

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

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci in data 10/03/2026, verbale n. 7

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

1. INTRODUZIONE

Il presente Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2026-2028 rappresenta uno degli adempimenti previsti dalla normativa in tema di politiche abitative.

Il sistema regionale dei servizi abitativi si articola in:

- Servizi Abitativi Pubblici (SAP);
- Servizi Abitativi Sociali (SAS);
- Servizi Abitativi Transitori (SAT);
- Azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'alloggio in locazione.

Il legislatore regionale ha formulato un percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi rendendo sistematico e programmatico l'intervento pubblico, prevedendo interventi di contrasto all'emergenza abitativa, misure per sviluppare l'abitare sociale, meccanismi di potenziamento del mercato abitativo privato, favorendo proposte progettuali innovative sul tema delle Politiche Abitative, con priorità d'accesso alle situazioni di indigenza e di precarietà abitativa.

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 e s.m.i. e dal Titolo II del Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 e s.m.i. ed ha come ambito territoriale di riferimento quello dei Piani di Zona di cui alla legge regionale 3/2008 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale). La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale prevede due strumenti:

- a) **Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:** persegue l'obiettivo prioritario di integrare le politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali e con le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento. A tal fine, il piano triennale si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) dei Comuni appartenenti all'ambito e, in particolare, con le disposizioni contenute nei documenti di piano e nei piani dei servizi, nonché con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.
- b) **Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:** è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali. Nello specifico il piano annuale definisce la consistenza aggiornata delle unità SAP e SAS ed il numero di unità abitative SAP e SAS che si prevede di assegnare nell'annualità di riferimento.

Il tema dell'abitare e delle politiche ad esso connesse rappresenta un elemento trasversale alle diverse aree di policy e richiede la costituzione e la realizzazione di un lavoro di rete tra i diversi attori pubblici, del privato sociale e del mercato privato.

La legge regionale n. 16/2016 introduce un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale, inserendo quindi i Servizi Abitativi tra i Servizi alla Persona ed alla Comunità, in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica - sociale - privata, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, con particolare riguardo a soggetti in condizioni di svantaggio.

L'ambito territoriale di riferimento per la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale coincide con l'Ambito del Piano di Zona, di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 e all'art. 19 della Legge Quadro n. 328/2000. La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito Territoriale Oglio Ovest è in capo al Comune di Chiari, ente capofila designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

La programmazione oggetto del presente piano è interconnessa con il Piano di Zona 2025-2027 dell'Ambito Oglio Ovest, approvato dall'Assemblea dei Sindaci con verbale n. 12 in data 10.12.2024.

All'interno del documento programmatico territoriale, le politiche abitative rientrano nell'area "Contrasto alla Povertà e Inclusione sociale" ma si configurano come tema trasversale anche alle altre aree (area delle Autonomie, area Famiglia e Minori, area Giovani). Emerge infatti in modo sempre più importante la difficoltà a sostenere le spese legate al mantenimento dell'abitazione ed al miglioramento della qualità dell'abitare con la necessità di allargare la rete dei soggetti coinvolti (attori del mercato privato, associazioni, fondazioni). Allo stesso tempo si rileva la necessità di incentivare e supportare lo sviluppo di politiche abitative a favore dei giovani.

Il Piano di Zona si configura a sua volta all'interno di obiettivi uniformi condivisi dal Coordinamento degli Uffici di Piano afferenti ad ATS Brescia. In particolare, relativamente alle politiche abitative gli obiettivi triennali mirano a organizzare nuovi dispositivi in grado di favorire l'accoglienza della domanda e l'accompagnamento all'abitare, di migliorare la qualità dell'abitare ponendo attenzione alle reti di vicinato e intrafamiliari e di sostenere il mantenimento dell'abitazione in locazione. Ulteriore obiettivo è la promozione di spazi di co-progettazione tra pubblico e privato, coinvolgendo anche soggetti diversi rispetto ai tradizionali attori del welfare che possono incrementare le risorse a disposizione e contribuire a dare risposte diversificate ai problemi abitativi.

Il presente Piano Triennale è stato elaborato come da indicazioni contenute nella D.G.R. XI/7317 del 14.11.2022 "Approvazione delle 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'". All'interno del Piano Triennale sono riportati e commentati diversi tipi di dati raccolti dai Comuni dell'Ambito Oglio Ovest e da Aler Brescia-Cremona-Mantova, in qualità di enti proprietari di unità abitative. I dati riportati sono riferiti ai singoli Comuni e conteggiati come valore assoluto riferito all'Ambito Territoriale e vedono in alcuni casi un confronto con il valore provinciale. È importante interpretare quanto indicato nel Piano alla luce della specificità territoriale dell'Ambito Oglio Ovest e dei Comuni che vi fanno parte.

Il Piano Triennale si articola nei seguenti paragrafi:

- 2) **Il quadro conoscitivo del territorio:** riprende un'analisi socio-demografica della popolazione residente nell'Ambito Oglio Ovest e della sua variazione negli ultimi anni e un approfondimento sull'andamento del mercato immobiliare;
- 3) **Il quadro ricognitivo dell'offerta abitativa pubblica e sociale e delle differenti domande:** definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai SAP e SAS e approfondisce alcune caratteristiche degli alloggi e degli assegnatari SAP;
- 4) **Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:** definisce il numero di unità abitative presumibilmente assegnabili nel triennio;
- 5) **Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio:** viene delineato quali misure e fondi vengono stanziati ed utilizzati al fine di contenere l'emergenza abitativa.

Il presente piano triennale ha ricevuto il parere positivo dell'Aler.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGGIO

2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

Nel presente paragrafo sono riportati dati socio-demografici relativi ai Comuni dell'Ambito Oglio Ovest.

L'Ambito territoriale Oglio Ovest è composto da 11 Comuni: Castelvati, Castrezzato, Cazzago San Martino, Chiari, Coccaglio, Comezzano Cizzago, Roccafranca, Rovato, Rudiano, Trezano ed Urago d'Oglio, con un numero di abitanti ed estensione territoriale differenti tra loro. Sono tre i comuni con una popolazione inferiore ai 5.000 abitanti (Comezzano-Cizzago, Roccafranca e Urago d'Oglio), 5 quelli con una popolazione compresa tra i 5.000 e i 10.000 (Castelvati, Castrezzato, Coccaglio, Rudiano e Trezano) e 3 i comuni dell'Ambito territoriale con una popolazione che supera i 10.000 abitanti (Cazzago San Martino, Chiari e Rovato), per una popolazione totale al 01/01/2025 di 98.097 abitanti.

