



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Ambito territoriale-sociale 1
di Brescia

**ANNO
2026**

Sommario

1. INTRODUZIONE.....	2
2. IL SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE	3
2.1 Modifiche al quadro normativo.....	3
2.2 Ricognizione delle unità abitative	5
2.3 Assegnazioni previste per il 2026	12
3. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE.....	13
3.1 Esigenze abitative dell'Ambito di Brescia (mercato locazione privata).....	13
3.2 Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato a favore di nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione.....	15
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.....	155
3.4. Co-progettazione "Abitare Brescia"	166
3.5. Promozione della locazione ad uso abitativo con contratti a canone concordato di unità immobiliari sfitte con particolare attenzione ai giovani under 36.....	188
3.6. Valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'articolo 28 della l.r. n. 16/2016 e ss.mm. e ii. e alla DGR X/6072 del 29 dicembre 2016.....	18
3.7 Iniziative promosse dal Comune di Collebeato.....	19

1. INTRODUZIONE

Negli ultimi anni, l'emergenza abitativa è emersa come una delle problematiche più rilevanti per le città europee ed italiane. L'aumento dei costi degli alloggi e l'insufficienza di abitazioni adeguate a prezzi accessibili, nonché l'offerta sempre più ridotta all'interno delle aree urbane di alloggi dignitosi e adeguati, ha portato la popolazione a vivere sempre più lontano dai grandi agglomerati urbani: ciò ha comportato un accesso sempre più limitato ai servizi pubblici e alle reti di sostegno sociale, evidenziando il nesso sempre più forte tra povertà assoluta e povertà abitativa e consolidando realtà di segregazione sociale.

La crisi abitativa in corso si può riscontrare in tutto il territorio italiano, ma è sicuramente più visibile in quei Comuni ad alta intensità di fabbisogno abitativo, come il Comune di Brescia. Infatti, l'emergenza abitativa si manifesta in modo particolarmente acuto nelle grandi città, dove i costi degli affitti e dei mutui hanno raggiunto livelli insostenibili per molte famiglie e dove l'aumento degli affitti brevi riduce il numero delle abitazioni disponibili per i residenti, specialmente nel centro città.

Il primo strumento utile a fronteggiare una tale crisi è il Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2026-2028, che inizia con un'analisi del territorio, da cui emergono i seguenti trend:

1. il numero di componenti nel nucleo familiare si assottiglierà sempre di più;
2. le famiglie monocomponente sono più esposte al rischio di cadere in povertà rispetto alle coppie;
3. l'invecchiamento della popolazione tenderà ad aumentare, il che porterà ad avere sempre più coppie mature senza figli e soprattutto sempre più persone anziane che vivono sole.

Negli ultimi anni, inoltre, si è potuta osservare una diminuzione degli alloggi a prezzi sostenibili e un progressivo aumento della diffusione degli affitti brevi: due fattori che hanno contribuito ad aumentare la richiesta di alloggi pubblici anche da parte di fasce della popolazione che, pur non trovandosi in una condizione di vera e propria "emergenza abitativa", rientrano nell'area del disagio.

Tale complessità rende evidente la sfida che le Amministrazioni locali sono chiamate a cogliere per far fronte alla pressante domanda di alloggi pubblici, per cui non basta più concentrarsi sulle categorie di utenza economicamente più fragili, ma è necessario tenere conto anche di coloro che, pur affrontando difficoltà rilevanti nel sostenere i canoni di mercato, faticano a "scalare" le graduatorie dei bandi per l'assegnazione di alloggi pubblici a causa del loro reddito.

Infatti, un numero sempre più ampio di nuclei familiari deve impiegare una parte crescente del proprio reddito per poter pagare l'affitto: secondo i dati "Rapporto BES 2022 - Il benessere equo e sostenibile in Italia" dell'ISTAT, circa 2,5 milioni di famiglie italiane spendono oltre il 40% del proprio reddito disponibile ed il 60% della propria retribuzione per la casa.

2. IL SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

2.1 Modifiche al quadro normativo

Con DGR n. XII/2335 del 20 maggio 2024, la Giunta regionale ha predisposto alcune significative modifiche al regolamento regionale n. 4/2017; le modifiche proposte sono state sottoposte alla IX Commissione, che ha reso il relativo parere nel dicembre 2024. La proposta della Giunta conteneva una revisione complessiva del regolamento, garantendo l'adeguamento del sistema alle pronunce in materia di impossidenza, e interveniva nel complesso sull'Allegato 1 in materia di attribuzione dei punteggi per la formazione delle graduatorie di assegnazione.

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 1481/2025 depositata il 20 febbraio 2025, ha accolto il ricorso contro Regione Lombardia e Comune di Milano, in cui si contestava la scelta di Regione Lombardia di prevedere nel regolamento regionale n. 4/2017 criteri di attribuzione del punteggio che valorizzano in maniera eccessiva la residenza progressa rispetto alla considerazione del bisogno (Isee, sovraffollamento, presenza di disabili...).

