



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Ambito territoriale-sociale 1
di Brescia

ANNO
2025

Sommario

1. INTRODUZIONE	2
2. SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE	3
2.1 Le modifiche in corso.....	3
2.2 Ricognizione delle unità abitative.....	5
3. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE	17
3.1 Esigenze abitative dell'Ambito di Brescia (mercato locazione privata).....	17
3.2 Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato.....	19
3.3 Iniziative per il contenimento delle procedure di sfratto, di cui alla deliberazione di Giunta del Comune di Brescia n. 320 del 27.7.2022.....	19
3.4. Co-progettazione Agenzia per l'Abitare (ex Agenzia per la Casa).....	21
3.5. Programmi per la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della l.r. n. 16/2016 e ss.mm. e ii. ed alla DGR X/6072 del 29 dicembre 2016	22
3.6 Iniziative promosse dal Comune di Collebeato.....	22
4. DISCIPLINA TRANSITORIA	23
4.1 Assegnazioni alloggi a canone moderato ai sensi del r.r. n. 1/2004.....	23
5. NOTE	23

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, co. 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. n. 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.

L'obiettivo prioritario del Piano Triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali è l'integrazione delle 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; invece, lo strumento deputato all'aggiornamento del Piano Triennale è il Piano Annuale, come specificato all'art. 4 del r.r. n. 4/2017.

In data 12 marzo 2024, l'Assemblea dei Sindaci ha approvato il Piano Triennale dell'offerta dei Servizi abitativi pubblici e sociali 2023-2025, di cui il presente Piano Annuale 2025 costituisce l'aggiornamento.

L'**Ambito territoriale** di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito Territoriale Sociale 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 territoriale-sociale 1 di Brescia, 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 Modifiche al quadro normativo

Con DGR n. XII/252 del 8 maggio 2023, Regione Lombardia ha stabilito di individuare nel tavolo tecnico istituito con la DGR n. XI/5305 del 4 ottobre 2021 la sede in cui definire le opportune modifiche da apportare al regolamento regionale n. 4/2017, in modo da tener conto delle decisioni della Corte costituzionale nel frattempo intervenute in tema di edilizia residenziale pubblica, oltre che della Sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 820/2023.

Al momento, in conseguenza a quanto previsto dalla citata DGR n. XII/252 del 8 maggio 2023, Regione Lombardia ha deliberato con DGR n. XII/2564 del 17 giugno 2024 di prorogare al 31 dicembre 2024 e comunque non oltre la data di adeguamento della piattaforma informatica regionale, l'efficacia di quanto previsto dalla DGR 4177/2020 limitatamente all'applicazione dell'Ordinanza del Tribunale di Milano RG n. 23608/2018 e come riportato dalla DGR 3679/2020 ai punti 1) e 2) del dispositivo, ossia:

- che le assegnazioni avvengano in applicazione di quanto previsto nella citata ordinanza del Tribunale di Milano e come riportato dalla DGR n. 3679/2020 ai punti 1), 2) e 5) del dispositivo;
(punto 2 del dispositivo della DGR XI 4177/2020, primo capoverso)
- che comuni e ALER procedano all'assegnazione delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) applicando quanto di seguito disposto:
 - a) nei confronti di tutti i soggetti richiedenti (cittadini italiani, cittadini di uno Stato dell'UE, cittadini extra UE), non è più richiesta la verifica del possesso del requisito della residenza anagrafica o dello svolgimento di attività lavorativa in regione Lombardia per almeno cinque anni nel periodo immediatamente precedente la presentazione della domanda, di cui all'art. 7, comma 1, lett. b), del regolamento regionale 4/2017, essendo a tal fine sufficiente l'accertamento del mero possesso della residenza anagrafica o dello svolgimento di attività lavorativa nel territorio regionale;
 - b) nei confronti dello straniero titolare del permesso per protezione internazionale e dello straniero titolare del permesso umanitario, ex art. 5, comma 6, d.lgs. n. 286/1998, e del permesso per "casi speciali", la titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili siti nel paese di provenienza non rileva ai fini del possesso del requisito di cui all'articolo 7, comma 1, lett. d), del regolamento regionale 4/2017;
 - c) i cittadini extra UE - diversi da quelli di cui alla lett. b) - devono poter documentare l'assenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili ubicati all'estero alle stesse condizioni previste per i cittadini italiani e UE in generale; pertanto, ai suddetti cittadini extra UE non è richiesta la documentazione di cui al secondo periodo della lett. d) del comma 1 dell'articolo 7 del regolamento regionale 4/2017, diretta ad

attestare che tutti i componenti del nucleo familiare non possiedono alloggi adeguati nel paese di provenienza;

d) per i cittadini extra UE di cui alla lett. c) è di conseguenza esclusa la valutazione dell'adeguatezza dell'immobile all'estero sulla base del criterio della metratura di cui alla tabella dell'articolo 7, comma 1, lett. d), del regolamento regionale 4/2017;

