

PIANO ANNUALE OFFERTA ABITATIVA ANNO 2026

AMBITO 11 GARDA – SALÒ

Comune Capofila - Desenzano del Garda

Azienda Speciale Consortile Garda Sociale

Ente strumentale per lo svolgimento in forma associata, coordinata e unitaria delle attività dei Comuni dell'Ambito Territoriale n. 11 Garda -Salò

Comuni appartenenti all'Ambito

Bedizzole - Calvagese della Riviera - Desenzano del Garda - Gardone Riviera – Gargnano - Limone sul Garda, Lonato del Garda - Magasa, Manerba del Garda - Moniga del Garda - Padenghe sul Garda - Polpenazze del Garda, Pozzolengo - Puegnago del Garda – Salò - San Felice del Benaco – Sirmione - Soiano del lago – Tignale - Toscolano Maderno – Tremosine – Valvestino

QUADRO NORMATIVO

I Servizi Abitativi Pubblici in Lombardia sono regolati dalla L.R. n. 16/2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", che definisce anche le funzioni dei Comuni e i criteri della programmazione dell'offerta abitativa, individuando l'ambito territoriale del Piano di Zona quale riferimento per la programmazione dei servizi abitativi, dal R.R. n. 4/2017 "Disciplina della programmazione e dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici", modificato con successivo R. R. n. 3/2019.

Con Comunicato n. 45/2019 la Giunta regionale ha approvato le "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del R.R. n. 3/2019". Regione Lombardia, a seguito di Sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28 gennaio 2020 e Ordinanza del Tribunale di Milano del 27/07/2020 ha emanato i seguenti atti:

- D.G.R. XI/3151 del 18/05/2020 "Determinazioni in ordine alle assegnazioni dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e dei Servizi Abitativi Transitori (SAT) di cui alla L.R. 16/2016 - D.G.R. XI/3679 del 13/10/2020 "Determinazioni urgenti in ordine all'esecuzione dell'Ordinanza del Tribunale di Milano, Prima Civile, Giudice dott.ssa Martina Flamini, depositata in data 27/07/2020, resa nel Giudizio RG n. 23608/2018";
- Comunicato Regionale n. 100 del 28/10/2020 "Indicazioni operative in ordine all'ambito ed alle modalità di applicazione della D.G.R. XI/3679 del 13/10/2020";
- Comunicato Regionale n. 103 del 30/10/2020 "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale;

- proroga approvazione Piano Triennale” – DGR XI/5114 del 02/08/2021 “proposta di Regolamento Regionale recante modifiche al R.R. 4/2017 – DGR XI/5305 del 04/10/2021: “Approvazione del Regolamento Regionale recante modifiche al R.R. n. 4/2017 (disciplina della programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale e dell’accesso e della permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici)
- DGR XI/5394 del 18/10/2021: “Approvazione dello Schema tipo di avviso pubblico per l’assegnazione di unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici ai sensi del comma 3 bis dell’art. 6 della L.R. 16/2016 e dell’art. 8 del R.R. 4/2017” – Comunicato Regionale n. 124 del 21/10/2021. Legge Regionale 20 maggio 2022 – n. 9: Legge di semplificazione 2022. Deliberazione di Giunta Regionale n. 2564 del 17.06.2024: “Proroga delle determinazioni di cui alla DGR XI/4177/2020 in ordine all’esecuzione dell’ordinanza del tribunale di Milano, sezione prima civile, depositata in data 27 luglio 2020 come confermata dalla sentenza n. 820 depositata il 9 marzo 2023 della corte d’appello di Milano”.
- DGR 3974 del 3 marzo 2025: approvazione Regolamento Regionale n. 2 del 6 marzo 2025, che apporta ulteriori modifiche al Regolamento Regionale n. 4/2017.
- DGR 4108 del 24 marzo 2025: approvazione modifiche dello schema tipo di avviso pubblico per l’assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici.
- Comunicato Regionale n. 44 del 2 aprile 2025: modifiche all’allegato 1 in merito a condizioni familiari, abitative, economiche e relativi punteggi.
- DGR 5104 del 6 ottobre 2025: approvazione dello "schema tipo di avviso pubblico" per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici a seguito del rilascio del secondo adeguamento informatico di cui alla lett. b) del comma 12 quater dell'art. 28 del r.r. 4/2017 introdotta con regolamento regionale n. 2 del 6 marzo 2025.
- Comunicato Regionale n. 113 del 23 ottobre 2025: Rilascio del secondo adeguamento della Piattaforma informatica regionale a seguito delle modifiche normative di cui alla lett. b) del comma 12 quater dell’art. 28 del regolamento regionale n. 4/2017 e di cui alla lett. d) del comma 1 dell’art. 22 della legge regionale n. 16/2016.
- Comunicato Regionale n. 114 del 27 ottobre 2025: indicazioni operative in ordine alla programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell’approvazione del regolamento regionale n. 2/2025.

MODIFICHE NORMATIVE RECENTI

Con DGR 3974 del 3 marzo 2025 è stato approvato Il Regolamento Regionale n. 2 del 6 marzo 2025, che apporta ulteriori modifiche al Regolamento Regionale n. 4/2017. Le stesse sono state recepite in due tempi, legati all’aggiornamento della Piattaforma Informatica. Ha inoltre prorogato, sino all’adeguamento della piattaforma informatica regionale alle modifiche normative che disciplineranno il requisito della titolarità di diritti reali per l’accesso ai servizi abitativi pubblici e, comunque, non oltre al 31.12.2025, le disposizioni in base alle quali le assegnazioni vengono effettuate in applicazione di quanto previsto nell’ordinanza del Tribunale di Milano del 27/7/2020 e come riportato dalla DGR 3679/2020. La prima fase prevede l’adeguamento alle modifiche accorse all’allegato 1 in merito a condizioni familiari, abitative, economiche e relativi punteggi (già attiva dal 2 aprile con Comunicato Regionale n. 44 del 2 aprile 2025). A decorrere dal 02/04/2025 (data del primo adeguamento alla Piattaforma informatica regionale) si applica la nuova disciplina dei punteggi di cui all’Allegato 1. Anche i criteri di scelta tra le domande a pari punteggio valorizzano le condizioni di disagio rispetto alla residenza. La DGR 4108 del 24 marzo 2025 ha approvato le modifiche dello schema tipo di avviso pubblico per l’assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici.

La seconda fase prevede l'adeguamento complessivo della piattaforma a tutte le modifiche apportate al Regolamento.

Le principali modifiche al regolamento regionale riguardano, oltre a quanto sopra evidenziato:

- possibilità per gli enti di individuare categorie di speciale e motivata rilevanza sociale per l'attribuzione di alloggi riservati;
- introduzione della categoria lavoratori del SSN, dei genitori separati o divorziati non assegnatari della casa coniugale, dei sovraindebitati, per la possibile assegnazione di alloggi ad essi riservati da parte degli enti proprietari;
- estensione agli appartenenti alle Forze Armate delle procedure gestite dalla Prefettura per l'assegnazione già previste per Polizia e Vigili del Fuoco;
- individuazione dei principi, a cui gli ambiti dovranno attenersi, nell'assegnazione agli appartenenti alla Polizia Locale, con avviso gestito in autonomia;
- introduzione della facoltà di emanare avvisi pubblici per portatori di handicap grave;
- per l'accesso ai servizi abitativi pubblici l'adeguatezza degli alloggi è valutata in base alla tabella di cui all'art. 9 r.r. 4/2017; non precludono l'accesso la titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio dichiarato inagibile dal comune, la nuda proprietà, la proprietà di un alloggio sottoposto a procedura di pignoramento.

ANALISI DEL CONTESTO

GEOGRAFIA: l'ambito 11 Garda - Salò si colloca sul margine orientale del territorio provinciale e regionale confinando con altre due Regioni: a settentrione con il Trentino Alto Adige e al limite meridionale con il Veneto. Internamente confina invece, da nord a sud, con i territori della Valle Sabbia (Ambito 12), con i territori dell'entroterra bresciano (Ambito 3 Rezzato) e con i territori della Bassa Bresciana Orientale (Ambito 10 Montichiari). Assieme agli Ambiti confinanti, Valle Sabbia e Bassa Bresciana Orientale, e all'Ambito della Bassa Bresciana Centrale costituisce il Distretto Programmatico nr. 3. L'Ambito 11 Garda - Salò si compone di n. 22 Comuni che costituiscono la sponda gardesana bresciana e i relativi territori dell'entroterra. L'estensione complessiva del territorio è circa pari a 700 km², con uno sviluppo prevalentemente longitudinale; la distanza tra il comune più a sud (Pozzolengo) e il comune più a nord (Limone sul Garda), è di circa 70 km. Nel territorio sono presenti Comuni con poche centinaia di abitanti (Magasa) e centri con una popolazione di circa 30.000 (Desenzano del Garda). La prevalenza dei Comuni (12 su 22) si attesta su una popolazione media compresa tra i 2.000 e i 10.000 abitanti. Dal punto di vista paesaggistico, il territorio vanta un ingente patrimonio in termini di risorse naturali, storico-artistiche ed enogastronomiche riconosciute a livello internazionale. Il valore del contesto è confermato dai turisti, la cui presenza è significativa per l'economia locale. Le caratteristiche territoriali, vista l'estensione del territorio, sono molto diversificate. Per questo, sia a livello programmatico che a livello di attuazione degli interventi, si è costituita una referenza per sub-aree così composte:

Area alto Garda (n. 9 Comuni)

Gardone Riviera, Gargnano, Limone s/Garda, Magasa, Salò, Tignale, Toscolano Maderno, Tremosine s/Garda, Valvestino

Area Valtenesi (n. 7 Comuni)

Manerba d/Garda, Moniga d/Garda, Padenghe s/Garda, Polpenazze d/Garda, Puegnago d/Garda, San Felice d/Benaco, Soiano d/Lago

Area medio Lago (n. 3 Comuni)

Bedizzole, Calvagese d/Riviera, Lonato d/Garda

Area basso Garda (n. 3 Comuni)

Desenzano d/Garda, Pozzolengo, Sirmione.

Le funzioni della programmazione a livello di Ambito sono in capo all'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale, il cui Consiglio di Amministrazione è composto da nr. 1 referente per sub-area.

La popolazione totale è pari a 126.468 abitanti; la struttura territoriale è composta per sub- area e in dettaglio per Comune come nella tabella seguente:

AREA	COMUNI	Popolazione (01/01/2021)	Superficie. (in km2)	Densità Popolazione (ab/km2)
Sub-area Alto Lago	Gardone Riviera	2.607	21,39	121,88
	Gargnano	2.665	76,75	34,72
	Limone sul Garda	1.093	23,03	47,46
	Magasa	102	19,11	5,34
	Salò	10.394	27,3	380,73
	Tignale	1.157	45,86	25,23
	Toscolano Maderno	7.657	58,17	131,63
	Tremosine	2.089	72,68	28,74
	Valvestino	162	31,12	5,21
	subtotale area	27.926	375	781
	incidenza % totale	22	53	18
Sub-area Valtenesi	Manerba del Garda	5.351	36,63	146,08
	Moniga del Garda	2.650	14,65	180,89
	Padenghe sul Garda	4.879	26,81	181,98
	Polpenazze del Garda	2.745	9,12	300,99
	Puegnago del Garda	3.466	10,97	315,95
	San Felice del Benaco	3.443	20,22	170,28
	Soiano del Lago	1.913	5,77	331,54
	subtotale area	24.447	124	1.628
	incidenza % totale	19	17	37
Sub-area Entroterra	Bedizzole	12.244	26,44	463,09
	Calvagese della Riviera	3.703	11,74	315,42
	Lonato del Garda	17.009	68,2	249,40
	subtotale area	32.956	106	1.028
	incidenza % totale	26	15	23
Sub-area Basso Lago	Desenzano del Garda	29.251	59,26	493,60
	Pozzolengo	3.576	21,33	167,65
	Sirmione	8.312	26,25	316,65

	subtotale area	41.139	107	978
	incidenza % totale	33	15	22
	TOTALI	126.468	713	4.414

DATI DEMOGRAFICI SINTETICI: La popolazione complessiva, pari a 126.468 persone, all'01.01.2024 conta 61.558 maschi e 64.910 femmine.

