

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA ANNUALITA' 2026-2028



AMBITO 3 BRESCIA EST

Comuni di: Azzano Mella, Borgosatollo, Botticino, Capriano del Colle, Castenedolo, Flero, Mazzano, Montirone, Nuvolento, Nuvolera, Poncarale, Rezzato, San Zeno Naviglio



Indice:

Introduzione	Pag. 3
Il Piano di Governo del Territorio (PGT): indicatori	Pag. 3
Il patrimonio abitativo pubblico	Pag. 5
Dati anagrafici e demografici	Pag. 10
L'analisi demografica ISTAT: dati territoriali	Pag. 14
Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e sociali	Pag. 16
<i>OBIETTIVO 1: Dare continuità al sostegno tecnico alle Amministrazioni Comunali dell'Ambito 3 per la messa a disposizione del patrimonio SAP inutilizzato</i>	Pag. 17
<i>OBIETTIVO 2: Progettare la continuità delle attività delle azioni dell'"Agenzia della Casa" sperimentate nel corso del PNRR Housing</i>	Pag. 18

1. Introduzione

In continuità con l'anno 2023 ed in coerenza con le Linee Guida regionali, è stata avviata la fase di progettazione triennale relativamente ai Servizi Abitativi Pubblici. Il triennio di riferimento è il 2026-2027-2028.

Con Delibera n. 10/2025 della seduta del 30/04/2025 dell'Assemblea dei Sindaci e ai sensi del comunicato regionale n.45 del 02.04.2019, è stato individuato un nuovo Comune capofila per la programmazione dei Servizi Abitativi Pubblici. Il Comune individuato è il Comune di Mazzano (BS).

Dopo aver espletato le pratiche burocratiche di assegnazione, il Comune capofila di Mazzano e l'Ambito Distrettuale 3 Brescia Est ovvero l'Azienda Speciale Consortile, hanno proseguito il lavoro dell'annualità precedente con i referenti degli Uffici: Anagrafe e Tecnico/Urbanistica dei singoli Comuni facenti parte dell'Ambito 3 Brescia Est. Il Comune di Mazzano, in qualità di capofila, si avvale nella stesura del Piano Triennale, dell'Azienda Speciale Consortile, ai sensi del comunicato n.45/2019.

Il Piano Triennale si integra con le politiche territoriali previste dai piani di governo del territorio (PGT) (documenti di piano e piani dei servizi), i dati urbanistici e demografici degli uffici comunali ed il Piano di zona, 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.

2. Le fonti della costruzione del Piano Triennale

Le fonti utilizzate ai fini della costruzione del presente Piano Triennale sono state:

- 1) Osservatorio del mercato immobiliare – statistiche Regione Lombardia 5 giugno 2025;
- 2) Dati ISTAT – anno 2024;
- 3) Piano di governo del Territorio (PGT) : indicatori quantitativi e qualitativi di tipo urbanistico;
- 4) Dati Anagrafici e demografici inviati dagli Uffici Anagrafe/Demografici comunali;
- 5) Piano di Zona 2024-2025-2026 – obiettivi dell'Abitare;

Il Piano di governo del Territorio (PGT) : indicatori quantitativi e qualitativi di tipo urbanistico

L'integrazione del PGT con il presente Piano Triennale è fondamentale in quanto la pianificazione dell'offerta abitativa pubblica non è più basata esclusivamente su piani comunali, bensì attraverso un sistema coordinato ed integrato a livello di Ambito territoriale del Piano di Zona.

Il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa (caratteristiche e dinamiche sociodemografiche) deve essere quindi integrato con i quadri ricognitivi e programmati dei singoli comuni, per la definizione di strategie condivise. Allo stesso tempo, a livello di ambito territoriale, si possono sviluppare progetti a favore delle categorie sociali più fragili (anziani, situazioni di disagio adulto ecc..).

Il Comune Capofila di Mazzano e l'Ambito Distrettuale 3 Brescia Est, hanno avviato un lavoro con i referenti degli Uffici Tecnici dei singoli Comuni con l'obiettivo di raccogliere i dati relativi alle politiche abitative e di programmazione del territorio.

Nello specifico è stato richiesto quanto segue, in coerenza con le Linee Guida regionali:

- Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale ai fini dell'edilizia residenziale pubblica;
- Aree per edilizia residenziale pubblica
- Interventi di riqualificazione del territorio;
- Possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- Politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica;
- 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 massimo previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS;

Dai dati riportati dai singoli Comuni, attraverso la consultazione del PGT e del documento di piano, si evince che in alcuni territori non vi è la facoltà di ampliare o ristrutturare/riqualificare aree da destinare all'edilizia residenziale.

