



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

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

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci in data 20/05/2026

P.zza Garibaldi n. 10 – 25049 Iseo (Bs)
Tel. 030/9869435 -email: ufficiodipiano@comune.iseo.bs.it



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

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 5 Sebino è in capo al Comune di Iseo, ente capofila designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Zona.

La programmazione oggetto del presente piano è interconnessa con il Piano di Zona 2025-2027 dell'Ambito 5 Sebino, approvato dall'Assemblea dei Sindaci in data 18.12.2024. 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 5 Sebino 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 5 Sebino 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 5 Sebino 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 di Aler.



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

Nel presente paragrafo sono riportati dati socio-demografici relativi ai Comuni dell'Ambito 5 Sebino.

L'Ambito territoriale 5 Sebino è composto da 12 Comuni: Corte Franca, Iseo, Marone, Monte Isola, Monticelli Brusati, Paderno Franciacorta, Paratico, Passirano, Provaglio D'Iseo, Sale Marasino, Sulzano e Zone con un numero di abitanti ed estensione territoriale differenti tra loro. Sono 7 i comuni con una popolazione inferiore ai 5.000 abitanti (Marone, Monte Isola, Monticelli Brusati, Paderno Franciacorta, Sale Marasino, Sulzano, Zone), 5 quelli con una popolazione compresa tra i 5.000 e i 10.000 (Corte Franca, Iseo, Paratico, Passirano, Provaglio d'Iseo) per una popolazione totale al 01/01/2025 di 54.281 abitanti.

TAB. 1 - ANALISI DEMOGRAFICA

Comune	Popolazione totale			Popolazione NON EU			Popolazione di minore età			Popolazione oltre 65 anni		
	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
Corte Franca	7.179	7.147	7.155	324	335	354	1.136	1.194	1.241	1.625	1.501	1.383
Iseo	8.979	8.924	9.117	536	560	647	1.244	1.296	1.386	2.499	2.375	2.310
Marone	3.097	3.114	3.163	158	168	140	465	505	516	805	760	762
Monte Isola	1.587	1.628	1.705	20	13	25	184	197	216	466	471	462
Monticelli Brusati	4.599	4.568	4.518	127	121	122	741	788	808	1.032	924	829
Paderno Franciacorta	3.677	3.637	3.634	238	233	239	587	601	678	823	746	716
Paratico	5.019	4.884	4.783	261	234	263	817	803	817	991	874	870
Passirano	6.833	6.914	7.009	305	303	304	1.008	1.085	1.206	1.628	1.510	1.390
Provaglio	7.090	7.161	7.324	329	384	414	1.105	1.294	1.409	1.548	1.483	1.438
Sale Marasino	3.228	3.290	3.345	137	157	143	420	458	496	932	901	889
Sulzano	1.961	1.944	1.931	111	110	118	301	322	311	444	411	401
Zone	1.032	1.039	1.050	45	31	33	103	114	123	313	312	311
Totale Ambito	54.281	54.250	54.734	2591	2649	2802	8.111	8.657	9.207	13.106	12.268	11.761
Provincia	1.265.884	1.253.157	1.254.419	124.562	122.774	121.535	199.403	208.072	215.111	293.432	278.499	270.846

Fonte dei dati: Istat

Nel periodo 2019 – 2025 l'Ambito evidenzia una sostanziale stabilità della popolazione residente, con una lieve flessione complessiva rispetto al 2019 (da 54.734 a 54.281 abitanti), pari a una diminuzione dello 0,83%. Dopo una fase di calo tra il 2019 e il 2022, si osserva una ripresa nel triennio più recente, che riporta la popolazione su valori prossimi a quelli iniziali. Tale andamento indica una discreta capacità di tenuta demografica del territorio, pur in presenza di dinamiche differenziate tra i singoli Comuni.

Nell'ultimo triennio si registrano variazioni contenute a livello comunale: alcuni Comuni mostrano lievi incrementi della popolazione (tra cui Paratico e Monticelli Brusati), mentre altri evidenziano una sostanziale stabilità o leggere diminuzioni, confermando un quadro complessivamente equilibrato ma privo di crescite significative.

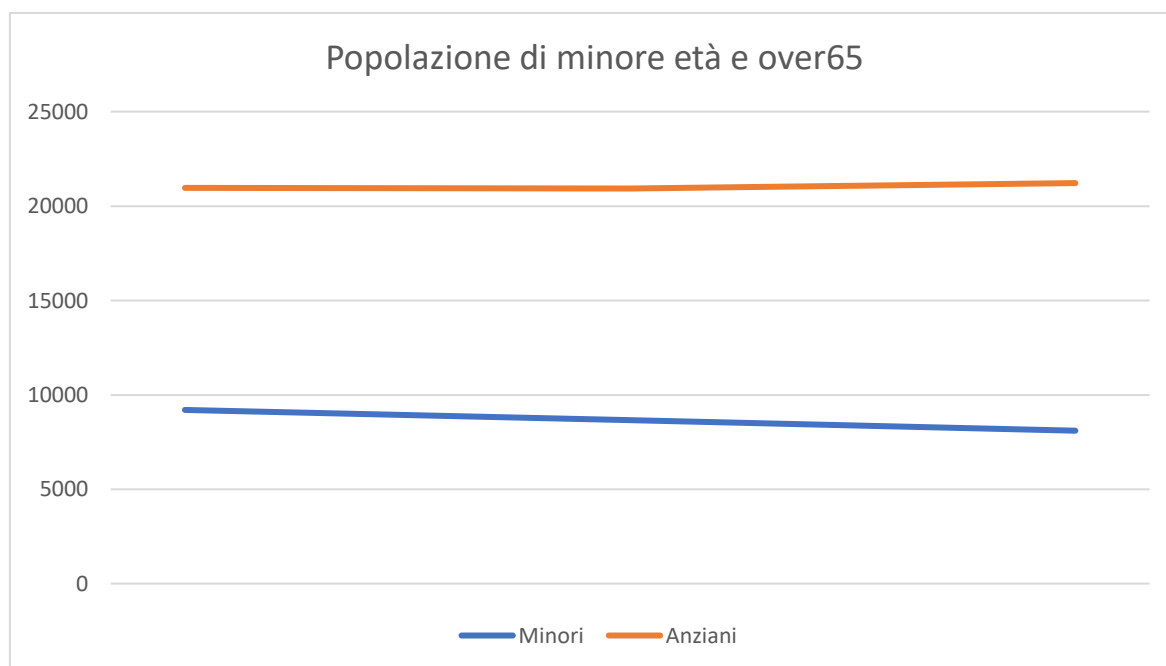
P.zza Garibaldi n. 10 – 25049 Iseo (Bs)
Tel. 030/9869435 -email: ufficiodipiano@comune.iseo.bs.it



