



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI ANNO 2026 (Dati aggiornati al 07/10/2025)

INTRODUZIONE

Le politiche abitative possono essere definite come *“quell’insieme di interventi che assicurano l’accesso a un’abitazione adeguata, in termini di qualità e dimensioni, in base alla numerosità della famiglia, a tutti quei nuclei che non riescono ad accedervi da soli o che vedrebbero incidere in maniera significativa le risorse destinate all’abitare sul proprio reddito se dovessero sottostare alle sole condizioni di mercato”*¹

Negli ultimi anni, l’analisi delle dinamiche del mercato abitativo ha evidenziato un mercato squilibrato tra domanda e offerta. Si è assistito a un progressivo aumento della domanda di abitazioni, dovuto al mutamento delle condizioni economiche e sociali e all’emergere di nuovi bisogni abitativi, senza che a ciò sia corrisposto un adeguato incremento dell’offerta. Tale asimmetria ha comportato, anche nel territorio della Valle Trompia, una riduzione della disponibilità di alloggi e un consistente aumento dei prezzi, contribuendo al consolidarsi di una diffusa emergenza abitativa.

All’aumento della domanda concorrono diversi fattori: il rafforzamento dei flussi migratori internazionali, che richiedono interventi pubblici mirati per favorire l’inclusione abitativa; l’impoverimento progressivo delle famiglie, legato alla stagnazione dei redditi e all’aumento del costo della vita; la difficoltà crescente di accesso al mercato privato, sia in affitto che in proprietà. Si determina così un circolo vizioso nel quale la riduzione del reddito genera un maggior bisogno di sostegno all’abitare, mentre l’aumento dei costi dell’alloggio incide pesantemente sui bilanci familiari, riproducendo condizioni di deprivazione materiale e vulnerabilità sociale.

In tale contesto, l’abitazione rappresenta un elemento imprescindibile per il benessere individuale e collettivo, uno spazio essenziale per la vita quotidiana e un presupposto per l’esercizio pieno della dignità umana. Essa soddisfa bisogni materiali, sociali e simbolici che concorrono alla costruzione di una società coesa e solidale.

La dimensione abitativa si lega strettamente anche alla qualità del contesto urbano e territoriale: la localizzazione, la prossimità ai servizi, l’accessibilità ai trasporti, agli spazi verdi, ai presidi sanitari,

¹ 1 C. Ranci, E. Pavolini, Le politiche di welfare, il Mulino, 2018



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

educativi e culturali costituiscono fattori determinanti per il benessere delle persone e per la qualità complessiva dell'abitare.

L'obiettivo dell'Ambito Territoriale Sociale è individuare strategie che consentano di contenere le nuove vulnerabilità e impedire che queste si trasformino in marginalità croniche, in un'ottica di sostenibilità complessiva del sistema di welfare. Con la Legge Regionale 16/2016, che disciplina la gestione dei servizi abitativi, si è delineato un nuovo modello di welfare abitativo fondato sull'integrazione tra politiche sociali e urbane e sulla valorizzazione delle risorse territoriali. In questo quadro, le politiche abitative diventano parte integrante della programmazione sociale dei Piani di Zona.

In particolare, all'interno del Piano di Zona 2025-2027, la questione abitativa assume un ruolo centrale. Alla luce del progressivo aggravarsi delle condizioni di povertà e vulnerabilità economica, si rende necessario garantire nuove risposte adeguate e sostenibili ai bisogni abitativi emergenti anche attraverso progetti di housing first.

IL TERRITORIO

La Valle Trompia, con un'estensione di circa 380 km², è la più piccola delle tre valli montane della provincia di Brescia. Si colloca tra la Valle Sabbia, la Valle Camonica e il bacino del Sebino e comprende 18 comuni appartenenti alla Comunità Montana di Valle Trompia: Bovegno, Bovezzo, Brione, Caino, Collio, Concesio, Gardone Val Trompia, Irma, Lodrino, Lumezzane, Marcheno, Marmentino, Nave, Pezzaze, Polaveno, Sarezze, Tavernole sul Mella e Villa Carcina.

La valle si articola in tre aree principali:

- **Alta Valle Trompia** (Bovegno, Collio, Irma, Marmentino, Pezzaze, Tavernole sul Mella): paesaggio montano e rurale, bassa densità abitativa.
- **Media Valle Trompia** (Lodrino, Marcheno, Gardone Val Trompia, Polaveno, Sarezze, Brione): cuore storico e produttivo della valle.
- **Bassa Valle Trompia** (Lumezzane, Villa Carcina, Concesio, Bovezzo, Nave, Caino): area più urbanizzata e prossima a Brescia.



