



COMUNE DI BRESCIA



COMUNE DI COLLEBEATO



# PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Ambito territoriale-sociale 1  
di Brescia

**ANNO  
2024**

# Sommario

<b>1. INTRODUZIONE</b> .....	2
<b>2. SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE</b> .....	3
2.1 Recente evoluzione del servizio abitativo pubblico e sociale .....	3
2.2 Ricognizione delle unità abitative.....	5
<b>3. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE</b> .....	10
3.1 Esigenze abitative dell'Ambito di Brescia (mercato locazione privata).....	10
3.2 Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato.....	12
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.....	13
3.4. Co-progettazione Agenzia per la Casa - Comune di Brescia .....	15
3.5 Iniziative promosse dal Comune di Collebeato.....	16
<b>4. DISCIPLINA TRANSITORIA</b> .....	17
4.1 Assegnazioni alloggi a canone moderato ai sensi del r.r. 1/2004 .....	17
<b>5. NOTE</b> .....	17

## 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.

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 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 Recente evoluzione del servizio abitativo pubblico e sociale

Come specificato nella Comunicazione dell'ex assessore Rizzi alla Giunta regionale (*"Misure di semplificazione al fine di favorire l'assegnazione degli alloggi destinati ai servizi abitativi pubblici"*), la cui seduta si è tenuta in data 10 ottobre 2022, la pandemia da Covid-19 ha imposto una revisione della normativa dei servizi abitativi, per quanto la stessa normativa fosse entrata pienamente in vigore solo dalla seconda metà del 2019.

Il filo rosso che ha guidato le varie modifiche operate nel corso degli anni post-pandemici è stato quello di accelerare le assegnazioni, in particolar modo rendendo più elastica la capacità di risposta degli enti, ad esempio prevedendo l'emanazione di un solo avviso SAP all'anno e la possibilità di aggiungere a questo stesso avviso alloggi che si siano resi disponibili successivamente, oppure stabilendo che la scelta degli alloggi indicata in domanda rappresenta una mera "preferenza", ma non è vincolante per l'ente proprietario.

L'innovazione è proseguita con la Legge di semplificazione 2022 (l.r. 9/2022), che ha introdotto la possibilità per la Giunta regionale di sottoscrivere convenzioni con le organizzazioni sindacali degli inquilini per supportare i cittadini nella compilazione della domanda SAP sulla piattaforma informatica regionale, considerando che tale domanda è spesso avanzata da utenti con fragilità economiche e sociali.

Inoltre, l'art. 9 della seconda legge di revisione normativa ordinamentale (l.r. 28/2022) ha apportato, tra le altre, anche le seguenti novità:

- è stata introdotta la possibilità di assegnare le unità abitative residuali presenti nel bando SAP in deroga ai valori minimi e massimi (20%) di superficie utile residenziale stabiliti dal Regolamento regionale n. 4/2017, al fine di non lasciare alloggi inutilizzati;
- è stato consentito all'ente gestore, qualora nel periodo intercorrente tra la presentazione della domanda e l'assegnazione si verifichi una variazione dei componenti del nucleo familiare per nascita o morte o provvedimento dell'Autorità giudiziaria, di assegnare un alloggio, ove disponibile, corrispondente alla nuova composizione del nucleo familiare, compreso il nascituro;
- è stata ampliata la possibilità di subentrare nell'assegnazione nei casi di uscita volontaria dell'assegnatario dal nucleo familiare, limitatamente agli ascendenti e discendenti di primo grado, purché presenti al momento dell'assegnazione o qualora l'ampliamento del nucleo familiare sia stato autorizzato da almeno dodici mesi;
- è stato consentito alla Giunta regionale di autorizzare con un unico provvedimento una valorizzazione alternativa alla vendita della durata di 25 anni (non prorogabile), in presenza di una comprovata esigenza derivante dal piano economico finanziario di

gestione o dal rispetto di un vincolo di destinazione necessario per fruire di un finanziamento pubblico (es. PNRR).

Ma il processo di rinnovamento non può ancora considerarsi terminato, dal momento che la DGR n. XII/252 del 8 maggio 2023 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 entro il 31 dicembre 2023 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. 280/2023. Questo stesso tavolo tecnico avrà il compito di approfondire anche tematiche particolarmente sentite dai Comuni e dalle ALER, come ad esempio la parità di trattamento per quanto attiene il possesso di beni immobili, sia per i cittadini extracomunitari che per quelli comunitari; l'adeguatezza dell'alloggio, che non può riguardare solo la metratura dello stesso; o i casi di pignoramento di un immobile qualora non sia ancora stato emesso il decreto di trasferimento dello stesso.

