4,03 €/mq/mese	148
CASTEGNATO	2.433	762	1.450 €/mq	4,70 €/mq/mese	424
CASTEL MELLA	3.247	986	1.693,8 €/mq	5,28 €/mq/mese	401
CELLATICA	1.585	336	1.628 €/mq	5,02 €/mq/mese	307
GUSSAGO	5.458	1.013	1.778,6 €/mq	5,41 €/mq/mese	1.038
OME	1.117	142	1.512,5 €/mq	5,07 €/mq/mese	378
OSPITALETTO	4.302	1.132	1.370,8 €/mq	4,53 €/mq/mese	594
RODONGO SAIANO	3.238	545	1.330 €/mq	4,75 €/mq/mese	404
RONCADELLE	2.846	795	1.550 €/mq	4,88 €/mq/mese	384
TORBOLE CASAGLIA	1.900	507	1.226,3 €/mq	4,09 €/mq/mese	282
TRAVAGLIATO	3.760	1.305	1.314,4 €/mq	4,32 €/mq/mese	746
<b>Ambito</b>	<b>30.719</b>	<b>7.669</b>	<b>1.457,4 €/mq</b>	<b>4,73 €/mq/mese</b>	<b>5.106</b>
<b>Provincia</b>	<b>392.407</b>	<b>104.212</b>	<b>1.467 €/mq</b>	<b>5,14 €/mq/mese</b>	<b>185.427</b>

Il dato è aggiornato al 31.12.2019 ed evidenzia come la maggior parte dei residenti dell’Ambito n.2 Brescia Ovest viva in un **alloggio di proprietà**; la stessa tendenza è confermata anche dal valore





## AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



provinciale. Tutto ciò segnala una limitata mobilità abitativa e una **ridotta offerta di alloggi in affitto**, che può rappresentare un ostacolo per le fasce deboli o per i nuovi nuclei familiari.

In riferimento al valore medio di mercato, nel 2° semestre 2024 si registra una quota di 1.457,4€/mq, la quale si colloca leggermente al di sotto della media provinciale, suggerendo un'accessibilità moderata dei prezzi, ma anche un mercato con valori stabili e non particolarmente speculativi. Nello stesso periodo, in riferimento al valore medio di locazione si registra una quota di 4,73 €/mq/mese.

**I canoni sono contenuti ma non bassi rispetto alla capacità economica media dei nuclei in difficoltà**, evidenziando la necessità di strumenti di sostegno alla locazione (contributi, housing sociale, canoni concordati).

Per quanto riguarda gli **alloggi sfitti/ inutilizzati**, il dato più recente disponibile sul sito dell'ISTAT è fermo al 2021 e attesta che **5.106 unità sono libere**, su un totale provinciale di 185.427. Questo numero rappresenta una quota significativa del patrimonio abitativo e potrebbe indicare un margine d'intervento per incentivare l'occupazione degli immobili, sia attraverso la locazione sia attraverso le politiche di vendita e ristrutturazione.

### 2.2. QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE

In base ai dati forniti dagli 11 Comuni dell'Ambito e dall'ALER, il Patrimonio abitativo disponibile dell'Ambito n.2 Brescia Ovest, consiste in unità abitative destinate a diversi servizi, come di seguito specificato.

Le unità abitative complessive destinate ai **Servizi Abitativi Pubblici - SAP** (ex canone sociale di edilizia residenziale pubblica) risultano **n. 663** così distribuite:

- n. 397 unità abitative di proprietà degli 11 Comuni;
- n. 266 unità abitative di proprietà di ALER Brescia-Cremona-Mantova.

Le unità abitative complessive destinate ai **Servizi Abitativi Sociali - SAS** (ex canone moderato di edilizia residenziale pubblica) risultano **n. 35** così distribuite:

- n. 17 unità abitative di proprietà degli 11 Comuni;
- n. 18 unità abitative di proprietà di ALER Brescia-Cremona-Mantova.