(punto 1) del dispositivo della DGR 3679/2020)

- di stabilire che per tutti i richiedenti collocati nelle graduatorie definitive di cui al regolamento regionale n. 4/2017, ivi compresi quelli riammessi ai sensi della lett. e) del punto 1), nonché per i richiedenti l'assegnazione di un servizio abitativo transitorio, ai sensi dell'articolo 23, comma 13 della legge regionale n. 16/2016, la verifica in ordine alla titolarità dei diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, ubicati all'estero, venga effettuata attraverso la documentazione fiscale e la dichiarazione Isee presentata, fermo restando che l'omessa dichiarazione della titolarità di tali diritti è sanzionabile ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

(punto 2) del dispositivo della DGR 3679/2020)

Inoltre, sempre in applicazione quanto previsto dalla citata DGR n. XII/252 del 8 maggio 2023, con DGR n. XII/2335 del 20 maggio 2024, la Giunta regionale ha approvato alcune modifiche all'attuale regolamento regionale n. 4/2017 e, ad oggi, si rimane in attesa da parte della competente commissione consiliare del parere previsto dall'articolo 42 dello "Statuto d'autonomia della Lombardia", in base al quale i regolamenti regionali di esecuzione e di attuazione di leggi regionali sono approvati dalla Giunta regionale previo parere obbligatorio dalla commissione consiliare competente.

Si segnala, infine, l'adozione del regolamento per i servizi abitativi sociali (r.r. n. 12/2022) previsto dall'articolo 28 comma 9 del regolamento regionale n. 4/2017, per il quale ad oggi mancano ancora le DGR attuative.

2.2 Ricognizione delle unità abitative

Al fine di predisporre il Piano Annuale, il Comune capofila avvia, entro il 31 ottobre di ciascun anno, la ricognizione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici e sociali che si prevede di assegnare nel corso dell'anno solare successivo, come indicato dall'art. 4, comma 1 del r.r. 4/2017.

Per quanto riguarda l'approvazione del Piano Annuale 2025, il procedimento per la ricognizione dell'offerta abitativa è stato aperto in data 16.9.2024 dal Comune di Brescia che, in qualità di ente capofila, ha richiesto al Comune di Collebeato e all'ALER territorialmente competente i dati necessari per la stesura del presente piano (vedasi nota n. 299885/2024 P.G. del 13.9.2024). La ricognizione si è chiusa in data 4.11.2024 con il reperimento di tutti i dati necessari.

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, indicati da ciascun ente sulla relativa sezione della Piattaforma informatica regionale, come previsto dall'art. 4, comma 2, del r.r. n. 4/2017 (a tal proposito vedasi n. 326560/2024 P.G. del 4.10.2024: dati del Comune di Collebeato; n. 359976/2024 P.G. del 30.10.2024: dati forniti da ALER Brescia-Cremona-Mantova per gli alloggi comunali in gestione; n. 348298/2024 P.G. del 22.10.2024 e n. 38777/2025 P.G. del 31.1.2025: dati forniti da ALER Brescia-Cremona-Mantova per gli alloggi di proprietà).

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

Ente proprietario	Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	Alloggi destinati a servizi abitativi sociali (SAS - ex canone moderato)	Totale degli alloggi per singolo ente proprietario
COMUNE DI BRESCIA	2.129	289	2.418
COMUNE DI COLLEBEATO	16	0	16
ALER BS-CR-MN	2.730	110	2.840

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 31.12.2024 (P.G. 38777/2025).

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

- alloggi SAP: 2727 sono ubicati nel comune di Brescia e 3 nel comune di Collebeato;
- alloggi SAS: tutti ubicati nel comune di Brescia.

b) 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	0
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	0

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 4.2.2025 (data compilazione "scheda comunicazione annuale" in Piattaforma); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 3.2.2025 (data compilazione "scheda comunicazione annuale" in Piattaforma).

Si precisa che il citato art. 10 fa capo al Titolo III del r.r. n. 4/2017 "Assegnazione e gestione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici".

c) Alloggi oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	82
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	72

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 31.12.2024 (P.G. 38777/2025).

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

- 51 alloggi sono in carico all'Ufficio Manutenzione di ALER di Brescia-Cremona-Mantova come comunicato dall'ente gestore con n. 359976/2024 P.G. del 30.10.2024;
- 31 alloggi sono inseriti in un elenco di interventi da programmare nell'anno direttamente dal Settore Edilizia Abitativa Pubblica e Progetti Complessi del Comune di Brescia, come da comunicazione del 18.9.2024 del Responsabile del Servizio interventi infrastrutturali strategici ed edilizia abitativa pubblica (prot. Aler n. 53265/2024 del 24.9.2024).

