



COMUNE DI BRESCIA



COMUNE DI COLLEBEATO



PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia

**TRIENNIO
2023-2025**

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
1. IL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA.....	6
2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO	8
2.1 DATI SULLA POPOLAZIONE	8
2.2 APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE	18
2.3 CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE	20
3. QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE	28
3.1 RICOGNIZIONE ALLOGGI DEL COMUNE DI BRESCIA E DEL COMUNE DI COLLEBEATO	28
3.2 RICOGNIZIONE ALLOGGI DI PROPRIETÀ DI ALER BRESCIA-CREMONA-MANTOVA	34
3.3 ANALISI DEL BISOGNO ABITATIVO PUBBLICO	40
4. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	45
4.1 SVILUPPI NELL'AMBITO DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	45
4.2 PROGRAMMI PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO DI CUI ALL'ARTICOLO 28 DELLA L.R. 16/2016 E SS.MM. E II. ED ALLA DGR X/6072 DEL 29 DICEMBRE 2016.....	50
5. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO 2023-2025.....	52
5.1 ESIGENZE ABITATIVE DELL'AMBITO DI BRESCIA (MERCATO LOCAZIONE PRIVATA)	52
5.2 SOSTEGNO AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO	54
5.3 PROGETTO DI CONTENIMENTO DELLE PROCEDURE DI SFRATTO	56
5.4 CO-PROGETTAZIONE AGENZIA PER LA CASA COMUNE DI BRESCIA.....	57
6. CONCLUSIONI	60
7. ASSEGNAZIONI A CANONE MODERATO AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE 1/2004	61
8. NOTE	61

INTRODUZIONE

Oggi più che mai il **tema “casa”** è all’ordine del giorno nel dibattito pubblico, in particolare nei grandi centri urbani per le famiglie che non riescono a far fronte al costo dell’abitazione e per i giovani che faticano a trovare l’autonomia abitativa, ma anche nei piccoli centri, che devono far fronte all’abbandono dei territori e al rischio di emarginazione. La guerra in Ucraina e la crisi energetica, con il conseguente aumento dei prezzi e dell’inflazione, si sono poi aggiunte alla difficile ripresa post-pandemica, andando a esasperare le difficoltà economiche, abitative e sociali da sempre presenti.

Gli interventi di social housing sono definiti a livello europeo dal Cecodhas (Comitato di Coordinamento Europeo per l’Abitare Sociale) come un insieme di attività finalizzate a fornire a famiglie in difficoltà alloggi i cui prezzi risultano inferiori a quelli di mercato. Anche il Decreto ministeriale del 22 aprile 2008, che definisce l’alloggio sociale come l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato, specifica anche che esso è un *“elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”*, sottolineando così che **il bisogno abitativo è una esigenza primaria** e che **per farvi fronte è necessario un insieme di interventi**.

In quest’ottica, negli ultimi anni si è andata delineando una sempre maggiore integrazione dei servizi abitativi con gli altri servizi di welfare gestiti a livello locale da e con altri soggetti pubblici e privati, prevedendo ad esempio servizi di accompagnamento sociale ed educativo, specialmente nel tentativo di non far precipitare i nuclei familiari collocati nell’area della difficoltà abitativa, in quella del vero e proprio disagio.

Ed è proprio per far fronte a tali problematiche che Regione Lombardia ha reso sistematico e programmatico l’intervento pubblico, tramite interventi di contrasto all’emergenza abitativa, misure per sviluppare l’abitare sociale e meccanismi di potenziamento del mercato abitativo privato, favorendo proposte progettuali innovative sul tema delle Politiche Abitative, con priorità d’accesso per coloro che si trovano in situazioni di indigenza e di precarietà abitativa.

Il **Sistema regionale dei servizi abitativi**, pertanto, si articola in:

- a) Servizi abitativi pubblici (SAP): Titolo III della legge regionale n. 16/2016 e artt. 6 ss. del regolamento regionale n. 4/2017;
- b) Servizi abitativi sociali (SAS): Titolo IV della legge regionale n. 16/2016 e regolamento regionale n. 12/2022;
- c) Servizi abitativi transitori (SAT): art. 23, c. 13, della legge regionale n. 16/2016 e DGR n. XI/6101;
- d) Azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione: Titolo V della legge regionale n. 16/2016.

Rispetto al quadro normativo vigente al momento dell'adozione del piano triennale 2021-2023, nel corso degli ultimi anni, abbiamo assistito a una serie di riforme, volte sia a semplificare il procedimento di assegnazione, accelerando le assegnazioni di alloggi SAP, sia ad aumentare le tutele per i cittadini, ad esempio prevedendo una maggior durata di permanenza nei SAT.

Alcune delle modifiche più incisive sono rinvenibili in:

- **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*";
- **Legge regionale 19 maggio 2021 n. 7**, che stabilisce la necessità per i Comuni e le ALER di collaborare in fase istruttoria, al fine di assicurare uniformità di valutazione;
- **Legge regionale 25 maggio 2021 n. 8**, recante modifiche in particolare all'art. 23, comma 13 della legge regionale n. 16/2016 (che permette così di prolungare il periodo di permanenza SAT a cinque anni) e all'art. 43, cui è stato aggiunto il comma 11-quinquies, che dà la possibilità all'ente proprietario di proporre ai nuclei familiari in graduatoria SAP alloggi che si siano resi disponibili dopo la pubblicazione dell'avviso in corso;
- **Regolamento regionale 6 ottobre 2021 n. 6**, recante modifiche al regolamento regionale n. 4/2017 e all'Allegato 1 al medesimo regolamento, specialmente permettendo ai richiedenti di indicare in domanda fino a un massimo di due alloggi, senza rendere vincolante la scelta effettuata;
- **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”;

- **Deliberazione di Giunta regionale 14 marzo 2022 n. XI/6101**, che sostituisce l'allegato alla DGR. XI/2063 del 31 luglio 2019 nell'ambito delle assegnazioni SAT;
- **Legge regionale 20 maggio 2022 n. 9**, che modifica la Legge regionale n. 16/2016 e il regolamento regionale n. 4/2017, prevedendo un coinvolgimento delle organizzazioni sindacali degli inquilini nella presentazione della domanda SAP, rendendo possibile la messa a bando di unità abitative non assegnabili per carenza di manutenzione e riducendo l'obbligo di emanare gli avvisi SAP ad “almeno una volta l'anno”;
- **Legge regionale 13 dicembre 2022 n. 28**, che ha modificato la legge regionale n. 16/2016 rendendo possibile in particolare: assegnare le unità abitative SAP che residuano dopo l'escussione della graduatoria in deroga ai valori minimi e massimi di superficie utile residenziale; assegnare l'unità abitativa tenendo conto della nuova composizione del nucleo familiare, in presenza di specifiche casistiche; autorizzare, con un unico provvedimento, una valorizzazione alternativa alla vendita della durata di 25 anni;
- **DGR n. XI/7518 del 15 dicembre 2022**, in ordine all'esecuzione dell'Ordinanza del Tribunale di Milano Prima civile, depositata il 27 luglio 2020, che ha ritenuto avesse carattere discriminatorio quanto previsto dall'art. 7, comma 1, lett. d) del regolamento regionale n. 4/2017;
- **Regolamento regionale 29 dicembre 2022 n. 12**, avente ad oggetto *“Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali”*;
- **Regolamento regionale 29 dicembre 2022 n. 13**, che ha previsto una misura transitoria e urgente per contrastare l'incremento dei prezzi dei prodotti energetici.

1. IL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA

Il sistema pubblico, così organizzato, offre una garanzia alle fasce più fragili della popolazione, ma necessita di un costante monitoraggio, necessario all'ottimizzazione del patrimonio e del servizio abitativo pubblico. Per questo motivo, la fase programmatoria si impone come indispensabile ed è necessario che consideri le esigenze del territorio e le possibilità presenti sullo stesso in maniera globale, tenendo conto tanto dell'offerta pubblica, quanto di quella privata, con il fine di soddisfare al meglio il fabbisogno abitativo primario.

La **programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale** è disciplinata dall'art. 6 della legge regionale n. 16/2016 e dagli artt. 2 ss. del regolamento regionale n. 4/2017 e a tal fine 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, deputato all'aggiornamento e all'attuazione del piano triennale.

Le indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono state pubblicate con il comunicato regionale del 2 aprile 2019 n. 45 e, con la DGR n. XI/7317, sono state successivamente approvate le *"Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 'Disciplina regionale dei servizi abitativi'"*.

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, per questo la programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale ha come **ambito territoriale di riferimento quello dei piani di zona** di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 (*"Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale e socio-sanitario"*).

All'Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia appartengono tre enti proprietari:

- a) Comune di Brescia;
- b) Comune di Collebeato;

c) ALER di Brescia-Cremona-Mantova.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al **Comune capofila**, designato dall'Assemblea dei sindaci del Piano di Zona: per l'Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia il Comune capofila designato è il Comune di Brescia.

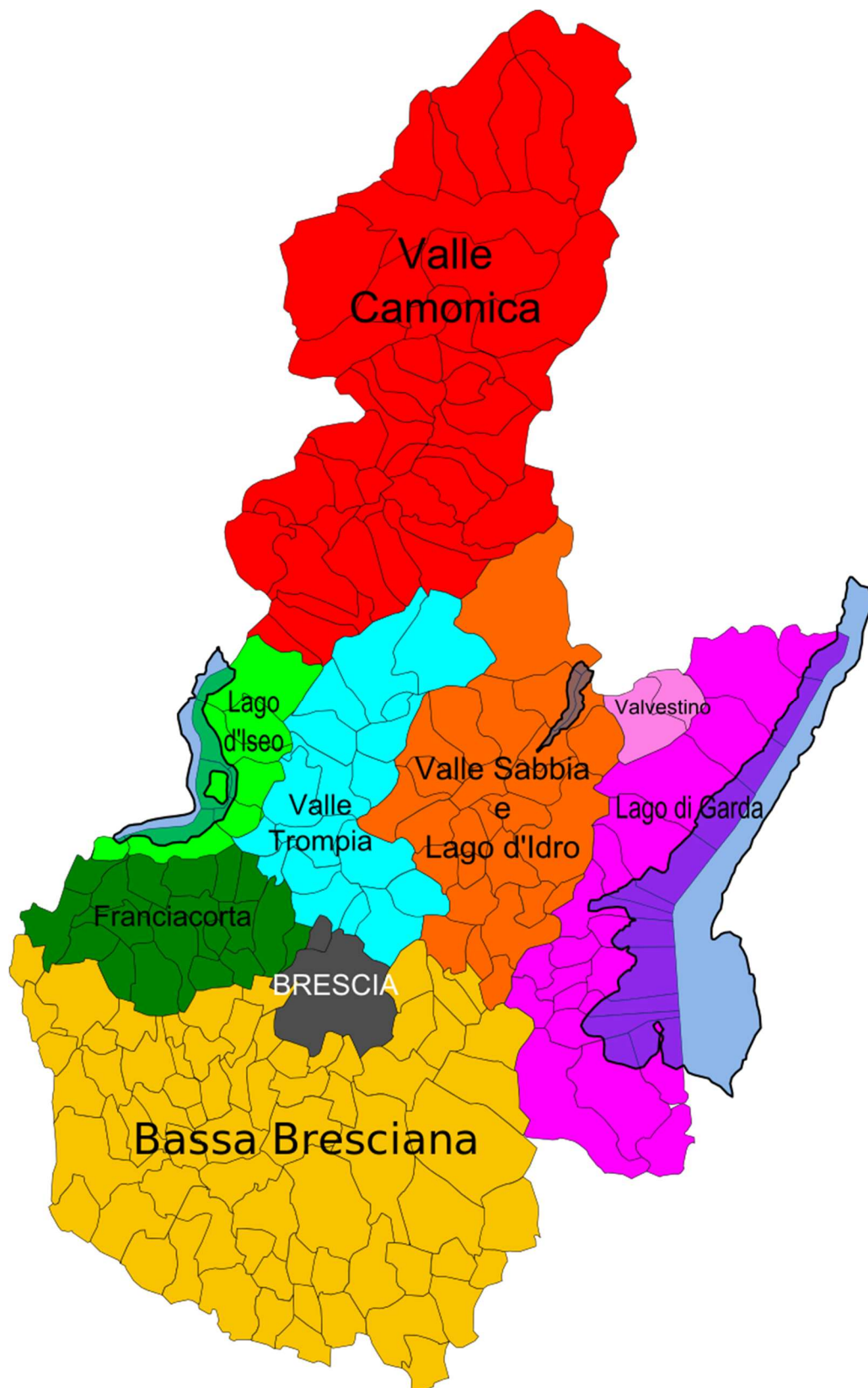
Il 2022 è il primo anno in cui gli Ambiti sono tenuti ad approvare il piano triennale, tuttavia l'Assemblea dei sindaci della Provincia di Brescia, con verbale n. 4 del 13 luglio 2021, ha approvato il primo piano triennale afferente all'Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia. Il presente piano rappresenta perciò il naturale proseguo dell'attività di programmazione e viene steso secondo le indicazioni fornite dalla già citata DGR n. XI/7317, in un'ottica di armonizzazione con il resto degli ambiti della Regione.

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa è suddiviso in quattro sezioni principali:

- **Quadro conoscitivo del territorio:** fornisce gli elementi utili per costruire un quadro di contesto necessario alla predisposizione del Piano (riporta cioè le caratteristiche socio-demografiche dell'Ambito di Brescia e le più recenti dinamiche di contesto entro le quali si forma la domanda abitativa pubblica e sociale locale);
- **Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande:** effettua una ricognizione del patrimonio dei Comuni e delle ALER dell'ambito, rilevando l'andamento delle assegnazioni e la composizione dei nuclei familiari, oltre al dato del turnover degli ultimi anni, così come le dimensioni prevalenti degli alloggi e il numero complessivo degli alloggi utilizzati, assegnabili e sfitti per carenze manutentive;
- **Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali:** delinea le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta SAP e SAS sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa;
- **Misure per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione per il triennio:** definisce le linee di azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa.