Si segnala, infine, l'adozione del regolamento per i servizi abitativi sociali previsto dall'articolo 28 comma 9 del Regolamento regionale n. 4/2017, di cui ad oggi mancano ancora le DGR attuative.

Tenuto conto di quanto detto fino ad ora, riportiamo di seguito alcuni tra i provvedimenti che contengono le novità più rilevanti intervenute nel corso dell'ultimo anno in materia di servizi abitativi pubblici e sociali:

- **DGR n. XII/1001 del 25 settembre 2023**, *“Perlaffitto 2023 – sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato”*;
- **DGR n. XII/252 del 8 maggio 2023**, *“Determinazione in ordine alla sentenza n. 820/2023 della Corte di Appello di Milano”*;
- **Regolamento regionale 29 dicembre 2022 n. 13**, *“Modifiche al regolamento regionale 10 ottobre 2019, n. 11 - disciplina del contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari dei servizi abitativi pubblici in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche, in attuazione dell'articolo 25, commi 2 e 3, della legge regionale 16/2016”*;
- **Regolamento regionale 29 dicembre 2022 n. 12**, *“Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali”*;
- **DGR n. XI/7518 del 15 dicembre 2022**, *“Proroga delle determinazioni di cui alle DGR XI/4177/2020 in ordine all'esecuzione dell'ordinanza del Tribunale di Milano, prima civile, depositata in data 27 luglio 2020”*;
- **Legge regionale 13 dicembre 2022 n. 28**, *“Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2022”*;
- **DGR n. XI/7441 del 30 novembre 2022**: *“Approvazione dello schema di protocollo d'intesa tra Regione Lombardia e le organizzazioni sindacali degli inquilini per facilitare i cittadini nella*

presentazione della domanda telematica per l'assegnazione di alloggi destinati a servizio abitativo pubblico nel territorio regionale";

- **DGR n. XI/7317 del 14 novembre 2022**, "Approvazione delle "Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della Legge regionale 8 luglio 2016".

## 2.2 Ricognizione delle unità abitative

Il procedimento per la ricognizione dell'offerta abitativa e l'approvazione del Piano annuale 2024 dell'Ambito è stato aperto in data 20.9.2023 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. 294556/2023 P.G. del 20.9.2023). La ricognizione si è chiusa in data 10/01/2024 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, c. 2, del r.r. n. 4/2017 (a tal proposito vedasi n. 331430/2023 P.G. del 24.10.2023: dati Comune di Collebeato; n. 367843/2023 P.G. del 27.11.2023: dati forniti da ALER Brescia-Cremona-Mantova per gli alloggi comunali in gestione); n. 8491/2024 P.G. del 10/01/2024: dati forniti da ALER Brescia-Cremona-Mantova per gli alloggi di proprietà).

### 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	2131	287
COMUNE DI COLLEBEATO	16	0
ALER BS-CR-MN	2735	114

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

- alloggi SAP: 2732 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	25*
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 8 alloggi, già inseriti nell’elenco degli alloggi SAT. Nel corso dell’anno saranno resi disponibili ulteriori alloggi, fino a concorrenza di una quota pari a 25;
- per i 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;

(\*) Si prevede inoltre la possibilità di aggiungere 2 ulteriori unità abitative che si renderanno eventualmente disponibili a seguito della conclusione di progetti di autonomia abitativa.

**c) Alloggi attualmente liberi destinati a SAP:**

COMUNE DI BRESCIA	55
COMUNE DI COLLEBEATO	1
ALER BS-CR-MN	130

Al riguardo si precisa che:

- rispetto al totale degli alloggi liberi di proprietà del Comune di Brescia segnalati dall’ALER di Brescia-Cremona-Mantova con nota prot. n. 367843/2023 P.G. del 27.11.2023, pari a 55: ad inizio anno si prevede di destinare a SAP tutti gli alloggi disponibili, in quanto dal calcolo sono già stati sottratti quelli che a inizio anno verranno destinati al SAT. Successivamente, nel corso dell’anno, ulteriori alloggi da destinare a SAP e a SAT saranno resi disponibili a seguito della conclusione di lavori di manutenzione e ristrutturazione;
- rispetto al totale di alloggi liberi di proprietà dell’ALER di Brescia-Cremona-Mantova (pari a 130): 100 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	55
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	66