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

Il territorio presenta una morfologia complessa che ha fortemente influenzato la sua evoluzione socio-economica. I centri principali si sviluppano lungo il fondovalle e verso Brescia, formando un continuum urbano, mentre le aree di alta valle conservano un paesaggio naturale e tradizioni agricole e pastorali.

La valle, priva di uno sbocco a nord ma ben collegata a Brescia, ha beneficiato della sua posizione strategica lungo l'asse Milano–Venezia, sviluppando un'intensa interazione economica con il capoluogo. Storicamente legata alla metallurgia, la Valle Trompia ha visto nascere un solido sistema industriale e artigianale, oggi testimoniato da miniere e fucine recuperate.

Dalla fine dell'Ottocento, con la chiusura delle miniere, la valle si è specializzata nei settori siderurgico e metalmeccanico, dando origine a un'urbanizzazione intensa, soprattutto nel fondovalle. Questo sviluppo ha accentuato il divario tra la media e bassa valle, fortemente industrializzate e densamente abitate, e l'alta valle, più rurale e soggetta a spopolamento e pendolarismo.

Oggi la Valle Trompia si presenta come un territorio eterogeneo, dove la convivenza tra aree urbane e montane richiede politiche mirate a favorire uno sviluppo equilibrato, sostenibile e inclusivo.

COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE	POPOLAZIONE PER FASCE D'ETA'		
	ABITANTI	0-17	18-64	Over 65
BOVEGNO	1.997	266	1144	587
BOVEZZO	7.307	1019	4252	2036
BRIONE	749	102	474	173
CAINO	2.187	355	1433	399
COLLIO V.T.	1.983	237	1206	540
CONCESIO	15.684	2457	9442	3785
GARDONE V.T.	11.348	1863	6707	2778
IRMA	129	16	73	40
LODRINO	1.632	219	1012	401
LUMEZZANE	21.576	3203	12989	5384
MARCHENO	4.169	678	2507	984
MARMENTINO	657	81	402	174
NAVE	10.606	1438	6501	2667
PEZZAZE	1.441	181	862	398
POLAVENO	2.477	357	1518	602
SAREZZO	13.210	2115	8243	2852



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

TAVERNOLE S/M.	1.210	168	696	346
VILLA CARCINA	10.705	1776	6294	2635
TOTALE	109.067	16531	65755	26781

Tabella 1_ Popolazione residente per Comune e per fasce d'età al 01.01.2024

CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

I Servizi Abitativi Pubblici in Lombardia sono regolati dalla Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 "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 e dal Regolamento Regionale 4 agosto 2017 n. 4. "Disciplina della programmazione e dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici", modificato con successivo Regolamento Regionale n. 3/2019.

Si richiamano, al fine di fornire una panoramica normativa completa e aggiornata sui Servizi Abitativi Pubblici, i seguenti riferimenti:

- **R.R. 8 marzo 2019, n. 3 – Modifiche al R.R. 4/2017.**
 - Comunicato regionale 2 aprile 2019, n. 45 – Indicazioni operative sulla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito del R.R. 3/2019;
- **L.R. 10 dicembre 2019, n. 21 – Seconda legge di semplificazione 2019;**
 - Introduce modifiche alla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP).
- **Modifiche alle L.R. 16/2016 apportate da L.R. 7/2021 (19 maggio 2021) e L.R. 8/2021 (25 maggio 2021):**
 - Norme immediatamente applicabili: subentro (art. 23), SAT (art. 23 co. 13 e 13bis, art. 43 co. 11sexies), decadenza (art. 26 co. 7bis, 7ter, 8bis, art. 43 co. 11quater), assegnazioni (art. 43 co. quinquies);
 - Norme rinviate al regolamento: programmazione dell'offerta abitativa (art. 6 co. 3bis e 3ter), accesso nei SAP (art. 23 co. 4, 6, 9), decadenza (art. 26 co. 8ter);
- **D.G.R. XI/3151 del 18 maggio 2020 – Determinazioni sulle assegnazioni SAP e SAT.**
- **D.G.R. XI/3679 del 13 ottobre 2020 – Determinazioni urgenti in esecuzione dell'ordinanza del**



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

Tribunale di Milano, Prima Civile (depositata 27/07/2020, RG n. 23608/2018).