In altri Comuni invece è in corso o si prevede di sviluppare maggiormente l'edilizia pubblica, nello specifico:

- Comune di Botticino; si prevedono aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS per n.1 area di 3.451 mq.
- Comune di Capriano del Colle; dal documento di piano del PGT si prevede di valorizzare n. 2 unità abitative SAP con possibilità di esternalizzazione.
- Comune di Nuvolera; si prevede nel PGT un Ambito di Trasformazione n. 7 (ATR07) di mq 3.000 da cedere all'Amministrazione Comunale per edilizia economico popolare. Sono presenti inoltre aree per edilizia residenziale pubblica in via Camprelle e via Costanti.
- Comune di Poncarale; il Comune prevede la possibilità di un incremento volumetrico rispetto all'indice massimo previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (nello specifico per n.20 SAP e n.15 SAS come da DCC 18/21)
- Comune di Rezzato; si prevede n.1 area da 3.265 mq destinata alla realizzazione di SAP/SAS e la presenza nel piano dei servizi del PGT di aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale, oltre ad aree per edilizia residenziale pubblica.

Dal Documento di piano del PGT si prevede la possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e la presenza di un'area destinata a politiche di intervento per la residenza.

Il patrimonio abitativo pubblico

-Dati Anagrafici e demografici-

I dati di seguito riportati sono l'esito della ricognizione del patrimonio abitativo pubblico e sociale certificato dai Comuni dell'Ambito 3 Brescia Est.

Ragione sociale Ente proprietario	Numero complessivo Alloggi di proprietà	Alloggi per Servizio Abitativo pubblico e dimensione	Alloggi per Servizio Abitativo sociale	Dimensione mq.	Stato di utilizzo al 05/09/2025
Azzano Mella	9	0	0	Altro uso residenziale	Altro uso residenziale
Borgosatollo	32	32	0	21 u.a. tra 30 e 70 mq e 11 u.a. oltre i 70 mq	n. 23 assegnati – n.9 liberi
Botticino	48	48	0	44 u.a. tra 30 e 70 mq – n.4 u.a. oltre 70 mq	n. 34 assegnati – n.14 sfitti per carenze manutentive
Capriano del Colle	12	12	0	12 u.a. tra 30 e 70 mq	n.8 assegnati e n.4 sfitti per carenze manutentive
Castenedolo	52 (di cui n. 2 SAT)	50	4	1 u.a. fino a 30 mq – 33 u.a. tra 30 e 70 mq – 16 u.a. oltre i 70 – 4 u.a. SAS tra 30 e 70 mq – 2 u.a. SAT tra 30 e 70 mq	n.48 assegnati – n.2 sfitti per carenze manutentive – n.4 SAS assegnati – n. 2 SAT liberi
Flero	60*	0	0	Altro uso residenziale	Altro uso residenziale
Mazzano	29	28	1	2 u.a. fino a 30 mq – 21 u.a. tra 30 e 70 mq – 6 u.a. oltre 70 mq (di cui n. 1 SAS)	n. 29 assegnati (di cui n.1 SAS)

<i>Montirone</i>	11	11	0	10 u.a. tra 30 e 70 mq – 1 u.a. oltre i 70 mq	n.6 assegnati – n.5 sfitti per carenze manutentive
<i>Nuvolento</i>	11	0	0	<i>Altro uso residenziale</i>	<i>Altro uso residenziale</i>
<i>Nuvolera</i>	18	18	0	13 u.a. tra 30 e 70 mq – 5 u.a. oltre i 70 mq	n. 16 assegnati – n.2 sfitti per carenze manutentive
<i>Poncarale</i>	9	9	0	9 u.a. tra 30 e 70 mq	n.2 assegnati – n.2 liberi e n.5 sfitti per carenze manutentive
<i>Rezzato</i>	61 di cui n.1 SAT	61	0	9 u.a. fino a 30 mq – 42 u.a. tra 30 e 70 mq (di cui 1 SAT) – 9 u.a. oltre 70 mq	n. 45 assegnati – n. 1 libero - n.14 sfitti per carenze manutentive – n.1 SAT assegnato
<i>San Zeno Naviglio</i>	26 di cui n.2 SAT	24	0	7 u.a. fino a 30 mq (di cui n. 1 SAT)– 17 u.a. tra 30 e 70 mq (di cui n. 1 SAT)–	n. 22 assegnati e n.2 sfitti per carenze manutentive n. 1 SAT assegnato e n.1 SAT libero
<i>ALER</i> <i>* estrapolazione al 25/08/2025</i>	293	222	71	3 u.a. SAS fino a 30 mq - 208 u.a. tra 30 e 70 mq (di cui 62 SAS)– 82 u.a. oltre i 70 mq (di cui 6 SAS)	SAP: 9 u.a. libere – 204 u.a. occupate – 6 u.a. sfitte per carenze manutentive – 3 u.a. sfitte per ristrutturazione SAS: 1 u.a. libere – 70 u.a. occupate
TOTALI	611	515	76		

* Flero: Alloggi dichiarati con PEC del 19/09/2025 (ns protocollo n. 4794/2025). Tali alloggi non sono stati certificati in piattaforma nella sezione del Piano Triennale.