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Parallelamente, emerge in modo chiaro un progressivo invecchiamento della popolazione. In tutti i Comuni si registra, infatti, un aumento della popolazione over 65, che passa complessivamente da 11.761 unità nel 2019 a 13.106 nel 2025, con un incremento pari a circa l'11,4%. 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.



In diminuzione, invece, la popolazione di minore età, che passa da 9.207 unità nel 2019 a 8.111 nel 2025, registrando una riduzione di 1.096 unità, pari a circa l'11,9%. A differenza di quanto emerge dai dati del 2019, nel 2025 il numero di minori risulta inferiore rispetto a quello della popolazione anziana in tutti i Comuni dell'Ambito. L'indice di vecchiaia è pertanto in costante aumento, evidenziando un progressivo squilibrio nella struttura demografica. Tale dato risulta coerente con l'andamento a livello provinciale, che registra analoghe dinamiche di crescita della popolazione anziana e riduzione della popolazione giovanile.

L'andamento della popolazione non comunitaria (non UE) appare invece più irregolare. Dopo una diminuzione nel triennio 2019–2022, si osserva una ulteriore lieve flessione anche nel periodo successivo, con un passaggio da 2.802 unità nel 2019 a 2.591 nel 2025. Tale dinamica è riconducibile non tanto a una riduzione dei flussi migratori, quanto piuttosto all'aumento delle acquisizioni di cittadinanza italiana, che contribuiscono a modificare la composizione della popolazione residente. Tale dato è meglio specificato nella tabella che segue.



**** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ****
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

TAB. 2 – 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
Corte Franca	6.742	6.691	6.644	113	121	157	324	335	354	7.179	7.147	7.155
Iseo	8.267	8.186	8.282	180	178	188	536	560	647	8.983	8.924	9.117
Marone	2.917	2.918	2.997	22	28	26	158	168	140	3.097	3.114	3.163
Monte Isola	1.556	1.605	1.671	11	10	10	20	13	25	1.587	1.628	1.706
Monticelli Brusati	4.432	4.408	4.357	40	39	39	127	121	122	4.599	4.568	4.518
Paderno Franciacorta	3.384	3.353	3.345	55	51	50	238	233	239	3.677	3.637	3.634
Paratico	4.640	4.540	4.396	118	110	124	261	234	263	5.019	4.884	4.783
Passirano	6.440	6.511	6.618	88	100	87	305	303	304	6.833	6.914	7.009
Provaglio	6.632	6.632	6.760	129	145	150	329	384	414	7.090	7.161	7.324
Sale Marasino	3.057	3.092	3.147	34	41	55	137	157	143	3.228	3.290	3.345
Sulzano	1.828	1.807	1.771	22	27	42	111	110	118	1.961	1.944	1.931
Zone	983	1.000	1.011	4	8	6	45	31	33	1032	1.039	1.050
Totale Ambito	50.878	50.743	50.999	816	858	934	2591	2649	2802	54.285	54.250	54.735

Fonte dei dati: Istat

Si evidenzia, in quasi tutti i Comuni dell'Ambito, una lieve riduzione nel triennio della popolazione straniera (sia comunitaria che non comunitaria) a fronte di un contestuale incremento della popolazione italiana. In particolare, la popolazione italiana passa da 50.999 unità nel 2019 a 50.878 nel 2025, mentre la popolazione non comunitaria diminuisce da 2.802 a 2.591 unità nello stesso periodo. Analogo andamento si riscontra anche per la popolazione comunitaria, che registra una flessione da 934 a 816 unità.

Tale dinamica non appare riconducibile a un rallentamento dei flussi migratori, che continuano a interessare il territorio dell'Ambito, bensì a un numero crescente di acquisizioni di cittadinanza italiana. Questo fenomeno contribuisce a modificare la composizione della popolazione residente, riducendo progressivamente l'incidenza della componente straniera a favore di quella italiana.

In quasi tutti i Comuni dell'Ambito territoriale Sebino 5, le acquisizioni di cittadinanza risultano numericamente superiori alle iscrizioni per immigrazione dall'estero, confermando un processo di stabilizzazione e integrazione della popolazione straniera già residente sul territorio.

Alla data del 01.01.2025, la popolazione straniera complessiva (comunitaria e non comunitaria) rappresenta circa il 6,27% della popolazione totale dell'Ambito, in lieve diminuzione rispetto al 2019, quando si attestava intorno al 6,8%. Considerando la sola componente non comunitaria, essa rappresenta il 4,77% della popolazione residente nel 2025, in diminuzione rispetto al 5,12% del 2019.