- Modifiche apportate al r.r. 4/2017, con la **DGR. 5305 del 4 ottobre 2021**;
- **Comunicato regionale n. 100 del 28 ottobre 2020** – Indicazioni operative relative alla D.G.R. XI/3679/2020.
- **Comunicato regionale n. 103 del 30 ottobre 2020** – Proroga approvazione Piano Triennale della programmazione dei servizi abitativi.
- **Comunicato regionale n. 124 del 21 ottobre 2021** – Indicazioni operative per pubblicazione avvisi pubblici a seguito delle modifiche del R.R. 6/2021 al R.R. 4 agosto 2017 n. 4.

In data 11 novembre 2020 l'Assemblea dei Sindaci dell'ambito di Valle Trompia ha approvato la nomina del Comune di Sarezzo in qualità di ente capofila ai sensi del r.r. 4/2017 e s.m.i. e delegato la società *in house* Civitas all'adempimento delle funzioni tecniche relative al lavoro di programmazione e predisposizione degli atti come da Comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019.

Si segnala inoltre il recente Regolamento Regionale 6 marzo 2025, n. 2 che apporta importanti modifiche al Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 in materia di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici.

IL PIANO ANNUALE

Secondo quanto indicato nel Regolamento Regionale 4/2017 e s.m.i., il presente piano annuale:

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

- 1) 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;
- 2) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici non assegnabili per carenza di manutenzione di cui all'articolo 10;
- 3) alle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si rendono disponibili



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

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;

4) alle unità abitative conferite da soggetti privati e destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali;

c) stabilisce, per ciascun Comune, l'eventuale soglia percentuale eccedente il 20 per cento 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;

d) 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 per cento 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, anche per i contratti già stipulati ai sensi dell'art.15, del r.r.1/2004, nonché dell'art. 34, comma 8, della l.r. 27/2009;

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.

PROCEDIMENTO DI DEFINIZIONE DEL PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

Con provvedimento emanato nel mese di settembre 2025, il Comune di Sarezzo, in qualità di Ente capofila dell'Ambito, ha avviato la ricognizione delle unità abitative disponibili sul territorio.

A tal fine è stata aperta una finestra temporale, dal 10 settembre al 7 ottobre 2025, durante la quale ciascun ente proprietario (Comuni e ALER) ha potuto comunicare, tramite la Piattaforma informatica regionale, la propria disponibilità abitativa annuale.

Al termine della fase di ricognizione, il Comune di Sarezzo, in collaborazione con l'Ambito Territoriale di Valle Trompia e la Società Civitas S.r.l., ha elaborato la proposta di Piano Annuale dell'Offerta Abitativa (PAO), condivisa con l'ALER territorialmente competente.



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

Come deliberato dall'Assemblea dei Sindaci di Valle Trompia nella seduta dell'11 novembre 2021, e in conformità a quanto previsto dal Comunicato regionale n. 45 del 2 aprile 2019, il Comune di Sarezzo – in qualità di Capofila – si è avvalso del supporto tecnico della Società Civitas S.r.l. per la redazione e l'elaborazione del Piano.

La proposta di Piano dell'Offerta Abitativa per l'anno 2025 è stata approvata dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Distrettuale di Valle Trompia nella seduta del 26 novembre 2025 e condivisa con l'Ufficio di Piano nella riunione del 5 novembre 2025.

Il Comune di Sarezzo provvederà infine a trasmettere il Piano Annuale alla Regione Lombardia tramite PEC, nonché a richiederne la pubblicazione sui siti istituzionali dei Comuni dell'Ambito e dell'ALER territorialmente competente.

ESITO DELLA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

La seguente tabella riporta l'attuale consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale dell'Ambito Territoriale della Valle Trompia, distinto per Ente proprietario.

Si precisa che le Unità Immobiliari (U.I.) disponibili per il Piano Annuale dichiarate dai Comuni comprendono la totalità degli alloggi che risulteranno disponibili nel 2026, includendo quelli in ristrutturazione, manutenzione, liberi, pubblicati in Avviso e soggetti a turnover.

Le tabelle di dettaglio riportate di seguito illustrano i dati in modo più approfondito.