TAB. 1 - ANALISI DEMOGRAFICA

ANALISI DEMOGRAFICA

Comune	Popolazione totale			Popolazione NON EU			Popolazione di minore età			Popolazione oltre 65 anni		
	<i>Numero residenti</i>											
	al 1/1/25	al 1/1/22	al 1/1/19	al 1/1/25	al 1/1/22	al 1/1/19	al 1/1/25	al 1/1/22	al 1/1/19	al 1/1/25	al 1/1/22	al 1/1/19
Castelvati	7.059	6.785	6.550	1.189	1.216	1.204	1.392	1.389	1.372	1.279	1.154	1.071
Castrezzato	7.836	7.494	7.316	939	1.014	1.015	1.570	1.481	1.483	1.402	1.253	1.159
Cazzago SM	10.787	10.749	11.037	590	542	587	1.714	1.851	1.927	2.487	2.358	2.304
Chiari	19.552	19.131	19.056	2.687	2.755	2.747	3.316	3.287	3.331	4.307	4.083	4.057
Coccaglio	8.859	8.728	8.657	1.184	1.206	1.148	1.537	1.574	1.619	1.825	1.702	1.651
Comezzano-Cizzago	4.177	4.029	3.993	441	391	432	803	806	853	662	580	552
Roccafranca	4.933	4.835	4.756	670	714	711	982	975	968	926	844	808
Rovato	19.649	19.198	18.900	3.214	3.312	3.279	3.689	3.781	3.748	3.677	3.402	3.271
Rudiano	5.930	5.857	5.773	756	781	765	1.092	1.138	1.161	1.198	1.066	949
Trezano	5.526	5.470	5.411	498	534	516	1.023	1.025	1.035	1.119	1.050	974
Urago d'Oglio	3.789	3.733	3.713	530	547	542	677	746	763	801	766	733
Totale Ambito	98.097	96.009	95.162	12.698	13.012	12.946	17.795	18.053	18.260	19.683	18.258	17.529
Provincia	1.265.884	1.253.157	1.254.419	123.525	122.730	121.213	199.403	208.072	215.111	293.432	278.499	270.846

Fonte dei dati: Istat

Nel periodo 2019–2025 l'Ambito evidenzia una crescita complessiva della popolazione residente, con un incremento graduale tra il 2019 e il 2022 e un'accelerazione più marcata nell'ultimo triennio con un aumento di 2.088 unità, pari al 2,175%. Tale andamento conferma una buona capacità di attrattività e tenuta demografica del territorio, seppur con differenze tra i singoli Comuni.

Nell'ultimo triennio sono principalmente tre i comuni che hanno visto un notevole incremento percentuale della popolazione, ossia Castelvati (+ 4,038 %), Castrezzato (+ 4,564%) e Comezzano-Cizzago (+ 3,673%). Rimane essenzialmente stabile, invece, la popolazione del comune di Cazzago S. Martino, che dopo una lieve flessione nel triennio 2019-2022 ha registrato un aumento di 38 unità, pari allo 0,354%.

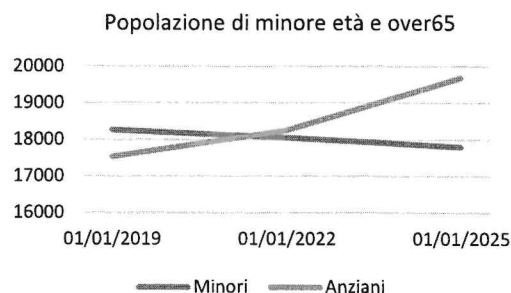
Parallelamente, emerge in modo chiaro un progressivo invecchiamento della popolazione. In tutti i Comuni si registra, infatti, un aumento della popolazione over 65 continuo e più rapido rispetto alla crescita della popolazione totale. Questo fenomeno appare strutturale e trasversale all'intero Ambito, e comporta un aumento del peso relativo della popolazione anziana rispetto al totale dei residenti, con ricadute rilevanti sul fabbisogno di servizi socio-sanitari e assistenziali.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCA FRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

In diminuzione, invece, la popolazione di minore età, che in tutto il territorio dell'Ambito territoriale ha visto una riduzione di 258 unità, pari al 1,429%.

A differenza di quanto emerge dai dati estratti all'01.01.2019, nel 2025 il numero di minori in quasi tutti comuni dell'ambito è inferiore al numero di persone anziane. L'indice di vecchiaia è in costante aumento. Tale dato è in linea con quello provinciale, che vede un aumento degli over65 pari al 5,36% nell'ultimo triennio e una contestuale riduzione della popolazione di minore età pari al 4,17%.



L'andamento della popolazione non comunitaria (non UE) è più irregolare. Dopo il leggero incremento avvenuto in quasi tutti i comuni dell'ambito nel triennio 2019-2022, si è verificata una leggera flessione nell'ultimo triennio. Tale dato è meglio specificato nella tabella che segue.

TAB. 2 – ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA

ANALISI DEMOGRAFICA - CITTADINANZA

Comune	Popolazione Italiana			Popolazione EU		Popolazione Non EU			Popolazione totale			
	Numero residenti											
	al 1/1/25	al 1/1/22	al 1/1/19	al 1/1/25	al 1/1/22	al 1/1/19	al 1/1/25	al 1/1/22	al 1/1/19	al 1/1/25	al 1/1/22	al 1/1/19
Castelcovati	5.699	5.384	5.176	171	185	170	1.189	1.216	1.204	7.059	6.785	6.550
Castrezzato	6.755	6.342	6.179	142	138	122	939	1.014	1.015	7.836	7.494	7.316
Cazzago SM	10.081	10.099	10.345	116	108	105	590	542	587	10.787	10.749	11.037
Chiari	16.335	15.809	15.716	530	567	593	2.687	2.755	2.747	19.552	19.131	19.056
Coccaglio	7.530	7.367	7.339	145	155	170	1.184	1.206	1.148	8.859	8.728	8.657
Comezzano-Cizzago	3.692	3.590	3.516	44	48	45	441	391	432	4.177	4.029	3.993
Roccafranca	4.185	4.069	3.994	78	52	51	670	714	711	4.933	4.835	4.756
Rovato	16.084	15.492	15.223	351	394	398	3.214	3.312	3.279	19.649	19.198	18.900
Rudiano	5.055	4.949	4.871	119	127	137	756	781	765	5.930	5.857	5.773
Trenzano	4.955	4.890	4.856	73	46	39	498	534	516	5.526	5.470	5.411
Urago d'Oglio	3.180	3.116	3.094	79	70	77	530	547	542	3.789	3.733	3.713
Totale Ambito	83.551	81.107	80.309	1.848	1.890	1.907	12.698	13.012	12.946	98.097	96.009	95.162