Sulla base del trend 2024, si prevede che entro il 31.12.2025 saranno resi disponibili circa 31 alloggi degli 82 attualmente in manutenzione.

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

- 2 alloggi sono ubicati nel Comune di Collebeato e sono inseriti in piani e programmi di ristrutturazione;
- 34 alloggi sono ubicati nel comune di Brescia e sono inseriti in piani e programmi di ristrutturazione;

- 36 alloggi ubicati nel comune di Brescia sono in carico all'Ufficio Manutenzione di ALER di Brescia-Cremona-Mantova e presumibilmente saranno assegnabili nel 2025.

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAS - ex canone moderato)	COMUNE DI BRESCIA	4
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	3

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 22.10.2024 (P.G. 348298/2025).

Al riguardo si precisa che tutti gli alloggi SAS indicati in tabella sono ricompresi in piani di manutenzione ordinaria.

d) Alloggi oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2025

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	0(*)
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	0

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 22.10.2024 (P.G. 348298/2025).

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAS - ex canone moderato)	COMUNE DI BRESCIA	0(*)
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	0

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 22.10.2024 (P.G. 348298/2025).

(*) Si veda comunicazione del 18.9.2024 del Responsabile del Servizio interventi infrastrutturali strategici ed edilizia abitativa pubblica (prot. Aler n. 53265/2024 del 24.9.2024).

e) Alloggi attualmente liberi e assegnabili e alloggi che si libereranno nel corso dell'anno 2025 per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (*turn-over*)

A prescindere dalla destinazione d'uso degli alloggi (se SAP o SAS), questi possono essere destinati a diversi utilizzi:

- cambi alloggio ordinari e straordinari;
- riserva per i Servizi Abitativi Transitori (SAT) di cui alla lettera j);
- valorizzazioni;
- inserimento in Avvisi e Bandi pubblici per assegnazione.

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) già liberi e assegnabili	COMUNE DI BRESCIA	79
	COMUNE DI COLLEBEATO	1
	ALER BS-CR-MN	6

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 31.12.2024 (P.G. 38777/2025).

Rispetto agli alloggi SAP di proprietà del Comune di Brescia attualmente liberi e assegnabili, si specifica che, come comunicato dall'ente gestore con n. 359976/2024 P.G. del 30.10.2024, 13 di questi erano già opzionati per possibili assegnazioni SAT o cambi alloggio.

Rispetto agli alloggi SAP di proprietà dell'ALER di Brescia-Cremona-Mantova si precisa che tutti gli alloggi attualmente liberi sono ubicati nel comune di Brescia.

Rispetto alla comunicazione effettuata dal Comune di Collebeato n. 326560/2024 P.G. del 4.10.2024, si specifica che si prevedeva di assegnare tale alloggio entro il 31.12.2024.

Alloggi destinati a servizi abitativi sociali (SAS - ex canone moderato) già liberi e assegnabili	COMUNE DI BRESCIA	15
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	6

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 22.10.2024 (P.G. 348298/2025).

Con DGR n. X/6163 del 30 gennaio 2017, Regione Lombardia ha approvato le indicazioni per l'aggiornamento dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio, specificando che gli alloggi a Canone moderato ex l.r. 27/2009, Canone Convenzionato ex l.r. 27/2009, Locazione Temporanea, Locazione a termine (l. 179/92) e Locazione permanente (l. 179/92) sono da classificare tra le unità immobiliari la cui destinazione d'uso è "Servizio Abitativo Sociale" (SAS).

Rispetto alla possibilità di inserire alloggi SAS a Bando, si segnala che, in data 29 dicembre 2022 è stato adottato il r.r. n. 12/2022, “Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali”, tuttavia, mancando di esso le relative DGR attuative, per il momento continua ad applicarsi il regolamento regionale n. 1/2004).

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) <i>turn-over</i>	COMUNE DI BRESCIA	45
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	45

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 31.12.2024 (P.G. 38777/2025).

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAS - ex canone moderato) <i>turn-over</i>	COMUNE DI BRESCIA	3
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	3

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 22.10.2024 (P.G. 348298/2025).

Sia per quanto riguarda gli alloggi SAP, che per quanto riguarda gli alloggi SAS, il dato del turn-over è stimato sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio e, in particolare per quanto riguarda gli alloggi di proprietà del Comune di Brescia e dell'ALER di Brescia-Cremona-Mantova, viene calcolato tenendo conto delle disdette pervenute.

