



COMUNE DI
BRESCIA



COMUNE DI COLLEBEATO



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Ambito Distrettuale 1 di Brescia
Piano di Zona Ambito 14

**ANNO
2023**

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	2
2. SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE	3
2.1. Recente evoluzione del servizio abitativo pubblico e sociale.....	3
2.2. Ricognizione delle unità abitative	4
3. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE	8
3.1. Esigenze territoriali del Piano di Zona	8
3.2. Interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato	8
a) Misura Complementare - Sostegno nel pagamento all'affitto a favore di nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di anzianità e/o assimilabili.....	9
b) Misura Unica	9
3.3. Promozione della locazione ad uso abitativo con contratti a canone concordato di unità immobiliari sfitte a favore dei giovani residenti nel territorio comunale, di cui alla deliberazione di Giunta del Comune di Brescia n. 467 del 24.11.2021.....	10
3.4. Promozione della locazione temporanea con contratti di natura transitoria di unità immobiliari sfitte o porzioni di immobili sfitti e vincolati alla realizzazione di progetti di accompagnamento all'autonomia abitativa	11
3.5. Iniziative per il contenimento delle procedure di sfratto, di cui alla deliberazione di Giunta del Comune di Brescia n. 320 del 27.7.2022.....	11
a) Misure regionali a sostegno degli inquilini morosi in situazione di sfratto per morosità incolpevole. Criteri di attribuzione dei contributi in attuazione della DGR n. XI/5395 del 18.10.2021, e sue eventuali successive modifiche e integrazioni	11
b) Misure comunali a sostegno degli inquilini. Criteri di attribuzione dei contributi	12
3.6. Conclusione del progetto "Brescia la mia nuova casa" e avvio di una co-progettazione per l'implementazione dell'Agenzia per la casa dotata di competenze specifiche per la promozione dell'inclusione abitativa.....	13
3.7. Iniziative promosse dal Comune di Collebeato	14
4. DISCIPLINA TRANSITORIA	15
4.1. Assegnazioni alloggi a canone moderato ai sensi del r.r. 1/2004.....	15
5. NOTE.....	15

1. INTRODUZIONE

Il **Sistema regionale dei servizi abitativi** è regolato dalla legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 e dal regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4. Esso si articola in:

- a) Servizi abitativi pubblici – SAP (Titolo III della l.r. n. 16/2016 e artt. 6 ss. del r.r. n. 4/2017);
- b) Servizi abitativi transitori – SAT (art. 23, c. 13, della l.r. n. 16/2016, deliberazione della Giunta regionale n. 6101 del 14 marzo 2022 e deliberazione del Consiglio comunale n. 84 del 12.12.2022 di approvazione delle modifiche al Regolamento dei servizi abitativi transitori: valutazione dei requisiti d’accesso e modalità di assegnazione);
- c) Servizi abitativi sociali – SAS (Titolo IV della l.r. 16/2016);
- d) Azioni per sostenere l’accesso ed il mantenimento dell’abitazione (Titolo V della l.r. 16/2016).

La **programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale** è disciplinata dall’art. 6 della l.r. n. 16/2016 e dagli artt. 2 ss. del r.r. n. 4/2017, e prevede i seguenti strumenti:

- a) Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) Piano annuale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Il Piano Triennale dell’offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali persegue l’obiettivo prioritario di integrare le politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali e con le politiche dell’istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all’ambito territoriale di riferimento, come specificato all’art. 3 del r.r. n. 4/2017.

In data 13.7.2021, l’Assemblea dei Sindaci dell’Ambito di Brescia ha approvato il Piano Triennale 2021-2023 dell’offerta abitativa per il relativo piano di zona. Con il presente Piano annuale, pertanto, si procede all’aggiornamento e all’attuazione del Piano triennale dell’offerta abitativa, ai sensi dell’art. 4 del r.r. n. 4/2017.

L’**Ambito territoriale** di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l’Ambito Distrettuale del Piano di Zona di cui all’art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 e all’art. 19 della Legge Quadro n. 328/2000.

All’Ambito Distrettuale 1 di Brescia, corrispondente al Piano di Zona – Ambito 14 secondo la classificazione operata da Regione Lombardia, appartengono tre enti proprietari:

- a) Comune di Brescia;
- b) Comune di Collebeato;
- c) ALER BS-CR-MN.

La titolarità della funzione amministrativa relativa alla programmazione dell’offerta abitativa per il presente Ambito è in capo al Comune di Brescia, designato dall’Assemblea dei Sindaci quale “ente capofila” con deliberazione n. 2 del 5.4.2018.

2. SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

2.1. Recente evoluzione del servizio abitativo pubblico e sociale

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

Il legislatore regionale ha formulato un percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi rendendo sistematico e programmatico l'intervento pubblico. In particolare, ha previsto interventi di contrasto all'emergenza abitativa, misure per sviluppare l'abitare sociale e il mercato abitativo privato, nonché per favorire progetti innovativi sul tema delle politiche abitative, con priorità d'accesso alle situazioni di indigenza e di precarietà abitativa.

Tra le novità più rilevanti intervenute nel corso dell'ultimo biennio, in materia di servizi abitativi pubblici, si segnalano in particolare:

- **Deliberazione di Giunta regionale 14 marzo 2022 n. XI/6101** avente ad oggetto *“Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «disciplina regionale dei servizi abitativi»;*
- **Legge regionale 20 maggio 2022 n. 9** avente ad oggetto recante modifiche alla Legge regionale n. 16/2016 e al regolamento regionale n. 4/2017;
- **Comunicato regionale 21 ottobre 2021 n. 124**, avente ad oggetto *“Indicazioni operative in ordine alla pubblicazione di avvisi pubblici a seguito delle modifiche del r.r. n. 6/2021 al r.r. n. 4/2017”;*
- **Deliberazione di Giunta regionale 18 ottobre 2021 n. XI/5394**, avente ad oggetto *“Approvazione dello Schema tipo di avviso pubblico per l'assegnazione di alloggi destinati a 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”;*
- **Regolamento regionale 6 ottobre 2021 n. 6**, recante modifiche al regolamento regionale n. 4/2017 e all'Allegato 1 al medesimo regolamento;
- **Leggi regionali 19 maggio 2021 n. 7 e 25 maggio 2021 n. 8**, recanti modifiche alla legge regionale n. 16/2016;
- **Sentenza della Corte Costituzionale 27 aprile 2021 n. 112**, con cui è stata dichiarata l'illegittimità dell'art. 31, c. 3, ultimo capoverso, e del c. 4, lett. a), della l.r. n. 27 del 2009 *“Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica”*, nella parte in cui non consentono di inquadrare nell'area della protezione, ai fini della determinazione del canone di locazione sopportabile, i nuclei familiari con reddito da lavoro autonomo con ISEE-ERP di valore corrispondente a tale area;
- **Comunicato regionale 7 maggio 2021 n. 68**, avente ad oggetto *“Chiarimenti in merito alla possibilità di utilizzare l'ISEE corrente al posto dell'ISEE ordinario laddove la legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 e regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4 fanno riferimento all'indicatore di situazione economica equivalente”.*

2.2. Ricognizione delle unità abitative

Il procedimento per la ricognizione dell'offerta abitativa e l'approvazione del Piano annuale 2023 dell'Ambito è stato aperto in data 19.9.2022 (come da nota P.G. n. 286931 del 15.9.2022 del Comune di Brescia che ha dato avvio al procedimento di formazione del presente piano con la richiesta all'ALER e al Comune di Collebeato dei dati necessari) e si è chiuso in data 19.10.2022.

Rilevato che tutti gli enti proprietari appartenenti all'Ambito dispongono di alloggi nel territorio, di seguito si riportano i dati rilevati all'esito della ricognizione (P.G. n. 325278 del 18.10.2022 dati ALER di Brescia-Cremona-Mantova e P.G. n. 320304 del 13.10.2022 dati Comune di Collebeato), indicati da ciascun ente sulla relativa sezione della Piattaforma informatica regionale, come previsto dall'art. 4, c. 2, del r.r. n. 4/2017.

a) Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico (SAP) e sociale (SAS):

Ragione sociale ente proprietario	Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	Alloggi destinati a servizi abitativi sociali (SAS - canone moderato)
COMUNE DI BRESCIA	2.097	288
COMUNE DI COLLEBEATO	16	0
ALER BS-CR-MN	2.742	116

Rispetto agli alloggi di proprietà ALER di Brescia-Cremona-Mantova si precisa quanto segue:

- alloggi SAP: 2.739 sono ubicati nel Comune di Brescia e 3 nel Comune di Collebeato;
- alloggi SAS: tutti ubicati nel Comune di Brescia.

b) Alloggi destinati ai servizi abitativi transitori (SAT):

COMUNE DI BRESCIA	52
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	30

Al riguardo si precisa che:

- per gli alloggi di proprietà del Comune di Brescia ad inizio anno si prevede una disponibilità pari a 10 alloggi, di cui 5 attualmente in disponibilità per il SAT. Nel corso dell'anno saranno resi disponibili ulteriori alloggi, fino a concorrenza di una quota pari a 52, tenuto conto, in particolare, di 15 alloggi che si renderanno disponibili in seguito al completamento dei lavori di ristrutturazione attualmente in carico al Settore Trasformazione Urbana e di 27 alloggi che si renderanno disponibili a seguito della conclusione di progetti di autonomia abitativa;
- per 55 alloggi, di cui 25 di proprietà del Comune di Brescia e 30 dell'ALER di Brescia-Cremona-Mantova, si procederà all'assegnazione, all'interno delle commissioni bimestrali del

