



**Garda Sociale**  
Azienda Speciale Consortile



COMUNE DI DESENZANO  
COMUNE CAPOFILA

# PIANO TRIENNALE OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA 2025/2027 AMBITO 11 - GARDA SALÒ'



## Comune Capofila - Desenzano del Garda

Comuni appartenenti all'Ambito: Bedizzole, Calvagese della Riviera, Desenzano del Garda, Gardone Riviera, Gargnano, Limone sul Garda, Lonato del Garda, Magasa, Manerba del Garda, Moniga del Garda, Padenghe sul Garda, Polpenazze del Garda, Pozzolengo, Puegnago del Garda, Salò, San Felice del Benaco, Sirmione, Soiano del Lago, Tignale, Toscolano Maderno, Tremosine sul Garda, Valvestino.

## Azienda Speciale Consortile Garda Sociale

Ente strumentale dei 22 Comuni dell'Ambito territoriale sociale 11 Garda Salò e della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano, che promuove e realizza politiche sociali e azioni di integrazione socio-sanitaria per costruire un welfare territoriale efficace e vicino ai cittadini. Opera come ente capofila del Piano di Zona per la gestione di fondi europei, nazionali e regionali, ed è delegata alla programmazione dell'offerta abitativa.

## QUADRO NORMATIVO

I Servizi Abitativi Pubblici in Lombardia sono regolati dalla L.R. n. 16/2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", che definisce anche le funzioni dei Comuni e i criteri della programmazione dell'offerta abitativa, individuando l'ambito territoriale del Piano di Zona quale riferimento per la programmazione dei servizi abitativi, dal R.R. n. 4/2017 "Disciplina della programmazione e dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici", modificato con successivo R. R. n. 3/2019.

Con Comunicato n. 45/2019 la Giunta regionale ha approvato le "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del R.R. n. 3/2019". Regione Lombardia, a seguito di Sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28 gennaio 2020 e Ordinanza del Tribunale di Milano del 27/07/2020 ha emanato i seguenti atti:

- D.G.R. XI/3151 del 18/05/2020 "Determinazioni in ordine alle assegnazioni dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e dei Servizi Abitativi Transitori (SAT) di cui alla L.R. 16/2016 - D.G.R. XI/3679 del 13/10/2020 "Determinazioni urgenti in ordine all'esecuzione dell'Ordinanza del Tribunale di Milano, Prima Civile, Giudice dott.ssa Martina Flamini, depositata in data 27/07/2020, resa nel Giudizio RG n. 23608/2018";
- Comunicato Regionale n. 100 del 28/10/2020 "Indicazioni operative in ordine all'ambito ed alle modalità di applicazione della D.G.R. XI/3679 del 13/10/2020";
- Comunicato Regionale n. 103 del 30/10/2020 "Indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale;
- proroga approvazione Piano Triennale" – DGR XI/5114 del 02/08/2021 "proposta di Regolamento Regionale recante modifiche al R.R. 4/2017 – DGR XI/5305 del 04/10/2021: "Approvazione del Regolamento Regionale recante modifiche al R.R. n. 4/2017 (disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici)
- DGR XI/5394 del 18/10/2021: "Approvazione dello Schema tipo di avviso pubblico per l'assegnazione di unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 della L.R. 16/2016 e dell'art. 8 del R.R. 4/2017" – Comunicato Regionale n. 124 del 21/10/2021. Legge Regionale 20 maggio 2022 – n. 9: Legge di semplificazione 2022. Deliberazione di Giunta Regionale n. 2564 del 17.06.2024: "Proroga delle determinazioni di cui alla DGR XI/4177/2020 in ordine all'esecuzione dell'ordinanza del tribunale di Milano, sezione prima civile, depositata in data 27 luglio 2020 come confermata dalla sentenza n. 820 depositata il 9 marzo 2023 della corte d'appello di Milano".
- DGR 3974 del 3 marzo 2025: approvazione Regolamento Regionale n. 2 del 6 marzo 2025, che apporta ulteriori modifiche al Regolamento Regionale n. 4/2017.
- DGR 4108 del 24 marzo 2025: approvazione modifiche dello schema tipo di avviso pubblico per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici.
- Comunicato Regionale n. 44 del 2 aprile 2025: modifiche all'allegato 1 in merito a condizioni familiari, abitative, economiche e relativi punteggi.
- DGR 5104 del 6 ottobre 2025: approvazione dello "schema tipo di avviso pubblico" per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici a seguito del rilascio del secondo adeguamento informatico di cui alla lett. b) del comma 12 quater dell'art. 28 del r.r. 4/2017 introdotta con regolamento regionale n. 2 del 6 marzo 2025.
- Comunicato Regionale n. 113 del 23 ottobre 2025: Rilascio del secondo adeguamento della Piattaforma informatica regionale a seguito delle modifiche normative di cui alla lett. b) del comma 12 quater dell'art. 28 del regolamento regionale n. 4/2017 e di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 22 della legge regionale n. 16/2016.

- Comunicato Regionale n. 114 del 27 ottobre 2025: indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del regolamento regionale n. 2/2025.

## MODIFICHE NORMATIVE RECENTI

Con DGR 3974 del 3 marzo 2025 è stato approvato Il Regolamento Regionale n. 2 del 6 marzo 2025, che apporta ulteriori modifiche al Regolamento Regionale n. 4/2017. Le stesse sono state recepite in due tempi, legati all'aggiornamento della Piattaforma Informatica. Ha inoltre prorogato, sino all'adeguamento della piattaforma informatica regionale alle modifiche normative che disciplineranno il requisito della titolarità di diritti reali per l'accesso ai servizi abitativi pubblici e, comunque, non oltre al 31.12.2025, le disposizioni in base alle quali le assegnazioni vengono effettuate in applicazione di quanto previsto nell'ordinanza del Tribunale di Milano del 27/7/2020 e come riportato dalla DGR 3679/2020. La prima fase prevede l'adeguamento alle modifiche accorse all'allegato 1 in merito a condizioni familiari, abitative, economiche e relativi punteggi (già attiva dal 2 aprile con Comunicato Regionale n. 44 del 2 aprile 2025). A decorrere dal 02/04/2025 (data del primo adeguamento alla Piattaforma informatica regionale) si applica la nuova disciplina dei punteggi di cui all'Allegato 1. Anche i criteri di scelta tra le domande a pari punteggio valorizzano le condizioni di disagio rispetto alla residenza. La DGR 4108 del 24 marzo 2025 ha approvato le modifiche dello schema tipo di avviso pubblico per l'assegnazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici. La seconda fase prevede l'adeguamento complessivo della piattaforma a tutte le modifiche apportate al Regolamento:

Le principali modifiche al regolamento regionale riguardano, oltre a quanto sopra evidenziato:

- possibilità per gli enti di individuare categorie di speciale e motivata rilevanza sociale per l'attribuzione di alloggi riservati;
- introduzione della categoria lavoratori del SSN, dei genitori separati o divorziati non assegnatari della casa coniugale, dei sovraindebitati, per la possibile assegnazione di alloggi ad essi riservati da parte degli enti proprietari;
- estensione agli appartenenti alle Forze Armate delle procedure gestire dalla Prefettura per l'assegnazione già previste per Polizia e Vigili del Fuoco;
- individuazione dei principi, a cui gli ambiti dovranno attenersi, nell'assegnazione agli appartenenti alla Polizia Locale, con avviso gestito in autonomia;
- introduzione della facoltà di emanare avvisi pubblici per portatori di handicap grave;
- per l'accesso ai servizi abitativi pubblici l'adeguatezza degli alloggi è valutata in base alla tabella di cui all'art. 9 r.r. 4/2017; non precludono l'accesso la titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio dichiarato inagibile dal comune, la nuda proprietà, la proprietà di un alloggio sottoposto a procedura di pignoramento.

## ANALISI DEL CONTESTO

**GEOGRAFIA:** l'Ambito territoriale sociale 11 – Garda Salò si colloca sul margine orientale del territorio provinciale e regionale confinando con altre due Regioni: a settentrione con il Trentino-Alto Adige e al limite meridionale con il Veneto. Internamente confina invece, da nord a sud, con i territori della Valle Sabbia (Ambito territoriale sociale 12), con i territori dell'entroterra bresciano (Ambito 3 Brescia Est) e con i territori della Bassa Bresciana Orientale (Ambito 10).

L'Ambito 11 - Garda Salò si compone di n. 22 Comuni che costituiscono la sponda gardesana bresciana e i relativi territori dell'entroterra. L'estensione complessiva del territorio è circa pari a 700 km<sup>2</sup>, con uno

sviluppo prevalentemente longitudinale; la distanza tra il Comune più a sud (Pozzolengo) e il Comune più a nord (Limone sul Garda) è di circa 70 km. Nel territorio sono presenti Comuni con poche centinaia di abitanti (Magasa) e centri con una popolazione di circa 30.000 abitanti (Desenzano del Garda).

La prevalenza dei Comuni (12 su 22) si attesta su una popolazione media compresa tra i 2.000 e i 10.000 abitanti.

Dal punto di vista paesaggistico, il territorio vanta un ingente patrimonio in termini di risorse naturali, storico-artistiche ed enogastronomiche riconosciute a livello internazionale. Il valore del contesto è confermato dai turisti, la cui presenza è significativa per l'economia locale.

Le caratteristiche territoriali, vista l'estensione del territorio, sono molto diversificate. Per questo, sia a livello programmatico che a livello di attuazione degli interventi, si è costituita una referenza per sub-aree così composte:

#### Area alto Garda (n. 9 Comuni)

Gardone Riviera, Gargnano, Limone s/Garda, Magasa, Salò, Tignale, Toscolano Maderno,  
Tremosine s/Garda, Valvestino

#### Area Valtenesi (n. 7 Comuni)

Manerba d/Garda, Moniga d/Garda, Padenghe s/Garda, Polpenazze d/Garda, Puegnago d/Garda,  
San Felice d/Benaco, Soiano d/Lago

#### Area medio Lago (n. 3 Comuni)

Bedizzole, Calvagese d/Riviera, Lonato d/Garda

#### Area basso Garda (n. 3 Comuni)

Desenzano d/Garda, Pozzolengo, Sirmione.

Le funzioni della programmazione a livello di Ambito sono in capo all'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale, il cui Consiglio di Amministrazione è composto da nr. 1 referente politico per sub-area territoriale. La popolazione totale è pari a 126.468 abitanti; la struttura territoriale è composta per sub-area e in dettaglio per Comune come nella tabella seguente:

AREA	COMUNI	Popolazione (01/01/2021)	Superficie. (in km2)	Densità Popolazione (ab/km2)
Sub-area Alto Lago	Gardone Riviera	2.607	21,39	121,88
	Gargnano	2.665	76,75	34,72
	Limone sul Garda	1.093	23,03	47,46
	Magasa	102	19,11	5,34
	Salò	10.394	27,3	380,73
	Tignale	1.157	45,86	25,23
	Toscolano Maderno	7.657	58,17	131,63
	Tremosine	2.089	72,68	28,74
	Valvestino	162	31,12	5,21
	<b>subtotale area</b>	<b>27.926</b>	<b>375</b>	<b>781</b>
incidenza % totale		22	53	18

<b>Sub-area Valtenesi</b>	Manerba del Garda	5.351	36,63	146,08
	Moniga del Garda	2.650	14,65	180,89
	Padenghe sul Garda	4.879	26,81	181,98
	Polpenazze del Garda	2.745	9,12	300,99
	Puegnago del Garda	3.466	10,97	315,95
	San Felice del Benaco	3.443	20,22	170,28
	Soiano del Lago	1.913	5,77	331,54
	<b>subtotale area</b>	<b>24.447</b>	<b>124</b>	<b>1.628</b>
	incidenza % totale	19	17	37
<b>Sub-area Entroterra</b>	Bedizzole	12.244	26,44	463,09
	Calvagese della Riviera	3.703	11,74	315,42
	Lonato del Garda	17.009	68,2	249,40
	<b>subtotale area</b>	<b>32.956</b>	<b>106</b>	<b>1.028</b>
	incidenza % totale	26	15	23
<b>Sub-area Basso Lago</b>	Desenzano del Garda	29.251	59,26	493,60
	Pozzolengo	3.576	21,33	167,65
	Sirmione	8.312	26,25	316,65
	<b>subtotale area</b>	<b>41.139</b>	<b>107</b>	<b>978</b>
	incidenza % totale	33	15	22
<b>TOTALI</b>		<b>126.468</b>	<b>713</b>	<b>4.414</b>

**DATI DEMOGRAFICI SINTETICI:** La popolazione complessiva, pari a 126.468 persone, all'01.01.2024 conta 61.558 maschi e 64.910 femmine. L'andamento demografico degli ultimi tre anni è rappresentato nella tabella seguente:



Anno di riferimento	2022			2023			2024			Saldo variazione
	Comuni	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale
Bedizzole	6.121	6.157	12.278	6.084	6.161	12.245	6.078	6.166	12.244	-34
Calvagese d/R	1.827	1.817	3.644	1.841	1.830	3.671	1.851	1.852	3.703	59
Desenzano del Garda	13.804	15.289	29.093	13.874	15.323	29.197	13.932	15.319	29.251	158
Gardone Riviera	1.295	1.313	2.608	1.313	1.318	2.631	1.299	1.308	2.607	-1
Gargnano	1.311	1.420	2.731	1.309	1.384	2.693	1.300	1.365	2.665	-66
Limone sul Garda	555	586	1.141	547	580	1.127	532	561	1.093	-48
Lonato del Garda	8.333	8.494	16.827	8.401	8.526	16.927	8.469	8.540	17.009	182
Magasa	58	49	107	60	46	106	59	43	102	-5
Manerba d/G	2.713	2.702	5.415	2.690	2.696	5.386	2.668	2.683	5.351	-64
Moniga del Garda	1.271	1.332	2.603	1.288	1.334	2.622	1.299	1.351	2.650	47
Padenghe s/G	2.313	2.460	4.773	2.349	2.489	4.838	2.354	2.525	4.879	106
Polpenazze d/G	1.355	1.350	2.705	1.361	1.368	2.729	1.354	1.391	2.745	40
Pozzolengo	1.789	1.767	3.556	1.797	1.787	3.584	1.772	1.804	3.576	20
Puegnago d/G	1.707	1.757	3.464	1.694	1.760	3.454	1.696	1.770	3.466	2
Salò	4.904	5.544	10.448	4.897	5.544	10.441	4.880	5.514	10.394	-54