	U.I. DI PROPRIETA'				U.I. DISPONIBILI PER PIANO ANNUALE
RAGIONE SOCIALE ENTE PROPRIETARIO	ALLOGGI DI PROPRIETÀ	ALLOGGI PER SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO	ALLOGGI ADIBITI AD ALTRO USO RESIDENZIALE	ALLOGGI PER SERVIZIO ABITATIVO SOCIALE	SAP
COMUNE DI BOVEGNO	N.R.				
COMUNE DI BOVEZZO	11	11	0	0	0
COMUNE DI BRIONE	PATRIMONIO CERTIFICATO A ZERO				
COMUNE DI CAINO	PATRIMONIO CERTIFICATO A ZERO				
COMUNE DI COLLIO	PATRIMONIO CERTIFICATO A ZERO				



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

COMUNE DI CONCESIO	34	10	24	0	0
COMUNE DI GARDONE V.T.	104	89	15	0	16
COMUNE DI IRMA	PATRIMONIO CERTIFICATO A ZERO				
COMUNE DI LODRINO	6	0	0	6	0
COMUNE DI LUMEZZANE	140	140	0	0	23
COMUNE DI MARCHENO	9	6	3	0	0
COMUNE DI MARMENTINO	PATRIMONIO CERTIFICATO A ZERO				
COMUNE DI NAVE	34	22	12	0	1
COMUNE DI PEZZAZE	PATRIMONIO CERTIFICATO A ZERO				
COMUNE DI POLAVENO	PATRIMONIO CERTIFICATO A ZERO				
COMUNE DI SAREZZO	42	39	3*	0	2
COMUNE DI TAVERNOLE S/M	28	26	2	0	0
COMUNE DI VILLA CARCINA	46	46	0	0	1
ALER BCR	619	558	0	61	16
TOTALE	1073	947	59	67	59

*3 alloggi temporaneamente esclusivi dalla disciplina SAP

1- PATRIMONIO DESTINATO AL SAP IN CARENZA MANUTENTIVA

	Codice fabbricato di pertinenza	codice identificativo dell'U.I.	Codice alloggio dell'Ente	Ente proprietario	Comune	Quartiere
1	BS5767	3129074	66699	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE	FONTANA
2	BS5062	3119310	60355	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE	VILLAGGIO GNUTTI
3	BS5041	3119064	60244	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE	VALLE
4	BS5048	3119130	60280	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE	S. SEBASTIANO
5	BS247	3087572	BS771	ALER BCR	BOVEZZO	
6	BS2221	3098998	BS20038	ALER BCR	CONCESIO	
7	BS2507	3095526	BS10302	ALER BCR	GARDONE V.T.	
8	BS2507	3095513	BS10297	ALER BCR	GARDONE V.T.	
9	BS2507	3095498	BS10292	ALER BCR	GARDONE V.T.	



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

10	BS2473	3095491	BS10161	ALER BCR	GARDONE V.T.	MAGNO
11	BS5458	3133066	BS69161	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
12	BS2840	3108425	BS25112	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
13	BS2864	3106417	BS23924	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
14	BS2833	3105242	BS23097	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
15	BS2833	3105193	BS23086	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
16	BS2827	3104868	BS22908	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
17	BS2827	3104851	BS22905	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
18	BS2827	3104836	BS22901	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
19	BS2827	3104821	BS22898	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
20	BS2827	3104780	BS22890	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
21	BS2827	3104736	BS22881	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
22	BS5458	3133072	BS69165	ALER BCR	LUMEZZANE	S. APOLLONIO
23	BS2857	3096319	BS11439	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
24	BS2854	3096313	BS11437	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
25	BS2854	3096290	BS11432	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
26	BS2854	3096287	BS11431	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
27	BS2854	3096283	BS11430	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
28	BS2854	3096257	BS11426	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
29	BS2854	3096253	BS11425	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
30	BS2854	3096223	BS11419	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
31	BS2854	3096308	BS11435	ALER BCR	LUMEZZANE	PIATUCCO
32	BS2845	3096095	BS11354	ALER BCR	LUMEZZANE	S. SEBASTIANO
33	BS2845	3096085	BS11341	ALER BCR	LUMEZZANE	S. SEBASTIANO
34	BS2964	3096671	BS11892	ALER BCR	MARCHENO	
35	BS2964	3096663	BS11890	ALER BCR	MARCHENO	
36	BS3106	3096918	BS12344	ALER BCR	NAVE	
37	BS3106	3096908	BS12341	ALER BCR	NAVE	
38	BS3803	3106303	BS23839	ALER BCR	SAREZZO	
39	BS3795	3098272	BS14586	ALER BCR	SAREZZO	
40	BS3769	3098247	BS14579	ALER BCR	SAREZZO	
41	BS3990	3106133	BS23782	ALER BCR	VILLA CARCINA	
42	BS3993	3098691	BS15237	ALER BCR	VILLA CARCINA	
43	BS3992	3098645	BS15218	ALER BCR	VILLA CARCINA	

Alla luce delle comunicazioni effettuate dagli enti proprietari risultano in stato “sfitto per carenze manutentive” n.43 alloggi: n. 4 di proprietà comunale e n.39 di proprietà di Aler BCR.