Ad oggi, nessuna delle unità abitative sopra indicata è stata destinata ai **Servizi Abitativi Transitori - SAT**, ai sensi dell'articolo 23, comma 13 della Legge Regionale n. 16/2016.

# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



Tabella 5: ricognizione unità complessive – 01.01.2025. Fonti: Comuni, Aler.

RICOGNIZIONE UNITA' COMPLESSIVE						
Comune	unità SAP		unità SAS		unità SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	numero unità immobiliari					
BERLINGO	9	0	0	0	0	0
CASTEGNATO	23	50	1	0	0	0
CASTEL MELLA	44	30	0	0	0	0
CELLATICA	45	28	0	0	0	0
GUSSAGO	36	42	0	0	0	0
OME	6	0	2	0	0	0
OSPITALETTO	61	25	14	0	0	0
RODENGO SAIANO	37	0	0	0	0	0
RONCADELLE	13	37	0	8	0	0
TORBOLE CASAGLIA	36	0	0	0	0	0
TRAVAGLIATO	87	54	0	10	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>397</b>	<b>266</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Di seguito un report dettagliato delle caratteristiche degli alloggi SAP e SAS, di proprietà dei Comuni e di Aler

Tabella 6: analisi unità per dimensione degli alloggi– 01.01.2025. Fonte: Comuni

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI - PROPRIETÀ COMUNE									
	unità SAP			unità SAS			unità SAT		
	fino a 30mq	30-70mq	oltre i 70mq	fino a 30mq	30-70mq	oltre i 70mq	fino a 30mq	30-70mq	oltre i 70mq
	numero unità immobiliari								
BERLINGO	0	7	2	0	0	0	0	0	0
CASTEGNATO	0	15	8	0	1	0	0	0	0
CASTEL MELLA	3	37	4	0	0	0	0	0	0
CELLATICA	5	39	1	0	0	0	0	0	0
GUSSAGO	0	28	8	0	0	0	0	0	0
OME	0	3	3	0	2	0	0	0	0
OSPITALETTO	0	53	8	0	10	4	0	0	0
RODENGO SAIANO	0	31	6	0	0	0	0	0	0
RONCADELLE	0	0	13	0	0	0	0	0	0
TORBOLE CASAGLIA	0	28	8	0	0	0	0	0	0
TRAVAGLIATO	0	80	7	0	0	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>8</b>	<b>321</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



Tabella 7: analisi unità per dimensione degli alloggi – 01.01.2025. Fonte: Aler

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI - PROPRIETÀ ALER						
	unità SAP			unità SAS		
	fino a 30mq	30-70mq	oltre i 70mq	fino a 30mq	30-70mq	oltre i 70mq
	numero unità immobiliari					
BERLINGO	0	0	0	0	0	0
CASTEGNATO	0	42	8	0	0	0
CASTEL MELLA	0	12	18	0	0	0
CELLATICA	0	19	9	0	0	0
GUSSAGO	0	15	27	0	0	0
OME	0	0	0	0	0	0
OSPITALETTO	0	12	13	0	0	0
RODENGO SAINO	0	0	0	0	0	0
RONCADELLE	0	16	21	4	4	0
TORBOLE CASAGLIA	0	0	0	0	0	0
TRAVAGLIATO	0	39	15	0	6	4
<b>Totale Ambito</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>111</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>4</b>

Dall'Analisi delle tabelle soprariportate si evince che n. 321 alloggi comunali hanno una metratura tra i 30 e 70 mq e solo n. 68 servizi abitativi pubblici comunali hanno una metratura oltre 70 mq. Per quanto riguarda gli alloggi di proprietà Aler, n. 155 hanno una metratura tra i 30 e 70 mq e n. 111 hanno una metratura oltre i 70 mq. Pertanto, come si evince dai dati, il patrimonio pubblico vede un'offerta limitata di alloggi di grandi metrature, circoscrivendo di molto la possibilità per i nuclei familiari numerosi di accedere al mercato pubblico.