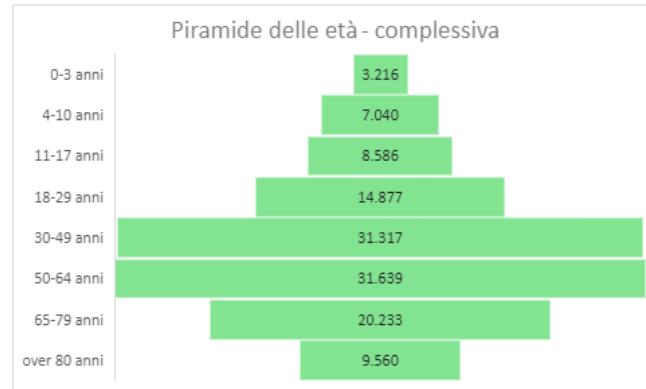
San Felice d/B	1.685	1.780	3.465	1.679	1.786	3.465	1.668	1.775	3.443	-22
Sirmione	3.954	4.303	8.257	3.977	4.311	8.288	3.986	4.326	8.312	55
Soiano del Lago	979	970	1.949	968	958	1.926	972	941	1.913	-36
Tignale	550	608	1.158	552	606	1.158	560	597	1.157	-1
Toscolano Maderno	3.660	3.890	7.550	3.682	3.900	7.582	3.699	3.958	7.657	107
Tremosine sul Garda	1.035	1.011	2.046	1.041	1.028	2.069	1.052	1.037	2.089	43
Valvestino	84	89	173	81	86	167	78	84	162	-11
<b>TOTALE</b>	<b>61.303</b>	<b>64.688</b>	<b>125.991</b>	<b>61.485</b>	<b>64.821</b>	<b>126.306</b>	<b>61.558</b>	<b>64.910</b>	<b>126.468</b>	<b>477</b>

Complessivamente l'andamento demografico dell'Ambito si attesta a valore positivo, che tuttavia passa da un saldo di 1248 del precedente PDZ a un saldo attuale di 477, con 11 Comuni che presentano un saldo negativo (+4 rispetto al precedente PDZ). In particolare, i Comuni di Bedizzole, Gardone Riviera, Limone sul Garda, Manerba del Garda, San Felice del Benaco e Soiano del Lago sono passati da un saldo positivo a uno negativo, mentre Toscolano Maderno e Tremosine sul Garda da un saldo negativo a uno positivo rispetto al triennio 19-21. Il dato rimane comunque positivo se paragonato alla tendenza nazionale in cui, complessivamente, nel 2023 vi è stata una decrescita demografica pari al -3‰ rispetto all'anno precedente, mentre a livello regionale vi è stata una variazione in crescita con media annua pari a +0,8‰ (Dati ISTAT). La struttura demografica per età si compone invece come segue:

FASCE D'ETÀ'	ALTO LAGO		VALTENESI		ENTROTERRA		BASSO LAGO		COMPLESSIVO	
	individui	% area	individui	% TOTALE						
0-3 anni	618	2	615	3	943	3	1.040	3	3.216	3
4-10 anni	1.353	5	1.324	5	2.111	6	2.252	5	7.040	6
11-17 anni	1.724	6	1.642	7	2.452	7	2.768	7	8.586	7
18-29 anni	3.153	11	2.729	11	4.206	13	4.789	12	14.877	12
30-49 anni	6.213	22	6.083	25	8.687	26	10.334	25	31.317	25
50-64 anni	6.892	25	6.474	26	8.090	25	10.183	25	31.639	25
65-79 anni	5.179	19	3.997	16	4.506	14	6.551	16	20.233	16
over 80 anni	2.794	10	1.583	6	1.961	6	3.222	8	9.560	8
<i>tot popolazione per area</i>	<i>27.926</i>		<i>24.447</i>		<i>32.956</i>		<i>41.139</i>		<i>126.468</i>	

Osservando la seguente piramide demografica della popolazione residente è evidente come la maggior parte delle persone si concentrati nelle fasce d'età tra i 30 e 79 anni, mentre poche sono le persone giovani. Negli ultimi anni si sta verificando un continuo assottigliamento della base della piramide, che ha assunto così un aspetto "a botte" tipico delle popolazioni anziane. Tale evoluzione è da ricondurre a una serie di fattori, tra cui l'aumento del tasso di sopravvivenza, il calo delle nascite e del tasso di fecondità.

Dall'analisi dei dati per sub-area, si evince come le differenze, calibrate per incidenza interna all'area, siano minime e la struttura appaia costante sull'intero territorio.



Dato utile circa la fascia d'età minori e giovani riguarda l'indice di dipendenza dei giovani, che calcola quanti individui siano in età non attiva (fino ai 14 anni) ogni 100 in età attiva, fornendo indirettamente una misura della sostenibilità della struttura di una popolazione.

Il denominatore rappresenta la fascia di popolazione che dovrebbe provvedere al sostentamento della fascia indicata al numeratore. Si conferma una progressiva riduzione dell'indice a fronte della riduzione della popolazione 0-14 anni e del contestuale incremento della popolazione 15-64 anni.

ANDAMENTO INDICE DI DIPENDENZA GIOVANI (%)					
ANNO	2020	2021	2022	2023	2024
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>20,16</b>	<b>19,92</b>	<b>19,56</b>	<b>18,90</b>	<b>18,47</b>
<b>ALTO LAGO</b>	<b>18,67</b>	<b>18,43</b>	<b>17,95</b>	<b>17,42</b>	<b>17,12</b>
<b>VALTENESI</b>	<b>19,42</b>	<b>19,21</b>	<b>18,89</b>	<b>18,24</b>	<b>17,93</b>
<b>ENTROTERRA</b>	<b>22,26</b>	<b>21,90</b>	<b>21,44</b>	<b>20,74</b>	<b>20,07</b>

Riguardo l'invecchiamento della popolazione dell'Ambito risulta invece rilevante l'indice di vecchiaia, nonché il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni. Misura il numero di anziani presenti in una popolazione ogni 100 giovani, permettendo di valutare il livello d'invecchiamento degli abitanti di un territorio. La variazione dell'indice nel tempo dipende dalla dinamica sia della popolazione anziana che di quella giovane. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai molto giovani. Alla data del 01.01.2024 la popolazione anziana, quindi compresa nella fascia >65 anni, è pari a 29.793 individui (+1301 rispetto al precedente PDZ), incremento significativo in soli quattro anni. L'indice di vecchiaia è, infatti, in rapida crescita, come dettagliato nella tabella sottostante. Nel 2024 si attesta a 209,19 rispetto a un 181,94 del 2020, risultando di gran lunga superiore al parametro regionale, che si attesta invece, per la Provincia di Brescia a 170.

ANDAMENTO INDICE DI VECCHIAIA (%)					
	2020	2021	2022	2023	2024
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>181,94</b>	<b>185,23</b>	<b>191,20</b>	<b>200,75</b>	<b>209,19</b>
<b>ALTO LAGO</b>	<b>256,19</b>	<b>261,08</b>	<b>269,20</b>	<b>280,71</b>	<b>287,07</b>
<b>VALTENESI</b>	<b>173,52</b>	<b>178,30</b>	<b>185,77</b>	<b>196,35</b>	<b>206,17</b>
<b>ENTROTERRA</b>	<b>133,24</b>	<b>136,86</b>	<b>141,37</b>	<b>148,35</b>	<b>155,58</b>
<b>BASSO LAGO</b>	<b>185,58</b>	<b>187,57</b>	<b>193,27</b>	<b>203,50</b>	<b>213,09</b>

Nel quadro dell'analisi demografica risulta rilevante anche analizzare quale elemento strutturale l'andamento del saldo naturale, ovvero la differenza tra il numero di iscritti per nascita e il numero di cancellati per decesso dai registri anagrafici dei residenti. Risulta evidente il saldo negativo dato da un

numero estremamente basso di nascite rispetto al numero di decessi, che riconferma la concentrazione della popolazione nelle fasce d'età più anziane.

ANNI	SALDO NATURALE – ultimi 3 anni						SALDO TOTALE	
	nascite			decessi				
	M	F	TOT	M	F	TOT		
2021	408	367	775	691	715	1406	-631	
2022	432	361	793	620	714	1334	-541	
2023	354	374	728	580	647	1227	-499	

Si riporta di seguito la distribuzione della popolazione straniera all'interno del territorio, altro elemento strutturale rilevante. Dal 2022 al 2024 emerge un saldo positivo o nullo in 13 Comuni dell'Ambito e un saldo negativo in 9 Comuni, con una variazione totale di -101 su tutto l'Ambito.

Comuni	2022			2023			2024			Saldo variazione
	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale	
Bedizzole	658	695	1.353	614	667	1.281	620	683	1.303	-50
Calvagese d/R	174	156	330	161	158	319	181	168	349	19
Desenzano d/G	1.518	2.124	3.642	1.469	2.093	3.562	1.474	2.060	3.534	-108
Gardone Riviera	134	140	274	127	149	276	134	151	285	11
Gargnano	119	160	279	111	141	252	108	154	262	-17
Limone s/G	60	88	148	61	82	143	54	79	133	-15
Lonato d/G	951	1.007	1.958	916	975	1.891	967	1.003	1.970	12
Magasa	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
Manerba del Garda	296	328	624	287	324	611	276	315	591	-33
Moniga d/G	113	153	266	106	156	262	121	161	282	16
Padenghe s/G	172	251	423	176	253	429	182	264	446	23
Polpenazze d/G	72	114	186	73	121	194	68	129	197	11
Pozzolengo	139	163	302	132	155	287	120	153	273	-29
Puegnago d/G	107	150	257	94	137	231	99	150	249	-8
Salò	409	490	899	407	481	888	399	474	873	-26
San Felice d/B	138	151	289	131	152	283	128	164	292	3
Sirmione	502	618	1.120	518	656	1.174	530	661	1.191	71
Soiano del Lago	75	99	174	52	92	144	53	94	147	27
Tignale	47	63	110	46	65	111	56	62	118	8
Toscolano Maderno	414	498	912	419	489	908	432	501	933	21
Tremosine s/G	170	194	364	154	196	350	173	207	380	16
Valvestino	2	3	5	2	3	5	2	3	5	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.270</b>	<b>7.645</b>	<b>13.915</b>	<b>6.056</b>	<b>7.545</b>	<b>13.601</b>	<b>6.178</b>	<b>7.636</b>	<b>13.814</b>	<b>-101</b>

Al fine di una valutazione complessiva della qualità della vita sul territorio di riferimento si riportano di seguito alcuni indicatori legati alla struttura delle composizioni familiari, che permettono l'individuazione dei target specifici di utenza e la loro consistenza, e alle risorse proprie in forma di redditi dei cittadini dell'Ambito, che permettono di individuarne struttura e distribuzione. Riguardo alla struttura delle composizioni familiari, va prestata attenzione alla tipologia di nucleo familiare, da cui derivano specifiche necessità in termini di bisogni sociali e/o di assistenza.

L'incidenza dei nuclei monogenitoriali con minori a carico (padre con figli e madre con figli) risulta pari complessivamente al 23% - in linea con la media nazionale attestata attorno al 23% - e in aumento rispetto al precedente PDZ che presentava una incidenza sul territorio gardesano del 18%.

Comune	Tipologia di nucleo familiare anno 2021				
	coppie coniugate o unite civilmente	coppie in unione consensuale	padre con figli	madre con figli	totale nuclei familiari
Bedizzole	2456	366	142	544	3508
Calvagese della Riviera	741	121	38	146	1046
Desenzano del Garda	5086	747	402	1624	7859
Gardone Riviera	455	59	45	141	700
Gargnano	517	58	37	141	753
Limone sul Garda	210	26	24	57	317
Lonato del Garda	3203	505	208	858	4774
Magasa	14	0	1	7	22
Manerba del Garda	964	138	85	231	1418
Moniga del Garda	438	91	35	129	693
Padenghe sul Garda	823	124	101	282	1330
Polpenazze del Garda	480	87	25	143	735
Pozzolengo	703	114	52	161	1030
Puegnago del Garda	707	86	40	146	979
Salò	1855	241	131	580	2807
San Felice del Benaco	608	110	62	173	953
Sirmione	1416	266	100	446	2228
Soiano del Lago	351	54	35	96	536
Tignale	224	31	15	44	314
Toscolano Maderno	1410	227	102	369	2108
Tremosine sul Garda	420	45	22	69	556
Valvestino	29	3	1	8	41
<b>TOTALE</b>	<b>23110</b>	<b>3499</b>	<b>1703</b>	<b>6395</b>	<b>34707</b>
<b>Incidenza sui nuclei totali (%)</b>	<b>67</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	

Dato rilevante, a livello di criticità abitative del territorio, è la distinzione tra la presenza sul territorio di abitazioni occupate o vuote, queste ultime intese come abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente. Il dato più recente su questo indicatore si riferisce all'anno 2021. L'evidente informazione che emerge è l'enorme presenza sul territorio di abitazioni non occupate, che si attestano quasi alla metà del totale, più esattamente a un 43%.

Anno di riferimento	2021			
	Comuni	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale
Bedizzole		5.022	611	5.633
Calvagese della Riviera		1.487	241	1.728
Desenzano del Garda		13.590	5.759	19.349
Gardone Riviera		1.306	1.658	2.964
Gargnano		1.394	2.135	3.529

Limone sul Garda	497	416	913
Lonato del Garda	7.065	1.692	8.757
Magasa	74	187	261
Manerba del Garda	2.604	4.141	6.745
Moniga del Garda	1.322	1.442	2.764
Padenghe sul Garda	2.279	2.413	4.692
Polpenazze del Garda	1.315	940	2.255
Pozzolengo	1.445	770	2.215
Puegnago del Garda	1.542	757	2.299
Salò	5.029	2.628	7.657
San Felice del Benaco	1.622	1.504	3.126
Sirmione	3.990	4.799	8.789
Soiano del Lago	945	1.081	2.026
Tignale	547	2.144	2.691
Toscolano Maderno	3.641	5.213	8.854
Tremosine sul Garda	895	2.609	3.504
Valvestino	101	321	422
<b>TOTALE</b>	<b>57.712</b>	<b>43.461</b>	<b>101.173</b>
<b>%</b>	<b>57</b>	<b>43</b>	

Altro dato utile alla comprensione delle strutture familiari è la ricomposizione per numero di componenti. Qui è visibile come il 40% del totale delle famiglie dell'Ambito sia composto da nuclei di una sola persona, seguono nuclei con due e tre membri rispettivamente al 28% e 16%.