Patrimonio complessivo per tipologia di alloggio:

Ragione sociale SAT Ente proprietario	Composizione nuclei familiari (numero componenti)	Totale nuclei	Permanenza/decadenza	Contratto in regola e occupanti abusivi	U.A. assegnabili nel triennio
<i>Azzano Mella</i>	/	/	/	/	/
<i>Borgosatollo</i>	12 mononucleari – 6 con 2 componenti – 3 con 3 componenti – 1 con 4 componenti – 1 con 5 componenti	23	23 in permanenza	23 con contratto in regola	3 SAP

<i>Botticino</i>	21 mononucleari – 7 con 2 componenti – 3 con 3 componenti – 1 con 4 componenti - 1 con 5 componenti – 1 oltre 5 componenti	34	1 in permanenza – 0 in decadenza	34 con contratto in regola	3 SAP
<i>Capriano del Colle</i>	3 mononucleari – 3 con due componenti – 1 con 3 componenti – 1 oltre 5 componenti	8	8 in permanenza - 0 in decadenza	7 con contratto in regola – 1 abusivo	0
<i>Castenedolo</i>	21 mononucleari – 18 famiglie con 2 componenti – 8 famiglie con 3 componenti – 2 famiglie con 4 componenti – 3 con 5 componenti	52	11 in permanenza	52 con contratto in regola	2 SAP – 2 SAT
<i>Flero</i>	/	/	/	/	/
<i>Mazzano</i>	17 mononucleari - 4 con 2 componenti – 2 con 3 componenti – 2 con 4 componenti – 2 con 5 componenti – 1 oltre i 5 componenti	28	4 in permanenza 12 in protezione – 7 in accesso	28 con contratto in regola	1 SAP
<i>Montirone</i>	4 con due componenti – 2 con 3 componenti	6	6 in permanenza	6 con contratto in regola	0
<i>Nuvolento</i>	/	/	/	/	/
<i>Nuvolera</i>	8 mononucleari – 1 famiglie con 2 componenti - 3 con 3 componenti – 2 con 4 componenti – 1 con 5 componenti	15	2 in decadenza 7 in accesso – 7 in protezione	16 con contratto in regola	1 SAP
<i>Poncarale</i>	/	1	1 in permanenza	1 con contratto in regola	0
<i>Rezzato</i>	37 mononucleari – 13 famiglie con 2 componenti – 2 famiglie con 3 componenti - 2 con 4 componenti – 1 con 5 componenti – 1 oltre i 5 componenti	56	55 in permanenza – 1 in decadenza	56 in regola con il contratto	5 SAP – 1 SAT
<i>San Zeno Naviglio</i>	16 mononucleari – 5 con due componenti – 1 con 3 componenti	22	22 in permanenza	22 con contratto in regola	6 SAP – 1 SAT
<i>ALER</i> <i>* estrapolazione al 25/08/2025</i>	76 mononucleari – 61 con 2 componenti – 19 con 3 componenti – 18 con 4 componenti – 19 con 5 componenti – 11 oltre i 5 componenti	204	29 in permanenza – 101 in protezione – 72 in accesso – 2 in decadenza	204	n.13 SAP (1 u.a. libera – 9 u.a. per turn over – 3 u.a. in ristrutturazione/riqualificata/recupero) n.4 SAS (1 u.a. libera – 3 per turn over)