Pertanto, in attesa di adeguare il regolamento, Regione Lombardia ha bloccato per tutti gli Ambiti la possibilità di aprire bandi di assegnazione alloggi fino all'approvazione della DGR n. XII/3974 e al conseguente primo adeguamento della Piattaforma informatica, completato in data 2 aprile 2025.

Inoltre, con DGR n. XII/4108 del 24 marzo 2025, sono state approvate le modifiche dello schema tipo di avviso pubblico poi utilizzato dal nostro Ambito per l'Avviso SAP n. 1/2025.

Rispetto alle modifiche introdotte dalla citata DGR n. XII/3974, il comunicato regionale n. 44 del 2 aprile 2025 specifica che l'applicazione delle modifiche regolamentari avviene in due fasi:

- una prima fase (operativa dal 2 aprile 2025) ha reso effettive le modifiche relative ai punteggi e quelle occorrenti a dare attuazione alla sentenza n. 1481 del Tribunale di Milano;
- una seconda fase, legata ad un successivo adeguamento della Piattaforma informatica regionale realizzato a partire dal 12 novembre 2025, ha reso effettive tutte le modifiche al regolamento.

Nello specifico, le modifiche più significative al regolamento regionale che sono entrate in vigore con il secondo adeguamento della Piattaforma informatica regionale riguardano:

- l'introduzione di categorie che possono essere destinatarie di assegnazione di alloggi riservati: lavoratori del SSN, genitori separati o divorziati non assegnatari della casa coniugale, famiglie con una procedura di composizione di crisi da sovraindebitamento in corso, altra categoria di speciale e motivata rilevanza sociale individuata dagli enti proprietari (Aler comprese);
- l'estensione agli appartenenti alle Forze armate delle procedure di assegnazione gestite direttamente dalla Prefettura e già previste per Polizia e Vigili del Fuoco;
- l'individuazione dei principi a cui gli Ambiti dovranno attenersi nell'assegnazione agli appartenenti alla Polizia locale, con avviso gestito in autonomia;

- l'introduzione della facoltà di emanare avvisi pubblici per persone con disabilità che necessiti di sostegno intensivo;
- la modifica rispetto all'accesso ai servizi abitativi pubblici, per cui: **1.** l'adeguatezza degli alloggi è valutata in base alla tabella di cui all'art. 9 r.r. 4/2017; **2.** non precludono l'accesso la titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio dichiarato inagibile dal Comune né la nuda proprietà o la proprietà di un alloggio sottoposto a procedura di pignoramento.

Le novità introdotte dal cosiddetto secondo adeguamento hanno inoltre richiesto un'ulteriore modifica dello schema tipo di avviso pubblico (approvato con DGR n. XII/5104 del 6 ottobre 2025) e hanno comportato la pubblicazione di nuove indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale (in tal senso, il comunicato regionale n. 114 del 27 ottobre 2025 sostituisce integralmente il precedente comunicato n. 45 del 2 aprile 2019).

Tutte le modifiche fin qui citate sono state introdotte dal regolamento regionale n. 2/2025 e riguardano il r.r. 4/2017, tuttavia le innovazioni rispetto alla disciplina regionale dei servizi abitativi non si limitano a quanto fino adesso elencato, in quanto la legge regionale n. 7/2025 ha modificato la l.r. 16/2016 sotto svariati aspetti, tra cui:

- gli avvisi pubblici destinati all'attuazione del piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali vanno emanati "almeno una volta all'anno, preferibilmente nel primo semestre" e non più "di norma due volte all'anno e comunque almeno una volta nell'anno";
- le Aler, nel caso di mancata emanazione nel corso dell'anno degli avvisi pubblici di cui sopra o nel caso in cui non sia stato riscontrato il relativo fabbisogno abitativo, sulla base della ricognizione nel relativo territorio comunale del proprio patrimonio disponibile e non utilizzato destinato a servizi abitativi pubblici, predispongono appropriati programmi di valorizzazione;
- il requisito di accesso ai servizi abitativi pubblici riguardante l'assenza di titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare viene limitato agli immobili ubicati nel comune in cui è presentata la domanda o entro la distanza di 40 chilometri da esso;
- ai nuclei familiari richiedenti con presenza di componenti con disabilità viene data la possibilità di indicare eventuali esigenze di accessibilità in fase di presentazione della domanda;
- al fine di assicurare l'attuazione dei programmi di riqualificazione, nell'ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri, gli enti proprietari possono assegnare una quota aggiuntiva di alloggi SAT rispetto a quelli individuati nel Piano annuale a nuclei familiari in situazione di fragilità accertata da parte dell'autorità giudiziaria o dei servizi sociali del comune che siano in possesso di tutti i requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici (non è più sufficiente, quindi, il rispetto dei soli requisiti economico-patrimoniali).