2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

La Provincia di Brescia è suddivisa in ambiti territoriali e distrettuali. L'Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia è composto dal Comune di Brescia e dal Comune di Collebeato, in colore grigio scuro nella figura.



2.1 Dati sulla popolazione

In generale si può dire che la consistenza della popolazione nei due Comuni dell'Ambito ha subito lievi oscillazioni, nonostante l'infuriare dell'epidemia di Covid-19, e un andamento simile si è osservato anche nel resto della provincia di Brescia.

	Popolazione totale (n. residenti)			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	196.134	196.340	197.304	195.906
Collebeato	4.643	4.597	4.538	4.479
Provincia	1.254.419	1.255.437	1.255.709	1.253.157

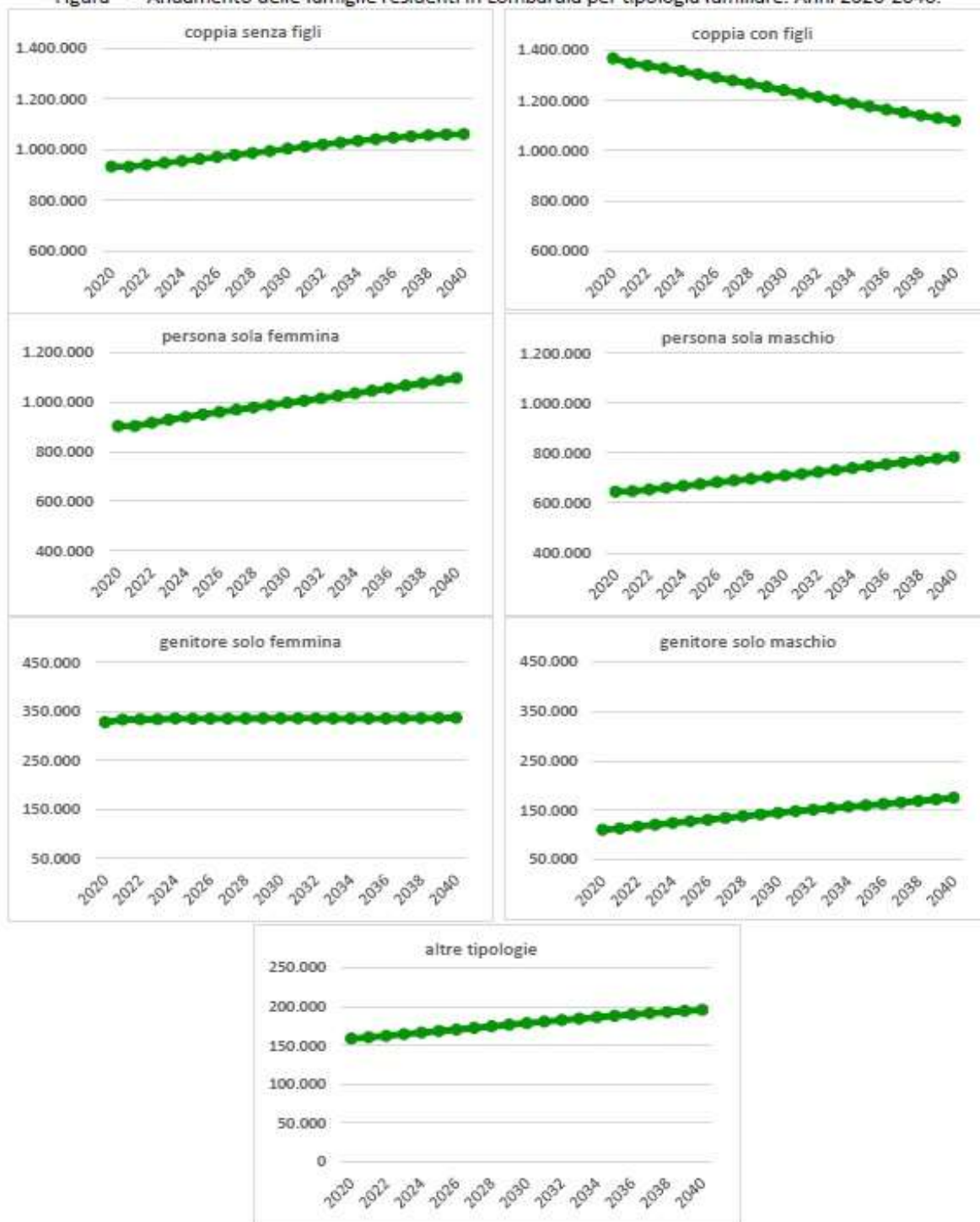
Fonte: dati.istat.it, demo.istat.it, esploradati.censimentopopolazione.istat.it

	TOTALE famiglie			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	92.751	93.224	95.372	94.870
Collebeato	2.016	2.017	2.027	2.008
Provincia	534.626	537.809	546.392	545.421

Fonte: esploradati.censimentopopolazione.istat.it

Tuttavia, come evidenzia anche il Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024: *“Nei prossimi decenni è prevista la crescita del numero di famiglie residenti in Lombardia (+3,7% nel 2030 e +7,2% nel 2040), secondo le elaborazioni di Polis-Lombardia2 sui dati ISTAT. Di contro, **il numero medio di componenti nel nucleo familiare si assottiglierà sempre di più**, in risposta alle tendenze sociodemografiche in atto. Se al 1° gennaio 2020 il 30% delle famiglie residenti nella regione sono composte da una coppia con figli, nel giro di un decennio si prevede che la percentuale possa calare fino al 26,9% e fino al 23,5% nel 2040. Si osserverà, al contrario, un aumento di coppie senza figli e soprattutto di persone sole”*.

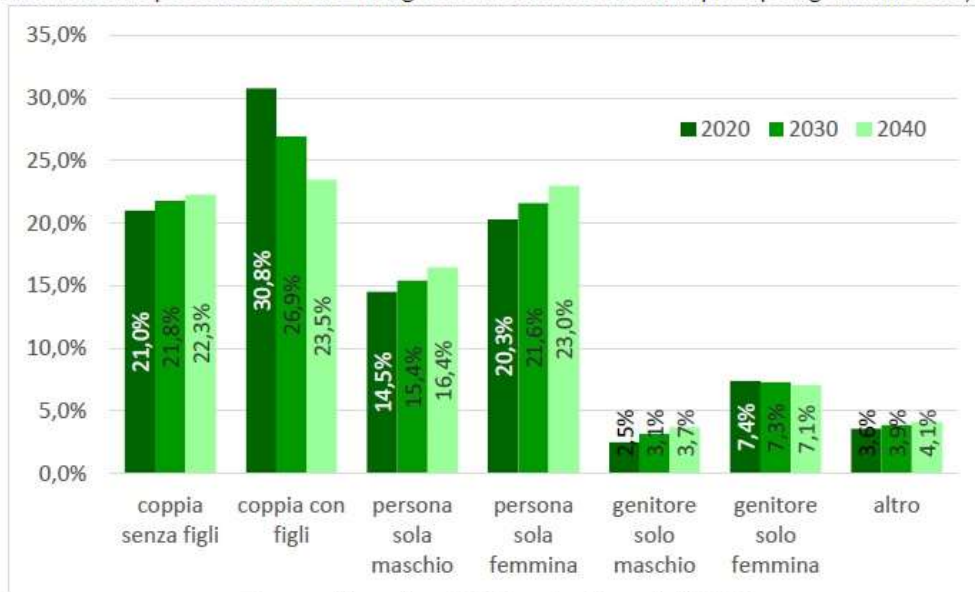
Figura – Andamento delle famiglie residenti in Lombardia per tipologia familiare. Anni 2020-2040.



Fonte: elaborazione Polis-Lombardia su dati ISTAT

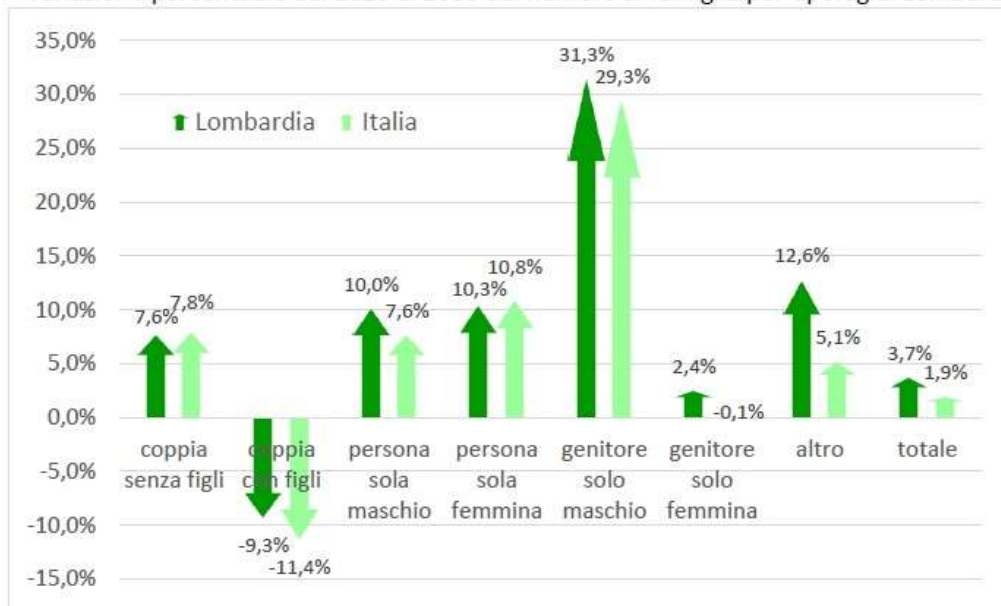
Inoltre, il documento *“Indicatori demografici. Focus sulle province lombarde. Anno 2021”* edito da Polis Lombardia, rileva che *“La previsione del numero di famiglie per tipologia osservata in Lombardia è in linea sia nel breve (anno 2030) che nel medio periodo (anno 2040) con quanto previsto al livello nazionale, con il già citato calo delle coppie con figli e l’aumento maggiore, in termini percentuali, per i padri soli con figli e più in generale per le persone sole”*, come visibile nelle figure sotto riportate.

Figura – Distribuzione percentuale delle famiglie residenti in Lombardia per tipologia. Anni 2020, 2030, 2040.



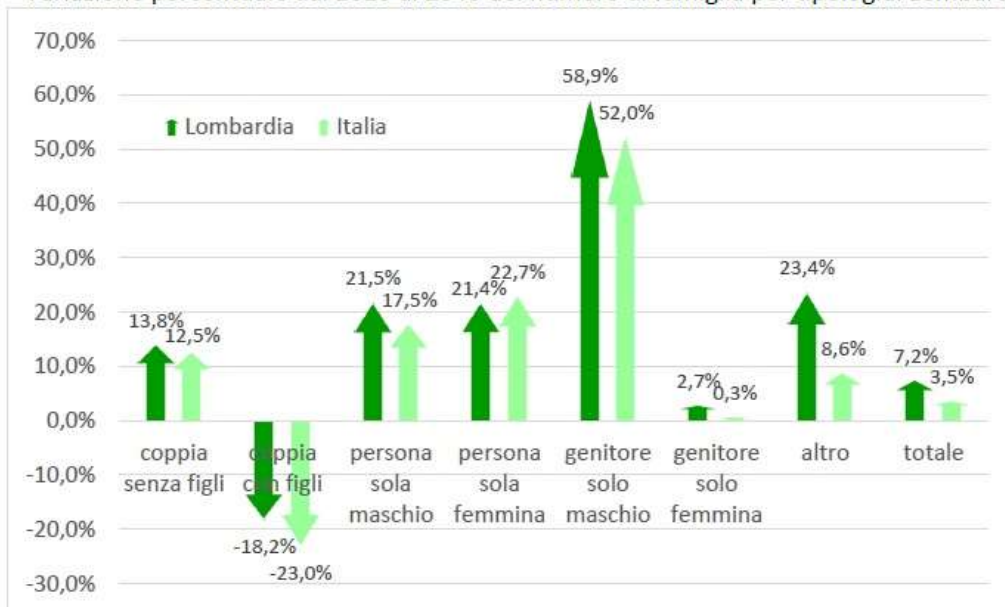
Fonte: elaborazione PoliS-Lombardia su dati ISTAT

Figura – Variazione percentuale dal 2020 al 2030 del numero di famiglia per tipologia. Lombardia e Italia.



Fonte: elaborazione PoliS-Lombardia su dati ISTAT

Figura – Variazione percentuale dal 2020 al 2040 del numero di famiglia per tipologia. Lombardia e Italia.



Fonte: elaborazione PoliS-Lombardia su dati ISTAT

In effetti, il progressivo aumento delle famiglie mononucleari è un trend rilevabile anche nel Comune di Brescia e, complessivamente, nel resto della provincia. Questo va tenuto presente in special modo perché l'esposizione alla povertà muta al variare di alcune specifiche caratteristiche del nucleo familiare: **le famiglie monocomponente, infatti, sono più esposte al rischio di cadere in povertà rispetto alle coppie.**

	Famiglie mononucleari			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	40.591	41.172	43.760	43.575
Collebeato	627	636	667	674
Provincia	178.749	181.714	191.576	190.736

Fonte: esploradati.censimentopopolazione.istat.it

	Famiglie di DUE componenti			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	24.483	24.540	24.441	24.415
Collebeato	651	659	671	661
Provincia	149.547	151.294	152.950	153.628

Fonte: esploradati.censimentopopolazione.istat.it

	Famiglie di TRE componenti			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	13.555	13.424	13.261	13.070
Collebeato	370	364	352	335
Provincia	100.301	99.469	98.474	97.946

Fonte: esploradati.censimentopopolazione.istat.it

	Famiglie di QUATTRO componenti			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	9.766	9.643	9.590	9.554
Collebeato	290	286	263	264
Provincia	76.889	76.163	74.876	74.684

Fonte: esploradati.censimentopopolazione.istat.it

	Famiglie di OLTRE QUATTRO componenti			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	4.356	4.445	4.320	4.256
Collebeato	78	72	74	74
Provincia	29.140	29.169	28.516	28.427

Fonte: esploradati.censimentopopolazione.istat.it

La consistenza del nucleo, tuttavia, non è l'unico indice demografico da tenere monitorato se si vuole valutare il rischio povertà sul proprio territorio. Questo perché tale fattore entra in sinergia altre condizioni, in particolare con la **cittadinanza** dei soggetti: secondo i dati elaborati nel 2019 da Polis-Lombardia su rilevazione ISTAT, infatti, oltre il 25% delle famiglie di componenti stranieri risulta essere povera. Tale dato non va sottovalutato, soprattutto se si tiene presente che la popolazione residente è caratterizzata da un alto numero di cittadini stranieri, come emerge dai dati sotto riportati.

