



PIANO ANNUALE OFFERTA ABITATIVA ANNO 2025

AMBITO 11 GARDA

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 del Garda.

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 Flaminii, 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".

ANALISI DEL CONTESTO

GEOGRAFIA: l'ambito 11 - Garda 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 Programmatorio nr. 3. L'Ambito 11 Garda 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 programmatorio 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 126.282 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 km ²)	Densità Popolazione (ab/km ²)
Sub-area Alto Lago	Limone sul Garda	1.164	23,03	50,55
	Gardone Riviera	2.642	21,39	123,5
	Gargnano	2.761	76,75	35,97
	Magasa	106	19,11	5,55
	Salò	10.494	27,30	384,33
	Toscolano Maderno	7.593	58,17	130,53
	Tignale	1.203	45,86	26,23
	Tremosine	2.066	72,68	28,43
	Valvestino	171	31,12	5,49
	subtotale area	28.200	375	

	incidenza % totale	22%	53%	
Sub-area Valtenesi	Manerba	5.412	36,63	147,75
	Moniga	2.579	14,65	176,01
	Padenghe sul Garda	4.696	26,81	175,16
	Polpenazze del Garda	2.691	9,12	295,08
	Puegnano del Garda	3.483	10,97	317,46
	San Felice del Benaco	3.471	20,22	171,69
	Soiano	1.920	5,77	332,56
	subtotale area	24.252	124	
	incidenza % totale	19%	17%	
Sub-area Entroterra	Bedizzole	12.314	26,44	465,67
	Calvagese della Riviera	3.585	11,74	305,45
	Lonato del Garda	16.821	68,20	246,66
	subtotale area	32.720	106	
	incidenza % totale	26%	15%	
Sub-area Basso Lago	Desenzano del Garda	29.208	59,26	492,86
	Pozzolengo	3.553	21,33	166,6
	Sirmione	8.349	26,25	318,08
	subtotale area	41.110	107	
	incidenza % totale	33%	15%	
	TOTALI	126.282	713	

DEMOGRAFIA: l'andamento demografico rilevato nel primo Piano di Zona mostra un incremento costante della popolazione residente. Nel 2004 il numero si attestava su 111.610 abitanti, il dato al 01/01/2019 è pari a 126.371 e mostra un aumento percentuale complessivo del 13%. Dalla comparazione dei dati con quelli relativi alla precedente triennalità di programmazione, in linea con i dati nazionali, emerge un'inflessione della fascia riferita alla prima infanzia (- 8%) determinata da un'evidente diminuzione della natalità ed un aumento della popolazione anziana (+ 4%). Il tasso di invecchiamento della popolazione residente aggiornato risulta pari al 157,66%. Anche per il dato inherente alla popolazione straniera residente si registra un leggero decremento (- 2%), dovuto in parte alla diminuzione dei flussi migratori e in parte all'acquisizione della cittadinanza italiana da parte di cittadini provenienti da paesi terzi.



DATI DEMOGRAFICI SINTETICI: La rilevazione del più recente Piano di Zona 2021-2023 - il dato verrà allineato a quanto riportato nel nuovo Piano di Zona 2024-2026 in fase di adozione - vede una popolazione complessiva pari a 126.282 abitanti di cui, al 01.01.2021, 61.471 Maschi e 64.811 Femmine. L'andamento demografico degli ultimi tre anni è rappresentato nella tabella seguente:

Anno di riferimento	2019			2020			2021			SALDO Variazione
	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	
Bedizzole	6.051	6.135	12.186	5.974	6.095	12.069	6.136	6.178	12.314	128
Calvagese della Riviera	1.737	1.763	3.500	1.757	1.771	3.528	1.789	1.796	3.585	85
Desenzano del Garda	13.721	15.281	29.002	13.872	15.378	29.250	13.918	15.290	29.208	206
Gardone Riviera	1.295	1.346	2.641	1.295	1.335	2.630	1.309	1.333	2.642	1
Gargnano	1.348	1.464	2.812	1.344	1.471	2.815	1.320	1.441	2.761	-51
Limone sul Garda	566	586	1.152	554	587	1.141	571	593	1.164	12
Lonato del Garda	8.165	8.333	16.498	8.221	8.401	16.622	8.330	8.491	16.821	323
Magasa	67	55	122	61	48	109	58	48	106	-16
Manerba del Garda	2.613	2.637	5.250	2.647	2.648	5.295	2.719	2.693	5.412	162
Moniga del Garda	1.260	1.305	2.565	1.256	1.325	2.581	1.263	1.316	2.579	14
Padenghe sul Garda	2.232	2.395	4.627	2.262	2.399	4.661	2.285	2.411	4.696	69
Polpenazze del Garda	1.299	1.347	2.646	1.314	1.338	2.652	1.350	1.341	2.691	45
Pozzolengo	1.761	1.743	3.504	1.779	1.764	3.543	1.786	1.767	3.553	49
Puegnago del Garda	1.676	1.728	3.404	1.687	1.765	3.452	1.716	1.767	3.483	79
Salò	4.893	5.618	10.511	4.924	5.597	10.521	4.907	5.587	10.494	-17
San Felice del Benaco	1.668	1.753	3.421	1.670	1.756	3.426	1.672	1.799	3.471	50
Sirmione	3.852	4.206	8.058	3.871	4.250	8.121	4.012	4.337	8.349	291
Solano del Lago	916	918	1.834	955	938	1.893	968	952	1.920	86
Tignale	580	643	1.223	576	633	1.209	569	634	1.203	-20
Toscolano-Maderno	3.771	4.042	7.813	3.729	3.981	7.710	3.674	3.919	7.593	-220
Tremosine sul Garda	1.040	1.046	2.086	1.034	1.028	2.062	1.032	1.034	2.066	-20
Valvestino	91	88	179	89	89	178	87	84	171	-8
TOTALI	60.602	64.432	125.034	60.871	64.597	125.468	61.471	64.811	126.282	1.248

Complessivamente il saldo si attesta a valore positivo, con soli 7 comuni con saldo negativo, e un incremento della popolazione d'ambito pari al +1%. Dato positivo se paragonato alla tendenza nazionale in cui, complessivamente, vi è una decrescita demografica annua media pari a – 0,52% e al dato regionale che è invece ancora assestato su una variazione in crescita, ma con media annua pari a +0,03% (Dati ISTAT). La struttura demografica per età si compone invece come segue:

FASCE D'ETA'	ALTO GARDA		VALTENESI		ENTROTERRE		BASSO GARDA		COMPLESSIVO	
	individui	% area	individui	% TOT						
0-3 anni	708	3%	672	3%	1.080	3%	1.137	3%	3.597	3%
4-10 anni	1.471	5%	1.456	6%	2.248	7%	2.497	6%	7.672	6%
11-17 anni	1.727	6%	1.639	7%	2.443	7%	2.778	7%	8.587	7%
18-29 anni	3.018	11%	2.672	11%	4.042	12%	4.752	12%	14.484	11%
30-49 anni	6.640	24%	6.629	27%	9.331	29%	11.021	27%	33.621	27%
50-64 anni	6.765	24%	6.031	25%	7.414	23%	9.619	23%	29.829	24%
65-79 anni	5.087	18%	3.673	15%	4.349	13%	6.243	15%	19.352	15%
over 80 anni	2.784	10%	1.480	6%	1.813	6%	3.063	7%	9.140	7%
<i>tot popolazione per area</i>	<i>28.200</i>		<i>24.252</i>		<i>32.720</i>		<i>41.110</i>		<i>126.282</i>	

La distribuzione della popolazione straniera all'interno del territorio è la seguente:

Tipo di indicatore demografico	Selezione periodo	Età totale			popolazione al 1° gennaio			2020			2021		
		2019			2020			2021			2021		
		Sesso	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine	totale	maschi	femmine
Territorio													
Bedizzole			681	747	1428	656	731	1387	698	734	1432		
Calvagese della Riviera			157	148	305	155	147	302	162	155	317		
Desenzano del Garda			1538	2256	3794	1577	2315	3892	1702	2243	3945		
Gardone Riviera			115	138	253	121	136	257	131	138	269		
Gargnano			115	158	273	117	156	273	116	156	272		
Limone sul Garda			66	77	143	69	84	153	80	96	176		
Lonato del Garda			849	965	1814	872	976	1848	988	1022	2010		
Magasa			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Manerba del Garda			274	339	613	270	330	600	312	342	654		
Moniga del Garda			123	187	310	114	174	288	126	164	290		
Padenghe sul Garda			177	270	447	175	262	437	176	248	424		
Polpenazze del Garda			81	126	207	83	126	209	87	119	206		
Pozzolengo			121	144	265	128	156	284	138	163	301		
Puegnago del Garda			104	138	242	111	145	256	121	151	272		
Salò			425	530	955	439	518	957	428	510	938		
San Felice del Benaco			142	130	272	142	139	281	140	151	291		
Sirmione			465	626	1091	482	645	1127	566	654	1220		
Solano del Lago			77	102	179	78	104	182	73	98	171		
Tignale			50	70	120	56	69	125	55	70	125		
Toscolano-Maderno			450	554	1004	433	537	970	432	516	948		

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

PREMESSA

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 scivolate 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 riscorso 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 direttive 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 territorio dell'Ambito 11-Garda, 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.

AGENZIA DELL'ABITARE

Nel tentativo di dare una risposta concreta alle problematiche esposte in premessa, gli Ambiti territoriali n. 11 Garda e n. 10 Bassa Bresciana Orientale hanno avviato in forma sperimentale il progetto "Agenzia dell'Abitare" a valere su risorse premiali relative alla programmazione 2021/2023 dei Piani di Zona di cui alla DGR 4563/2021, ottenendo da Regione Lombardia specifico finanziamento per la realizzazione dello stesso. Nel bimestre marzo/aprile 2023 i due Ambiti hanno definito la progettazione esecutiva che ha costituito i contenuti del Capitolato prestazionale della procedura di affidamento, attraverso la quale è stata individuata una società cooperativa sociale con pluriennale esperienza nel settore delle politiche abitative.

Il progetto, della durata di un anno, ha avuto avvio il 03.07.2023 con la finalità di offrire un servizio di orientamento e consulenza per le persone residenti nei due Ambiti Territoriali in cerca di alloggio e per i proprietari di immobili. Si configura come luogo di incontro tra domanda e offerta, una bussola per

orientare il cittadino in cerca di un alloggio in locazione ma anche per i proprietari di immobili che necessitano di consulenza e assistenza. L'obiettivo è favorire il *matching* domanda/offerta valutando e sostenendo abbinamenti possibili tra potenziali inquilini e proprietari. Viene offerta assistenza gratuita per le richieste di contributi delle misure per il mantenimento dell'alloggio in locazione e informazioni sulle iniziative promosse dagli Ambiti, dalle Amministrazioni comunali o dalla Regione in materia di politiche abitative. L'Agenzia dell'Abitare collabora nelle attività di pianificazione delle politiche abitative per i Comuni e l'Ufficio di Piano nell'ottica di un ampliamento dell'offerta abitativa a canoni inferiori a quelli di mercato. Per quanto riguarda l'Ambito 11 - Garda sono state individuate due sedi territoriali, dislocate sul territorio, presso i Comuni di Desenzano del Garda e di Salò. Lo sportello è ad accesso libero una mattina a settimana per ognuna delle due sedi preposte. Oltre all'attività di sportello nei due Comuni sopra indicati è prevista un'attività di back-office da remoto.