Nelle tabelle di seguito riporta il dato dello stato d'utilizzo degli alloggi di proprietà comunali e di ALER.

# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



Tabella 8: analisi d'unità per stato d'utilizzo– 01.01.2025. Fonte: Comuni

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO - PROPRIETÀ COMUNE							
Comune	unità SAP				unità SAS		
	assegnati	liberi	sfitti per carezza manuten tiva	sfitti per ristruttur azione	assegnati	liberi	sfitti per carezza manuten tiva
	numero unità immobiliari						
BERLINGO	7	2	0	0	0	0	0
CASTEGNATO	17	5	1	0	0	0	1
CASTEL MELLA	27	0	17	0	0	0	0
CELLATICA	33	1	11	0	0	0	0
GUSSAGO	32	1	3	0	0	0	0
OME	6	0	0	0	1	1	0
OSPITALETTO	58	2	1	0	13	0	1
RODENGO SAIANO	37	0	0	0	0	0	0
RONCADELLE	12	0	1	0	0	0	0
TORBOLE CASAGLIA	32	2	2	0	0	0	0
TRAVAGLIATO	81	6	0	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>342</b>	<b>19</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Tabella 9: analisi per stato d'utilizzo– 01.01.2025. Fonte: Aler

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO - PROPRIETÀ ALER							
Comune	unità SAP				unità SAS		
	assegnati	liberi	sfitti per carezza manutentiva	sfitti per ristrutturazio ne	assegnati	liberi	sfitti per carezza manutenti va
	numero unità immobiliari						
BERLINGO	0	0	0	0	0	0	0
CASTEGNATO	45	5	0	0	0	0	0
CASTEL MELLA	25	2	2	1	0	0	0
CELLATICA	25	1	1	1	0	0	0
GUSSAGO	37	2	0	3	0	0	0
OME	0	0	0	0	0	0	0
OSPITALETTO	16	0	2	7	0	0	0
RODENGO SAIANO	0	0	0	0	0	0	0
RONCADELLE	33	3	0	1	8	0	0
TORBOLE CASAGLIA	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAGLIATO	49	5	0	0	10	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>230</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



L'analisi dello stato d'utilizzo degli alloggi mette in evidenza un quadro complessivamente positivo, caratterizzato da un'elevata quota di abitazioni assegnate e da una **disponibilità limitata di unità abitative libere**. Infatti, circa l'86% degli immobili comunali SAP risulta essere occupato; questo dimostra un certo **attivismo degli uffici comunali nelle procedure di assegnazione**. Allo stesso tempo il 5% degli alloggi risulta libero, dato che avvalga l'idea secondo la quale anche se si procedesse ad assegnare l'intero patrimonio pubblico questo non sarebbe sufficiente a coprire tutte le richieste dei cittadini. Sul fronte ALER la tendenza è pressoché la medesima: l'86% delle unità immobiliari SAP risulta essere assegnato, circa il 7% risulta libero e la restante parte viene classificata come sfitta per carenza manutentiva o ristrutturazione.

Per quanto riguarda il patrimonio SAS, sia di proprietà comunale che di ALER; questo risulta essere quasi tutto assegnato; a tal proposito si evidenzia che il Comune di Ospitaletto fra l'anno 2024 e l'anno 2025 ha proceduto ad aprire un avviso appositamente dedicato ed assegnare le unità immobiliari libere.

L'assenza, in diversi Comuni, di unità ERP in ristrutturazione o di nuova realizzazione evidenzia un **fabbisogno crescente di manutenzione straordinaria e di rigenerazione del patrimonio esistente**. Tale condizione, se non accompagnata da strategie di potenziamento dell'offerta, rischia di ridurre progressivamente la disponibilità di alloggi idonei all'assegnazione.

Nella tabella successive vengono riassunti i dati relativi all'analisi demografica-composizione dei nuclei familiari degli assegnatari; si specifica che per i comuni l'analisi è stata fatta sia per gli alloggi SAP che per quelli SAS.



# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



*Tabella 10: analisi demografica assegnatari-composizione nuclei familiari SAS+SAP– 01.01.2025.*

*Fonte: Comuni*

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI - PROPRIETA' COMUNE (SAP+SAS)							
Comune	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE famiglie
numero nuclei familiari							
BERLINGO	1	1	2	1	1	1	7
CASTEGNATO	13	3	0	0	0	1	17
CASTEL MELLA	21	3	3	0	0	0	27
CELLATICA	25	6	1	0	1	0	33
GUSSAGO	17	9	3	2	0	1	32
OME	3	3	1	0	0	0	7
OSPITALETTO	40	19	5	3	3	1	71
RODENGO SAIANO	17	10	4	2	1	3	37
RONCADELLE	6	3	1	0	1	1	12
TORBOLE CASAGLIA	9	6	2	3	9	3	32
TRAVAGLIATO	81	0	0	0	0	0	81
<b>Totale Ambito</b>	<b>233</b>	<b>63</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>356</b>

*Tabella 11: analisi demografica assegnatari composizione nuclei familiari– Fonte: Aler\**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI - PROPRIETA' ALER							
Comune	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE famiglie
numero nuclei familiari							
BERLINGO	0	0	0	0	0	0	0
CASTEGNATO	13	8	10	3	4	7	45
CASTEL MELLA	7	10	4	1	0	3	25
CELLATICA	5	12	4	3	0	1	25
GUSSAGO	11	12	1	3	2	5	34
OME	0	0	0	0	0	0	0
OSPITALETTO	2	5	4	1	3	1	16
RODENGO SAIANO	0	0	0	0	0	0	0
RONCADELLE	15	5	3	6	3	0	32
TORBOLE CASAGLIA	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAGLIATO	18	8	8	5	9	1	49
<b>Totale Ambito</b>	<b>71</b>	<b>60</b>	<b>34</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>226</b>

\*Aler comunica che il valore totale delle famiglie non coincide con il dato riportato alla tabella 9 in quanto l'estrapolazione dei dati avviene in momenti diversi

# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



Tabella 12: analisi demografica assegnatari SAP– 01.01.2025. Fonte: Comuni

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP					
Comune	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate					
BERLINGO	7	2	4	0	3
CASTEGNATO	17	3	1	7	5
CASTEL MELLA	27	0	2	14	7
CELLATICA	33	3	2	13	8
GUSSAGO	32	7	7	12	17
OME	6	1	0	3	3
OSPITALETTO	58	4	6	25	19
RODENGO SAIANO	37	8	8	16	17
RONCADELLE	12	0	0	6	4
TORBOLE CASAGLIA	32	9	14	16	8
TRAVAGLIATO	81	0	0	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>342</b>	<b>37</b>	<b>44</b>	<b>112</b>	<b>91</b>

Tabella 13: analisi demografica assegnatari SAP– 01.01.2025. Fonte: ALER

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - ALER					
Comune	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate					
BERLINGO	0	0	0	0	0
CASTEGNATO	45	27	26	1	10
CASTEL MELLA	25	4	4	7	6
CELLATICA	25	8	6	7	6
GUSSAGO	37	10	9	16	10
OME	0	0	0	0	0
OSPITALETTO	16	6	5	2	4
RODENGO SAIANO	0	0	0	0	0
RONCADELLE	33	7	11	11	10
TORBOLE CASAGLIA	0	0	0	0	0
TRAVAGLIATO	49	17	16	11	17
<b>Totale Ambito</b>	<b>230</b>	<b>79</b>	<b>77</b>	<b>55</b>	<b>63</b>

# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



Dall'analisi emerge una **popolazione di assegnatari** di cui la dimensione media risulta essere prevalentemente **di 1-2 componenti**; presumibilmente questo avviene perché molti degli alloggi, come evidenziato in precedenza, sono di piccole metrature. Inoltre, è necessario non dimenticarsi, che come dimostrano i dati demografici sopra presentati **c'è una tendenza verso famiglie piccole, monoparentali**. Inoltre, si evidenzia **un'elevata presenza di nuclei con componenti over 65 e con disabilità, target di popolazione con componente di fragilità**.