L'andamento demografico degli ultimi tre anni è rappresentato nella tabella seguente:



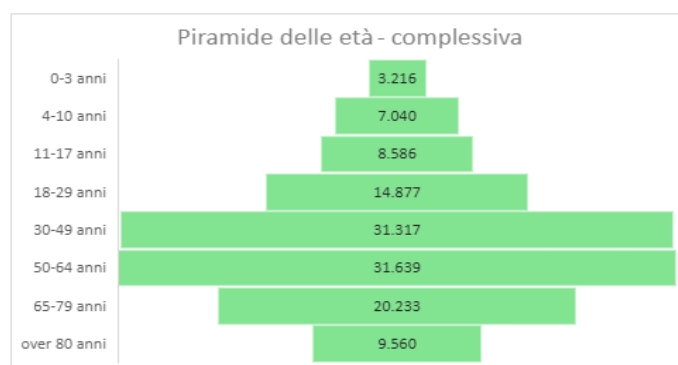
Anno di riferimento	2022			2023			2024			Saldo varia- zione
Comuni	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale	
Bedizzole	6.121	6.157	12.278	6.084	6.161	12.245	6.078	6.166	12.244	-34
Calvagese d/R	1.827	1.817	3.644	1.841	1.830	3.671	1.851	1.852	3.703	59
Desenzano d/G	13.804	15.289	29.093	13.874	15.323	29.197	13.932	15.319	29.251	158
Gardone Riviera	1.295	1.313	2.608	1.313	1.318	2.631	1.299	1.308	2.607	-1
Gargnano	1.311	1.420	2.731	1.309	1.384	2.693	1.300	1.365	2.665	-66
Limone sul Garda	555	586	1.141	547	580	1.127	532	561	1.093	-48
Lonato del Garda	8.333	8.494	16.827	8.401	8.526	16.927	8.469	8.540	17.009	182
Magasa	58	49	107	60	46	106	59	43	102	-5
Manerba d/G	2.713	2.702	5.415	2.690	2.696	5.386	2.668	2.683	5.351	-64
Moniga del Garda	1.271	1.332	2.603	1.288	1.334	2.622	1.299	1.351	2.650	47
Padenghe s/G	2.313	2.460	4.773	2.349	2.489	4.838	2.354	2.525	4.879	106
Polpenazze d/G	1.355	1.350	2.705	1.361	1.368	2.729	1.354	1.391	2.745	40
Pozzolengo	1.789	1.767	3.556	1.797	1.787	3.584	1.772	1.804	3.576	20
Puegnago del Garda	1.707	1.757	3.464	1.694	1.760	3.454	1.696	1.770	3.466	2
Salò	4.904	5.544	10.448	4.897	5.544	10.441	4.880	5.514	10.394	-54
San Felice d/B	1.685	1.780	3.465	1.679	1.786	3.465	1.668	1.775	3.443	-22
Sirmione	3.954	4.303	8.257	3.977	4.311	8.288	3.986	4.326	8.312	55
Soiano del Lago	979	970	1.949	968	958	1.926	972	941	1.913	-36
Tignale	550	608	1.158	552	606	1.158	560	597	1.157	-1
Toscolano Maderno	3.660	3.890	7.550	3.682	3.900	7.582	3.699	3.958	7.657	107
Tremosine sul Garda	1.035	1.011	2.046	1.041	1.028	2.069	1.052	1.037	2.089	43
Valvestino	84	89	173	81	86	167	78	84	162	-11
TOTALE	61.303	64.688	125.991	61.485	64.821	126.306	61.558	64.910	126.468	477

Complessivamente l'andamento demografico dell'Ambito si attesta a valore positivo, che tuttavia passa da un saldo di 1248 del precedente PDZ a un saldo attuale di 477, con 11 Comuni che presentano un saldo negativo (+4 rispetto al precedente PDZ). In particolare, i Comuni di Bedizzole, Gardone Riviera, Limone, Manerba del Garda, San Felice del Benaco e Soiano del Lago sono passati da un saldo positivo a uno negativo, mentre Toscolano Maderno e Tremosine sul Garda da un saldo negativo a uno positivo rispetto al triennio 19-21. Il dato rimane comunque positivo se paragonato alla tendenza nazionale in cui,

complessivamente, nel 2023 vi è stata una decrescita demografica pari al -3 ‰ rispetto all'anno precedente, mentre a livello regionale vi è stata una variazione in crescita con media annua pari a +0,8‰ (Dati ISTAT). La struttura demografica per età si compone invece come segue:

FASCE D'ETÀ'	ALTO LAGO		VALTENESI		ENTROTERRA		BASSO LAGO		COMPLESSIVO	
	individui	% area	individui	% area	individui	% area	individui	% area	individui	% totale
0-3 anni	618	2	615	3	943	3	1.040	3	3.216	3
4-10 anni	1.353	5	1.324	5	2.111	6	2.252	5	7.040	6
11-17 anni	1.724	6	1.642	7	2.452	7	2.768	7	8.586	7
18-29 anni	3.153	11	2.729	11	4.206	13	4.789	12	14.877	12
30-49 anni	6.213	22	6.083	25	8.687	26	10.334	25	31.317	25
50-64 anni	6.892	25	6.474	26	8.090	25	10.183	25	31.639	25
65-79 anni	5.179	19	3.997	16	4.506	14	6.551	16	20.233	16
over 80 anni	2.794	10	1.583	6	1.961	6	3.222	8	9.560	8
tot popolazione per area	27.926		24.447		32.956		41.139		126.468	

Osservando la seguente piramide demografica della popolazione residente è evidente come la maggior parte delle persone si concentri nelle fasce d'età tra i 30 e 79 anni, mentre poche sono le persone giovani. Negli ultimi anni si sta verificando un continuo assottigliamento della base della piramide, che ha assunto così un aspetto "a botte" tipico delle popolazioni anziane.



Tale evoluzione è da ricondurre a una serie di fattori, tra cui l'aumento del tasso di sopravvivenza, il calo delle nascite e del tasso di fecondità. Dall'analisi dei dati per sub-area, si evince come le differenze, calibrate per incidenza interna all'area, siano minime e la struttura appaia costante sull'intero territorio.

Dato utile circa la fascia d'età minori e giovani riguarda l'indice di dipendenza dei giovani, che calcola quanti individui siano in età non attiva (fino ai 14 anni) ogni 100 in età attiva, fornendo indirettamente una misura della sostenibilità della struttura di una popolazione.

Il denominatore rappresenta la fascia di popolazione che dovrebbe provvedere al sostentamento della fascia indicata al numeratore. Si conferma una progressiva riduzione dell'indice a fronte della riduzione della popolazione 0-14 anni e del contestuale incremento della popolazione 15-64 anni.

ANDAMENTO INDICE DI DIPENDENZA GIOVANI (%)					
	2020	2021	2022	2023	2024
TOTALE AMBITO	20,16	19,92	19,56	18,90	18,47
ALTO LAGO	18,67	18,43	17,95	17,42	17,12
VALTENESI	19,42	19,21	18,89	18,24	17,93
ENTROTERRA	22,26	21,90	21,44	20,74	20,07
BASSO LAGO	19,86	19,68	19,46	18,73	18,34

Riguardo l'invecchiamento della popolazione dell'Ambito risulta invece rilevante l'indice di vecchiaia, nonché il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni. Misura il numero di anziani presenti in una popolazione ogni 100 giovani, permettendo di valutare il livello d'invecchiamento degli abitanti di un territorio. La variazione dell'indice nel tempo dipende dalla dinamica sia della popolazione anziana che di quella giovane. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai molto giovani.

Alla data del 01.01.2024 la popolazione anziana, quindi compresa nella fascia >65 anni, è pari a 29.793 individui (+1301 rispetto al precedente PDZ), incremento significativo in soli quattro anni. L'indice di vecchiaia è, infatti, in rapida crescita, come dettagliato nella tabella sottostante. Nel 2024 si attesta a 209,109 rispetto a un 181,94 del 2020, risultando di gran lunga superiore al parametro regionale, che si attesta invece, per la Provincia di Brescia a 170.

ANDAMENTO INDICE DI VECCHIAIA (%)					
	2020	2021	2022	2023	2024
TOTALE AMBITO	181,94	185,23	191,20	200,75	209,19
ALTO LAGO	256,19	261,08	269,20	280,71	287,07
VALTENESI	173,52	178,30	185,77	196,35	206,17
ENTROTERRA	133,24	136,86	141,37	148,35	155,58
BASSO LAGO	185,58	187,57	193,27	203,50	213,09

Nel quadro dell'analisi demografica risulta rilevante anche analizzare quale elemento strutturale l'andamento del saldo naturale, ovvero la differenza tra il numero di iscritti per nascita e il numero di cancellati per decesso dai registri anagrafici dei residenti. Risulta evidente il saldo negativo dato da un numero estremamente basso di nascite rispetto al numero di decessi, che riconferma la concentrazione della popolazione nelle fasce d'età più anziane.

SALDO NATURALE – ultimi 3 anni							
ANNI	nascite			decessi			SALDO TOTALE
	M	F	TOT	M	F	TOT	
2021	408	367	775	691	715	1406	-631
2022	432	361	793	620	714	1334	-541
2023	354	374	728	580	647	1227	-499

Si riporta di seguito la distribuzione della popolazione straniera all'interno del territorio, altro elemento strutturale rilevante. Dal 2022 al 2024 emerge un saldo positivo o nullo in 13 Comuni dell'Ambito e un saldo negativo in 9 Comuni, con una variazione totale di -101 su tutto l'Ambito.