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

2- PATRIMONIO DESTINATO AL SAP OGGETTO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

	Codice fabbricato di pertinenza	Codice identificativo dell'U.I.	Codice alloggio dell'Ente	Ente proprietario	Comune
1	BS5066	3119334	60364	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
2	BS5063	3119319	60359	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
3	BS5061	3119299	60353	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
4	BS5061	3119292	60351	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
5	BS5058	3119243	60337	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
6	BS5042	3119093	60252	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
7	BS5042	3119090	60251	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
8	BS5036	3119051	60240	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
9	BS5034	3119034	60231	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE
10	BS5905	3132710	BS68909	ALER BCR	BOVEZZO
11	BS5228	3133242	BS69249	ALER BCR	CONCESIO
12	BS5228	3133236	BS69248	ALER BCR	CONCESIO
13	BS2224	3099062	BS20092	ALER BCR	CONCESIO
14	BS5458	3133115	BS69175	ALER BCR	LUMEZZANE
15	BS5458	3133107	BS69173	ALER BCR	LUMEZZANE
16	BS2854	3096304	BS11434	ALER BCR	LUMEZZANE
17	BS2827	3104681	BS22871	ALER BCR	LUMEZZANE
18	BS2857	3096323	BS11440	ALER BCR	LUMEZZANE
19	BS2853	3096197	BS11415	ALER BCR	LUMEZZANE
20	BS2853	3096175	BS11411	ALER BCR	LUMEZZANE
21	BS2853	3096171	BS11410	ALER BCR	LUMEZZANE
22	BS2851	3096121	BS11398	ALER BCR	LUMEZZANE
23	BS3111	3101606	BS21531	ALER BCR	NAVE
24	BS3111	3101593	BS21526	ALER BCR	NAVE
25	BS5139	3120873	BS61333	ALER BCR	NAVE
26	BS3803	3106282	BS23834	ALER BCR	SAREZZO
27	BS3803	3106261	BS23829	ALER BCR	SAREZZO

Gli enti proprietari durante la fase di ricognizione delle unità abitative, hanno comunicato la presenza di n.27 alloggi in stato “sfitto per ristrutturazione” come da tabella sopra riportata, n.16 alloggi in meno rispetto all’anno 2025.



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

2.1 VARIAZIONE STATO ALLOGGI IN RISTRUTTURAZIONE 2025-2026

La tabella seguente mostra la variazione dello stato degli alloggi che, nel Piano Annuale 2025, erano stati dichiarati “in ristrutturazione”. Come si può osservare, la quasi totalità di tali alloggi risulta ora nello stato di “libero”.

	Codice fabbricato di pertinenza	Codice identificativo dell'U.I.	Codice alloggio dell'Ente	Ente proprietario	Comune	“Stato” anno 2025	“Stato” anno 2026
1	BS5065	3119328	60362	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
2	BS5036	3119048	60236	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
3	BS5036	3119042	60234	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
4	BS5025	3118971	60209	COMUNE DI LUMEZZANE	LUMEZZANE	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
5	BS5637	3126897	BS65296	COMUNE DI GARDONE V.T.	GARDONE V.T.	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
6	BS5018	3118896	BS60170	COMUNE DI VILLA CARCINA	VILLA CARCINA	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
7	BS248	3105882	BS23663	ALER BCR	BOVEZZO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
8	BS5228	3133309	BS69263	ALER BCR	CONCESIO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
9	BS2219	3099503	BS20307	ALER BCR	CONCESIO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
10	BS2473	3095457	BS10153	ALER BCR	GARDONE V.T.	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
11	BS2833	3105267	BS23102	ALBER BCR	LUMEZZANE	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
12	BS2854	3096311	BS11436	ALER BCR	LUMEZZANE	RISTRUTTURAZIONE	OCCUPATO
13	BS2851	3096162	BS11407	ALER BCR	LUMEZZANE	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
14	BS2964	3096682	BS11894	ALER BCR	MARCHENO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
15	BS3803	3106303	BS23839	ALER BCR	SAREZZO	RISTRUTTURAZIONE	CARENZE MANUTENTIVE
16	BS3802	3106242	BS23825	ALER BCR	SAREZZO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
17	BS3795	3098279	BS14591	ALER BCR	SAREZZO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
18	BS3795	3098275	BS14588	ALER BCR	SAREZZO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
19	BS3769	3098258	BS14581	ALER BCR	SAREZZO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
20	BS3769	3098252	BS14580	ALER BCR	SAREZZO	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
21	BS3992	3098673	BS15227	ALER BCR	VILLA CARCINA	RISTRUTTURAZIONE	LIBERO
22	BS3985	3098715	BS15244	ALER BCR	VILLA CARCINA	RISTRUTTURAZIONE	OCCUPATO



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

3- PATRIMONIO SAP OGGETTO DI PIANI E PROGRAMMI GIÀ FORMALIZZATI DI NUOVA EDIFICAZIONE ASSEGNABILI NELL'ANNO.