REPORT FINALE

L'azione sperimentale dell'Agenzia ha permesso di:

- Orientare e accompagnare i cittadini sulle misure di sostegno e/o nell'accesso ai bandi di assegnazione SAP d'Ambito;
- Costruire e mappare l'offerta residenziale esistente sul territorio, includendo anche strutture abitative temporanee quali housing, co-housing e/o altre tipi di alloggi messi a disposizione per target vulnerabili;
- Raccogliere e verificare l'organizzazione dell'offerta di alloggi sul libero mercato sfitti disponibili per la locazione a canone concordato, a canone calmierato rispetto al libero mercato attraverso contatti diretti con i proprietari;
- Raccogliere e verificare l'organizzazione della domanda dei nuclei familiari che presentano un bisogno abitativo che non può trovare risposta nell'edilizia residenziale pubblica o nel libero mercato, verificando in particolare la loro capacità economica e l'effettiva sostenibilità mensile del canone concordato.

Nei primi sei mesi di esercizio degli sportelli dell'Agenzia sono state complessivamente prese in carico 198, di cui 126 dell'Ambito Garda. Delle istanze pervenute: 29 sono state segnalate per il tramite dei servizi sociali comunali e relative ad escomi per morosità già convalidati; 96 sono state richieste di cittadini alla ricerca di un nuovo alloggio sul libero mercato a canone più basso ovvero con una maggiore superficie; 49 sono state richieste di cittadini alla ricerca di un nuovo alloggio sul libero mercato per finita locazione del contratto vigente. Nel corso del 2023 si sono tenuti 4 incontri a cadenza trimestrale di valutazione e monitoraggio del progetto che hanno visti coinvolti i referenti dell'impresa Sociale Affidataria del servizio e un referente per ciascuno Ambito territoriale. I quattro incontri hanno consentito di definire:

- Il data base di raccolta dei dati degli accessi, della tipologia di target e richieste;
- Le modalità di ricerca sul mercato privato delle unità immobiliari come potenziale offerta della domanda rilevata dall'agenzia;
- Le modalità per elaborare un dataset per implementare un primo osservatorio di informazioni utile agli Ambiti per la programmazione degli interventi di politica sociale territoriale;
- Le modalità per meglio finalizzare le risorse in capo agli enti locali (mantenimento abitazione in locazione, morosità incolpevole, ecc) alla facilitazione dell'incontro dell'offerta abitativa sul libero mercato.

Sempre nel 2023 si sono tenuti 4 incontri a cadenza trimestrale di valutazione e monitoraggio del progetto che hanno visti coinvolti i referenti dell'impresa Sociale Affidataria del servizio e un referente per ciascuno Ambito territoriale. I quattro incontri hanno consentito di definire:

- Il data base di raccolta dei dati degli accessi, della tipologia di target e richieste;
- Le modalità di ricerca sul mercato privato delle unità immobiliari come potenziale offerta della domanda rilevata dall'agenzia;

- Le modalità per elaborare un dataset per implementare un primo osservatorio di informazioni utile agli Ambiti per la programmazione degli interventi di politica sociale territoriale;
- Le modalità per meglio finalizzare le risorse in capo agli enti locali (mantenimento abitazione in locazione, morosità incolpevole, ecc) alla facilitazione dell'incontro dell'offerta abitativa sul libero mercato.

Si sono tenute complessivamente tre sedute del Tavolo di Raccordo nel secondo semestre 2023 a cadenza bimestrale. Nella previsione del progetto iniziale il tavolo aveva l'obiettivo di riorganizzare la raccolta dei dati per ricostruire informazioni sullo stato del patrimonio privato sfitto e inutilizzato e di promuovere spazi di co-progettazione delle politiche abitative tra pubblico e privato, coinvolgendo anche soggetti diversi rispetto ai tradizionali attori del welfare. Il volume di attività iniziale dell'agenzia, le istanze rilevate, l'insieme delle relazioni tra i singoli comuni e gli operatori dell'agenzia hanno fatto sì che il Tavolo di raccordo diventasse più un luogo di:

- Lettura e condivisione dei fattori che determinano il bisogno abitativo che sono tra loro molto variegati;
- Individuazione dei fattori/condizioni che fungono da leva per individuare possibili soluzioni al problema casa, che nei singoli territori e in particolare negli operatori sociali e visto in molti casi come un problema "non risolvibile". Tale visione oltre a generare ansia e frustrazione limita la possibilità di determinare scenari diversi dall'esistente;
- Conoscere ed approfondire esperienze già in essere che hanno consentito di fornire servizi e supporti economici utili a facilitare l'incontro tra domanda e offerta di alloggi in affitto. In tal senso il Tavolo di raccordo è stato anche aperto agli operatori sociali dei Comuni, dei servizi socio sanitari di Asst (Consultorio, Cps, Sert) e al terzo settore locale che opera nei servizi di contrasto alla povertà e fragilità sociale.