Comune	Famiglie per n° di componenti anno 2022						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
Bedizzole	1.589	1.548	994	734	203	78	5.146
Calvagese della Riviera	464	396	344	232	60	23	1.519
Desenzano del Garda	5.890	3.899	2.119	1.553	373	145	13.979
Gardone Riviera	627	375	195	108	34	9	1.348
Gargnano	646	414	177	124	21	11	1.393
Limone sul Garda	191	130	90	66	13	11	501
Lonato del Garda	2.492	2.028	1.387	970	266	132	7.275
Magasa	58	14	5	-	1	-	78
Manerba del Garda	1.231	615	390	316	63	25	2.640
Moniga del Garda	620	380	188	126	26	7	1.347
Padenghe sul Garda	993	674	337	265	56	17	2.342
Polpenazze del Garda	619	366	207	123	33	14	1.362
Pozzolengo	425	444	310	210	66	20	1.475
Puegnago del Garda	565	444	294	211	33	14	1.561
Salò	2.247	1.442	783	489	119	42	5.122
San Felice del Benaco	698	422	288	193	31	13	1.645
Sirmione	1.818	1.135	599	417	111	27	4.107
Soiano del Lago	417	245	153	102	24	5	946
Tignale	238	151	94	56	13	6	558
Toscolano Maderno	1.569	1.094	558	371	82	30	3.704
Tremosine sul Garda	347	228	164	135	28	13	915

Valvestino	57	18	16	5	-	1	97
<b>TOTALE</b>	<b>23.801</b>	<b>16.462</b>	<b>9.692</b>	<b>6.806</b>	<b>1.656</b>	<b>643</b>	<b>59.060</b>
% sul totale	40	28	16	12	3	1	

Infine, in una lettura dei dati territoriali relativi alle risorse economiche si riporta di seguito un'analisi di andamento delle fasce di reddito negli ultimi anni, dove è visibile una crescita delle risorse disponibili con una riduzione nelle quattro fasce di reddito più basse e un contrapposto aumento nelle quattro fasce più alte.

FASCE REDDITO	Frequenza contribuenti 2018 dich 2019	Frequenza contribuenti 2020 dich 2021	Frequenza contribuenti 2022 dich 2023	Variazione 2018/2022
Saldo negativo	12	9	11	-1
0 -10.000 euro	23.077	25.118	21.313	<b>-1.764</b>
10.000 – 15.000 euro	12.930	12.835	11.769	<b>-1.161</b>
15.000 – 26.000 euro	28.842	27.042	28.699	<b>-143</b>
26.000 a 55.000 euro	20.749	20.343	24.388	3.639
55.000 a 75.000 euro	2.666	2.601	3.138	472
75.000 a 120.000 euro	2.115	2.044	2.647	532
Oltre 120.000 euro	1.270	1.237	1.781	511
<b>NUMERO CONTRIBUENTI</b>	<b>91.661</b>	<b>91.229</b>	<b>93.746</b>	<b>2.085</b>

## DAL PIANO DI ZONA AMBITO 11 – GARDA SALO’ 2025/2027 ANALISI POLITICHE ABITATIVE

Rispetto alla dimensione dell'abitare e dell'abitare sociale in particolare, nella Provincia di Brescia si evidenzia una situazione complessa: dei 206 comuni che la compongono, 31 sono classificati ad "Alta Tensione Abitativa" e in questi si concentra circa il 46% della popolazione residente.

Negli ultimi anni la questione abitativa è tornata al centro dell'attenzione, coinvolgendo fasce sempre più ampie di popolazione rese vulnerabili, con conseguenze dirette sulla capacità delle persone di accedere a un'abitazione e di mantenerla nel tempo. I dati sul mercato abitativo privato destano preoccupazione: pur con differenze territoriali, si registra un aumento delle morosità condominiali e un'impennata di situazioni critiche come sfratti, pignoramenti e insolvenze. Questa nuova domanda abitativa nasce dai profondi cambiamenti del sistema produttivo, dalle trasformazioni demografiche e dall'evoluzione delle strutture familiari. In particolare, a fronte di una crescita demografica quasi azzerata, si osserva un aumento dei nuclei familiari che diventano però sempre più piccoli. Crescono soprattutto le famiglie unipersonali, fenomeno che aumenta la richiesta di alloggi ma ne riduce paradossalmente l'accessibilità.

I cittadini stranieri, la cui presenza nel bresciano è cresciuta intensamente fino al 2018, rappresentano una categoria con elevato bisogno abitativo. Le famiglie immigrate risultano particolarmente esposte a problemi di sovraffollamento e scarsa qualità abitativa.

L'offerta attuale presenta criticità su entrambi i fronti: da un lato l'edilizia pubblica è ormai satura e comprende molti alloggi bisognosi di ristrutturazione, dall'altro il mercato privato delle locazioni risulta bloccato a causa dei costi elevati e di dinamiche tra domanda e offerta sempre più problematiche.

A determinare la centralità del tema abitativo nel contesto Provinciale contribuiscono anche il grado di accessibilità del mercato immobiliare in proprietà e in locazione sul libero mercato, che nel periodo più recente, è divenuta più difficoltosa a causa di un generale incremento dei prezzi di compravendita e di locazione e un'offerta abitativa pubblica e sociale (n. 5.794 u.i. di proprietà dei Comuni e n. 6.123 di ALER) con poche disponibilità per nuove assegnazioni rispetto al bisogno.

Quando parliamo di questione abitativa facciamo riferimento a una molteplicità di istanze e bisogni che si articolano attorno alla casa, che comprendono sia l'adeguatezza dell'alloggio, sia la qualità del contesto territoriale in cui è inserito.

L'analisi del profilo degli utenti che si rivolgono ai servizi richiedendo supporto evidenzia l'esistenza di trasformazioni di natura strutturale, culturale ed economica che determinano profili di domanda in continua evoluzione e di difficile interpretazione. Tale complessità impone di riconoscere che l'emergenza abitativa non può essere ricondotta esclusivamente a situazioni di disagio sociale, che il sostegno alle persone non può limitarsi agli strumenti propri del servizio sociale e che, conseguentemente, la gestione di tale problematica non può essere demandata in via esclusiva al servizio sociale stesso.

Gli strumenti tradizionali di politica abitativa (Servizi abitativi pubblici e contributi per il mantenimento dell'abitazione sul mercato privato) per la loro strutturale scarsità e indisponibilità da diversi anni sono in grado di rispondere in modo molto marginale alle domande abitative di chi si trova in difficoltà.

Per rispondere a queste situazioni, i Comuni, spesso in collaborazione con il Terzo Settore, si adoperano per individuare soluzioni alternative o crearne di nuove, non sempre peraltro accessibili a tutti. Le competenze, le risorse, i modelli, gli approcci adottati in queste soluzioni si discostano fortemente dalle misure tradizionali con riferimento agli standard, alle modalità di funzionamento, ma soprattutto alle competenze necessarie e apre il campo a nuovi modelli che possono portare un contributo importante e innovativo per affrontare la questione abitativa attuale e il ripensamento,必要の, delle politiche abitative tradizionali. In tal senso si richiamano le esperienze innovative intraprese dagli Ambiti Territoriali per dare attuazione ai progetti di Housing Temporaneo a valere sulle risorse del PNRR, che consentiranno di potenziare la risposta del bisogno abitativo dei cittadini in condizione di grave vulnerabilità socioeconomica, e di avvio delle Agenzie dell'Abitare (Comune di Brescia e gli Ambiti Territoriali Brescia Ovest, Bassa Bresciana Orientale e del Garda). Si registra altresì, relativamente al patrimonio pubblico, l'avvio in 19 Comuni di un programma di interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica a valere sul Piano nazionale per gli investimenti complementari finalizzato ad integrare con risorse nazionali gli interventi del PNRR che riguarda il 3,3% del patrimonio complessivo.

Per gli interventi sopra richiamati è stato richiesto agli Ambiti Territoriali sociali e Comuni, oltre al non ordinario sforzo in termini di organizzazione della capacità di spesa, un ulteriore impegno, anch'esso particolarmente complesso: quello di collegare tra loro le richieste di accesso ai tanti diversi fondi che hanno rilievo per le politiche dell'abitare. Questa integrazione è risultata più efficiente e operativa quando ha saputo aprirsi alla collaborazione e al coinvolgimento del Terzo Settore, acquisendo nuovi punti di vista, nuove competenze ed energie. A ciò si aggiunge che gli Ambiti Territoriali devono aprire uno sguardo sul dopo PNRR, passando da un approccio concentrato prevalentemente sulla messa a disposizione di nuove unità abitative ad un approccio finalizzato maggiormente alle diverse componenti del sistema (domanda/offerta del mercato privato, comunità di abitanti, gestori, ecc.).

La soluzione che si presenta oggi è quella di programmare un mix tra le risposte offerte dai servizi abitativi pubblici, quelle offerte del mercato privato e quelle co-progettate con il mercato no-profit.

I dodici Ambiti Territoriali di ATS Brescia, già nella precedente programmazione, avevano relativamente al tema dell'abitare previsto una specifica azione di intervento concertata a livello sovra-ambitale e che era stata elaborata attraverso una consultazione con alcune realtà del territorio Provincia le, portatrici di

interesse e di competenze sul tema specifico. Quanto determinato a livello sovra-ambitale aveva trovato spazio all'interno della programmazione dei singoli Piani.

Preliminärmente all'avvio della nuova programmazione sociale per il triennio 2025/2027 i dodici Ambiti, in continuità con i raccordi già intrapresi, hanno stabilito di porre il tema della casa tra le questioni da affrontare in modo congiunto a livello Provincia le e alcuni rappresentanti del Coordinamento degli Uffici di Piano hanno avviato una consultazione con i referenti di ALER di Brescia-Cremona-Mantova, di Confcooperative Brescia, di Sicet e Sunia, delle diverse associazioni di proprietà edilizia e del Terzo Settore.

L'incontro con i diversi stakeholder ha consentito di condividere una lettura in ordine alle domande di bisogno abitativo che pervengono dal territorio, alle questioni aperte e da affrontare nei prossimi mesi e ad alcune piste di lavoro che i Piani intendono assumere ad obiettivi per il prossimo triennio.

Fatte salve le azioni progettuali che i singoli Ambiti andranno a prevedere nel rispetto dei documenti di programmazione le sfide poste dai bisogni abitativi, dalle dimensioni e dalle forme finora sconosciute, suggeriscono la necessità, di portare a valorizzazione le buone "pratiche" maturate in alcuni territori, aprendo dunque una stagione di "rilancio" delle politiche per l'abitare, a cominciare dall'insieme delle innovazioni organizzative, operative e procedurali attuate. In questa direzione strategica i dodici Ambiti Territoriali di ATS Brescia condividono alcuni obiettivi specifici:

- incrementare le competenze e la specializzazione delle strutture dedicate alla gestione delle politiche abitative;
- realizzare quadri di conoscenza comuni utili a monitorare fenomeni di respiro sovra-locale e funzionali all'avvio di nuove progettualità;
- collaborare nello sviluppo delle relazioni con altri soggetti istituzionali e delle reti di relazioni con gli stakeholder del territorio.

Gli obiettivi indicati saranno perseguiti prioritariamente attraverso l'istituzione di un Tavolo di coordinamento sulle politiche abitative quale forma stabile e strutturata di condivisione tra i territori. Il tavolo di coordinamento si riunirà con cadenza periodica sulla base di un programma di lavoro condiviso e sarà partecipato dai rappresentanti di ciascun Ambito Territoriale.

Nella sostanza il Tavolo si configurerà come:

- luogo di coordinamento rispetto alla pianificazione delle politiche abitative e ai rapporti con altri soggetti istituzionali e con gli stakeholder del territorio;
- comunità di pratiche per la condivisione di dati, informazioni ed esperienze e la crescita delle competenze.

## ANALISI OBIETTIVI

### POLITICHE ABITATIVE

**16. Consolidamento Gruppo Azione Tematica sui Servizi Abitativi Pubblici, per la definizione e attuazione dei Piani annuale e triennale**

- A. Consolidare il Tavolo SAP in Gruppo di Azione Tematica dedicato ai Servizi Abitativi Pubblici e, più ampiamente, ai temi delle Politiche Abitative, promuovendo la partecipazione di professionisti con profili differenti quali assistenti sociali, operatori uffici patrimonio e amministratori, al fine di stimolare confronto, scambio di buone pratiche e condivisione di linee d'azione comuni all'interno dell'ambito distrettuale.
- B. Mantenere e incrementare i rapporti interistituzionali con gli altri interlocutori principali sul tema, quali, a titolo esemplificativo altri Ambiti distrettuali, ALER, Regione.

Sì, raggiunto.

**17. Mappa dell'abitare sociale territoriale**

Ad integrazione dell'azione di ricomposizione già strutturata per il patrimonio abitativo rientrante nei Servizi Abitativi pubblici, appare necessario promuovere una ricognizione e un raccordo tra le altre soluzioni e offerte presenti a livello locale, al fine di:

- Mappare le diverse opportunità di abitare sociale presenti sul territorio.
- Avviare un tavolo di confronto aperto ai diversi attori territoriali.

Sì, raggiunto.

Le attività svolte sono state coerenti e conformi a quanto definito dal PDZ 21-23, tuttavia l'investimento sul tema abitativo appare urgente e prioritario per il PDZ 25-27.

**18. Agenzia per il lavoro – Nucleo di Integrazione lavorativa NIL**

A. Consolidare il lavoro svolto dal servizio negli ultimi anni al fine di renderlo sempre più rispondente alle esigenze di beneficiari, Enti Locali e aziende, profit e non del territorio.

Sì, raggiunto.

B. Promuovere azioni di informazione e orientamento verso le realtà aziendali e le amministrazioni, al fine di una maggior consapevolezza sul tema dell'inclusione lavorativa di soggetti svantaggiati.

In particolare, sono state promosse progettualità innovative sulla fascia giovanile, con particolare attenzione agli studenti in uscita dal percorso scolastico

C. Valutare progettualità sperimentali che permettono al servizio NIL di costruire nuove reti e opportunità di inserimento, anche grazie ad un lavoro di approfondimento dei bisogni occupazionali territoriali e alla relazione con altri servizi specialistici.

Si rimanda al paragrafo a "SCHEDE PROGRAMMATICHE PIANO DI ZONA IN TEMA DI SERVIZI ABITATIVI".

## CONTENUTI DEL PIANO

Il contenuto del presente documento è in parte descrittivo, per quanto attiene gli aspetti territoriali e demografici, in parte programmatico per quanto concerne la tematica abitativa nel suo complesso. La redazione del Piano triennale vuole rappresentare una valida opportunità (e non un mero adempimento amministrativo) per mettere a confronto la situazione locale a livello demografico, territoriale e infrastrutturale con il patrimonio e l'offerta abitativa, per poter programmare le linee d'intervento più efficaci nel rispondere ai bisogni.

Pianificare in prospettiva le politiche abitative significa ripensare ad una questione classica, in continua evoluzione: l'accesso alla casa. Rispetto al recente passato le persone sono più mobili (per ragioni lavorative e assetti familiari più dinamici) e spesso possono accedere solo ad immobili in locazione, anziché di proprietà. La storia recente di cristallizzazione economica ci mostra sempre più una fascia crescente di persone e famiglie scivolate in condizioni di fragilità sociale che ha toccato diversi aspetti della vita, incluso quello abitativo. L'incremento di situazioni di povertà abitativa (sfratti, morosità, immobili all'asta) dimostra che l'emergenza abitativa tocca ormai una vasta parte della società e non riguarda più soltanto le famiglie tradizionalmente più deboli. Il tema dell'abitare sociale è sempre più al centro delle politiche territoriali che vedono il coinvolgimento del pubblico, del privato e del terzo settore.

