



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

Ambito Distrettuale n. 5 – Sebino

c/o Comune di Iseo

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI ANNO 2026

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



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

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Premessa

La Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) introduce un nuovo approccio alle politiche abitative, basato su concetti quali la casa come servizio alla persona e come un sistema unitario di offerta - pubblica, sociale e privata - per soddisfare il fabbisogno abitativo primario e ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.

Le politiche abitative sono in stretto contatto con le politiche sociali e sono strumento di salvaguardia della coesione sociale.

L'ambito territoriale di riferimento della programmazione coincide con l'ambito territoriale del Piano di Zona, di cui all'articolo 18 della Legge Regionale 12 marzo 2008, n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale), e diviene il regista delle politiche abitative territoriali, superando di fatto il concetto di politiche abitative a livello di singolo comune.

Diviene fondamentale in quest'ottica, la collaborazione ed il supporto con i comuni, nel loro rinnovato ruolo di programmatori dell'offerta abitativa nei territori, coerentemente alla natura ed alle caratteristiche della dinamica territoriale del fabbisogno abitativo primario.

Gli strumenti della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale di competenza dei Comuni, attraverso l'ambito territoriale sono:

- a) il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Il Piano Triennale definisce il quadro conoscitivo del territorio individuando le caratteristiche socio-demografiche della popolazione di riferimento, in particolare:

- a) Determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- b) Definisce la consistenza del patrimonio immobiliare destinato a SAP e SAS, rilevato attraverso l'Anagrafe regionale del patrimonio;
- c) Quantifica le unità abitative destinate a SAP e SAS prevedibilmente disponibili nel triennio di riferimento. Relativamente ai SAP, la previsione è effettuata in base alla media delle assegnazioni ordinarie effettuate nell'ultimo triennio;
- d) Definisce le linee d'azione nel triennio di riferimento per il contrasto dell'emergenza abitativa di cui all'art. 23, comma 13 della L.r. 16/2016 e le linee di azione per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione.

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale.

L'ambito di applicazione e l'iter di approvazione del Piano Annuale sono disciplinati dagli artt. 2, 4 e 28, commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 4/2017 e successive modifiche e integrazioni.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa è in capo all'Ente Locale, segnatamente al Comune Capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona.

In particolare l'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Territoriale 5 Sebino ha individuato il Comune di Iseo quale "Ente capofila" di ambito per la stesura della proposta del Piano Annuale e Triennale dell'offerta abitativa.



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

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Breve descrizione del contesto

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

Si riscontra, nel territorio dell'ambito, un bisogno sempre crescente di una programmazione più significativa delle politiche abitative, che non può più ridursi alla mera attivazione di quanto previsto dalla normativa regionale.

La difficoltà che anche nel territorio dell'ambito 5 Sebino sta progressivamente aumentando è la ricerca di una nuova soluzione abitativa, spesso a causa del mancato rinnovo di un contratto di locazione, che troppo spesso si scontra con la ridotta disponibilità di alloggi fruibili, talvolta anche a fronte di nuclei familiari con redditi significativi e stabili, spesso di origine straniera, e altre volte deve invece fare i conti con la ridotta disponibilità economica del nucleo.

In pochi casi si è riusciti a collocare i nuclei familiari in alloggi alternativi, a causa della scarsità di alloggi pubblici a disposizione e l'assenza di alloggi disponibili per le emergenze.

Per le situazioni di difficoltà economica e morosità, invece, il supporto economico – proveniente principalmente da risorse comunali e in maniera residuale da risorse regionali, è stato lo strumento privilegiato utilizzato dai servizi sociali per tamponare la situazione emergenziale.

La panoramica descritta finora mostra un contesto sociale in estrema difficoltà in relazione al tema dell'abitazione e a ciò si uniscono anche la scarsità di risorse e le ridotte opportunità a disposizione degli operatori sociali per farvi fronte.

La fatica dei nuclei familiari a sostenere i costi di mantenimento di un alloggio, la scarsa disponibilità di residenze sia pubbliche che private e, contestualmente, l'aumento della richiesta di abitazioni unita alla perdita del potere economico delle famiglie, sono gli elementi che creano un corto circuito estremamente pericoloso che, se non governato, rischia di far aumentare significativamente i nuclei familiari a rischio di marginalità e povertà.

Il percorso per la predisposizione del Piano annuale

Il tema dell'abitare, considerate le criticità esposte nel precedente paragrafo, è sempre inserito all'interno delle programmazioni zonali sia a livello di ambito che a livello sovra-territoriale.