2.2 Ricognizione delle unità abitative

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

Ente proprietario	Alloggi destinati ai servizi abitativi pubblici (SAP)	Alloggi destinati ai servizi abitativi sociali (SAS)	Alloggi destinati ai servizi abitativi transitori (SAT)*	Totale degli alloggi per singolo ente proprietario
COMUNE DI BRESCIA	2.017	282	99	2.398
COMUNE DI COLLEBEATO	16	0	0	16
ALER BS-CR-MN	2.650 in Brescia 3 in Collebeato	177 in Brescia 0 in Collebeato	75 in Brescia 0 in Collebeato	2.905 (di cui 2.902 in Brescia, 3 in Collebeato)

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

* Il Comune di Brescia ha destinato temporaneamente ai SAT 92 alloggi SAP e 7 alloggi SAS; invece tutti gli alloggi destinati da Aler ai servizi abitati transitori sono SAP.

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

COMUNE DI BRESCIA	0
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	0 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

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

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	78
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	55 in Brescia 2 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAS - ex canone moderato)	COMUNE DI BRESCIA	14
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	5 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

d) Alloggi oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2026

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	21
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	0 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

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

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

e) Alloggi attualmente liberi e assegnabili e alloggi che si libereranno nel corso dell'anno 2026 per effetto del normale avvicendamento dei nuclei familiari (*turn-over*)

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) già liberi e assegnabili	COMUNE DI BRESCIA	66
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	1 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

Alloggi destinati a servizi abitativi sociali (SAS - ex canone moderato) già liberi e assegnabili	COMUNE DI BRESCIA	15
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	1 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP) <i>turn-over*</i>	COMUNE DI BRESCIA	35
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	20 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAS - ex canone moderato) <i>turn-over*</i>	COMUNE DI BRESCIA	6
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	4 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

* Ai sensi del comunicato regionale n. 114 del 27 ottobre 2025, punto 4, lett. e), il *turn-over* è rappresentato dal normale avvicendamento dei nuclei familiari e va stimato sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio. Tuttavia, bisogna tener presente che non tutti gli alloggi che si libereranno nel corso del 2026 torneranno immediatamente assegnabili, in quanto è sempre necessario effettuare interventi di recupero e manutenzione sugli alloggi liberati.

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

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

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

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

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

g) Totale degli alloggi prevedibilmente disponibili* nel corso dell'anno 2026

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	175
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	76 in Brescia 2 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

Alloggi destinati a servizi abitativi (SAS - ex canone moderato)	COMUNE DI BRESCIA	39
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	10 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

* Il comunicato regionale n. 114 del 27 ottobre 2025, punto 4, lett. g), considera il numero complessivo delle unità abitative che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno oggetto di programmazione come totale dato dalla somma del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f). Pertanto le tabelle che precedono contengono i dati nelle modalità richieste da Regione Lombardia, tuttavia si ricorda che gli alloggi, una volta disponibili, possono essere destinati a vari usi, tra cui: procedure di mobilità, valorizzazioni, assegnazioni a mezzo di bandi e avvisi pubblici. Per una maggiore comprensione si rimanda al punto 2.3.

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

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 46 del 11.2.2026, ha previsto una percentuale pari al 40%.

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 420943/2025 P.G. del 20 novembre 2025, ha mantenuto la percentuale del 20%.

i) Per ciascun Comune eventuale ulteriore categoria di particolare e motivata rilevanza sociale di cui all'art. 14, comma 1, lett. f) del r.r. 4/2017

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 46 del 11.2.2026, ha individuato la categoria "Nuclei che alla data di presentazione della domanda sono in carico al Progetto di contenimento sfratti del Comune di Brescia e nuclei assegnatari di un alloggio del servizio abitativo transitorio, il cui contratto non è più rinnovabile per il raggiungimento dei cinque anni previsti dalla normativa".

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 420943/2025 P.G. del 20 novembre 2025, ha individuato la categoria "Donne vittime di violenza, in carico ai centri anti violenza del territorio".

Per ciascun ente proprietario l'eventuale quota percentuale fino al 20% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno da destinare a una o più delle categorie diversificate di cui all'art. 14 del r.r. 4/2017

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 46 del 11.2.2026, ha previsto una percentuale pari al 20%.

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 420943/2025 P.G. del 20 novembre 2025, ha previsto una percentuale pari al 20%.

L'Aler, come da comunicazione n. 432081/2025 P.G. del 28 novembre 2025, ha stabilito di non destinare alcuna percentuale alle categorie diversificate per l'integrazione sociale previste dall'art. 14 del regolamento r.r. 4/2017.

Per ciascun ente proprietario la/e eventuale/i categoria/e diversificata/e di cui all'art. 14 del r.r. 4/2017 a cui destinare la riserva di cui al punto che precede

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 46 del 11.2.2026, ha previsto di destinare la riserva di cui al punto che precede alla categoria di particolare e motivata rilevanza sociale "Nuclei che alla data di presentazione della domanda sono in carico al Progetto di contenimento sfratti del Comune di Brescia e nuclei assegnatari di un alloggio del servizio abitativo transitorio, il cui contratto non è più rinnovabile per il raggiungimento dei cinque anni previsti dalla normativa".