Il progetto si è chiuso alla fine di giugno 2024. Si dà atto che l'operatore di Agenzia dell'Abitare, su indicazione dell'Ambito, ha fornito ai cittadini durante l'apertura del bando SAP 2024, un servizio di supporto alla presentazione dell'istanza on-line, convertendo quota parte delle ore di sportello a tale servizio.

PERCORSO PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO ANNUALE 2025

Il percorso di definizione del Piano Annuale 2025 non può prescindere dall'analisi dei bandi 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 bando SAP 2024 (di cui all'ID 9180) è stato aperto dal 22.04.2024 al 31.05.2024. A fronte della convenzione in atto tra Regione Lombardia e i Sindacati degli inquilini per l'accesso alla Piattaforma Informatica Regionale in qualità di operatori, è stata chiesta a tali Associazioni la disponibilità a formulare con l'Ambito uno specifico accordo per il supporto ai cittadini alla presentazione dell'istanza. Al netto della disponibilità di uno dei Sindacati, non è stato possibile attivare tale servizio per la difficoltà da parte delle organizzazioni a coprire territorialmente, con appositi sportelli, tutte le sub-aree afferenti l'intero distretto. Si è pertanto provveduto ad organizzare il servizio tramite l'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale che ha attivato l'assistenza per tutti i Comuni dell'Ambito, individuando una postazione per ogni sub-area, accessibile su appuntamento in giorni e orari dedicati. Per l'assistenza sono state anche riconvertite alcune ore di sportello di Agenzia dell'Abitare.

Il numero complessivo di alloggi messi a bando nell'Ambito sono n. 30, suddivisi su 9 Comuni. Di questi 30, n. 25 sono di proprietà comunale e n. 5 di proprietà ALER:

DESENZANO 6 Comune
SALO' 4 Comune + 2 Aler
TREMOSINE 5 Comune
SAN FELICE 1 Comune
TOSCOLANO 3 Comune + 1 Aler
GARGNANO 1 Comune + 1 Aler
LONATO 2 Comune + 1 Aler
MANERBA 2 Comune
BEDIZZOLE 1 Comune

Durante il periodo di apertura del bando 2024 sono pervenute al Comune Capofila n. 135 istanze, di cui n. 40 da parte di cittadini indigenti e n. 95 non indigenti. Delle 135 istanze complessive, n. 36 afferiscono a concorrenti residenti in altri Comuni dell'Ambito (circa il 27%). Il n. complessivo di istanze presentate per l'intero Ambito 11-Garda corrisponde a n. **626**, di cui **459** per alloggi di proprietà comunale e **167** di proprietà ALER. Le **459** istanze raccolte dai Comuni sono così suddivise: Desenzano del Garda n. 135 – Salò n. 95 – San Felice d/B n. 11 – Toscolano Maderno n. 38 – Tremosine n. 14 – Gargnano n. 7 – Lonato d/G n. 129 – Manerba d/G n. 23 – Bedizzole n. 7. Le **167** Istanze raccolte da ALER risultano invece così distribuite: Toscolano Maderno n. 14 – Salò n. 106 – Lonato del Garda n. 44 – Gargnano n. 3.

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, pertanto la graduatoria di ogni singolo Comune è composta non solo da cittadini del Comune stesso (come avveniva in forte prevalenza con la vecchia normativa) ma anche di quelli di altri Comuni dell'Ambito (e talvolta anche di altri Ambiti, essendo il bando aperto anche ai non residenti che lavorano in quel Comune). Le graduatorie ALER sono invece distinte per Comuni sui quali insistono i loro alloggi. Anche le graduatorie ALER vedono una composizione di cittadini di diversi Comuni.