Nucleo di Valutazione, indicativamente di 9 alloggi fino ad esaurimento del totale degli alloggi messi a disposizione;

- per 27 alloggi di proprietà del Comune di Brescia si procederà all’assegnazione a favore di nuclei familiari che necessitano di urgente sistemazione abitativa gestiti direttamente dal Servizio Casa comunale, eventualmente anche tramite commissioni straordinarie del Nucleo di Valutazione, in conformità con quanto stabilito nel Regolamento dei servizi abitativi transitori (si veda in particolare, a tal proposito l’art. 4 penultimo alinea del suddetto regolamento).

c) Alloggi attualmente liberi destinati a SAP:

COMUNE DI BRESCIA	29
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	121

Al riguardo si precisa che:

- rispetto al totale di alloggi liberi di proprietà del Comune di Brescia segnalati dall’ALER di Brescia-Cremona-Mantova con nota prot. n. 325278 del 18.10.2022 (pari a 29): ad inizio anno si prevede di destinare a SAP 24 alloggi, riservandone 5 per il SAT;
- rispetto al totale di alloggi liberi di proprietà dell’ALER di Brescia-Cremona-Mantova (pari a 121): 91 alloggi saranno destinati al SAP e 30 al SAT.

Nel corso dell’anno l’offerta di alloggi SAP e SAT di proprietà del Comune di Brescia sarà integrata secondo quanto precisato nei paragrafi d) e f):

d) Alloggi destinati a SAP che si libereranno nel corso dell’anno per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (*turn-over*):

COMUNE DI BRESCIA	70
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	75

I dati riferiti ad ALER di Brescia-Cremona-Mantova e Comune di Brescia sono stimati sulla base del trend storico riferibile all’ultimo triennio.

e) Alloggi destinati a SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto ai sensi dell’art. 10 del r.r. n. 4/2017:

COMUNE DI BRESCIA	vedasi nota*
COMUNE DI COLLEBEATO	0

ALER BS-CR-MN	0
---------------	---

* Il Comune di Brescia si riserva di individuare fino al 30% delle unità abitative non assegnabili per carenza di manutenzione sulla base dei dati forniti dall'ente gestore.

f) **Alloggi destinati a SAP che si renderanno disponibili nel corso dell'anno per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione ai sensi dell'art. 2, c. 3, della l.r. n. 16/2016:**

COMUNE DI BRESCIA	108
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	59

Rispetto agli alloggi di proprietà del Comune di Brescia si precisa che:

- 55 alloggi sono in carico all'Ufficio Manutenzioni di ALER di Brescia-Cremona-Mantova;
- 24 alloggi sono oggetto di lavori seguiti dal Settore Trasformazione Urbana del Comune di Brescia, come da comunicazione del 19.09.2022 del Responsabile del Servizio Interventi infrastrutturali strategici ed edilizia abitativa pubblica (prot. Aler n. 51046/2022);
- 29 alloggi per i quali sono in corso o verranno avviate con ALER di Brescia-Cremona-Mantova le necessarie attività per l'ampliamento della convenzione in essere;

Rispetto agli alloggi di proprietà ALER di Brescia-Cremona-Mantova, si precisa che:

- 19 alloggi sono inseriti in piani e programmi di ristrutturazione, di cui 17 alloggi ubicati nel Comune di Brescia e 2 alloggi ubicati nel Comune di Collebeato;
- 40 alloggi sono in carico all'Ufficio Manutenzioni, tutti ubicati nel Comune di Brescia.

g) **Alloggi destinati a SAP conferiti da soggetti privati ai sensi dell'art. 23 c. 2, della l.r. n. 16/2016:**

COMUNE DI BRESCIA	0
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	0

h) **Totale degli alloggi destinati a SAP prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno:**

COMUNE DI BRESCIA	207
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	225

Rispetto agli alloggi di proprietà di ALER di Brescia-Cremona-Mantova, si precisa che:

- 223 alloggi sono ubicati nel Comune di Brescia;
- 3 alloggi sono ubicati nel Comune di Collebeato.

- i) **Eventuale soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione di alloggio SAP di proprietà comunale ai nuclei familiari in condizione di indigenza ai sensi dell'art. 23, c. 3, della l.r. n. 16/2016 e dell'art. 13, c. 3, del r.r. n. 4/2017:**

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 625 del 28.12.2022, ha previsto una percentuale pari al 40%.