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 420943/2025 P.G. del 20 novembre 2025, ha previsto di destinare la riserva di cui al punto che precede alla categoria "Anziani".

L'Aler, come specificato al punto che precede, ha stabilito di non destinare alcuna percentuale alle categorie diversificate per l'integrazione sociale previste dall'art. 14 del r.r. 4/2017.

Per ciascun Comune, la quota percentuale complessiva fino al 20% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Forze Armate e Polizia Locale, individuando la quota percentuale di alloggi da destinare all'assegnazione a favore delle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate ai sensi dell'art. 7-bis del r.r. 4/2017

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 46 del 11.2.2026, ha stabilito di non destinare alcuna quota percentuale ai nuclei familiari appartenenti alle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate ai sensi dell'art. 7-bis del r.r. 4/2017.

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 420943/2025 P.G. del 20 novembre 2025, ha stabilito di non destinare alcuna quota percentuale ai nuclei familiari appartenenti alle Forze di Polizia, del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, delle Forze Armate ai sensi dell'art. 7-bis del r.r. 4/2017.

Per ciascun Comune, la quota percentuale complessiva fino al 20% delle unità disponibili nel corso dell'anno da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle Forze di Polizia, Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, Forze Armate e Polizia Locale, individuando la quota percentuale di alloggi da destinare all'assegnazione a favore della Polizia Locale ai sensi dell'art. 7-ter del r.r. 4/2017

Il Comune di Brescia, con deliberazione di Giunta comunale n. 46 del 11.2.2026, ha stabilito di non destinare alcuna quota percentuale all'assegnazione a favore della Polizia Locale ai sensi dell'art. 7-ter del r.r. 4/2017.

Il Comune di Collebeato, come da comunicazione n. 420943/2025 P.G. del 20 novembre 2025, ha stabilito di non destinare alcuna quota percentuale all'assegnazione a favore della Polizia Locale ai sensi dell'art. 7-ter del r.r. 4/2017.

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

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

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

* In parte assegnabili tramite commissioni ordinarie e in parte tramite commissioni straordinarie, più eventuali altri alloggi che si renderanno disponibili in corso d'anno.

k) Totale degli alloggi assegnati nel corso del 2025

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP)	COMUNE DI BRESCIA	57*
	COMUNE DI COLLEBEATO	2
	ALER BS-CR-MN	49 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

* 23 assegnazioni sono state effettuate nel 2025 sulla graduatoria dell' **Avviso SAP n. 1/2024** a fronte di 64 cancellazioni e 38 variazioni di punteggio effettuate nel solo 2025; 34 assegnazioni sono state effettuate nel 2025 sulla graduatoria dell' **Avviso SAP n. 1/2025** a fronte di 63 cancellazioni e 66 variazioni di punteggio.

Alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAS - ex canone moderato)	COMUNE DI BRESCIA	0
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	5 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

Alloggi del complesso valorizzato sito in c.da s. Chiara n. 41*	COMUNE DI BRESCIA	10
--	-------------------	----

* Il Bando 2024 per l'assegnazione degli alloggi valorizzati di c.da s. Chiara è destinato alla formazione di una graduatoria di durata biennale per l'assegnazione in locazione a canone concordato degli alloggi di proprietà del Comune di Brescia siti in c.da s. Chiara n. 41 riservati ad appartenenti al Ministero della Giustizia, ai dipendenti della Prefettura di Brescia, alle Forze dell'Ordine e al Corpo dei Vigili del Fuoco. Il Bando è aperto dal 4 novembre 2024 fino al 4 novembre 2026. Al momento, tutti i **16** alloggi valorizzati del complesso di c.da s. Chiara n. 41 sono stati assegnati.

2.3 Assegnazioni previste per il 2026

Come anticipato alla lett. g), i dati inseriti nelle tabelle “Totale degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell’anno 2026” sono riportati secondo quanto richiesto da Regione Lombardia nel comunicato regionale n. 114 del 27 ottobre 2025, punto 4, lett. g), ossia come totale dato dalla somma del numero delle unità abitative di cui alle precedenti lettere da b) ad f).

Tuttavia, dal momento che gli alloggi (sia SAP che SAS) possono essere destinati a vari usi, tale paragrafo specifica quanti alloggi prevedibilmente verranno assegnati tramite bandi o avvisi pubblici.

Alloggi SAP da assegnare tramite avviso	COMUNE DI BRESCIA	40
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	35 in Brescia 2 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

Alloggi SAS (ex canone moderato) da assegnare tramite avviso	COMUNE DI BRESCIA	10
	COMUNE DI COLLEBEATO	0
	ALER BS-CR-MN	8 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

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

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025).

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

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

Secondo l'ISTAT*, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) è aumentato del 4,4% su base annua nel primo trimestre 2025. Questo dato riflette una dinamica di mercato che privilegia la compravendita rispetto alla locazione, anche a causa della riduzione degli incentivi fiscali. Nel primo trimestre del 2025, il numero di compravendite di abitazioni registra un incremento di oltre l'11% a livello nazionale. La crescita interessa, anche se con intensità diverse, tutte le aree territoriali.