Questo quadro evidenzia l'importanza del patrimonio pubblico come strumento di risposta sociale a **bisogni abitativi complessi e diversificati, più che come semplice offerta abitativa pubblica a nuclei numerosi**.

*Tabella 14: analisi demografica assegnatari SAP contrattualizzazione– 01.01.2025. Fonte: Comuni, Aler\**

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE						
Comune	Nuclei in regola con il contratto		Nuclei occupanti abusivi		Totale nuclei	
	Numero nuclei familiari					
	comune	aler	comune	aler	comune	aler
BERLINGO	7	0	0	0	7	0
CASTEGNATO	17	44	0	1	17	45
CASTEL MELLA	27	25	0	0	27	25
CELLATICA	33	25	0	0	33	25
GUSSAGO	32	34	0	0	32	34
OME	6	0	0	0	6	0
OSPITALETTO	58	16	0	0	58	16
RODENGO SAIANO	37	0	0	0	37	0
RONCADELLE	12	32	0	0	12	32
TORBOLE CASAGLIA	32	0	0	0	32	0
TRAVAGLIATO	81	49	0	0	81	49
Totale Ambito	342	225	0	1	342	226

\*Aler comunica che il valore totale delle famiglie non coincide con il dato riportato alla tabella 9 in quanto l'estrapolazione dei dati viene estrapolata in momenti diversi

Per quello che concerne il tema della contrattualizzazione la totalità dei nuclei familiari risulta in regola con i contratti; l'unica eccezione è fatta per un nucleo familiare assegnatario di un alloggio ALER.

Nelle tabelle successive vengono presentate l'analisi della situazione patrimoniale degli assegnatari SAP, sia per quanto riguarda le unità immobiliari di proprietà di ALER che per quelle dei comuni.

# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



Come si può evincere la maggior parte dei **nuclei familiari assegnatari** si collocano nell'area di **protezione e accesso**, che prevedono ISE-ERP bassi.

Tabella 15: analisi situazione patrimoniale assegnatari SAP– 01.01.2025. Fonte: Comuni

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP - PROPRIETA' COMUNE					
Comune	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	Numero nuclei familiari				
BERLINGO	4	3	0	0	7
CASTEGNATO	9	5	2	1	17
CASTEL MELLA	14	10	2	1	27
CELLATICA	15	16	1	1	33
GUSSAGO	20	8	4	0	32
OME	3	2	1	0	6
OSPITALETTO	38	8	12	0	58
RODENGO SAIANO	15	13	8	1	37
RONCADELLE	0	0	12	0	12
TORBOLE CASAGLIA	16	12	4	0	32
TRAVAGLIATO	56	20	4	1	81
<b>Totale Ambito</b>	<b>190</b>	<b>97</b>	<b>50</b>	<b>5</b>	<b>342</b>

Tabella 16: analisi situazione reddituale assegnatari SAP– 01.01.2025. Fonte: Aler

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP - PROPRIETA' ALER					
Comune	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	Numero nuclei familiari				
BERLINGO	0	0	0	0	0
CASTEGNATO	26	10	7	2	45
CASTEL MELLA	9	8	8	0	25
CELLATICA	12	9	4	0	25
GUSSAGO	12	16	5	1	34
OME	0	0	0	0	0
OSPITALETTO	11	2	3	0	16
RODENGO SAIANO	0	0	0	0	0
RONCADELLE	15	9	6	2	32
TORBOLE CASAGLIA	0	0	0	0	0
TRAVAGLIATO	28	16	5	0	49
<b>Totale Ambito</b>	<b>113</b>	<b>70</b>	<b>38</b>	<b>5</b>	<b>226</b>