- j) **Eventuale altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale di cui all'art. 14, c. 1, lett. f) del r.r. n. 4/2017 ai fini dell'attribuzione di un punteggio aggiuntivo nella graduatoria per l'assegnazione di alloggi SAP:**

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 625 del 28.12.2022, ha individuato la categoria: *"Nuclei che alla data di presentazione della domanda sono in carico al Progetto di contenimento sfratti del Comune di Brescia"* così come identificati ai sensi della deliberazione di Giunta comunale n. 320 del 27.7.2022.

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione prot. n. 320304 del 13.10.2022, ha individuato la categoria: *"Donne vittime di violenza seguite dai centri anti violenza"*.

- k) **Quota percentuale (fino ad un massimo del 10%) degli alloggi destinati ai nuclei familiari appartenenti alla categoria "Forze di polizia e Corpo nazionale dei vigili del fuoco" ai sensi dell'art. 14, c. 1, lett. d) del r.r. n. 4/2017:**

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 625 del 28.12.2022, ha indicato una quota pari allo 0%, salva la riserva relativa agli alloggi che si renderanno eventualmente disponibili nel complesso di Contrada Santa Chiara n. 41, secondo quanto previsto nel bando approvato con determinazione dirigenziale n. 681 del 13.4.2021.

Il Comune di Collebeato, con comunicazione prot. n. 320304 del 13.10.2022, ha indicato una quota pari allo 0%.

- l) **Totale degli alloggi destinati a SAP assegnati nel 2022:**

COMUNE DI BRESCIA	27
COMUNE DI COLLEBEATO	3
ALER BS-CR-MN	99

Al riguardo si precisa che:

- per il Comune di Brescia il dato è riferito all'Avviso 1/2021 e all'Avviso 1/2022;
- per l'ALER di Brescia-Cremona-Mantova il dato è riferito all'Avviso 1/2021 e all'Avviso 1/2022;
- per il Comune di Collebeato il dato è riferito all'Avviso 1/2022.

3. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

Considerato che, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del r.r. 4/2017, il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e attuazione del Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, si riportano di seguito gli aggiornamenti specifici delle misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione rimandando, per quanto non considerato, al Piano Triennale 2021-2023 approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Distrettuale 1 di Brescia con Verbale n. 4 del 13.7.2021.

3.1. Esigenze territoriali del Piano di Zona

Le condizioni di precarietà e fragilità sociale diffuse sul territorio nazionale a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 ulteriormente aggravate dalla recente crisi economica legata all'aumento dei prezzi del gas e dell'energia elettrica, hanno prodotto effetti negativi anche a livello dell'Ambito di Brescia, nonostante che il bacino territoriale possa vantare attività produttive e industriali relativamente stabili.

Si registra un incremento della difficoltà di accesso alla casa nel libero mercato a causa delle ristrettezze economiche, un aumento delle situazioni di morosità incolpevole con conseguente avvio delle procedure di rilascio forzato degli immobili ed una crescente difficoltà a sostenere rate di mutui e prestiti accesi per l'acquisto di abitazioni con avvio di procedure di pignoramento e vendita all'asta degli immobili.

In tale scenario si conferma prevalente la necessità di mantenere attive le iniziative volte al contenimento dell'emergenza abitativa, le misure di sostegno del mantenimento dell'abitazione in locazione sul libero mercato, nonché di sostegno alla ricerca di alloggi e servizi abitativi a prezzi concordati e calmierati destinati a cittadini che non hanno accesso al libero mercato e/o sono esclusi dai servizi abitativi pubblici, sociali e transitori.

Risulta pertanto necessario promuovere iniziative di supporto all'autonomia abitativa attraverso la promozione di locazioni a canone concordato e locazioni con contratti temporanei ai sensi della Legge 431/1998 di alloggi sfitti nonché sostenere nel pagamento dell'affitto i percettori di pensione in situazione di disagio economico.

Alla luce di quanto precedentemente espresso, nel corso del 2023 salvo eventuali situazioni contingibili e non prevedibili ed in base all'effettiva disponibilità di risorse, si provvederà all'attuazione delle misure di seguito indicate.

3.2. Interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato

Nel corso dell'ultimo trimestre del 2022 i Comuni dell'Ambito di Brescia hanno iniziato ad utilizzare i fondi trasferiti con DGR XI/6970/2022 nel rispetto delle indicazioni e dei requisiti stabiliti nelle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato anno 2022 - integrazione della misura di cui alla DGR XI/6491/2022". Il Comune di Brescia ha destinato il 77% delle risorse stanziare con DGR XI/6970/2022 al finanziamento della Misura Unica 2022.