Codice identificativo unità immobiliare	Ente proprietario	Comune	Quartiere
NESSUN IMMOBILE DISPONIBILE			

4- PATRIMONIO DESTINATO AL SAP DISPONIBILE

	Codice fabbricato di pertinenza	codice identificativo dell'U.I.	Codice alloggio dell'Ente	Ente proprietario	Comune	Dettaglio
1	BS5637	3126897	BS65296	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	LIBERO
2	BS5635	3126815	BS65274	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PUBBLICATO IN AVVISO
3	BS5635	3126845	BS71124	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	DESTINAZIONE PER CAMBIO
4	BS5635	3126835	BS65280	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PUBBLICATO IN AVVISO
5	BS5635	3126829	BS65278	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PUBBLICATO IN AVVISO
6	BS5634	3126795	BS65268	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PUBBLICATO IN AVVISO
7	BS5631	3126741	BS65252	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	DESTINAZIONE PER CAMBIO
8	BS5630	3126672	BS65231	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PUBBLICATO IN AVVISO
9	BS5630	3126666	BS65229	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PUBBLICATO IN AVVISO
10	BS5630	3126716	BS65245	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	LIBERO
11	BS5929	3126979	BS65317	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	LIBERO
12	BS5918	3133058	BS69096	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PIANO DI VENDITA
13	BS5639	3126916	BS65302	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PIANO DI VENDITA
14	BS5639	3126910	BS65300	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	PIANO DI VENDITA
15	BS5635	3126845	BS65283	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	ACCORPAMENTO
16	BS5639	3126913	BS65301	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	ALIENAZIONE IN CORSO
17	BS5635	3126868	BS65289	GARDONE VAL TROMPIA	GARDONE V.T.	ALTRA DESTINAZIONE
18	BS5767	3129072	BS66698	LUMEZZANE	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
19	BS5069	3119436	BS40415	LUMEZZANE	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
20	BS5058	3119240	BS60336	LUMEZZANE	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
21	BS5036	3119048	BS60236	LUMEZZANE	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
22	BS5027	3119007	BS60220	LUMEZZANE	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
23	BS5025	3118978	BS60211	LUMEZZANE	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
24	BS5025	3118971	BS60209	LUMEZZANE	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
25	BS5065	3119328	BS60362	LUMEZZANE	LUMEZZANE	LIBERO
26	BS5036	3119042	BS60234	LUMEZZANE	LUMEZZANE	LIBERO
27	3	9137332	11707/199	NAVE	NAVE	LIBERO
28	DANTE	9153535	DAN-D2	SAREZZO	SAREZZO	LIBERO
29	BS5018	3118899	BS60171	VILLA CARCINA	VILLA CARCINA	LIBERO