Comuni	2022			2023			2024			Saldo varia- zione
	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale	
Bedizzole	658	695	1.353	614	667	1.281	620	683	1.303	-50
Calvagese d/R	174	156	330	161	158	319	181	168	349	19
Desenzano d/G	1.518	2.124	3.642	1.469	2.093	3.562	1.474	2.060	3.534	-108
Gardone Riviera	134	140	274	127	149	276	134	151	285	11
Gargnano	119	160	279	111	141	252	108	154	262	-17
Limone s/G	60	88	148	61	82	143	54	79	133	-15
Lonato d/G	951	1.007	1.958	916	975	1.891	967	1.003	1.970	12
Magasa	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
Manerba del Garda	296	328	624	287	324	611	276	315	591	-33
Moniga d/G	113	153	266	106	156	262	121	161	282	16
Padenghe s/G	172	251	423	176	253	429	182	264	446	23
Polpenazze d/G	72	114	186	73	121	194	68	129	197	11
Pozzolengo	139	163	302	132	155	287	120	153	273	-29
Puegnago d/G	107	150	257	94	137	231	99	150	249	-8
Salò	409	490	899	407	481	888	399	474	873	-26
San Felice d/B	138	151	289	131	152	283	128	164	292	3
Sirmione	502	618	1.120	518	656	1.174	530	661	1.191	71
Soiano del Lago	75	99	174	52	92	144	53	94	147	-27
Tignale	47	63	110	46	65	111	56	62	118	8
Toscolano Maderno	414	498	912	419	489	908	432	501	933	21
Tremosine s/G	170	194	364	154	196	350	173	207	380	16
Valvestino	2	3	5	2	3	5	2	3	5	0
TOTALE	6.270	7.645	13.915	6.056	7.545	13.601	6.178	7.636	13.814	-101

Al fine di una valutazione complessiva della qualità della vita sul territorio di riferimento si riportano di seguito alcuni indicatori legati alla struttura delle composizioni familiari, che permettono l'individuazione dei target specifici di utenza e la loro consistenza, e alle risorse proprie in forma di redditi dei cittadini dell'Ambito, che permettono di individuarne struttura e distribuzione. Riguardo alla struttura delle composizioni familiari, va prestata attenzione alla tipologia di nucleo familiare, da cui derivano specifiche necessità in termini di bisogni sociali e/o di assistenza.

L'incidenza dei nuclei monogenitoriali con minori a carico (padre con figli e madre con figli) risulta pari complessivamente al 23% - in linea con la media nazionale attestata attorno al 23% - e in aumento rispetto al precedente PDZ che presentava una incidenza sul territorio gardesano del 18%.

Comune	Tipologia di nucleo familiare anno 2021				
	Coppie coniugate o unite civilmente	coppie in unione consensuale	Padre con figli	madre con figli	totale nuclei familiari
Bedizzole	2456	366	142	544	3508
Calvagese della Riviera	741	121	38	146	1046
Desenzano del Garda	5086	747	402	1624	7859

Gardone Riviera	455	59	45	141	700
Gargnano	517	58	37	141	753
Limone sul Garda	210	26	24	57	317
Lonato del Garda	3203	505	208	858	4774
Magasa	14	0	1	7	22
Manerba del Garda	964	138	85	231	1418
Moniga del Garda	438	91	35	129	693
Padenghe sul Garda	823	124	101	282	1330
Polpenazze del Garda	480	87	25	143	735
Pozzolengo	703	114	52	161	1030
Puegnago del Garda	707	86	40	146	979
Salò	1855	241	131	580	2807
San Felice del Benaco	608	110	62	173	953
Sirmione	1416	266	100	446	2228
Soiano del Lago	351	54	35	96	536
Tignale	224	31	15	44	314
Toscolano Maderno	1410	227	102	369	2108
Tremosine sul Garda	420	45	22	69	556
Valvestino	29	3	1	8	41
TOTALE	23110	3499	1703	6395	34707
<i>Incidenza sui nuclei totali (%)</i>	67	10	5	18	

Dato rilevante, a livello di criticità abitative del territorio, è la distinzione tra la presenza sul territorio di abitazioni occupate o vuote, queste ultime intese come abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente. Il dato più recente su questo indicatore si rifà all'anno 2021. L'evidente informazione che emerge è l'enorme presenza sul territorio di abitazioni non occupate, che si attestano quasi alla metà del totale, più esattamente a un 43%.

Anno di riferimento	2021		
Comuni	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale
Bedizzole	5.022	611	5.633
Calvagese della Riviera	1.487	241	1.728
Desenzano del Garda	13.590	5.759	19.349
Gardone Riviera	1.306	1.658	2.964
Gargnano	1.394	2.135	3.529
Limone sul Garda	497	416	913
Lonato del Garda	7.065	1.692	8.757
Magasa	74	187	261
Manerba del Garda	2.604	4.141	6.745
Moniga del Garda	1.322	1.442	2.764
Padenghe sul Garda	2.279	2.413	4.692
Polpenazze del Garda	1.315	940	2.255
Pozzolengo	1.445	770	2.215
Puegnago del Garda	1.542	757	2.299

Salò	5.029	2.628	7.657
San Felice del Benaco	1.622	1.504	3.126
Sirmione	3.990	4.799	8.789
Soiano del Lago	945	1.081	2.026
Tignale	547	2.144	2.691
Toscolano Maderno	3.641	5.213	8.854
Tremosine sul Garda	895	2.609	3.504
Valvestino	101	321	422
TOTALE	57.712	43.461	101.173
%	57	43	

Altro dato utile alla comprensione delle strutture familiari è la ricomposizione per numero di componenti. Qui è visibile come il 40% del totale delle famiglie dell'Ambito sia composto da nuclei di una sola persona, seguono nuclei con due e tre membri rispettivamente al 28% e 16%.

Comune	Famiglie per n° di componenti anno 2022						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
Bedizzole	1.589	1.548	994	734	203	78	5.146
Calvagese della Riviera	464	396	344	232	60	23	1.519
Desenzano del Garda	5.890	3.899	2.119	1.553	373	145	13.979
Gardone Riviera	627	375	195	108	34	9	1.348
Gargnano	646	414	177	124	21	11	1.393
Limone sul Garda	191	130	90	66	13	11	501
Lonato del Garda	2.492	2.028	1.387	970	266	132	7.275
Magasa	58	14	5	-	1	-	78
Manerba del Garda	1.231	615	390	316	63	25	2.640
Moniga del Garda	620	380	188	126	26	7	1.347
Padenghe sul Garda	993	674	337	265	56	17	2.342
Polpenazze del Garda	619	366	207	123	33	14	1.362
Pozzolengo	425	444	310	210	66	20	1.475
Puegnago del Garda	565	444	294	211	33	14	1.561
Salò	2.247	1.442	783	489	119	42	5.122
San Felice del Benaco	698	422	288	193	31	13	1.645
Sirmione	1.818	1.135	599	417	111	27	4.107
Soiano del Lago	417	245	153	102	24	5	946
Tignale	238	151	94	56	13	6	558
Toscolano Maderno	1.569	1.094	558	371	82	30	3.704
Tremosine sul Garda	347	228	164	135	28	13	915
Valvestino	57	18	16	5	-	1	97
TOTALE	23.801	16.462	9.692	6.806	1.656	643	59.060
<i>% sul totale</i>	<i>40</i>	<i>28</i>	<i>16</i>	<i>12</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	

Infine, in una lettura dei dati territoriali relativi alle risorse economiche si riporta di seguito un'analisi di andamento delle fasce di reddito negli ultimi anni, dove è visibile una crescita delle risorse disponibili con

una riduzione nelle quattro fasce di reddito più basse e un contrapposto aumento nelle quattro fasce più alte.

FASCE REDDITO	Frequenza contribuenti 2018 dich. 2019	Frequenza contribuenti 2020 dich. 2021	Frequenza contribuenti 2022 dich. 2023	Variazione 2018/2022
Saldo negativo	12	9	11	-1
0 -10.000 euro	23.077	25.118	21.313	-1.764
10.000 – 15.000 euro	12.930	12.835	11.769	-1.161
15.000 – 26.000 euro	28.842	27.042	28.699	-143
26.000 a 55.000 euro	20.749	20.343	24.388	3.639
55.000 a 75.000 euro	2.666	2.601	3.138	472
75.000 a 120.000 euro	2.115	2.044	2.647	532
Oltre 120.000 euro	1.270	1.237	1.781	511
NUMERO CONTRIBUENTI	91.661	91.229	93.746	2.085

INDICI DI FABBISOGNO ABITATIVO

I valori originari dei cinque indici specifici a livello comunale sono stati trasformati con procedure statistiche per renderli comparabili e fare in modo che siano tutti interpretabili allo stesso modo. Questa trasformazione prende il nome di standardizzazione. Gli indici standardizzati hanno tutti media pari a 0 e deviazione standard pari a 1, risultando quindi confrontabili indipendentemente dall'unità di misura dell'indice originario. Possono assumere sia valori positivi che negativi, la media regionale come detto è 0 e più è alto il valore dell'indice, più intenso è il fabbisogno per la corrispondente dimensione. Gli indici specifici sono stati infine sintetizzati in quello complessivo (I) mediante media aritmetica ponderata, attribuendo alla domanda di sostegno pubblico peso doppio:

$$I=(p*I_{standA}+p*I_{standP}+p*I_{standM}+2p*I_{standS}+p*I_{standE}) \text{ con } p=1/6.$$

Un approccio metodologico di questo tipo presenta diverse potenzialità: combinando i valori dell'indice complessivo con alcune caratteristiche strutturali dei comuni è possibile classificarli rispetto all'intensità del fabbisogno. L'informazione puntuale restituita dall'indice sull'intensità permette inoltre di stabilire, anche all'interno della stessa classe, per quali comuni il fabbisogno è più intenso e per quali meno. Oltre alla misura dell'intensità totale del fabbisogno è possibile valutare l'incidenza delle diverse dimensioni sul valore complessivo, considerando i valori dei cinque indici specifici. La posizione dei singoli comuni in graduatoria fa riferimento agli ultimi dati aggiornati *Eupolis marzo 2013*.

CODICE ISTAT	COMUNE	CLASSE FABBISOGNO	VALORE INDICE	POSIZIONE GRADUATORIA	ANTROPIZZAZIONE	PRESSIONE PRODUTTIVA	DIFFICOLTA' ACCESSO MERCATO IMMOBILIARE	DOMANDA SOSTEGNO PUBBLICO	DIFFICOLTA' ECONOMICHE
17067	Desenzano del Garda	Elevato	1,4	29	-0,14	1,42	4,15	2,14	1,34
17170	Salò	In aumento	1,8	13	-0,26	2,81	3,71	2,81	1,08
17187	Toscolano-Maderno	In aumento	1,12	56	-0,53	0,34	2,31	2,1	-0,39
17092	Lonato del Garda	In aumento	1	81	-0,42	0,93	0,93	2,37	0,18
17014	Bedizzole	In media	0,63	195	-0,13	0,57	0,14	1,51	-0,21
17158	Puegnago sul Garda	In media	0,16	463	-0,32	0,97	1,03	-0,33	0,05
17033	Calvagese della Riviera	In media	0,1	524	-0,33	0,8	-0,14	0,17	0,03
17145	Polpenazze del Garda	Basso	-0,1	771	-0,35	0,1	1,15	-0,31	0,86
17194	Valvestino	Basso	-0,54	1.357	-0,7	-0,26	-1,31	-1,23	-1,48
17098	Magasa	Basso	-0,56	1.371	-0,7	-0,44	-1,43	-1,23	-1,68
17179	Sirmione	Comune turistico	1,9	11	-0,43	2,69	5,58	1,77	0
17102	Manerba del Garda	Comune turistico	1,36	33	-0,49	2,79	3,31	1,72	0,88
17109	Moniga del Garda	Comune turistico	1,24	46	-0,37	1,77	3,05	1,77	0,53
17089	Limone sul Garda	Comune turistico	1,2	50	-0,65	6,27	2,72	-1,08	-1,01
17171	San Felice del Benaco	Comune turistico	0,96	95	-0,55	1,15	2,98	1,45	0,74
17074	Gardone Riviera	Comune turistico	0,64	192	-0,54	1,59	4	0,09	1,37
17076	Gargnano	Comune turistico	0,6	205	-0,66	1,31	2,76	-0,33	-0,88
17185	Tignale	Comune turistico	0,54	230	-0,68	3,34	0,53	-0,97	-1,96
17180	Soiano del Lago	Comune turistico	0,48	254	-0,32	1,97	1,7	0,68	1,81
17129	Padenghe sul Garda	Comune turistico	0,41	286	-0,44	1,25	3,19	0,21	1,95
17151	Pozzolengo	Comune turistico	0,28	371	-0,51	0,43	0,25	0,54	-0,44
17189	Tremosine	Comune turistico	0,17	461	-0,67	1,23	0,55	-0,91	-1,72