Si sottolinea inoltre che fino al 2022 i cittadini potevano indicare fino ad un massimo di n. 5 alloggi di enti proprietari diversi, pertanto lo stesso concorrente si trovava molto spesso collocato in più graduatorie, con conseguente difficoltà ad estrapolare il numero effettivo di istanze, tenuto conto del numero di comuni dell'Ambito (22) e dei numerosi alloggi di proprietà ALER distribuiti su tutto il distretto. Dal 2023 il n. di alloggi selezionabili è stato ridotto a n. 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 sul graduatorie di altri Comuni).

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 4 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 2024 il Tavolo tecnico si è riunito n. 3 volte, confrontandosi sulle consuete tematiche afferenti il quadro normativo in continua evoluzione e per la stesura del cronoprogramma in merito alle incombenze cui adempiere nel corso dell'anno: pubblicazione e programmazione avviso SAP, gestione graduatorie ed assegnazioni, redazione Piano Annuale, riflessioni sul 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 ha visto impegnati i Comuni dell'Ambito 11-Garda attraverso un lavoro su due livelli: il Tavolo Tecnico SAP, composto dai referenti delle 4 Sub-aree dell'Ambito 11-Garda 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 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.

CONTENUTI DEL PIANO ANNUALE

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). Termine lavori previsto entro la fine del 2024. All'interno del fabbricato è inoltre in corso la realizzazione di 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 2025, la cui finestra temporale è stata aperta dal 14 al 21 ottobre 2024 come da nota inviata a tutti gli Enti proprietari dall'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale per conto dell'Ente Capofila e come già concordato in sede di Tavolo Tecnico SAP il 16.10.2024.

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 turnover	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	132	6	6	0	0
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	24	483	21	10	0	11
COMUNE DI GARDONE RIVIERA	0	1	1	1	0	0
COMUNE DI BEDIZZOLE	0	3	0	0	0	0
COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI LONATO DEL GARDA	8	56	1	1	0	0
COMUNE DI GARGNANO	0	17	0	0	0	0
COMUNE DI SALO'	4	100	2	2	0	0
COMUNE DI MANERBA DEL GARDA	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI SIRMIONE	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI TREMOSINE SUL GARDA	0	1	1	0	0	0
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO	0	14	0	1	0	0
COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
COMUNE DI POZZOLENGO	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

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	10	0	NO	0	0
COMUNE DI GARDONE RIVIERA	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI BEDIZZOLE	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI TOSCOLANO-MADERNO	0	3	0	NO	0	0
COMUNE DI LONATO DEL GARDA	0	2	0	NO	0	0
COMUNE DI GARGNANO	1	1	0	NO	0	0
COMUNE DI SALO'	0	4	0	NO	0	0
COMUNE DI MANERBA DEL GARDA	0	2	0	NO	0	0
COMUNE DI SIRMIONE	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI TREMOSINE SUL GARDA	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO	0	0	0	NO	0	0
COMUNE DI CALVAGESE DELLA RIVIERA	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
COMUNE DI POZZOLENGO	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

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, 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'amplia 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.

Nel corso del 2024 sono pendenti, per il Comune Capofila, n. 2 istanze di cambio alloggio tra Ambiti, una dal Comune di Mantova al Comune di Desenzano del Garda (accolta in data 18.09.2024) ed una dal Comune di Desenzano del Garda al Comune di Brescia, entrambe inserite nella graduatoria cambi.

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 familiari 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 familiari 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.

Nel corso 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.

Entro la fine del 2024 il Comune Capofila provvederà alla messa a sistema del servizio sul territorio di Desenzano del Garda per il periodo 2025-2029 attraverso l’individuazione di specifico soggetto.

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

“V.V. VIA GOITO 2/4 – VOLTI 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), Cooperativa Elefanti Volanti, Cooperativa Sociale La Vela, Centro di Aiuto alla Vita, Fondazione Mammì 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 Bs-Cr-Mn.