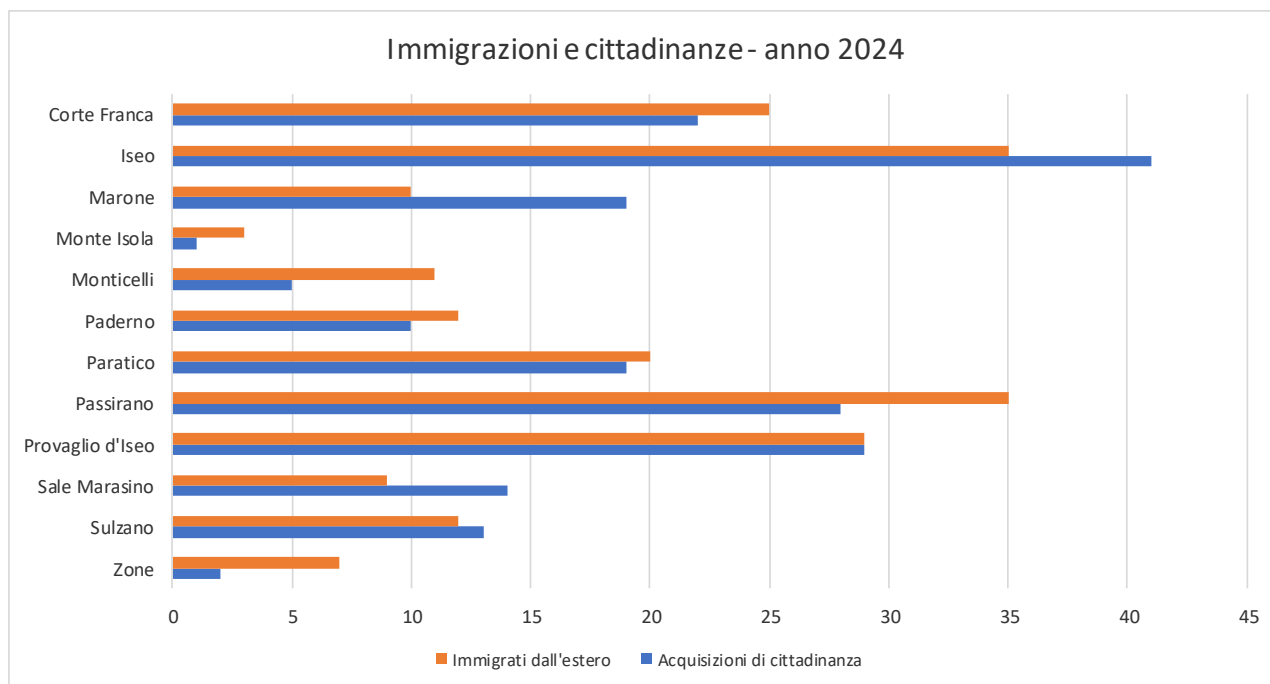
Il dato conferma una tendenza alla progressiva riduzione dell'incidenza della popolazione straniera sul totale dei residenti, pur in presenza di flussi migratori ancora attivi, evidenziando come il fenomeno delle acquisizioni di cittadinanza stia assumendo un ruolo sempre più rilevante nella trasformazione demografica del territorio.

P.zza Garibaldi n. 10 – 25049 Iseo (Bs)
Tel. 030/9869435 -email: ufficiodipiano@comune.iseo.bs.it



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it



Si evidenzia, nell'Ambito 5 Sebino, un equilibrio complessivo tra acquisizioni di cittadinanza italiana e nuovi ingressi dall'estero, a conferma di un fenomeno migratorio ancora attivo ma sempre più orientato alla stabilizzazione. Nel 2024, infatti, si registrano complessivamente 203 acquisizioni di cittadinanza a fronte di 208 immigrati dall'estero, valori molto vicini che indicano una sostanziale compensazione tra i due fenomeni.

Entrando nel dettaglio comunale, emergono situazioni differenziate. In diversi comuni le acquisizioni di cittadinanza risultano pari o superiori agli ingressi: è il caso di Iseo (41 cittadinanze a fronte di 35 immigrati), Sulzano (13 contro 12), Marone (19 cittadinanze a fronte di 10 immigrati), Sale Marasino (14 contro 9), mentre a Provaglio D'Iseo si registra una perfetta coincidenza (29 e 29).

Al contrario, in altri comuni prevalgono ancora i flussi in entrata: Paratico registra 20 immigrati contro 19 cittadinanze, Monte Isola 3 immigrati contro 1 cittadinanza, Monticelli Brusati 11 contro 5, Paderno Franciacorta registra 11 immigrati a fronte di 10 cittadinanze, Passirano 35 contro 28, Zone 7 contro 2, indicando una fase in cui il processo di stabilizzazione è meno avanzato. Anche Corte Franca presenta valori elevati e bilanciati (22 cittadinanze e 25 ingressi).

Nel complesso, il dato conferma che, pur in presenza di un flusso migratorio ancora diffuso in tutti i comuni dell'ambito, una quota significativa della popolazione straniera residente sta progressivamente acquisendo la cittadinanza italiana, contribuendo a riequilibrare – e in alcuni casi superare – il numero dei nuovi ingressi.



**** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ****
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

TAB. 3 - 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
Corte Franca	886	852	789	984	947	880	608	621	620	457	455	490	125	144	141	3060	3019	2920
Iseo	9	8	/	8	8	/	0	0	/	2	2	/	3	3	/	22	21	/
Marone	495	460	463	397	388	376	256	246	271	175	205	202	58	56	56	1381	1355	1368
Monte Isola	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Monticelli Brusati	4	2	3	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Paderno Franciacorta	413	483	634	461	443	452	315	310	297	245	243	235	76	68	61	1510	1547	1679
Paratico	763	721	677	653	630	605	413	424	448	306	294	276	94	91	92	2229	2160	2098
Passirano	972	935	906	943	931	876	563	590	638	405	408	440	121	132	144	3004	2996	3004
Provaglio	6	6	7	2	1	1	3	3	3	1	1	1	1	1	1	13	12	13
Sale Marasino	546	555	569	455	460	476	261	264	251	182	188	190	40	43	49	1484	1510	1535
Sulzano	3	5	5	5	4	3	1	2	5	0	0	0	0	0	0	9	11	13
Zone	271	262	233	163	157	138	76	77	87	41	47	48	8	8	7	559	551	513
Totale Ambito	4368	4291	4288	4071	3971	3809	2496	2537	2620	1814	1843	1882	526	546	551	13271	13184	13145
Provincia		190.736	178.749		153.628	149.547		97.946	100.301		74.684	76.889		28.427	29.140		545.421	534.626

Fonte dei dati: Comuni

Come rappresentato nel grafico, nell'ultimo triennio (2021–2024) le famiglie nell'Ambito 5 Sebino registrano una crescita molto contenuta, passando da 13.184 a 13.271 unità, pari a un incremento dello 0,66%. Considerando l'intero periodo 2018–2024, la crescita complessiva risulta pari a +0,96% (da 13.145 a 13.271 famiglie), confermando un quadro di sostanziale stabilità demografica del territorio.

Negli ultimi anni emerge una trasformazione progressiva della struttura familiare, coerente con le principali tendenze demografiche e sociali, più legata alla redistribuzione interna delle tipologie che a una crescita numerica complessiva.

Le famiglie composte da una sola persona si confermano la tipologia più diffusa, con 4.368 nuclei nel 2024, pari al 32,9% del totale (erano 4.288 nel 2018, pari al 32,6%). L'incremento è pari a +80 unità (+1,9%), evidenziando una crescita costante. Il fenomeno è trasversale a tutto il territorio e appare connesso all'invecchiamento della popolazione e all'aumento delle persone sole.

In aumento più marcato risultano le famiglie con due componenti, che passano da 3.809 nel 2018 a 4.071 nel 2024, con una crescita di +262 unità (+6,9%). Questa tipologia rappresenta il 30,7% del totale (rispetto al 29,0% del 2018), confermandosi tra le più diffuse insieme alle famiglie mononucleari.

Si registra invece una diminuzione delle famiglie di dimensioni intermedie. Le famiglie con tre componenti diminuiscono da 2.620 a 2.496 unità (-124; -4,7%), con un'incidenza che scende dal 19,9% al 18,8%. Analogamente, le famiglie con quattro componenti passano da 1.882 a 1.814 unità (-68; -3,6%), rappresentando nel 2024 il 13,7% del totale (in calo rispetto al 14,3% del 2018).

P.zza Garibaldi n. 10 – 25049 Iseo (Bs)
Tel. 030/9869435 -email: ufficiodipiano@comune.iseo.bs.it

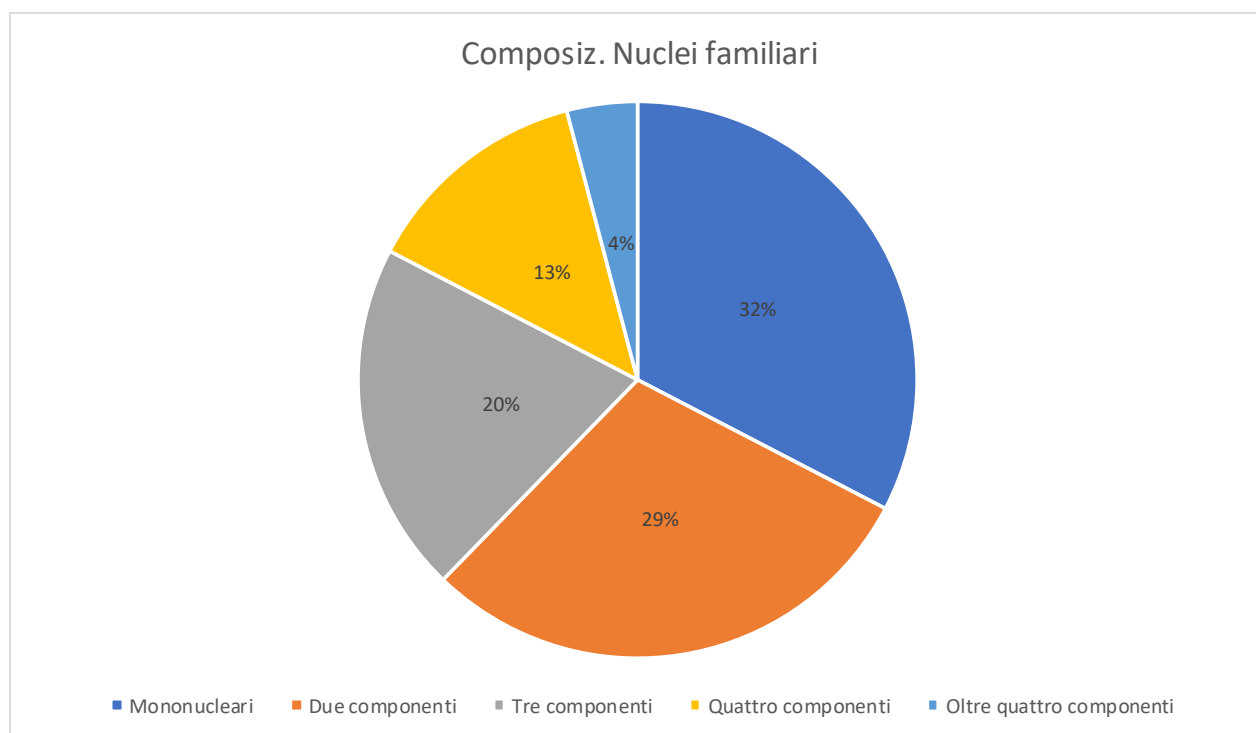


****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Anche le famiglie con oltre quattro componenti risultano in diminuzione, passando da 551 a 526 unità (-25; -4,5%), con un'incidenza che si riduce dal 4,2% al 4,0%.