Fonte dei dati: Istat

Si evidenzia in quasi tutti i comuni dell'ambito una riduzione nel triennio della popolazione straniera e un incremento della popolazione italiana. Questo dato non è collegato a un rallentamento dei flussi migratori, che continua ad essere costante in tutti i comuni dell'ambito, ma a un numero sempre maggiore di acquisizioni di cittadinanza italiana. Solamente nell'anno 2024 i comuni dell'ambito hanno registrato 769 persone immigrate dall'estero e 1.071 persone hanno acquisito la cittadinanza italiana.

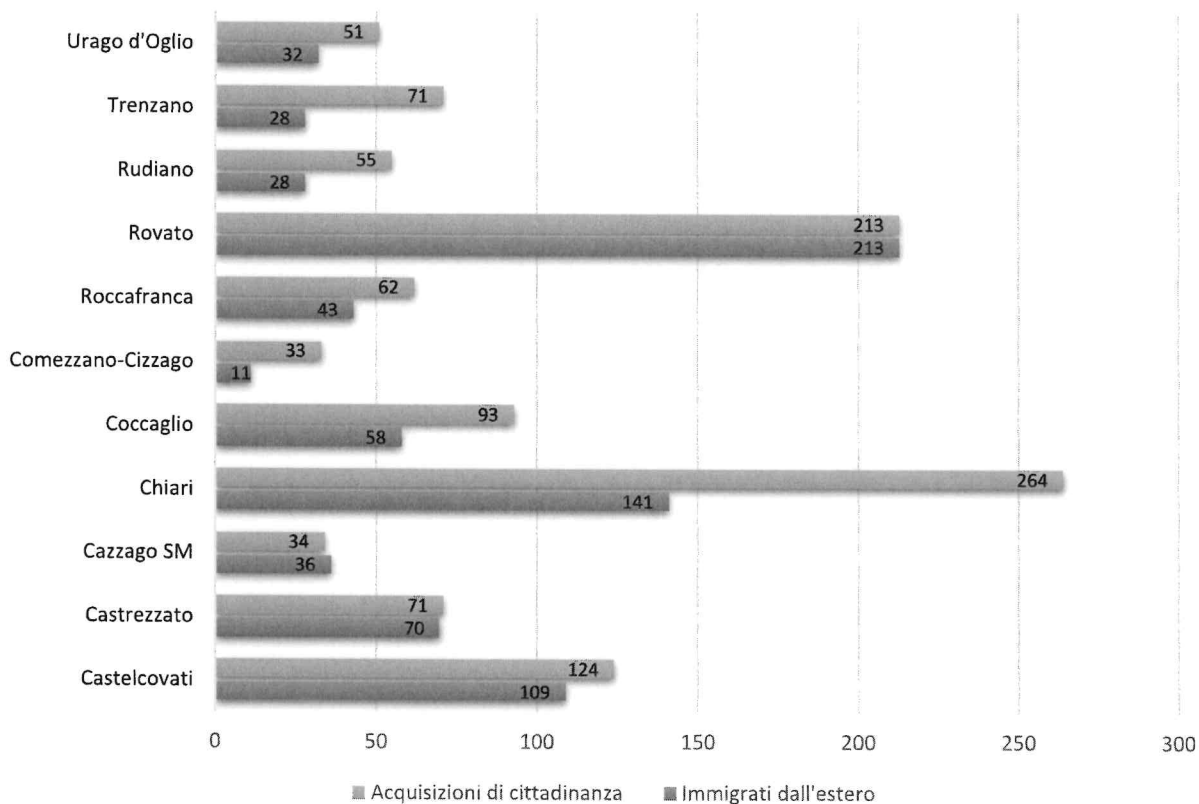
In quasi tutti i comuni dell'ambito territoriale Oglio Ovest le acquisizioni di cittadinanza sono state numericamente maggiori delle iscrizioni per immigrazione dall'estero. L'unica eccezione è rappresentata dal comune di Cazzago S. Martino.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

Alla data del 01.01.2025 gli stranieri residenti rappresentano il 14,83% della popolazione totale residente nell'Ambito, mentre al 01.01.2022 tale percentuale si attestava sul 15,5%.
A livello provinciale il valore risulta leggermente inferiore, pari al 12,21%.

Immigrazioni e cittadinanze - anno 2024



Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TREZZANO, URAGO D'OGGIO

TAB. 3 - ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

	Mononucleari			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie OLTRE 4 componenti			TOTALE Famiglie		
	al 31/12/24	al 31/12/21	al 31/12/18	al 31/12/24	al 31/12/21	al 31/12/18	al 31/12/24	al 31/12/21	al 31/12/18	al 31/12/24	al 31/12/21	al 31/12/18	al 31/12/24	al 31/12/21	al 31/12/18	al 31/12/24	al 31/12/21	al 31/12/18
Castelcovati	639	598	576	688	678	647	510	510	536	495	511	511	279	235	206	2611	2532	2476
Castrezzato	736	664	604	866	792	763	613	590	582	511	511	511	291	259	254	3017	2820	2714
Cazzago SM	1369	1239	1234	1307	1221	1261	905	945	954	713	724	735	232	257	266	4526	4386	4450
Chiari	2615	2490	2378	2219	2150	2122	1468	1497	1487	1240	1248	1290	558	525	510	8100	7910	7787
Coccaglio	1034	977	937	1049	1016	967	704	711	703	518	541	538	279	246	261	3584	3491	3406
Comezzano-Cizzago	321	302	286	395	378	366	339	317	331	304	334	330	452	464	460	1811	1795	1773
Roccafranca	459	421	410	475	459	445	390	386	385	329	320	337	190	196	181	1843	1782	1758
Rovato	2609	2562	2440	2224	2150	2081	1432	1426	1490	1176	1158	1214	681	666	621	8122	7962	7846
Rudiano	521	481	452	621	584	565	488	483	492	391	425	435	206	199	190	2227	2172	2134
Trenzano	496	483	432	584	604	553	445	462	459	401	382	412	167	163	166	2093	2094	2022
Urago d'Oglio	394	398	399	418	394	380	276	292	280	242	243	270	145	132	110	1475	1459	1439
Totale Ambito	11193	10615	10148	10846	10426	10150	7570	7619	7699	6320	6401	6583	3480	3342	3225	39409	38403	37805
Provincia		190736	178749		153628	149547		97946	100301		74684	76889		28427	29140	545421		534626

Fonte dei dati: Comuni

Come rappresentato nella tabella, nell'ultimo triennio le famiglie nell'Ambito Oglio Ovest hanno registrato una lieve crescita che si attesta sul 2,62%. Il dato è omogeneo su tutti i comuni dell'ambito, ad eccezione del comune di Trezzano, il cui numero è essenzialmente stabile (-1).