\*Aler comunica che il valore totale delle famiglie non coincide con il dato riportato alla tabella 9 in quanto l'estrapolazione dei dati viene estrapolata in momenti diversi



## AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



In sintesi si rileva l'ampiezza e la complessità del fabbisogno abitativo, che oscilla tra un'area di disagio abitativo con nuclei familiari con un basso livello di ISEE, fino a casi di marginalità estrema più idoneamente affrontabili con percorsi di inclusione sociale, e un'area di difficoltà abitativa con nuclei familiari con un livello di ISEE che non permette, anche temporaneamente, di accedere al mercato privato, e che sono gestibili con misure di housing sociale più attentamente orientate.





## AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



### 2.3 STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL’OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Nel corso del triennio 2026-2028 gli enti proprietari prevedono di assegnare n.44 unità immobiliari, destinate ai servizi abitativi pubblici, ed 1 destinato ai servizi abitativi sociali. Tali dati evidenziano come **l’ambito pubblico fatichi a rispondere in maniera adeguata ai bisogni emergenti del territorio e a garantire una programmazione efficace.**

ALER comunica che dei 23 alloggi totali, 5 di questi sono già liberi, 11 si libereranno per il normale avvicendamento dei nuclei familiari e 7 saranno ricompresi in piani e programmi di ristrutturazione -recupero e riqualificazione.

Per quanto concerne gli **enti proprietari comunali nessuno di questi ha previsto interventi di riqualificazione o di nuova realizzazione di alloggi per il triennio 2026-2028.** Per quanto riguarda le azioni previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT), il comune di Castegnato segnala un incremento volumetrico del 15% per i SAP e del 10% per i SAS per interventi destinati al patrimonio esistente.

Tabella 17: unità complessivamente assegnabili– 01.01.2025. Fonte: Comuni, Aler

UNITA' COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO			
	unità SAP	unità SAS	unità SAT
Comune	numero unità immobiliari		
BERLINGO	8	0	0
CASTEGNATO	1	0	0
CASTEL MELLA	0	0	0
CELLATICA	0	0	0
GUSSAGO	3	0	0
OME	0	1	0
OSPITALETTO	0	0	0
RODENGO SAIANO	2	0	0
RONCADELLE	1	0	0
TORBOLE CASAGLIA	0	0	0
TRAVAGLIATO	6	0	0
ALER	23	0	0
<b>Totale Ambito</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	<b>0</b>



# AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



## 2.4 MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO 25

Nel triennio 2026-2028 l'ambito n.2 Brescia Ovest si pone una serie di obiettivi prioritari finalizzati alla costruzione di una risposta ai crescenti bisogni abitativi che, come già evidenziato, sono una delle sfide centrali in questo momento storico.

La prima area d'intervento è sicuramente legata alla promozione d'interventi finalizzati al mantenimento dell'abitazione per nuclei familiari, in possesso di regolare contratto. L'ambito prevede di attivare specifici finanziamenti regionali volti al sostegno economico alle famiglie in difficoltà per il mantenimento di alloggi in locazione, sia privati che pubblici, al fine di evitare situazioni di morosità e di sfratto. Per l'anno 2026 per quanto riguarda le locazioni private, Regione Lombardia, tramite la DGR 5292-2025, ha stanziato un pacchetto di risorse economiche, finalizzate a poter predisporre degli avvisi rivolti a sostenere le famiglie nel pagamento del canone di locazione. All'ambito territoriale Brescia Ovest sono stati riconosciuti € 26.240,00 e nella prima parte dell'anno 2026, verrà aperto l'avviso per tutti i cittadini residenti in possesso dei requisiti previsti da normativa. Si auspica che anche per l'anno 2027 e 2028, Regione Lombardia stanzi le risorse per azioni di questo tipo, in quanto si caratterizzano per essere delle risposte concrete alle esigenze sia dei cittadini che dei proprietari di casa. Per quanto concerne gli alloggi pubblici, Regione Lombardia con la DGR 4635-2025 ha stanziato circa 22 milioni di euro di risorse regionali, alle quali si aggiungono circa 2,3 milioni di euro di risorse ancora nelle disponibilità dei Comuni finalizzate ad erogare contributi economici agli inquilini assegnatari di alloggi SAP. Ogni ente proprietario prevederà tra l'anno 2025 e l'anno 2026 l'apertura di specifici avvisi per l'assegnazione delle risorse agli inquilini dei SAP.