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) 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 al momento in fase di riqualificazione con lavori di efficientamento energetico (sostituzione cappotti, serramenti, caldaie). Il termine dei lavori con conseguente smantellamento dei ponteggi è previsto entro la fine del 2024, la realizzazione del progetto, che prevede una serie di step già avviati nel mese di settembre 2024, è prevista tra la primavera e l'estate del 2025.

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 2024 è stato caratterizzato dalla completa ripresa (già avviata nel corso del 2023) 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 altra tensione abitativa) il fondo per le morosità incolpevoli*.

Per quanto riguarda le misure di Ambito a valere sul canone di locazione anno 2024, si precisa il mancato finanziamento da parte di Regione Lombardia della c.d. "Misura Unica".

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. N. XI/5395/2021 D.G.R. 1001/2023	ATTUAZIONE DELLE INIZIATIVE A SOSTEGNO DEGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI*	Residuo gennaio 2024: € 62.315,40 Residuo al 31.12.2024 € 24.465,40	Beneficiari n. 6 Erogati € 37.850,00 Media contributo € 6.308,33
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 298/2023	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ PER ASSEGnatARI ALLOGGI SAP DI PROPRIETÀ COMUNALE	€ 16.280,68	Beneficiari n. 23 Totale erogato nel corso del 2024 € 16.280,68
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 298/2023	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ PER ASSEGnatARI ALLOGGI SAP DI PROPRIETÀ ALER	€ 77.391,33	Beneficiari n. 61 Totale erogato nel corso del 2024 € 77.391,33
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 2563/2024	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ PER ASSEGnatARI ALLOGGI SAP DI PROPRIETÀ COMUNALE	€ 7.977,29	Bando con scadenza 19.12.2024

* Si precisa che con nota Protocollo U1.2024.0052804 del 23/10/2024, Regione Lombardia ha comunicato che i fondi residui al 31.12.2024, che non risultino vincolati come stanziamenti in procedure ad evidenza pubblica emanate entro e non oltre il 30 novembre 2024 oppure in provvedimenti per lo scorrimento di graduatorie vigenti, saranno oggetto di procedimento di revoca.

Comune	misura	Importo	Descrizione	Beneficiari
SALO'	BANDO AFFITTO MOROSITÀ' INCOLPEVOLE	EURO 42.400,00	CONTRIBUTO DI 3 MENSILITÀ' INQUILINI IN ALLOGGI PRIVATI SENZA PROCEDURA DI SFRATTO 2024	46
SALO'	BANDO SFRATTI	EURO 2.750,00	CONTRIBUTO REGIONALE D.G.R. 5644/2016	1
SALO'	CONTRIBUTO SOLIDARIETÀ' INQUILINI SAP	EURO 11.163,59	LIQUIDATI 2024	13
SALO'	CONTRIBUTI STRAORDINARI PER SOSTEGNO ALL'ABITARE	EURO 1.931,00	CONTRIBUTI COMUNALI STRAORDINARI PER SITUAZIONI DI EMERGENZA (ES DISTACCO FORNITURE)	4
SALO'	CONTRIBUTI SOSTEGNO UTENZE DOMESTICHE	EURO 2.950,00	ACCORDO CON SINDACATI PENSIONATI 2023 MA LIQUIDATI 2024	17
SIRMIONE	FONDO SOSTEGNO AFFITTO ANNO 2024	EURO 166.000,00	CONTRIBUTO IN BASE ALL'ISEE, VERSATO AL PROPRIETARIO	244
BEDIZZOLE	CONTRIBUTO ECONOMICO PER ACCESSO O MANTENIMENTO ALLOGGIO	EURO 2.401,00	LA MISURA E' FINALIZZATA A SOSTENERE I NUCLEI FAMIGLIAI IN CONDIZIONI DI DISAGIO ECONOMICO O IN CONDIZIONI DI PARTICOLARE VULNERABILITÀ' SOTTOPOSTI A SFRATTO ESECUTIVO PER IL TRAMITE DELL'EROGAZIONE DI UN CONTRIBUTO PER IL PAGAMENTO DEL PRONTO INTERVENTO ABITATIVO	4
BEDIZZOLE	SERVIZIO DI HOUSING SOCIALE	EURO 12.600,00 SERVIZIO EDUCATIVO + COSTI DI MANUTENZIONE E UTENZE (LUCE-ACQUA-GAS)	IL SERVIZIO SOCIALE PREDISPONE PROGETTI INDIVIDUALIZZATI DI ACCOMPAGNAMENTO ALL'AUTONOMIA ABITATIVA ATTRAVERSO L'UTILIZZO DI N. 8 APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ' COMUNALE ATTI A OSPITARE UTENTI CHE SI TROVINO IN UNA SITUAZIONE DI BISOGNO ABITATIVO E DI FRAGILITÀ' SOCIALE. IL PROGETTO PREVEDE ASSISTENZA ABITATIVA E SUPPORTO SOCIO- EDUCATIVO	23
TOSCOLANO MADERNO	DGR 5395/2021	EURO 2.000,00 A FINE 2023 E EURO 2.000,00 INIZIO 2024	FONDO MOROSITÀ' INCOLPEVOLE SPORTELLO APERTO TUTTO L'ANNO	1
TOSCOLANO MADERNO	DGR XII/298 DEL 15/5/2023 CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ'	EURO 1.544,50	CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ' PER INQUILINI SAP DAL 8 MARZO AL 8 APRILE 2024	6
MANERBA DEL GARDA	BANDO AFFITTO MOROSITÀ' INCOLPEVOLE	EURO 40.000,00	CONTRIBUTO PREVISTO A SOSTEGNO DELLE FAMIGLIE PER IL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO, AL FINE DEL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA, ANCHE A SCOPO PREVENTIVO PER CONTENERE IL FENOMENO DEGLI SFRATTI PER MOROSITÀ' INCOLPEVOLE.	42

