

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI TRIENNIO 2026-2028



COMUNITÀ MONTANA, CIVITAS, COMUNI: BOVEGNO, BOVEZZO, BRIONE, CAINO, COLLIO, CONCESIO, GARDONE V.T., IRMA, LODRINO, MARCHENO, MARMENTINO. NAVE, PEZZAZE, POLAVENO, SAREZZO, TAVERNOLE S/M, VILLA CARCINA



Indice

1. Premessa	3
2. Il quadro conoscitivo del territorio	4
2.1 Il territorio dal punto di vista geografico	4
2.2 Caratteristiche demografiche	6
2.3 Breve cenno al mercato immobiliare	9
3. Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa	10
3.1 Consistenza del patrimonio immobiliare pubblico	10
3.2 Analisi demografica assegnatari SAP.....	15
3.3. Analisi reddituale e contrattuale assegnatari SAP	18
4. Programmazione per il triennio 2026-2028	20
5. Iniziative per il supporto all'abitare	21
6. Conclusione	23



1. Premessa

La Legge regionale n. 16/2016 ha introdotto un nuovo assetto istituzionale del settore abitativo, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale. I Servizi Abitativi sono quindi considerati parte dei Servizi alla Persona e alla Comunità, in un’ottica di sistema unitario che integra offerta pubblica, sociale e privata, con l’obiettivo di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, con particolare attenzione ai soggetti in condizioni di svantaggio.

Il percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi prevede:

- interventi per contrastare l’emergenza abitativa;
- misure a sostegno dell’abitare sociale;
- strumenti per il potenziamento del mercato abitativo privato;
- promozione di proposte progettuali innovative in tema di Politiche Abitative.

Il Sistema regionale dei servizi abitativi si articola in:

1. Servizi abitativi pubblici (SAP) – Titolo III della L.R. 16/2016 e artt. 6 ss. del Regolamento Regionale n. 4/2017 e s.m.i.: destinati ai nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare o abitativo, che non consente loro di accedere alla locazione di alloggi a condizioni di mercato.
2. Servizi abitativi sociali (SAS) – Titolo IV della L.R. 16/2016: alloggi sociali a canone contenuto per nuclei familiari con capacità economica insufficiente sia per il mercato privato sia per il SAP.
3. Servizi abitativi transitori (SAT) – art. 23, c. 13, L.R. 16/2016 e Delibera G.R. n. 2063/2019: destinati a nuclei familiari sottoposti a procedure esecutive di rilascio o in grave emergenza abitativa.
4. Azioni per sostenere l’accesso e il mantenimento dell’abitazione – Titolo V L.R. 16/2016.

La programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall’art. 6 della L.R. 16/2016 e dagli artt. 2 ss. del Regolamento Regionale n. 4/2017 e s.m.i., mediante:

- Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, finalizzato a integrare le politiche abitative con politiche territoriali, sociali, di istruzione e lavoro;
- Piano annuale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, strumento per l’aggiornamento e l’attuazione del piano triennale.

L’ambito distrettuale sociale di riferimento coincide con l’Ambito del Piano di Zona, ai sensi dell’art. 18 L.R. 3/2008 e dell’art. 19 della Legge 328/2000, comprendendo 18 Comuni: Bovegno, Bovezzo, Brione, Caino, Collio V.T., Concesio, Gardone Val Trompia, Irma, Lodrino, Lumezzane, Marcheno, Marmentino, Nave, Pezzaze, Polaveno, Sarezzo, Tavernole s/M., Villa Carcina.

L’Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale di riferimento è ALER BCM BCR di Brescia – Cremona – Mantova.



In data 11 novembre 2020, l'Assemblea dei Sindaci dell'ambito di Valle Trompia ha approvato la nomina del Comune di Sarezzo come Ente Capofila, ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/2017e la delega alla società in house Civitas S.r.l. per lo svolgimento delle funzioni tecniche relative alla programmazione e predisposizione degli atti, come previsto dal Comunicato Regionale n. 45 del 2 aprile 2019.

2. Il quadro conoscitivo del territorio

2.1 Il territorio dal punto di vista geografico

La Valle Trompia, estendendosi in un'area di circa 380 km², è la più piccola delle tre valli che costituiscono il territorio montano della provincia di Brescia e si incunea tra la Valle Sabbia, la Valle Camonica e il bacino del Sebino. Tale area comprende 18 comuni facenti parte della Comunità Montana di Valle Trompia: Bovegno, Bovezzo, Brione, Caino, Collio, Concesio, Gardone Val Trompia, Irma, Lodrino, Lumezzane, Marcheno, Marmentino, Nave, Pezzaze, Polaveno, Sarezzo, Tavernole sul Mella e Villa Carcina.

All'interno dell'Ambito è possibile identificare 3 aree con caratteristiche specifiche:

Alta Valle Trompia

- Comuni: Bovegno, Collio, Irma, Marmentino, Pezzaze e Tavernole sul Mella.
- Caratteristiche: Ha un paesaggio più prealpino, con un'area più rurale e montuosa e una densità abitativa inferiore.

Media Valle Trompia

- Comuni: Lodrino, Marcheno, Gardone Val Trompia, Polaveno, Sarezzo e Brione.
- Caratteristiche: È l'area centrale della valle, dove si trova anche la sede storica di Gardone Val Trompia.