La possibilità che i nuclei familiari possano permanere all'interno degli alloggi in locazione è una questione centrale che chiama in causa non solo l'aspetto economico ma che viene alimentato anche da relazioni positive con i proprietari degli alloggi e con i datori di lavoro, attori interessati alla stabilità abitativa dei nuclei familiari, poiché garantiscono manodopera all'interno di tutti i settori produttivi. Su questa scia una delle attività principali che l'ambito prevede di realizzare nella triennalità 2026-2028, prevista anche nel Piano di Zona 2025-2027, è le creazioni di accordi e relazioni territoriali con chi si occupa dell'abitare, coinvolgendo anche datori particolarmente sensibili alla tematica. Gli enti del terzo settore sono soggetti strategici per le realizzazioni di tali attività; oltre alle collaborazioni già avviate con i finanziamenti del PNRR linea d'investimento 1.3.1., nel corso del 2026 prenderà avvio anche il progetto FAMI, grazie al quale l'ambito avrà del personale dedicato alle attività sopra elencate.

Per quanto riguarda invece le persone ed i nuclei familiari con bisogni urgenti nel corso dell'anno 2025 è stato dato avvio al **Servizio di Pronto Intervento Sociale**, attivato grazie alle risorse della Quota Servizi Fondo Povertà, grazie al quale è stato possibile intercettare e gestire tempestivamente situazioni di emergenza riguardanti cittadini in condizioni di grave marginalità abitativa. L'attività,

20



## AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



che prevede una centrale operativa reperibile anche nei momenti di chiusura dei servizi comunali, è realizzata in coprogettazione con un ente del terzo settore del territorio ed ha accolto fino ad oggi n. 10 nuclei familiari, coinvolgendo 22 persone. Il servizio, quindi, ha garantito un intervento immediato di protezione ed una successiva attivazione di percorsi personalizzati realizzati in collaborazione con uffici dei servizi sociali di competenza. Da questa esperienza si può evincere che se in passato le persone senza dimora o comunque con difficoltà abitativa risultavano legate principalmente alle città, ora non è più così in quanto è un fenomeno che si può riscontrare anche nell'hinterland cittadino.

Nel corso del triennio 2026-2028 l'ambito, dopo opportuno confronto politico e tecnico, si impegna a consolidare l'attività del servizio di pronto intervento sociale, utilizzando le risorse della Quota Servizi Fondo Povertà 2024-2026. Ad oggi l'azione si è rivelata un'alleata particolarmente preziosa per la gestione di situazioni molto complesse; per la prossima triennalità sarà posta maggiore attenzione nella stesura di protocolli più dettagliati per la gestione di situazioni particolarmente complesse, come quelle dei minori sottoposte alla misura ex 403 del Codice Civile.

In alcune situazioni la naturale prosecuzione degli interventi attivati grazie al pronto intervento sociale è stata rappresentata dal trasferimento delle persone all'interno del servizio di **Housing Temporaneo**, inaugurato grazie alle risorse del PNRR linea d'investimento 1.3.1. La progettualità attivata nell'anno 2024 in coprogettazione con 2 enti del terzo settore, ha previsto fino ad oggi l'inserimento di 8 persone. Alcune di queste, dopo aver sottoscritto un progetto personalizzato condiviso con l'equipe socio educativa, hanno raggiunto gli obiettivi previsti dal progetto raggiungendo l'autonomia abitativa; altri invece risultano ancora inseriti e stanno proseguendo l'attività prevista dal progetto personalizzato.