I dati riferiti ad ALER di Brescia-Cremona-Mantova e al 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	0
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	0

**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	113
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	58

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

- 82 alloggi sono in carico all'Ufficio Manutenzioni di ALER di Brescia-Cremona-Mantova;
- 31 alloggi sono oggetto di lavori seguiti direttamente dal Settore Edilizia Abitativa Pubblica e Progetti Complessi del Comune di Brescia, come da comunicazione del 11.10.2023 del Responsabile del Servizio Interventi infrastrutturali strategici ed edilizia abitativa pubblica (prot. Aler n. 58607/2023 del 12.10.2023).

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

- 18 alloggi sono inseriti in piani e programmi di ristrutturazione;
- 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	257
COMUNE DI COLLEBEATO	1
ALER BS-CR-MN	226

Rispetto agli alloggi di proprietà del Comune di Brescia, si precisa quanto segue:

- 55 unità sono già libere e disponibili per SAP, come indicato alla lettera c);
- 21 unità sono già libere e destinate a SAT: di queste 11 già occupate e le restanti 10 saranno destinate alle assegnazioni SAT da effettuarsi nei primi mesi del 2024;
- 55 unità si renderanno disponibili per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (*turn-over*);
- 13 unità si renderanno disponibili a seguito dell'ampliamento della convenzione in essere con l'ente gestore ALER di Brescia-Cremona-Mantova;
- 113 unità si renderanno disponibili nel corso dell'anno per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione come precedentemente specificato alla lettera f).

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

- 224 alloggi sono ubicati nel Comune di Brescia;
- 2 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. 52 del 21.2.2024, ha previsto una percentuale pari al 40%.

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 331430/2023 P.G. del 24.10.2023, ha previsto una percentuale pari al 30%.

**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. 52 del 21.2.2024, 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 n. 331430/2023 P.G. del 24.10.2023, ha individuato la categoria: *"Donne vittime di violenza seguite dai centri antiviolenza"*.

**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. 52 del 21.2.2024, ha previsto che, a seguito di indizione di apposito bando, si procederà con l'assegnazione degli alloggi disponibili e che si renderanno eventualmente disponibili nel complesso valorizzato di Contrada santa Chiara n. 41 agli appartenenti alla categoria "Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco", considerando, pertanto, rispettata la percentuale prevista dall'articolo all'articolo 14, comma 1, lettera d) del Regolamento regionale n. 4/2017.

Il Comune di Collebeato, con comunicazione n. 331430/2023 P.G. del 24.10.2023, ha indicato una quota pari allo 0%.

**l) Totale degli alloggi destinati a SAP assegnati nel 2023:**

COMUNE DI BRESCIA	62
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	86

Al riguardo si precisa che:

- per il Comune di Brescia il dato è riferito all'Avviso 1/2022 e all'Avviso 1/2023;
- per l'ALER di Brescia-Cremona-Mantova il dato è riferito all'Avviso 1/2022 e all'Avviso 1/2023;
- per il Comune di Collebeato il dato è riferito all'Avviso 1/2023.

### **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 2023-2025 approvato dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia.

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

Come è emerso dalla mappatura del mercato locativo nel Comune di Brescia, effettuata dall'Agenzia per la Casa nel corso del 2022, l'andamento del mercato privato delle locazioni locale, in linea con il trend nazionale, è condizionato alcuni fattori riconducibili al fenomeno del disagio abitativo:

- l'andamento attuale del mercato immobiliare è improntato alla vendita e alla ristrutturazione, anche grazie a 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 438/1998) non risulta redditizio per i proprietari degli alloggi che puntano maggiormente alle locazioni brevi (sviluppo del modello Air B&B);
- la domanda di locazione di alloggi risulta notevolmente superiore rispetto all'offerta di abitazioni sfitte, determinando una situazione di penuria che di fatto giustifica l'alto valore locativo che viene richiesto dai proprietari. Pertanto, si genera un meccanismo selettivo nel quale solo gli affittuari con buone garanzie di solvibilità e disponibilità economiche accedono al mercato della locazione privata;
- la difficoltà nel locare alloggi a favore di nuclei di provenienza straniera è correlata più ad aspetti di carattere economico (rischio di morosità, richiesta di garanzie di solvibilità) che ad aspetti di carattere culturale, anche se nel territorio locale sono emerse tensioni in tema di convivenza e modalità utilizzo degli spazi abitativi;
- L'aumento delle situazioni di morosità incolpevole per calo di reddito con avvio delle procedure di rilascio forzato degli immobili, nonché la difficoltà a sostenere rate di mutui e prestiti accesi per l'acquisto delle abitazioni con avvio di procedure di pignoramento e vendita all'asta.