Oltre alle soluzioni abitative permanenti e temporanee tradizionali è necessario cercare risposte nuove, diverse e più coordinate a livello locale. Interrogarsi sull'abitare sociale e sui servizi abitativi necessita la prefigurazione di una varietà di azioni, lungo un asse in cui si integrano competenze diverse che implicano responsabilità pubblica, attivazione sociale e capacità individuale. La riflessione attorno alle politiche abitative si concentra maggiormente attorno ai Comuni più popolosi, dove la presenza di aree ad alta densità abitativa aumenta il grado di complessità e le criticità correlate. Per le situazioni di maggiore fragilità ed urgenza il ricorso all'housing sociale risulta in buona parte la scelta più adeguata. L'housing sociale, oltre alla soluzione alloggiativa, permette di organizzare interventi personalizzati di accompagnamento educativo e/o assistenziale volti alla riacquisizione dell'autonomia da parte della persona e/o della famiglia. La pianificazione delle azioni che afferiscono alle Politiche Abitative si articola, a livello di Piano di Zona, seguendo due direttive di intervento per l'Ambito:

- da un lato, dando continuità alle misure di sostegno economico e materiale per il mantenimento delle situazioni alloggiative, in un dialogo e in una programmazione sempre più integrata tra livello comunale e livello d'Ambito;
- dall'altro attuando forme di governance tecnica che, unitamente agli organi più istituzionali quali l'Ufficio di Piano, diventino luoghi di programmazione specializzata, anche a fronte della complessità della materia e delle interazioni con altre Politiche locali.

Il Comune Capofila di Desenzano del Garda ha approvato il progetto "Housing Sociale per le fragilità" nell'ambito del bando "FARE CASA" promosso dalla Fondazione Cariplo, in partenariato con il soggetto capofila La Vela scs Onlus, in ATI con La Sorgente scs Onlus. L'obiettivo è ottenere un co-finanziamento per la realizzazione degli interventi progettati, destinando 2 alloggi di proprietà comunale, per un totale di 10 posti, alla realizzazione del progetto per i prossimi tre anni e alle finalità di housing sociale per i successivi otto anni, come richiesto dalla Fondazione. Si attende entro l'anno corrente la risposta dell'ente finanziatore. Il progetto integra le risorse del servizio di housing già attivo sul territorio di Desenzano del Garda, che conta 15 posti disponibili per rispondere alle emergenze abitative.

Il territorio dell'Ambito 11-Garda Salò si caratterizza, anche nel contesto provinciale, per un mercato immobiliare degli affitti particolarmente complesso, sia per la stagionalità e l'alternanza tra affitti residenziali e turistici, sia per l'elevato costo medio al metro quadro. Questo contesto richiede particolare attenzione nella programmazione e nell'attuazione di interventi a tutela dei cittadini in situazione di vulnerabilità e/o rischio, a seguito di eventi che compromettono la stabilità familiare e/o professionale. Si rileva, inoltre, una crescente difficoltà, in particolare nel Comune di Desenzano del Garda e nelle zone limitrofe, nel reperire alloggi in locazione con la formula classica del 4+4, poiché l'offerta si orienta sempre più verso contratti turistici di breve durata (case vacanza e simili). Questa situazione rende difficoltoso anche l'utilizzo di risorse

economiche provenienti da fondi regionali, la cui erogazione, qualora non venga interrotta la procedura di sfratto, è subordinata al reperimento di un nuovo alloggio con contratto di durata almeno annuale.

La L.R. n. 16/2016 e il R.R. 4/2017 e s.m.i. prevedono la programmazione delle politiche abitative attraverso due strumenti: il piano triennale, di carattere programmatorio, e il piano annuale, di carattere operativo.

Nel 2025 l'Ambito 11-Garda si è impegnato nella predisposizione del Piano Annuale 2026 e del Piano Triennale 2025/2027. Il piano triennale persegue l'obiettivo di integrare le politiche abitative con le politiche territoriali e sociali dei Comuni dell'Ambito Territoriale di riferimento; saranno pertanto determinanti le sinergie tra i contenuti dei Piani di Governo del Territorio (PGT) e i servizi inclusi nel Piano di Zona nell'ambito delle politiche sociali in corso di realizzazione.

## Nuove progettualità - STAZIONE DI POSTA

La Stazione di posta è un progetto finanziato con le risorse dell'Avviso 1/2022 PNRR M5C2 Linea di investimento 1.3.2. che ha previsto la ristrutturazione di un immobile di proprietà del Comune di Desenzano d/G per la costituzione dell'omonimo servizio, come definito dal Piano Nazionale degli interventi e servizi sociali 2021-2023 e successivo.

Al fine di definire le attività che potranno essere lì ubicate si è promossa una coprogrammazione con gli enti del Terzo Settore e con le ODV del territorio, per condividere obiettivi e azioni, in integrazione alla rete già esistente. Inoltre, il progetto si integra con il già presente Sistema integrato di contrasto alla Povertà, coprogettazione ambitale che interviene su diversi servizi: implementazione dei punti unici di accesso, pronto intervento sociale ed educativa di supporto territoriale.

La ristrutturazione, per la complessità dell'opera, ha richiesto tempi più lunghi rispetto ai previsti e la consegna dell'immobile avverrà entro il 31/12/2025, nel frattempo grazie al lavoro integrato promosso con i due strumenti sopraesposti ASC Garda Sociale ha già avviato i servizi per il raggiungimento del target persone fisiche previste dal finanziamento.

A solo fine esemplificativo si elencano le azioni prevedibili all'interno del servizio, estratte dalla scheda progetto presentata:

- Sportello per l'orientamento e la prima valutazione;
- Presa in carico integrata in raccordo con il servizio sociale professionale o i servizi specialistici;
- Consulenza amministrativa e legale;
- Accompagnamento delle persone senza dimora nell'orientamento e accompagnamento verso la rete dei servizi;
- Servizi per l'igiene personale (inclusi servizi di lavanderia);
- Distribuzioni di beni essenziali;
- Interventi di orientamento al lavoro;
- Accoglienza notturna;
- Messa a disposizione di una rete di reperimento e fornitura di beni di prima necessità;
- Accoglienza temporanea e/o di emergenza in raccordo con le altre progettualità di accoglienza abitativa;
- Spazi e attività di raccordo ed "empowering" della rete associativa territoriale.

Altre attività, coerenti al quadro progettuale, saranno implementabili se ritenute utili allo sviluppo del servizio.

## TAVOLO TECNICO SAP

Il Tavolo Tecnico SAP è stato formalmente costituito dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di zona come strumento operativo e di confronto permanente sulla tematica dei Servizi Abitativi Pubblici, e la sua attuazione è stata confermata nei dispositivi di partecipazione previsti anche dal Piano di Zona 2025-2027. Lo stesso è composto da un referente dell'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale, da operatori comunali del Comune Capofila e delle 4 sub-aree e da una rappresentanza politica (n. 2 Assessori Comunali).

Si rimanda ai precedenti Piani Annuali per una più compiuta descrizione del processo di costituzione dello stesso.

Nel corso del 2025 il Tavolo tecnico si è riunito n.5 volte (26/02/2025 – 16/04/2025 – 25/06/2025 – 17/09/2025 - 04/11/2025), confrontandosi sulle consuete tematiche afferenti il quadro normativo in continua evoluzione e per la definizione del cronoprogramma delle scadenze previste nel corso dell'anno: pubblicazione e programmazione avviso SAP, gestione graduatorie ed assegnazioni, redazione Piano Annuale, aggiornamento Piano Triennale, Servizi Abitativi Transitori.

Il tavolo tecnico ha promosso quale indicazione valutata congiuntamente l'opportunità di proseguire, salvo diverse indicazioni, con la pubblicazione di un unico avviso l'anno per l'assegnazione del patrimonio resosi disponibile, a fronte dell'esiguo numero di unità abitative. Pubblicare un bando a semestre, tenuto conto dell'effettivo numero di alloggi, avrebbe come conseguenza quella di suscitare false aspettative nei cittadini, oltre a non rispondere ai criteri di efficacia, efficienza ed economicità cui l'azione della Pubblica Amministrazione deve ispirarsi.

## Desenzano del Garda – Comune Capofila LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE

Dopo la riqualificazione di uno dei due stabili ubicati in via E. Papa, nel corso del 2024 sono terminati i lavori di riqualificazione del secondo stabile insistente nella medesima via e adiacente al primo (lavori di efficientamento energetico comprendenti sostituzione cappotto, serramenti esterni e caldaie).

Anche un terzo stabile, nello specifico quello di via Goito, è stato oggetto nel corso del 2024 di un intervento finanziato dal Piano Nazionale Complementare al PNRR (PNC-C13) finalizzato al miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli edifici di edilizia residenziale pubblica - SAP (sostituzione cappotto esterno, serramenti, caldaie, portoncini di ingresso). I lavori hanno avuto termine nei primi mesi del 2025. All'interno del fabbricato è stato realizzato un progetto a carattere sociale, meglio declinato in successiva sezione (bando Sottocasa - Fondazione Cariplo).

## SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

In un'ottica di armonizzazione delle procedure a livello di Ambito è parso da subito opportuno, in sede di Tavolo Tecnico SAP, condividere delle linee guida comuni contenute in uno schema di Regolamento per le assegnazioni dei SAT e la definizione di criteri omogenei di valutazione delle richieste, tenuto conto anche delle indicazioni della parte politica. A fronte di questa premessa, il Comune Capofila, dopo l'approvazione delle linee di indirizzo da parte della propria Giunta Comunale, ha portato all'attenzione dell'Assemblea dei Sindaci di Ambito del 01/09/2021 uno schema di Regolamento, uno schema di modulo di domanda ed una griglia dei criteri di priorità per le assegnazioni. L'obiettivo della condivisione a livello di Ambito di tali linee guida è quello di avere un'unità di intenti sulla materia, lasciando però liberi i Comuni di definire i punteggi

di priorità da attribuire e le percentuali di alloggi da destinare a SAT, nel rispetto delle differenze anche molto marcate dei vari territori.

Il Comune Capofila di Desenzano del Garda, dopo l'approvazione del proprio Regolamento in materia di SAT (delibera del Consiglio Comunale n. 98 del 10/11/2021) e l'individuazione di n. 2 alloggi (Delibera di Giunta Comunale n. 258 del 04/10/2022), ha pubblicato specifico bando in data 14/11/2022 con scadenza 15/12/2022. Con Determinazione Dirigenziale n. 1642 del 16/12/2022 è stata approvata la graduatoria del Bando SAT 2022 e nel mese di gennaio 2023 si è provveduto all'assegnazione di n. 2 alloggi.

Nel corso del 2022/2023, per l'Ambito 11 – Garda Salò, l'unico Comune oltre a Desenzano del Garda che ha assegnato un alloggio SAT è Gargnano.

Per quanto riguarda il Comune di Desenzano d/G si provvederà alla pubblicazione un bando SAT nel corso del 2025, attesa l'effettiva disponibilità dell'alloggio individuato. La modifica normativa che prevede la durata dell'assegnazione fino a 5 anni comporta una certa prudenza, non potendo contare su un turn over biennale e tenuto conto che ogni alloggio destinato a SAT viene sottratto verosimilmente per 5 anni ai servizi abitativi pubblici.

## **AZIONI DI PREVENZIONE E CONTENIMENTO DEL DEGRADO SOCIALE NEI CONTESTI SAP - SOSTEGNO "ALL'abitare"**

Nel contesto dei servizi abitativi pubblici si sono manifestate, nel tempo, conflittualità legate alla convivenza all'interno dei complessi residenziali. Sono purtroppo frequenti situazioni di degrado urbano legate all'errato conferimento dei rifiuti nei giorni di raccolta differenziata, episodi di mancato rispetto della destinazione d'uso degli spazi comuni o non idonea gestione degli animali domestici. Inoltre, non tutti gli assegnatari rispettano i termini per l'aggiornamento dell'anagrafe utenza, con conseguente aumento del canone di locazione, messa in mora e rischio di decadenza dall'assegnazione. Questo comporta costi elevati a livello sociale che vanno a ricadere sulle amministrazioni comunali. Tali fenomeni richiedono particolare attenzione da parte dei Servizi Sociali attraverso opportune azioni preventive. Inizialmente tali azioni si sono focalizzate sui fabbricati più a rischio, individuati attraverso una mappatura sulla base di segnalazioni da parte di ALER, degli assegnatari o di cittadini risiedenti nelle zone interessate.

Nel mese di agosto 2020 l'Amministrazione Comunale di Desenzano del Garda, con deliberazione di Giunta Comunale, ha rilevato la necessità di mettere in atto un progetto sperimentale a favore dei nuclei familiari residenti nei contesti urbani caratterizzati da maggiore conflittualità. Nel mese di settembre 2020, con specifico provvedimento dirigenziale, è stato individuato il soggetto incaricato di attivare un servizio di Custodia Sociale nelle realtà condominiali più problematiche.

Lo stesso progetto è stato confermato anche per gli anni 2021 e 2022, includendo non solo una mappatura di tutte le realtà abitative pubbliche del territorio (sia di proprietà comunale che ALER), ma anche il monitoraggio dei nuclei familiari indigenti per i quali il Servizio Sociale professionale deve predisporre, a norma di Regolamento regionale, un progetto di accompagnamento all'autonomia. Lo stesso monitoraggio è previsto anche per le famiglie che usufruiscono dei Servizi Abitativi Transitori. L'obiettivo è quello di supportare i nuclei particolarmente fragili in un percorso di emancipazione, presupposto cardine dei progetti di inclusione sociale. La Custodia Sociale prevede anche il supporto per l'espletamento di pratiche amministrative (anagrafe utenza, contributo di solidarietà ecc.) necessarie al mantenimento dell'alloggio in un'ottica di prevenzione di situazioni ben più gravi e le cui conseguenze ricadrebbero comunque sui Servizi. A fronte dei risultati ottenuti e del numero crescente di assegnatari che si sono rivolti ai custodi, il Comune Capofila ha confermato tale servizio anche per il biennio 2023/2024. A seguito di confronto fra l'Amministrazione del Comune di Desenzano del Garda e ALER Brescia-Cremona-Mantova (con la quale è in

corso una convenzione per la gestione del patrimonio SAP), l'Azienda ha accolto la proposta di cofinanziamento del Servizio, tenuto conto dei positivi riflessi rilevati anche per quanto concerne il patrimonio SAP di proprietà ALER.