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

30	BS3990	3106172	BS23790	ALER BCR	VILLA CARCINA	PUBBLICATO IN AVVISO
31	BS3992	3098673	BS15227	ALER BCR	VILLA CARCINA	PUBBLICATO IN AVVISO
32	BS3802	3106242	BS23825	ALER BCR	SAREZZO	PUBBLICATO IN AVVISO
33	BS3797	3098283	BS14606	ALER BCR	SAREZZO	PIANO DI VENDITA
34	BS3795	3098279	BS14591	ALER BCR	SAREZZO	PUBBLICATO IN AVVISO
35	BS3795	3098275	BS14588	ALER BCR	SAREZZO	LIBERO
36	BS3769	3098258	BS14581	ALER BCR	SAREZZO	PUBBLICATO IN AVVISO
37	BS3769	3098252	BS14580	ALER BCR	SAREZZO	PUBBLICATO IN AVVISO
38	BS3111	3101568	BS21520	ALER BCR	NAVE	PUBBLICATO IN AVVISO
39	BS3103	3096949	BS12362	ALER BCR	NAVE	PIANO DI VENDITA
40	BS3091	3096874	BS12324	ALER BCR	NAVE	PIANO DI VENDITA
41	BS3091	3096871	BS12323	ALER BCR	NAVE	PIANO DI VENDITA
42	BS3090	3096861	BS12317	ALER BCR	NAVE	PIANO DI VENDITA
43	BS5714	3131578	BS68268	ALER BCR	MARMENTINO	PUBBLICATO IN AVVISO
44	BS5714	3131561	BS68262	ALER BCR	MARMENTINO	PUBBLICATO IN AVVISO
45	BS5715	14817069	BS69843	ALER BCR	MARCHENO	LIBERO
46	BS2964	3096682	BS11894	ALER BCR	MARCHENO	PUBBLICATO IN AVVISO
47	BS2864	3106391	BS23920	ALER BCR	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
48	BS2833	3105267	BS23102	ALER BCR	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
49	BS2851	3096162	BS11407	ALER BCR	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
50	BS2851	3096105	BS11395	ALER BCR	LUMEZZANE	PUBBLICATO IN AVVISO
51	BS2473	3095457	BS10153	ALER BCR	GARDONE V.T.	PUBBLICATO IN AVVISO
52	BS5228	3133309	BS69263	ALER BCR	CONCESIO	LIBERO
53	BS2219	3099503	BS20307	ALER BCR	CONCESIO	LIBERO
54	BS2224	3099077	BS20097	ALER BCR	CONCESIO	PUBBLICATO IN AVVISO
55	BS5905	3132757	BS68921	ALER BCR	BOVEZZO	LIBERO
56	BS5905	3132715	BS68910	ALER BCR	BOVEZZO	PUBBLICATO IN AVVISO
57	BS5674	3132661	BS68887	ALER BCR	BOVEZZO	LIBERO
58	BS248	3105882	BS23663	ALER BCR	BOVEZZO	PUBBLICATO IN AVVISO

Attualmente, nell'Ambito territoriale, risultano libere n.58 unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), come indicato nella tabella. Tuttavia, alcune di queste unità, sebbene registrate nella Piattaforma come "libere", sono in fase di assegnazione poiché selezionate per l'Avviso pubblico 2025 e precedenti(n.31), destinate a cambi di assegnazione (n.2), interessati ad altra destinazione (n.1.) oppure incluse nel piano o in previsione di vendita (n.9) e accorpamento (n.1).

Di conseguenza, come dichiarato dagli enti proprietari, **per l'anno 2026 sono effettivamente libere e non oggetto di avviso n. 14 unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP).**



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

5- PATRIMONIO DESTINATO AL SAP CHE SI LIBERERÀ PER EFFETTO DEL TURN OVER (VALORE STIMATO).

Ente proprietario	Comune	Numero alloggi
COMUNE	GARDONE V.T.	3
COMUNE	LUMEZZANE	1
COMUNE	SAREZZO	1
ALER	COMUNI VARI	10
		15

6- PATRIMONIO CONFERITO PRIVATI E DESTINATE AI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Codice identificativo unità immobiliare	Ente proprietario	Comune	Quartiere
NESSUN IMMOBILE DISPONIBILE			

7- PATRIMONIO DESTINATO AL SAP PREVEDIBILMENTE ASSEGNABILE NELL'ANNO 2026

Comune	Ente proprietario	Numero alloggi
GARDONE V.T.	COMUNE	16
LUMEZZANE	COMUNE	23
NAVE	COMUNE	1
VILLA CARCINA	COMUNE	1
SAREZZO	COMUNE	2
COMUNI VARI	ALER	16
		59

La somma degli alloggi riportati risulta coerente con il patrimonio dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) dichiarato dagli enti proprietari sulla piattaforma regionale.

Nel dettaglio:

- Comune di Gardone V.T.: n. 3 alloggi soggetti a turnover e n. 13 alloggi liberi, esclusi quelli inseriti nei piani di vendita;
- Comune di Lumezzane: n. 1 alloggio soggetto a turnover, n. 9 alloggi liberi e n. 13 alloggi in carenze condizioni manutentive e/o in corso di ristrutturazione;
- Comune di Nave: n. 1 alloggio libero;
- Comune di Villa Carcina: n. 1 alloggio libero;



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

- Comune di Sarezzo: n. 1 alloggio soggetto a turnover e n. 1 alloggio libero;
- ALER: n. 6 alloggi liberi, esclusi quelli già pubblicati in avviso o inseriti in piani di vendita, e n. 10 alloggi soggetti a turnover.