Nell'analisi del fenomeno abitativo emerge il rafforzamento del legame tra disagio abitativo e povertà economica dei nuclei familiari. Il disagio abitativo è un fenomeno in espansione

che inizia a coinvolgere 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: diversi fattori hanno inciso sui redditi e, complessivamente, sulla disponibilità economica delle famiglie. Un fattore di natura emergenziale è quello della persistente crisi economica, aggravata dall'emergenza sanitaria da Covid-19 e dal recente conflitto in Ucraina, che ha determinato un quadro allarmante di precarietà e instabilità lavorativa, con conseguente riduzione della capacità di risparmio delle famiglie. Un fattore 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'aumento della popolazione straniera esposta a problemi di sovraffollamento, scarsa qualità delle abitazioni, emergenza abitativa e rischio povertà.

In tale scenario, per il Comune di Brescia nel 2024 è rilevante proseguire gli sforzi avviati in particolare sul fronte del contenimento dell'emergenza abitativa e nel supporto al mantenimento dell'abitazione in locazione. Nella programmazione annuale si valuta la disponibilità di risorse e gli interventi attuabili per incrementare l'offerta di alloggi e servizi abitativi pubblici e sociali.

Attraverso l'Agenzia per la Casa si proseguirà l'attività di osservatorio 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.

Nel corso del 2023, i fondi erogati da Regione Lombardia sommati alle risorse stanziare direttamente dal bilancio comunale, hanno consentito l'attivazione delle iniziative summenzionate, con particolare riferimento al Progetto contenimento sfratti e alla Misura Complementare per il sostegno alla locazione a favore di percettori di solo reddito da pensione. Ai fini della programmazione annuale 2024, sono emerse forti criticità rispetto all'ammontare ed alla tipologia dei contributi regionali e statali assegnabili all'Ambito. Nel

2023 Regione Lombardia ha ripartito all'Ambito 1 di Brescia fondi per complessivi € 62.623,00 (corrispondenti al 6% del finanziamento 2022 pari ad € 1.026.575,00). 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. È presumibile una riallocazione di risorse regionali anche l'anno 2024. Fatta salva la possibilità di ricevere ulteriori finanziamenti regionali per specifiche iniziative, il Comune di Brescia intende ottimizzare e destinare prioritariamente le risorse regionali per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.

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

#### a) Utilizzo risorse residue DGR XI/6970/2022 a favore di inquilini morosi incolpevoli sottoposti a sfratto con citazione per la convalida

Come indicato dal Decreto Ministeriale del 13 luglio 2022 di trasferimento del Fondo locazione alle Regioni, le risorse assegnate con DGR XI/6970/2022 possono essere utilizzate per le finalità del Fondo inquilini morosi incolpevoli, 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. Gli Enti si impegnano a valutare l'attuazione dell'iniziativa di sostegno rivolta a inquilini con sfratto, con citazione per la convalida, in stato di incolpevolezza, utilizzando le risorse del provvedimento, unicamente in carenza di altre risorse finalizzate ai morosi incolpevoli. Il Comune di Brescia ha esaurito le risorse della DGR XI/5395/2021 nel mese di settembre 2023 ed ha iniziato ad utilizzare i fondi residui della DGR XI/6970/2022 per tale finalità fino ad esaurimento presumibilmente entro il primo semestre del 2024.

#### b) Iniziativa omogenea "PERLAFFITTO" (DGR XII/1001/2023)

In attuazione delle misure per il sostegno alla locazione sul libero mercato, la DGR XII/1001/2023 ha dato avvio ad un'iniziativa omogenea denominata "PERLAFFITTO" destinata a ottimizzare tutte le risorse finanziarie che concorrono a contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.

#### Finalità prioritarie:

- nuovi avvisi per la "misura unica", solo ai sensi delle "linee guida" approvate con DGR 6491/2022 e prosecuzione della "misura complementare" per gli Ambiti che le hanno attivate in precedenza;
- b) spese di gestione, allo scopo di accelerare la spesa dei residui, fino al 10% dell'assegnato 2023;
- c) scorrimento di graduatorie vigenti approvate a seguito di avvisi finanziati dalle DGR 6491/2022 e 6970/2022, previa verifica del permanere dei requisiti dei richiedenti;

- d) quale risposta a situazioni straordinarie di emergenza, laddove si verifichi la perdita dell'alloggio e occorra un sostegno per supportare la ricollocazione in autonoma sistemazione di uno o più nuclei familiari.