Tuttavia, gli alloggi che si libereranno nel corso del 2025 per effetto del *turn-over*, prevedibilmente non diventeranno tutti assegnabili entro il 31.12.2025, in quanto gli alloggi rilasciati a seguito di disdetta, pur venendo liberati dagli inquilini uscenti, non tornano immediatamente assegnabili: vanno recuperati e mantenuti prima che si possa procedere con nuove assegnazioni.

f) Alloggi conferiti da soggetti privati ai sensi dell'art. 23, comma 2, della l.r. n. 16/2016

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	0
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	0

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 4.2.2025 (data compilazione “scheda comunicazione annuale” in Piattaforma); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 3.2.2025 (data compilazione “scheda comunicazione annuale” in Piattaforma).

Alloggi destinati a servizi abitativi (SAS - ex canone moderato)	COMUNE DI BRESCIA	0
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	0

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 4.2.2025 (data compilazione "scheda comunicazione annuale" in Piattaforma); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 3.2.2025 (data compilazione "scheda comunicazione annuale" in Piattaforma).

Rispetto agli alloggi con destinazione d'uso SAS, si specifica che il regolamento regionale di riferimento è il n. 12 del 29 dicembre 2022 *"Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali"*, il quale manca ancora delle DGR attuative.

g) Totale degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno 2025

Il Comunicato regionale n. 45 del 2.4.2019 considera il numero complessivo delle unità abitative che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno oggetto di programmazione come totale dato dalla somma del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f).

Pertanto le tabelle di seguito riportate contengono i dati nelle modalità richieste da Regione Lombardia, con l'aggiunta degli alloggi di proprietà del Comune di Brescia per i quali sarà ampliata la convenzione in essere con l'ente gestore. Tuttavia, per una maggiore comprensione, si rimanda alle note alle tabelle precedenti.

Rispetto al totale degli alloggi prevedibilmente disponibili, si segnala inoltre che i numeri indicati in tabella sono l'espressione di una previsione che riguarda l'intero anno 2025.

Infine, come già esplicitato alla lettera e), a prescindere dalla destinazione d'uso degli alloggi (se SAP o SAS), questi possono essere destinati a diversi utilizzi:

- cambi alloggio ordinari e straordinari;
- riserva per i Servizi Abitativi Transitori (SAT) di cui alla lettera j);
- valorizzazioni;
- inserimento in Avvisi e Bandi pubblici.

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	210
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	123

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 31.12.2024 (P.G. 38777/2025).

Rispetto agli alloggi SAP di proprietà del Comune di Brescia, sulla base di quanto comunicato dall'ente gestore con n. 359976/2024 P.G. del 30.10.2024, si precisa quanto segue:

- 66 unità erano già libere e disponibili per SAP, come indicato alla lettera e);
- 13 unità erano opzionate per possibili assegnazioni SAT o cambi alloggio, come indicato alla lettera e);
- 45 unità presumibilmente si libereranno nel corso del 2025 per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari, secondo quanto già indicato alla lettera e);
- 4 unità si renderanno disponibili a seguito dell'ampliamento della convenzione in essere con l'ente gestore ALER di Brescia-Cremona-Mantova come già indicato alla lettera e);
- 82 unità sono oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, come precedentemente indicato alla lettera c).

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

- 121 alloggi sono ubicati nel Comune di Brescia;
- 2 alloggi sono ubicati nel Comune di Collebeato.

Alloggi destinati a servizi abitativi (SAS - ex canone moderato)	COMUNE DI BRESCIA	22
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	12

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 22.10.2024 (P.G. 348298/2025).

Secondo quanto comunicato dall'ente gestore con n. 359976/2024 P.G. del 30.10.2024, per gli alloggi di proprietà del Comune di Brescia si precisa quanto segue:

- 15 alloggi risultano liberi come indicato alla lettera e);
- 3 alloggi si libereranno per effetto del turn-over come indicato alla lettera e);
- 4 alloggi sono attualmente ricompresi in piani di manutenzione ordinaria.

Per gli alloggi di proprietà di ALER di Brescia-Cremona-Mantova, si precisa che:

- 6 alloggi sono liberi come indicato alla lettera e);
- 3 alloggi si libereranno per effetto del turn-over come indicato alla lettera e);
- 3 alloggi sono attualmente ricompresi in piani di manutenzione ordinaria.

h) 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, comma 3, della l.r. n. 16/2016 e dell'art. 13, comma 3, del r.r. n. 4/2017:

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 86 del 5.3.2025, ha previsto una percentuale pari al 40%.

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 326560/2024 P.G. del 4.10.2024, ha mantenuto la percentuale del 20%.

- i) Eventuale altra categoria di particolare e motivata rilevanza sociale di cui all'art. 14, comma 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. 86 del 5.3.2025, ha individuato la categoria: *"Nuclei che alla data di presentazione della domanda sono in carico al Progetto di contenimento sfratti del Comune di Brescia e nuclei assegnatari di un alloggio del servizio abitativo transitorio, il cui contratto non è più rinnovabile per il raggiungimento dei cinque anni previsti dalla normativa"*.