8- PATRIMONIO PER ASSEGNAZIONI A CATEGORIE SOCIALI RILEVANTI, FORZE POLIZIA E/O CORPO VIGILI DEL FUOCO

Nessun Comune dell'Ambito territoriale ha ritenuto per l'anno 2026 di destinare una percentuale fino al 20% a categorie di particolare rilevanza sociale (anziani, nuclei monoparentali...) alla luce dell'attuale patrimonio abitativo.

Permane la percentuale di assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza definita dal regolamento regionale.

9- PATRIMONIO DESTINATO A SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

Codice identificativo unità immobiliare	Ente proprietario	Comune	Quartiere
NESSUN IMMOBILE DISPONIBILE			

10- PATRIMONIO SAP ASSEGNATO NELL'ANNO 2025

Ente proprietario	numero alloggi SAP assegnati
BOVEZZO	4
GARDONE V.T.	3
CONCESIO	2
ALER	8
	17

INIZIATIVE PER IL SUPPORTO ALL'ABITARE

Interventi di Ambito

Come evidenziato nell'introduzione del presente Piano Programmatico, si rileva una diffusa condizione di emergenza abitativa che richiede un intervento organico di pianificazione e di azione. È necessario promuovere misure volte sia al mantenimento dell'abitazione per le persone e i nuclei familiari in difficoltà, sia a favorire l'accesso all'offerta abitativa pubblica e alle soluzioni di accoglienza temporanea nell'ambito dell'housing sociale, a sostegno dei soggetti più fragili.



ASSEMBLEA DEI SINDACI PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA

Il diritto all'abitare rappresenta un obiettivo prioritario del Piano di Zona 2025-2027, che prevede il potenziamento del numero di alloggi di housing sociale disponibili sul territorio e lo sviluppo di un sistema integrato di presa in carico.

I finanziamenti provenienti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), nell'ambito dell'azione "Housing Temporaneo", hanno consentito la ristrutturazione di n.6 alloggi di proprietà comunale e l'avvio di interventi di accoglienza e progetti socio-educativi a favore di n.20 beneficiari in condizione di fragilità. Nel corso dell'annualità 2025/2026 si procederà alla ristrutturazione di ulteriori n.3 immobili da destinare al progetto.

L'obiettivo dell'Ambito Territoriale è definire una modalità condivisa ed efficace di gestione degli alloggi sopra menzionati, in collaborazione con i rispettivi enti proprietari, al fine di garantire la continuità della disponibilità di tali risorse anche oltre la durata del PNRR e di assicurare un servizio di housing sociale regolato da criteri di accesso uniformi.

Ulteriori azioni previste nell'ambito delle politiche abitative comprendono la valutazione di interventi di ripristino di alloggi pubblici in carenza manutentiva, con l'obiettivo di destinare alcuni di essi a Servizi Abitativi Transitori, in collaborazione con le Amministrazioni Comunali e Aler, e la realizzazione di uno studio di fattibilità con gli Enti del Terzo Settore finalizzato a individuare e reperire nuovi alloggi sul mercato privato.

Infine si prevede, solo a seguito di finanziamento regionale, di attuare iniziative finalizzate a sostenere le famiglie nel mantenimento della propria abitazione in locazione sul mercato privato.

Interventi a livello Comunale

Le iniziative promosse a livello di Ambito Territoriale vengono integrate con interventi attuati direttamente dai singoli Comuni del territorio della Valle Trompia.

In particolare, i Comuni garantiscono:

a) Interventi per la morosità incolpevole e il mantenimento degli alloggi in locazione: azioni finalizzate a sostenere i nuclei familiari in difficoltà economica nel mantenimento della propria abitazione in affitto, prevenendo situazioni di sfratto;

b) Contributi di solidarietà per la locazione pubblica: sostegni economici destinati agli inquilini di alloggi di edilizia residenziale pubblica che si trovano in condizioni di disagio finanziario;



ASSEMBLEA DEI SINDACI **PIANO DI ZONA VALLE TROMPIA**

c) Interventi per il sostegno al pagamento dei mutui e per l'acquisto della prima casa: misure volte a supportare i nuclei familiari nel pagamento delle rate del mutuo o nell'acquisto della prima abitazione, con particolare attenzione alle situazioni di fragilità economica;

d) Contributi economici straordinari per progettualità individualizzate: forme di sostegno economico straordinario finalizzate a favorire percorsi personalizzati di accompagnamento per persone in condizioni di fragilità economica e/o sociale, anche in situazioni di emergenza;

e) Sportelli per l'abitare sociale: servizi di informazione, orientamento e supporto rivolti a cittadini vulnerabili, finalizzati a promuovere soluzioni abitative sostenibili e adeguate ai bisogni del nucleo familiare.