Le dimensioni considerate per il calcolo dell'indice sono le seguenti:

ANTROPIZZAZIONE	→ popolazione residente per km quadrato
PRESSIONE PRODUTTIVA	→ numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti
DIFFICOLTA' DI ACCESSO AL MERCATO IMMOBILIARE	→ prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita
DOMANDA SOSTEGNO PUBBLICO	→ somma per 1000 residenti delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, ammesse per FSA, presenti nelle graduatorie ERP.
DIFFICOLTA' ECONOMICHE	→ reddito imponibile irpef medio per dichiarazione presentata

DAL PIANO DI ZONA AMBITO 11 GARDA - SALÒ 2025/2027

ANALISI POLITICHE ABITATIVE

Rispetto alla dimensione dell'abitare e dell'abitare sociale in particolare, la Provincia Brescia si caratterizza per la presenza di 31 comuni riconosciuti ad "Alta Tensione Abitativa" tra i 206 che compongono la Provincia, dove si concentra circa il 46% circa della popolazione residente. 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. I dati relativi ai contesti abitativi privati sono preoccupanti: si registra, con livelli differenziati a seconda dei contesti territoriali, un incremento delle morosità condominiali, un forte incremento di situazioni critiche quali sfratti, pignoramenti e morosità. 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 da una sola persona. Una tendenza che ha implicazioni importanti perché accresce la domanda di alloggi, ma ne riduce l'accessibilità. I cittadini stranieri, cresciuti a ritmi particolarmente intensi nei territori del bresciano sostanzialmente fino al 2018, sono una categoria che in assoluto è portatrice di un elevato bisogno abitativo. Tra l'altro le famiglie di immigrati risultano essere la fascia più esposta ai problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità dell'abitare.

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 allogggiativo privato della locazione rallentato per via dei costi e delle dinamiche domanda/offerta sempre più problematiche. A determinare la centralità del tema abitativo nel contesto Provinciale contribuiscono anche il grado di accessibilità del mercato immobiliare in proprietà e in locazione sul libero mercato, che nel periodo più recente è divenuta più difficoltosa a causa di un generale incremento dei prezzi di compravendita e di locazione e un'offerta abitativa pubblica e sociale (n. 5.794 u.i. di proprietà dei Comuni e n. 6.123 di ALER) con poche disponibilità per nuove assegnazioni rispetto al bisogno.

Quando parliamo di questione abitativa facciamo riferimento a una molteplicità di istanze e bisogni che si articolano attorno alla casa, che comprendono sia l'adeguatezza dell'alloggio, sia la qualità del contesto territoriale in cui è inserito. Il profilo delle persone che si rivolgono ai servizi chiedendo supporto dimostra che stanno avvenendo cambiamenti strutturali, culturali, economici che generano profili di domanda mutabili, ma anche difficilmente intellegibili e che fanno affermare che quando parliamo di emergenza abitativa non ci si riferisce solo a "casi sociali", che le persone non vanno accompagnate solo con gli strumenti del servizio sociale e che a maggior ragione non deve occuparsene sempre e solo il servizio sociale.

Gli strumenti tradizionali di politica abitativa (Servizi abitativi pubblici e contributi per il mantenimento dell'abitazione sul mercato privato) per la loro strutturale scarsità e indisponibilità da diversi anni sono in grado di rispondere in modo molto marginale alle domande abitative di chi si trova in difficoltà. Per rispondere a queste situazioni, i Comuni, spesso in collaborazione con il Terzo Settore, si adoperano per individuare soluzioni alternative o crearne di nuove, non sempre peraltro accessibili a tutti. Le competenze, le risorse, i modelli, gli approcci adottati in queste soluzioni si discostano fortemente dalle misure tradizionali, con riferimento agli standard, alle modalità di funzionamento ma soprattutto alle competenze messe in campo e apre il campo a nuovi modelli che possono portare un contributo importante e innovativo per affrontare la questione abitativa attuale e il ripensamento, necessario, delle politiche abitative tradizionali. In tal senso si richiamano le esperienze innovative intraprese dagli Ambiti Territoriali per dare attuazione ai progetti di Housing Temporaneo a valere sulle risorse del PNRR, che consentiranno di potenziare la risposta del bisogno abitativo dei cittadini in condizione di grave vulnerabilità socio-economica, e di avvio delle Agenzie dell'Abitare (Comune di Brescia e gli Ambiti Territoriali Brescia Ovest, Bassa Bresciana Orientale e del Garda). Si registra altresì, relativamente al patrimonio pubblico, l'avvio in 19 Comuni di un programma di interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica a valere sul Piano nazionale per gli investimenti complementari finalizzato ad integrare con risorse nazionali gli interventi del PNRR che riguarda il 3,3% del patrimonio complessivo.

Per gli interventi sopra richiamati è stato richiesto agli Ambiti Territoriali e Comuni, oltre al non ordinario sforzo in termini di organizzazione della capacità di spesa, un ulteriore impegno, anch'esso particolarmente complesso: quello di collegare tra loro le richieste di accesso ai tanti diversi fondi che hanno rilievo per le politiche dell'abitare. Questa integrazione è risultata più efficiente e operativa quando ha saputo aprirsi alla collaborazione e al coinvolgimento del Terzo Settore, acquisendo nuovi punti di vista, nuove competenze ed energie. A ciò si aggiunge che gli Ambiti Territoriali devono aprire uno sguardo sul dopo PNRR, passando da un approccio concentrato prevalentemente sulla messa a disposizione di nuove unità abitative ad un approccio finalizzato maggiormente alle diverse componenti del sistema (domanda/offerta del mercato privato, comunità di abitanti, gestori, ecc.). 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.

I dodici Ambiti Territoriali di ATS Brescia già nella precedente programmazione avevano relativamente al tema dell'abitare previsto una specifica azione di intervento concertata a livello sovrambitale e che era stata elaborata attraverso una consultazione con alcune realtà del territorio Provinciale, portatrici di interesse e di competenze sul tema specifico. Quanto determinato a livello sovrambitale aveva trovato spazio all'interno della programmazione dei singoli Piani.

Preliminarmente all'avvio della nuova programmazione sociale per il triennio 2025/2027 i dodici Ambiti, in continuità con i raccordi già intrapresi, hanno stabilito di porre il tema della casa tra le questioni da affrontare in modo congiunto a livello Provinciale e alcuni rappresentanti del Coordinamento degli Uffici di Piano hanno avviato una consultazione con i referenti dell'ALER di Brescia-Cremona-Mantova, di Confcooperative Brescia, di Siset e Sunia, delle diverse associazioni di proprietà edilizia e del Terzo Settore.

L'incontro con i diversi stakeholder ha consentito di condividere una lettura in ordine alle domande di bisogno abitativo che pervengono dal territorio, alle questioni aperte e da affrontare nei prossimi mesi e ad alcune piste di lavoro che i Piani intendono assumere ad obiettivi per il prossimo triennio.

Fatte salve le azioni progettuali che i singoli Ambiti andranno a prevedere nel rispetto dei documenti di programmazione le sfide poste dai bisogni abitativi, dalle dimensioni e dalle forme finora sconosciute, suggeriscono la necessità, di portare a valorizzazione le buone "pratiche" maturate in alcuni territori, aprendo dunque una stagione di "rilancio" delle politiche per l'abitare, a cominciare dall'insieme delle innovazioni organizzative, operative e procedurali attuate.

In questa direzione strategica i dodici Ambiti Territoriali di ATS Brescia condividono alcuni obiettivi specifici:

- 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 sovra- locale 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.

Gli obiettivi indicati saranno perseguiti prioritariamente attraverso l'istituzione di un Tavolo di coordinamento sulle politiche abitative quale forma stabile e strutturata di condivisione tra i territori. Il tavolo di coordinamento si riunirà con cadenza periodica sulla base di un programma di lavoro condiviso e sarà partecipato dai rappresentanti di ciascun Ambito Territoriale. Nella sostanza il Tavolo si configurerà come

- luogo di coordinamento rispetto alla pianificazione delle politiche abitative e ai rapporti con altri soggetti istituzionali e con gli stakeholder del territorio;
- comunità di pratiche per la condivisione di dati, informazioni ed esperienze e la crescita delle competenze.

ANALISI OBIETTIVI

POLITICHE ABITATIVE Pianificazione e gestione d'Ambito delle misure di supporto all'abitare Pianificare nel corso delle annualità gli interventi in raccordo con i Comuni dell'Ambito, al fine di garantire sinergia tra misure d'Ambito e misure locali. Integrare la programmazione delle misure di assistenza ed intervento economico con interventi di accesso all'abitazione e/o suo mantenimento, anche prevedendo sperimentazioni di tipo educativo di supporto.	Raggiunto
Consolidamento Gruppo Azione Tematica sui Servizi Abitativi Pubblici, per la definizione e attuazione dei Piani annuale e triennale Consolidare il Tavolo SAP in Gruppo di Azione Tematica dedicato ai Servizi Abitativi Pubblici e, più ampiamente, ai temi delle Politiche Abitative, promuovendo la partecipazione di professionisti con profili differenti quali assistenti sociali, operatori uffici patrimonio e amministratori, al fine di stimolare confronto, scambio di buone pratiche e condivisioni di linee d'azione comuni all'interno dell'ambito distrettuale. Mantenere e incrementare i rapporti interistituzionali con gli altri interlocutori principali sul tema, quali, a titolo esemplificativo altri Ambiti distrettuali, ALER, Regione.	Raggiunto
Mappa dell'abitare sociale territoriale Ad integrazione dell'azione di ricomposizione già strutturata per il patrimonio abitativo rientrante nei Servizi Abitativi pubblici, appare necessario promuovere una ricognizione e un raccordo tra le altre soluzioni e offerte presenti a livello locale, al fine di: • Mappare le diverse opportunità di abitare sociale presenti sul territorio. Avviare un tavolo di confronto aperto ai diversi attori territoriali.	Le attività svolte sono state coerenti e conformi a quanto definito dal PDZ 21- 23, tuttavia l'investimento sul tema abitativo appare urgente e prioritario per il PDZ 25-27.

POLITICHE ABITATIVE	
OBIETTIVO NEL TRIENNIO	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.
BISOGNI A CUI RISPONDE	Da un punto di vista organizzativo sostenere la governance degli Enti Locali relativamente alle politiche abitative. Da un punto di vista dei cittadini far fronte all'allargamento della platea dei portatori di bisogno abitativo con particolare attenzione a quelle famiglie che sostengono costi dell'abitare in misura superiore al 30% del loro reddito.