Alla fine del 2024, in sede di rinnovo quinquennale della Convenzione tra il Comune Capofila e ALER Brescia-Cremona-Mantova per la gestione del patrimonio SAP, l'Azienda lombarda ha accolto la richiesta del Comune di Desenzano del Garda di proseguire con il cofinanziamento del servizio di custodia sociale, convenendo sull'importanza sia in termini preventivi che di supporto ai cittadini del c.d. portierato.

Nel mese di dicembre 2024, con Deliberazione di Giunta Comunale, il Comune Capofila ha dato indirizzo per la messa a sistema per 5 anni del servizio di Custodia Sociale, in linea con la Convenzione con l'Azienda Lombarda. Nei primi mesi del 2025 è stato individuato il soggetto cui affidare il servizio per il periodo 2025/2029, con un cofinanziamento da parte di ALER del 20% del costo per tutta la durata della Convenzione.

## **BANDO SOTTOCASA – FONDAZIONE CARIPLO: PROGETTO “V.V. VIA GOITO 2/4 – VOLTI E VOICI DI UNO SPAZIO IN TRASFORMAZIONE”**

“V.V. VIA GOITO 2/4 – VOLTI E VOICI DI UNO SPAZIO IN TRASFORMAZIONE” è un progetto di Fabbrica Sociale del Teatro in collaborazione con: Comune di Desenzano d/G (Capofila in materia di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali per l'Ambito 11-Garda), Cooperativa Elefanti Volanti, Cooperativa Sociale La Vela, Centro di Aiuto alla Vita, Fondazione Mamré Onlus, Azienda Speciale Consortile Garda Sociale (Ente strumentale per lo svolgimento in forma associata, coordinata e unitaria delle attività dei Comuni dell'Ambito territoriale sociale n. 11 del Garda) e ALER Brescia-Cremona-Mantova. Il progetto nasce dall'esigenza di mettere in atto programmi che diano una risposta non solo alle necessità prettamente abitative delle persone, ma anche sull'attivazione di processi di cura e benessere, di cui l'accesso alla cultura e alla creazione di percorsi di co-creazione è parte fondamentale. L'ambito di intervento individuato è l'immobile di alloggi SAP di Via Goito 2/4 di proprietà del Comune di Desenzano, abitato da persone prevalentemente anziane e che si trovano in una situazione di fragilità economica, sociale e culturale, con un forte disagio dovuto anche alla condizione di solitudine in cui vivono. Gli obiettivi principali che il progetto persegue sono: valorizzare gli inquilini promuovendo la partecipazione culturale e la condivisione di esperienze, stimolare il cambiamento di prospettiva della cittadinanza di Desenzano rispetto al quartiere, da luogo di “assistenza” a motore di energie per la città. La strategia che verrà messa in atto si basa sull'empowerment degli abitanti, una processualità che rimanga nel tempo anche dopo la fine del progetto e la collaborazione con un'ampia rete di associazioni presenti nello stabile e di altri progetti del Comune. Le azioni previste si suddividono in tre fasi principali volte ad un coinvolgimento degli abitanti su diversi livelli e in rispetto dei singoli, che si conclude con eventi ed iniziative aperte a tutta la cittadinanza.

Con Deliberazione di G.C. n. 272 del 19.09.2023 l'Amministrazione del Comune di Desenzano del Garda (Capofila per l'Ambito 11-Garda) ha aderito al progetto in parola mediante:

- supporto all'Associazione Fabbrica Sociale del Teatro nell'attività di informazione e diffusione delle iniziative proposte sul territorio, tra cui l'organizzazione di conferenze stampa ed inaugurazione mostra;
- collaborazione nella fase di ingaggio degli attori coinvolti e che a diverso titolo sono presenti nello stabile interessato dal progetto, ivi incluse le attività di monitoraggio e raccolta di feedback qualitativi;
- riconoscimento di un contributo quale quota di cofinanziamento della proposta progettuale di € 3.000,00.

In data 26.09.2023 il progetto è stato inviato a Fondazione Cariplo. Il progetto risulta tra quelli finanziati da Fondazione Cariplo, come da elenco dei contributi deliberati dal Cda del 19.12.2023, per un totale di € 50.000,00. Lo stabile SAP all'interno del quale verrà sviluppato il progetto è stato oggetto di riqualificazione con lavori di efficientamento energetico (sostituzione cappotti, serramenti, caldaie).

Il progetto ha messo in relazione gli abitanti dello stabile con la comunità e con gli altri servizi del Comune di Desenzano, come il Punto Giovani, ponendosi l'obiettivo di mettere in atto programmi che diano una risposta non solo alle necessità prettamente abitative delle persone, ma anche sull'attivazione di processi di cura e benessere, quali l'accesso alla cultura e alla partecipazione di percorsi di co-creazione artistica. Sono stati infatti organizzati laboratori che hanno portato ad individuare ed arricchire degli spazi di condivisione e alla creazione di un orto a uso comune, che permetteranno agli inquilini di incontrarsi in un ambiente accogliente.

Il progetto si è concluso in data 22/05/2025 con la realizzazione di *Biútfiful*, una performance itinerante che sensibilizza la cittadinanza circa il tema delle case popolari. I giorni successivi si sono svolte tre repliche della performance, aperte alla cittadinanza

## PERCORSO PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO TRIENNALE

La costruzione del Piano Triennale ha coinvolto tutti i Comuni dell'Ambito 11-Garda Salò attraverso un lavoro articolato su due livelli:

1. Il Tavolo Tecnico SAP, composto dai referenti delle quattro Sub-aree dell'Ambito 11-Garda.
2. Un tavolo di confronto con i referenti degli Ambiti territoriali della Provincia di Brescia.

La stesura del Piano Triennale è stata avviata all'interno del Tavolo Tecnico SAP già dai primi mesi del 2025, prevedendo momenti di confronto tra l'Ente Capofila dei SAP – Comune di Desenzano del Garda – e l'Ente Capofila del Piano di Zona – Azienda Speciale Consortile Garda Sociale. Tali incontri erano finalizzati alla condivisione e alla definizione della struttura del documento.

Dall'estate 2025 si è reso necessario un rilevante lavoro di raccolta documentale e assemblaggio dei dati, svolto in modo congiunto da Comuni e ALER, in coerenza con le disposizioni introdotte da R.L.

Il risultato redazionale del primo Piano Triennale si configura dunque come un documento articolato, sintesi di un ampio e capillare lavoro di raccordo e dialogo territoriale. Esso contiene numerosi spunti meritevoli di ulteriore approfondimento, unitamente ad un rafforzamento del quadro informativo disponibile.

Dai percorsi di confronto e condivisione sono emerse alcune considerazioni significative:

- la necessità di allineare la predisposizione e la scadenza dei Piani Triennali con quelle dei Piani di Zona, in linea con quanto sostenuto anche da ANCI;
- l'importanza di coinvolgere professionalità trasversali, non limitate all'area dei Servizi Sociali, quali ad esempio i tecnici dell'Ufficio Tecnico, al fine di integrare il Piano Triennale con il Piano di Governo del Territorio;
- l'esigenza di aprire tavoli di confronto con ulteriori stakeholder, come ALER, associazioni di categoria rappresentative di proprietari e inquilini e soggetti del terzo settore attivi sul tema dell'abitare;
- la volontà di costruire una rete stabile di interlocutori per programmare politiche abitative maggiormente coordinate e condivise.

## INTEGRAZIONE CON I PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'Ambito territoriale sociale 11-Garda Salò, tramite il Tavolo Tecnico SAP, ha individuato lo strumento più idoneo per integrare il Piano Triennale con le politiche territoriali dei PGT. Data la complessità interpretativa dei PGT per i non tecnici e la difficoltà nel reperire dati da 22 Comuni e diversi uffici (Anagrafe, Servizi al Territorio, Edilizia Privata, Servizi Sociali), è stato predisposto uno schema che riassume i dati rilevanti per l'abitare e che consente confronti tra sub-aree e Comuni col fine di estrapola considerazioni generali tramite report.

Lo schema, elaborato dal Tavolo Tecnico, è di seguito riportato:

*Vedi Allegato B*

DATI DA INSERIRE	COMUNE DI ---
Estensione territoriale kmq	
Popolazione complessiva	
Densità di popolazione abitante/Kmq	
Comuni confinanti	
Tipologia del territorio	
Viabilità/Mobilità	
Tasso di crescita naturale	
Tasso migratorio	
Numero medio componenti famiglia	
Numero famiglie residenti	
Consistenza del patrimonio SAP*	
SAP - Intervento di Progetto da PGT	
Edilizia residenziale privata - N° P.d.C.* anno ---	
Edilizia residenziale privata - % costruito- anno --- rispetto ai P.d.C. presentati	

\* distinguere tra Sap proprietà Comune e ALER

\* P.d.C. Permessi di costruire

## CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

Con DGR XI/7317 del 14/11/2022 sono state approvate le 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. Nello specifico sono state introdotte tabelle riportanti dati che vengono ritenuti essenziali. Di seguito la tabella riportante ricognizione del patrimonio abitativo SAP dei Comuni afferenti l'Ambito 11- Garda Salò e ALER.

PATRIMONIO S.A.S. E S.A.P. AMBITO 11-GARDA		
Ente proprietario	n. alloggi SAS sul territorio	n. alloggi SAP totali sul territorio
ALER BS/CR/MN	24	484

**PATRIMONIO S.A.S. E S.A.P. COMUNI AMBITO 11-GARDA**

<b>COMUNE</b>	<b>n. alloggi SAS</b>	<b>n. alloggi SAP totali</b>	<b>di cui n. alloggi di proprietà comunale</b>	<b>di cui n. alloggi di proprietà ALER</b>	<b>n. alloggi in gestione ad ALER</b>
Desenzano d/G		344	134	210	344
Bedizzole		3	3		
Calvagese d/R		17	12	5	
Gardone Riviera		13	13		13
Gargnano		33	17	16	
Limone					
Lonato	8 Comune + 3 ALER	140	56	84	
Magasa					
Manerba		27	27		26
Moniga		6		6	
Padenghe					
Polpenazze					
Pozzolengo		18	18		
Puegnago					
Salò	4 ALER	222	96	126	
San Felice d/B	17 ALER	17	17		
Sirmione		44	44		
Soiano d/L					
Tignale					
Toscolano Maderno		61	25	36	
Tremosine		10	10		
Valvestino					

**UNITA' COMPLESSIVAMENTE ASSEGNAVIBILI NEL TRIENNIO****(dati di stima desunti da quanto rilevato attraverso il Piano Annuale 2025)**

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. assegnate anno 2025	Numero complessivo U.I. libero e che si libereranno per effetto del turnover anno 2026	Numero complessivo U.I. libero e che si libereranno per effetto del turnover anno 2027
Desenzano del Garda	6	6	6
ALER Brescia - Cremona - Mantova	9	7	7
Toscolano-Maderno	0	0	0
Tremosine sul Garda	0	0	0
Bedizzole	2	2	2
Manerba del Garda	0	0	0
Lonato del Garda	2	2	2
Sirmione	0	0	0
Gargnano	2	2	2
Calvagese della Riviera	1	1	1
Gardone Riviera	1	1	1
Salò	4	4	4
San Felice del Benaco	1	1	1
Pozzolengo	1	1	1
<b>TOTALE</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

Le tabelle di cui alle linee guida della D.G.R. XI/7317 del 14.11.2022 verranno trasmesse in formato Excel unitamente al Piano Triennale in formato pdf, come indicato nella stessa D.G.R., all'indirizzo [politichesociali\\_abitative@pec.regenie.lombardia.it](mailto:politichesociali_abitative@pec.regenie.lombardia.it) e caricate sulla Piattaforma Regionale.



## POLITICHE ABITATIVE INDIRIZZI E PROGETTUALITÀ D'AMBITO

### Si estrae dall'ultimo Piano di Zona 2025-2027

Il tema dell'abitare integrava già il precedente Piano di Zona, sia a livello locale sia provinciale, e resta centrale anche in questa programmazione con una maggiore e acquisita consapevolezza che richiede l'interazione tra politiche sociali e altre politiche di investimento, soprattutto in un quadro di sostegni che hanno visto venir meno la parte di contributo economico diretto al mantenimento dell'alloggio in locazione e in una situazione di mercato e patrimonio immobiliare carente rispetto al bisogno. Le azioni previste in quest'area di intervento, in stretto raccordo a quanto indicato nelle Linee regionali, mirano a consolidare la governance del gruppo tecnico dedicato, in primis all'attuazione e progettazione di piano annuale e piano triennale, oltre che raccordare e valorizzare sperimentazioni ad hoc sul tema dell'abitare. “Come il lavoro e il reddito, spesso il problema abitativo è all'origine della situazione di fragilità delle persone, potendo infatti rappresentare un momento di non ritorno rispetto alla ricostruzione di una piena autonomia.

I Servizi Sociali si fanno carico dell'emergenza abitativa immediata (persone in condizioni di particolare fragilità o situazioni particolari), ma non sono in grado da soli di offrire una risposta duratura, per cui occorre sviluppare strumenti di integrazione e coordinamento tra politiche sociali e politiche abitative, anche attraverso la promozione e il finanziamento – ad es. attraverso l'utilizzo di fondi PNRR – di programmi di Housing First e Housing Led. La povertà abitativa necessita quindi di azioni di sistema, raccordando gli interventi su un bacino territoriale ampio (possibilmente distrettuale) e partecipato da una composita rete di attori sociali pubblici e privati. A tal fine, si ricorda che la L.r.n. 16/2016 ha previsto il Piano triennale come documento di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale da parte degli Ambiti Territoriali; per la redazione del Piano, il cui obiettivo è l'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e le politiche sociali, sono state approvate le Linee guida con DGR n. XI/7317 del 14/11/2022.”. Il richiamo al dispositivo organizzativo delle Agenzie per l'abitare è di interesse dell'Ambito del Garda anche a seguito di quanto sperimentato sulla premialità FNPS nel precedente triennio, tuttavia non si è inserita un'azione specifica, oltre a quanto già previsto nell'azione del PNRR Housing in quanto le caratteristiche peculiari di un territorio a vocazione turistica richiedono un approfondimento e un pensiero strategico differente rispetto ai modelli oggi già attivi e sperimentati soprattutto in contesti cittadini. Appare però necessario, anche in termini di co- programmazione, pensare ad un piano di intervento che si amplierà nel triennio includendo anche azioni prima programmatiche poi esecutive in questa direzione.