Relativamente alle iniziative programmate per l'anno 2023, con nota P.G. 353539 del 14.11.2022 il Comune di Brescia ha comunicato a Regione Lombardia l'attivazione della Misura Complementare con le modalità indicate al successivo paragrafo a) cui verrà destinato circa il 7% delle risorse residue e la prosecuzione degli interventi destinati agli inquilini morosi incolpevoli sottoposti a sfratto con citazione per la convalida, nel rispetto dei criteri definiti dal D.M. del 30.3.2016 e dalle linee guida di cui all'Allegato 2 della DGR XI/5395 del 18.8.2021, finanziati con il restante 16% dei fondi regionali stanziati con la succitata DGR. In caso di ulteriore trasferimento di risorse regionali destinate alla Misura Unica, il Comune di Brescia valuterà la possibilità di attivare l'iniziativa con le modalità indicate al successivo paragrafo b), fatta salva la possibilità di adeguamento a nuovi criteri regionali di definizione della Misura Unica.

a) Misura Complementare - Sostegno nel pagamento all'affitto a favore di nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di anzianità e/o assimilabili

L'iniziativa mira ad alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in difficoltà a sostenere l'onere del canone di locazione a causa dell'esiguità del proprio reddito derivante esclusivamente da pensione, privi di altre forme di sostegno alla locazione.

Finalità: Sostenere i nuclei familiari in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (ai sensi della l.r. n. 16/2016, art. 1 comma 6) il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro, di vecchiaia o di anzianità, in situazione di disagio economico, ove la spesa per la locazione rappresenta un onere eccessivo (il requisito si verifica laddove la spesa per il canone sia superiore al 20% del reddito).

Attività previste: Erogazione di un contributo economico, in un'unica soluzione, al proprietario dell'immobile locato, a scomputo dei canoni di locazione futuri, a fronte di un impegno a non aumentare il canone per 12 mesi o a rinnovare il contratto in scadenza alle medesime condizioni.

Modalità attuative: A seguito di avviso pubblico si procede alla raccolta delle domande, effettuata con l'ausilio di una piattaforma informatica dedicata.

b) Misura Unica

La definizione delle finalità e delle attività indicate di seguito è coerente con quanto stabilito nelle Linee guida approvate con DGR XI/6970/2022, fatta salva la possibilità di adeguamento a nuovi criteri regionali di definizione della Misura Unica.

Finalità: Sostenere nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (ai sensi della l.r. 16/2016, art.1 comma 6) in disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità, che non abbiano uno sfratto in corso, in difficoltà a pagare il canone di locazione a causa di una contrazione del reddito, per il concorso di una delle seguenti condizioni preferenziali:

- a) Perdita del posto di lavoro;
- b) Consistente riduzione dell'orario di lavoro, che comporti una riduzione di reddito (il calo di reddito è rilevabile dall'ISEE corrente);
- c) Mancato rinnovo dei contratti a termine;
- d) Cessazione di attività libero-professionali;
- e) Malattia grave, decesso di un componente del nucleo familiare

- f) Età al di sotto dei 35 anni di tutti i componenti del nucleo familiare anagrafico;
- g) Il verificarsi di una o più condizioni collegate all'emergenza conseguente all'aumento dei prezzi del gas e dell'elettricità e del suo impatto sulle famiglie e sull'economia;
- h) Il verificarsi di una o più condizioni collegate all'emergenza conseguente al Covid-19.

Sarà ulteriormente possibile definire i requisiti di accesso secondo criteri rispondenti a situazioni territoriali specifiche, nel rispetto dei criteri e dei massimali stabiliti nella D.G.R. XI/6970/2022.

Attività previste: Erogazione di un contributo fino a 8 (otto) mensilità e comunque non oltre € 3.000,00 ad alloggio/contratto direttamente al proprietario (anche in più tranches) per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare, a fronte di un impegno a non avviare procedure di sfratto fino ad un massimo di 12 mesi successivi all'erogazione del contributo.

Modalità attuative: Attraverso il meccanismo dei bandi a sportello con presentazione della domanda di contributo fino all'esaurimento delle risorse stanziare, o in alternativa attraverso la pubblicazione di specifico avviso pubblico a scadenza e formazione di una graduatoria degli aventi diritto.

L'attivazione dell'iniziativa è vincolata al reperimento di risorse comunali o risorse esterne (a titolo esemplificativo e non esaustivo fondi regionali).

3.3. Promozione della locazione ad uso abitativo con contratti a canone concordato di unità immobiliari sfitte a favore dei giovani residenti nel territorio comunale, di cui alla deliberazione di Giunta del Comune di Brescia n. 467 del 24.11.2021

Nell'ambito delle iniziative di promozione dell'autonomia abitativa, per l'anno 2023 il Comune di Brescia prevede di incentivare la mobilità nel settore della locazione e promuove la ricerca dell'autonomia abitativa da parte dei soggetti interessati, ivi compresi i giovani che intendono emanciparsi dalla famiglia d'origine e spesso si trovano in difficoltà a reperire alloggi sul libero mercato.