AZIONI PROGRAMMATE	Istituzione di un Tavolo di coordinamento sulle politiche abitative quale forma stabile e strutturata di condivisione tra i territori. Il Tavolo di coordinamento si riunirà con cadenza periodica sulla base di un programma di lavoro condiviso e sarà partecipato dai rappresentanti di ciascun Ambito Territoriale. Il Tavolo si configurerà come: • luogo di coordinamento rispetto alla pianificazione delle politiche abitative e ai rapporti con altri soggetti istituzionali e con gli stakeholder del territorio; • comunità di pratiche per la condivisione di dati, informazioni ed esperienze e la crescita delle competenze.
TARGET	Cittadini portatori di un bisogno abitativo e che si rivolgono ai Servizi Sociali comunali, agli uffici/sportelli casa. Terzo Settore proprietario di alloggi sociali e associazioni di proprietari/piccoli proprietari di unità immobiliari sul mercato privato.

CONTINUITÀ CON PIANO PRECEDENTE	Di continuità alla programmazione 2021-2023
TITOLARITÀ, MODALITÀ ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE.	La titolarità è in capo al Coordinamento degli Uffici di Piano.
RISORSE UMANE & ECONOMICHE	Personale degli Enti che compongono il Tavolo permanente.
RISULTATI ATTESI & IMPATTO	• Predisposizione di un set di dati informativo relativamente all'abitare nel territorio del Bresciano (relativamente alle unità immobiliari, ai valori dei canoni di mercato, agli escomi pendenti, ecc.) utile a programmare i singoli piani annuali di Ambito e a meglio dimensionare la lettura del fenomeno. • Organizzazione di nuovi dispositivi in grado di favorire accoglienza della domanda, accompagnamento all'abitare e matching domanda/offerta (Agenzia della casa). • Adozione delle misure necessarie per dare corso all'accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato. • Messa a disposizione di alloggi sociali da parte delle imprese no profit per rispondere all'emergenza abitativa.
AREE DI POLICY E PUNTI CHIAVE DELL'INTERVENTO	Contrasto alla povertà e all'emarginazione sociale e promozione dell'inclusione attiva: ○ Allargamento della rete e coprogrammazione; ○ Contrasto all'isolamento; ○ Rafforzamento delle reti sociali; ○ Vulnerabilità multidimensionale; ○ Facilitare l'accesso alle opportunità di benessere e partecipazione attiva. Politiche abitative: ○ Allargamento della platea dei soggetti a rischio; ○ Vulnerabilità multidimensionale; ○ Qualità dell'abitare; ○ Allargamento della rete e coprogrammazione; ○ Nuovi strumenti di governance (es. agenzie per l'abitare).

PREMESSE GENERALI

Pianificare in prospettiva le politiche abitative significa ripensare ad una questione classica, in continua evoluzione: l'accesso alla casa. Rispetto al recente passato le persone sono più mobili (per ragioni lavorative e assetti familiari più dinamici) e spesso possono accedere solo ad immobili in locazione, anziché di proprietà. La storia recente di cristallizzazione economica ci mostra sempre più una fascia crescente di persone e famiglie scivolata in condizioni di fragilità sociale che ha toccato diversi aspetti della vita, incluso quello abitativo. L'incremento di situazioni di povertà abitativa (sfratti, morosità, immobili all'asta) dimostra che l'emergenza abitativa tocca ormai una vasta parte della società e non riguarda più soltanto le famiglie tradizionalmente più deboli. Il tema dell'abitare sociale è sempre più al centro delle politiche territoriali che vedono il coinvolgimento del pubblico, del privato e del terzo settore.

Oltre alle soluzioni abitative permanenti e temporanee tradizionali è necessario cercare risposte nuove, diverse e più coordinate a livello locale. Interrogarsi sull'abitare sociale e sui servizi abitativi necessita la prefigurazione di una varietà di azioni, lungo un asse in cui si integrano competenze diverse che implicano responsabilità pubblica, attivazione sociale e capacità individuale. La riflessione attorno alle politiche abitative si concentra maggiormente attorno ai Comuni più popolosi, dove la presenza di aree ad alta densità abitativa aumenta il grado di complessità e le criticità correlate. Per le situazioni di maggiore fragilità ed urgenza il ricorso all'housing sociale risulta in buona parte la scelta più adeguata. L'housing sociale, oltre alla soluzione alloggiativa, permette di organizzare interventi personalizzati di accompagnamento educativo e/o assistenziale volti alla riacquisizione dell'autonomia da parte della persona e/o della famiglia. La pianificazione delle azioni che afferiscono alle Politiche Abitative si articola, a livello di Piano di Zona, seguendo due direttrici di intervento per l'Ambito:

- da un lato, dando continuità alle misure di sostegno economico e materiale per il mantenimento delle situazioni alloggiative, in un dialogo e in una programmazione sempre più integrata tra livello comunale e livello d'Ambito;
- dall'altro attuando forme di governance tecnica che, unitamente agli organi più istituzionali quali l'Ufficio di Piano, diventino luoghi di programmazione specializzata, anche a fronte della complessità della materia e delle interazioni con altre Politiche locali.

Il Comune Capofila di Desenzano del Garda ha approvato, in partenariato con il soggetto capofila La Vela scs Onlus, in ATI con La sorgente scs Onlus, il progetto di "Housing Sociale per le fragilità" sul relativo bando promosso dalla Fondazione Cariplo denominato "FARE CASA", al fine di ottenere dalla stessa un co-finanziamento per la realizzazione degli interventi progettati, destinando n. 2 alloggi di proprietà comunale, per un numero complessivo di 10 posti, alla realizzazione del progetto in parola per i prossimi tre anni e comunque alle finalità di housing sociale per i prossimi otto anni, come richiesto dalla Fondazione Cariplo. Si resta in attesa entro l'anno corrente delle determinazioni da parte dell'Ente finanziatore. Il progetto aggiunge ulteriori risorse al servizio di housing già attivo sul territorio di Desenzano del Garda e che conta n. 15 posti disponibili per far fronte alle emergenze abitative.

Il territorio dell'Ambito 11 Garda - Salò, anche all'interno del quadro provinciale, si attesta tra quelli con un mercato immobiliare degli affitti più complesso, sia per la stagionalità e alternanza di affitti residenziali e turistici, sia per il costo medio a mq, quadro di contesto che richiede attenzione nel programmare e attuare interventi tutelanti quelle fasce di cittadini in situazione di vulnerabilità e/o a rischio, a seguito di eventi legati alla tenuta familiare e/o professionale.

Si rileva una sempre maggiore difficoltà, specificatamente nel Comune di Desenzano d/G e zone limitrofe, nel reperimento di alloggi in locazione con la classica formula del 4+4, essendo l'offerta sempre più orientata a contratti di tipo turistico di breve durata (casa vacanza ecc.). Questo rende difficoltoso anche l'utilizzo di risorse economiche a valere su fondi regionali la cui erogazione, nel caso in cui non venga interrotta la procedura di sfratto, è subordinata al reperimento di un nuovo alloggio con contratto di durata almeno annuale.

Per contrastare le situazioni di emergenza abitativa, l'Amministrazione del Comune Capofila ha ritenuto di destinare quota parte del fondo ex art. 1 comm.1 L c Decreto 16/2023 per la realizzazione di un progetto di accoglienza diffusa a favore di persone e/o nuclei familiari prive temporaneamente di alloggio.

Nuove progettualità - STAZIONE DI POSTA

La Stazione di posta, sita in un immobile di proprietà del Comune di Desenzano d/G oggetto di ristrutturazione, è un progetto che prevede una procedura di Co-Programmazione con gli enti del Terzo Settore e con le ODV del territorio, per condividere obiettivi e azioni che comporranno il capitolato del servizio. Sono stati avviati i lavori di ristrutturazione dell'immobile che, come da crono programma, verrà restituito alla collettività entro la fine dell'estate 2025.

La gestione del servizio per il primo triennio sarà in capo al soggetto beneficiario del contributo PNRR, ovvero l'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale, Ente strumentale per lo svolgimento in forma associata, coordinata e unitaria delle attività dei Comuni dell'Ambito Territoriale n. 11 del Garda. Diverrà sede di un centro servizi di contrasto alla povertà, come declinato nel Piano Nazionale degli Interventi e dei Servizi Sociali, ivi inclusa la messa a disposizione di posti letto per l'accoglienza temporanea. La Stazione di posta è un luogo di raccordo e messa a sistema dei diversi interventi e progetti già attivi sul territorio a cura dei servizi sociali e socio-sanitari, prevedendo, anche, una forte integrazione con il tessuto associativo territoriale.

Si elencano di seguito le attività attese:

- Sportello per l'orientamento e la prima valutazione;
- Presa in carico integrata in raccordo con il servizio sociale professionale o i servizi specialistici;
- Consulenza amministrativa e legale;
- Accompagnamento delle persone senza dimora nell'orientamento e accompagnamento verso la rete dei servizi;
- Servizi per l'igiene personale (inclusi servizi di lavanderia);
- Distribuzioni di beni essenziali;
- Interventi di orientamento al lavoro;
- Accoglienza notturna;
- Messa a disposizione di una rete di reperimento e fornitura di beni di prima necessità;
- Accoglienza temporanea e/o di emergenza in raccordo con le altre progettualità di accoglienza abitativa;
- Spazi e attività di raccordo ed *empowering* della rete associativa territoriale;
- Altre attività, coerenti al quadro progettuale, saranno implementabili se ritenute utili allo sviluppo del servizio.

PERCORSO PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO ANNUALE

Il percorso di definizione del Piano Annuale 2026 non può prescindere dall'analisi del bando SAP, tenuto conto che la principale aspettativa dei cittadini, percepita come risolutiva, è quella dell'assegnazione di un alloggio. Si rileva tuttavia che spesso tale assegnazione non rappresenta una soluzione della problematica abitativa permanendo, in capo ai nuclei assegnatari, fragilità sia dal punto di vista economico che della responsabilizzazione rispetto ai doveri che i servizi abitativi pubblici comportano, essendo l'alloggio SAP un servizio e non un diritto immutabile una volta acquisito. Sono sempre più in crescita gli sfratti nel circuito SAP: le decadenze sono prevalentemente legate alla morosità colpevole, ma spesso anche al mancato aggiornamento dell'anagrafe utenza o al rispetto delle regole legate ad ospitalità/ampliamento del nucleo. Sono frequenti anche le diffide dovute a comportamenti contrari al manuale d'uso degli alloggi o alle regole di civile convivenza. Il Comune di Desenzano del Garda, in qualità di Capofila in materia di Servizi Abitativi Pubblici per l'Ambito 11 Garda - Salò, ha provveduto all'apertura dell'avviso SAP 2025 - ID 11141, con raccolta istanze dal 19.05.2025 al 23.06.2025. L'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale ha garantito a tutti i cittadini dell'Ambito, come previsto dalla normativa in materia, l'assistenza alla compilazione delle domande per tutto il periodo di apertura del bando con una sede per ogni sub-area. Rimane inteso che in caso di esaurimento della disponibilità del servizio, è in carico ad ogni Comune l'assistenza ai propri cittadini. La graduatoria definitiva è stata approvata con Determinazione Dirigenziale n. 905 del 11.07.2025. Gli alloggi messi a bando per l'Ambito 11 Garda - Salò sono complessivamente n. 18 come da tabella sotto riportata:

Desenzano del Garda n. 9	6 proprietà comunale + 3 ALER
Salò n. 4	3 proprietà comunale + 1 ALER
Gargnano n. 1	ALER
Manerba d/G n. 1	proprietà comunale
Lonato d/G n. 1	proprietà comunale
Gardone Riviera n. 2	proprietà comunale

Durante il periodo di apertura del bando 2025 sono pervenute al Comune Capofila n. 312 istanze, di cui n. 97 da parte di cittadini indigenti e n. 215 non indigenti. Delle 312 istanze complessive, n. 169 afferiscono a concorrenti residenti a Desenzano d/G e n. 143 in altri Comuni dell'Ambito (circa il 45% del totale). Il n. complessivo di istanze presentate per l'intero Ambito 11 Garda - Salò corrisponde a n. 594 così suddivise:

- Desenzano del Garda n. 312 + 113 ALER
- Salò n. 54 + 13 ALER – Gargnano n. 3
- Manerba del Garda n. 20
- Lonato del Garda n. 52
- Gardone Riviera n. 27

Occorre sottolineare quanto la nuova normativa renda complesse eventuali valutazioni statistiche per singolo Comune, essendo totalmente incentrata su una logica di Ambito distrettuale. Il Regolamento prevede infatti che in assenza di alloggi adeguati nel Comune di residenza, la piattaforma informatica (unica modalità di presentazione dell'istanza) proponga automaticamente alloggi adeguati in altri Comuni. Le graduatorie sono distinte per Ente proprietario. Quella di ciascun Comune comprende non solo residenti locali (come avveniva prevalentemente con la vecchia normativa), ma anche cittadini di altri Comuni dell'Ambito e, talvolta, di Ambiti diversi, poiché il bando è aperto anche ai non residenti che lavorano in quella località. Le graduatorie ALER sono invece organizzate per Comuni in cui sono situati gli alloggi e presentano anch'esse una composizione mista di cittadini provenienti da diverse realtà comunali.