	Popolazione italiana			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	160.067	160.156	159.584	159.021
Collebeato	4.466	4.433	4.360	4.306
Provincia	1.102.891	1.103.617	1.100.001	1.100.302

Fonte: dati.istat.it, demo.istat.it, esploradati.censimentopopolazione.istat.it

	Popolazione UE (Italia esclusa)			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	5.508	5.682	5.531	5.599
Collebeato	33	29	26	29
Provincia	30.315	30.637	30.200	30.125

Fonte: dati.istat.it, demo.istat.it, esploradati.censimentopopolazione.istat.it

	Popolazione non UE			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	30.559	30.502	32.189	31.286
Collebeato	144	135	152	144
Provincia	121.213	121.183	125.508	122.730

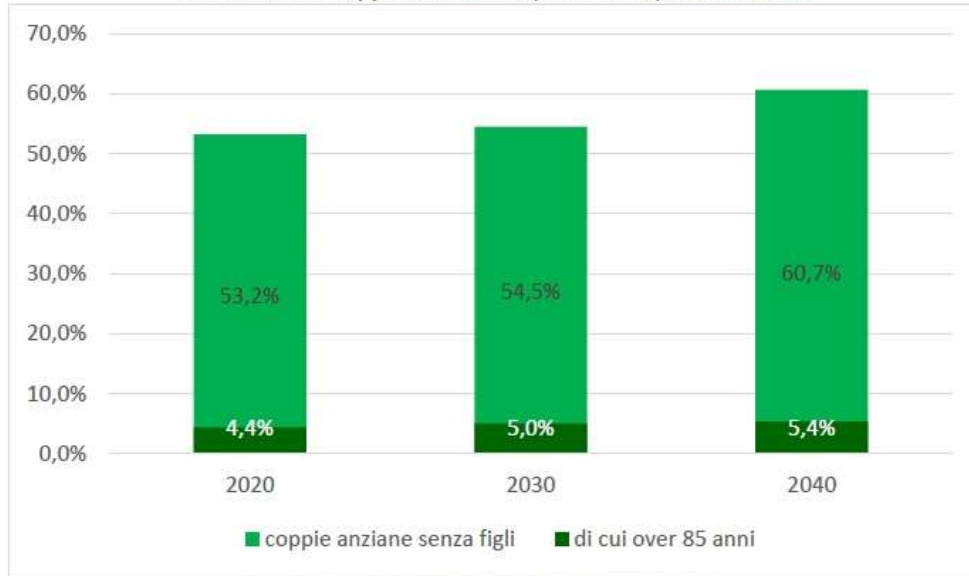
Fonte: dati.istat.it, demo.istat.it, esploradati.censimentopopolazione.istat.it

Infine, lo stesso Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024 evidenzia come tenderà ad aumentare anche l'invecchiamento della popolazione, che porterà ad avere sempre più coppie anziane senza figli e soprattutto **sempre più persone anziane che vivono sole**: *“Nel 2020 la popolazione lombarda che viveva in coppia senza figli con più di 65 anni era pari al 53,2%, percentuale che tenderà ad aumentare fino al 54,5% nel 2030 e oltre il 60% nel 2040. Tale invecchiamento è evidente osservando anche l'età media delle persone sole che passerà dai 62,9 anni del 2020 ai 63,8 del 2030 per poi crescere ancora fino a 64,8 anni nel 2040”*.

Infatti, il già citato documento *“Indicatori demografici. Focus sulle provincie lombarde. Anno 2021”* rileva come *“Nonostante l'eccesso di mortalità dovuto alla pandemia, che riguarda soprattutto le fasce più anziane della popolazione, l'età media della popolazione italiana continua a crescere, salendo, a livello nazionale, da 45,9 anni all'inizio del 2021 a 46,2 all'inizio del 2022. In particolare, è cresciuta la quota di popolazione ultrasessantacinquenne (da 23,5% a 23,8%), che si stima intorno ai 14 milioni 46 mila individui a inizio 2022 (+105 mila), mentre al contrario risultano in diminuzione sia gli individui in età attiva (i 15-64enni scendono dal 63,6% al 63,5%) sia i ragazzi fino a 14 anni (dal 12,9% al 12,7% del totale)”*.

Ciò significa che in Lombardia l'invecchiamento della popolazione porterà ad avere sempre più popolazione anziana che vive in coppia senza figli: se al 2020 il 53,2% della popolazione lombarda che viveva in coppia senza figli aveva più di 65 anni (e il 4,4% più di 85 anni), nel 2030 tale percentuale si prevede possa salire fino a 54,5% (e 5,0% per quanto riguarda i grandi anziani) e nel 2040 oltre il 60% (fonte: *“Indicatori demografici. Focus sulle province lombarde. Anno 2021”*).

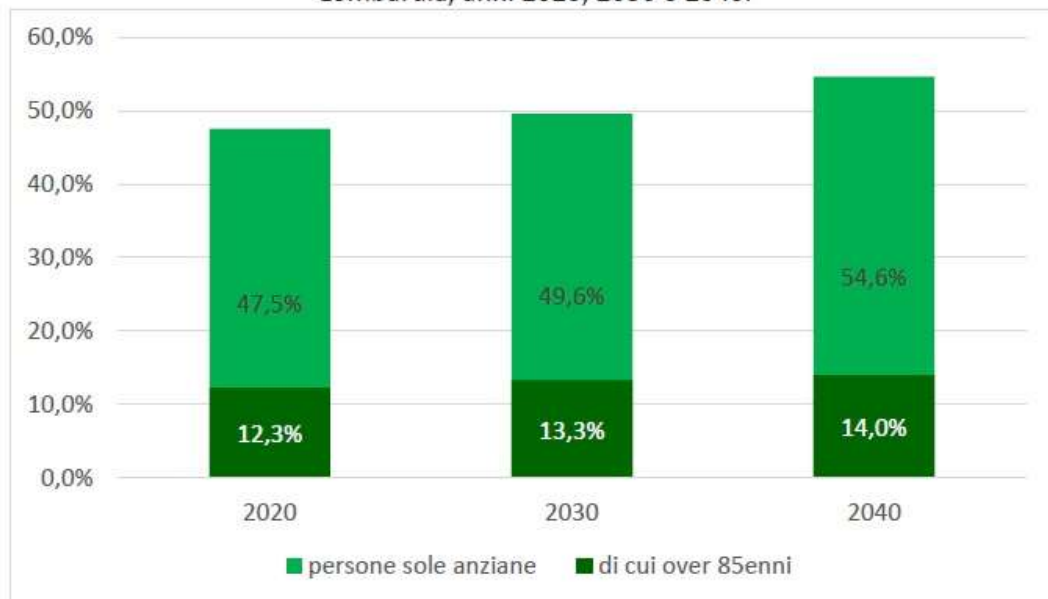
Figura – Incidenza percentuale delle persone anziane che vivono in coppia senza figli sul totale delle persone che vivono in coppia. Lombardia, anni 2020, 2030 e 2040.



Fonte: elaborazione PoliS-Lombardia su dati ISTAT

Ancor più evidente è l'invecchiamento delle persone sole: se al 1° gennaio 2020 tra le persone che vivono sole il 47,5% aveva più di 65 anni (e il 12,3% più di 85 anni), tale incidenza tenderà a crescere significativamente e nel 2040 si prevede che il 14% delle persone sole residenti in Lombardia avrà più di 85 anni (fonte: "Indicatori demografici. Focus sulle province lombarde. Anno 2021").

Figura – Incidenza percentuale delle persone sole anziane sul totale delle persone che vivono sole. Lombardia, anni 2020, 2030 e 2040.



Fonte: elaborazione PoliS-Lombardia su dati ISTAT

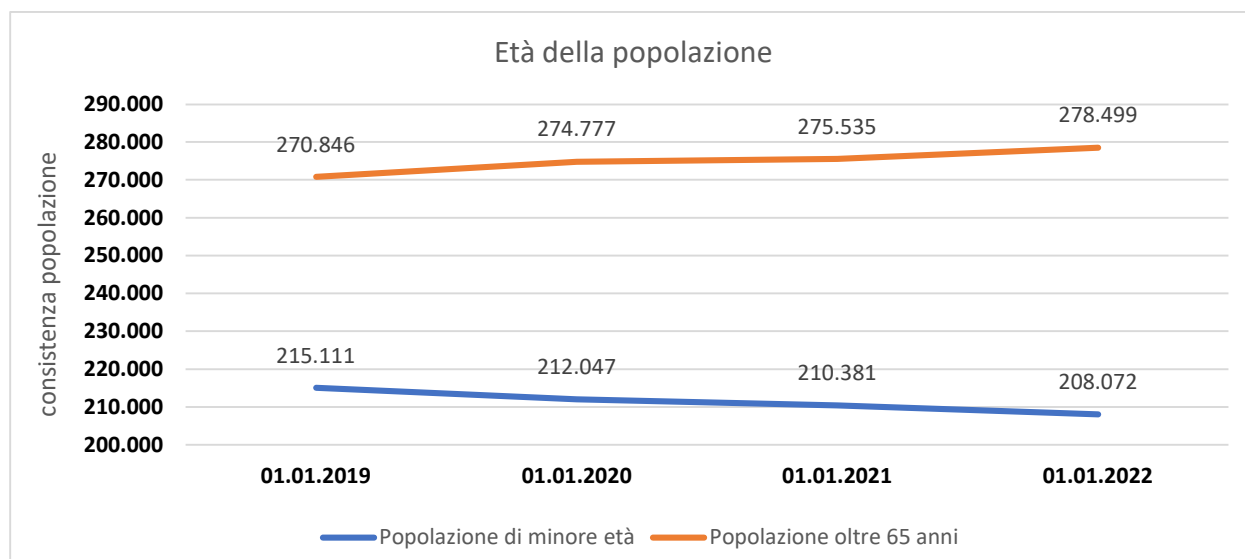
La situazione generale, rilevabile a livello regionale, è visibile anche nei Comuni dell'Ambito, come illustrato dalle seguenti tabelle:

	Popolazione di minore età			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	30.526	30.325	30.445	30.331
Collebeato	664	647	645	610
Provincia	215.111	212.047	210.381	208.072

Fonte: dati.istat.it, demo.istat.it, esploradati.censimentopopolazione.istat.it

	Popolazione oltre 65 anni			
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022
Brescia	48.659	48.777	48.542	48.461
Collebeato	1.214	1.257	1.259	1.264
Provincia	270.846	274.777	275.535	278.499

Fonte: dati.istat.it, demo.istat.it, esploradati.censimentopopolazione.istat.it



Elaborazione grafica dei dati inerenti alla Provincia di Brescia, precedentemente espressi in forma tabellare.

2.2 Approfondimenti sul mercato immobiliare

Come è possibile evincere dalla tabella sotto riportata, i nuclei familiari titolari di un alloggio di proprietà sono il 70,39% di tutti i nuclei residenti nel Comune di Collebeato e il 66,79% di tutti nuclei residenti nel Comune di Brescia.

È importante tener presente questo dato se si considera che, secondo i dati riportati da Polis Lombardia nel documento *“Previsioni delle famiglie lombarde. Anni 2020-2040”*, una famiglia che risiede in affitto è esposta in misura maggiore al rischio di **fragilità economica**, in quanto *“Secondo i dati ISTAT aggiornati al 2019, a livello nazionale, le spese sostenute dalle famiglie per le abitazioni in affitto incidono significativamente sulla spesa media mensile destinata al totale delle abitazioni e sicuramente in maggior misura rispetto alle spese sostenute per le abitazioni di proprietà”*.

01.01.2019	Famiglie in alloggi di proprietà (n. nuclei familiari)	Famiglie in alloggi in locazione (n. nuclei familiari)	Altro titolo diverso da proprietà, affitto (n. nuclei familiari)	Tutte le voci (n. nuclei familiari)
Brescia	60.771	25.177	5.038	90.986
Collebeato	1.379	374	206	1.959
Provincia	392.407	104.212	32.886	529.505

Fonte dati: ISTAT

I dati riportati nella tabella successiva, invece, rendono evidente che non tutto il patrimonio alloggiativo privato presente nei Comuni dell’Ambito viene utilizzato. Nello specifico, nel Comune di Brescia il 12,41% del totale degli alloggi risulta non occupato e il dato è in linea con il Comune di Collebeato e il suo 11,88% di alloggi non occupati.

I due Comuni, si discostano tuttavia dal resto della Provincia di Brescia, dove il tasso di inutilizzo si attesta addirittura intorno al 25,72%.