Sulla scorta dei criteri indicati nella deliberazione di giunta comunale n. 467 del 24.11.2021 si prevede di incentivare la locazione a canone concordato, riservando una quota delle risorse comunali a favore di giovani (singoli o nuclei familiari) residenti nel territorio comunale che non abbiano compiuto 36 (trentasei) anni di età, che abbiano un nucleo familiare con lo stesso requisito anagrafico e che intendano sottoscrivere un regolare contratto di locazione nel mercato privato.

Finalità: reperire unità immobiliari nell'ambito del mercato privato della locazione che, a fronte di un contributo pubblico, possano essere affittate a uso abitativo a nuclei familiari a basso reddito a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 431/1998 nonché agevolare l'accesso al mercato della locazione di giovani under 36 in difficoltà economica a sostenere un canone di locazione di libero mercato; favorire il riposizionamento sul mercato della locazione di unità immobiliari che non necessitino di interventi di ripristino e che siano immediatamente disponibili per la locazione ad uso abitativo, che possa garantire un'entrata certa per i proprietari e, dall'altra parte, l'accesso alla locazione per gli inquilini pagando un canone sostenibile.

Attività previste: Erogazione di un contributo economico direttamente al proprietario dell'immobile sfitto, in un'unica soluzione, che potrà variare in relazione al valore dell'Attestazione ISEE dei futuri conduttori under 36 che intendono trasferire la propria residenza nell'unità immobiliare individuata.

In particolare, l'incentivo alla locazione per i proprietari si sostanzia nel modo seguente:

- Un contributo "una tantum" di euro 1.500,00 a valere su possibili situazioni di morosità da parte del conduttore durante il contratto di locazione;

- L'erogazione di una quota a carico del Comune di Brescia che varia in base all'ISEE del singolo o del nucleo familiare con residenza nell'alloggio individuato. Tale somma può essere un'aliquota del 25%, del 20% o del 15% del valore del canone di locazione per il primo triennio di vigenza del contratto.

Modalità attuative: Si prevede il meccanismo della raccolta delle domande a sportello e l'erogazione di contributi fino ad esaurimento delle risorse disponibili.

3.4. Promozione della locazione temporanea con contratti di natura transitoria di unità immobiliari sfitte o porzioni di immobili sfitti e vincolati alla realizzazione di progetti di accompagnamento all'autonomia abitativa

Per il 2023 il Comune di Brescia promuove l'autonomia abitativa attraverso la cura dei processi di socializzazione e mediazione abitativa, sfruttando la possibilità di locare porzioni di immobili con contratti temporanei di natura transitoria.

Si promuovono percorsi di convivenza tra singoli e/o nuclei familiari oppure forme di condivisione degli spazi al fine di favorire lo sviluppo di percorsi di semi-autonomia abitativa.

Sono coinvolti Enti del Terzo Settore gestori di servizi di accompagnamento all'autonomia abitativa e/o l'Agenzia per la Casa di cui al successivo paragrafo 3.6 che abbiano a disposizione unità immobiliari sfitte e/o porzioni di immobili sfitti nell'ambito del mercato privato della locazione o degli alloggi sociali.

Finalità: Incentivare la locazione di unità immobiliari o porzioni di immobili sfitti che siano immediatamente disponibili per la locazione ad uso abitativo con contratti temporanei della durata massima di 18 mesi non rinnovabili (ai sensi dell'art. 5 comma 1 della Legge 431/1998) e vincolati alla realizzazione di progetti di accompagnamento all'autonomia abitativa, a favore di singoli/nuclei familiari in condizione di fragilità abitativa segnalata dai competenti servizi.

Attività previste: Erogazione di un contributo economico in due tranches, direttamente all'Ente del Terzo Settore o all'Agenzia per la Casa, che potrà variare in relazione al valore dell'Attestazione ISEE dei futuri conduttori.

Modalità attuative: Formazione di un elenco di soggetti qualificati tramite raccolta di manifestazioni d'interesse degli Enti del Terzo Settore o definizione dell'iniziativa nell'ambito della co-progettazione per la ridefinizione dell'Agenzia per la Casa come indicato al successivo paragrafo 3.6.

L'attivazione dell'iniziativa è vincolata al reperimento di risorse comunali o risorse esterne (a titolo esemplificativo e non esaustivo fondi regionali o ministeriali).

3.5. Iniziative per il contenimento delle procedure di sfratto, di cui alla deliberazione di Giunta del Comune di Brescia n. 320 del 27.7.2022

- a) Misure regionali a sostegno degli inquilini morosi in situazione di sfratto per morosità incolpevole. Criteri di attribuzione dei contributi in attuazione della DGR n. XI/5395 del 18.10.2021, e sue eventuali successive modifiche e integrazioni**

Nel 2023 il Comune di Brescia utilizzerà i fondi regionali secondo le indicazioni ed i requisiti stabiliti nell'Allegato A alla deliberazione di Giunta comunale n. 320 del 27.7.2022 con la quale sono state individuate le linee di intervento per l'utilizzo dei fondi regionali, nel rispetto dei criteri di attribuzione dei contributi in attuazione della DGR XI/5395 del 18.10.2021.