Dal 2023 il numero di alloggi selezionabili è stato ridotto da 5 a 2, tuttavia non è improbabile che i due alloggi appartengano a due enti proprietari diversi, pertanto il conteggio del numero di domande in graduatoria non consente di avere il dato effettivo dei concorrenti. Il dato del numero di domande in graduatoria è influenzabile anche dalla tipologia di alloggi disponibili: se questi sono tutti di metratura ridotta, le istanze delle famiglie numerose saranno dirottate su altri Comuni, o viceversa nel caso contrario (se gli alloggi disponibili sono di grande metratura le famiglie mononucleari o di due persone saranno sulle graduatorie di altri Comuni).

Si rileva inoltre un numero molto importante di istanze istruite per le quali si dispone la cancellazione o il ricalcolo del punteggio, segnale che il cittadino, ma spesso anche operatori quali ad esempio i CAAF, hanno difficoltà a decodificare correttamente i requisiti da indicare in piattaforma.

TAVOLO TECNICO SAP

Il Tavolo Tecnico SAP è stato formalmente costituito dall'Assemblea dei Sindaci come strumento operativo e di confronto permanente sulla tematica dei Servizi Abitativi Pubblici. Lo stesso è composto da un referente dell'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale, da operatori comunali del Comune Capofila e delle quattro sub-aree e da una rappresentanza politica (n. 2 Assessori Comunali). Si rimanda ai precedenti Piani Annuali per una più compiuta descrizione del processo di costituzione dello stesso.

Nel corso del 2025 il Tavolo tecnico si è riunito n.4 volte (26.02.2025 – 16.04.2025 – 25.06.2025 – 17.09.2025), confrontandosi sulle consuete tematiche afferenti il quadro normativo in continua evoluzione e per la stesura del crono-programma in merito alle incombenze cui adempiere nel corso dell'anno: pubblicazione e programmazione avviso SAP, gestione graduatorie ed assegnazioni, redazione Piano Annuale, aggiornamento Piano Triennale, Servizi Abitativi Transitori.

Il tavolo tecnico è unanimemente concorde sull'opportunità di proseguire, salvo diverse indicazioni della parte politica, con la pubblicazione di un unico avviso l'anno, anche a fronte dell'esiguo numero di unità abitative che si rendono disponibili. Pubblicare un bando a semestre, tenuto conto dell'effettivo numero di alloggi, avrebbe come conseguenza quella di suscitare false aspettative nei cittadini, oltre a non rispondere ai criteri di efficacia, efficienza ed economicità cui l'azione della Pubblica Amministrazione deve ispirarsi.

REDAZIONE PIANO TRIENNALE

Con DGR XI/7317 del 14/11/2022 sono state approvate le Linee guida per la redazione del Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali di cui all'art. 6 della Legge Regionale 8 luglio 2016 – Disciplina regionale dei Servizi Abitativi. Nello specifico sono state introdotte tabelle riportanti dati che vengono ritenuti

essenziali. La stessa DGR, a fronte delle novità introdotte, ha prorogato il termine per la redazione del Piano al 31.03.2023. La costruzione del Piano Triennale 2023/2025 ha visto impegnati i Comuni dell'Ambito 11 Garda - Salò attraverso un lavoro su due livelli: il Tavolo Tecnico SAP, composto dai referenti delle 4 Sub-aree dell'Ambito e un tavolo di confronto con i referenti degli Ambiti territoriali della Provincia di Brescia.

La stesura del Piano Triennale è stata oggetto di confronto all'interno del Tavolo Tecnico SAP già da inizio 2022, calendarizzando alcuni appuntamenti tra il Comune di Desenzano del Garda, Capofila in materia di Servizi Abitativi Pubblici ed Ente Capofila del Piano di Zona – Azienda Speciale Consortile Garda Sociale, al fine di condividere e definire la struttura del documento. Dall'autunno 2022 ai primi mesi del 2023 si è reso necessario, in concertazione, un importante lavoro di raccolta documentale e assemblaggio dati da parte di Comuni e ALER, così come delineato a seguito del recepimento delle linee guida di cui alla D.G.R. XI/7317 del 14.11.2022. L'esito redazionale del primo piano triennale è quindi un documento composito, sintesi di un ampio e capillare lavoro di raccordo e dialogo territoriale, ricco di spunti che andranno maggiormente approfonditi e di alcune carenze informative che saranno colmate in corso di svolgimento. Da queste esperienze di condivisione sono emerse alcune importanti considerazioni:

- l'opportunità di allineare predisposizione e scadenza dei Piani Triennali con quelle dei Piani di Zona, linea condivisa anche da ANCI con Circolare n. 707 del 14/10/2020 inviata a Regione Lombardia;
- l'importanza di coinvolgere in maniera trasversale figure professionali che non siano esclusivamente afferenti al Settore Servizi Sociali, quali ad esempio operatori/funzionari dell'Ufficio Tecnico, Ufficio Patrimonio, per l'integrazione del Piano Triennale con il Piano di Governo del Territorio;
- la necessità di aprire tavoli di confronto con altri Stakeholder, quali ad esempio ALER, associazioni di categoria a rappresentanza di proprietari e inquilini, soggetti del terzo settore coinvolti nel tema dell'abitare;
- costruzione di una rete di interlocutori al fine di poter programmare le politiche abitative in modo più coordinato e condiviso.

Si dà atto che il Piano Triennale 2023/2025 Ambito 11 Garda - Salò è stato sottoposto, come previsto dalla Normativa Regionale, all'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) per eventuali osservazioni. In data 23.03.2023, con comunicazione prot. n. 18391, l'ALER ha espresso parere favorevole.

In data 29.03.2023, con deliberazione n. 5, il Piano Triennale è stato approvato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona Ambito 11-Garda e, come previsto dalla Normativa, trasmesso a Regione Lombardia e pubblicato sulla Piattaforma Informatica Regionale.

Il tavolo tecnico SAP è concorde nel ritenere opportuno procedere ad una revisione del Piano Triennale nel corso del 2025 che, in allineamento con il Piano di Zona, riguarderà il triennio 2025/2027.

CONTENUTI DEL PIANO ANNUALE

(questa sezione fa riferimento alle indicazioni precedenti il Comunicato Regionale n. 114 del 27.10.2024, in quanto la finestra temporale per la comunicazione dell'offerta abitativa è stata impostata dal 1° al 17 ottobre 2025 e secondo le indicazioni del Comunicato Regionale n. 45/2019)

Secondo quanto indicato nel Regolamento Regionale 4/2017, il presente piano annuale:

- 1) definisce la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare destinato ai servizi abitativi pubblici e sociali, rilevato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio;
- 2) individua le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici e ai servizi abitativi sociali prevedibilmente assegnabili nell'anno, con particolare riferimento:

- a) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, ivi comprese quelle rilasciate dagli appartenenti alle Forze di Polizia e al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco;
 - b) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici non assegnabili per carenza di manutenzione di cui all'articolo 10;
 - c) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili nel corso dell'anno in quanto previste in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, attuativi del piano regionale dei servizi abitativi di cui all'articolo 2, comma 3, della L.R. 16/2016;
 - d) alle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali;
- 3) stabilisce, per ciascun Comune, l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza delle unità abitative di proprietà comunale, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, ultimo periodo, della L.R. 16/2016;
- 4) determina, per ciascun Comune, e sulla base di un'adeguata motivazione, l'eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale, di cui all'articolo 14, comma 1, lettera f);
- d bis) definisce, per ciascun Comune, la percentuale fino al 10% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco" di cui all'articolo 14, comma 1, lettera d);
- e) determina le unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della L.R. 16/2016;
- f) definisce le misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione previste dalle disposizioni del Titolo V della L.R. 16/2016;
- g) quantifica le unità abitative assegnate nell'anno precedente.

Desenzano del Garda – Comune Capofila

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE

Dopo la riqualificazione di uno dei 2 stabili ubicati in via E. Papa, nel corso del 2024 sono terminati i lavori di riqualificazione del 2° stabile insistente nella medesima via ed adiacente al primo (lavori di efficientamento energetico comprendenti sostituzione cappotto, serramenti esterni e caldaie). Anche un terzo stabile, nello specifico quello di via Goito, è stato oggetto nel corso del 2024 di un intervento finanziato dal Piano Nazionale Complementare al PNRR (PNC-C13) finalizzato al miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale pubblica - SAP (sostituzione cappotto esterno, serramenti, caldaie, portoncini di ingresso). I lavori hanno avuto termine nei primi mesi del 2025. All'interno del fabbricato è stato realizzato un progetto a carattere sociale, meglio declinato in successiva sezione (bando Sottocasa - Fondazione Cariplo).

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

I dati di seguito riportati sono l'esito della ricognizione per la predisposizione del Piano Annuale 2026, la cui finestra temporale è stata aperta dal 01.10.2025 al 17.10.2025 per conto dell'Ente Capofila e come già concordato in sede di Tavolo Tecnico SAP il 17.09.2025.