01.01.2021	Abitazioni occupate (n. alloggi)	Abitazioni non occupate (n. alloggi)	Totale (n. alloggi)
Brescia	92.284	13.077	105.361
Collebeato	1.987	268	2.255
Provincia	535.588	185.427	721.015

Fonte dati: ISTAT

2.3 Condizioni socio-economiche

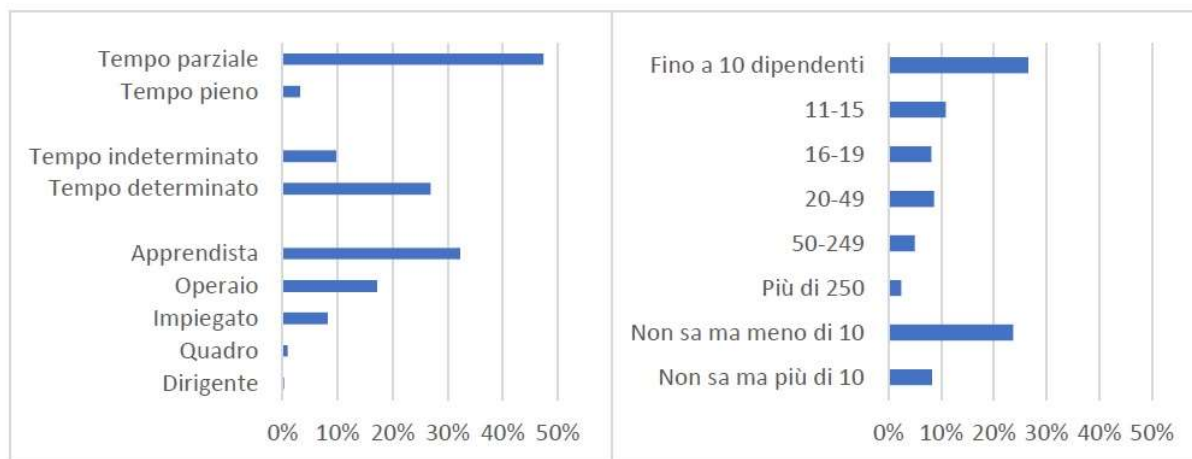
La “Nota trimestrale sul mercato del lavoro in Lombardia” (Polis Lombardia 2022) osserva che “Il numero di occupati nel terzo trimestre 2022 in Lombardia si attesta a 4.407.333 unità, in lieve flessione (-0,7%) rispetto al trimestre precedente, ma in incremento rispetto al medesimo trimestre dell’anno precedente (+1,2%). Il numero assoluto di disoccupati in Lombardia è di 216.853 unità, con un decremento del -7,2% rispetto al precedente trimestre, tale decremento è stato più marcato fra gli uomini (-9,9%) che fra le donne (-5,1%). In aumento il tasso di inattività”.

Questi dati, però, non ci sono d’aiuto se non teniamo presente il fenomeno dei **working poor**, ovvero quegli occupati che percepiscono un salario insufficiente a garantire un tenore di vita dignitoso. La povertà lavorativa può essere calcolata tenendo conto della spesa per consumi nei nuclei familiari dove sono presenti occupati. Questi dati permettono di valutare anche l’impatto di redditi diversi da quelli da lavoro e del **ruolo ammortizzatore della famiglia nel determinare la capacità di spesa**.

La pubblicazione di Polis Lombardia intitolata “*Working poor in Lombardia nell’emergenza pandemica*” riporta a questo proposito che “circa il 6% degli occupati vive in famiglie in condizioni di povertà assoluta. Il rischio di povertà si concentra tra i nuclei in cui sono presenti figli, e particolarmente tra le famiglie formate da madri single. Al crescere del numero di componenti, è necessario un maggior numero di occupati in famiglia per abbassare il rischio di povertà. Le soglie di povertà assoluta e relativa fornite da Istat tengono conto del potere di acquisto a livello locale, e la povertà lavorativa risulta dunque molto meno dispersa tra i diversi territori rispetto all’incidenza di *working poor*”. E nonostante l’osservazione dei dati regionali per il 2021 faccia registrare un netto calo della stima di lavoratori poveri a circa 230.000 unità (nel 2020 erano stimati tra le 335.000 e le 400.000 unità), le valutazioni sul futuro devono tener conto delle mutate e peggiorate condizioni macroeconomiche, dal momento che inflazione e crisi energetica peseranno sempre di più.

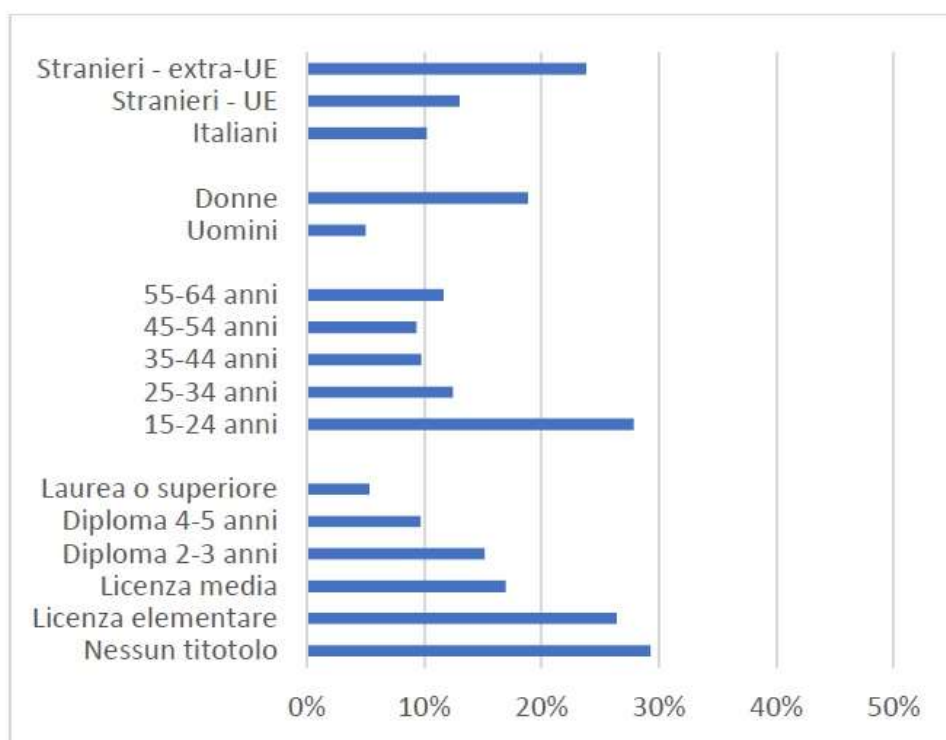
È altrettanto chiaro che la categoria dei cosiddetti “lavoratori poveri”, non è omogenea al suo interno, in quanto risultano maggiormente a rischio di lavoro povero le posizioni con bassa qualifica e i contratti a tempo determinato, nonché le donne, i cittadini extra UE e i giovani tra i 15 e i 24 anni.

Fig. Incidenza di *working poor* per caratteristiche del lavoro, Lombardia, 2020



Fonte: Istat RCFL

Fig. Incidenza di *working poor* per caratteristiche demografiche, Lombardia, 2020



Fonte: Istat RCFL

La pubblicazione “*Working poor in Lombardia nell’emergenza pandemica*” continua: “*Il tratto che maggiormente distingue il lavoro povero, e quasi lo definisce in esclusiva, è l’orario di lavoro. Mentre è estremamente raro osservare working poor tra i lavoratori occupati a tempo pieno (3%), l’incidenza è elevata tra i lavoratori a tempo parziale (47%). Questo dato spiega probabilmente in buona parte i divari di incidenza di working poor sottolineati in precedenza, essendo le donne e i giovani generalmente più propensi a lavorare part-time, spesso non in modo volontario*”.

Come ulteriore approfondimento del tema, riportiamo qui i tassi di povertà relativa e assoluta forniti dall'indagine Istat sulla spesa delle famiglie, calcolati in base a soglie di spesa che tengono conto del costo della vita locale (CF = capofamiglia).

Tab. Incidenza di povertà assoluta e relativa per tipo di nucleo, a livello familiare e individuale, Lombardia, 2020

Tipo nucleo	Famiglie				Individui			
	Poveri assoluti		Poveri relativi		Poveri assoluti		Poveri relativi	
	Tutti	CF occupato	Tutti	CF occupato	Tutti	Occupati	Tutti	Occupati
Coppia con figli	7.89%	5.61%	7.45%	5.17%	8.83%	6.25%	8.37%	5.59%
Coppia senza figli	3.10%	0.53%	2.99%	0.43%	3.32%	1.42%	3.22%	0.95%
Monogenitore donna	9.84%	5.12%	10.63%	5.12%	10.99%	9.78%	12.09%	10.87%
Monogenitore uomo	2.27%	2.27%	4.55%	2.27%	1.90%	1.92%	3.81%	1.92%
Single donna	5.97%	2.65%	3.81%	1.33%	5.97%	7.27%	3.81%	3.64%
Single uomo	4.32%	1.77%	2.16%	0.98%	4.32%	3.01%	2.16%	1.67%
TOTALE	5.97%	3.17%	5.18%	2.66%	6.96%	5.70%	6.55%	4.98%

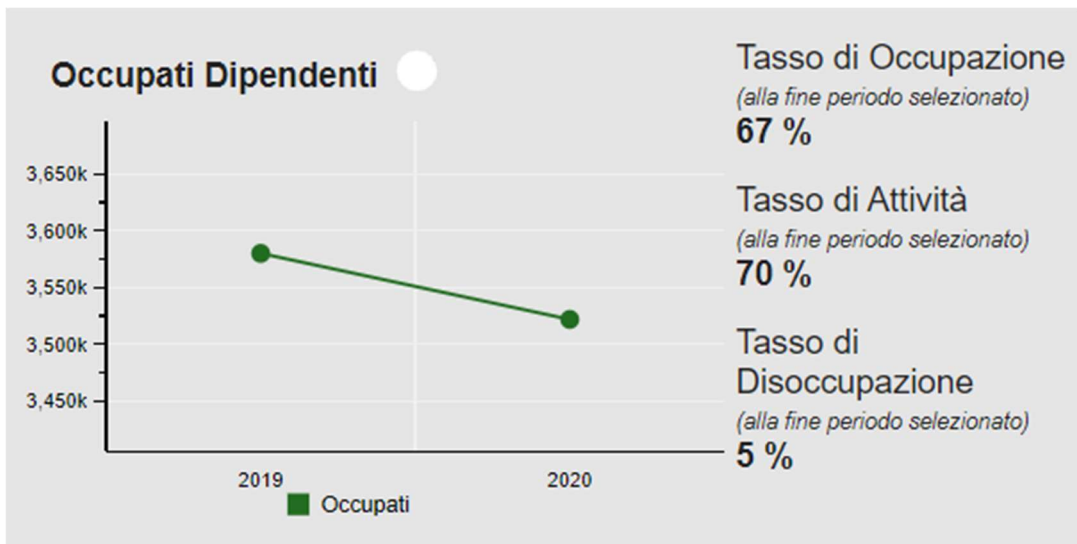
Fonte: Istat HBS

“Il 6% delle famiglie in Lombardia risulta in povertà assoluta nel 2020, con forti differenze per tipo di nucleo a sfavore delle famiglie con figli. Mentre l'incidenza risulta molto più bassa tra le coppie senza figli e nei nuclei con monogenitore uomo (pari o inferiore al 3%), l'8% delle coppie con figli sono in povertà assoluta, dato che raggiunge il 10% tra i nuclei con monogenitore donna. I tassi di povertà relativa registrano una distribuzione simile, con un dato medio del 5,2% che spazia dal 2-3% tra i nuclei formati da uomini single o coppie senza figli all'11% tra le madri single” (fonte: “Working poor in Lombardia nell'emergenza pandemica”).

Quanto detto fino adesso, rende evidente come **il lavoro rappresenti un'assicurazione solamente parziale contro il rischio di povertà**, specialmente in rapporto alla tipologia di nucleo familiare, in quanto ad essere maggiormente fragili risultano essere le madri single e le coppie con figli, a rischio sia per la povertà assoluta che per quella relativa.

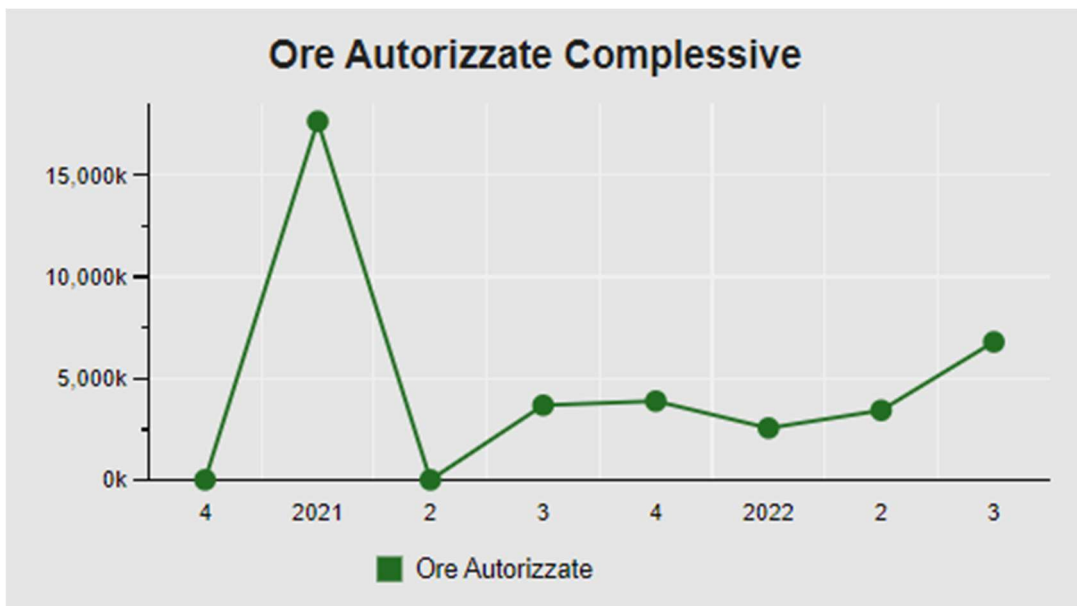
In generale possiamo dire che negli ultimi anni in Lombardia si è assistito a una diminuzione della occupazione, come visibile dai dati estratti da *“Il quadrante del lavoro”*, raccolta di open data resa disponibile dall'**Osservatorio regionale del mercato del lavoro e della formazione**.

Il grafico elaborato, infatti, mostra i risultati della rilevazione continua sulle forze lavoro (RCFL- Fonte ISTAT) che riguarda la Regione Lombardia negli anni 2019-2020.



Fonte: Il quadrante del lavoro, Regione Lombardia.

A questi dati va aggiunto il calcolo delle ore autorizzate di **cassa integrazione**, che hanno subito un notevole aumento in corrispondenza dell'epidemia di Covid-19 (con particolare riferimento alle mansioni riconducibili alla categoria "operai"), ma che tuttavia sono di nuovo in aumento.