<i>Ragione sociale SAP</i> <i>Ente proprietario</i>	<i>Presenza di disabili</i>	<i>Cittadinanza</i>	<i>Presenza di anziani</i>	<i>Presenza di minori</i>
<i>Azzano Mella</i>	/	/	/	/
<i>Borgosatollo</i>	10 nuclei	19 popolazione italiana - 4 popolazione NON EU	9 mononucleari – 3 famiglie con 2 componenti	1 famiglia con 2 minori – 1 famiglia con 3 minorì
<i>Botticino</i>	11 nuclei	25 popolazione italiana – 1 popolazione EU – 8 popolazione NON EU	10 famiglie mononucleari – 1 famiglie con 2 componenti	2 famiglie con 1 minore - 2 famiglia con 2 minorì
<i>Capriano del Colle</i>	0	8 popolazione italiana	3 famiglie mononucleari – 1 famiglie con 2 componenti	0
<i>Castenedolo</i>	18 nuclei	46 popolazione italiana – 6 popolazione NON EU	14 mononucleari – 6 famiglie con 2 componenti – 1 con 3 componenti – 1 con 5 componenti	7 famiglie con 1 minore – 2 famiglie con 2 minorì – 1 famiglia con 3 minorì
<i>Flero</i>	/	/	/	/
<i>Mazzano</i>	8 nuclei	23 popolazione italiana – 5 popolazione NON EU	8 famiglie mononucleari – 3 famiglie con 2 componenti – 1 famiglia con 3 componenti – 2 con 4 componenti	1 famiglia con 1 minore – 3 famiglie con 2 minorì – 1 famiglie con 3 minorì

<i>Montirone</i>	2 nuclei	4 popolazione italiana – 2 popolazione NON EU	2 famiglie con 2 componenti – 1 famiglia con 3 componenti	1 famiglia con 1 minore
<i>Nuvolento</i>	/	/	/	/
<i>Nuvolera</i>	5 nuclei	14 popolazione italiana – 2 popolazione NON EU	1 famiglia mononucleare	2 famiglie con 1 minore – 2 famiglie con 2 minori – 1 famiglia con 4 minori
<i>Poncarale</i>	/	1 popolazione italiana	/	/
<i>Rezzato</i>	5 nuclei	47 popolazione italiana – 9 popolazione NON EU	23 famiglie mononucleari – 2 famiglie con due componenti	2 famiglia con 1 minore – 4 famiglie con 2 minori
<i>San Zeno Naviglio</i>	10 nuclei	2 popolazione non EU	10 famiglie mononucleari - 1 famiglia con 2 componenti	3 famiglie con 1 minore – 1 famiglia con 2 minori
<i>ALER</i> <i>* estrapolazione al 25/08/2025</i>	76 famiglie mononucleari – 61 famiglie con 2 componenti – 19 famiglie con 3 componenti – 18 famiglie con 4 componenti – 19 famiglie con 5 componenti – 11 famiglie oltre i 5 componenti	<i>Vedi estrapolazione dati tab.</i>	76 famiglie mononucleari – 61 famiglie con 2 componenti – 19 famiglie con 3 componenti – 18 famiglie con 4 componenti – 19 famiglie con 5 componenti – 11 famiglie oltre i 5 componenti	9 famiglie senza minori – 6 con 1 minore – 20 con 2 minori – 16 con 3 minori – 2 con 4 minori – 3 con 5 minori

Dati anagrafici e demografici

Il Comune Capofila di San Zeno Naviglio e l'Ambito Distrettuale 3 Brescia Est ovvero l'Azienda Speciale Consortile, hanno avviato un lavoro con i referenti degli Uffici Anagrafe dei singoli Comuni facenti parte dell'Ambito 3 Brescia Est, con l'obiettivo di monitorare gli sviluppi demografici della popolazione del territorio.

Si riportano alcuni indicatori strutturali della popolazione richiesti ai Comuni, suddivisi in tre categorie:

1. *Numerosità della popolazione* – Tasso di crescita: – Tasso di natalità – Saldo migratorio (numero immigrati ed emigrati)
2. *Anzianità della popolazione* – Età media
3. *Indice di dipendenza degli anziani*: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione attiva (15 e 64 anni) moltiplicato per 100
4. *Indice di vecchiaia*: rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni moltiplicato per 100
4. *Composizione della popolazione* – Famiglie monoparentali - Percentuale di stranieri

Ulteriori indicatori, sono i seguenti, tradotti dal patrimonio dei servizi abitativi regionali:

- a) Dati numerici sulle u.a. disponibili
- b) Alloggi liberi / sfitti per carenze manutentive / sfitti per ristrutturazione
- c) Alloggi occupati senza titolo da soggetti abusivi
- d) Incontro tra domanda e offerta
- e) Indice di domanda insoddisfatta (Numero di domande soddisfatte / Numero di domande pervenute)
- f) Qualità degli alloggi (mq per beneficiario)
- g) Beneficiari morosi nella locazione privata

Al 01/01/2024 la situazione demografica risulta essere così divisa

(dati riportati dal sito: dati.istat.it):