Nel complesso, il quadro evidenzia una progressiva polarizzazione verso nuclei di piccole dimensioni: le famiglie con uno o due componenti rappresentano nel 2024 il 63,6% del totale (in aumento rispetto al 61,6% del 2018).





****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

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 *
<i>Numero nuclei familiari</i>						
Corte Franca	2.412	2.119	450	448	147	378
Iseo	3.048	2.884	838	965	272	310
Marone	1.097	1.121	182	126	77	90
Monte Isola	617	641	65	40	39	47
Monticelli Brusati	1.595	1520	211	221	75	100
Paderno Franciacorta	1.215	1.065	213	279	59	88
Paratico	1.664	1.640	366	269	127	145
Passirano	2.218	2.283	561	418	214	221
Provaglio	2.453	2.599	445	303	147	93
Sale Marasino	1.143	1.113	249	247	88	103
Sulzano	641	752	205	98	93	77
Zone	449	454	63	39	39	36
Valore assoluto Ambito Territoriale	16.140	16.072	3398	3005	1230	1310
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 risultano ancora disponibili nelle banche dati ufficiali. A livello di Ambito territoriale, nel 2021 il 73,4% dei nuclei familiari risiede in abitazioni di proprietà, il 20,6% in alloggi in locazione e il restante 6,0% in alloggi occupati a diverso titolo.

Si conferma, pertanto, una tendenza consolidata a privilegiare l'acquisto della casa rispetto all'affitto, elemento che caratterizza strutturalmente il mercato immobiliare locale e che risulta coerente con le dinamiche osservate anche in contesti territoriali analoghi.

Rispetto al 2019 si osservano variazioni contenute: la quota di abitazioni in proprietà rimane sostanzialmente stabile, mentre si registra una lieve crescita delle forme abitative alternative alla proprietà, in particolare degli alloggi occupati a titolo diverso. Tale dinamica suggerisce un progressivo, seppur limitato, ampliamento delle modalità di accesso all'abitazione.

Nel complesso, il quadro evidenzia un mercato immobiliare ancora fortemente orientato alla proprietà, ma con segnali, seppur contenuti, di una progressiva diversificazione delle modalità di accesso all'abitazione.



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
 c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Comune	Valore medio di mercato - I semestre 2025 **	Valore medio locazione - I semestre 2025 **	Valore medio di mercato - settembre 2025 ***	Valore medio di locazione - settembre 2025 ***	Valore medio di mercato - I semestre 2023 **	Valore medio di locazione - I semestre 2023 **	Valore medio di mercato - febbraio 2023 ***	Valore medio di 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
Corte Franca	1.625	5,2	1.884,00 €	8,72 €	1.525	5	1.862,00 €	7,71 €
Iseo	2.438	7,7	2.761,00 €	12,06 €	2.313	7,4	2.424,00 €	10,72 €
Marone	1.538	4,8	2.140,00 €	7,77 €	1.438	4,6	1.141,00 €	7,93 €
Monte Isola	1.838	5,6	2.269,00 €	8,04 €	1.750	5,5	1.599,00 €	9,71 €
Monticelli Brusati	1.513	4,9	1.839,00 €	8,70 €	1.425	4,7	1.643,00 €	9,46 €
Paderno Franciacorta	1.475	4,8	1.362,00 €	8,52 €	1.400	4,5	1.343,00 €	7,21 €
Paratico	1.638	4,9	2.894,00 €	11,53 €	1.538	4,8	2.041,00 €	8,96 €
Passirano	1.438	4,7	1.445,00 €	8,63 €	1.375	4,4	1.366,00 €	5,95 €
Provaglio	1.625	5,3	1.741,00 €	8,85 €	1.538	5,2	1.690,00 €	7,60 €
Sale Marasino	1.763	5,5	2.429,00 €	11,08 €	1.663	5,4	1.988,00 €	10,13 €
Sulzano	1.763	5,5	2.665,00 €	8,02 €	1.663	5,3	1.992,00 €	13,03 €
Zone	1.288	4,2	1.367,00 €	8,74 €	1.225	3,9	1.014,00 €	8,60 €
Valore medio Ambito Territoriale	1.637	5,3	2.066,33 €	9,22 €	1.571	5,1	1.675,25 €	8,92 €
Valore medio Provincia			2.327,00 €	11,64 €			1.948,00 €	9,58 €

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



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.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 il sistema abitativo pubblico presenta un quadro complessivamente molto stabile e regolare: la quasi totalità dei nuclei assegnatari risulta infatti in regola con il contratto (99,57%), mentre la quota di occupazioni abusive è estremamente contenuta (0,43%). Questo evidenzia un'elevata capacità di gestione del patrimonio abitativo e una buona aderenza alle regole da parte degli assegnatari, indicando un contesto caratterizzato da un utilizzo corretto e controllato degli alloggi pubblici. Nonostante questo quadro positivo, la presenza, seppur marginale, di alcuni casi di occupazione abusiva segnala la necessità di mantenere attivi strumenti di monitoraggio e intervento, al fine di prevenire eventuali situazioni di irregolarità e garantire l'equità nell'accesso al servizio abitativo.

Relativamente alla distribuzione territoriale, i casi di occupazione abusiva risultano limitati e concentrati in pochi Comuni e nel patrimonio gestito da Aler, senza configurare criticità diffuse a livello di ambito. A livello complessivo, quindi, il fenomeno appare residuale e non incide in modo significativo sull'equilibrio generale del sistema.