Bassa Valle Trompia

- Comuni: Lumezzane, Villa Carcina, Concesio, Bovezzo, Nave e Caino.
- Caratteristiche: È la zona più urbanizzata e più vicina a Brescia, con i centri urbani maggiori.

Il territorio della Valle Trompia si caratterizza per una configurazione morfologica complessa e articolata, che ha profondamente influenzato nel tempo la sua evoluzione socio-economica. I principali centri urbani si concentrano nella fascia di prossimità con il capoluogo Brescia e lungo l'asse del fondovalle, dove si è progressivamente sviluppato un sistema insediativo continuo e densamente popolato. Al contrario, le aree di alta valle, a partire dal Monte Maniva, conservano un paesaggio prevalentemente naturale, con un sistema di alpeggi e prati-pascoli che si è mantenuto pressoché immutato nei secoli, testimonianza di una tradizione



rurale e pastorale ancora viva.

A caratterizzare la Valle Trompia sono due elementi territoriali fondamentali: la mancanza di uno sbocco a settentrione e il collegamento diretto con la città di Brescia. Tali condizioni geografiche hanno orientato lo sviluppo della valle, favorendo nel tempo una forte interazione con il capoluogo e con la pianura, lungo l'importante asse storico che collega Milano a Venezia. Questa particolare configurazione ha rappresentato un vantaggio competitivo, consentendo alla valle di partecipare attivamente ai traffici e agli scambi economici dell'area bresciana e di valorizzare la propria riconosciuta laboriosità.

Pur collocandosi in un contesto montano che rimanda a consuetudini agricole e pastorali, la Valle Trompia ha manifestato sin dai secoli passati una spiccata vocazione metallurgica. Nella media valle si è infatti sviluppato un sistema industriale e artigianale solido e competitivo a livello internazionale, che ha rappresentato per lungo tempo il motore economico del territorio. Ex miniere, fucine e magli, oggi restaurati e valorizzati, costituiscono ancora una testimonianza viva del processo di trasformazione che ha interessato la valle nel corso del tempo.

A partire dalla seconda metà dell'Ottocento, con il progressivo declino dell'attività mineraria e la completa dismissione degli impianti, la valle ha consolidato la propria vocazione industriale, specializzandosi nel settore siderurgico e metalmeccanico. Il fondovalle è stato via via occupato da un tessuto urbano sempre più fitto ed esteso, caratterizzato da edifici industriali, insediamenti residenziali e comparti di terziario, fino a raggiungere, negli anni Sessanta, una quasi completa saturazione dello spazio disponibile.

Le intense e talvolta disordinate fasi di sviluppo economico ed edilizio hanno generato nel tempo un duplice processo di differenziazione interna. Da un lato, la media e bassa valle si distinguono per un'economia integrata e fortemente industrializzata, con una struttura produttiva solida e un'elevata densità abitativa; dall'altro, l'alta valle conserva una prevalente vocazione agricola e pastorale, ma presenta anche tratti di marginalità e declino demografico, accompagnati da un forte pendolarismo verso i comuni della bassa valle. Il sistema dei trasporti nella Valle Trompia rispecchia la struttura morfologica e la distribuzione insediativa del territorio. L'asse principale di collegamento corre lungo il fondovalle, seguendo il corso del fiume Mella, dove si concentrano i maggiori centri urbani e produttivi della valle. Qui sono presenti arterie stradali di rilievo, tra cui la Strada Provinciale 237 e le principali vie locali che collegano i comuni della media e bassa valle tra loro e con la città di Brescia.

Nei comuni della bassa e media valle, il trasporto pubblico è più sviluppato: linee di autobus urbane ed extraurbane garantiscono collegamenti frequenti con Brescia e tra i principali centri della valle, supportando



sia la mobilità dei pendolari sia quella lavorativa.

Al contrario, nei comuni dell'alta Valle Trompia (Bovegno, Collio, Irma, Marmentino, Pezzaze e Tavernole sul Mella), le infrastrutture di trasporto sono più scarse. La viabilità è limitata a strade provinciali di minore capacità e il trasporto pubblico è ridotto, con corse poco frequenti. Questa condizione accentua la marginalità e il pendolarismo verso la media e bassa valle, soprattutto per motivi di lavoro, istruzione e servizi essenziali.

Per quanto riguarda le infrastrutture sanitarie, il principale polo ospedaliero della valle è l'Ospedale di Gardone Val Trompia, situato nella media valle. Questa struttura serve l'intero territorio, fornendo assistenza sanitaria di base e specialistica. Nei comuni dell'alta valle, la vicinanza all'ospedale di Gardone è fondamentale, ma l'accesso può risultare più complesso a causa della viabilità meno capillare e dei collegamenti di trasporto pubblico limitati.

La combinazione di questi fattori – trasporti più sviluppati in fondovalle e più scarsi in alta valle, presenza di un ospedale centrale – riflette la storica polarizzazione territoriale tra le zone industrializzate e densamente popolate e le aree montane a vocazione agricola e pastorale, evidenziando la necessità di politiche di mobilità e sanità mirate a garantire equità di accesso ai servizi su tutto il territorio.

Questa evoluzione storica e territoriale definisce oggi un quadro complesso, in cui la coesistenza tra aree ad alta densità urbana e zone montane più fragili impone un'attenta programmazione delle politiche pubbliche, in particolare di quelle abitative e sociali, affinché l'intero territorio possa perseguire uno sviluppo equilibrato, sostenibile e inclusivo.