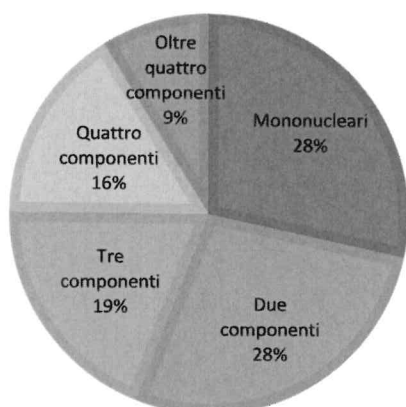
Negli ultimi anni emerge una trasformazione progressiva della struttura familiare, coerente con le principali tendenze demografiche e sociali. Si è verificato un aumento delle famiglie di piccole dimensioni, una crescente frammentazione dei nuclei familiari e una riduzione delle famiglie più numerose.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

Le famiglie composte da una sola persona mostrano un incremento costante e significativo in tutti gli anni considerati. Il fenomeno è trasversale a tutto il territorio e rappresenta la variazione più rilevante tra tutte le

Composiz. nuclei familiari



tipologie familiari. Ciò potrebbe essere collegato all'invecchiamento della popolazione, in quanto sono in aumento gli anziani che vivono soli, oltre che il numero di separazioni e divorzi.

In leggero aumento anche le famiglie con due componenti, rimanendo una delle tipologie più diffuse insieme alle famiglie mononucleari.

In diminuzione le famiglie con tre e quattro componenti, mentre si registra un incremento costante delle famiglie composte da più di quattro componenti. L'aumento di tale tipologia è in parte legata alla presenza di nuclei di origine straniera.

TAB. 4 – APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Comune	Famiglie in alloggi di proprietà anno 2021*	Famiglie in alloggi di proprietà anno 2019*	Famiglie in alloggi in locazione anno 2021*	Famiglie in alloggi in locazione anno 2019*	Famiglie in alloggi in altro titolo diverso da proprietà e locazione anno 2021*	Famiglie in alloggi in altro titolo diverso da proprietà e locazione anno 2019*
CASTELCOVATI	1.807	1.726	609	616	127	118
CASTREZZATO	2.016	1.880	645	717	170	142
CAZZAGO SM	3.487	3.465	653	555	233	354
CHIARI	5.514	4.900	2.037	2.344	361	513
COCCAGLIO	2.582	2.701	742	657	181	67
COMEZZANO-CIZZAGO	1.158	1.191	230	162	75	55
ROCCAFRANCA	1.322	1.345	357	383	114	20
ROVATO	5.488	5.183	1.912	1.924	454	423
RUDIANO	1.604	1.390	457	526	113	214
TRENZANO	1.616	1.559	351	315	101	137
URAGO D'OGLIO	1.099	1.194	272	166	71	36
Valore assoluto Ambito Territoriale	27.693	26.534	8.264	8.365	2.000	2.079
Valore assoluto Provincia	399.875	392.407	113.181	104.212	31.429	32.886

Fonte dei dati: Istat

Nella tabella sono stati inseriti i dati relativi agli anni 2019 e 2021 in quanto i dati più recenti non sono ancora stati resi disponibili sul portale dell'Istat. A livello di ambito territoriale il 72,96% dei nuclei familiari risiede in alloggi di proprietà, il 21,77% in alloggi in locazione e il 5,27% in alloggi in altro titolo diverso da proprietà e locazione. Si riconferma, quindi, la tendenza a preferire l'acquisto rispetto alla locazione. Solamente nei comuni di Coccaglio, Comezzano-Cizzago, Roccafranca e Urago d'Oglio diminuiscono i nuclei familiari in abitazioni di proprietà e crescono notevolmente i nuclei in alloggi in altro titolo.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

COMUNI	Valore medio di mercato - I semestre 2025 **	Valore medio locazione - I semestre 2025 **	Valore medio di mercato - settembre 2025 ***	Valore medio locazione - settembre 2025 ***	Valore medio di mercato - I semestre 2023 **	Valore medio locazione - I semestre 2023 **	Valore medio di mercato - febbraio 2023 ***	Valore medio locazione - febbraio 2023 ***
	€/mq per abitazioni civili/ economiche	€/mq/mese per abitazioni civili/ economiche	€/mq per abitazioni civili/ economiche	€/mq/mese per abitazioni civili/ economiche	€/mq per abitazioni civili/ economiche	€/mq/mese per abitazioni civili/ economiche	€/mq per abitazioni civili/ economiche	€/mq/mese per abitazioni civili/ economiche
Castelcovati	1.175	3,9	1.462	8,41	1.135	3,7	1.350	7,27
Castrezzato	1.235	3,9	1.739	8,82	1.195	3,7	1.404	7,12
Cazzago SM	1.525	4,95	1.396	9,1	1.450	4,8	1.291	9,47
Chiari	1.370	5,1	1.515	10,13	1.290	4,95	1.326	7,88
Coccaglio	1.475	4,75	1.478	8,87	1.400	4,6	1.401	7,33
Comezzano-Cizzago	1.185	3,7	1.689	8,99	1.110	3,5	1.207	7,22
Roccafranca	1.140	3,6	1.542	9,1	1.065	3,4	1.231	7,11
Rovato	1.385	5,2	1.635	9,49	1.285	5,05	1.454	9,47
Rudiano	1.165	3,85	1.144	7,89	1.125	3,65	1.339	6,77
Trenzano	1.220	3,8	1.409	8,17	1.140	3,6	1.166	6,53
Urago d'Oglio	1.195	3,85	1.255	8,77	1.155	3,65	966	6,88
Valore medio Ambito Territoriale	1.279	4,24	1.479	8,89	1.214	4,05	1.285	7,55
Valore medio Provincia			2.327	11,64			1.948	10,2