Per quanto riguarda la regolarità contrattuale, si evidenzia come l'elevata percentuale di nuclei in regola sia strettamente connessa alla presenza di canoni calmierati e alle misure di sostegno economico attive, che contribuiscono a rendere sostenibile il mantenimento dell'alloggio anche per nuclei in condizioni di fragilità economica.

I dati riportati nella tabella confermano pertanto un sistema abitativo pubblico solido, in cui la quasi totalità degli assegnatari riesce a rispettare gli obblighi contrattuali, mentre le situazioni di irregolarità risultano circoscritte. Tale evidenza potrebbe essere ricondotta sia all'efficacia delle politiche abitative adottate, sia al ruolo delle misure di accompagnamento sociale ed economico che supportano i nuclei nel mantenimento dell'alloggio.

Comune	Alloggi sfitti/inutilizzati anno 2019 *	Alloggi sfitti/inutilizzati anno 2021 *
	Numero alloggi	
Corte Franca	606	594
Iseo	1558	1642
Marone	697	720
Monte Isola	731	751
Monticelli Brusati	330	325
Paderno Franciacorta	281	251
Paratico	698	671
Passirano	556	515
Provaglio	499	495
Sale Marasino	1052	1058
Sulzano	690	696
Zone	623	615
Valore assoluto Ambito Territoriale	8321	8333
Valore assoluto Provincia	189.790	185.427

Fonte dei dati: Istat

P.zza Garibaldi n. 10 – 25049 Iseo (Bs)
Tel. 030/9869435 -email: ufficiodipiano@comune.iseo.bs.it



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
 c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Nel periodo 2019–2021, all'interno dell'Ambito territoriale 5 Sebino, il fenomeno degli alloggi sfitti o inutilizzati evidenzia una sostanziale stabilità, con una lieve variazione in aumento. Il numero complessivo di alloggi non occupati passa infatti da 8.321 unità nel 2019 a 8.333 unità nel 2021, registrando un incremento pari a circa +0,14%.

Tale andamento indica come, a livello di ambito, il patrimonio abitativo inutilizzato non abbia subito variazioni significative nel periodo considerato, mantenendosi su valori pressoché invariati. La dinamica osservata suggerisce quindi una limitata capacità di riassorbimento degli alloggi sfitti, a fronte di un contesto territoriale caratterizzato da una sostanziale stabilità demografica e da una domanda abitativa che non appare in grado di incidere in modo rilevante sulla riduzione dello stock disponibile.

La distribuzione territoriale degli alloggi sfitti appare coerente con la dimensione demografica e abitativa dei singoli comuni, senza evidenziare variazioni strutturali rilevanti nel biennio considerato. In generale, il quadro restituisce un sistema abitativo caratterizzato da una persistenza dello stock di alloggi non occupati, che rimane sostanzialmente stabile nel tempo.

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

	UNITA' SAP		UNITA' SAS		UNITA' SAT		ALLOGGI AD ALTRO USO RESIDENZIALE	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari							
Corte Franca	33	1	0	6	2	0	0	0
Iseo	25	78	24	0	1	0	0	0
Marone	24	11	0	9	1	0	10	0
Monte Isola	2	8	0	0	0	0	0	0
Monticelli Brusati	5	12	0	14	0	0	0	14
Paderno Franciacorta	8	0	0	0	1	0	3	0
Paratico	0	23	0	0	0	0	0	0
Passirano	36	0	0	0	1	0	0	0
Provaglio	14	18	0	0	0	0	3	0
Sale Marasino	14	0	0	0	0	0	0	0
Sulzano	13	8	0	0	2	1	0	0
Zone	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	174	159	24	29	8	1	16	14

Fonte dei dati: Comuni e Aler



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Nell'Ambito Territoriale 5 Sebino risulta un numero totale di unità abitative pari a 425, di cui 222 di proprietà dei Comuni (52,2%) e 203 di proprietà di Aler Brescia-Cremona-Mantova (47,8%). Il patrimonio risulta quindi sostanzialmente equilibrato tra gestione comunale e Aler.

Nel dettaglio:

- Alloggi SAP: sono complessivamente 333, pari al 78,3% del totale. Di questi, 174 (52,3%) sono di proprietà comunale e 159 (47,7%) di Aler, evidenziando una distribuzione quasi paritaria tra le due tipologie di enti;
- Alloggi SAS: sono in totale 53, pari al 12,7% del totale, di cui 24 (45,3%) comunali e 29 (54,7%) di Aler, con una leggera prevalenza di quest'ultima;
- Alloggi SAT: risultano 9 unità (1,9%), di cui 8 di proprietà comunale e 1 di Aler;
- Alloggi ad altro uso residenziale: sono complessivamente 30 unità (7,1%), di cui 16 comunali (53,3%) e 14 di Aler (46,7%).

Dal punto di vista territoriale, la distribuzione del patrimonio non è omogenea. Alcuni Comuni presentano una dotazione significativa di alloggi, mentre altri risultano privi o con una presenza molto limitata. In particolare, Iseo rappresenta il Comune con la maggiore concentrazione di alloggi, con 128 unità complessive, di cui una quota rilevante di proprietà Aler (78 SAP), configurandosi come polo principale dell'offerta abitativa pubblica e sociale dell'ambito.

Al contrario, alcuni Comuni presentano una disponibilità molto ridotta o nulla: Zone risulta privo di unità abitative pubbliche e sociali, mentre Monte Isola, Provaglio e Sulzano presentano numeri molto contenuti.

Nel complesso, emerge una forte concentrazione degli alloggi SAP, che costituiscono la componente prevalente del patrimonio, mentre risultano marginali le tipologie SAS e SAT.