Età	totale		
Stato civile	totale		
Tipo di indicatore demografico	popolazione al 1º gennaio		
Seleziona periodo	2024		
COMUNE	maschi	femmine	totale
Azzano Mella	1807	1691	3498
Borgosatollo	4575	4504	9079
Botticino	5257	5465	10722
Capriano del Colle	2461	2353	4814
Castenedolo	5839	5870	11709
Flero	4366	4378	8744
Mazzano	6365	6317	12682
Montirone	2570	2493	5063
Nuvolento	1925	1975	3900
Nuvolera	2358	2401	4759
Poncarale	2578	2606	5184
Rezzato	6664	6808	13472
San Zeno Naviglio	2325	2369	4694
			TOT. 98320

Classificazione della popolazione anni 2023/2024

Comuni

DATI POPOLAZIONE	2023 2024	<i>Non EU</i>	<i>Minore</i>	<i>Over 65</i>	<i>Tasso di crescita</i>	<i>Tasso natalità</i>	<i>Saldo migratorio</i>
		<i>2023 – 2024</i>	<i>2023 – 2024</i>	<i>2023 – 2024</i>	<i>2023 – 2024</i>	<i>2023 – 2024</i>	<i>2023 – 2024</i>
Azzano Mella	3.494	316/302	670/ 645	670/646	2,07/0,23	11,28/5,43	51/8
Borgosatollo	9.159	670	1.334	2.209	0,09/-0,4	0,57/0,6	32/ -7
Botticino	10.746 10.805	684/683	1.570/1.549	2.622/2.790	0,09 /-0,55	4,28 / 5,00	49 / 118
Capriano del Colle	2.373 2.521	231/222	795	1.079	2,08/0,44	8,18/8,08	106/15
Castenedolo	11.669	982	1.867	2.496	113 *dato del '23	-1 *dato del '23	131 *dato del '23
Flero	8.760 8.764	577/607	1.343/1.301	2.062/2.100	0,05	-27	7
Mazzano	12.777 12.822	833/817	2.304/2.266	2.670/2.764	+0,35	7,18/6,95	-11/13
Montirone	5.064/5.063	288/290	934/899	888/918	/	/	/
Nuvolento	3.901/3.965	316/340	580/617	940/902	0,41/1,64	7,7/7,9	7,96/16,02
Nuvolera	4.788 4.777	315/297	842/809	876/886	0,8/-0,2	7,9/7,7	101/57
Poncarale	5.184/5.194	353/372	716/755	1.106/1.078	/	/	/
Rezzato	13.566	1.343	2.036	3.196	7,29/3,55	6,47/6,06	136/98
San Zeno N.	4.718/4.731	376/380	714/706	1.051/1.066	1,002	0	-0,80

TIPOLOGIA POPOLAZIONE	<i>Eta' media 2023 – 2024</i>	<i>Indice dipendenza degli anziani % 2023 – 2024</i>	<i>Indice di vecchiaia % 2023 – 2024</i>	<i>Famiglie monoparentali % 2023 – 2024</i>	<i>% stranieri 2023 – 2024</i>
Azzano Mella	41,21/ 41,78	22/22,56	97,56/ 103,04	386/ 411	9,04/ 8,62
Borgosatollo	47	35	220	1.184	6
Botticino	47,27 / 47,40	38,31/ 41,15	192,23 / 221,43	1.781/ 1.867	8,02/ 7,96
Capriano del Colle	44,22/ 44,25	32,60/ 33,52	159,88/ 161,26	640/ 657	11,41/ 11,03
Castenedolo	44,3	/	/	1.591	10,40
Flero	46,17/ 46,33	37,33/ 37,86	196/205	1.191/ 1.188	8,24/ 8,74
Mazzano	45,62/ 46,18	24,92/ 25,81	145,50/ 154,93	/	9,08/ 8,39
Montirone	/	/	/	/	/
Nuvolento	45,3/ 45,8	57/58	171/170	164/178	11,2/ 11,8
Nuvolera	43/43	28,10/ 27,23	129,34/ 128,59	136/147	8,4/ 8,1
Poncarale	/	/	/	/	/
Rezzato	45,79/ 46,04	38,21/ 39,04	193,02/ 198,33	2.077/ 2.121	12,75/ 12,66
San Zeno N.	45,6	34,21	191,38	747	11,75

Classificazione della popolazione - ALER – estrapolazione dati

	CodAmbito	Conteggio di minori	Cont65enni	ContcittadinanzaEu	ContDisabili
Azzano Mella	15	2	1	2	4
Borgosatollo	15	13	16	12	12
Botticino	15	6	6	4	3
Capriano Del Colle	15	1	0	0	0
Castenedolo	15	12	9	10	13
Flero	15	4	2	4	0
Mazzano	15	4	12	2	8
Poncarale	15	1	1	1	0
Rezzato	15	16	15	19	14
San Zeno Naviglio	15	0	9	0	2