## RISORSE

Per l'attuazione delle azioni locali di Politiche Abitative le risorse di attuazione sono le seguenti:

- risorse da Fondo Nazionale Politiche Sociali per il sostegno di interventi di accompagnamento e/o sperimentazioni;
- risorse regionali e/o nazionali per misure di supporto economico ai nuclei (es. Misura Unica);
- risorse proprie degli enti locali messe a disposizione (es. patrimonio immobiliare);
- risorse private tramite messa a disposizione di patrimonio e/o per attrazione fondi su progetti sperimentali;
- cofinanziamento tramite valorizzazione di ore personale e risorse proprie a carico dei diversi enti, sia Azienda Speciale Consortile Garda Sociale, sia Enti locali, per il Gruppo di Azione Tematica.

<b>AZIONE 15</b>	<b>Pianificazione e gestione d'Ambito delle misure di supporto all'abitare</b>
<b>Obiettivo nel triennio</b>	Pianificare nel corso delle annualità gli interventi in raccordo con i Comuni dell'Ambito, al fine di garantire sinergia tra misure d'Ambito e misure locali. Integrare la programmazione delle misure di assistenza ed intervento economico con interventi di accesso all'abitazione e/o suo mantenimento, anche prevedendo sperimentazioni di tipo educativo di supporto.
<b>Composizione gruppi di lavoro</b>	Le misure di assistenza e intervento economico per il mantenimento dell'alloggio in locazione sono di pertinenza dell'Ufficio di Piano, in raccordo per la definizione dei cronoprogrammi annuali con il Tavolo SAP. Al fine di una pianificazione sempre più integrata si auspica il coinvolgimento di ALER e del Terzo Settore gestore di housing sociale e/o specializzato in interventi educativi per le famiglie con fragilità. Si auspica, inoltre, il coinvolgimento delle parti sociali attive sulla materia: sindacati inquilini, associazioni, proprietari, immobiliari, ecc.
<b>Target</b>	Famiglie e/o singoli individui in difficoltà nel mantenimento dell'alloggio.
<b>Macroaree DGR 4563</b>	B. POLITICHE ABITATIVE
<b>Bisogni a cui risponde</b>	La misura risponde alla necessità di offrire supporto economico a nuclei familiari – compositi o singoli – che per cause di diverso tipo, tra cui eventuali impatti dati dall'emergenza pandemica, siano in difficoltà nel sostenere i costi per il mantenimento del proprio alloggio in locazione.
<b>Azione</b>	Annualmente, per la realizzazione delle misure è richiesto: La realizzazione di un piano annuale degli interventi sulle politiche abitative d'ambito, definito in raccordo con il Tavolo SAP, che definisca le azioni e interventi d'Ambito nel corso dei 12 mesi, sia per efficientare l'impatto delle misure, sia per offrire ai Comuni aderenti una road map di riferimento. L'erogazione, verifica e analisi sintetica dell'andamento degli avvisi nel triennio, anche al fine di estrarre elementi di fragilità utili alla programmazione e/o alla sperimentazione di progetti sperimentali.
<b>Titolarità, modalità organizzative, operative e di erogazione risorse</b>	Sulla base delle DGR di assegnazione risorse, l'Ufficio di Piano propone all'Assemblea dei Sindaci: tempi di operatività, criteri di accesso e Avvisi. La raccolta delle domande avviene tramite i Servizi sociali di base, valorizzando le sedi dei singoli comuni quali punti di accesso, e l'istruttoria delle stesse unitamente alla predisposizione delle graduatorie è in capo all'ente capofila.
<b>Risultati attesi e impatto</b>	Miglioramento dei flussi di presa in carico, con programmazione integrata delle risorse; aumentata capacità d'intercettazione nuove fasce marginali che accedono alla misura.

<b>AZIONE 16</b>	<b>Consolidamento Gruppo Azione Tematica sui Servizi Abitativi Pubblici, per la definizione e attuazione dei Piani annuale e triennale</b>
<b>Obiettivo nel triennio</b>	I principali obiettivi nel triennio sono: Consolidare il Tavolo SAP in Gruppo di Azione Tematica dedicato ai Servizi Abitativi pubblici e, più ampiamente, ai temi delle Politiche Abitative, promuovendo la partecipazione di professionisti con profili differenti quali assistenti sociali, operatori uffici patrimonio e amministratori, al fine di stimolare confronto, scambio di buone pratiche e condivisioni di linee d'azione comuni all'interno dell'ambito distrettuale. Mantenere e incrementare i rapporti interistituzionali con gli altri interlocutori principali sul tema, quali, a titolo esemplificativo altri Ambiti distrettuali, ALER, Regione Lombardia.
<b>Macroaree DGR 4563</b>	B. POLITICHE ABITATIVE
<b>Composizione gruppi di lavoro</b>	Il gruppo di lavoro SAP di Ambito è attualmente composto da una rappresentanza di operatori dei servizi sociali, amministrativi e tecnici, con capofila il Comune di Desenzano del Garda, l'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale quale ente di raccordo, e in rappresentanza delle sub aree personale dei comuni di: Sirmione (area basso lago), Lonato (area entroterra), Manerba (area Valtenesi), Salò e Toscolano (area alto Garda).
<b>Target</b>	Il gruppo di lavoro SAP ha quali destinatari principali gli Enti Locali del territorio.
<b>Bisogni a cui risponde</b>	L'azione risponde a un bisogno di ricomposizione e di riflessione condivisa sia per la comprensione e l'attuazione delle attuali politiche abitative regionali, che richiedono capacità programmatica e attuativa ai diversi territori in maniera allineata, sia per la produzione di materiali, documenti e linee guida utili all'implementazione delle politiche abitative d'Ambito.
<b>Azione</b>	L'azione prevede quali attività operative: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La convocazione periodica, indicativamente bimestrale del tavolo a cura dell'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale e in raccordo con il Comune Capofila d'Ambito per il Sistema Abitativo Pubblico, Desenzano del Garda.</li> <li>- La raccolta dati e redazione del Piano annuale offerta abitativa pubblica e del Piano triennale, secondo le disposizioni regionali.</li> <li>- La ricerca, predisposizione e redazione di materiali e documenti utili ai comuni dell'Ambito al fine di dare attuazione di quanto previsto dalle disposizioni regionali.</li> </ul> La riflessione e condivisione di buone pratiche e/o di progetti sperimentali relativi all'abitare.
<b>Titolarità, modalità organizzative, operative e di erogazione risorse</b>	Il Comune di Desenzano del Garda è Capofila per l'Ambito 11 del Garda del Sistema Abitativo Pubblico. L'azienda speciale consortile Garda Sociale, in qualità di Ente capofila dell'Ambito, coadiuva il Comune capofila nelle attività di analisi, coordinamento e programmazione, assumendo ruolo di raccordo degli Enti locali del territorio. Il Gruppo di Lavoro SAP prevede la partecipazione di operatori dei servizi sociali, amministrativi e tecnici in rappresentanza delle quattro sub-aree territoriali, senza prevedere compenso integrativo alcuno. Per l'attuazione delle istruttorie di assegnazione del patrimonio, al fine di favorire la più ampia ed equa partecipazione, il Gruppo di Lavoro SAP potrà fruire di risorse a disposizione dal Fondo nazionale Politiche sociali e/o degli Enti locali per l'attuazione di servizi di supporto e assistenza ai cittadini.

	Visto l'interesse e la priorità del tema dell'Abitare per il territorio potranno essere stanziare risorse a valere su fondi d'ambito o su risorse proprie degli enti locali per la sperimentazione di azioni o progetti.
<b>Risultati attesi e impatto</b>	Almeno n. 5 incontri all'anno del Gruppo di lavoro. Documentazione relativa al SAP e SAT d'Ambito aggiornata a seconda delle modifiche intraprese da Regione Lombardia. Elaborazione del Piano annuale e triennale e di un report annuale di attività.

AZIONE 17	<b>Mappa dell'abitare sociale territoriale</b>
<b>Obiettivo nel triennio</b>	Ad integrazione dell'azione di ricomposizione già strutturata per il patrimonio abitativo rientrante nei Servizi Abitativi pubblici, appare necessario promuovere una ricognizione e un raccordo tra le altre soluzioni e offerte presenti a livello locale, al fine di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mappare le diverse opportunità di abitare sociale presenti sul territorio.</li> <li>- Avviare un tavolo di confronto aperto ai diversi attori territoriali.</li> </ul>
<b>Composizione gruppo di lavoro</b>	Comuni. Azienda Speciale consortile. Enti del terzo settore. Gestori di housing sociale.
<b>Target</b>	Servizi sociali di base e/o specialistici ed enti del terzo settore gestori di housing, eventuali proprietari pubblici e privati di alloggi.
<b>Macroaree DGR 4563</b>	B. POLITICHE ABITATIVE
<b>Bisogni a cui risponde</b>	Offrire un quadro rappresentativo delle opportunità abitative sociali sul territorio per verificarne e analizzarne anche le tipologie di fruitori, anche in ottica di sviluppo ed implementazione di nuove unità, sia pubbliche sia private.
<b>Azione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tramite focus Group con gli enti coinvolti e la definizione di strumenti comuni di rilevazione mappare l'esistente.</li> <li>- Raccogliere i bisogni di collocamento rilevati dai diversi servizi e confrontarli con i dati di risposta presenti.</li> <li>- Elaborare un documento di sintesi utile alla definizione di nuove eventuali esigenze.</li> </ul>
<b>Titolarità, modalità organizzative, operative e di erogazione risorse</b>	L'Azione è in capo all'Ufficio di Piano e al tavolo SAP.
<b>Risultati attesi e impatto</b>	Definizione e disseminazione di una prima mappa dell'abitare sociale territoriale che definisce: caratteristiche patrimonio messo a disposizione, sua localizzazione, servizi offerti e sintesi delle diverse modalità di accesso e gestione esistenti.

## OFFERTA D'AMBITO/RETE RESIDENZIALE E HOUSING SOCIALE

L'Ambito 11 Garda Salò, quale offerta residenziale e abitativa che si integra e connette con il sistema dei servizi abitativi pubblici, conta attualmente alcune risorse alloggiative di emergenza e/o dedicate a target vulnerabili (interventi di primo livello assistenziale) e alcune realtà abitative orientate all'abitare autonomo di persone con fragilità, con un accompagnamento educativo differenziato a seconda delle strutture.

Trattando prioritariamente, in questo piano triennale, il tema dell'accesso alla casa, si ritiene importante, ai fini illustrativi del panorama territoriale, dare evidenza anche di queste soluzioni "altre" rispetto ai SAP e ai SAT, che rappresentano alcune aree di fragilità della popolazione da valorizzare nella pianificazione e nell'investimento residenziale del nostro territorio.

Quali strutture di accoglienza abitativa temporanea, per specifici target di beneficiari, connesse al lavoro dell'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale, si segnalano:

- In favore di donne e minori vittime di violenza e/o in uscita dai percorsi di protezione:
  - Casa Rifugio presso Casa della Fraternità - Salò, per donne e minori vittime di violenza: 9 posti;
  - Casa Viola, housing sociale di secondo livello - Desenzano del Garda, per donne vittime di violenza e/o in situazione di grave marginalità, anche con minori: 6 posti;
  - ABC Abitare Bene Comune per donne sole, anche con minori - Toscolano Maderno: 5 posti;
  - un appartamento di proprietà ALER Brescia-Cremona-Mantova locato ad ASC Garda Sociale per le finalità del programma regionale sperimentale di accoglienza per donne vittime di violenza in uscita dai percorsi di protezione, in corso di avvio;
- In favore di singoli e/o nuclei in condizione di fragilità abitativa, nella promozione di una rete territoriale di housing sociale (anche grazie al finanziamento PNRR M5C2 Linea di investimento 1.3.1. Housing temporaneo) si rimanda a:
  - alloggi di housing sociale presso Casa della Fraternità - Salò, per neo-maggiorenni e/o nuclei mamma-bambino: 3 appartamenti complessivi, di cui 1 monocale, 1 bilocale e 1 trilocale;
  - un appartamento di proprietà ALER Brescia-Cremona-Mantova concesso in valorizzazione, tramite apposito decreto regionale, ad ASC Garda Sociale per le finalità previste dal Piano nazionale ripresa e resilienza M5C2 Linea di investimento 1.3.1. Housing temporaneo;
  - quattro immobili confiscati alla criminalità, in comodato d'uso gratuito concesso dai comuni assegnatari (Puegnago del Garda (2), Padenghe del Garda e Toscolano Maderno) all'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale per le finalità del progetto previsto dal Piano nazionale ripresa e resilienza M5C2 Linea di investimento 1.3.1. Housing temporaneo;
  - la disponibilità, in fase di verifica di possibilità di recupero strutturale, di un immobile localizzato nella frazione di Sedena, messo a disposizione dal comune di Lonato del Garda;
  - la disponibilità di un appartamento sito nella frazione di San Vito, comune di Bedizzole, per le finalità del progetto previsto dal Piano nazionale ripresa e resilienza M5C2 Linea di investimento 1.3.1. Housing temporaneo.

I Comuni di Desenzano del Garda e di Bedizzole hanno inoltre un'esperienza pluriennale diretta di housing sociale, per complessivi 11 alloggi (7 + 1 da sistemare nel Comune di Bedizzole e 3 alloggi nel Comune di Desenzano del Garda).

## AGENZIA DELL'ABITARE

L'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito 11 Garda Salò, promossa dall'ASC Garda Sociale in coerenza con i principi europei di contrasto all'esclusione sociale, il Piano nazionale degli interventi e servizi sociali 2024-2026 e il Piano di Zona approvato con deliberazione n. 21 del 16 dicembre 2024, rappresenta una risposta strutturale e innovativa all'emergenza abitativa territoriale.

Il contesto gardesano, come già detto, si caratterizza per criticità specifiche legate alla forte vocazione turistica, alla stagionalità dei flussi, all'aumento dei prezzi immobiliari, alla carenza di soluzioni in locazione e alla limitata disponibilità di patrimonio pubblico. Questi elementi determinano fragilità abitative che non riguardano più soltanto le fasce tradizionalmente vulnerabili, ma si estendono anche ai working poor, alle famiglie con morosità incolpevole e ai nuclei soggetti a sfratto. L'Agenzia si fonda su principi di integrazione e collaborazione tra servizi sociali, Enti del Terzo Settore e politiche abitative, valorizzando la centralità della persona come protagonista attiva del proprio percorso di autonomia attraverso modelli abitativi partecipativi, inclusivi e sostenibili.

Affinché l'Agenzia prendesse forma sono state necessarie tre azioni fondamentali. La mappatura delle fragilità abitative ha costituito un osservatorio permanente sui bisogni territoriali, raccogliendo le situazioni di bisogno accertato o potenziale conosciute dal Servizio Sociale. Questo strumento ha permesso di passare da una lettura frammentata del fenomeno a una visione d'insieme che consente di programmare interventi proporzionati e tempestivi.