Il Piano di Zona 2025-2027, in continuità con il precedente, pone nuovamente il tema della casa tra le questioni da affrontare in modo congiunto a livello provinciale; alcuni rappresentanti del Coordinamento provinciale degli Uffici di Piano hanno avviato una consultazione con i referenti dell'ALER di Brescia-Cremona-Mantova, di Confcooperative Brescia, di Sicut e Sunia e delle diverse associazioni di proprietà edilizia e del terzo settore.

Gli obiettivi specifici condivisi sono:

- 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 sovralocale 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.



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

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Anche a livello di ambito nel nuovo Piano di Zona 2025/2027 è importante individuare una strategia di intervento che veda da una parte il tentativo di tamponare la necessità di avere un alloggio da parte di molti nuclei familiari, ma dall'altra anche un intervento di carattere preventivo che sia orientato a sostenere le famiglie che, per diversi motivi, sono in procinto di scivolare in una condizione di morosità o lo sono già, al fine di mantenere l'alloggio in locazione.

Nello specifico, l'intervento inserito nella programmazione zonale ha come obiettivo l'aumento delle opportunità abitative del territorio destinate alle persone in condizioni di fragilità ed il sostegno al mantenimento dell'alloggio. Si può ipotizzare l'attivazione di forme di collaborazione e modelli di governance tra il settore pubblico e quello privato per ampliare e diversificare le possibili soluzioni abitative sia di lunga durata che temporanee e di predisporre interventi precoci di prevenzione alla morosità e all'allontanamento forzoso degli alloggi. È uno sforzo che l'ambito, i Comuni e Aler (quali proprietari di alloggi pubblici) devono fare, unitamente ad un coinvolgimento attivo del territorio, inteso come terzo settore, altri enti privati e privati cittadini. La presenza del settore pubblico, oltre che dare valore istituzionale di indirizzo politico e gestionale, può fungere da elemento di garanzia per i privati che decidono di mettere a disposizione risorse ed alloggi; il terzo settore, oltre a supportare questa azione mediante il reperimento di risorse e di abitazioni, può fungere da gestore degli alloggi e di specifiche progettualità volte a costruire percorsi "educativi" di educazione finanziaria, di mediazione sociale, di reinserimento sociale; il privato può mettere a disposizione immobili e risorse economiche finalizzate ad una coprogettazione di alto valore sociale, che veda tutto il territorio coinvolto nel supporto alla risoluzione, o quanto meno riduzione, di una problematica che si va sempre più ampliando.

Avviso e assegnazioni Anno 2025

Nel corso dell'Anno 2025 all'interno dell'Ambito Territoriale è stato emanato un unico Avviso di assegnazione delle Unità abitative.

Le unità abitative messe a bando totali per l'Ambito Territoriale sono state pari a 12 unità:

- n. 2 ubicata nel comune di Corte Franca;
- n. 1 ubicata nel comune di Monticelli Brusati;
- n. 5 ubicate nel comune di Passirano;
- n. 1 ubicata nel comune di Provaglio D'Iseo;
- n. 3 di proprietà dell'Aler Brescia e ubicata nei comuni dell'Ambito

Nell'anno 2025 le Unità assegnate sono state 6 di cui:

- n. 2 ubicata nel comune di Corte Franca
- n. 2 ubicata nel comune di Monticelli Brusati
- n. 1 ubicata nel comune di Passirano
- n. 1 ubicata nel comune di Provaglio D'Iseo

Il presente piano ha ricevuto il parere positivo di Aler.

Procedimento di definizione del Piano annuale dell'offerta abitativa

a) Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale

I dati di seguito riportati sono l'esito della ricognizione del patrimonio abitativo pubblico e sociale certificato e trasmesso dai Comuni dell'Ambito e dall'Aler attraverso la Piattaforma Informatica regionale (aperta dal 06/05/2026 al 13/05/2026) e attraverso successive integrazioni inviate dai Comuni.



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

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

Nell’Ambito Territoriale 5 Sebino risulta un totale numero alloggi pari a 344, di cui 155 di proprietà dei Comuni e 189 di proprietà dell’Aler.