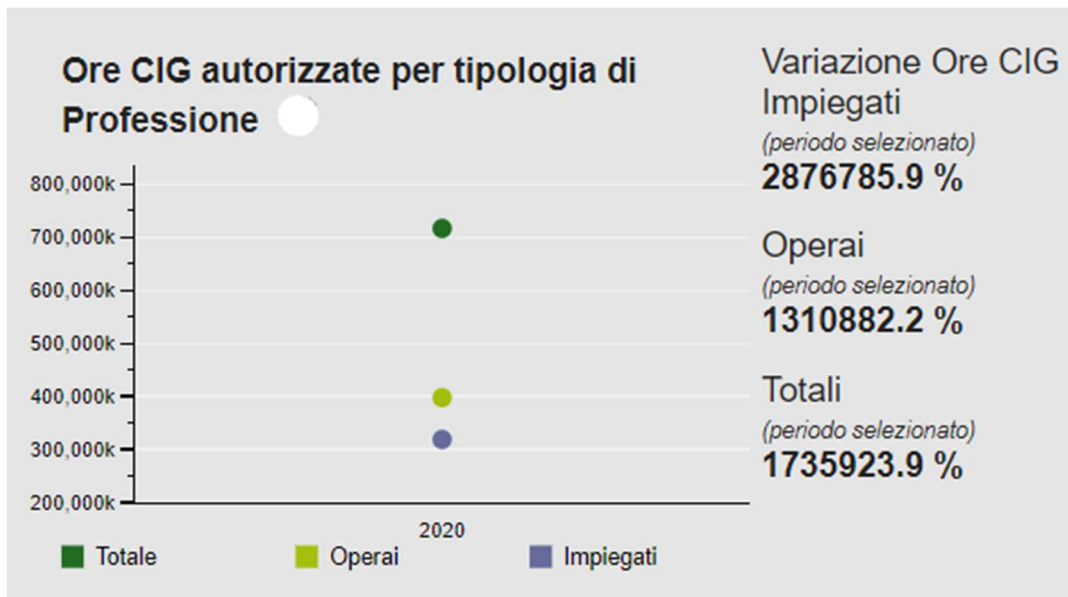


Fonte: Il quadrante del lavoro, Regione Lombardia.

Variazione Assoluta e Percentuale Totale

Intervallo Temporale	Anno Iniziale	Anno Finale	Variazione Assoluta	Variazione Percentuale
20-21	10	25,218	25,207	236,359%
21-22	25,218	12,777	-12,440	-49%

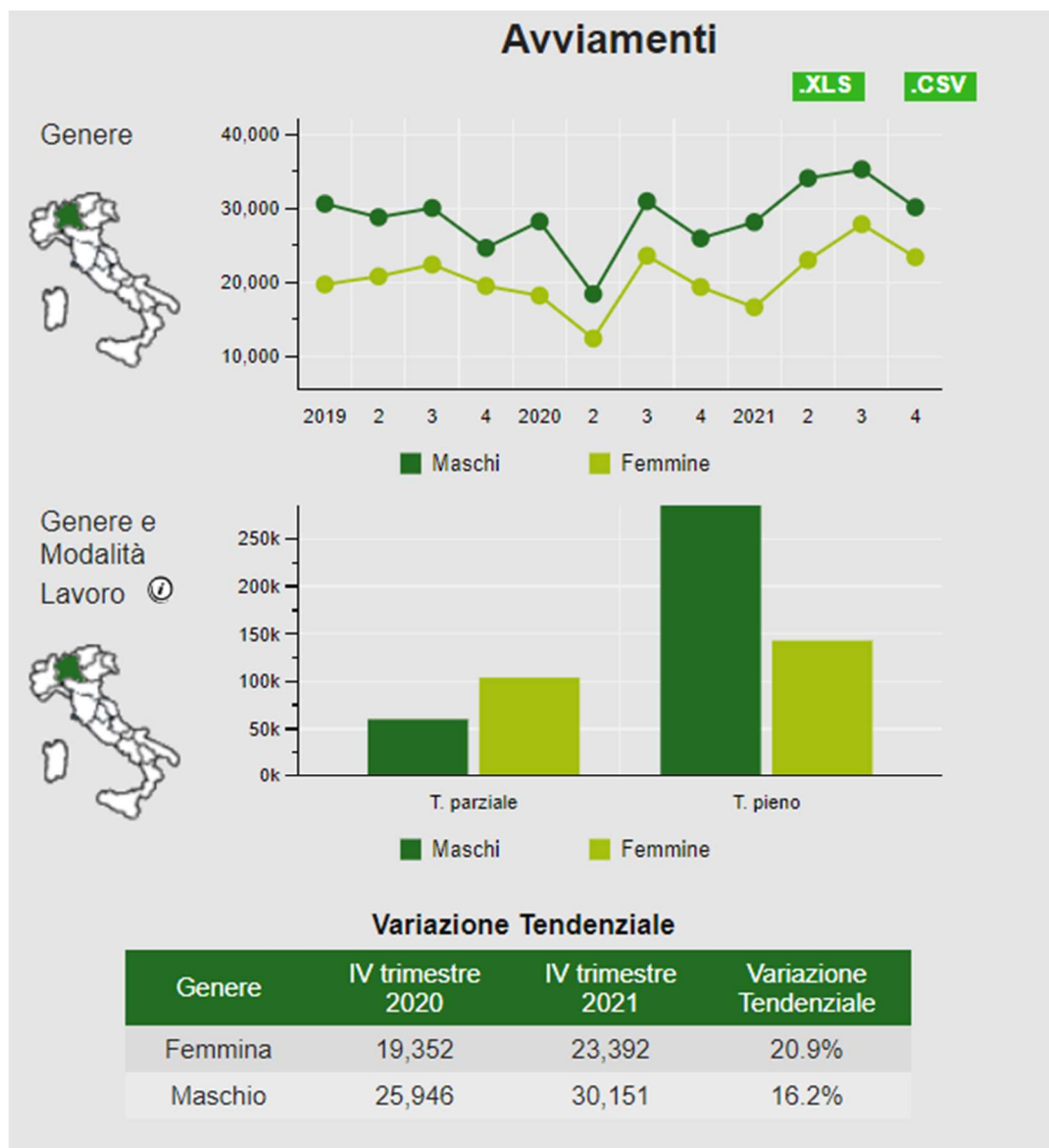
Fonte: Il quadrante del lavoro, Regione Lombardia.



Fonte: Il quadrante del lavoro, Regione Lombardia.

Anche i dati sugli avviamenti e le cessazioni vanno tenuti in considerazione, indicando con il termine “avviamento” l'instaurazione di un rapporto di lavoro tra un individuo e un datore di lavoro e con il termine “cessazione” il termine del rapporto di lavoro tra un individuo e un datore di lavoro.

I grafici che seguono rappresentano la **variazione tendenziale degli avviamenti e delle cessazioni** riguardanti la provincia di Brescia per gli anni che vanno dal 2020 al 2021, con particolare riferimento alla distinzione di genere.

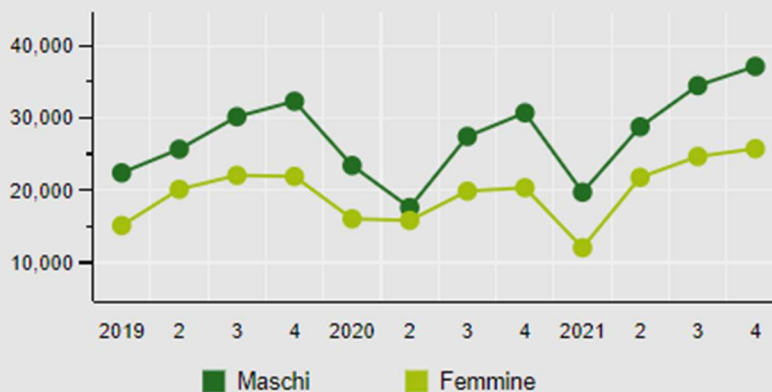


Fonte: Il quadrante del lavoro, Regione Lombardia.

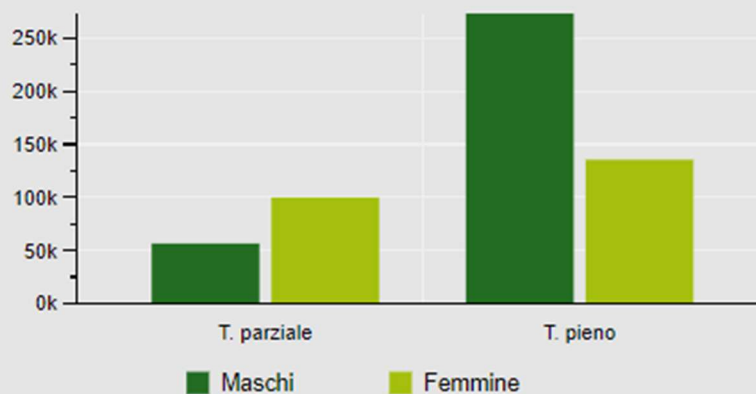
Cessazioni

[.XLS](#) [.CSV](#)

Genere



Genere e
Modalità
Lavoro

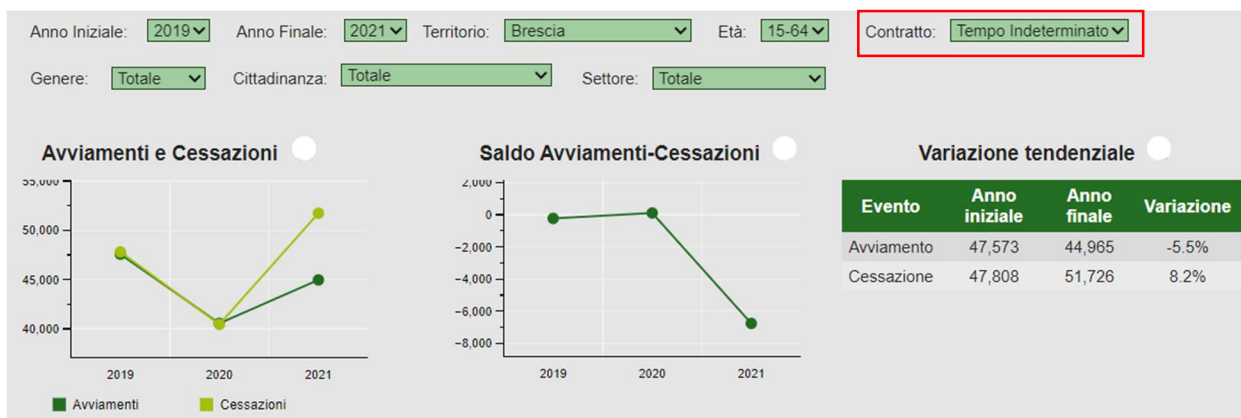


Variazione Tendenziale

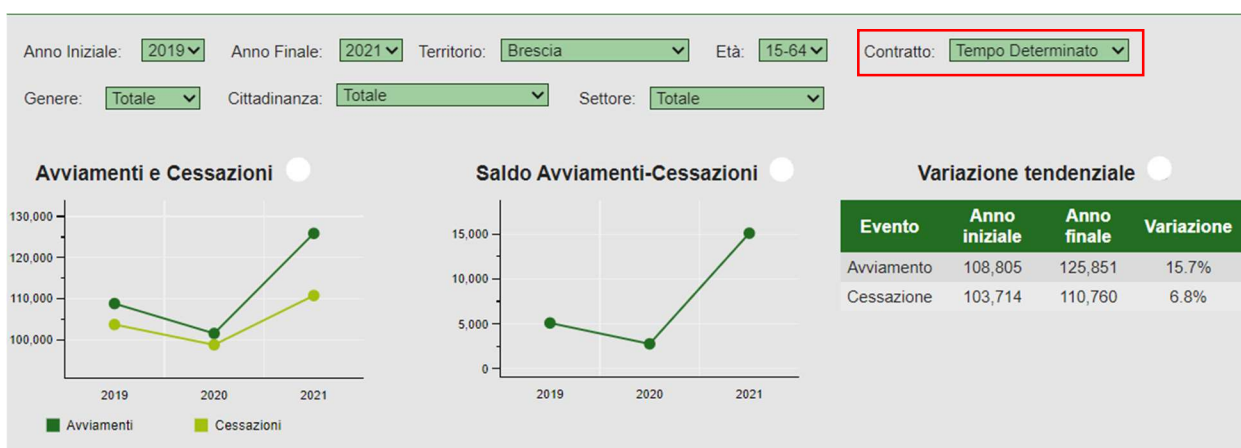
Genere	IV trimestre 2020	IV trimestre 2021	Variazione Tendenziale
Femmina	20,328	25,737	26.6%
Maschio	30,704	37,125	20.9%

Fonte: Il quadrante del lavoro, Regione Lombardia.

Segue il saldo tra avviamenti e cessazioni (ovvero il calcolo della loro differenza) della provincia di Brescia per gli anni che vanno dal 2019 al 2021, distinto per tipologia di contratto, dal quale si evince un aumento del tempo determinato rispetto al tempo indeterminato.



Fonte: Il quadrante del lavoro, Regione Lombardia.



Fonte: Il quadrante del lavoro, Regione Lombardia.

3. QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE

3.1 Ricognizione alloggi del Comune di Brescia e del Comune di Collebeato

Comune	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare				Totale complessivo
	SAP	SAS	SAT	Altro uso residenziale	
Brescia	2.039	283	59	0	2.381
Collebeato	16	0	0	0	16
Totale complessivo	2.055	283	59	0	<u>2.397</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

Comune	Dimensione alloggi SAP			Tot. alloggi SAP
	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	
Brescia	21	1537	481	2.039
Collebeato	0	16	0	16
Totale complessivo	21	1.537	497	<u>2.055</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

Comune	Dimensione alloggi SAS			Tot. alloggi SAS
	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	
Brescia	0	127	156	283
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	0	127	156	<u>283</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

	Dimensione alloggi SAT			
Comune	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	Tot. alloggi SAT
Brescia	0	33	26	59
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	0	33	26	<u>59</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

	Dimensione alloggi altro uso residenziale			
Comune	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	Tot. alloggi altro uso residenziale
Brescia	0	0	0	0
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	0	0	0	<u>0</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

	Stato di utilizzo alloggi SAP			
Comune	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Tot. alloggi SAP
Brescia	116	1.620	303	2.039
Collebeato	1	15	0	16
Totale complessivo	117	1.635	303	<u>2055</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

Stato di utilizzo alloggi SAS				
Comune	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Tot. alloggi SAS
Brescia	24	248	11	283
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	24	248	11	<u>283</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

Stato di utilizzo alloggi SAT				
Comune	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Tot. alloggi SAT
Brescia	0	59	0	59
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	0	59	0	<u>59</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

Stato di utilizzo alloggi altro uso residenziale				
Comune	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Tot. alloggi altro uso residenziale
Brescia	0	0	0	0
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	0	0	0	<u>0</u>

Fonte: per il Comune di Brescia Piattaforma regionale (21 settembre 2023);
per il Comune di Collebeato P.G. 331430/2023 (24 ottobre 2023).