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 326560/2024 P.G. del 4.10.2024, ha individuato la categoria: *"Donne vittime di violenza (in carico ai centri antiviolenza)"*.

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, comma 1, lett. d) del r.r. n. 4/2017:

Il Comune di Brescia, con determinazione dirigenziale n. 2587 del 22.10.2024, ha approvato lo schema di bando per l'assegnazione in locazione a canone concordato degli alloggi di proprietà comunale siti in contrada santa Chiara n. 41 riservati ad appartenenti al Ministero della Giustizia, ai dipendenti della Prefettura di Brescia, alle Forze dell'Ordine e al Corpo dei Vigili del Fuoco. Il bando resterà aperto dal 4.11.2024 al 4.11.2026: pertanto, si considera rispettata la percentuale prevista dall'articolo all'articolo 14, comma 1, lett. d) del regolamento regionale n. 4/2017.

Il Comune di Collebeato, con comunicazione n. 326560/2024 P.G. del 4.10.2024, ha indicato una quota pari allo 0%.

- j) Alloggi che saranno destinati ai servizi abitativi transitori (SAT) nel corso del 2025**

Ai sensi della legge regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii., della DGR n. XI/6101 del 14.03.2022 e del Regolamento Comunale, i Servizi Abitativi Transitori (SAT) sono unità abitative da assegnare per un periodo massimo di cinque anni a particolari categorie di destinatari:

- a) nuclei familiari che debbano forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole, accertata

ai sensi dell'art.2 del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30 marzo 2016, nel pagamento del canone di locazione;

b) nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei sei mesi precedenti la presentazione della domanda, a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole, come sopra accertata, nel pagamento del canone di locazione e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;

c) nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei sei mesi precedenti la presentazione della domanda a causa di sua inagibilità dovuta ad evento calamitoso, dichiarata da organismo tecnicamente competente e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;

d) nuclei familiari che debbano forzatamente rilasciare l'alloggio di proprietà in cui abitano a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole, come sopra accertata;

e) nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio di proprietà in cui abitavano, a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato, emesso nei sei mesi precedenti la data di presentazione della domanda, per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole, come sopra accertata, e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;

f) nuclei familiari privi di alloggio, o che necessitano in ogni caso di urgente sistemazione abitativa;

g) nuclei che si trovino in ulteriori condizioni previste dalle disposizioni regionali relative ai servizi abitativi transitori, alle condizioni stabilite nelle disposizioni medesime.

COMUNE DI BRESCIA	25*
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	0

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 4.2.2025 (data compilazione "scheda comunicazione annuale" in Piattaforma);

dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024);

dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 22.10.2024 (P.G. 348298/2025).

Rispetto ai Servizi Abitativi Transitori, si precisa che nel corso del 2025 si procederà all'assegnazione, all'interno delle convocazioni bimestrali del Nucleo di Valutazione, indicativamente di 4 alloggi fino ad esaurimento del totale degli alloggi messi a disposizione.

* Si prevede, inoltre, la possibilità di aggiungere ulteriori unità abitative che si renderanno eventualmente disponibili, afferenti a specifici progetti di autonomia abitativa, da assegnare in sede di convocazioni straordinarie del Nucleo di Valutazione.

k) Totale degli alloggi assegnati nel corso del 2024

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	43
	COMUNE DI COLLEBEATO	1
	ALER BS-CR-MN	115

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 4.2.2025 (data compilazione "scheda comunicazione annuale" in Piattaforma);
 dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024);
 dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 31.12.2024 (P.G. 38777/2025).

Al riguardo si precisa che:

- nel corso del 2024 il Comune di Brescia ha assegnato 13 alloggi inseriti nell'Avviso SAP n. 1/2023 e 30 alloggi inseriti nell'Avviso SAP n. 1/2024.

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAS - ex canone moderato)	COMUNE DI BRESCIA	9
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	8

Dati del Comune di Brescia aggiornati al 30.10.2024 (P.G. 359976/2024); dati del Comune di Collebeato aggiornati al 3.10.2024 (P.G. 326560/2024); dati di ALER Brescia-Cremona-Mantova aggiornati al 22.10.2024 (P.G. 348298/2025).

2.3 Assegnazioni previste per il 2025

Al fine di facilitare la comprensione delle dinamiche che si svilupperanno del corso del 2025, con le seguenti tabelle si intende mettere in rilievo il numero degli alloggi che saranno messi a bando, in base alle diverse tipologie previste dalle norme regionali in tema di assegnazione di alloggi pubblici.

Le previsioni effettuate sono stabilite sulla scorta dei dati forniti da ALER Brescia-Cremona-Mantova e dal Comune di Collebeato, facenti parte dell'Ambito Territoriale di riferimento.