*Fonte: [Prezzi delle abitazioni \(dati provvisori\) - I Trimestre 2025 - Istat](#)

La puntuale mappatura delle condizioni locative nel Comune di Brescia, effettuata dal Servizio Casa e Housing Sociale e dai partner progettuali della co-progettazione "Abitare Brescia", restituisce per l'anno 2025 un andamento del mercato privato locale delle locazioni in linea con il *trend* nazionale e condizionato da alcuni fattori. In particolare, si registra quanto di seguito:

- l'andamento del mercato immobiliare è maggiormente improntato alla vendita. Nel 2025 il mercato locativo privato nel Comune di Brescia ha continuato a mostrare una forte tensione tra domanda e offerta. I dati aggiornati a dicembre 2025 indicano un prezzo medio degli affitti pari a € 12,15/m², con un aumento del 6,30% rispetto a Dicembre 2024 (€ 11,43 mensili al mq). Questo aumento rispetto al 2024 è attribuibile non solo alla scarsità di alloggi disponibili, ma anche all'aumento dei costi di costruzione e ristrutturazione, che ha spinto i proprietari verso locazioni brevi e più redditizie*. *. *Fonte: Mercato immobiliare Brescia - Immobiliare.it;
- l'ambito della locazione di alloggi sfitti nel lungo periodo ed in particolare con contratto a canone concordato (art. 2, comma 3 Legge n. 438/1998) risulta ancora ostico per i proprietari degli alloggi che continuano a puntare maggiormente alle locazioni di breve durata;
- la domanda di locazione supera l'offerta di alloggi sfitti, determinando una situazione di penuria che di fatto giustifica l'alto valore locativo che viene richiesto dai proprietari, in una logica di puro mercato. Si conferma il meccanismo selettivo nel quale solo gli affittuari con buone garanzie di solvibilità e disponibilità economiche possono accedere al mercato della locazione privata, pur muovendosi in un'offerta ormai ristretta;
- la difficoltà nel locare alloggi a favore di nuclei di provenienza straniera si è estesa anche le famiglie economicamente solvibili. Sul versante socioculturale, restano presenti tensioni legate alla modalità utilizzo degli spazi abitativi o sviluppatasi in determinati contesti abitativi;
- l'aumento delle procedure di rilascio forzato degli immobili per finita locazione* fonte: dati mensili Tribunale sfratti.

Nell'analisi del fenomeno abitativo si conferma il rafforzamento del legame tra disagio abitativo e povertà economica dei nuclei familiari. Il disagio abitativo è in espansione e coinvolge fasce di popolazione fino a pochi anni fa meno a rischio a causa della graduale erosione del potere

d'acquisto dei redditi (cosiddetta fascia grigia). I costi connessi alle abitazioni non si limitano al canone di locazione o al versamento della rata del mutuo. Sono da conteggiare i costi per le utenze, le spese condominiali, gli oneri per le manutenzioni degli alloggi e degli immobili. L'incidenza di queste spese sui bilanci familiari sta aumentando in maniera significativa. Altro fattore in espansione, di natura strutturale, è la progressiva modifica della conformazione demografica della popolazione, che si può riassumere nei suoi tratti essenziali, così come indicati da Regione Lombardia nel Piano Regione dei Servizi Abitativi 2022-2024:

- il processo di invecchiamento, con conseguente diminuzione della capacità economica dovuta progressiva riduzione dei redditi da pensione ed al ridursi del sostegno familiare. L'indice di vecchiaia a Brescia ha raggiunto 184,3 nel 2025, rispetto a 119,3 nel 2001;
- 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.

Anche per il 2026 per il Comune di Brescia è rilevante proseguire gli sforzi avviati sul fronte del contenimento dell'emergenza abitativa e per il supporto al mantenimento dell'abitazione in locazione. Nella programmazione annuale è necessario valutare la disponibilità di risorse locali e regionali per definire gli interventi attuabili. Si rileva che, per il secondo anno consecutivo, Regione Lombardia non ha stanziato fondi per l'attivazione delle iniziative suindicate; si rimane in attesa della redistribuzione delle risorse stanziate con la Legge di bilancio 2026 relative al Fondo inquilini morosi incolpevoli.

È auspicabile una riallocazione di risorse regionali per l'anno 2026. Fatta salva la possibilità di ricevere ulteriori finanziamenti regionali per specifiche iniziative, il Comune di Brescia intende ottimizzare e destinare prioritariamente le risorse locali ed eventualmente quelle regionali nell'ambito del progetto di contenimento degli sfratti.

3.2 Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato a favore di nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione

Con D.G.R. XII/5292-2025 sono stati trasferiti al Comune dei fondi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato con lo scopo di intervenire preventivamente per contenere il fenomeno della morosità incolpevole.