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP – CITTADINANZA- ALER – estrapolazione dati

DesComune	Citt.	CodiceCittadinanza	CEE	capofila	Conteggio di CodiceNucleo
Azzano Mella	Extra CEE		3	Mazzano	2
Azzano Mella	Italiana		1	Mazzano	9
Borgosatollo	CEE		2	Mazzano	3
Borgosatollo	Extra CEE		3	Mazzano	35
Borgosatollo	Italiana		1	Mazzano	97
Botticino	CEE		2	Mazzano	4
Botticino	Extra CEE		3	Mazzano	12
Botticino	Italiana		1	Mazzano	30
Capriano Del Colle	Italiana		1	Mazzano	4
Castenedolo	CEE		2	Mazzano	1
Castenedolo	Extra CEE		3	Mazzano	33
Castenedolo	Italiana		1	Mazzano	52
Flero	Extra CEE		3	Mazzano	8
Flero	Italiana		1	Mazzano	18
Mazzano	CEE		2	Mazzano	5
Mazzano	Extra CEE		3	Mazzano	7
Mazzano	Italiana		1	Mazzano	30
Poncarale	Extra CEE		3	Mazzano	4
Poncarale	Italiana		1	Mazzano	1
Rezzato	CEE		2	Mazzano	1
Rezzato	Extra CEE		3	Mazzano	41
Rezzato	Italiana		1	Mazzano	88
San Zeno Naviglio	Italiana		1	Mazzano	13
Totale complessivo					498

Analisi demografica ISTAT: dati distrettuali

Dati distrettuali

Per quanto riguarda il nostro Ambito distrettuale, come si evince dai dati sopra riportati confrontati con i dati del 2021/2022, si può affermare che sono aumentati i nuclei monoparentali e la percentuale di anziani che vivono in alloggi residenziali pubblici. In linea generale inoltre è diminuito il tasso di natalità e quindi di crescita complessiva, così come il saldo migratorio, tranne che per alcuni Comuni ad alta densità abitativa limitrofi alla città di Brescia.

Censimento permanente Popolazione e abitazioni

Il 6 ottobre 2025 prende l'avvio il Censimento permanente della Popolazione e delle abitazioni. L'edizione 2025 coinvolge 2.533 Comuni e circa 1,5 milioni di famiglie e individui.

Il Censimento permette di conoscere le principali caratteristiche strutturali e socio-economiche della popolazione che dimora abitualmente in Italia, a livello nazionale, regionale e locale, e di confrontarle con quelle del passato e degli altri Paesi.

I primi risultati dell'edizione 2025 del Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni saranno diffusi a dicembre 2026, quindi rispetto allo scorso triennio, ad oggi, l'Ambito 3 non è in possesso di questo dato.

Dai dati dell'*Osservatorio Regionale del mercato immobiliare 2024*, risulta evidente come nel complesso si arresti la riduzione dei volumi di scambio, protraendosi l'aumento delle compravendite, avviatosi già nel semestre precedente.

L'Ambito Brescia Est, identificabile con l'Area dell'Hinterland, ha visto un incremento percentuale del 5,1% sulle compravendite, così come l'Area della Pianura bresciana. Incrementi minori hanno riguardato il resto delle Aree regionali, con l'eccezione delle Aree del Lago di Garda e della Valle Sabbia, che invece hanno subito una diminuzione del tasso NTN (transazioni normalizzate).

Le variazioni percentuali positive di NTN che interessano la maggior parte delle macroaree provinciali nel 2024 rispetto al 2023, seppur moderate, costituiscono un segnale di ripresa delle compravendite.

Considerati i dati raccolti attraverso la sintesi esposta da questo elaborato, si può confermare così come per il triennio scorso, la crescente vulnerabilità di alcune fasce di popolazione e la conseguente fatica a mantenere l'alloggio. Il crescente aumento degli alloggi pubblici da ristrutturare e/o in carenza manutentiva pone al centro il problema dell'abitare, che ad oggi non è pienamente soddisfatto dalla risposta in termini di servizi abitativi pubblici.

L'azione che maggiormente può aiutare le persone con fragilità e che possa svolgere funzioni di supporto alla ricerca delle soluzioni abitative è sicuramente la progettazione territoriale e l'interazione tra i soggetti pubblici e privati, ovvero i comuni, l'ALER, il Terzo Settore, le Associazioni di proprietà e non ultimo il lavoro degli Ambiti territoriali, al centro della programmazione territoriale, rendendo così particolarmente strategico lo sviluppo dell'azione prevista nella coprogettazione del PNRR Housing inerente la creazione sul territorio di un'agenzia pubblica per l'incontro domanda/offerta inerente la casa per soggetti fragili.