** fonte dei dati: Agenzia delle Entrate
 *** fonte dei dati: immobiliare.it

All'interno di questa tabella sono stati inseriti i dati estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate, confrontandoli con i valori indicati sul sito immobiliare.it, con l'obiettivo di mettere a confronto le principali dinamiche del mercato immobiliare locale e provinciale, considerando sia i valori di compravendita sia i canoni di locazione. I risultati mostrano che, rispetto alla media provinciale, l'Ambito Oglio Ovest presenta un mercato più accessibile: i prezzi di vendita sono inferiori di circa il 57%, mentre i canoni di locazione risultano più bassi di circa il 31%. Questo riflette un tessuto abitativo con valori più contenuti e una domanda meno pressante rispetto alle aree centrali o ad alta attrattività economica della provincia, rappresentando un'area con buone opportunità abitative rispetto al contesto provinciale.

Nonostante questo, si evidenzia un incremento sia del valore medio di mercato, sia del valore medio della locazione. Ad oggi è sempre più difficile trovare alloggi in locazione ad un prezzo sostenibile e i tassi di interesse dei mutui sono molto alti.

Relativamente ai dati indicati sul sito immobiliare.it a febbraio 2023 e a settembre 2025 si può notare un incremento del valore medio di mercato per tutti i comuni dell'ambito ad eccezione del comune Rudiano, il cui valore medio di mercato subisce una flessione pari al -14,56%. A livello di ambito, però, il valore medio di mercato è aumentato del 15,10%. Anche dai dati dell'Agenzia delle Entrate si rileva un incremento, che si attesta però sul 5,35%.

Per quanto riguarda il valore medio della locazione, si può notare un aumento che si attesta sul 17,75%. L'unica eccezione riguarda il comune di Cazzago S. Martino che registra una lievissima flessione del valore pari al -3,90%. Dai dati dell'Agenzia delle Entrate l'incremento è molto più contenuto e si attesta sul 4,69%.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

I dati estrapolati dal sito dell’Agenzia delle Entrate e quelli indicati sul sito immobiliare.it si discostano soprattutto per quanto riguarda il valore medio della locazione, che a livello di ambito si dimezza. Tale differenza potrebbe essere dovuta a una differente metodologia di rilevazione, in quanto i dati del portale riflettono i prezzi richiesti, mentre l’Agenzia delle Entrate si basa su valori effettivi di contratti registrati.

Nel periodo 2019–2021 si osserva una significativa riorganizzazione del sistema abitativo. La riduzione complessiva degli alloggi sfitti o inutilizzati (-11,9%) evidenzia un miglior utilizzo del patrimonio residenziale esistente, in particolare nei comuni di maggiore dimensione (Chiari e Rovato). Tale dinamica risulta coerente con l’aumento delle famiglie residenti sia in alloggi di proprietà sia in locazione, indicando che una parte rilevante degli alloggi precedentemente vuoti è rientrata nel mercato abitativo. La crescita parallela delle due forme suggerisce una risposta articolata a esigenze abitative differenti, sia stabili sia più flessibili. Nel complesso, i dati indicano che l’incremento del fabbisogno abitativo nel periodo considerato è stato assorbito prevalentemente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Comune	Alloggi sfitti/ inutilizzati anno 2019 *	Alloggi sfitti/ inutilizzati anno 2021*
	<i>Numero alloggi</i>	
CASTELCOVATI	563	463
CASTREZZATO	560	430
CAZZAGO SM	753	754
CHIARI	1.623	1.397
COCCAGLIO	557	437
COMEZZANO-CIZZAGO	256	203
ROCCAFRANCA	327	283
ROVATO	1.636	1.274
RUDIANO	380	311
TRENZANO	485	415
URAGO D'OGLIO	351	280
Valore assoluto Ambito Territoriale	7.491	6.247
Valore assoluto Provincia	230.149	185.427
* Fonte dei dati: Istat		

3. IL QUADRO RICOGNITIVO DELL’OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE E DELLE DIFFERENTI DOMANDE

Il quadro ricognitivo dell’offerta abitativa pubblica e sociale riguarda il patrimonio di proprietà, l’andamento delle assegnazioni, le caratteristiche dei nuclei familiari assegnatari, le tipologie degli alloggi e lo stato di utilizzo.

TAB. 5 – RICOGNIZIONE UNITA’ COMPLESSIVE

	RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE							
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT		ALLOGGI AD ALTRO USO RESIDENZIALE	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	<i>Numero unità immobiliari</i>							
Castelcovati	44	11	0	0	0	0	0	0
Castrezzato	24	31	1	0	0	0	0	0
Cazzago S/M	31	38	0	6	0	0	0	0
Chiari	134	170	0	4	0	0	40	0
Coccaglio	119	0	0	0	0	0	0	0
Comezzano-Cizzago	0	0	0	0	0	0	0	0
Roccafranca	30	2	0	1	0	0	20	0
Rovato	81	43	0	0	0	0	0	0
Rudiano	50	33	0	0	0	0	0	0
Trenzano	0	0	0	1	0	0	35	0
Urago d'Oglio	0	0	0	0	0	0	8	0
Totale Ambito	513	328	1	12	0	0	103	0
Fonte dei dati: Comuni e Aler (dati estrapolati da Aler al 25.08.2025)								

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

Nell'Ambito Territoriale Oglio Ovest risulta un numero totale di alloggi pari a 957, di cui 617 di proprietà dei Comuni e 340 di proprietà di Aler Brescia-Cremona-Mantova così suddivisi:

- Alloggi SAP (Servizi Abitativi Pubblici): sono in totale 841, di cui 328 di proprietà di Aler Brescia-Cremona-Mantova (localizzati in 7 Comuni) e 513 di proprietà dei Comuni. I Comuni di Comezzano Cizzago, Trenzano e Urago d'Oglio non dispongono di patrimonio SAP;
- Alloggi SAS (Servizi Abitativi Sociali): sono in totale 13, di cui 12 di proprietà di Aler Brescia-Cremona-Mantova (localizzati in 4 Comuni) e 1 del Comune di Castrezzato;
- Nessun ente proprietario dispone di alloggi SAT (Servizi Abitativi Transitori) che pertanto non sono presenti sul territorio dell'Ambito Oglio Ovest;
- Oltre agli alloggi previsti da normativa regionale, la tabella riporta il numero di alloggi "Ad altro uso residenziale", di proprietà dei Comuni di Chiari, Roccafranca, Trenzano e Urago d'Oglio, per un totale di 103 alloggi.