L'iniziativa, nel rispetto di quanto indicato nelle Linee guida allegate alla suddetta D.G.R, ha come obiettivo quello di supportare le famiglie che hanno difficoltà nel sostenere l'onere di canoni di locazione sempre maggiori, a causa dell'esiguità del proprio reddito derivante esclusivamente da pensione.

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

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

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

Alle risorse trasferite da Regione Lombardia, potranno essere aggiunti fondi stanziati direttamente dal Comune.

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

Nel 2026 si utilizzeranno contributi comunali al fine di contenere le procedure di sfratto per morosità incolpevole, mantenendo l'estensione della platea di possibili beneficiari, per alcune linee di intervento, anche a nuclei familiari con procedure di sfratto per finita locazione ed escomi derivanti da trasferimenti di proprietà nell'ambito di aste giudiziarie.

Finalità:

- permanere dell'inquilino nell'alloggio oggetto di procedura di sfratto attraverso l'erogazione di contributi al proprietario che accetta di mantenere il contratto in essere, nel caso di sfratto non ancora convalidato, o di stipulare un nuovo contratto di locazione a canone concordato o inferiore a quello di mercato;
- favorire il passaggio da casa a casa con contributo per l'inquilino sottoposto a procedura di sfratto anche per finita locazione, o a esecuzione immobiliare a seguito di asta giudiziaria, che trovi un nuovo alloggio nel mercato privato.

Linee di intervento:

- Linea 1 “Mantenimento del Contratto” - Contributo in caso di procedimento di sfratto per morosità non ancora convalidato;
- Linea 2 “Nuovo contratto” - Contributo in caso di procedimento di sfratto per morosità convalidato per 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 “Rinvio” - Contributo in caso di procedimento di sfratto per morosità, finita locazione o casa all’asta finalizzato al differimento dell'esecuzione dello sfratto;
- Linea 4 “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.

Eventuali fondi regionali destinati alla morosità incolpevole verranno utilizzati secondo le indicazioni della corrispondente D.G.R.

3.4. Co-progettazione “Abitare Brescia”

Il progetto “Abitare Brescia” ha dato corso alla sua seconda edizione con una nuova co-progettazione 2023-2027, avviata dopo l’estate 2023, prefiggendosi i seguenti obiettivi strategici:

- aumentare lo stock di alloggi a canone calmierato;
- promuovere l’affitto degli alloggi privati sfitti;
- rendere visibile e accessibile a tutti l’offerta abitativa con affitto calmierato;
- offrire in locazione a canoni calmierati alloggi per periodi transitori o di media-lunga durata;
- garantire strumenti di sostegno alla locazione (fondo di garanzia, monitoraggio conduzione alloggi, coperture eventuali danni ...);
- garantire misure di accompagnamento e monitoraggio della relazione fra proprietari e inquilini.

La Governance del progetto prevede:

- un tavolo di co-progettazione che agisce da regia generale del progetto, monitora l’andamento delle azioni, definisce criteri generali e ricalibra gli obiettivi strategici in funzione delle esigenze che progressivamente emergono; il tavolo è composto dal Comune di Brescia (servizio casa e servizi sociali) e dai partners della co-progettazione (Infrastrutture Sociali, ADL a Zavidovici, Scalabrini Bonomelli, K-Pax e La Rete);
- un tavolo operativo tecnico composto da un rappresentante del servizio casa, uno dei servizi sociali e uno dei partners, che ha lo scopo di gestire le risorse abitative, raccogliendo le candidature, applicando i criteri generali definiti dal tavolo di co-progettazione e definendo la graduatoria per l’accesso agli alloggi nella disponibilità del progetto; il tavolo si è dotato di una procedura che definisce le fasi del processo.

I destinatari del progetto sono nuclei familiari che hanno difficoltà a collocarsi o ricollocarsi nel mercato privato delle locazioni, che abbiano una situazione di solvibilità, ossia che il canone e spese dell'alloggio non abbiano un'incidenza superiore a 1/3 delle entrate mensili.

Sono n. 57 le unità immobiliari attualmente in disponibilità del progetto "Abitare Brescia". Le unità immobiliari sono di proprietà del Comune di Brescia, di ALER di Brescia-Cremona-Mantova e del Privato Sociale / Enti del Terzo Settore. Ulteriori 16 unità immobiliari si renderanno disponibili nel corso del 2026 a seguito del completamento dei lavori di ristrutturazione degli alloggi di proprietà comunale inseriti nel programma di valorizzazione approvato da Regione Lombardia (n. 25 alloggi complessivi). È in corso la ristrutturazione di altri n. 46 alloggi di proprietà comunale da destinare al progetto "Abitare Brescia" (finanziati con Fondi Regionali - D.G.R. 28 dicembre 2022 n. XI/7682 - Asse Housing Sociale, linea 1 e D.G.R. 9 ottobre 2023 n. XII/1090).