Per la triennalità 2026-2028 l'ambito prevede di continuare la progettualità di housing temporaneo, prevedendo la presenza educativa tramite le risorse della Quota Servizi Fondo Povertà anno 2024-2026. Dall'esperienza attuata infatti lo strumento dell'housing temporaneo è una risposta concreta ed efficace a situazioni di grave marginalità e si configura come uno strumento di accompagnamento verso l'autonomia e la stabilità non solo abitativa. In sintesi, nel corso del triennio 2026-2028 l'ambito si impegna a rileggere le esperienze avviate nella scorsa triennalità e di riprogrammare le azioni progettualità che si sono rivelate particolarmente efficaci, cercando di implementare nuove prassi operative innovative.

In questo scenario caratterizzato da un elevato livello di complessità, è necessario perciò una maggiore sinergia tra politiche della casa e politiche sociali, in un'ottica di costruzione moderna di welfare locale, in quanto la tematica abitativa incide in maniera rilevante sulle condizioni di vita soggettive delle persone e di conseguenza anche sulla coesione sociale.



## AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



Per rispondere a queste situazioni, i Comuni e gli Ambiti, spesso in collaborazione con il terzo settore, si adoperano per 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. Se da un lato questo nuovo modello si compone di competenze, risorse ed approcci caratterizzati da un certo grado di innovazione sociale, dall'altro si discosta fortemente dall'operatività consolidata negli anni precedenti e richiede perciò uno studio ed un approfondimento da parte degli operatori coinvolti.

Nello specifico, i portatori di interesse invitati al percorso, enti pubblici e attori privati profit e non profit possono essere individuati come segue:

- Comuni: responsabili del settore abitativo/sociale, responsabili del settore tecnico/urbanistico, assistenti sociali;
- Grandi proprietari: Aler, Fondazioni, Opere pie, Enti religiosi;
- Enti di Terzo Settore: Caritas Diocesana, Consorzi di Cooperative, singole Cooperative, Associazioni;
- Operatori immobiliari anche con funzione di intermediazione (agenzie immobiliari);
- Associazioni di rappresentanza: sindacati inquilini, piccoli proprietari;
- Associazioni di operatori nel campo dell'offerta abitativa: operatori edili, operatori immobiliari, amministratori condominiali.

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 sia ai bisogni dei cittadini, sia a quelli dei proprietari degli alloggi privati, sia alle necessità dei Comuni nella gestione degli alloggi pubblici.



## AZIENDA SPECIALE CONSORTILE “OVEST SOLIDALE”



### 3. CONCLUSIONI

Il quadro complessivo previsto dal presente piano triennale delinea un sistema di servizi particolarmente articolato costituito da una serie di attori sia pubblici che privati, il quale riflette le specificità territoriali, demografiche e tipiche del sistema produttivo.

Nonostante gli enti proprietari siano puntuali nella gestione degli Avvisi pubblici e nell’assegnazione delle unità abitative disponibili, il patrimonio pubblico risulta insufficiente a soddisfare la domanda abitativa, che si caratterizza per essere crescente sia in termini numerici che in termini di complessiva. Al tempo stesso l’avvio di nuovi servizi ha permesso di avviare la costruzione di risposte concrete soprattutto alle situazioni afferenti all’urgenza e all’emergenza. L’attuale programmazione si inserisce dunque in una nuova prospettiva dell’abitare, costituita da risposte costruite da una serie di attori sia pubblici che privati, orientata ad assicurare il diritto all’abitare come presupposto essenziale per garantire progetti d’inclusione sociale.

In conclusione, il Piano Triennale si configura come uno strumento di governance condivisa ed integrata, che tramite il consolidamento delle reti territoriali e la valorizzazione delle esperienze maturate intende garantire continuità e prospettiva alle politiche dell’abitare, ponendo l’attenzione sulla persona e sul suo diritto a vivere in modo dignitoso, stabile e sicuro all’interno della comunità.