Come comunicato a Regione Lombardia, terminati i fondi residui della DGR XI/6970/2022, il Comune di Brescia intende destinare la quota di risorse della DGR XII/1001/2023 ripartite dall'Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.

### **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 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 2024 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 la DGR XII/1001 del 25.9.2023 Regione Lombardia ha disposto la proroga al 31.12.2024 dell'utilizzo delle risorse residue stanziata con DGR XI/6970/2022 destinate a finanziare misure di sostegno al mantenimento dell'alloggio; all'esaurimento delle predette risorse verranno utilizzati i fondi stanziati con DGR XII/1001.

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.

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

In aggiunta alle risorse stanziata da Regione Lombardia, sono previsti dei contributi comunali al fine di estendere la platea di possibili beneficiari anche a nuclei familiari con

procedure di sfratto per finita locazione e 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.

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. 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) e 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 – Comune di Brescia

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 51 del 16.2.2023 l'Amministrazione Comunale di Brescia ha avviato la realizzazione del progetto Agenzia per la Casa Comune di Brescia mediante co-progettazione in collaborazione con soggetti del Terzo Settore, costituiti in ATS (Associazione Temporanea di Scopo), con i quali definire interventi in tema di soluzioni all'emergenza abitativa, sul territorio comunale. Nell'ambito della co-progettazione, il Comune di Brescia mette a disposizione alcune unità immobiliari di proprietà comunale, ivi compresi immobili confiscati alla criminalità organizzata, la cui disponibilità sia acquisita con le modalità previste dalla relativa normativa. L'Agenzia per la Casa Comune di Brescia 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.

Destinatari delle attività dell'Agenzia per la Casa 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 per la Casa 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.

Nella prima fase di intervento sono messi a disposizione alloggi di proprietà del Comune di Brescia, alloggi di proprietà di ALER di Brescia-Cremona-Mantova e alloggi di proprietà del privato sociale / enti del terzo settore. Dei complessivi 34 alloggi individuati 16 sono immediatamente disponibili alla locazione e 18 in ristrutturazione, con presunta disponibilità a partire dal 2024.

Per il suo funzionamento l'Agenzia per la Casa ha attivato un Tavolo di coordinamento, formato dal Responsabile del Settore Servizi Sociali comunale, dal Responsabile del Servizio Casa 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 della Casa, il tavolo tecnico-operativo ha il compito di definire, per ogni nucleo familiare individuato, il percorso alloggiativo più adeguato.



Le azioni strategiche sono come di seguito indicate:

1. AZIONI DI REPERIMENTO DI ALLOGGI NEL MERCATO PRIVATO CON ATTIVAZIONE DELLE RISORSE PRESENTI SUL TERRITORIO

L'Agenzia per la Casa intercetta proprietari nel mercato privato disponibili alla messa a disposizione di alloggi e coinvolge attivamente le agenzie immobiliari territoriali.

2. AZIONI PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOLUZIONI ABITATIVE A CARATTERE TEMPORANEO E DI MEDIO-LUNGA DURATA

È prevista la possibilità di inserimenti alloggiativi con contratti di natura temporanea per un massimo di 18 mesi e inserimenti con contratti a canone concordato e calmierato.

La suddivisione di alloggi in queste due tipologie consente all'Agenzia per la Casa di rispondere in maniera più efficace alle esigenze dei nuclei familiari e di favorire il turn over della affittanza degli alloggi disponibili.

3. AZIONI VOLTE A FORNIRE SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

Si favorirà la costituzione di un fondo di solidarietà da utilizzare per la copertura dei canoni di locazione a beneficio dei nuclei familiari che si troveranno in difficoltà economica.

Si attiveranno interventi di sostegno alla locazione in collaborazione con i servizi sociali comunali e le risorse del territorio.

### **3.5 Iniziative promosse dal Comune di Collebeato**

Il Comune di Collebeato, attraverso fondi propri di bilancio, nel 2024 conferma le iniziative già attuate nel 2022 e nel 2023, 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'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 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 (articolo 4, comma 4, r.r. n. 4/2017).