Per quanto attiene agli alloggi del Servizio Abitativo Pubblico (SAP), assegnabili a nuclei familiari la cui attestazione Isee non superi i 16.000 euro, nell'anno 2025 il bando, salvo cause di forza maggiore, prevedere la seguente disponibilità di alloggi:

Alloggi SAP da assegnare tramite bando	COMUNE DI BRESCIA	36
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	55(*)

In base all'art. 15, comma 4-bis del regolamento regionale n. 4/2017, qualora si rendano disponibili unità abitative dopo la pubblicazione dell'avviso, gli enti proprietari possono proporre l'assegnazione delle medesime unità abitative ai nuclei familiari in ordine di graduatoria fino all'approvazione della graduatoria definitiva relativa all'avviso successivo.

Pertanto, qualora nel corso dell'anno 2025 gli interventi di manutenzione previsti da Aler e dai Comuni dell'Ambito venissero completati, sarebbe possibile incrementare con nuovi alloggi il numero previsionale sopra riportato.

(*) Con comunicazione n. 38777/2025 P.G. del 31.1.2025, l'ALER di Brescia-Cremona-Mantova, specifica che 5 unità sono state inserite in data 27.1.2025 nell'Avviso SAP n. 1/2024 e 50 unità dovrebbero essere inserite, man mano che si renderanno disponibili, nell'Avviso SAP di prossima apertura.

Gli alloggi del **Servizio Abitativo Sociale (SAS - ex canone moderato)**, invece, sono assegnabili a nuclei familiari in possesso di una attestazione Isee tra i 14.000 e 40.000 euro. Per questa tipologia di alloggi, si prevede di mettere a bando i seguenti numeri:

Alloggi SAS (ex canone moderato) da assegnare tramite bando	COMUNE DI BRESCIA	10
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	9

Gli alloggi del **Servizio Abitativo Transitorio (SAT)**, infine, sono destinati a nuclei familiari la cui attestazione Isee non superi i 16.000 euro e che si trovino in emergenza abitativa, così come meglio descritto al punto j) del precedente capitolo 2.2 – *Ricognizione delle unità abitative*.

In base alla disponibilità alloggiativa risultante al momento della stesura del presente Piano, sarà messo a disposizione per il SAT il seguente numero di alloggi:

Alloggi SAT da assegnare come indicato alla lettera j)	COMUNE DI BRESCIA	25
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	0

Il numero di alloggi sopra esposto potrà variare in aumento o in diminuzione in base all'andamento degli sfratti che verranno effettivamente resi esecutivi da parte dell'autorità giudiziaria e in base al variare del numero degli alloggi disponibili per ciascun ente proprietario (si veda lett. j) sopra).

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

3.1 Esigenze abitative dell'Ambito di Brescia (mercato locazione privata)

La puntuale mappatura del mercato locativo nel Comune di Brescia, effettuata dall'Agenzia per l'Abitare (ex Agenzia per la Casa) a partire dall'anno 2022, rappresenta un andamento del mercato privato locale delle locazioni in linea con il *trend* nazionale, condizionato da alcuni fattori. Nel 2024, in particolare, si è registrato quanto di seguito riportato:

- l'andamento del mercato immobiliare è maggiormente improntato alla vendita, anche a seguito dell'esaurimento dei sostegni economici governativi (es. contributo ex 110%);
- l'ambito della locazione di alloggi sfitti nel lungo periodo ed in particolare con contratto a canone concordato (art. 2, comma 3 Legge n. 438/1998) non risulta redditizio per i proprietari degli alloggi che puntano maggiormente alle locazioni di breve durata;
- la domanda di locazione risulta notevolmente superiore rispetto all'offerta di alloggi sfitti, determinando una situazione di penuria che di fatto giustifica l'alto valore locativo che viene richiesto dai proprietari, in una logica di puro mercato. Si conferma il meccanismo selettivo nel quale solo gli affittuari con buone garanzie di solvibilità e disponibilità economiche possono accedere al mercato della locazione privata, pur muovendosi in un'offerta ormai ristretta;
- la difficoltà nel locare alloggi a favore di nuclei di provenienza straniera si è estesa anche le famiglie economicamente solvibili. Sul versante socio-culturale, restano presenti tensioni legate alla modalità utilizzo degli spazi abitativi o sviluppatesi in determinati contesti abitativi;
- la diminuzione di situazioni di morosità incolpevole per calo di reddito e l'aumento delle procedure di rilascio forzato degli immobili per finita locazione.