Sono obiettivi posti al centro della programmazione PNRR e nel Piano di Zona distrettuale, sia per quanto riguarda il tema dell'abitare come esplicitato nella premessa, sia per i progetti rivolti a persone fragili, anziani e disabili.

Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e sociali

Il percorso per la redazione del Piano ha reso evidente agli attori coinvolti che per realizzare politiche per l'abitare sociale efficaci fosse necessario strutturare un confronto permanente con gli attori del territorio a geometria variabile. In particolare, è emersa l'esigenza di uno strumento in grado di definire un'agenda dei temi e predisporre il confronto con i diversi portatori di interesse, circoscrivendo il campo di discussione in modo puntuale, e proponendo oggetti definiti di lavoro a cui dare seguito nel tempo per condurli all'attuazione.

Soprattutto sull'esperienza delle azioni messe in atto all'interno del progetto PNRR Housing ha messo in luce che:

1) esistono Interessi molteplici e divergenti:

1.a: Il territorio è attraversato da interessi diversificati attorno al tema abitativo;

1.b: Attori pubblici e privati, profit e non profit, che concorrono (o potrebbero concorrere) a mettere in disponibilità nuova offerta in locazione a costi calmierati;

1.c: Anche all'interno degli stessi enti pubblici, emergono visioni diverse del problema e si perseguitano strategie a volte divergenti;

2) a conclusione del progetto PNRR Housing L'Ambito dispone di unità abitative per l'Housing Temporaneo;

3) sperimentazione di azioni che danno atto della disponibilità a collaborare di soggetti privati (sia profit che non profit) e di soggetti pubblici:

2.a: esperienze del progetto PNRR Housing "Agenzia per la casa"

2.b: esperienze di accompagnamento tecnico nei comuni e ALER per il percorso di Valorizzazione di patrimonio SAP in dotazioni abitative alternative.

Pertanto quale strategia per l'ampliamento ed efficientamento dei servizi SAP/SAT integrati con il sistema delle politiche abitative (Housing temporaneo, Housing sociale, sostegno economico al disagio abitativo) si individuano i seguenti obiettivi da perseguire nel corso del triennio:

1) Dare continuità al sostegno tecnico alle Amministrazioni Comunali dell'Ambito 3 per la messa a disposizione del patrimonio SAP inutilizzato.

2) Progettare la continuità delle attività delle azioni dell'Agenzia della Casa" sperimentate nel corso del PNRR Housing

OBIETTIVO 1: Dare continuità al sostegno tecnico alle Amministrazioni Comunali dell'Ambito 3 per la messa a disposizione del patrimonio SAP inutilizzato.

La prima azione riguarda la possibilità di sostenere le amministrazioni locali in un lavoro continuo di valutazione delle unità abitative disponibili coprogettando ipotesi di intervento o la possibile valorizzazione alternativa di alcune unità. Come già sperimentato nel corso dell'ultimo triennio, quest'ultima opzione comporta la disponibilità di un'équipe tecnica che supporta nell'analisi delle condizioni di sostenibilità degli interventi, l'implementazione dei corretti procedimenti amministrativi e la gestione del risultato operativo.

AZIONI PROGRAMMATE	<ul style="list-style-type: none"> • Ricerca, mappatura e collegamento di risorse abitative presenti nel territorio dell'Ambito • Équipe tecnica multidisciplinare consultabile su domanda dell'Amministrazione Comunale • Data base documentale di supporto per procedura di valoroizzazione
TARGET	Uffici Tecnici e uffici Servizi Sociali dei Comuni dell'Ambito 3
RISORSE ECONOMICHE PREVENTIVATE	PNRR 1.3 Housing
RISORSE DI PERSONALE DEDICATE	Personale degli Enti di Terzo settore coinvolti nella co-progettazione del PNRR Housing Personale del Servizio Inclusione dell'Ambito Territoriale Personale Servizi Housing Ambito 2 (capofila PNRR Housing)
INDICARE I PUNTI CHIAVE DELL'INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none"> • Razionalizzazione patrimonio pubblico abitativo • Ampliamento offerta abitativa pubblica
L'INTERVENTO È REALIZZATO IN COOPERAZIONE CON ALTRI AMBITI?	SI'
È IN CONTINUITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE?	NO
L'OBIEKTIVO PREVEDE LA DEFINIZIONE DI UN NUOVO SERVIZIO?	NO
L'INTERVENTO È FORMALMENTE CO-PROGETTATO CON IL TERZO SETTORE?	SI', la programmazione 2026-28 si inserisce nella co-progettazione PNRR Housing
TEMPI	Gennaio – settembre 2026
QUALE IMPATTO DOVREBBE AVERE L'INTERVENTO	Sistema abitativo pubblico pertinente e differenziato

OBIETTIVO 2: Progettare la continuità delle attività delle azioni dell'“Agenzia della Casa” sperimentate nel corso del PNRR Housing.