TAB. 6 – ANALISI UNITA' PER DIMENSIONE ALLOGGI

	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' 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	97	62	0	23	6	0	1	0
Corte Franca	1	28	4	0	0	0	0	2	0
Iseo	0	9	15	0	0	0	0	0	1
Marone	0	7	5	0	0	0	0	1	0
Monte Isola	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Monticelli Brusati	0	5	0	0	0	0	0	0	0
Paderno Franciacorta	0	8	0	0	0	0	0	1	0
Paratico	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passirano	0	18	18	0	1	0	0	0	0
Provaglio	0	13	1	0	0	0	0	0	0
Sale Marasino	0	3	12	0	0	0	0	0	0
Sulzano	0	13	0	0	0	0	0	2	0
Zone	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	2	202	117	0	24	6	0	7	1

Fonte dei dati: Comuni e Aler



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Quasi tutti gli alloggi SAP e SAS presenti sul territorio dell'Ambito 5 Sebino hanno una metratura maggiore di 30 mq.

TAB. 7 - ANALISI UNITA' PER STATO DI UTILIZZO

	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive/ ristruttur.	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive/ ristruttur.	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive/ ristruttur.
	Numero unità immobiliari								
ALER	150	2	7	26	1	2	1	0	0
Corte Franca	32	1	0	0	0	0	2	0	0
Iseo	22	0	2	0	0	0	0	1	0
Marone	22	0	2	0	0	0	1	0	0
Monte Isola	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Monticelli Brusati	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Paderno Franciacorta	4	4	0	0	0	0	0	1	0
Paratico	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passirano	29	4	3	0	0	0	1	0	0
Provaglio	13	1	0	0	0	0	0	0	0
Sale Marasino	11	0	4	0	0	0	0	0	0
Sulzano	9	0	4	0	0	0	0	0	2
Zone	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	297	12	24	26	1	2	5	2	2

Fonte dei dati: Comuni e
Aler

La tabella dell'Ambito 5 Sebino mostra che, nel complesso, il patrimonio è largamente occupato: su 371 unità complessive, 328 risultano assegnate, 15 libere e 28 sfitte per carenze manutentive o ristrutturazione. In termini percentuali, gli alloggi assegnati rappresentano l'85,42%, i liberi il 3,91% e gli sfitti il 7,29%, mentre il restante 3,39% è composto da altre unità non ricadenti nelle tre categorie SAP/SAS/SAT considerate nella tabella.

Per le unità SAP si contano 297 assegnati, 12 liberi e 24 sfitti, per un totale di 333 unità: l'89,19% risulta assegnato, il 3,60% libero e il 7,21% sfitto. Questo indica una situazione complessivamente buona, ma con una quota non trascurabile di alloggi da recuperare, soprattutto per manutenzioni o ristrutturazioni.

Per le unità SAS si registrano 26 assegnati, 1 libero e 2 sfitti, per un totale di 29 unità: il tasso di assegnazione è pari al 89,66%, mentre i liberi sono il 3,45% e gli sfitti il 6,90%. Per le unità SAT, infine, risultano 5 assegnati, 2 liberi e 2 sfitti, per un totale di 9 unità: qui gli assegnati sono il 55,56%, i liberi il 22,22% e gli sfitti il 22,22%, segnalando una maggiore irregolarità nello stato di utilizzo rispetto alle altre tipologie.



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

TAB. 8 – 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
<i>Numero nuclei familiari</i>							
ALER BS - CR - MN	56	39	21	18	12	3	149
Corte Franca	13	3	4	7	2	2	31
Iseo	9	8	0	2	2	1	22
Marone	6	3	0	1	1	3	13
Monte Isola	0	0	0	0	0	0	0
Monticelli Brusati	5	0	0	0	0	0	0
Paderno Franciacorta	0	3	0	1	0	0	4
Paratico	0	0	0	0	0	0	0
Passirano	11	11	5	2	0	0	29
Provaglio	7	2	2	1	1	0	13
Sale Marasino	4	4	0	2	1	0	11
Sulzano	4	4	1	0	0	0	9
Zone	0	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	115	77	33	34	19	9	281

Fonte dei dati: Comuni e Aler

Per quanto riguarda la composizione dei nuclei familiari si evidenzia che la tipologia prevalente è quella mononucleare (40,92%), seguita da quella costituita da due componenti (21,63%), quella costituita da quattro componenti (12,09%), quella costituita da tre componenti (11,74%), quella costituita da cinque componenti (6,76%) e quella costituita da oltre cinque componenti (3,20%).

Tale dato rispecchia quanto già emerso nell'analisi dell'intera popolazione residente costituita principalmente da queste tipologie di nuclei familiari.



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

TAB.9 - 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	247	88	38	78	43
Corte Franca	31	3	5	9	6
Iseo	22	7	5	8	2
Marone	13	1	4	8	4
Monte Isola	0	0	0	0	0
Monticelli Brusati	5	0	0	2	0
Paderno Franciacorta	4	2	1	2	1
Paratico	0	0	0	0	0
Passirano	0	9	8	17	1
Provaglio	13	1	2	4	2
Sale Marasino	11	0	1	5	1
Sulzano	9	1	1	7	3
Zone	0	0	0	0	0
Totale Ambito	355	112	65	140	63

Fonte dei dati: Comuni e Aler

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. Su un totale di 355 nuclei familiari censiti nel territorio dell'Ambito, la distribuzione delle caratteristiche rilevate è la seguente:

- 112 nuclei con componenti non UE (31,54%)
- 65 nuclei con componenti di minore età (23%)
- 140 nuclei con componenti di oltre 65 anni (39,43%)
- 63 nuclei con componenti con disabilità (17,74%)



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

TAB. 10 - ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CONTRATTUALIZZAZIONE

	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	Numero nuclei famigliari		
ALER BS - CR - MN	69	80	149
Corte Franca	32	0	32
Iseo	22	0	22
Marone	13	0	13
Monte Isola	0	0	0
Monticelli Brusati	5	0	5
Paderno Franciacorta	4	0	4
Paratico	0	0	0
Passirano	29	0	29
Provaglio	13	0	13
Sale Marasino	11	0	11
Sulzano	9	0	9
Zone	0	0	0
Totale Ambito	207	80	287

Fonte dei dati: Comuni e Aler

I dati riportati nella tabella 10 mostrano un'elevata percentuale di nuclei in regola con il contratto (72,12%), a fronte di un valore molto basso di nuclei occupanti abusivi (27,87%) 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.