Nell'analisi del fenomeno abitativo si conferma il rafforzamento del legame tra disagio abitativo e povertà economica dei nuclei familiari. Il disagio abitativo è in espansione e coinvolge fasce di popolazione fino a pochi anni fa meno a rischio a causa della graduale erosione del potere d'acquisto dei redditi (cosiddetta fascia grigia). I costi connessi alle abitazioni non si limitano al canone di locazione o al versamento della rata del mutuo. Sono da conteggiare i costi per le utenze, le spese condominiali, gli oneri per le manutenzioni degli alloggi e degli immobili. Nell'ultimo triennio l'incidenza di queste spese sui bilanci familiari è aumentata più che proporzionalmente. Altro fattore in espansione, di natura strutturale, è la progressiva modifica della conformazione demografica della popolazione, che si può riassumere nei suoi tratti essenziali, così come indicati da Regione Lombardia nel Piano Regione dei Servizi Abitativi 2022-2024:

- il normale processo di invecchiamento, con conseguente diminuzione della capacità economica dovuta progressiva riduzione dei redditi da pensione ed al ridursi del sostegno familiare;
- l'aumento del numero dei nuclei familiari e la progressiva nuclearizzazione: a causa dell'allungamento delle aspettative di vita media e dell'instabilità dei rapporti di coppia, si registra un incremento dei nuclei composti da una sola persona (spesso anziana), da un unico genitore con figli minori (spesso madre), da genitori separati/divorziati, con le prevedibili difficoltà legate alla necessità di affrontare le spese abitative con un unico reddito.

L'Agenzia per la Casa proseguirà l'attività di monitoraggio delle condizioni abitative nel contesto territoriale, con l'obiettivo di raccogliere dati e informazioni attraverso i quali sviluppare specifiche politiche locali e programmare gli interventi abitativi nel breve, medio e lungo periodo.

Anche per il 2025 per il Comune di Brescia è rilevante proseguire gli sforzi avviati sul fronte del contenimento dell'emergenza abitativa e per il supporto al mantenimento dell'abitazione in locazione. Nella programmazione annuale si valuta la disponibilità di risorse locali e regionali per definire gli interventi attuabili.

Nel 2024 Regione Lombardia non ha stanziato ulteriori fondi per l'attivazione delle iniziative suindicate. Regione Lombardia ha inoltre esaurito le risorse disponibili per il Fondo inquilini morosi incolpevoli, istituito dall'articolo dal Decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102. I fondi assegnati al Comune di Brescia nel 2023 pari a complessivi € 62.623,00 sono in esaurimento. È auspicabile una riallocazione di risorse regionali per l'anno 2025. Fatta salva la possibilità di ricevere ulteriori finanziamenti regionali per specifiche iniziative, il Comune di Brescia intende ottimizzare e destinare prioritariamente le risorse locali ed eventualmente quelle regionali nell'ambito del progetto di contenimento degli sfratti.

3.2 Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato

Utilizzo eventuali nuovi fondi a favore di inquilini morosi incolpevoli sottoposti a sfratto con citazione per la convalida.

Essendo in esaurimento le risorse assegnate con DGR XII/1001/2023 "Perlaffitto", qualora Regione Lombardia assegnasse nuovi fondi per la medesima linea di intervento, questi verranno utilizzati, in parte o totalmente, per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole, nel rispetto dei criteri definiti dal Decreto Ministeriale del 30 marzo 2016 e dalle linee guida per l'attuazione delle iniziative a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli - Allegato 2 alla DGR XI/5395 del 18 ottobre 2021, o di eventuali nuove linee guida aggiornate.

3.3 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 comunali a sostegno degli inquilini. Criteri di attribuzione dei contributi.

Nel 2025 il Comune utilizzerà contributi comunali al fine di contenere le procedure di sfratto per morosità incolpevole, mantenendo l'estensione della platea di possibili beneficiari anche a nuclei familiari con procedure di sfratto per finita locazione ed escomi derivanti da trasferimenti di proprietà nell'ambito di aste giudiziarie.

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.

b) 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.

Eventuali nuovi fondi regionali destinati alla morosità incolpevole verranno utilizzati 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 specifiche linee di intervento, nel rispetto dei criteri di attribuzione dei contributi in attuazione della DGR XI/5395 del 18.10.2021.

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, relative sia alle misure regionali che a quelle comunali, sono disposte a sostegno degli inquilini in condizione di sfratto, titolari di contratto di locazione nel libero mercato, o di alloggio definito Servizi Abitativi Sociali ai sensi della l.r. n. 16/2017. 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) ed essere sita nel territorio del Comune di Brescia.

Attività previste: a seguito di valutazione da parte di apposita Commissione viene formulata una proposta alla proprietà interessata, anche con tavoli di mediazione per favorire l'adesione alle misure, che comporta 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.