Ad eccezione dei Comuni di Comezzano Cizzago e Urago d'Oglio in cui non sono presenti alloggi SAP e SAS, negli altri Comuni sono presenti alloggi di proprietà comunale o di Aler. Il Comune con il maggior numero di alloggi SAP e SAS sul territorio è Chiari, con un totale di 308 alloggi, oltre a 40 alloggi ad altro uso residenziale.

TAB. 6 – ANALISI UNITA' PER DIMENSIONE ALLOGGI

	ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI								
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
	<i>Numero unità immobiliari</i>								
ALER Brescia - Cremona - Mantova	0	140	188	2	6	4	0	0	0
Castelcovati	0	39	5	0	0	0	0	0	0
Castrezzato	0	24	0	0	1	0	0	0	0
Cazzago S/M	0	27	4	0	0	0	0	0	0
Chiari	1	113	20	0	0	0	0	0	0
Coccaglio	1	71	47	0	0	0	0	0	0
Comezzano-Cizzago									
Roccafranca	0	6	24	0	0	0	0	0	0
Rovato	0	73	8	0	0	0	0	0	0
Rudiano	0	38	12	0	0	0	0	0	0
Trenzano									
Urago d'Oglio									
Totale Ambito	2	531	308	2	7	4	0	0	0
Fonte dei dati: Comuni e Aler									

Quasi tutti gli alloggi SAP e SAS presenti sul territorio dell'Ambito Oglio Ovest hanno una metratura maggiore di 30 mq.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

TAB. 7 - ANALISI UNITA' PER STATO DI UTILIZZO

	ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO								
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentiv e/ristrutt.	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentiv e/ristrutt.	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentiv e/ristrutt.
	<i>Numero unità immobiliari</i>								
ALER	284	5	39	11	1	0	0	0	0
Castelcovati	18	6	20	0	0	0	0	0	0
Castrezzato	23	1	0	1	0	0	0	0	0
Cazzago S/M	28	2	1	0	0	0	0	0	0
Chiari	115	6	13	0	0	0	0	0	0
Coccaglio	97	2	20	0	0	0	0	0	0
Comezzano									
Roccafranca	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Rovato	76	2	3	0	0	0	0	0	0
Rudiano	33	1	16	0	0	0	0	0	0
Trenzano									
Urago d'Oglio									
Tot. Ambito	704	25	112	12	1	0	0	0	0
Fonte dei dati: Comuni e Aler									

La tabella 7 riporta l'analisi delle unità per stato di utilizzo, distinguendo gli alloggi tra assegnati, liberi e sfitti per carenze manutentive o per ristrutturazione.

L'83,71 % degli alloggi SAP risulta assegnato, il 2,97% risulta libero, mentre il 13,32% risulta sfitto per carenze manutentive o per ristrutturazione. La maggior parte degli alloggi SAP, quindi, risulta assegnata. Solamente i comuni di Castelcovati e Rudiano hanno una percentuale elevata di alloggi sfitti per carenze manutentive (rispettivamente il 45% e il 32% del totale) e ciò indica la necessità di interventi di recupero per rendere nuovamente fruibile il patrimonio disponibile.

Per quanto riguarda gli alloggi SAS, invece, solamente un alloggio risulta libero, mentre i restanti 12 sono assegnati.

TAB. 8 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

	ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							TOTALE Famiglie
	Mononu cleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti		
	<i>Numero nuclei familiari</i>							
Aler BS-CR-MN	101	81	31	32	23	15	283*	
Castelcovati	10	1	4	1	2	0	18	
Castrezzato	14	8	0	1	0	0	23	
Cazzago S/M	15	5	6	2	0	0	28	
Chiari	60	23	14	12	5	1	115	
Coccaglio	45	23	20	5	3	1	97	
Comezzano-Cizzago								
Roccafranca	7	9	4	7	1	2	30	
Rovato	40	17	9	8	2	0	76	
Rudiano	20	7	4	1	1	0	33	
Trenzano								
Urago d'Oglio								
Totale Ambito	312	174	92	69	37	19	703	

Fonte dei dati: Comuni e ALER (dati estrapolati da ALER al 25/08/2025)*

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

*Tale dato si discosta da quello presente nella tab.7 in quanto l'estrapolazione dei dati relativi agli assegnatari è stata fatta al 25/08/2025, mentre l'analisi per stato di utilizzo è stata fatta ad ottobre 2025 in concomitanza della ricognizione avviata sul portale delle politiche abitative.

Per quanto riguarda la composizione dei nuclei familiari si evidenzia che la tipologia prevalente è quella mononucleare (44,38%), seguita da quella costituita da due componenti (24,75%). Tale dato rispecchia quanto già emerso nell'analisi dell'intera popolazione residente costituita principalmente da queste tipologie di nuclei familiari. Non si evidenziano differenze importanti rispetto al triennio precedente, in quanto anche a gennaio 2023 le famiglie mononucleari assegnatarie costituivano il 47% del totale, seguite dalle famiglie con due componenti che rappresentavano il 24%.

TAB.9 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP

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
<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>					
Aler BS-CR-MN	283*	57	71	105	91
Castelcovati	18	1	2	10	5
Castrezzato	23	1	2	12	8
Cazzago S/M	28	4	6	14	4
Chiari	115	24	22	51	26
Coccaglio	97	6	20	48	38
Comezzano					
Roccafranca	30	9	7	11	4
Rovato	76	10	13	28	30
Rudiano	33	6	3	18	13
Trenzano					
Urago d'Oglio					
Totale Ambito	703	118	146	297	219

Fonte dei dati: Comuni e ALER (dati estrapolati da ALER al 25/08/2025)

*Tale dato si discosta da quello presente nella tab.7 in quanto l'estrapolazione dei dati relativi agli assegnatari è stata fatta al 25/08/2025, mentre l'analisi per stato di utilizzo è stata fatta ad ottobre 2025 in concomitanza della ricognizione avviata sul portale delle politiche abitative.