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

Tipologia di famiglia	Comune di Brescia	Comune di Collebeato
MONONUCLEARE	663	13
DUE componenti	650	2
TRE componenti	439	0
QUATTRO componenti	394	0
CINQUE componenti	273	0
OLTRE CINQUE componenti	397	0
Totale complessivo	2816	15

Fonte: dati ente gestore aggiornati 4 luglio 2023 per il Comune di Brescia;
dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP

	Conteggio di minori	Conteggio 65enni	Conteggio disabili	Conteggio componenti non EU
Comune di Brescia	1323	544	884	886
Comune di Collebeato	0	11	6	2

Fonte: dati ente gestore aggiornati 4 luglio 2023 per il Comune di Brescia;
dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CONTRATTUALIZZAZIONE

	Comune di Brescia	Comune di Collebeato
Decadenza o revoca	25	0
Nuclei in regola con il contratto	2789	15
Occupazione buona fede	2	0
Totale complessivo	2816	15

Fonte: dati ente gestore aggiornati 4 luglio 2023 per il Comune di Brescia;
dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato.

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP

Aree di canone	Comune di Brescia	Comune di Collebeato
Accesso	691	1
Decadenza	167	0
Permanenza	433	0
Protezione	1525	14
Totale complessivo	2816	15

Fonte: dati ente gestore aggiornati 4 luglio 2023 per il Comune di Brescia;
dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITÀ

Tipologia di famiglia	Comune di Brescia	Comune di Collebeato
MONONUCLEARE	220	3
Famiglie di DUE componenti	200	3
Famiglie di TRE componenti	159	0
Famiglie di QUATTRO componenti	105	0
Famiglie di CINQUE componenti	70	0
Famiglia di OLTRE CINQUE 5 componenti	130	0
Totale complessivo	884	6

Fonte: dati ente gestore aggiornati 4 luglio 2023 per il Comune di Brescia;
dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI

Tipologia di famiglia	Comune di Brescia	Comune di Collebeato
MONONUCLEARE	411	12
Famiglie di DUE componenti	133	2
Totale complessivo	544	14

Fonte: dati ente gestore aggiornati 4 luglio 2023 per il Comune di Brescia;
dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI MINORI

N. minori per famiglia	Comune di Brescia	Comune di Collebeato
Famiglie senza minori	1493	15
Famiglie con 1 minore	429	0
Famiglie con 2 minori	384	0
Famiglie con 3 minori	277	0
Famiglie con 4 minori	156	0
Famiglie con 5 minori	32	0
Famiglie con 6 minori	45	0
Totale complessivo	2816	15

Fonte: dati ente gestore aggiornati 4 luglio 2023 per il Comune di Brescia;
dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA

Cittadinanza	Comune di Brescia	Comune di Collebeato
Italiana	1878	15
Europea	52	1
Extra europea	886	2
Totale complessivo	2816	18

Fonte: dati ente gestore aggiornati 4 luglio 2023 per il Comune di Brescia;
dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato.

3.2 Ricognizione alloggi di proprietà di ALER Brescia-Cremona-Mantova

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE

Comune	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare				Totale complessivo
	SAP	SAS	SAT	Altro uso residenziale	
Brescia	2696	115	43	142	2.996
Collebeato	3	0	0	0	3
Totale complessivo	2.699	115	43	142	<u>2.999</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI

Comune	Dimensione alloggi SAP			Tot. alloggi SAP
	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	
Brescia	8	1.597	1.091	2.696
Collebeato	0	3	0	3
Totale complessivo	8	1.600	1.091	<u>2.699</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

Comune	Dimensione alloggi SAS			Tot. alloggi SAS
	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	
Brescia	6	43	66	115
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	6	43	66	<u>115</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

Dimensione alloggi SAT				
Comune	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	Tot. alloggi SAT
Brescia	1	15	27	43
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	1	15	27	<u>43</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

Dimensione alloggi altro uso residenziale				
Comune	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	Tot. alloggi altro uso residenziale
Brescia	2	117	23	142
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	2	117	23	<u>142</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO

Stato di utilizzo alloggi SAP				
Comune	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Tot. alloggi SAP
Brescia	183	2.312	88	2.583
Collebeato	0	1	2	3
Totale complessivo	183	2.313	90	<u>2586</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

Stato di utilizzo alloggi SAS			
Comune	Liberi	Occupati	Tot. alloggi SAS
Brescia	16	97	113
Collebeato	0	0	0
Totale complessivo	16	97	<u>113</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

Stato di utilizzo alloggi SAT			
Comune	Liberi	Occupati	Tot. alloggi SAT
Brescia	0	43	43
Collebeato	0	0	0
Totale complessivo	0	43	<u>43</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

Stato di utilizzo alloggi altro uso residenziale				
Comune	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Tot. altro uso residenziale
Brescia	7	125	7	139
Collebeato	0	0	0	0
Totale complessivo	7	125	7	<u>139</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

Comune	Tipologia di famiglia	Numero componenti
Brescia	MONONUCLEARE	957
	Famiglia di DUE componenti	568
	Famiglia di TRE componenti	273
	Famiglia di QUATTRO componenti	200
	Famiglia di CINQUE componenti	141
	Famiglia OLTRE CINQUE componenti	151
Collebeato	MONONUCLEARE	1
Totale complessivo		<u>2.291</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CONTRATTUALIZZAZIONE

Comune	Descrizione	Conteggio
Brescia	Nuclei in regola con il contratto	2.248
	Nuclei occupanti abusivi	42
Collebeato	Nuclei in regola con il contratto	1
Totale complessivo		<u>2.291</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP

Comune	Classe Isee-ERP	Conteggio
Brescia	Protezione	1.190
	Accesso	654
	Permanenza	345
	Decadenza	101
Collebeato	Protezione	1
Totale		<u>2.291</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITÀ

Comune	Tipologia di famiglia	Conteggio
Brescia	MONONUCLEARE	957
	Famiglia di DUE componenti	568
	Famiglia di TRE componenti	273
	Famiglia di QUATTRO componenti	200
	Famiglia di CINQUE componenti	141
	Famiglia di OLTRE CINQUE componenti	151
Collebeato	MONONUCLEARE	1
Totale complessivo		<u>2.291</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI

Comune	Tipologia di famiglia	Conteggio età >65 anni
Brescia	MONONUCLEARE	957
	Famiglia di DUE componenti	568
	Famiglia di TRE componenti	273
	Famiglia di QUATTRO componenti	200
	Famiglia di CINQUE componenti	141
	Famiglia di OLTRE CINQUE componenti	151
Collebeato	MONONUCLEARE	1
Totale complessivo		<u>2.291</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI MINORI

Comune	Tipologia di famiglia	Conteggio numero minori
Brescia	Famiglie senza minori	1.669
	Famiglie con 1 minore	248
	Famiglie con 2 minori	206
	Famiglie con 3 minori	109
	Famiglie con 4 minori	54
	Famiglie con oltre 5 minori	4
Collebeato	Famiglie senza minori	1
Totale complessivo		<u>2.291</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP

Comune	Conteggio minori	Conteggio età < 65 anni	Conteggio cittadinanza EU	Conteggio disabili
Brescia	644	819	611	748
Collebeato	0	1	0	0

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

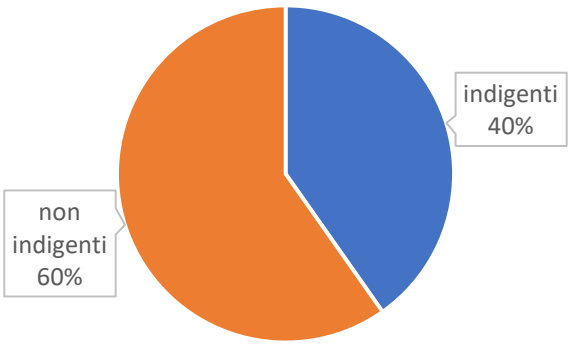
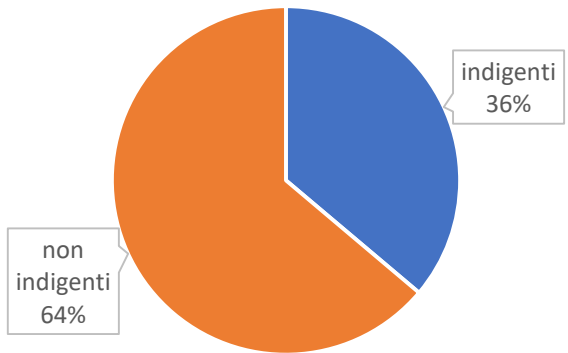
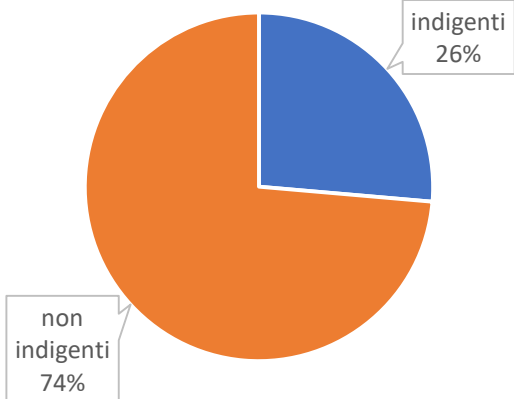
ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – CITTADINANZA

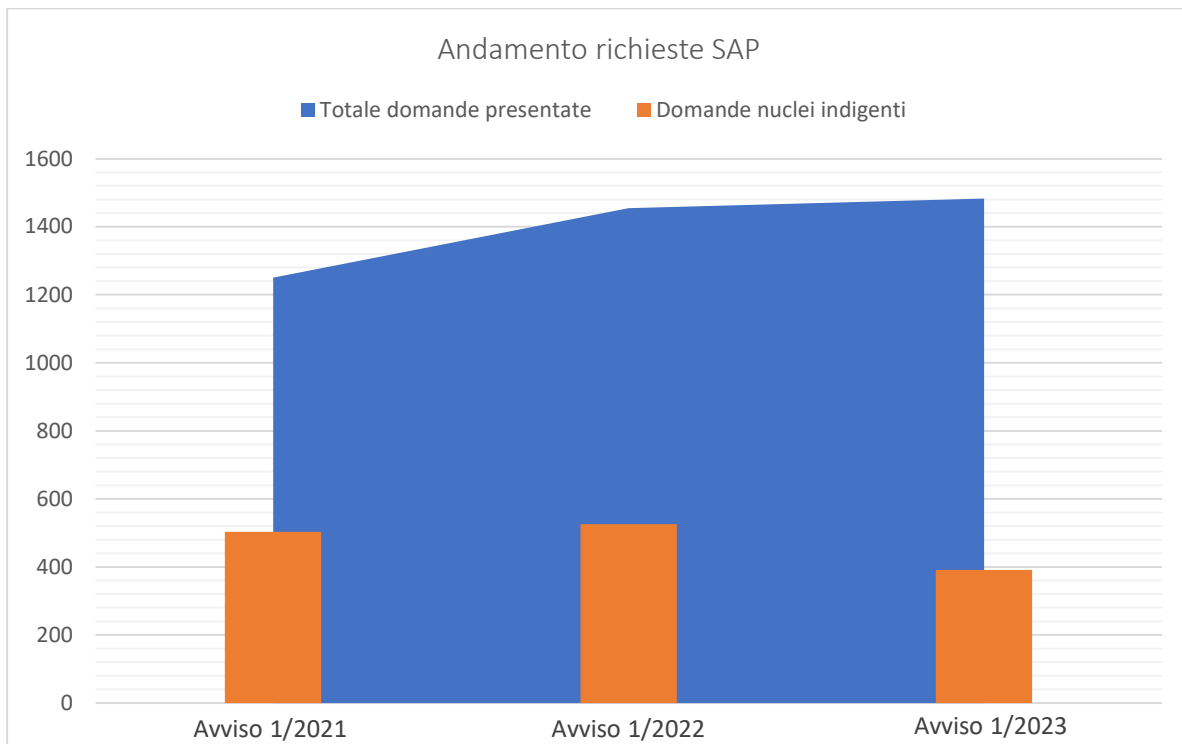
Comune	Descrizione	Conteggio nuclei
Brescia	Italiana	3.654
	Europea	54
	Extra europea	1.794
	Non definita	11
Collebeato	Italiana	1
Totale complessivo		<u>5.514</u>

Fonte: dati ente proprietario aggiornati 17 febbraio 2023.