Per il 2026, lo sviluppo del progetto "Abitare Brescia" si snoderà lungo due assi fondamentali:

- 1) l'integrazione e la correlazione con le azioni di sviluppo strategico della Città in tema di urbanistica e edilizia, in particolare:
 - coordinamento delle linee strategiche dell'abitare con l'Agenda Urbana 2050;
 - coordinamento sul tema delle valutazioni di domanda e offerta delle abitazioni con gli studi e le attività della Fondazione Campus Edilizia;

- 2) l'implementazione di un sistema strutturato di osservazione permanente, integrato nella co-progettazione "Abitare Brescia". Tale sistema, configurato come Osservatorio sull'abitare, è finalizzato alla rilevazione sistematica delle condizioni abitative dei nuclei familiari, con particolare attenzione alle situazioni di fragilità sociale, economica e abitativa. L'Osservatorio, coadiuvato dai partner progettuali di "Abitare Brescia", opera mediante strumenti digitali di raccolta dati online, al fine di:
 - raccogliere il bisogno abitativo della cittadinanza e l'offerta abitativa privata;
 - supportare la cittadinanza e la proprietà di alloggi nella comprensione delle opportunità abitative disponibili;
 - creare le condizioni per stimolare e incrementare l'offerta di alloggi privati a canoni contenuti;
 - favorire l'incontro tra domanda e offerta di alloggi in locazione a canone sostenibile;
 - svolgere funzioni di accompagnamento sociale a favore di nuclei in condizione di fragilità;
 - supportare la programmazione istituzionale, la pianificazione strategica e abitativa del Comune di Brescia;
 - elaborare analisi tematiche da condividere con il Comune di Brescia, i principali attori delle politiche abitative locali, i soggetti interessati alle tematiche abitative e la cittadinanza;
 - stimolare l'implementazione di strumenti di garanzia per la proprietà di alloggi e di controllo della corretta conduzione degli alloggi;
 - promuovere strumenti regionali e comunali di sostegno all'abitare.

L'attività dell'Osservatorio sarà oggetto di monitoraggio annuale e revisione periodica da parte del Tavolo di Coordinamento del progetto "Abitare Brescia", con l'obiettivo di orientare le scelte strategiche e programmatiche dell'Amministrazione in materia di politiche abitative.

L'Osservatorio si inserisce come obiettivo nel quadro strategico del Documento Unico di Programmazione (DUP), in coerenza con la linea di sviluppo delle politiche di welfare abitativo, orientate al reperimento di soluzioni abitative nel mercato privato a canone calmierato, con particolare riferimento ai nuclei esclusi dai circuiti dell'edilizia residenziale pubblica.

3.5. Promozione della locazione ad uso abitativo con contratti a canone concordato di unità immobiliari sfitte con particolare attenzione ai giovani under 36.

Nell'ambito dello sviluppo del progetto "Abitare Brescia", in linea con gli obiettivi strategici della co-progettazione, a valere su fondi comunali, si prevede l'erogazione di un incentivo per promuovere la locazione di alloggi privati sfitti nel territorio comunale, favorendo la stipula di contratti a canone concordato con i proprietari e gli inquilini che intendono aderire al progetto "Abitare Brescia".

Questa iniziativa promuove la locazione degli alloggi sfitti nel mercato privato ed alimenta la risposta al bisogno abitativo del territorio, supporta il raggiungimento dell'autonomia abitativa da parte dei giovani che intendono emanciparsi dalla famiglia d'origine e spesso si trovano in difficoltà a reperire alloggi sul libero mercato a canoni sostenibili, mira a creare le condizioni per un aumento dell'offerta abitativa privata, supporta le attività della co-progettazione "Abitare Brescia" e contribuisce ad alimentare l'Osservatorio sull'abitare (cfr. 3.4) attraverso la raccolta dei dati on line dei bisogni abitativi.

Attività previste: promozione dell'iniziativa con le rappresentanze delle associazioni dei proprietari e degli inquilini aderenti all'accordo territoriale del Comune di Brescia; pubblicazione di un avviso pubblico per i proprietari che intendono mettere a disposizione degli alloggi secondo quanto verrà definito nell'avviso stesso; erogazione degli incentivi.

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

Nell'ottica di implementare lo strumento della valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, di cui agli articoli 28 e 31 della Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm. ii. e alla DGR X/6072 del 29 dicembre 2016, in grado di salvaguardare la vocazione sociale del patrimonio, favorire il mix abitativo e contribuire alla sostenibilità della locazione a canoni calmierati, nel 2026 il Comune di Brescia potrà destinare alla valorizzazione alcune unità immobiliari di proprietà ubicate sul territorio comunale.

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

3.7 Iniziative promosse dal Comune di Collebeato

Il Comune di Collebeato, attraverso fondi propri di bilancio, nel 2026 conferma le iniziative già attuate a partire dal 2022 e, in particolare, le azioni volte a ridurre l'incidenza del canone sul reddito dei nuclei familiari in condizione economica disagiata che utilizzano unità immobiliari in locazione in forza di regolari contratti.