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

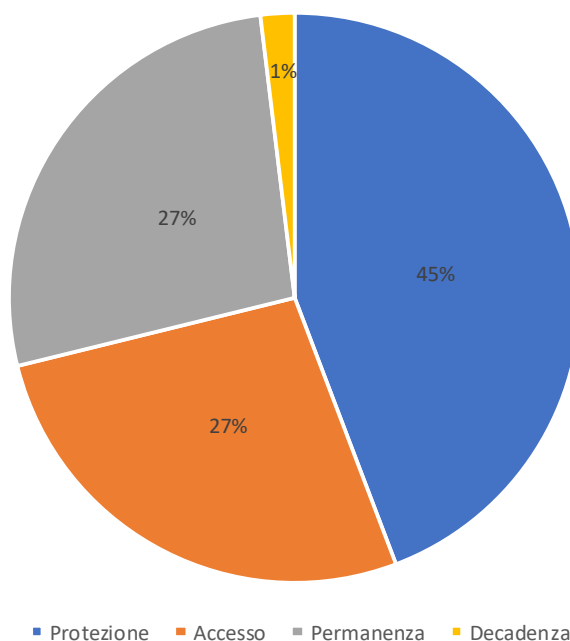
protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

TAB. 11 - ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP

	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei famigliari</i>				
ALER BS - CR - MN	59	60	26	4	149
Corte Franca	4	0	29	0	33
Iseo	8	7	7	0	22
Marone	6	0	6	0	12
Monte Isola	0	0	0	0	0
Monticelli Brusati	5	0	0	0	5
Paderno Franciacorta	3	1	0	0	4
Paratico	0	0	0	0	0
Passirano	24	2	2	0	28
Provaglio	5	3	5	0	0
Sale Marasino	9	2	0	0	11
Sulzano	0	0	0	0	0
Zone	0	0	0	0	0
Totale Ambito	123	75	75	4	264

Fonte dei dati: Comuni e Aler

Situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP





****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

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 (45%), seguita dall'area accesso (27%), dall'area permanenza (27%) e dall'area decadenza (1%). 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.



**** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ****

Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino

c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

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

TAB. 12 - UNITA' COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO

	UNITA' SAP		UNITA' SAS		UNITA' SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Corte Franca	2	0	0	0	1	0
Iseo	0	0	0	0	1	0
Marone	0	0	0	0	0	0
Monte Isola	2	0	0	0	0	0
Monticelli Brusati	0	0	0	0	0	0
Paderno Franciacorta	4	0	0	0	1	0
Paratico	0	0	0	0	0	0
Passirano	7	0	0	0	1	0
Provaglio	1	0	0	0	0	0
Sale Marasino	0	0	0	0	0	0
Sulzano	4	0	0	0	2	0
Zone	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	20	0	0	0	6	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 20 alloggi SAP nel triennio.

P.zza Garibaldi n. 10 – 25049 Iseo (Bs)

Tel. 030/9869435 -email: ufficiodipiano@comune.iseo.bs.it



**** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ****

Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino

c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

TAB. 13 – 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 a mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Corte Franca	0	0	0	0	0	0
Iseo	0	0	0	0	0	0
Marone	0	0	0	0	0	0
Monte Isola	0	0	0	0	0	0
Monticelli Brusati	0	0	0	0	0	0
Paderno Franciacorta	0	0	0	0	0	0
Paratico	0	0	0	0	0	0
Passirano	0	0	0	0	0	0
Provaglio	0	0	0	0	0	0
Sale Marasino	0	0	0	0	0	0
Sulzano	0	0	0	0	0	0
Zone	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 5 Sebino 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 5 Sebino nel 2024 è stato aperto un bando utilizzando le risorse previste

P.zza Garibaldi n. 10 – 25049 Iseo (Bs)

Tel. 030/9869435 -email: ufficiodipiano@comune.iseo.bs.it



****** Ufficio di Piano – L. 328/2000 ******
Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino
c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

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 € 140.844,83 che hanno permesso di erogare il contributo a 123 cittadini residenti nei comuni dell'Ambito a fronte di 152 domande ricevute.

Le risorse residue in disponibilità dell'Ambito alla data del 31/12/2025 (afferenti alle DGR 6970/2022 DGR XI/6491/2022 e DGR 1001/2023) ammontano a € 44.640,49 che sommate alle risorse assegnate all'Ambito 5 Sebino con la DGR 5292 del 2025 (€ 11.530,00) permettono di disporre di risorse pari a € 56.170,49. L'Ambito 5 Sebino, nell'ambito della propria programmazione sociale triennale 2025-2027, intende, con queste risorse, potenziare l'offerta di soluzioni abitative temporanee per far fronte alle emergenze abitative, attivando collaborazioni strategiche con il Terzo Settore proprietario di alloggi sociali e con associazioni di proprietari o piccoli proprietari di unità immobiliari sul mercato privato. Tali partnership mirano a intercettare e valorizzare risorse immobiliari esistenti, riducendo i tempi di risposta alle crisi abitative e ottimizzando le risorse pubbliche attraverso meccanismi di co-programmazione e co-gestione. Queste azioni si inseriscono in un approccio integrato, coerente con le linee regionali lombarde sul welfare abitativo, per prevenire l'esclusione sociale e promuovere l'autonomia dei nuclei in difficoltà.