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. per Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto	Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA	0	134	6	6	0	0
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	24	483	12	9	0	3
COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO	0	25	0	0	0	0
COMUNE DI TREMOSINE SUL GARDA	0	10	1	1	0	0
COMUNE DI BEDIZZOLE	0	3	0	0	0	0
COMUNE DI MANERBA DEL GARDA	0	27	0	0	0	0
COMUNE DI LONATO DEL GARDA	8	56	2	1	0	0
COMUNE DI SIRMIONE	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI GARGNANO	0	17	2	2	0	0
COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA	0	12	1	0	0	0
COMUNE DI GARDONE RIVIERA	0	13	1	1	1	0
COMUNE DI SALO'	4	96	4	4	0	0
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO	0	17	1	1	0	0
COMUNE DI POZZOLENGO						
Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. per servizi abitativi transitori	Numero U.I. assegnate l'anno precedente	Numero U.I. conferite da privati	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	Soglia % eccedente il 20% per indigenti	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA	1	6	0	NO	0	0
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	0	9	0	NO	0	0
COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO	0	1	0	NO	0	0
COMUNE DI TREMOSINE SUL GARDA	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI BEDIZZOLE	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI MANERBA DEL GARDA	0	1	0	NO	0	0
COMUNE DI LONATO DEL GARDA	0	1	0	NO	0	0
COMUNE DI SIRMIONE	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI GARGNANO	1	0	0	NO	0	0
COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI GARDONE RIVIERA	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI SALO'	0	3	0	NO	3	0
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO	0	1	0	NO	0	0
COMUNE DI POZZOLENGO						

SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

In un'ottica di armonizzazione delle procedure a livello di Ambito è parso da subito opportuno, in sede di Tavolo Tecnico SAP, condividere delle linee guida comuni contenute in uno schema di Regolamento per le assegnazioni dei SAT e la definizione di criteri omogenei di valutazione delle richieste, tenuto conto anche delle indicazioni della parte politica. A fronte di questa premessa, il Comune Capofila, dopo l'approvazione delle linee di indirizzo da parte della propria Giunta Comunale, ha portato all'attenzione dell'Assemblea dei Sindaci di Ambito del 01/09/2021 uno schema di Regolamento, uno schema di modulo di domanda ed una griglia dei criteri di priorità per le assegnazioni. L'obiettivo della condivisione a livello di Ambito di tali linee

guida è quello di avere un'unità di intenti sulla materia, lasciando però liberi i Comuni di definire i punteggi di priorità da attribuire e le percentuali di alloggi da destinare a SAT, nel rispetto delle differenze anche molto marcate dei vari territori.

Il Comune Capofila di Desenzano del Garda, dopo l'approvazione del proprio Regolamento in materia di SAT (delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 10/11/2021) e l'individuazione di n. 2 alloggi (Delibera di Giunta Comunale n. 258 del 04/10/2022), ha pubblicato specifico bando in data 14/11/2022 con scadenza 15/12/2022. Con Determinazione Dirigenziale n. 1642 del 16/12/2022 è stata approvata la graduatoria del Bando SAT 2022 e nel mese di gennaio 2023 si è provveduto all'assegnazione di n. 2 alloggi.

Nel corso del 2022/2023, per l'Ambito 11 Garda - Salò, l'unico Comune oltre a Desenzano del Garda che ha assegnato un alloggio SAT è Gargnano.

Per quanto riguarda il Comune di Desenzano d/G si provvederà alla pubblicazione un bando SAT nel corso del 2025, attesa l'effettiva disponibilità dell'alloggio individuato. La modifica normativa che prevede la durata dell'assegnazione fino a 5 anni comporta una certa prudenza, non potendo contare su un turn over biennale e tenuto conto che ogni alloggio destinato a SAT viene sottratto verosimilmente per 5 anni ai servizi abitativi pubblici.

MOBILITA' ABITATIVA

L'articolo 22 del Regolamento Regionale n. 4/2017 e s.m.i. disciplina la mobilità degli assegnatari delle unità abitative situate nell'Ambito Territoriale del Piano di Zona di riferimento, al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento dovuto ad accrescimento naturale nonché di sottoutilizzo del patrimonio SAP. Per venire incontro alle esigenze di chi richiede un cambio alloggio, anche nell'ottica di ottimizzare le risorse disponibili sul territorio ed evitare i fenomeni di cui sopra, il Comune Capofila ha predisposto una "Bacheca On-Line" accessibile dal sito web del Comune. L'obiettivo è consentire agli assegnatari, se interessati ad un cambio alloggio, di inserire una manifestazione di disponibilità specificando le caratteristiche della propria unità immobiliare e di quella richiesta. Tale iniziativa, avviata in forma sperimentale nel 2022 dal Comune di Desenzano del Garda, se positiva, potrebbe essere proposta e adottata anche da altri Enti proprietari interessati, favorendo eventualmente anche i cambi tra Comuni diversi, ma appartenenti al medesimo Ambito. Si rileva, ad oggi, un sottoutilizzo dello strumento da parte dagli assegnatari, nonostante l'ampia pubblicizzazione del servizio, anche tramite il Custode Sociale, probabilmente a causa di una scarsa dimestichezza con le procedure on-line da parte del target interessato.

Appare di complessa attuazione la mobilità degli assegnatari tra Comuni che, pur appartenenti al medesimo Ambito, sono molto distanti sia dal punto di vista geografico che a livello di territorio e servizi offerti alle famiglie. Sarà comunque oggetto di riflessione del Tavolo Tecnico SAP l'opportunità di definire delle Linee guida condivise sulla materia.

Per quanto riguarda il Comune capofila, a fronte della Convenzione in atto con ALER, le istanze di cambio alloggio vengono istruite da una Commissione interna ad ALER cui partecipa anche un rappresentante del Comune e che, a seguito di valutazione, procede alla redazione di una graduatoria periodicamente aggiornata (di norma semestralmente, fatte salve le richieste che rivestono carattere di urgenza). A seguito di approvazione della graduatoria approvata con verbale n. 2 del 22.01.2025, nel primo semestre 2025 il Comune di Desenzano del Garda ha proposto il cambio alloggio ai primi due concorrenti in graduatoria mettendo a disposizione due dei 6 alloggi in quel momento disponibili. Entrambe le proposte sono state

rifiutate. Per una delle due istanze è stato concesso, valutate le motivazioni, il mantenimento in graduatoria, per l'altra è stata disposta la cancellazione (trattandosi di 2° rifiuto di alloggio adeguato). Ha avuto esito positivo un cambio alloggio consensuale tra due assegnatari in carico al Servizio Sociale Professionale. ALER ha inoltre disposto un cambio alloggio per un'unità abitativa di sua proprietà.

AZIONI DI PREVENZIONE E CONTENIMENTO DEL DEGRADO SOCIALE NEI CONTESTI SAP - SOSTEGNO "ALL'ABITARE"

Nel contesto dei servizi abitativi pubblici si sono manifestate, nel tempo, conflittualità legate alla convivenza all'interno dei complessi residenziali. Sono purtroppo frequenti situazioni di degrado urbano legate all'errato conferimento dei rifiuti nei giorni di raccolta differenziata, episodi di mancato rispetto della destinazione d'uso degli spazi comuni o non idonea gestione degli animali domestici. Inoltre, non tutti gli assegnatari rispettano i termini per l'aggiornamento dell'anagrafe utenza, con conseguente aumento del canone di locazione, messa in mora e rischio di decadenza dall'assegnazione. Questo comporta costi elevati a livello sociale che vanno a ricadere sulle amministrazioni comunali. Tali fenomeni richiedono particolare attenzione da parte dei Servizi Sociali attraverso opportune azioni preventive. Inizialmente tali azioni si sono focalizzate sui fabbricati più a rischio, individuati attraverso una mappatura sulla base di segnalazioni da parte di ALER, degli assegnatari o di cittadini risiedenti nelle zone interessate.

Nel mese di agosto 2020 l'Amministrazione Comunale di Desenzano del Garda, con deliberazione di Giunta Comunale, ha rilevato la necessità di mettere in atto un progetto sperimentale a favore dei nuclei famigliari residenti nei contesti urbani caratterizzati da maggiore conflittualità. Nel mese di settembre 2020, con specifico provvedimento dirigenziale, è stato individuato il soggetto incaricato di attivare un servizio di Custodia Sociale nelle realtà condominiali più problematiche.

Lo stesso progetto è stato confermato anche per gli anni 2021 e 2022, includendo non solo una mappatura di tutte le realtà abitative pubbliche del territorio (sia di proprietà comunale che ALER), ma anche il monitoraggio dei nuclei famigliari indigenti per i quali il Servizio Sociale professionale deve predisporre, a norma di Regolamento regionale, un progetto di accompagnamento all'autonomia. Lo stesso monitoraggio è previsto anche per le famiglie che usufruiscono dei Servizi Abitativi Transitori. L'obiettivo è quello di supportare i nuclei particolarmente fragili in un percorso di emancipazione, presupposto cardine dei progetti di inclusione sociale. La Custodia Sociale prevede anche il supporto per l'espletamento di pratiche amministrative (anagrafe utenza, contributo di solidarietà ecc.) necessarie al mantenimento dell'alloggio in un'ottica di prevenzione di situazioni ben più gravi e le cui conseguenze ricadrebbero comunque sui Servizi.

A fronte dei risultati ottenuti e del numero crescente di assegnatari che si sono rivolti ai custodi, il Comune Capofila ha confermato tale servizio anche per il biennio 2023/2024. A seguito di confronto fra l'Amministrazione del Comune di Desenzano del Garda e l'ALER di Brescia (con la quale è in corso una convenzione per la gestione del patrimonio SAP), l'Azienda ha accolto la proposta di cofinanziamento del Servizio, tenuto conto dei positivi riflessi rilevati anche per quanto concerne il patrimonio SAP di proprietà ALER.

Alla fine del 2024, in sede di rinnovo quinquennale della Convenzione tra il Comune Capofila e l'ALER di Brescia per la gestione del patrimonio SAP, l'Azienda lombarda ha accolto la richiesta del Comune di Desenzano del Garda di proseguire con il cofinanziamento del servizio di custodia sociale, convenendo sull'importanza sia in termini preventivi che di supporto ai cittadini del c.d. portierato. Nel mese di dicembre 2024, con Deliberazione di Giunta Comunale, il Comune Capofila ha dato indirizzo per la messa a sistema per

5 anni del servizio di Custodia Sociale, in linea con la Convenzione con l'Azienda Lombarda. Nei primi mesi del 2025 è stato individuato il soggetto cui affidare il servizio per il periodo 2025/2029, con un cofinanziamento da parte di ALER del 20% del costo per tutta la durata della Convenzione.

BANDO SOTTOCASA – FONDAZIONE CARIPLO: PROGETTO “V.V. VIA GOITO 2/4 – VOLT E VOCI DI UNO SPAZIO IN TRASFORMAZIONE”

“V.V. VIA GOITO 2/4 – VOLT E VOCI DI UNO SPAZIO IN TRASFORMAZIONE” è un progetto di Fabbrica Sociale del Teatro in collaborazione con: Comune di Desenzano d/G (Capofila in materia di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali per l'Ambito 11 Garda - Salò), Cooperativa Elefanti Volanti, Cooperativa Sociale La Vela, Centro di Aiuto alla Vita, Fondazione Mamré Onlus, Azienda Speciale Consortile Garda Sociale (Ente strumentale per lo svolgimento in forma associata, coordinata e unitaria delle attività dei Comuni dell'Ambito Socio Sanitario n. 11 del Garda) e ALER Brescia – Cremona - Mantova.

Il progetto nasce dall'esigenza di mettere in atto programmi che diano una risposta non solo alle necessità prettamente abitative delle persone, ma anche sull'attivazione di processi di cura e benessere, di cui l'accesso alla cultura e alla creazione di percorsi di co-creazione è parte fondamentale. L'ambito di intervento individuato è l'immobile di alloggi SAP di Via Goito 2/4 di proprietà del Comune di Desenzano, abitato da persone prevalentemente anziane e che si trovano in una situazione di fragilità economica, sociale e culturale, con un forte disagio dovuto anche alla condizione di solitudine in cui vivono.