Di fronte alla frammentazione degli interventi abitativi, è stato costruito un sistema unitario e coordinato. Il Modello Unico di Housing nasce dall'integrazione di più elementi: una governance condivisa tra ASC Garda Sociale, i comuni e gli enti del terzo settore attraverso un protocollo vincolante, processi standardizzati di accesso e valutazione con l'adozione della scala ETHOS come criterio comune, una rete immobiliare diffusa gestita con modalità uniformi e costi standardizzati per garantire equità e trasparenza. Il modello si distingue per l'integrazione della componente sociale, dove ogni alloggio è accompagnato da un progetto educativo personalizzato che coinvolge la persona e gli assistenti sociali comunale e di ambito. Sono stati definiti ruoli chiari per tutti gli attori e creati strumenti operativi comuni. Ciò che rende questo modello "unico" è la sua capacità di unificare housing sociale, progettualità educativa e welfare in un'unica cornice operativa, garantendo equità territoriale, continuità di presa in carico, sostenibilità e replicabilità.

La terza azione è stata la costituzione di un Elenco unico di ambito con ETS partner per aumentare la capacità ricettiva della rete, promuovere l'integrazione tra i Patti per l'inclusione sociale e la qualificazione dell'abitare, sostenere le persone in fragilità nell'accesso ai servizi e facilitare il reperimento di soluzioni personalizzate. L'accreditamento permette inoltre di rafforzare i servizi di accoglienza residenziale in emergenza già garantiti dal pronto intervento sociale e dalla rete antiviolenza territoriale.

La governance dell'Agenzia si articola su tre livelli interconnessi che garantiscono coordinamento e operatività.

- Strategico: coinvolge ASC Garda Sociale, l'Ambito 11, i Comuni aderenti e il Tavolo delle Politiche Abitative, ed è responsabile delle scelte di indirizzo e programmazione;
- Gestionale: è affidato al coordinamento operativo dell'Agenzia e ai referenti degli enti partner accreditati, che traducono gli indirizzi strategici in azioni concrete;
- Territoriale: vede protagonisti gli operatori e i tutor educativi sul campo, che operano quotidianamente a contatto con le persone e i nuclei in difficoltà. Questa struttura opera mediante

accordi di coprogettazione e co-gestione con ETS accreditati e soggetti proprietari o gestori immobiliari, valorizzando il principio di sussidiarietà e collaborazione pubblico-privato.

I destinatari comprendono persone singole e nuclei familiari residenti o con ultima residenza nei Comuni dell'Ambito in condizione di vulnerabilità: anziani soli o con ridotta autonomia, famiglie monoparentali o numerose in difficoltà economica, persone con disabilità, persone senza dimora o in grave marginalità, donne vittime di violenza, giovani adulti in transizione verso l'autonomia, nuclei in sfratto o con morosità incolpevole, persone con problematiche sanitarie o socio-relazionali e lavoratori a basso reddito. Questa diversità richiede un approccio flessibile e personalizzato, capace di rispondere a bisogni differenziati mantenendo standard di qualità comuni.

L'offerta di servizi si configura come sistema integrato articolabile in:

- housing sociale temporaneo e diffuso (alloggi singoli o condivisi per favorire autonomia abitativa e inserimento sociale);
- accompagnamento socioeducativo per supportare i progetti personalizzati di housing;
- supporto amministrativo e burocratico per la gestione di pratiche personali (SPID, ISEE, documentazione, misure di sostegno) e orientamento ai servizi territoriali;
- mediazione abitativa con consulenza e intermediazione tra utenti e proprietari, gestione contratti e controversie;
- promozione comunitaria con iniziative di sensibilizzazione e progetti di co-housing per rafforzare coesione sociale e partecipazione attiva.

La presa in carico multidisciplinare che caratterizza l'Agenzia mira a promuovere un accompagnamento continuativo e la supervisione degli interventi, garantendo che nessuna persona venga lasciata sola di fronte alle proprie difficoltà e che il percorso verso l'autonomia abitativa sia sostenuto in tutte le sue dimensioni.

## **MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

La Legge regionale n. 16/2016 all'art. 2 lettera d) individua tra le funzioni regionali la realizzazione di piani e programmi di contrasto all'emergenza abitativa e all'art. 3, riconosce ai Comuni un ruolo di coordinamento per le azioni di contrasto all'emergenza stessa, attraverso azioni di sostegno alla locazione. Secondo le specifiche e piuttosto diversificate esigenze territoriali, ciascun Comune dell'Ambito promuoverà idonee misure, come definite dal titolo V della LR n. 16/2016, volte a sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione:

- Aiuti ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento dei mutui
- Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale
- Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione
- Aiuti ai nuclei familiari in condizione di Morosità Incolpevole
- Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione

Dopo l'interruzione della Misura Unica per il Mantenimento alloggio in locazione in data 10/11/2025 R.L. ha pubblicato la D.G.R. 5292 "SOSTEGNO AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO – 2025" che ha assegnato all'Ambito 11 Garda Salò euro 32.774,00 e che prevede la possibilità di attivare le seguenti misure:

- incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;

- alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, soprattutto a causa della crescente precarietà del lavoro o di precarie condizioni economiche derivanti da episodi imprevisti;
- sostenere temporaneamente nuclei familiari che sono proprietari di alloggio "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo, per nuove soluzioni abitative in locazione;
- sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione;
- sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da giovani lavoratori fino a 36 anni.

Di seguito una panoramica delle misure attivate nell'ultimo triennio.

### MISURE ANNO 2023

Il 2023 ha visto la riapertura di tutte le attività economiche e commerciali ed un definitivo allentamento delle misure restrittive legate al Covid. Tuttavia, gli anni di emergenza sanitaria hanno profondamente mutato il tessuto economico sociale creando nuove povertà, con riflessi importanti soprattutto a livello abitativo. A questo si aggiungono le conseguenze indirette del conflitto in Ucraina che ha portato ad una serie di rincari in tutti i settori (utenze domestiche, generi alimentari ecc.). A livello distrettuale, nel 2023, sono state attuate dall'Azienda Speciale Consortile Garda Sociale le sottoindicate misure previste da Delibere di Giunta Regionale:

Garda Sociale	Misura	Descrizione	Importi	Beneficiari
Misura di Ambito	D.G.R. 6970/2022 E 6491/2022 – MISURA UNICA ANNO 2023	Interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato	€ 610.504,00	Domande presentate 1.139 Domande idonee e finanziate 612 Domande idonee e non finanziate 476 Domande non idonee 51
Misura di Ambito	DGR n. 1001 del 25.09.2023	Integrazione a interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato	€ 42.518,00	Scorrimento della graduatoria sopra finanziata per complessive 44 domande, al netto di beneficiari già finanziati da misure comunali intercorse.

Premesso che la tempistica stabilita dall'Avviso prevedeva:

1. scadenza di presentazione delle domande ai Comuni: 30/06/2023;
2. scadenza di presentazione delle istanze dai Comuni all'Azienda: 10/07/2023;
3. approvazione graduatoria di Ambito: entro il 10/08/2023.

Considerata la verifica preliminare che i Comuni hanno eseguito per accertare il possesso dei requisiti di ammissibilità e la veridicità delle dichiarazioni rese dai richiedenti (Avviso - art. 9).

Visti altresì gli esiti del controllo campione che le singole amministrazioni comunali hanno effettuato nella misura minima del 10% delle domande ricevute (Avviso – art. 10) e che hanno raggiunto la quota complessiva del 35% sul totale delle istanze presentate.

Preso atto di quanto in premessa si deriva il seguente quadro di sintesi:

- a) domande presentate n. 1.139;
- b) domande non idonee n. 51;
- c) domande sottoposte al controllo a campione n. 400.

Le domande ammesse al finanziamento presentano le seguenti caratteristiche:

- Le domande ammesse e non finanziabili presentano un ISEE compreso tra 6.133,61 e 11.973,91.
- Il canone mensile MEDIO di locazione dei beneficiari si attesta attorno a € 500,00, con canoni minimi leggermente inferiori a € 150,00 e canoni massimi di € 850,00.
- La quasi totalità dei contributi assegnati ai beneficiari si attesta a € 1.000,00 (n. 603 beneficiari), solo n.9 sono inferiori.

Si riportano di seguito le risorse nella disponibilità dell'Ambito:

DGR 6970/2022 € 609.376,00

Economie € 1.128,00

Totale € 610.504,00

Con DGR n. 1001 del 25.09.2023, Regione Lombardia ha stanziato ulteriori fondi a favore degli Ambiti utilizzabili anche per lo scorrimento di graduatorie vigenti approvate con i requisiti previsti dalle DGR 6491/2022 e 6970/2022. Nello specifico l'Ambito 11-Garda Salò è stato beneficiario di un'integrazione pari ad € 42.518,00 che, l'Assemblea dei Sindaci, ha stabilito di utilizzare per lo scorrimento della graduatoria vigente inevasa previa verifica del permanere dei requisiti.

**MISURE PER L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE - MISURE DI CONTRASTO ALL'EMERGENZA ABITATIVA TRAMITE CONTRIBUTI COMUNALI DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO E FONDI REGIONALI PER LA MOROSITA' INCOLPEVOLE ATTIVATE DAI SINGOLI COMUNI DELL'AMBITO:**

Comune Capofila	Misura	Descrizione	Importi	Beneficiari
Comune di Desenzano del Garda (dettaglio bando di Ambito Misura Unica 2023)	D.G.R. 6970/2022 E 6491/2022 – MISURA UNICA ANNO 2023	interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato	€610.504,00 complessivi per l'intero Ambito	totale domande 328 di cui: ammessi 205 ammessi ma non finanziati 112 non ammessi 11
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. N. XI/3438/2020 D.G.R. N. XI/5395/2021	attuazione delle iniziative a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli	Budget 2023 totale residuo DGR 3438/2020 + stanziamento DGR 5395/2021 = € 75.126,85	Beneficiari n. 2 Erogati € 9.095,00 Media contributo € 4.547,50

Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 4833/2021 D.G.R. n. 6732/2022	contributo di solidarietà per assegnatari alloggi sap di proprietà comunale	€ 8.913,55 (residuo DGR 4833/2021) € 7.185,51 (DGR 6732/2022) Tot. € 16.099,06	Beneficiari n. 21 Totale erogato € 16.099,06
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 6732/2022	contributo di solidarietà per assegnatari alloggi sap di proprietà ALER	€ 46.018,30	Beneficiari n. 38 Totale erogato € 46.018,30
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. XI/5083/2021	contributo di solidarietà straordinario per assegnatari alloggi sap di proprietà ALER	€ 19.689,18	Beneficiari n. 19 Totale erogato € 19.689,18
Comune di Desenzano del Garda	DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE n. 241 DEL 10.08.2023	fondo affitto comunale 2023	€ 300.617,00 (bando aperto dal 18.09.2023 al 13.10.2023)	Domande n. 291 Domande idonee n. 237 Domande non idonee n. 54 Domande liquidate n. 237
Comune di Desenzano del Garda	DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE	contributo per esclusi bando di ambito misura unica 2023 che non hanno percepito il contributo affitto comunale	€ 21.000,00	Beneficiari n. 21 x € 1.000,00 cad.

Comune	Misura	Descrizione	Importi	Beneficiari
Comune di Bedizzole	Contributi comunali integrativi alle misure ambientali	contributo economico destinato alle famiglie in difficoltà finanziaria o particolarmente vulnerabili che stanno affrontando uno sfratto esecutivo. L'aiuto serve per coprire le spese di emergenza abitativa	€ 600	1
Comune di Bedizzole	Contributi comunali integrativi alle misure ambientali	La misura è finalizzata a sostenere i nuclei familiari in condizioni di disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità sottoposti a sfratto esecutivo per il tramite dell'erogazione di un contributo per il pagamento del pronto intervento abitativo.	€ 600	1

Comune di Bedizzole	Servizio di housing sociale	Il servizio Sociale predispone progetti individualizzati di accompagnamento all'autonomia abitativa attraverso l'utilizzo di n.8 appartamenti di proprietà comunale, atti a ospitare utenti che si trovino in una situazione di bisogno abitativo e di fragilità sociale. Il progetto prevede assistenza abitativa e supporto socioeducativo.	€ 10.500 servizio educativo + costi di manutenzione e utenze (luce/ acqua e gas)	19
Comune di Gargnano	Contributi comunali integrativi alle misure ambientali	Contributo economico straordinario per sostegno al pagamento utenze beneficiario indigente	€ 215,00	1
Comune di Manerba del Garda	Contributi comunali integrativi alle misure ambientali	Si integrano le misure a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, al fine del contenimento dell'emergenza abitativa, anche a scopo preventivo per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.	€ 35.000,00	misura aperta fino al 03/11
Comune di Moniga del Garda	Contributi comunali integrativi alle misure ambientali	Si integrano le misure a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, al fine del contenimento dell'emergenza abitativa, anche a scopo preventivo per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.	€ 15.000,00	misura aperta fino al 03/11

Comune di Padenghe sul Garda	Contributi comunali integrativi alle misure ambitali	Si integrano le misure a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, al fine del contenimento dell'emergenza abitativa, anche a scopo preventivo per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.	€ 19.000,00	misura aperta fino al 03/11
Comune di Salò	Fondo morosità incolpevole DGR n. X/1032/2013	Contributo di sostegno per i mesi di proroga sfratto.	€ 20.000,00	27
	Contributi sostegno utenze	Contributi di sostegno sito di accordo con Sindacato Pensionati anno 2022 e liquidati 2023	€ 3.650,00	17
Comune di Sirmione	contributi comunali integrativi alle misure ambitali	Integrazione misura sostegno affitto distrettuale	€ 68.000,00	68
	Contributo regionale solidarietà	Contributi per assegnatari alloggi sap con morosità	€ 9.000,00	7
Comune di Soiano del Lago	Contributi comunali integrativi alle misure ambitali	Si integrano le misure a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, al fine del contenimento dell'emergenza abitativa, anche a scopo preventivo per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.	€ 12.000,00	misura aperta fino al 03/11
Comune di Toscolano Maderno	Fondo morosità incolpevole dgr x/1032/2013	Contributo di sostegno per i mesi di proroga sfratto.	€ 4.000,00	bando aperto dal 2022 per tutto l'anno

## MISURE ANNO 2024

L'anno 2024 è stato caratterizzato dalla completa ripresa (già avviata nel corso del 2023) delle attività economiche e di conseguenza dell'occupazione, anche se sono prevalenti, soprattutto per quanto attiene gli utenti che accedono ai Servizi Abitativi Pubblici, gli impieghi a carattere stagionale. Il territorio del Garda presenta tuttavia peculiarità del mercato immobiliare tali da rendere difficoltoso il reperimento di alloggi ad un canone sopportabile. Per questo motivo la problematica abitativa è costantemente attenzionata e rimane attivo (per i Comuni ad altra tensione abitativa) il fondo per le morosità incolpevoli\*.