2.2 Caratteristiche demografiche

Tabella 1 1

ANALISI DEMOGRAFICA												
	Popolazione Italiana			Popolazione EU			Popolazione Non EU			Popolazione totale		
	2025	2021	2016	2025	2021	2016	2025	2021	2016	2025	2021	2016
Ambito di Valle Trompia	98.871	99.352	100.394	3.945	3.890	4.249	6.452	5.972	6.748	109.268	109.214	111.391
Provincia di Brescia	1.100.365	1.100.004	1.090.170	67.576	69.486	74.176	85.911	86.222	89.506	1.266.138	1.255.712	1.253.852

¹ Dati Istat al 31/12/2024 – 31/12/2021 e 31/12/2016 pubblicate su <http://demo.istat.it>



Tabella 2²

ANALISI DEMOGRAFICA GENERALE												
	Popolazione totale			Popolazione NON UE			Popolazione di minore età			Popolazione oltre 65 anni		
	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016
Ambito di Valle Trompia	109268	109214	111391	6452	5972	6748	17538	18205	19793	27254	25807	24227
Provincia di Brescia	1.266.138	1.255.712	1.253.852	85.911	86.222	89.506	212839	222598	235395	293311	275535	259900

L'analisi demografica dell'Ambito di Valle Trompia evidenzia una lieve ma costante contrazione della popolazione complessiva nel periodo 2016–2025, con un passaggio da 111.391 a 109.268 residenti (-1,9%). Tale andamento risulta in parziale controtendenza rispetto alla Provincia di Brescia, che mostra una sostanziale stabilità con valori pressoché invariati.

La dinamica demografica della valle riflette fattori strutturali tipici dei territori montani: invecchiamento della popolazione, calo delle nascite e ridotta capacità attrattiva dei giovani, fenomeni solo in parte compensati dall'apporto migratorio.

Nel dettaglio, la popolazione di cittadinanza italiana mostra un progressivo calo (da 100.394 a 98.871 residenti tra il 2016 e il 2025), segno di un saldo naturale negativo e di un graduale processo di invecchiamento. La componente di cittadinanza europea (UE) registra una riduzione analoga, mentre quella non comunitaria (extra-UE) si distingue per un incremento significativo, passando da 5.972 residenti nel 2021 a 6.452 nel 2025.

Questa crescita riflette il ruolo della Valle Trompia come area produttiva e industriale attiva, capace di attrarre manodopera straniera, soprattutto nei settori manifatturieri, dei servizi e dell'assistenza alla persona.

Dal punto di vista della struttura per età, la popolazione di minore età risulta in calo, passando da 19.793 residenti nel 2016 a 17.538 nel 2025 (-11,4%), evidenziando un indebolimento del ricambio generazionale. Tale dato, unito alla riduzione delle giovani famiglie, pone l'attenzione sull'esigenza di politiche abitative che incentivino la permanenza e l'insediamento di nuclei in età lavorativa, anche attraverso il miglioramento

² Dati Istat al 31/12/2024 – 31/12/2021 e 31/12/2016 pubblicate su <http://demo.istat.it>; Piano di Zona dell'Ambito di Valle Trompia.



dell'accessibilità economica degli alloggi e la valorizzazione del patrimonio esistente.

Parallelamente, la popolazione oltre i 65 anni cresce in modo costante, passando da 24.227 unità nel 2016 a 27.254 nel 2025 (+12,5%). L'invecchiamento demografico determina un aumento della domanda di servizi abitativi dedicati alle persone anziane e fragili, come alloggi protetti, soluzioni abitative flessibili e interventi di adeguamento degli edifici.

Nel complesso, la Valle Trompia presenta una popolazione stabile ma in trasformazione, con un calo della componente italiana, una crescita della presenza straniera e un significativo invecchiamento.

	Mononucleari			Famiglie con due componenti			Famiglie con tre componenti		
	Numero nuclei familiari								
	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016
Bovegno	436	426	444	278	273	261	171	154	162
Bovezzo	1198	1137	1064	1140	1107	1043	583	597	657
Brione	155	151	117	100	94	93	58	54	49
Caino	304	279	270	289	264	248	183	192	185
Collio	536	530	515	241	233	228	158	166	158
Concesio	2425	2273	2096	2239	2198	2082	1229	1289	1340
Gardone V.T.	1948	1777	1577	1493	1496	1538	795	788	854
Irma	30	29	29	16	20	18	10	8	9
Lodrino	251	219	169	210	182	195	122	126	132
Lumezzane	3415	3082	2823	2782	2754	2636	1600	1688	1900
Marcheno	609	618	654	513	494	508	340	311	288
Marmentino				N.R.					
Nave	1525	1444	1310	1536	1490	1412	943	935	1013
Pezzaze				N.R.					
Polaveno	339	298	284	372	342	316	219	221	234
Sarezzo	1842	xxx	xxx	1607	xxx	xxx	1042	xxx	xxx
Tavernole S/M	229	222	204	168	185	184	87	90	95
Villa Carcina	1567	1440	1360	1441	1444	1433	776	849	896
Ambito di Valle Trompia	16809	13925	12916	14425	12576	12195	8316	7468	7972