3.4. Co-progettazione Agenzia per la Casa

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 51 del 16.2.2023 l'Amministrazione Comunale di Brescia ha dato avvio all'Agenzia per la Casa una co-progettazione in collaborazione con soggetti del Terzo Settore, costituiti in ATS (Associazione Temporanea di Scopo), con i quali vengono definiti gli interventi a sostegno dell'abitare sul territorio comunale. Nell'ambito della co-progettazione, il Comune di Brescia ha messo a disposizione alcune unità immobiliari di proprietà comunale, ivi compresi beni immobili confiscati alla criminalità organizzata. L'Agenzia si configura come un progetto dinamico, oggetto di costante monitoraggio e revisione da parte di un tavolo di coprogettazione permanente, a fronte di ogni variazione dovuta, a titolo esemplificativo, alla messa a disposizione di nuovi alloggi e/o all'ottenimento di ulteriori finanziamenti pubblici (es. fondi ministeriali, regionali o comunitari) o privati.

Per il suo funzionamento l'Agenzia ha attivato un Tavolo di coordinamento, formato dal Responsabile del Settore Servizi Sociali comunale, dal Responsabile del Servizio Casa e Housing Sociale comunale e dai rappresentanti dell'ATS e un Tavolo tecnico-operativo, formato da referenti dei Servizi Sociali territoriali, del Progetto Contenimento sfratti comunale e dell'ATS.

Il Tavolo di coordinamento ha il compito di definire le linee guida operative e le scelte strategiche che indirizzano l'azione dell'Agenzia a fronte di ogni variazione dovuta alla messa a disposizione di nuovi alloggi e/o all'ottenimento di ulteriori finanziamenti pubblici o privati. Il tavolo Tecnico-operativo ha il compito di definire il percorso alloggiativo più adeguato per i nuclei familiari individuati.

Destinatari delle attività progettuali sono persone singole e nuclei familiari in difficoltà a reperire una soluzione abitativa, individuati dal Comune di Brescia in collaborazione con l'ATS. Gli interventi dell'Agenzia sono prioritariamente indirizzati a risolvere specifiche situazioni di disagio abitativo, in particolare:

- emergenza abitativa anche a seguito di sfratto per finita locazione o morosità;
- impossibilità documentata a reperire alloggio sul mercato privato pur in presenza di un reddito;
- particolare fragilità sociale accompagnata da inidoneità della sistemazione attuale, o uscita da unità di offerta sociale o socioassistenziale;
- uscita da progetti di accoglienza per rifugiati/ richiedenti asilo.

Sono n. 49 le unità immobiliari attualmente utilizzate per le specifiche progettualità dell'Agenzia. Tali unità immobiliari sono di proprietà del Comune di Brescia, di ALER di Brescia-Cremona-Mantova e del Privato Sociale / Enti del Terzo Settore. Le unità immobiliari vengono periodicamente aggiornate dal Tavolo di coordinamento.

3.5. Valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della l.r. n. 16/2016 e ss.mm. e ii. e alla DGR X/6072 del 29 dicembre 2016

Nell'ottica di implementare lo strumento della valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, di cui all'articolo 28 della l.r. n. 16/2016 e ss.mm. ii. e alla DGR X/6072 del 29 dicembre 2016, in grado di salvaguardare la vocazione sociale del patrimonio, favorire il mix abitativo e contribuire alla sostenibilità, nel 2025 il Comune di Brescia intende destinare alla valorizzazione alternativa prevista dalla normativa regionale fino a n. 25 unità immobiliari di proprietà, ubicate sul territorio comunale, anche non assegnabili per carenze manutentive.

Verranno attivate le forme di utilizzo previste dall'art. 31 della l.r. 16/2016 così come specificate nella DGR XI/6072/2016, in particolare la locazione nello stato di fatto di unità immobiliari a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale.

L'obiettivo è quello di garantire uno stock abitativo destinato a rispondere in modo più adeguato all'emergenza abitativa, anche a seguito di sfratto per finita locazione o morosità, all'impossibilità documentata di reperire un alloggio sul mercato privato pur in presenza di un reddito, a situazioni di particolare fragilità sociale accompagnata da inidoneità della sistemazione alloggiativa.

3.6 Iniziative promosse dal Comune di Collebeato

Il Comune di Collebeato, attraverso fondi propri di bilancio, nel 2025 conferma le iniziative già attuate a partire dal 2022 e, in particolare, le 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 di Collebeato 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. n. 1/2004

Ai sensi dell'articolo 28 comma 9 del r.r. n. 4/2017, fino all'entrata in vigore del regolamento regionale sui servizi abitativi sociali di cui all'articolo 32 comma 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. In data 29 dicembre 2022 è stato adottato il regolamento regionale n. 12/2022, *"Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali"*, tuttavia, mancando di esso le relative DGR attuative, per il momento continua ad applicarsi il regolamento regionale n. 1/2004.

5. NOTE

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