MONIGA DEL GARDA	BANDO AFFITTO MOROSITÀ' INCOLPEVOLE	EURO 16.000,00	CONTRIBUTO PREVISTO A SOSTEGNO DELLE FAMIGLIE PER IL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO, AL FINE DEL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA, ANCHE A SCOPO PREVENTIVO PER CONTENERE IL FENOMENO DEGLI SFRATTI PER MOROSITÀ' INCOLPEVOLE.	
PADENGHE SUL GARDA	BANDO AFFITTO MOROSITÀ' INCOLPEVOLE	EURO 32.000,00	CONTRIBUTO PREVISTO A SOSTEGNO DELLE FAMIGLIE PER IL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO, AL FINE DEL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA, ANCHE A SCOPO PREVENTIVO PER CONTENERE IL FENOMENO DEGLI SFRATTI PER MOROSITÀ' INCOLPEVOLE.	Istruttoria in corso
SOIANO DEL LAGO	BANDO AFFITTO MOROSITÀ' INCOLPEVOLE	EURO 14.400,00	CONTRIBUTO A SOSTEGNO DELLE FAMIGLIE PER IL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO, AL FINE DEL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA, ANCHE A SCOPO PREVENTIVO PER CONTENERE IL FENOMENO SFRATTI PER MOROSITÀ' INCOLPEVOLE.	
LONATO DEL GARDA	Nessuna misura			
SAN FELICE DEL BENACO	Nessuna misura			
TREMOSINE SUL GARDA	Nessuna misura			
GARGNANO	Nessuna misura			
GARDONE RIVIERA	Nessuna misura			

ITER SUCCESSIVO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ANNUALE

Il presente Piano Annuale 2025 dell'Ambito 11-Garda è stato inviato per eventuali rilievi/osservazioni all'ALER di Brescia in data 14.11.2024 – prot. n. 67191, in ottemperanza a quanto previsto dal Comunicato regionale n. 45 del 02/04/2019, punto 2, lettera e).

In data 19.11.2024 la stessa Azienda, con comunicazione protocollo n. 2024-0067520, ha espresso parere positivo.

Il Piano Annuale 2025 è stato approvato dall'Assemblea dei Sindaci nella seduta del 16.12.2024, 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.

Si prevede la pubblicazione del prossimo bando SAP nella primavera del 2025.