La tabella 9 riporta il numero di nuclei familiari assegnatari SAP in cui è presente almeno un componente non comunitario, un componente di minore età, un componente di oltre 65 anni o un componente con disabilità. All'interno del medesimo nucleo assegnatario è possibile, pertanto, che le caratteristiche indicate siano compresenti. Rispetto ai dati del precedente triennio contenuti nel precedente piano triennale delle politiche abitative si può notare come si siano quasi dimezzati i nuclei familiari con almeno un componente non comunitario (a gennaio 2023 erano 210). Tale andamento è in linea con quello relativo all'intera popolazione e non significa necessariamente che gli assegnatari siano cambiati, ma alcuni potrebbero aver ottenuto la cittadinanza italiana.

Per quanto riguarda i nuclei con minori e anziani il dato è pressoché stabile, in quanto a gennaio 2023 i nuclei che vedevano la presenza di minori erano 140, mentre quelli con almeno una persona over 65 erano 292.

In leggero aumento i nuclei familiari con almeno un componente con disabilità, che nel precedente triennio erano 186, mentre i dati aggiornati vedono un totale di 219 nuclei.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

TAB. 10 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CONTRATTUALIZZAZIONE

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	<i>Numero nuclei famigliari</i>		
Aler Brescia - Cremona - Mantova	282	1	283*
Castelcovati	17	1	18
Castrezzato	23	0	23
Cazzago S/M	28	0	28
Chiari	114	1	115
Coccaglio	97	0	97
Comezzano-Cizzago			
Roccafranca	30	0	30
Rovato	76	0	76
Rudiano	33	0	33
Trenzano			
Urago d'Oglio			
Totale Ambito	700	3	703

Fonte dei dati: Comuni e ALER (dati estrapolati da ALER al 25/08/2025)
 *Tale dato si discosta da quello presente nella tab.7 in quanto l'estrapolazione dei dati relativi agli assegnatari è stata fatta al 25/08/2025, mentre l'analisi per stato di utilizzo è stata fatta ad ottobre 2025 in concomitanza della ricognizione avviata sul portale delle politiche abitative.

I dati riportati nella tabella 10 mostrano un'elevata percentuale di nuclei in regola con il contratto (99,57%), a fronte di un valore molto basso di nuclei occupanti abusivi (0,43%) sul totale dei nuclei assegnatari SAP. La sostenibilità di tali contratti è dovuta sia ai prezzi calmierati legati agli alloggi SAP, sia ai contributi di cui possono beneficiare gli assegnatari.

TAB. 11 - ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei famigliari</i>				
Aler Brescia - Cremona - Mantova	117	109	53	4	283*
Castelcovati	10	3	4	1	18
Castrezzato	17	5	1	0	23
Cazzago S/M	16	8	1	3	28
Chiari	63	39	10	3	115
Coccaglio	63	23	11	0	97
Comezzano-Cizzago					
Roccafranca	12	6	12	0	30
Rovato	50	14	12	0	76
Rudiano	21	6	3	3	33
Trenzano					
Urago d'Oglio					
Totale Ambito	369	213	107	14	703

Fonte dei dati: Comuni e ALER (dati estrapolati da ALER al 25/08/2025)
 *Tale dato si discosta da quello presente nella tab.7 in quanto l'estrapolazione dei dati relativi agli assegnatari è stata fatta al 25/08/2025, mentre l'analisi per stato di utilizzo è stata fatta ad ottobre 2025 in concomitanza della ricognizione avviata sul portale delle politiche abitative.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

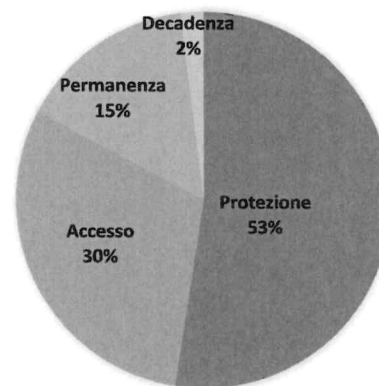
Il canone di locazione è commisurato alle caratteristiche dell'unità abitativa e alla condizione economica del nucleo assegnatario rilevata dall'ISEE-ERP (Indicatore della Situazione Economica Equivalente per l'Edilizia Residenziale Pubblica).

A seconda del valore ISEE-ERP gli assegnatari si trovano nelle seguenti aree:

- *protezione*: ISEE-ERP € 0,00 – 11.393
- *accesso*: ISEE-ERP € 11.394 – 17.725
- *permanenza*: ISEE-ERP € 17.726 – 35.526
- *decadenza*: ISEE-ERP oltre € 35.527

La maggior parte dei nuclei assegnatari SAP si trovano nell'area protezione (53%), seguita dall'area accesso (30%), dall'area permanenza (15%) e dall'area decadenza (2%). Si rileva pertanto che nella maggior parte dei casi i nuclei assegnatari SAP si trovano in una situazione di fragilità economica che impatta anche sulla dimensione sociale.

SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP



4. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

TAB. 12 - UNITA' COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO

	UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO					
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	<i>Numero unità immobiliari</i>					
Castelcovati	0	0	0	0	0	0
Castrezzato	1	3	0	0	0	0
Cazzago S/M	3	2	0	0	0	0
Chiari	9	16	0	0	0	0
Coccaglio	3	0	0	0	0	0
Comezzano-Cizzago						
Roccafranca	1	0	0	0	0	0
Rovato	4	4	0	0	0	0
Rudiano	2	5	0	0	0	0
Trenzano						
Urago d'Oglio						
Totale Ambito	23	30	0	0	0	0

Fonte dei dati: Comuni e ALER

Nel calcolo delle unità abitative presumibilmente assegnabili nel triennio, è stato preso in considerazione il normale avvicendamento dei nuclei familiari (turn-over) e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione. Trattandosi di una previsione, i dati inseriti in tabella potrebbero pertanto subire delle variazioni per motivi legati al turn-over, a difficoltà legate all'assegnazione degli alloggi ecc. Resta inteso che tale previsione potrà essere verificata e definita solo in occasione dei Piani Annuali dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Ciò premesso, è prevista l'assegnazione di 53 alloggi SAP nel triennio.