Con DGR XI/6970 del 19.9.2022 Regione Lombardia ha disposto la proroga dell'utilizzo delle risorse stanziare con DGR XI/5395/2021 destinate a finanziare misure di contenimento della morosità incolpevole.

Finalità: Permanere dell'inquilino nell'alloggio oggetto di procedura di sfratto attraverso l'erogazione di contributi sia alla parte proprietaria, sia direttamente agli inquilini nei casi espressamente previsti, come di seguito individuati:

- Linea 1 regionale "Mantenimento del contratto" - Contributo in caso di procedimento di sfratto non ancora convalidato;
- Linea 2 regionale "Nuovo Contratto" - Contributo in caso di procedimento di sfratto convalidato - sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato o a canone inferiore a quello di mercato per il medesimo alloggio oggetto della procedura di sfratto;
- Linea 3 regionale "Rinvio" - Contributo in caso di procedimento di sfratto convalidato - differimento del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- Linea 4 regionale "Nuova abitazione" - Contributo in caso di procedimento di sfratto convalidato per la ricerca di una nuova soluzione abitativa.

Le linee di intervento di cui sopra sono disposte a sostegno degli inquilini in condizione di sfratto per morosità incolpevole, titolari di contratto di locazione nel libero mercato, o per un alloggio definito Servizi Abitativi Sociali ai sensi della l.r. 16/2017.

Attività previste: A seguito di valutazione da parte di apposita Commissione viene formulata una proposta di mediazione alla proprietà interessata che comporta anche l'erogazione di un contributo economico e la stipula di specifici accordi tra le parti interessate.

Modalità attuative: Accesso a sportello tramite domanda presentata direttamente dai soggetti sottoposti a procedura di sfratto.

b) Misure comunali a sostegno degli inquilini. Criteri di attribuzione dei contributi

Finalità: Permanere dell'inquilino nell'alloggio oggetto di procedura di sfratto attraverso l'erogazione di contributi sia alla parte proprietaria, sia direttamente agli inquilini nei casi espressamente previsti, come di seguito individuati:

- Linea 1 comunale "Mantenimento del Contratto" - Contributo in caso di procedimento di sfratto per morosità non ancora convalidato;
- Linea 2 comunale "Nuovo contratto" - Contributo in caso di procedimento di sfratto per morosità convalidato - sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato o a canone inferiore a quello di mercato per il medesimo alloggio oggetto della procedura di sfratto;
- Linea 3 comunale "Rinvio" - Contributo in caso di procedimento di sfratto per morosità e per finita locazione convalidato e per alloggio all'asta finalizzato al differimento del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- Linea 4 comunale "Nuova abitazione" - Contributo in caso di procedimento di sfratto per morosità e per finita locazione convalidato e per alloggio all'asta finalizzato alla ricerca di una nuova soluzione abitativa.

L'unità immobiliare deve avere carattere abitativo (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9), non appartenere ai servizi abitativi pubblici (SAP), essere sita nel territorio del Comune di Brescia. L'unità immobiliare deve essere locata nel libero mercato, o essere un alloggio definito Servizi Abitativi Sociali ai sensi della l.r.16/2017 ed essere oggetto di:

- a) sfratto per morosità con atto di intimazione con citazione per la convalida depositato presso il Tribunale;
- b) sfratto per finita locazione con atto di intimazione con citazione per la convalida depositato presso il Tribunale;
- c) decreto di trasferimento coattivo della proprietà di un immobile (proprietario o inquilino di alloggio all'asta a seguito di pignoramento).

Attività previste: A seguito di valutazione da parte di apposita Commissione viene formulata una proposta di mediazione alla proprietà interessata che comporta anche l'erogazione di un contributo economico e la stipula di specifici accordi tra le parti interessate. Fatto salvo il necessario accordo con la proprietà, in caso di particolare e documentata fragilità sociale attestata dai competenti servizi, è ammessa l'integrazione dei contributi di cui sopra con ulteriori importi sulla base di un progetto personalizzato elaborato dal servizio sociale, progetto volto in particolare a favorire la sostenibilità nel tempo del rapporto locatizio.

Modalità attuative: Accesso a sportello tramite domanda presentata direttamente dai soggetti sottoposti a procedura di sfratto. Inoltre, a seguito dell'entrata in vigore delle nuove linee guida della Prefettura, relative al funzionamento del "tavolino sfratti", si prevede, laddove valutato fattibile, un confronto più diretto con la proprietà per favorire l'adesione alle misure.