Gli obiettivi principali che il progetto persegue sono: valorizzare gli inquilini promuovendo la partecipazione culturale e la condivisione di esperienze, stimolare il cambiamento di prospettiva della cittadinanza di Desenzano rispetto al quartiere, da luogo di “assistenza” a motore di energie per la città. La strategia che verrà messa in atto si basa sull'empowerment degli abitanti, una processualità che rimanga nel tempo anche dopo la fine del progetto e la collaborazione con un'ampia rete di associazioni presenti nello stabile e di altri progetti del Comune. Le azioni previste si suddividono in tre fasi principali volte ad un coinvolgimento degli abitanti su diversi livelli e in rispetto dei singoli, che si conclude con eventi ed iniziative aperte a tutta la cittadinanza.

Con Deliberazione di G.C. n. 272 del 19.09.2023 l'Amministrazione del Comune di Desenzano del Garda (Capofila per l'Ambito 11 Garda - Salò) ha aderito al progetto in parola mediante:

- supporto all'Associazione Fabbrica Sociale del Teatro nell'attività di informazione e diffusione delle iniziative proposte sul territorio, tra cui l'organizzazione di conferenze stampa ed inaugurazione mostra;
- collaborazione nella fase di ingaggio degli attori coinvolti e che a diverso titolo sono presenti nello stabile interessato dal progetto, ivi incluse le attività di monitoraggio e raccolta di feedback qualitativi;
- riconoscimento di un contributo quale quota di cofinanziamento della proposta progettuale di € 3.000,00.

In data 26.09.2023 il progetto è stato inviato a Fondazione Cariplo.

Il progetto risulta tra quelli finanziati da Fondazione Cariplo, come da elenco dei contributi deliberati dal Cda del 19.12.2023, per un totale di € 50.000,00.

Lo stabile SAP all'interno del quale verrà sviluppato il progetto è stato oggetto di riqualificazione con lavori di efficientamento energetico (sostituzione cappotti, serramenti, caldaie).

Il progetto ha messo in relazione gli abitanti dello stabile con la comunità e con gli altri servizi del Comune di Desenzano, come il Punto Giovani, ponendosi l'obiettivo di mettere in atto programmi che diano una risposta non solo alle necessità prettamente abitative delle persone, ma anche sull'attivazione di processi di cura e benessere, quali l'accesso alla cultura e alla partecipazione di percorsi di co-creazione artistica. Sono stati infatti organizzati laboratori che hanno portato ad individuare ed arricchire degli spazi di condivisione e alla creazione di un orto a uso comune, che permetteranno agli inquilini di incontrarsi in un ambiente accogliente.

Il progetto si è concluso in data 22/05/2025 con la realizzazione di *Biútiful*, una performance itinerante che sensibilizza la cittadinanza circa il tema delle case popolari. I giorni successivi si sono svolte tre repliche della performance, aperte alla cittadinanza.

MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

La Legge regionale n. 16/2016 all'art. 2 lettera d) individua tra le funzioni regionali la realizzazione di piani e programmi di contrasto all'emergenza abitativa e all'art. 3, riconosce ai Comuni un ruolo di coordinamento per le azioni di contrasto all'emergenza stessa, attraverso azioni di sostegno alla locazione. Secondo le specifiche e piuttosto diversificate esigenze territoriali, ciascun Comune dell'Ambito promuove idonee misure, come definite dal titolo V della LR n. 16/2016, volte a sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione:

- Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui;
- Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale;
- Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione;
- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di Morosità Incolpevole;
- Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione.

L'anno 2025 è stato caratterizzato dalla completa ripresa delle attività economiche e di conseguenza dell'occupazione, anche se sono prevalenti, soprattutto per quanto attiene gli utenti che accedono ai Servizi Abitativi Pubblici, gli impieghi a carattere stagionale. Il territorio del Garda presenta tuttavia peculiarità del mercato immobiliare tali da rendere difficoltoso il reperimento di alloggi ad un canone sopportabile.

Per questo motivo la problematica abitativa è costantemente attenzionata e rimane attivo (per i Comuni ad alta tensione abitativa) il fondo per le morosità incolpevoli*.

Nel corso del 2024 Regione Lombardia non ha confermato i fondi per la c.d. "Misura Unica", contributo a valere sul canone di locazione nel mercato privato la cui finalità è quella di prevenire situazioni di grave morosità. Tuttavia, con DGR n. XII/3735 del 30.12.2024, sono state prorogate al 31.12.2025 le risorse destinate ai Comuni ad alta tensione abitativa per il contenimento degli sfratti. Per quanto concerne la "Misura Unica 2025" non ci sono aggiornamenti.

MISURE PER L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE A CONTRASTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA

Comune Capofila	Misura	Descrizione	Importo	Beneficiari
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. 5395/2021 D.G.R. 1001/2023 D.G.R. 3735/2024	ATTUAZIONE DELLE INIZIATIVE A SOSTEGNO DEGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI*	Residuo gennaio 2025: € 24.465,40	Beneficiari n. 1 – IMPORTO EROGATO € 3.780,00
Comune di Desenzano del Garda	Bando Affitto Comunale 2025 – delibera di G.C. n. 64 del 25.02.2025	Misura premiale per cittadini con ISEE pari o inferiore ad € 10.140,00 in regola con il pagamento degli affitti	Stanziamiento € 62.000,00 – contributo previsto € 1.000,00 a famiglia – Fondo integrato di € 282.000,00	Beneficiari n. 62 + 282 = 344
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 2563/2024 Bando con scadenza 19.12.2024	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ' PER ASSEGNATARI ALLOGGI SAP DI PROPRIETÀ' COMUNALE	€ 7.977,29	Contributo contabilizzato 2025 Beneficiari 15 Erogato € 7.977,29
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 2563/2024 Bando con scadenza 19.12.2024	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ' PER ASSEGNATARI ALLOGGI SAP DI PROPRIETÀ' ALER	€ 40.329,68	Contributo contabilizzato 2025 Beneficiari 31 Erogato € 40.329,68
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. 4365/2025 Bando con scadenza dicembre 2025	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ' PER ASSEGNATARI ALLOGGI SAP DI PROPRIETÀ' COMUNALE	€ 10.645,53	Istruttoria e graduatoria nel 2026

* Con DGR n. XII/3735 del 30.12.2024, sono state prorogate al 31.12.2025 le risorse destinate ai Comuni ad alta tensione abitativa per il contenimento degli sfratti (morosità incolpevole).

**ALTRI COMUNI AMBITO CHE HANNO ATTIVATO MISURE PER L'ACCESSO E IL
MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE A CONTRASTO
DELL'EMERGENZA ABITATIVA**

Comune	Misura	Descrizione	Importo	Beneficiari
Bedizzole	Servizio housing sociale	Il servizio sociale offre progetti personalizzati per aiutare le persone in difficoltà abitativa e fragilità sociale a raggiungere l'autonomia, mettendo a disposizione 8 appartamenti comunali con assistenza abitativa e supporto socio-educativo	€ 12.600 servizio educativo + costi di manutenzione e utenze (luce/ acqua e gas)	Beneficiari n.23
Bedizzole	Contributo economico per accesso o mantenimento alloggio	Contributo economico per famiglie in difficoltà economica o vulnerabili che affrontano uno sfratto esecutivo, destinato a coprire le spese di emergenza abitativa	€ 2.401,00	Beneficiari n.4
Calvagese della Riviera	Contributo sostegno utenze domestiche	Accordo con sindacati pensionati 2024 ma liquidati 2025	€ 1.744,00	Beneficiari n.8
	Contributo sostegno utenze domestiche	Contributo di solidarietà per assegnatari alloggi sap di proprietà comunale anno 2025	€ 1.692,14	in fase di attivazione (chiusura bando 31/12/2025)
Gardone Riviera	Contributo economico	Contributo di solidarietà SAP	€ 295,96	Beneficiari n.2
Lonato del Garda	Contributo di solidarietà 2025	Il contributo di solidarietà è un'agevolazione economica erogata dalla regione Lombardia per sostenere gli assegnatari di alloggi sap (servizi abitativi pubblici) in difficoltà economica, coprendo i costi della locazione (canone e spese a rimborso) ed eventuali debiti pregressi	Bando in fase di pubblicazione	/

Lonato del Garda	Misure per il sostegno della morosità incolpevole	Strategia integrata per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in affitto, con contributi a fondo perduto e azioni per prevenire sfratti e morosità incolpevole. La Regione Lombardia ha assegnato al Comune di Lonato del Garda 51.261,90 euro (fondi statali del 2021) per aiutare gli inquilini in difficoltà economica non dovuta a loro colpa, con validità prorogata fino al 31/12/2025	Bando annuale	/
Manerba del Garda	Contributo per il sostegno alle locazioni -misura unica annuale. unione comuni Valtenesi anno 2024	Bando annuale approvato dall'unione dei comuni della Valtenesi. La misura è prevista anche per l'anno 2025	€ 40.000,00	Beneficiari n.65
Moniga	Avviso per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione	Contributo affitto anno 2024	€ 16.000,00	Beneficiari n.24
Padenghe	Bando contributi affitto tramite l'unione comuni della Valtenesi	Erogazione di contributi alle persone in affitto con isee inferiore a € 15.000 che presentano domanda	€ 26.000,00	Beneficiari n.25
Polpenazze	Bando affitti	Contributo economico di € 400 a coloro che hanno requisito ISEE inferiore a 15.000	€ 4.000,00	Beneficiari n.8/10
Salò	Morosità incolpevole	Erogazione contributo regionale per morosità incolpevole	€ 12.000,00	Residenti
	Contributo affitti	Erogazione contributi per sostegno affitti	€ 20.000,00	Residenti
San Felice del Benaco	Contributo sostegno spese locazione e utenze domestiche	Contributo economico a sostegno delle famiglie per il pagamento del canone di locazione e delle utenze domestiche	€ 28.000,00	Bando in fase di deliberazione

Sirmione	Contributo fondo affitto 2025	Contributo assegnato al proprietario in base all'isee e al nucleo familiare del richiedente	Da € 300,00 a € 1000,00 budget € 167.500,00	In fase di attuazione
Soiano del Garda	Contributo affitti	Bando per contributo affitto 2025	In fase di definizione	In fase di definizione
Toscolano Maderno	Contributo di solidarietà	Contributo dedicato ad utenti SAP	totale fondi REGIONALI utilizzati: €3.134,29	Beneficiari n.6
	FSA comunale	Contributo di €500 una tantum fino a esaurimento fondi. per nuclei con isee sotto €9000	non ancora erogato - previsto per DICEMBRE 2025 tot. Fondi previsti: €33.000,00	Potenziali beneficiari n.66

ITER SUCCESSIVO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ANNUALE

Il presente Piano Annuale 2026 dell'Ambito 11 Garda - Salò è stato inviato per eventuali rilievi/osservazioni all'ALER di Brescia in data 04.11.2025 – prot. n. 67772 in ottemperanza a quanto previsto dal Comunicato regionale n. 45 del 02/04/2019, punto 2, lettera e) – ora Comunicato n. 114 del 27.10.2025.

In data 06.11.2025 la stessa Azienda, con comunicazione protocollo n. 2025-0063679 ha espresso parere positivo.

Il Piano Annuale 2026 è stato approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 17.12.2025 trasmesso a Regione Lombardia tramite caricamento sulla Piattaforma Informatica e pubblicato sui siti istituzionali dei Comuni e degli enti proprietari, così come indicato nel Comunicato Regionale n. 45 del 02/04/2019.

A seguito delle novità normative introdotte dalla Legge Regionale 20 maggio 2022, n. 9, è decaduto l'obbligo per i Comuni Capofila della pubblicazione di 2 avvisi l'anno.