	Famiglie con quattro componenti			Famiglie oltre quattro componenti		
	Numero nuclei familiari					
	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016	Anno 2025	Anno 2021	Anno 2016
Bovegno	96	113	131	21	26	34
Bovezzo	367	387	414	124	127	125
Brione	40	46	46	13	10	14
Caino	117	125	154	54	51	42
Collio	93	113	132	18	20	34
Concesio	874	909	937	304	276	299
Gardone V.T.	562	593	642	141	339	325
Irma	8	8	6	2	2	3
Loderino	89	106	120	48	47	50
Lumezzane	1182	1230	1380	544	515	553
Marcheno	248	224	188	96	126	120
Marmentino	N.R.					
Nave	548	626	676	172	173	186
Pezzaze	N.R.					
Polaveno	138	145	164	42	45	47
Sarezzo	750	xxx	xxx	341	xxx	xxx
Tavernole S/M	66	62	73	20	20	24
Villa Carcina	578	579	639	277	257	250
Ambito di Valle Trompia	5756	5266	5702	2217	2034	2106

2.3 Breve cenno al mercato immobiliare

La tabella sotto riportata fornisce un quadro comparativo del mercato immobiliare nell'ambito di Valle Trompia e, più in generale, nella provincia di Brescia, considerando proprietà, locazioni, valori di mercato e affitto, e disponibilità di alloggi sfitti.

Partendo dalla distribuzione delle famiglie, si nota che nella Valle Trompia la maggior parte dei nuclei familiari vive in alloggi di proprietà: su un totale di circa 43.250 famiglie, 34.744 sono proprietarie, mentre 8.506 vivono in locazione. Questo evidenzia una prevalenza della proprietà rispetto all'affitto, con un rapporto di circa 4 a 1.

A livello provinciale, il fenomeno è simile: su quasi 500.000 famiglie, 392.407 sono proprietarie e 104.212 in affitto, confermando una tendenza generale alla proprietà immobiliare nella provincia di Brescia.

Per quanto riguarda i valori di mercato, le abitazioni nella Valle Trompia hanno un prezzo medio di circa 1.379 €/m², leggermente inferiore alla media provinciale di 1.467 €/m². Allo stesso modo, il costo medio della locazione è più contenuto nella Valle Trompia, con 4,20 €/m²/mese rispetto ai 5,14 €/m²/mese della



provincia. Questi dati suggeriscono che l'area della Valle Trompia offre soluzioni abitative più accessibili rispetto alla media provinciale, sia in termini di acquisto che di affitto.

Infine, la disponibilità di alloggi sfitti non è rilevata per la Valle Trompia, mentre a livello provinciale si registrano 185.427 unità immobiliari inutilizzate. Questo numero rappresenta una quota significativa del patrimonio abitativo e potrebbe indicare margini di intervento per incentivare l'occupazione degli immobili, sia attraverso l'affitto sia attraverso politiche di vendita o ristrutturazione.

Tabella 3

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE					
	Famiglie in alloggi di proprietà	Famiglie in alloggi in locazione	Valore medio di mercato	Valore medio locazione	Alloggi sfitti/inutilizzati
	Numero nuclei familiari	Numero nuclei familiari	€/mq per abitazioni di civili/economiche	€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche	Numero alloggi
Ambito di Valle Trompia ³	34744	8506	1.379,16	4,20 €/m ²	dato non rilevato
Provincia di Brescia ⁴	392407	104212	1.467 €	5,14 €/m ²	185427

3. Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa

3.1 Consistenza del patrimonio immobiliare pubblico

La tabella sotto riportata indica la consistenza a ottobre 2025 del Patrimonio Abitativo Pubblico (SAP) e del

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE				
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS	
	Comune	ALER BCM BCR	Comune	ALER BCM BCR
Bovegno	N.R.			
Bovezzo	11	58	0	12

³ Dati rilevati dal Censimento Istat 2019 – Abitazioni occupate a titolo di proprietà, affitto – Lombardia; Dato extrapolato dall’Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare anno 2021;

⁴ Dati extrapolati dall’Agenzia delle Entrate al 31.12.2019;
Dati extrapolati dall’Agenzia delle Entrate II° semestre 2024.



Brione	Patrimonio certificato a zero			
Caino	Patrimonio certificato a zero			
Collio	0	0	0	0
Concesio	10	97	0	1
Gardone V.T.	89	32	0	40
Irma	Patrimonio certificato a zero			
Ladrino	0	0	6	
Lumezzane	140	194	0	
Marcheno	6	24	0	0
Marmentino	0	7	0	
Nave	22	68	0	
Pezzaze	0	0	0	7
Polaveno	Patrimonio certificato a zero			
Sarezzo	39	41	0	
Tavernole S/M	26	0	0	0
Villa Carcina	46	37	0	1
TOTALE AMBITO	389	558	6	61

In aggiunta ai dati sopra riportati, come definito nel Piano Annuale dell’Offerta abitativa per l’anno 2025, si sottolinea che sul territorio sono presenti anche n. 59 alloggi adibiti ad “altro uso residenziale” di proprietà comunale. La consistenza totale del patrimonio pubblico presente in Valle Trompia è pari a n. 1.073 unità immobiliari.

Si fa presente che nessun Ente proprietario dispone al momento di Unità Immobiliari destinate al Servizio Abitativo Transitorio (SAT).

La tabella seguente analizza la dimensione degli alloggi dell’intero patrimonio a disposizione.