3.6. Conclusione del progetto "Brescia la mia nuova casa" e avvio di una co-progettazione per l'implementazione dell'Agenzia per la casa dotata di competenze specifiche per la promozione dell'inclusione abitativa

Come specificato nel Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2021-2023 cui si rimanda, nell'ambito del progetto "*Brescia, la mia nuova casa: percorsi di inclusione e cittadinanza attiva della popolazione immigrata in città*" sono attive due Linee progettuali per la promozione dell'inclusione abitativa (Linea 7 e Linea 8) finanziato da fondi ministeriali.

Fino al mese di maggio 2023 la gestione delle attività progettuali è affidata all'Agenzia per la Casa promossa da un R.T.I. con comprovata esperienza nell'ambito delle politiche abitative e di contrasto all'emergenza alloggiativa ed improntata alla realizzazione delle seguenti attività:

- Gestione di un servizio di mediazione abitativa, prevenzione e mutuaione dei conflitti e situazioni di disagio abitativo, promozione dell'integrazione e dell'inclusione sociale;
- Gestione di un servizio informativo, di orientamento e di supporto per la ricerca di adeguate soluzioni abitative nel mercato immobiliare con contratti di locazione a canone concordato e calmierato e/o contratti temporanei di natura transitoria;
- Gestione di servizi di accompagnamento all'autonomia abitativa;
- Conoscenza del contesto immobiliare urbano privato e sociale disponibile alla locazione, formulazione di iniziative di sensibilizzazione e attivazione all'abitare e creazione di una partnership con i maggiori stakeholder nel settore abitativo privato e sociale.

A seguire la ridefinizione dell'Agenzia per la casa tramite co-progettazione finanziata con fondi comunali ed eventuali ulteriori risorse che dovessero rendersi disponibili per la medesima finalità (es. fondi regionali, fondi ministeriali). Le finalità che l'Agenzia per la Casa dovrà raggiungere, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono così identificate:

- Venire incontro ad esigenze emergenziali e temporanee di persone in condizione di fragilità sociale che non riescono a trovare risposta nei servizi abitativi pubblici implementando anche forme di co-housing;
- Fornire una risposta abitativa temporanea alle famiglie in uscita da altri servizi comunali, quali il SAI, in difficoltà a reperire alloggi sul mercato;
- Fornire temporaneamente, in generale, alle famiglie in difficoltà residenti a Brescia, alloggi a canoni contenuti;
- fornire servizi di orientamento all'autonomia abitativa, favorendo l'incontro fra domanda e offerta

Destinatari dei servizi oggetto di co-progettazione sono persone sole e famiglie, anche migranti residenti a Brescia in situazione di fragilità.

3.7. Iniziative promosse dal Comune di Collebeato

Il Comune di Collebeato, attraverso fondi propri di bilancio, nel 2023 conferma le iniziative già attuate nel 2022 e in particolare azioni volte a ridurre l'incidenza del canone sul reddito dei nuclei familiari in condizione economica disagiata che utilizzano unità immobiliari in locazione in forza di regolari contratti.

Il Comune adotta un'iniziativa finalizzata a sostenere i nuclei familiari a basso reddito, in locazione sul libero mercato in condizione economica disagiata.

L'Amministrazione Comunale ha ancora in essere un accordo con Banca Etica, società partecipata dal Comune stesso, per l'erogazione di micro-crediti a favore di nuclei familiari in fragilità socio economica, con l'obiettivo di ottenere finanziamenti che permettano il versamento della cauzione e per i canoni di locazione, relativi alle abitazioni principali. Finalità di tale accordo è il reperimento di abitazioni sul mercato privato.

4. DISCIPLINA TRANSITORIA

4.1. Assegnazioni alloggi a canone moderato ai sensi del r.r. 1/2004

Ai sensi dell'art. 28, c. 9, del r.r. n. 4/2017, fino all'entrata in vigore del regolamento regionale sui servizi abitativi sociali di cui all'art. 32, c. 3, della l.r. n. 16/2016, per l'assegnazione degli alloggi a canone moderato continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al r.r. n. 1/2004.

Per il 2023 il Comune di Brescia valuterà l'attivazione di uno specifico bando per l'assegnazione degli alloggi a canone moderato collocati sul territorio comunale, di proprietà del medesimo ente e di ALER di Brescia-Cremona-Mantova.

5. NOTE

La stesura del presente Piano ha visto il raccordo del Comune di Brescia con il Comune di Collebeato e con ALER U.O.G. di Brescia, a cui è stata trasmessa la bozza per il parere preliminare all'approvazione da parte dell'Assemblea dei Sindaci (art. 4, c. 4, del r.r. n. 4/2017).

A completamento del presente documento si allega il Report sintetico estratto dal modulo di Programmazione della Piattaforma Informatica Regionale 2023.