3.3 Analisi del bisogno abitativo pubblico

Per quanto riguarda gli avvisi per l'assegnazione di alloggi del servizio abitativo pubblico, si evidenzia quanto segue:

<p><u>Avviso SAP n. 1/2021</u></p> <p>N. richiedenti graduatoria Comune di Brescia: 1.020, di cui 421 indigenti.</p> <p>N. richiedenti graduatoria ALER di Brescia-Cremona-Mantova: 1.113, di cui 444 indigenti.</p>	<p>Avviso SAP 1/2021</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria</th> <th>Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>indigenti</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>non indigenti</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria	Percentuale	indigenti	40%	non indigenti	60%
Categoria	Percentuale						
indigenti	40%						
non indigenti	60%						
<p><u>Avviso SAP n. 1/2022</u></p> <p>N. richiedenti graduatoria Comune di Brescia: 633, di cui 251 indigenti.</p> <p>N. richiedenti graduatoria Comune di Collebeato: 10, di cui 4 indigenti.</p> <p>N. richiedenti graduatoria ALER di Brescia-Cremona-Mantova: 1.267, di cui 459 indigenti.</p>	<p>Avviso SAP 1/2022</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria</th> <th>Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>indigenti</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>non indigenti</td> <td>64%</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria	Percentuale	indigenti	36%	non indigenti	64%
Categoria	Percentuale						
indigenti	36%						
non indigenti	64%						
<p><u>Avviso SAP n. 1/2023</u></p> <p>N. richiedenti graduatoria Comune di Brescia: 1.137, di cui 304 indigenti.</p> <p>N. richiedenti graduatoria ALER di Brescia-Cremona-Mantova: 1.156, di cui 300 indigenti.</p>	<p>Avviso SAP 1/2023</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria</th> <th>Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>indigenti</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>non indigenti</td> <td>74%</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria	Percentuale	indigenti	26%	non indigenti	74%
Categoria	Percentuale						
indigenti	26%						
non indigenti	74%						

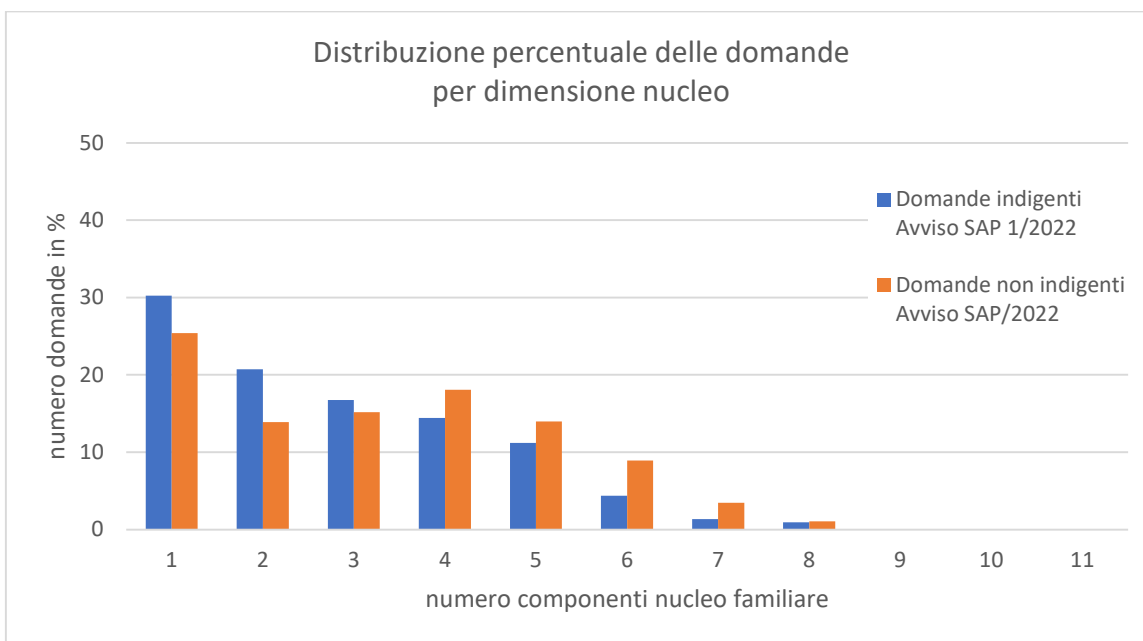
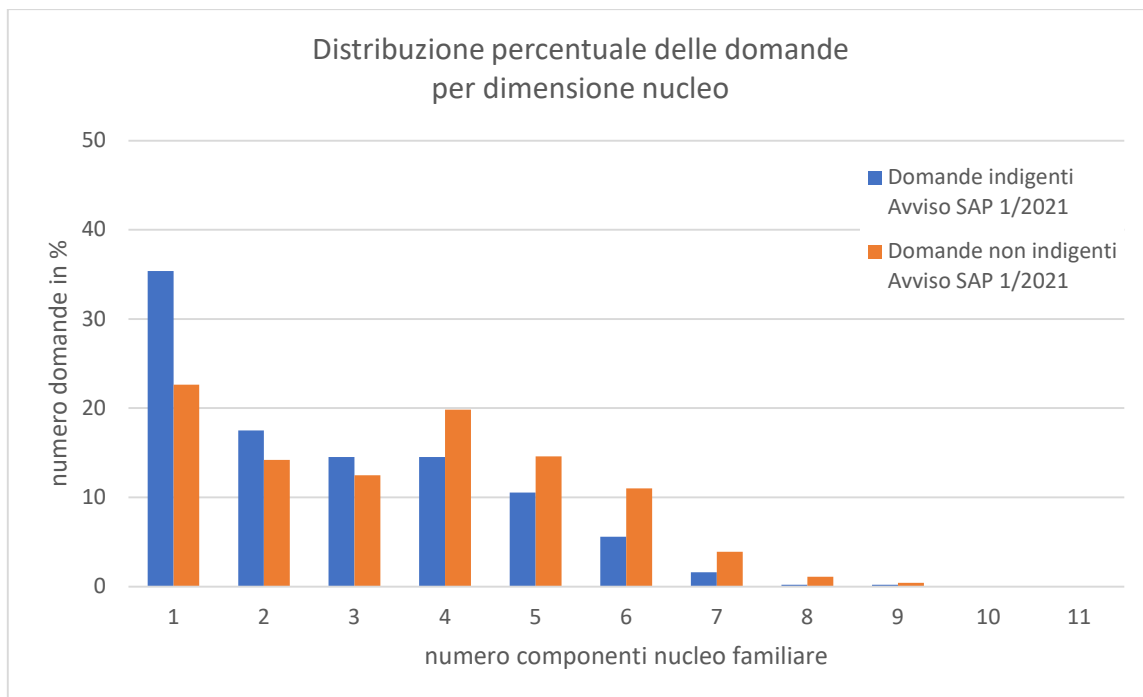


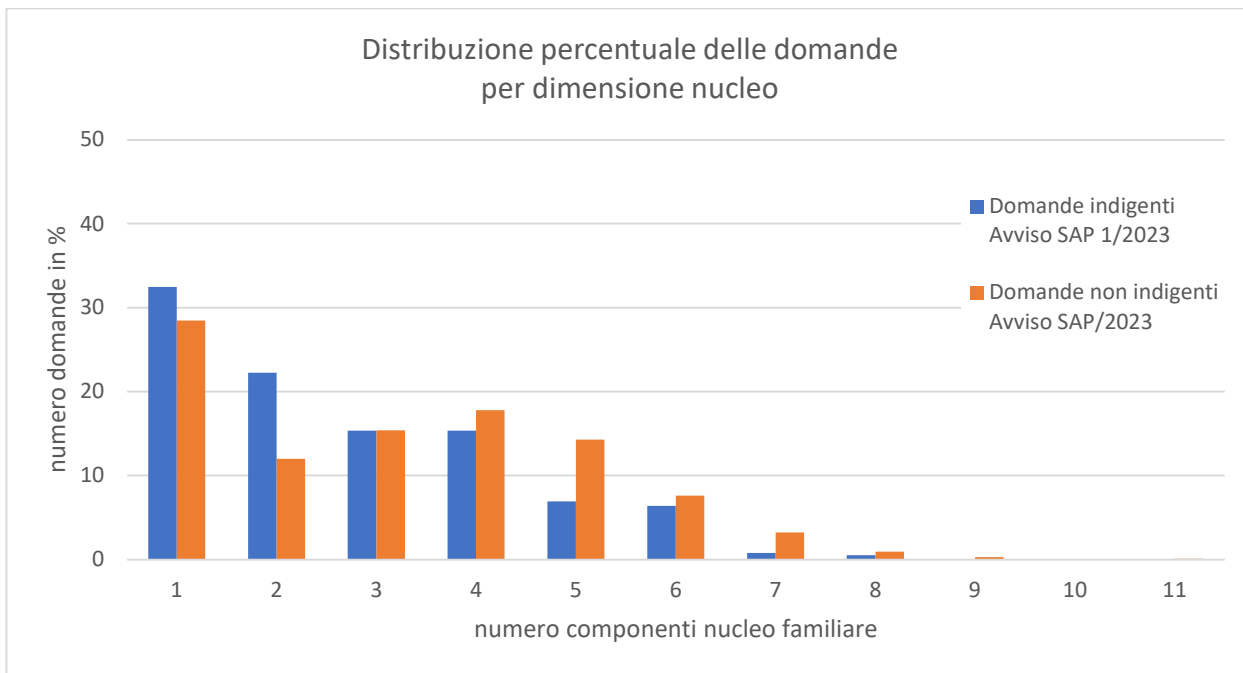
Come emerge visivamente dai grafici che precedono, la percentuale dei nuclei indigenti che hanno presentato domanda nei bandi SAP degli ultimi tre anni è progressivamente diminuita, mentre nell'ultimo anno è aumentata la domanda complessiva di alloggi pubblici.

Lo stesso Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024 rileva che l'andamento della domanda ha riscontrato una considerevole diminuzione nei primi anni di vigenza del regolamento regionale n. 4/2017, seguita poi da una ripresa tendenziale, anche per effetto delle modifiche normative approntate nel corso degli anni, che hanno permesso di estendere la platea dei richiedenti e di accompagnarli nella presentazione della domanda, stringendo ad esempio protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli inquilini.

Gli stessi dati riguardanti i nuclei richiedenti evidenziano che una quota molto significativa è rappresentata da nuclei monocomponente: sulla base delle tendenze sociodemografiche espone nel capitolo "Quadro conoscitivo del territorio: dati sulla popolazione" per il futuro c'è da aspettarsi un'ulteriore crescita di questa quota, soprattutto con riferimento agli anziani.

Significativo è inoltre il fatto che più il nucleo è piccolo, maggiore è la probabilità che si trovi tra gli indigenti, come evidenziano i grafici che seguono.





Il Piano regionale dei servizi abitativi 2022-2024 individua due macroaree di intervento:

- **l'Area del disagio abitativo**, corrispondente ai nuclei familiari con un livello basso di Isee che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici e vengono identificati come "indigenti" (in quanto aventi Isee inferiore ai 3.000 euro);
- **l'Area della difficoltà abitativa**, di cui fanno parte i nuclei familiari che, anche temporaneamente, faticano ad affrontare i costi del mercato e che, di norma, fruiscono degli alloggi dei Servizi Abitativi Sociali (*housing sociale*).

Tenendo presente questa distinzione, è importante non sottovalutare l'aumento del numero dei cittadini identificati come "non indigenti" perché con Isee superiore ai 3.000 euro, che pure si rivolgono alla pubblica amministrazione per veder soddisfatto il loro bisogno abitativo. Infatti, si prevede che la domanda di servizi abitativi pubblici sia destinata ad aumentare, soprattutto a fronte di cicli economici negativi, che fanno emergere la generale difficoltà delle famiglie a sostenere i costi del mercato (in particolare nei grandi centri urbani come Brescia) e che si manifesta anche attraverso i procedimenti di sfratto sia per morosità che per finita locazione. Inoltre, questi ultimi anni hanno reso evidente che il passaggio da un'area all'altra è più fluido di quanto si pensi e soprattutto che si realizza spesso in senso peggiorativo, con famiglie che, a fronte di cadute di reddito, rischiano un serio arretramento nell'area del disagio.

La schematizzazione sopra riportata, in realtà, contiene al suo interno ulteriori distinzioni.

Ad esempio, nell'area del disagio si trovano:

- casi di vera e propria **emarginazione**, dove il bisogno della casa fa parte di un problema più complesso di soddisfacimento dei bisogni primari;
- aree di **disagio più lieve**, soprattutto per i nuclei familiari aventi un Isee di poco al di sotto del tetto massimo per l'accesso ai SAP.

In particolare, quest'ultima area di disagio affronta difficoltà rilevanti nell'affrontare i canoni di mercato e allo stesso tempo non riesce a "scalare" la graduatoria dei bandi SAP: in questo quadro, a fronte di una domanda abitativa così complessa, è necessario che l'offerta abitativa proposta dagli enti locali tenga presente anche le opportunità rappresentate dai servizi abitativi sociali (SAS) e dai servizi abitativi transitori (SAT): i primi destinati a nuclei con Isee tra i 14.000 e i 40.000 euro, ovvero a chi ha difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato e non riesce a ottenere una assegnazione SAP; gli ultimi destinati a contenere, in particolare, il disagio abitativo dei nuclei soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili o in altre situazioni di grave emergenza abitativa.

4. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

4.1 Sviluppi nell'Ambito dei servizi abitativi pubblici e sociali

Tenendo conto della generale tendenza all'invecchiamento della popolazione e dell'aumento progressivo delle famiglie mononucleari fino alla crescita globale della domanda di alloggio, in questo paragrafo si andranno ad illustrare i possibili sviluppi nell'ambito dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, tenendo presente che i singoli piani annuali aggiorneranno man mano il presente piano triennale secondo le disponibilità di volta in volta esistenti.

Con riferimento alle unità complessivamente assegnabili nel triennio, indicate nella tabella che segue, si specifica inoltre che si è tenuto conto del normale avvicendamento dei nuclei familiari e della prevista conclusione di lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione, così come suggerito dalle "Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali" approvate con DGR n. XI/7317 del 14 novembre 2022.

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO (numero proprietà immobiliari)						
Localizzazione unità	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Proprietà comunale	Proprietà Aler	Proprietà comunale	Proprietà Aler	Proprietà comunale	Proprietà Aler
Brescia	412	455	43	23	75	90
Collebeato	1	2	0	0	0	0
Totale Ambito	413	457	43	23	75	90

Fonte: dati ente gestore n. 367843/2023 P.G. del 27/11/2023 e n. 15985/2024 del 16/01/2024 per il Comune di Brescia; dati ente proprietario aggiornati 24 ottobre 2023 per il Comune di Collebeato; dati ente proprietario n. 8491/2024 P.G. del 10/01/2024 e n. 15985/2024 del 16/01/2024 per Aler.