Come riportato nel dettaglio nella “Tabella 1: Patrimonio complessivo”, risultano Alloggi:

- SAP 287 (n. 127 di proprietà dei comuni e n. 160 di proprietà dell’Aler)
- SAS 51 (n. 22 di proprietà del Comune di Iseo e n. 29 di proprietà dell’Aler)
- Altro 6

Tabella 1: Patrimonio complessivo

Comuni	Alloggi	SAP	SAS	Altro
Corte Franca	35	33	0	2
Iseo	1	0	0	1
Marone	23	1	22	0
Monte Isola	2	2	0	0
Monticelli Brusati	5	5	0	0
Paderno Franciacorta	8	8	0	0
Paratico	0	0	0	0
Passirano	37	36	0	1
Provaglio D’Iseo	14	14	0	0
Sale Marasino	15	15	0	0
Sulzano	15	13	0	2
Zone	0	0	0	0
Aler BS – CR –MN	189	160	29	0
Totale	344	287	51	6

- b) Unità Abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici in condizione di carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

Nessun ente proprietario possiede per l’anno 2026 unità abitative in condizione di carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto

- c) Unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Nell’Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione:

-n. 4 di proprietà del Comune di Sulzano

- d) Unità abitative libere e che si libereranno per effetto del turn-over

Nell’Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi liberi e che si libereranno per effetto del turn-over:

-n. 2 di proprietà del Comune di Corte Franca

-n. 3 di proprietà del Comune di Passirano

-n. 1 di proprietà del Comune di Provaglio D’Iseo



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

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

-n. 5 di proprietà dell'Aler

e) Unità abitative destinate ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP) disponibili per l'assegnazione

Le unità immobiliari disponibili per l'assegnazione nell'anno 2026 sono 16:

Ragione sociale Ente proprietario	Numero complessivo alloggi di proprietà	Numero di U.I. disponibili per assegnazione anno 2026
Corte Franca	35	2
Iseo	1	1
Marone	23	0
Monte Isola	2	0
Monticelli Brusati	5	0
Paderno Franciacorta	8	4
Paratico	0	0
Passirano	37	3
Provaglio D'Iseo	14	1
Sale Marasino	15	0
Sulzano	15	0
Zone	0	0
Aler BS – CR – MN	189	5
Totale	344	16

f) Soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizioni di indigenza

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Regionale n.4 del 2017 e successive modifiche e integrazioni, i Comuni possono incrementare, esclusivamente per gli alloggi di loro proprietà, la soglia percentuale del 20% di assegnazioni degli alloggi SAP prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza. Nessun Comune dell'Ambito prevede per l'anno 2026 l'incremento della soglia del 20% di assegnazione di alloggi SAP destinati ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

g) Percentuale di unità abitative da destinare a una o più delle categorie individuate dall'art. 14 del r.r. 4/2017

Nessun Comune dell'Ambito prevede per l'anno 2026 una percentuale di unità abitative da assegnare alle categorie individuate dall'art. 14 del r.r. 4/2017.

h) Categoria di particolare rilevanza sociale, percentuale destinata a una o più categorie diversificate e percentuale destinata a Forze di Polizia e Vigili del Fuoco

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2026 un'ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale.

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2026 la destinazione di alloggi a Forze di Polizia, Vigili del Fuoco, Forze Armate e Polizia Locale.



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

protocollo@pec.comune.iseo.bs.it

i) Unità abitative da destinarsi ai servizi abitativi transitori

Nell'Ambito territoriale risultano i seguenti alloggi destinati per servizi abitativi transitori:

- N. 2 di proprietà del comune di Corte Franca
- N. 1 di proprietà del comune di Iseo
- N. 1 di proprietà del comune di Passirano
- N. 2 di proprietà del comune di Sulzano

j) Unità abitative conferite da privati

Nessun ente proprietario possiede per l'anno 2026 unità abitative conferite da privati.

Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione

Nell'anno 2026 l'Ambito Territoriale 5 Sebino ha unito le risorse residue in disponibilità dell'Ambito alla data del 31/12/2025 (afferenti alle DGR 6970/2022 DGR XI/6491/2022 e DGR 1001/2023), che ammontano a € 44.640,49, e le risorse assegnate nell'anno 2026 all'Ambito 5 Sebino con la DGR 5292 del 2025 (€ 11.530,00), per un totale pari a € 56.170,49. L'Ambito 5 Sebino, in riferimento alla propria programmazione sociale triennale 2025-2027, intende, con queste risorse, potenziare l'offerta di soluzioni abitative temporanee per far fronte alle emergenze abitative, attivando collaborazioni strategiche con il Terzo Settore proprietario di alloggi sociali e con associazioni di proprietari o piccoli proprietari di unità immobiliari sul mercato privato. Tali partnership mirano a intercettare e valorizzare risorse immobiliari esistenti, riducendo i tempi di risposta alle crisi abitative e ottimizzando le risorse pubbliche attraverso meccanismi di co-programmazione e co-gestione. Queste azioni si inseriscono in un approccio integrato, coerente con le linee regionali lombarde sul welfare abitativo, per prevenire l'esclusione sociale e promuovere l'autonomia dei nuclei in difficoltà.