Nel complesso, si osserva una forte prevalenza di alloggi SAP rispetto a quelli SAS. Le unità SAS sono presenti solo in pochi casi (ALER BCM BCR e Ladrino), mentre nella maggior parte dei comuni la disponibilità è nulla.

Tra le unità SAP, le dimensioni medio-grandi risultano predominanti:

- la classe 30–70 mq e oltre 70 mq rappresentano la quasi totalità degli alloggi,
- la fascia fino a 30 mq è praticamente assente, con soli due alloggi rilevati a Bovezzo.

Il comune con la maggiore dotazione complessiva è ALER BCM BCR, che concentra 558 unità SAP (236 tra 30 e 70 mq e 322 oltre 70 mq) e 61 unità SAS, mostrando quindi un patrimonio abitativo rilevante e diversificato.



Seguono, a distanza, Gardone Val Trompia (89 unità SAP), Lumezzane (140 unità SAP) e Villa Carcina (46 unità SAP).

Molti comuni minori (Collio, Marmentino, Bovegno) non registrano alcuna unità, segnalando quindi una distribuzione territoriale disomogenea del patrimonio abitativo

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI						
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
ALER BCM BCR	0	236	322	1	45	15
Bovegno	N.R.					
Bovezzo	2	9	0	0	0	0
Collio	0	0	0	0	0	0
Concesio	0	2	8	0	0	0
Gardone V.T.	0	79	10	0	0	0
Lodrino	0	0	0	0	6	0
Lumezzane	0	73	67	0	0	0
Marcheno	0	4	2	0	0	0
Marmentino	0	0	0	0	0	0
Nave	0	6	16	0	0	0
Sarezzo	0	35	4	0	0	0
Tavernole S/M	0	23	3	0	0	0
Villa Carcina	0	37	9	0	0	0
TOTALE AMBITO	2	504	441	1	51	15



L'analisi dello stato di utilizzo degli alloggi sotto riportata mette in evidenza un quadro complessivamente positivo, caratterizzato da un'elevata quota di abitazioni assegnate e da una disponibilità molto limitata di unità libere.

Nel complesso, considerando l'intero patrimonio, risultano circa il 78% delle unità SAP assegnate, il 6% libere e il 10% circa sfitti per carenze manutentive, mentre il restante è costituito da unità SAS, anch'esse quasi totalmente occupate.

Il dato più rilevante è quello riferito ad ALER BCM BCR, che concentra la parte più consistente del patrimonio abitativo, con 473 unità SAP assegnate su un totale di 558, pari a circa l'85%. Solo 29 unità (5%) risultano libere e 56 (10%) sono temporaneamente non utilizzabili a causa di problemi manutentivi. Anche per le unità SAS ALER BCM BCR, il livello di occupazione è molto elevato: 57 assegnate su 61 (oltre 93% del totale).

Nei comuni della Valle Trompia si riscontra un andamento analogo:

- Lumezzane presenta 117 alloggi assegnati su 139 totali, con solo 9 liberi (6%) e 13 sfitti (9%);
- Gardone Val Trompia ha 72 unità assegnate su 85, con 13 libere (15%) e nessuna sfitta per manutenzione;
- Sarezzo e Nave registrano livelli di occupazione ancora più alti, con rispettivamente 31 e 14 alloggi assegnati e una quota di liberi inferiore al 10%.

Fanno eccezione alcuni piccoli comuni, come Tavernole sul Mella, dove la situazione appare critica: a fronte di sole 2 unità assegnate, ben 24 risultano sfitti per carenze manutentive, indicando la necessità di interventi di recupero per rendere nuovamente fruibile il patrimonio disponibile.

Nel complesso, la lettura dei dati evidenzia che le case libere sono limitate, spesso inferiori al 10% del totale.



ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO

	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
ALER BCM BCR	473	29	56	57	2	2
Bovegno	N.R.					
Bovezzo	11	0	0	0	0	0
Collio	0	0	0	0	0	0
Concesio	10	0	0	0	0	0
Gardone V.T.	72	13	0	0	0	0
Lodrino	0	0	0	1	5	0
Lumezzane	117	9	13	0	0	0
Marcheno	6	0	0	0	0	0
Marmentino	0	0	0	0	0	0
Nave	14	8	0	0	0	0
Sarezzo	31	2	6	0	0	0
Tavernole S/M	2	0	24	0	0	0
Villa Carcina	40	6	0	0	0	0
TOTALE AMBITO	776	67	99	58	7	2



3.2 Analisi demografica assegnatari SAP

La tabella seguente riporta alcune caratteristiche demografiche dei nuclei familiari assegnatari. Vengono riportati il numero di nuclei in cui almeno un componente presenta le caratteristiche analizzate dalla tabella. Si sottolinea che il numero totale non coincide con il totale dei nuclei assegnatari in quanto un nucleo potrebbe rientrare in una o più casistiche.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
ALER BCM BCR	148	130	64	34	51	45	472
Bovegno	N.R.						
Bovezzo	5	3	2	1	0	0	11
Collio	0	0	0	0	0	0	0
Concesio	2	4	1	2	1	0	10
Gardone V.T.	47	12	9	1	2	1	72
Lumezzane	52	34	7	11	7	6	117
Marcheno	12	5	7	1	1	0	26
Marmentino	0	0	0	0	0	0	0
Nave	2	5	2	3	2	0	14
Sarezzo	22	6	2	0	1	0	31
Tavernole S/M	1	0	0	1	0	0	2
Villa Carcina	23	10	2	2	0	3	40
TOTALE AMBITO	314	209	96	56	65	55	795