Per quanto riguarda le misure di Ambito a valere sul canone di locazione anno 2024, si precisa il mancato finanziamento da parte di Regione Lombardia della c.d. "Misura Unica".

### MISURE PER L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE A CONTRASTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA

Comune	Misura	Descrizione	Importo	Beneficiari
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. N. XI/5395/2021 D.G.R. 1001/2023	attuazione delle iniziative a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli*	Residuo gennaio 2024: € 62.315,40 Residuo al 31.12.2024 € 24.465,40	Beneficiari n. 6 Erogati € 37.850,00 Media contributo € 6.308,33
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 298/2023	contributo di solidarietà' per assegnatari alloggi sap di proprietà comunale	€ 16.280,68	Beneficiari n. 23 Totale erogato nel corso del 2024 € 16.280,68
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 298/2023	contributo di solidarietà' per assegnatari alloggi sap di proprietà ALER	€ 77.391,33	Beneficiari n. 61 Totale erogato nel corso del 2024 € 77.391,33
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. n. 2563/2024	contributo di solidarietà' per assegnatari alloggi sap di proprietà comunale	€ 7.977,29	Bando con scadenza 19.12.2024

\* Si precisa che con nota Protocollo U1.2024.0052804 del 23/10/2024, Regione Lombardia ha comunicato che i fondi residui al 31.12.2024, che non risultino vincolati come stanziamenti in procedure ad evidenza pubblica emanate entro e non oltre il 30 novembre 2024 oppure in provvedimenti per lo scorimento di graduatorie vigenti, saranno oggetto di procedimento di revoca.

Comune	Misura	Descrizione	Importo	Beneficiari
Salò	Bando affitto morosità' incolpevole	contributo di 3 mensilità' inquilini in alloggi privati senza procedura di sfratto 2024	euro 42.400,00	46
	Bando sfratti	contributo regionale d.g.r. 5644/2016	euro 2.750,00	1

	Contributo solidarietà' inquilini sap	liquidati 2024	euro 11.163,59	13
Salò	Contributi straordinari per sostegno all'abitare	contributi comunali straordinari per situazioni di emergenza (es distacco forniture)	euro 1.931,00	4
	Contributi sostegno utenze domestiche	accordo con sindacati pensionati 2023 ma liquidati 2024	euro 2.950,00	17
Sirmione	Fondo sostegno affitto anno 2024	contributo in base all'isee, versato al proprietario	euro 166.000,00	244
	Contributo economico per accesso o mantenimento alloggio	la misura è finalizzata a sostenere i nuclei familiari in condizioni di disagio economico o in condizioni di particolare vulnerabilità' sottoposti a sfratto esecutivo per il tramite dell'erogazione di un contributo per il pagamento del pronto intervento abitativo	euro 2.401,00	4
Bedizzole	Servizio di housing sociale	il servizio sociale predispone progetti individualizzati di accompagnamento all'autonomia abitativa attraverso l'utilizzo di n. 8 appartamenti di proprietà comunale, destinati ad ospitare utenti che si trovino in una situazione di bisogno abitativo e di fragilità' sociale. il progetto prevede assistenza abitativa e supporto socio-educativo	euro 12.600,00 servizio educativo + costi di manutenzione e utenze (luce-acqua-gas)	23
Toscolano Maderno	DGR n. 5395/2021	fondo morosità' incolpevole sportello aperto tutto l'anno	euro 2.000,00 a fine 2023 e euro 2.000,00 inizio 2024	1
	DGR XII/298 del 15/5/2023 contributo di solidarietà'	Contributo di solidarietà' per inquilini sap dal 8 marzo al 8 aprile 2024	euro 1.544,50	6

Manerba Del Garda	bando affitto morosità' incolpevole	Contributo previsto a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, al fine del contenimento dell'emergenza abitativa, anche a scopo preventivo per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità' incolpevole.	euro 40.000,00	42
Moniga Del Garda	bando affitto morosità' incolpevole	Contributo previsto a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, al fine del contenimento dell'emergenza abitativa, anche a scopo preventivo per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità' incolpevole.	euro 16.000,00	
Padenghe Sul Garda	bando affitto morosità' incolpevole	Contributo previsto a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, al fine del contenimento dell'emergenza abitativa, anche a scopo preventivo per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità' incolpevole.	euro 32.000,00	istruttoria in corso
Soiano Del Lago	bando affitto morosità' incolpevole	Contributo a sostegno delle famiglie per il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato, al fine del contenimento dell'emergenza abitativa, anche a scopo preventivo per contenere il fenomeno sfratti per morosità' incolpevole.	euro 14.400,00	
Lonato del Garda	nessuna misura			
San Felice Del Benaco	nessuna misura			
Tremosine Sul Garda	nessuna misura			
Gargnano	nessuna misura			
Gardone Riviera	nessuna misura			

## MISURE ANNO 2025

Di seguito vengono rappresentate le misure promosse territorialmente per il supporto all'abitare nel territorio dell'ambito 11 Garda – Salò, afferenti prevalentemente all'adozione e utilizzo di risorse proprie dei comuni aderenti, venute meno specifici finanziamenti precedentemente allocati anche per far fronte all'emergenza pandemica.

Per quanto riguarda le misure di Ambito a valere sul canone di locazione anno 2025, si precisa il mancato finanziamento da parte di Regione Lombardia della c.d. "Misura Unica", la cui assegnazione, come sopra descritto, è di recente approvazione.

### MISURE PER L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE A CONTRASTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA

Comune Capofila	Misura	Descrizione	Importo	Beneficiari
Comune di Desenzano del Garda	D.G.R. 5395/2021 D.G.R. 1001/2023 D.G.R. 3735/2024	Attuazione delle iniziative a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli*	Residuo gennaio 2025: € 24.465,40	Beneficiari n. 1 importo erogato: € 3.780,00
Desenzano del Garda	Bando Affitto Comunale 2025 – delibera di G.C. n. 64 del 25.02.2025	Misura premiale per cittadini con ISEE pari o inferiore ad € 10.140,00 in regola con il pagamento degli affitti	Stanziamento € 62.000,00 – contributo previsto € 1.000,00 a famiglia" - fondo integrato di €282.000,00	Beneficiari n. 62+281=343
Desenzano del Garda	D.G.R. n. 2563/2024 Bando con scadenza 19.12.2024	Contributo di solidarietà' per assegnatari alloggi SAP di proprietà comunale	€ 7.977,29	Contributo contabilizzato 2025 Beneficiari 15 Erogato € 7.977,29
Desenzano del Garda	D.G.R. n. 2563/2024 Bando con scadenza 19.12.2024	Contributo di solidarietà' per assegnatari alloggi sap di proprietà ALER	€ 40.329,68	Contributo contabilizzato 2025 Beneficiari 31 Erogato € 40.329,68
Desenzano del Garda	D.G.R. 4365/2025 Bando con scadenza dicembre 2025	Contributo di solidarietà' per assegnatari alloggi SAP di proprietà comunale	€ 10.645,53	Istruttoria e graduatoria nel 2026

\* Si precisa che con nota Protocollo U1.2024.0052804 del 23/10/2024, Regione Lombardia ha comunicato che i fondi residui al 31.12.2024, che non risultino vincolati come stanziamenti in procedure ad evidenza pubblica emanate entro e non oltre il 30 novembre 2024 oppure in provvedimenti per lo scorrimento di graduatorie vigenti, saranno oggetto di procedimento di revoca.

Comune	Misura	Descrizione	Importo	Beneficiari
Bedizzole	Servizio housing sociale	Il servizio sociale offre progetti personalizzati per aiutare le persone in difficoltà abitativa e fragilità sociale a raggiungere l'autonomia, mettendo a disposizione 8 appartamenti comunali con assistenza abitativa e supporto socio-educativo	€ 12.600 servizio educativo + costi di manutenzione e utenze (luce/acqua e gas)	Beneficiari n.23
Bedizzole	Contributo economico per accesso o mantenimento alloggio	Contributo economico per famiglie in difficoltà economica o vulnerabili che affrontano uno sfratto esecutivo, destinato a coprire le spese di emergenza abitativa	€ 2.401,00	Beneficiari n.4
Calvagese della Riviera	Contributo sostegno utenze domestiche	Accordo con sindacati pensionati 2024 ma liquidati 2025	€ 1.744,00	Beneficiari n.8
Calvagese della Riviera	Contributo sostegno utenze domestiche	Contributo di solidarietà per assegnatari alloggi sap di proprietà comunale anno 2025	€ 1.692,14	in fase di attivazione (chiusura bando 31/12/2025)
Gardone Riviera	Contributo economico	Contributo di solidarietà SAP	€ 295,96	Beneficiari n.2
Limone	/	/	/	/
Lonato del Garda	Contributo di solidarietà 2025	Il contributo di solidarietà è un'agevolazione economica erogata dalla regione Lombardia per sostenere gli assegnatari di alloggi sap (servizi abitativi pubblici) in difficoltà economica, coprendo i costi della locazione (canone e spese a rimborso) ed eventuali debiti pregressi	Bando in fase di pubblicazione	Beneficiari n.

Lonato del Garda	Misure per il sostegno della morosità incolpevole	Strategia integrata per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in affitto, con contributi a fondo perduto e azioni per prevenire sfratti e morosità incolpevole. La Regione Lombardia ha assegnato al Comune di Lonato del Garda 51.261,90 euro (fondi statali del 2021) per aiutare gli inquilini in difficoltà economica non dovuta a loro colpa, con validità prorogata fino al 31/12/2025	Bando annuale	/
Manerba del Garda	Contributo per il sostegno alle locazioni -misura unica annuale. unione comuni Valtenesi anno 2024	Bando annuale approvato dall'unione dei comuni della Valtenesi. La misura è prevista anche per l'anno 2025	€ 40.000,00	Beneficiari n.65
Moniga	Avviso per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione	Contributo affitto anno 2024	€ 16.000,00	Beneficiari n.24
Padenghe	Bando contributi affitto tramite l'unione comuni della Valtenesi	Erogazione di contributi alle persone in affitto con isee inferiore a € 15.000 che presentano domanda	€ 26.000,00	Beneficiari n.25
Polpenazze	Bando affitti	Contributo economico di € 400 a coloro che hanno requisito ISEE inferiore a 15.000	€ 4.000,00	Beneficiari n.8/10
Pozzolengo	nessuna misura			
Puegnago	nessuna misura			
Salò	Morosità incolpevole	Erogazione contributo regionale per morosità incolpevole	€ 12.000,00	Residenti
	Contributo affitti	Erogazione contributi per sostegno affitti	€ 20.000,00	Residenti

San Felice del Benaco	Contributo sostegno spese locazione e utenze domestiche	Contributo economico a sostegno delle famiglie per il pagamento del canone di locazione e delle utenze domestiche	€ 28.000,00	Bando in fase di deliberazione
Sirmione	Contributo fondo affitto 2025	Contributo assegnato al proprietario in base all'isee e al nucleo familiare del richiedente	Da € 300,00 a € 1000,00 budget € 167.500,00	In fase di attuazione
Soiano del Garda	Contributo affitti	Bando per contributo affitto 2025	In fase di definizione	In fase di definizione
Tignale	nessuna misura			
Toscolano Maderno	Contributo di solidarietà	Contributo dedicato ad utenti SAP	totale fondi REGIONALI utilizzati: €3.134,29	Beneficiari n.6
	FSA comunale	Contributo di €500 una tantum fino a esaurimento fondi. per nuclei con isee sotto €9000	non ancora erogato - previsto per DICEMBRE 2025 tot. Fondi previsti: €33.000,00	Potenziali beneficiari n.66
Tremosine	nessuna misura			
Valvestino	nessuna misura			

## RISULTATI ATTESI DEL TRIENNIO 2025/2027

Il triennio 2025/2027 si configura come un periodo strategico per il rafforzamento e l'innovazione delle politiche abitative territoriali, attraverso un'azione coordinata che integra aggiornamento normativo, valorizzazione del patrimonio esistente e potenziamento della governance multilivello tra Enti Locali, ALER Brescia-Cremona-Mantova e Ambiti territoriali sociali. I risultati attesi sono i seguenti:

- Aggiornamento della lista dei Comuni ad alta tensione abitativa, sia a livello nazionale che regionale, al fine di intercettare il crescente fabbisogno abitativo. Tale aggiornamento consentirà di ampliare il numero di Enti Locali beneficiari delle risorse destinate alla mobilità abitativa e alla morosità incolpevole, oltre a favorire una più ampia fruibilità del regime fiscale della cedolare secca;
- Consolidamento degli interventi a regia degli Ambiti, in continuità con quanto previsto dalla D.G.R. 6465/2017, mediante adeguati trasferimenti che permettano di sostenere la locazione senza ricorrere necessariamente alla rinegoziazione del canone;
- Promozione dell'adozione, da parte dei Comuni della Provincia, delle misure previste dall'accordo territoriale per la definizione dei contratti di locazione a canone agevolato, in attuazione dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 e del D.M. 30 dicembre 2002;

- Valorizzazione del patrimonio abitativo degli Enti Locali attualmente non utilizzato a causa di carenze manutentive, attraverso attività di ricognizione, progettazione e attivazione di possibili interventi di recupero;
- Rafforzamento del raccordo operativo tra ALER e Ambiti, necessario per dare piena attuazione al R.R. 4/2017, considerando che ALER detiene circa i due terzi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- Realizzazione di un'analisi puntuale dei bisogni prioritari e delle risorse disponibili, capace di orientare strategie e azioni funzionali alla definizione dei Piani Triennali dell'Offerta Abitativa;
- Costituzione di un tavolo di lavoro tra i referenti degli Enti capofila di cui all'art. 3, comma 3, del R.R. 4/2017 e i referenti di ALER Brescia–Cremona–Mantova, finalizzato a sostenere e strutturare i necessari raccordi tecnico-operativi per la prima implementazione dei Piani annuali e triennali dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- Individuazione di una sede unica provinciale presso cui le Associazioni degli inquilini e dei proprietari possano certificare la congruità del canone e il rispetto della normativa relativa al contratto agevolato, con l'obiettivo di favorire l'estensione dell'accordo territoriale nei Comuni della Provincia;
- Istituzione di un tavolo di confronto dedicato alla condivisione e diffusione delle buone prassi, sia in materia di politiche abitative indirette (sussidi, incentivi, misure fiscali), sia nell'attuazione degli interventi già programmati in tema di mobilità abitativa e morosità incolpevole.

*\*Si rileva che il presente documento è stato sottoposto, come previsto dalla Normativa Regionale, all'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) per eventuali osservazioni. In data 03.12.2025, con comunicazione prot. n. 2025-0069311, ALER ha espresso parere favorevole. In data 17.12.2025 il presente Piano Triennale è stato approvato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona Ambito 11-Garda.*