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCA FRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

TAB. 13 – DATI IN MATERIA URBANISTICA

DATI IN MATERIA URBANISTICA

	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Castelcovati	0	0	0	0	0	0
Castrezzato	0	0	0	0	0	0
Cazzago S/M	0	0	0	0	0	0
Chiari	0	0	0	0	0	0
Coccaglio	0	0	0	0	0	0
Comezzano-Cizzago	0	0	0	0	0	0
Roccafranca	0	0	0	0	0	0
Rovato	0	0	0	0	0	0
Rudiano	0	0	0	0	0	0
Trenzano	0	0	0	0	0	0
Urago d'Oglio	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	0	0	0	0	0	0
Fonte dei dati: Comuni						

I dati riportati nella tabella 13, riferiti ai PGT comunali e quindi relativi all'interazione con le politiche urbanistiche, mostrano una generale assenza di programmazioni in termini di realizzazione urbana con riferimento ai SAP e SAS.

Attualmente all'interno dell'Ambito Oglio Ovest non sono presenti né programmate progettazioni in materia di politiche abitative e sostegno all'abitare in collaborazione con soggetti facenti parte della rete locale.

5. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO

Nel corso dell'ultimo triennio, al fine di sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione, sono state finalizzate le risorse previste dalle D.G.R. regionali destinate all'ambito o ai singoli comuni. A differenza degli anni precedenti essendo stato cancellato il Fondo Nazionale di Sostegno all'Affitto, le risorse a disposizione risultano notevolmente inferiori.

Per quanto riguarda l'Ambito Oglio Ovest nel 2023 è stato aperto un bando utilizzando le risorse previste dalla D.G.R. n. XI/6970 del 19/09/2022 – "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato – Anno 2022 – Integrazione della misura di cui alla D.G.R. XI/6491/2022" finalizzato a sostenere nuclei familiari residenti in un alloggio in locazione con regolare contratto registrato da almeno 6 mesi, non sottoposti a procedure di rilascio dell'abitazione. Tale avviso prevedeva un contributo a sostegno di massimo sei mesi di canone di locazione e non superiore ad € 1.800,00. Le risorse messe a disposizione erano pari ad € 266.475,00 che hanno permesso di erogare il contributo a 152 cittadini residenti nei comuni dell'Ambito a fronte di 1.219 domande ricevute. La D.G.R. n. XII/1001 del 25/09/2023 – "Perlaffitto 2023-Sostegno al

Ambito Territoriale Oglio Ovest – L. 328/00

COMUNI DI CASTELCOVATI, CASTREZZATO, CAZZAGO S/M, CHIARI, COCCAGLIO, COMEZZANO-CIZZAGO, ROCCAFRANCA, ROVATO, RUDIANO, TRENZANO, URAGO D'OGLIO

mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato" ha permesso, nell'anno 2024, di scorrere tale graduatoria e poter accogliere altre 19 domande destinando un totale di € 32.400,00.

I singoli Comuni possono essere a loro volta destinatari di fondi ad essi dedicati. Tutti i Comuni dell'Ambito proprietari di alloggi SAP e Aler sono destinatari del contributo regionale di solidarietà, ossia un'agevolazione economica regionale con cadenza annuale rivolta alle famiglie in affitto nei servizi abitativi pubblici di proprietà dei Comuni o di Aler per sostenere i costi della locazione. L'agevolazione consiste nel pagamento dei servizi a rimborso dell'anno di riferimento nonché l'eventuale debito pregresso della locazione sociale.

Con D.G.R. n. XII/1001/2023 i comuni beneficiari del Fondo inquilini morosi incolpevoli sono stati autorizzati ad utilizzare i residui per le finalità del fondo locazione. Nell'ambito Oglio Ovest i comuni beneficiari di tale fondo sono solamente Chiari, Rovato e Coccaglio. Nel 2024 il comune di Rovato ha messo a bando tali risorse che ammontavano ad € 321.118,00 destinandole a nuclei familiari residenti in un alloggio in locazione non sottoposti a procedure di rilascio dell'abitazione. Le risorse disponibili hanno permesso l'erogazione di un contributo pari ad € 1.452,00 a 222 beneficiari. Anche il comune di Chiari ha destinato tali risorse che ammontavano ad € 126.286,77. Il bando prevedeva l'erogazione di un contributo a sostegno di massimo 6 mesi di canone di locazione e comunque per un importo massimo pari ad € 1.800,00. Le risorse a disposizione hanno permesso l'erogazione del contributo a 71 beneficiari. Il comune di Coccaglio aveva a disposizione € 18.291,03 riuscendo a finanziare 13 domande.

A maggio 2025 il comune di Chiari ha aperto un nuovo bando destinando risorse pari ad € 9.836,17 a favore di nuclei familiari in locazione in disagio economico. Tale misura prevede l'erogazione di un contributo a sostegno di massimo 4 mesi di canone di locazione (non versati o da versare) e comunque per un importo massimo pari ad € 1.200,00 ad alloggio/contratto. Le risorse a disposizione hanno permesso l'erogazione del contributo a 12 cittadini.

A novembre 2025 il comune di Castrezzato ha messo a bando € 10.000,00 destinati a anziani di età pari o superiore a 65 anni, soggetti con disabilità certificata ai sensi della L. 104/1992, nuclei familiari con almeno un componente con disabilità certificata ai sensi della L. 104/1992. Tale misura prevede l'erogazione di un contributo massimo pari ad € 500,00 a copertura di una mensilità di canone di locazione, che potrebbe essere ricalcolato fino ad un importo massimo pari ad € 1.000,00 qualora si verificasse un'eccedenza di risorse.

In genere, non avendo a disposizione altre risorse per l'apertura di avvisi pubblici, i comuni tendono ad intervenire nelle specifiche situazioni di necessità erogando contributi finanziati da risorse regionali, laddove esistenti, o, più facilmente, da risorse comunali.

Nel corso del 2026 verrà aperto un nuovo bando utilizzando le risorse assegnate all'ambito con la D.G.R. n. XII/5292 del 10/11/2025 – "Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato-2025".

Le risorse a disposizione ammontano ad € 25.397,00 e saranno erogate a favore di nuclei familiari monogenitoriali con figli minorenni. Si è reso necessario optare per un solo target di cittadini considerando l'esiguità delle risorse a disposizione e, sulla base delle valutazioni svolte all'interno dei comuni dell'Ambito Territoriale, è emerso che tale target di cittadini è risultato, nell'ultimo periodo, più bisognoso di supporto economico o di altri interventi legati al sostegno alla locazione.