DATI IN MATERIA URBANISTICA <u>COMUNE DI BRESCIA</u>					
Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
<i>numero ambiti e mq ceduti</i>	<i>numero aree e mq</i>	<i>numero ambiti e mq SAP/SAS</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
0	n. 7 78.530 mq	n. 4 13.124 mq	0	0	15% SAP 10% SAS

DATI IN MATERIA URBANISTICA <u>COMUNE DI COLLEBEATO</u>					
Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
<i>numero ambiti e mq ceduti</i>	<i>numero aree e mq</i>	<i>numero ambiti e mq SAP/SAS</i>	<i>%</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
0	0	0	0	0	0

Note:

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1, comma 258:

fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

(2) l.r. 12/2005 - art. 9, "Piano dei servizi":

"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato".

(3) l.r. 18/2019 - art. 3, comma 1, lettera i):

"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente".

(4) l.r. 16/2016 - art. 42, "Disposizioni in materia urbanistica", comma 2:

"Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi".

(5) l.r. 16/2016 - art. 42, "Disposizioni in materia urbanistica", comma 3:

"Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni".

(6) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.r. 18/2019 all'art. 3, comma 5):

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) [...]".

4.2 Programmi per la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della l.r. 16/2016 e ss.mm. e ii. ed alla DGR X/6072 del 29 dicembre 2016

Il Comune di Brescia ha avviato il primo programma di valorizzazione alternativa alla vendita del patrimonio abitativo pubblico adibito ai Servizi Abitativi Pubblici (approvato con DGR XI/285/2018) sul complesso residenziale di Contrada Santa Chiara n. 41 per la durata di 15 anni. Tramite la valorizzazione il Comune di Brescia ha reso disponibili alla locazione con contratti a canone concordato (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998) n. 16 appartamenti dislocati nel complesso residenziale. In collaborazione con la Prefettura di Brescia sono stati emanati bandi ad evidenza pubblica rivolti sia al personale del Ministero di Giustizia sia al personale delle forze dell'ordine e dei vigili del fuoco, e sono stati progressivamente assegnati gli alloggi. Per l'anno 2024 è in programma la pubblicazione di un nuovo avviso pubblico, della durata almeno biennale, che consentirà l'assegnazione degli alloggi di Contrada Santa Chiara n. 41 che dovessero rendersi disponibili per effetto del normale turnover dei contratti.

Il Secondo programma è stato approvato con DGR XI/6102/2022 ed ha previsto la valorizzazione di n. 1 unità immobiliare da destinare in locazione a canone concordato per 5 anni (rinnovabili fino ad un massimo di 15 anni) ad assegnatario per cui è stato segnalato il superamento della soglia di permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici.

In linea con quanto previsto nel Piano Servizi Abitativi regionale 2022-2024, gli ultimi provvedimenti regionali hanno cercato di indirizzare verso finalità sociali la valorizzazione del patrimonio, privilegiando al posto della vendita – ove possibile – la sua locazione a una particolare fascia di popolazione. Il Comune di Brescia ha raccolto le raccomandazioni di Regione Lombardia elaborando il programma per la valorizzazione alternativa all'alienazione anno 2023 approvato con DGR XI/7849/2023. Il programma ha previsto la valorizzazione di n. 4 unità immobiliari libere e sfitte, site nel Comune di Brescia, finalizzate a scopi sociali:

- n. 1 alloggio destinato alla locazione ad usi non residenziali ad Ente del Terzo Settore della Rete territoriale contro la violenza di genere, con l'obiettivo di potenziare l'offerta di prestazioni di supporto psicologico (individuale e di gruppo) e di sostegno legale;
- n. 3 alloggi destinati ad individui con fragilità sociale", attraverso la locazione nello stato di fatto a soggetti intermedi, con l'obiettivo di promuovere la realizzazione di progetti mirati al reinserimento sociale ed all'integrazione di persone in regime di detenzione attraverso la collaborazione con realtà del Terzo settore in possesso di consolidate esperienza e competenza nell'ambito di interesse e/o consolidare i percorsi già

sperimentati di supporto abitativo e di housing abitativo ad alto, medio o basso livello di accompagnamento che coinvolgono le risorse territoriali nell'accoglienza di persone in pena detentiva.

Nell'ottica di implementare una modalità più attenta di utilizzo dello strumento della valorizzazione, in grado di salvaguardare la vocazione sociale del patrimonio, favorire il mix abitativo e contribuire alla sostenibilità, a partire dal 2024 il Comune di Brescia intende destinare alla valorizzazione alternativa alla vendita almeno n. 25 ulteriori unità immobiliari di proprietà, ubicate sul territorio comunale, 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, nell'ambito del progetto Agenzia per la Casa Comune di Brescia, 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, all'uscita da unità di offerta sociale o socioassistenziale o per progetti di accoglienza di persone migranti nell'ambito del Sistemi di Accoglienza e Integrazione.

5. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO 2023-2025

5.1 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 tramite ricerca sul web, sopralluoghi sul territorio ed interviste con alcune agenzie immobiliari presenti nel territorio, l'andamento del mercato privato delle locazioni locale, in linea con il trend nazionale, è condizionato da 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 Bonus edilizio 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 airbnb);
- 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 di 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.

Dall'analisi del fenomeno abitativo italiano emerge il rafforzamento del legame tra disagio abitativo e povertà economica dei nuclei familiari. Come espresso in precedenza, 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 migrante internazionale esposta a problemi di sovraffollamento, scarsa qualità delle abitazioni, emergenza abitativa e rischio povertà.

In tale scenario, per il Comune di Brescia è rilevante proseguire gli sforzi avviati nell'ultimo triennio per la realizzazione di iniziative volte al contenimento dell'emergenza abitativa e di iniziative di supporto al mantenimento dell'abitazione in locazione, in linea con il Piano Regionale. Nella programmazione triennale si valuta la disponibilità di risorse e gli interventi attuabili per incrementare l'offerta di alloggi e servizi abitativi pubblici e sociali. Risulta altresì opportuno proseguire, attraverso l'Agenzia per la Casa, l'attività di osservatorio delle condizioni abitative nel contesto territoriale, con l'obiettivo di raccogliere dati e informazioni attraverso le quali sviluppare specifiche politiche locali e programmare gli interventi abitativi nel breve, medio e lungo periodo.

Nel corso dell'ultimo triennio, i fondi erogati da Regione Lombardia, sommati alle risorse stanziare dal bilancio comunale, hanno consentito l'attivazione delle iniziative summenzionate, con particolare riferimento al Progetto contenimento sfratti e alla Misura Unica per il sostegno

alla locazione. Ai fini della programmazione triennale 2023-2025 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 anno 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. Fatta salva la possibilità di ricevere nel biennio 2024-2025 ulteriori finanziamenti regionali per specifiche iniziative, il Comune di Brescia intende ottimizzare e destinare prioritariamente le risorse regionali disponibili per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.

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

In attuazione delle misure per il sostegno alla locazione sul libero mercato, richiamato il Decreto 13 luglio 2022 del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità ed in continuità con la DGR XI/6970 del 19 settembre 2022 e ss.mm. e ii., i Comuni dell'Ambito di Brescia possono utilizzare i fondi regionali secondo le indicazioni ed i requisiti delle "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".

Finalità:

L'iniziativa regionale ha lo scopo di intervenire preventivamente per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole. Il principale obiettivo di Regione Lombardia è sostenere iniziative finalizzate al mantenimento dell'abitazione in locazione nel mercato privato, attraverso l'attuazione di una Misura Unica e di una Misura Complementare.

1. Misura Unica

Caratteristiche dell'iniziativa: 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.

Destinatari: nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso il canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali ai sensi della L. R. 16/2016, art.1 c.6. Sono esclusi i contratti di Servizi Abitativi Pubblici (SAP), i Servizi Abitativi Transitori (SAT) e i contratti di locazione "con acquisto a riscatto".

Attività previste: erogazione di un contributo al proprietario (anche in più tranches) per sostenere il pagamento di canoni di locazione non versati o da versare.

Massimale di contributo: fino a 10 mensilità di canone e comunque non oltre € 3.600,00 ad alloggio/contratto.

Modalità di gestione: la misura potrà essere gestita tramite bandi o avvisi pubblici che potranno essere a scadenza o a sportello, a seconda del fabbisogno.

2. Misura Complementare - Misura aggiuntiva di libera progettualità degli Ambiti

Caratteristiche e destinatari: in continuità con la DGR XI/6491/2022, sono attivabili interventi volti al raggiungimento di una di queste finalità, in alternativa:

- incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;
- alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione, a rischio sfratto;
- sostenere temporaneamente nuclei familiari che sono proprietari di alloggio "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo, e / o spese condominiali, per nuove soluzioni abitative in locazione;
- sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione;
- sostenere giovani under 35.

Attività previste: erogazione di un contributo economico direttamente al proprietario dell'alloggio. Sono esclusi gli interventi che assegnano contributi direttamente agli inquilini. Sono esclusi interventi che riguardino alloggi rientranti nei Servizi Abitativi Pubblici.

3. 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 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.

Con l'emanazione della DGR XI/1001/2023, Regione Lombardia 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. Nello specifico le risorse assegnate dalla DGR potranno essere utilizzate prioritariamente per le seguenti finalità:

- a. 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.

Il Comune di Brescia intende destinare queste risorse per contenere il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.

5.3 Progetto di contenimento delle procedure di sfratto

Il Comune di Brescia ha attivato a partire dall'anno 2011 un progetto per il contenimento delle procedure di sfratto, con linee di intervento che prevedono contributi per indennizzare i locatori che intendono aderire alle proposte di mediazione con l'obiettivo di prevenire le convalide degli sfratti e, quando gli sfratti sono avanzati alla fase esecutiva, di incentivare la sottoscrizione di contratti a canone concordato.

Le linee di intervento si sono concentrate inizialmente sugli sfratti per morosità incolpevole, quando cioè si verifica un evento che causa la diminuzione della capacità reddituale di un nucleo familiare, come ad esempio la perdita di lavoro oppure l'accrescimento naturale del nucleo per la nascita di un figlio.

A seguito del perdurare della congiuntura economica negativa, che ha causato un ulteriore incremento delle problematiche legate all'emergenza abitativa, l'Amministrazione comunale ha

esteso la platea di possibili beneficiari anche ai nuclei familiari con procedure di sfratto per finita locazione e escomi derivanti da trasferimenti di proprietà nell'ambito di aste immobiliari.

Modalità attuative:

La domanda di ammissione al Progetto può essere presentata in qualsiasi periodo dell'anno compilando gli appositi moduli e allegando copia della documentazione necessaria.

L'esito dell'istruttoria è sottoposto alla valutazione di una Commissione in cui siedono, oltre a rappresentanti del Comune di Brescia, le rappresentanze degli inquilini e delle associazioni dei proprietari immobiliari.

Nel caso di ammissione, la Commissione formula una proposta alla proprietà che può prevedere una delle seguenti linee d'intervento:

- annullamento della procedura di sfratto con prosecuzione del contratto in essere, nel caso di sfratti non ancora convalidati;
- annullamento della procedura esecutiva di sfratto con sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato o a canone inferiore a quello di mercato;
- differimento dell'esecuzione dello sfratto;
- sostegno al pagamento del deposito cauzionale per un nuovo alloggio.

5.4 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 PER IL 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.

6. CONCLUSIONI

I capitoli che precedono hanno illustrato innanzitutto le peculiarità demografiche dei Comuni facenti parte dell'Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia, rilevando che nel complesso le dinamiche sociali ed economiche sono in linea con quelle riscontrabili nella totalità dei Comuni della Provincia di Brescia e sostanzialmente osservabili su tutto il territorio lombardo.

Tenendo conto dell'andamento della domanda di alloggi pubblici e delle richieste di sostegno all'affitto sul mercato privato, nonché delle risorse attualmente in possesso dei Comuni e dell'ALER di Ambito, si è elaborato il presente piano, i cui punti salienti sono di seguito riassunti:

- **studio delle necessità territoriali:** attraverso l'Agenzia per la Casa proseguirà l'attività di osservatorio delle condizioni abitative sul territorio del Comune di Brescia, con l'obiettivo di raccogliere dati e informazioni attraverso i quali sviluppare specifiche soluzioni sulla base dei bisogni riscontrati;
- **supporto all'area del disagio abitativo:** al fine di sostenere quei nuclei che si trovano temporaneamente in difficoltà, si continuerà ad aderire alle varie misure di sostegno alla locazione promosse e finanziate da Regione Lombardia, come la Misura Unica e la Misura Complementare. Inoltre, grazie alla nuova Agenzia per la casa sarà possibile implementare l'offerta di contratti di natura temporanea a canone calmierato e coordinare i soggetti che hanno la possibilità di fornire un aiuto economico concreto ai nuclei in difficoltà, specialmente con riferimento alla costituzione di un fondo di solidarietà;
- **contenimento dell'emergenza abitativa:** nel corso del triennio si prevede di proseguire con l'esperienza del Progetto per il contenimento delle procedure di sfratto, con l'obiettivo primario di prevenire le convalide degli sfratti o incentivare la sottoscrizione di contratti a canone concordato, qualora il procedimento di sfratto si trovi già alla fase esecutiva. Inoltre, tramite la messa a disposizione di alloggi per il servizio abitativo transitorio, si continuerà a fornire una valida soluzione per le categorie più fragili in grave emergenza abitativa.
- **accompagnamento per gli assegnatari di alloggi pubblici:** si continuerà a predisporre degli sportelli a supporto dell'inserimento della domanda nel periodo di apertura dell'avviso SAP al fine di facilitare l'accesso al servizio abitativo pubblico e si potenzierà l'accompagnamento dei nuclei assegnatari di servizi abitativi transitori estendendolo anche a coloro che sono segnalati dai servizi sociali (misura al momento attiva solo per i

nuclei segnalati dal Progetto contenimento sfratti) con lo scopo di assistere l'utenza nell'espletamento di tutte le pratiche contrattuali.

7. ASSEGNAZIONI A CANONE MODERATO AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE 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.

8. NOTE

La stesura del presente Piano triennale dell'offerta abitativa ha visto il raccordo del Comune di Brescia con il Comune di Collebeato e con l'ALER U.O.G. Brescia-Cremona-Mantova, cui è trasmessa bozza per il parere preliminare all'approvazione da parte dell'Assemblea dei Sindaci (art. 4, comma 4 del regolamento regionale n. 4/2017).