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP					
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
ALER BCM BCR	834	415	150	137	132
Bovegno	N.R.				
Bovezzo	19	2	3	7	7
Collio	0	0	0	0	0
Concesio	10	2	3	5	2
Gardone V.T.	72	23	10	22	24



Lumezzane	117	9	23	55	29
Marcheno	6	1	1	3	1
Marmentino	0	0	0	0	0
Nave	14	5	3	1	5
Sarezzo	31	1	1	19	15
Tavernole S/M	2	0	0	1	1
Villa Carcina	40	4	6	20	8
TOTALE AMBITO	1145	462	200	270	224

Dall’analisi demografica emerge che la maggior parte dei nuclei assegnatari SAP è costituita da famiglie di piccole dimensioni, con una prevalenza di mononucleari e nuclei di due componenti, che insieme rappresentano oltre il 60% del totale. Le famiglie numerose (oltre quattro componenti) risultano invece minoritarie, confermando una tendenza a nuclei familiari ridotti, tipica del contesto urbano e dell’edilizia residenziale pubblica.

Il patrimonio gestito da ALER BCM BCR accoglie la quota più consistente di assegnatari (472 famiglie), con una distribuzione che riflette l’andamento generale: predominano i mononucleari (148) e le coppie (130). Nei comuni della Valle Trompia si osserva una composizione simile, con Lumezzane e Gardone Val Trompia che presentano rispettivamente 117 e 72 nuclei, ancora una volta in prevalenza piccoli.

Dal punto di vista socio-demografico, risulta significativa la presenza di nuclei con componenti non appartenenti all’Unione Europea, che in media rappresentano oltre il 40% del totale, con punte elevate nel patrimonio ALER BCM BCR. Al tempo stesso, si registra una quota consistente di anziani (oltre 65 anni) e di persone con disabilità, presenti rispettivamente in circa un quarto dei nuclei. Meno diffusi, ma comunque rilevanti, sono i nuclei con minori, che incidono per circa il 20%.

Nel complesso, i dati delineano una popolazione assegnataria caratterizzata da famiglie di piccole dimensioni, presenza significativa di cittadini stranieri e componenti fragili (anziani o disabili). Questo quadro evidenzia l’importanza del patrimonio SAP come strumento di risposta sociale a bisogni abitativi complessi e diversificati, più che come semplice offerta abitativa a nuclei numerosi.



CITTADINANZA				
	Popolazione Italiana	Popolazione EU	Popolazione Non EU	Popolazione totale
ALER BCM BCR	873	15	415	1303
Bovegno	N.R.			
Bovezzo	9	0	2	11
Collio	0	0	0	0
Concesio	8	0	2	10
Gardone V.T.	55	2	15	72
Lumezzane	107	1	9	117
Marcheno	5	0	1	6
Marmentino	0	0	0	0
Nave	34	0	6	40
Sarezzo	39	0	5	44
Tavernole S/M	5	0	0	6
Villa Carcina	33	3	4	40
TOTALE AMBITO	1168	21	459	1649

PRESENZA DI MINORI						
	Famiglie con 1 Minore	Famiglie con 2 Minori	Famiglie con 3 Minori	Famiglie con 4 Minori	Famiglie con oltre 5 Minori	TOTALE Famiglie
ALER BCM BCR	48	45	36	19	4	152
Bovegno	N.R.					
Bovezzo	2	1	0	0	0	3
Collio	0	0	0	0	0	0
Concesio	2	1	0	0	0	3
Gardone V.T.	4	3	2	1	0	10
Lumezzane	6	6	9	2	0	10
Marcheno	N.R.					
Marmentino	0	0	0	0	0	0
Nave	1	2	0	0	0	3
Sarezzo	0	0	1	0	0	1
Tavernole S/M	0	0	0	0	0	0
Villa Carcina	1	3	1	1	0	6
TOTALE AMBITO	64	61	49	23	4	188



PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITA'							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE FAMIGLIE
ALER BCM BCR	148	130	64	34	51	45	472
Bovegno	N.R.						
Bovezzo	4	0	2	1	0	0	7
Collio	0	0	0	0	0	0	0
Concesio	0	1	0	0	1	0	2
Gardone V.T.	13	7	2	0	2	0	24
Lumezzane	9	10	5	3	1	1	29
Marcheno	5	0	0	1	0	0	6
Marmentino	0	0	0	0	0	0	0
Nave	1	2	0	2	0	0	5
Sarezzo	12	3	0	0	0	0	15
Taverbole S/M	1	0	0	1	0	0	2
Villa Carcina	6	1	0	1	0	0	8
TOTALE AMBITO	194	154	73	42	55	46	564

3.3. Analisi reddituale e contrattuale assegnatari SAP

La tabella seguente riporta i dati inerenti alla tipologia contrattuale in corso relativamente agli occupanti in regola con il contratto e a quelli abusivi.

CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
ALER BCM	465	7	472
Bovegno	N.R.		
Bovezzo	11	0	11
Collio	0	0	0
Concesio	10	0	10
Gardone V.T.	72	0	72
Lumezzane	117	0	117
Marcheno	6	0	6



Marmentino	0	0	0
Nave	14	0	14
Sarezzo	31	0	31
Tavernole S/M	2	0	2
Villa Carcina	40	0	40
TOTALE AMBITO	768	7	775

La tabella seguente evidenzia che:

- il 46,3% (359 casi) riguarda situazioni di Protezione,
- il 36,1% (280 casi) si riferisce ad Accesso,
- il 15,2% (118 casi) a Permanenza,
- solo il 2,3% (18 casi) a Decadenza.

La quota più consistente di situazioni è quindi legata a Protezione e Accesso (oltre l'82% del totale), segno di un sistema focalizzato principalmente sull'ingresso e sul mantenimento della protezione abitativa.

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE					
	Permanenza	Decadenza	Accesso	Protezione	Totale
ALER BCM	79	14	174	205	472
Bovegno				N.R.	
Bovezzo	0	0	5	6	11
Collio	0	0	0	0	0
Concesio	2	0	0	8	10
Gardone V.T.	4	2	21	45	72
Lumezzane	20	2	50	45	117
Marcheno	5	0	1	0	6
Marmentino	0	0	0	0	0
Nave	3	0	2	9	14
Sarezzo	0	0	14	17	31
Tavernole S/M	2	0	0	0	2
Villa Carcina	3	0	13	24	40
TOTALE AMBITO	118	18	280	359	775



4. Programmazione per il triennio 2026-2028

Nel corso del 2026, le unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), come previsto dal Piano annuale dell’Offerta Abitativa dell’Ambito territoriale, ammontano complessivamente a 56 alloggi, includendo anche quelli soggetti a possibili turnover.

Per l’intero triennio di riferimento del presente Piano, gli enti proprietari prevedono di poter assegnare complessivamente 67 unità immobiliari destinate ai Servizi Abitativi Pubblici.

Tali dati evidenziano come il patrimonio abitativo pubblico disponibile risulti insufficiente a garantire una programmazione abitativa efficace e una risposta adeguata ai bisogni emergenti del territorio.

Nella tabella sotto riportata si specificano le disponibilità per territorio ed Ente proprietario:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNAZIONABILI NEL TRIENNIO			
	UNITÀ SAP	UNITÀ SAS	UNITÀ SAT
ALER BCM	26	2	0
Bovegno		NR	
Bovezzo	0	0	0
Collio	0	0	0
Concesio	0	0	0
Gardone V.T.	16	0	0
Lodrino	0	0	0
Lumezzane	17	0	0
Marcheno	0	0	0
Marmentino	0	0	0
Nave	0	0	0
Sarezzo	5	0	0
Tavernole S/M	0	0	0
Villa Carcina	3	0	0
TOTALE AMBITO	67	2	0

ALER BCM segnala che 16 alloggi del totale sopra riportato sono coinvolti in piani e programmi di ristrutturazione, recupero e riqualificazione.

Per quanto attiene ai Comuni proprietari, nessuno ha previsto interventi di riqualificazione o di nuova realizzazione di alloggi per il triennio in oggetto.



Per quanto riguarda le azioni previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT), il Comune di Nave segnala l'intenzione di destinare una parte della volumetria disponibile all'edilizia convenzionata, mentre il Comune di Gardone Val Trompia prevede interventi finalizzati a ottimizzare e potenziare i servizi pubblici e di interesse generale.

5. Iniziative per il supporto all'abitare

Nel triennio 2026–2028 l'Ambito Territoriale di Valle Trompia si pone come obiettivo prioritario la promozione di azioni volte sia al mantenimento dell'abitazione per persone e nuclei familiari in difficoltà, sia al sostegno dell'accesso all'offerta abitativa pubblica e alle soluzioni di accoglienza temporanea nell'ambito dell'housing sociale. Tali azioni si collocano all'interno di una più ampia strategia di inclusione e coesione sociale, finalizzata a garantire il diritto all'abitare e a sostenere i soggetti più fragili.

Il **Piano di Zona 2025–2027** riconosce il diritto alla casa come un obiettivo prioritario e strategico, prevedendo da un lato il potenziamento del numero di alloggi di housing sociale disponibili sul territorio e, dall'altro, lo sviluppo di un sistema integrato di presa in carico, capace di accompagnare le persone nel percorso verso l'autonomia abitativa e sociale.

Specificamente rivolto alle persone senza dimora, il servizio di Pronto Intervento Sociale, attivato grazie alle risorse della Quota Servizi del Fondo Povertà, ha consentito di intercettare e gestire tempestivamente situazioni di emergenza riguardanti cittadini in condizione di grave marginalità abitativa.

Il servizio garantisce un intervento immediato di protezione, che comprende l'accoglienza presso dormitori o strutture ricettive temporanee e la successiva presa in carico da parte dei servizi sociali competenti, finalizzata a una più approfondita valutazione del bisogno abitativo e all'attivazione di percorsi personalizzati di inclusione.

Nel corso dell'annualità 2024/2025 sono state intercettate 64 situazioni di emergenza, dato che evidenzia una progressiva estensione del fenomeno delle persone senza dimora anche al territorio della Valle Trompia, mentre in passato tale problematica risultava prevalentemente concentrata nell'area urbana della città di Brescia.