Nel corso dell’ultimo triennio, grazie al PNRR Housing sono state realizzate:

- unità abitative dedicate al servizio Housing Temporaneo;
- azioni di promozione territoriale tramite un’Agenzia per la Casa.

Per l’attuazione dell’obiettivo 2 quindi si prevede sia la continuità di una capacità gestionale dell’Housing Sociale Temporaneo dell’Ambito Territoriale sociale n.3, sia la programmazione di azioni sul contesto territoriale che sappia sostenere una strategia di ambito sull’aumento dell’incontro domanda/offerta abitativa e la locazione a canoni calmierati anche su iniziativa privata.

AZIONI PROGRAMMATE	<ul style="list-style-type: none">• Progettazione e implementazione del servizio Housing Temporaneo inerente le unità abitative dell’Ambito Territoriale Sociale n.3
TARGET	Servizio Povertà e Inclusione ASC Per i servizi alla Persona
RISORSE ECONOMICHE PREVENTIVATE	PNRR 1.3 Housing, Fondo povertà Ambito 3
RISORSE DI PERSONALE DEDICATE	Personale del Servizio Inclusione dell’Ambito Territoriale Ufficio di Piano
INDICARE I PUNTI CHIAVE DELL’INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none">• Sistema gestione Housing Temporaneo accreditato• Unità d’offerta aggiuntiva per gestione difficoltà abitative• Raggiungimento LEPS statale
L’INTERVENTO È REALIZZATO IN COOPERAZIONE CON ALTRI AMBITI?	NO
È IN CONTINUITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE?	NO
L’OBIETTIVO PREVEDE LA DEFINIZIONE DI UN NUOVO SERVIZIO?	SI
L’INTERVENTO È FORMALMENTE CO-PROGETTATO CON IL TERZO SETTORE?	NO
TEMPI	Febbraio – Settembre 2026
QUALE IMPATTO DOVREBBE AVERE L’INTERVENTO	Nuove unità offerta a disposizione degli utenti dell’Ambito 3

AZIONI PROGRAMMATE	<ul style="list-style-type: none"> • Monitorare le attività dell’attuale Agenzia per la casa • Valutare l’impatto delle progettualità PNRR Housing • Costituire una équipe con capacità gestionali per la promozione di azioni territoriali coerenti con le linee operative definite dall’Ambito • Progettare e implementare una agenzia per la casa per l’Ambito Territoriale Sociale n.3
TARGET	Servizio Povertà e Inclusione ASC Per i servizi alla Persona Ente Capofila SAP ETS con capacità gestionale servizi Housing Tavolo Povertà Ambito 3
RISORSE ECONOMICHE PREVENTIVATE	Fondo povertà Ambito 3, foundrasing con ufficio progettazione ASC
RISORSE DI PERSONALE DEDICATE	Personale del Servizio Inclusione dell’Ambito Territoriale Ufficio di Piano
INDICARE I PUNTI CHIAVE DELL’INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none"> • Valorizzare i risultati del percorso PNRR • Sviluppare azioni territoriali efficaci • Implementare capacità di risposta all’emergenza abitativa
L’INTERVENTO È REALIZZATO IN COOPERAZIONE CON ALTRI AMBITI?	SI
È IN CONTINUITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE?	SI
L’OBIETTIVO PREVEDE LA DEFINIZIONE DI UN NUOVO SERVIZIO?	SI
L’INTERVENTO È FORMALMENTE CO-PROGETTATO CON IL TERZO SETTORE?	NO
TEMPI	Giugno 2026– Giusno 2027
QUALE IMPATTO DOVREBBE AVERE L’INTERVENTO	L’Ambito Territoriale Sociale n.3 e l’Ente Capofila SAP dispongono di un dispositivo per il presidio di progetti territoriali a contrasto dell’emergenza abitativa

ALLEGATO A: Tabelle excel per singolo Ente proprietario (rif. Linee guida regionali)

Il presente Piano Triennale è stato approvato con Assemblea dei Sindaci in data 29/12/2025 (Delibera n. 32/2025), con parere positivo di Aler Brescia (prot.n. 207 del 07/01/2026)