Grazie ai finanziamenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), nell'ambito della Missione 5 “Inclusione e coesione”, Componente 2 “Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore”, Sottocomponente 1 “Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale”, e in particolare della linea di



finanziamento 1.3 “Housing temporaneo per le persone senza dimora”, la Comunità Montana di Valle Trompia ha potuto realizzare interventi concreti di rilevanza territoriale.

In particolare, sono stati ristrutturati sei alloggi di proprietà comunale destinati a progetti di accoglienza e inclusione abitativa, che hanno consentito l’attivazione di interventi socio-educativi e percorsi personalizzati a favore di venti beneficiari in condizione di fragilità.

Nel corso dell’annualità 2025/2026 è prevista la ristrutturazione di ulteriori tre immobili, anch’essi destinati al progetto di housing temporaneo, al fine di ampliare l’offerta abitativa e consolidare la rete territoriale di accoglienza. L’obiettivo dell’Ambito è definire, in collaborazione con i Comuni e gli enti proprietari degli immobili, una modalità condivisa ed efficace di gestione degli alloggi, che ne assicuri la continuità di utilizzo anche oltre la durata dei finanziamenti PNRR. In tal modo, si intende garantire un servizio di housing sociale stabile, regolato da criteri di accesso uniformi e trasparenti a livello di Ambito territoriale e non solo di singolo Comune.

Infine, qualora siano disponibili specifici finanziamenti regionali, si prevede l’attivazione di misure di sostegno economico alle famiglie in difficoltà per il mantenimento dell’abitazione in locazione nel mercato privato, al fine di prevenire situazioni di morosità e sfratto. Iniziativa che alcuni Comuni dell’Ambito territoriale mettono in atto anche singolarmente in relazione alle proprie risorse.

Riassumendo, il tema dell’abitare non riguarda esclusivamente le persone senza fissa dimora, ma coinvolge anche cittadini e nuclei familiari che versano in condizioni di disagio economico e sociale, per i quali è necessario attuare strategie mirate di prevenzione e supporto. In quest’ottica, l’Ambito Territoriale di Valle Trompia ha scelto di concentrare gli interventi sull’housing temporaneo, quale risposta concreta ed efficace alle emergenze abitative, ma anche come strumento di accompagnamento verso l’autonomia, attraverso la costruzione di progetti individualizzati che permettano alle persone di uscire progressivamente dal circuito dell’accoglienza provvisoria e di accedere ad alloggi a canone calmierato o nel mercato privato.

In sintesi, l’insieme delle azioni messe in campo rappresenta una politica abitativa integrata e sostenibile, orientata non solo alla risposta immediata al bisogno abitativo, ma anche alla promozione dell’autonomia, della dignità e dell’inclusione sociale dei cittadini più fragili del territorio della Valle Trompia.



6. Conclusione

Il quadro complessivo delineato dal presente Piano Triennale dell’Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali dell’Ambito di Valle Trompia evidenzia un sistema abitativo articolato, che riflette le specificità territoriali, demografiche e socio-economiche di un contesto complesso e in trasformazione.

La consistenza del patrimonio pubblico, seppur significativa, risulta ancora insufficiente a soddisfare pienamente la domanda abitativa, crescente sia in termini quantitativi sia per la complessità dei bisogni espressi dai nuclei familiari e dalle persone in condizioni di fragilità economica e sociale. La distribuzione territoriale disomogenea, l’assenza di unità destinate ai Servizi Abitativi Transitori e la presenza di un numero limitato di alloggi sociali (SAS) richiedono una programmazione attenta, in grado di valorizzare le risorse esistenti e di promuovere nuove opportunità abitative attraverso sinergie tra enti pubblici, ALER e soggetti del terzo settore.

La programmazione per il triennio 2026–2028 si inserisce dunque in una prospettiva di rafforzamento dell’offerta abitativa pubblica e sociale, orientata a garantire il diritto all’abitare come presupposto essenziale di inclusione e coesione. In questa direzione, rivestono particolare rilievo le progettualità avviate nell’ambito del PNRR – Missione 5 “Inclusione e coesione”, che hanno consentito la ristrutturazione di alloggi destinati a percorsi di housing temporaneo e la realizzazione di interventi innovativi di accompagnamento sociale.

Le azioni di supporto all’abitare rappresentano un ulteriore tassello strategico della pianificazione distrettuale, in quanto mirano non solo a fronteggiare le emergenze, ma anche a costruire percorsi di autonomia abitativa sostenibile, rafforzando la collaborazione tra Comuni, ALER, Comunità Montana, Terzo Settore e servizi sociali territoriali.

Il Piano ribadisce inoltre la necessità di integrare le politiche abitative con le politiche sociali, del lavoro e della formazione, al fine di favorire l’inclusione delle persone fragili e prevenire il rischio di marginalità. Particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di manutenzione e recupero del patrimonio esistente, alla promozione di modelli di abitare innovativi e alla sperimentazione di forme di coabitazione e housing sociale, capaci di rispondere a bisogni abitativi differenziati.

In conclusione, il Piano Triennale si configura come uno strumento di governance condivisa e integrata, volto a promuovere un sistema abitativo pubblico e sociale più equo, inclusivo e sostenibile.

Attraverso il consolidamento delle reti territoriali e la messa a sistema delle esperienze maturate, l’Ambito di Valle Trompia intende garantire continuità e prospettiva alle politiche dell’abitare, ponendo al centro la persona e il suo diritto a vivere in modo dignitoso, stabile e sicuro all’interno della comunità.