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

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



COMUNE DI BRESCIA



COMUNE DI COLLEBEATO



PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia



**TRIENNIO
2026-2028**

Sommario

1. INTRODUZIONE AL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE	2
2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO.....	4
2.1 DATI SULLA POPOLAZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE-SOCIALE 1 DI BRESCIA	4
2.2 APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE.....	9
3. QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE	10
3.1 RICOGNIZIONE DEGLI ALLOGGI SITI IN BRESCIA E IN COLLEBEATO	10
3.2 ANALISI DEMOGRAFICA DEGLI ASSEGNAATRI SAP	14
3.3 ANALISI DEL BISOGNO ABITATIVO PUBBLICO	19
4. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI.....	22
4.1 SVILUPPI NELL' AMBITO DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	22
4.2 PROGRAMMI PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO DI CUI ALL'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016 E SS.MM. E II. ED ALLA DGR X/6072 DEL 29 DICEMBRE 2016	25
5. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO 2026-2028	28
5.1 ESIGENZE ABITATIVE DELL' AMBITO DI BRESCIA (MERCATO LOCAZIONE PRIVATA)	28
5.2 SOSTEGNO AL MANTENIMENTO DELL'ALLOGGIO IN LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO ..	29
5.3 PROGETTO DI CONTENIMENTO DELLE PROCEDURE DI SFRATTO	29
5.4 CO-PROGETTAZIONE "ABITARE BRESCIA"	30
6.NOTE	33

1. INTRODUZIONE AL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA PUBBLICA E SOCIALE

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", e dal Titolo II del regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici".

L'Ambito territoriale di riferimento della programmazione è quello del Piano di zona (strumento di programmazione in ambito locale della rete d'offerta sociale) di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3 "Governare della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale".

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale si attua attraverso il Piano triennale e il Piano annuale. Nello specifico, il Piano triennale persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'Ambito di riferimento (art. 3 del regolamento regionale n. 4/2017); invece l'adozione del Piano annuale è funzionale all'emanazione degli avvisi pubblici da parte del comune capofila per l'assegnazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici.

Con DGR N. XI/7317 del 14 novembre 2022, sono state approvate le "Linee guida per la redazione del Piano triennale" al fine di supportare gli Ambiti nella prima predisposizione del Piano triennale.

Le linee guida contengono le indicazioni metodologiche e operative per la predisposizione del Piano, e una serie di tabelle organizzate per temi:

- analisi demografica in relazione alla composizione dei nuclei familiari, alla popolazione extra UE, di minore età, anziana e con disabilità, nonché alle condizioni socio-economiche, sia con riferimento alla totalità dei residenti nel Comune che ai soli assegnatari di servizi abitativi;
- approfondimento sul mercato immobiliare (titoli di godimento, valore medio di mercato e valore medio di locazione, offerta di alloggi sfitti o inutilizzati);
- ricognizione complessiva e analisi qualitativa dell'offerta abitativa presente nel proprio territorio, distinta in unità SAP, SAS e SAT, di proprietà dei Comuni e di Aler;
- dati essenziali in materia urbanistica, riferiti specificamente a obblighi e incentivi introdotti dalla legislazione nazionale e regionale (Finanziaria 2008, l.r. 12/2005, l.r. 16/2016, l.r. 18/2019).

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa, il Piano triennale deve quindi delineare le strategie e gli obiettivi di

sviluppo dell'offerta di SAP e SAS, tenuto conto dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione alternativa, e definire le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa attraverso i SAT.

Ai fini della programmazione dell'offerta abitativa, ciascun Ambito territoriale (come definito dall'art. 6 della l.r. 16/2016), elabora i dati relativi al proprio territorio: in particolare, le informazioni relative alla consistenza del patrimonio dei servizi abitativi pubblici e sociali derivano dall'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza, realizzata nell'ambito della Piattaforma informatica prevista dalla l.r. 16/2016.

Il territorio lombardo è suddiviso in 91 ambiti che raggruppano la totalità dei comuni della Regione Lombardia (1.502) e il nostro Ambito (denominato Ambito sociale-territoriale 1 di Brescia) comprende i comuni di Brescia e Collebeato.

Il "Rapporto annuale al Consiglio regionale - anno 2024", approvato con DGR n. XII/4896, attesta l'importanza del nostro specifico Ambito territoriale, il cui numero di unità abitative SAP rappresenta il 3,00% del totale delle unità abitative SAP di tutta Regione Lombardia: dal punto di vista della consistenza di patrimonio abitativo pubblico seguiamo l'Ambito di Milano Città, il cui patrimonio abitativo SAP rappresenta il 36,5% del totale lombardo e l'Ambito Visconteo Sud Milano, il cui patrimonio abitativo SAP rappresenta il 3,9 % del totale lombardo.

In particolare, nel nostro Ambito, il 44% degli alloggi SAP è di proprietà comunale e il restante 56% di proprietà di Aler BS-CR-MN.

DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO COMPLESSIVO DELLE ALER

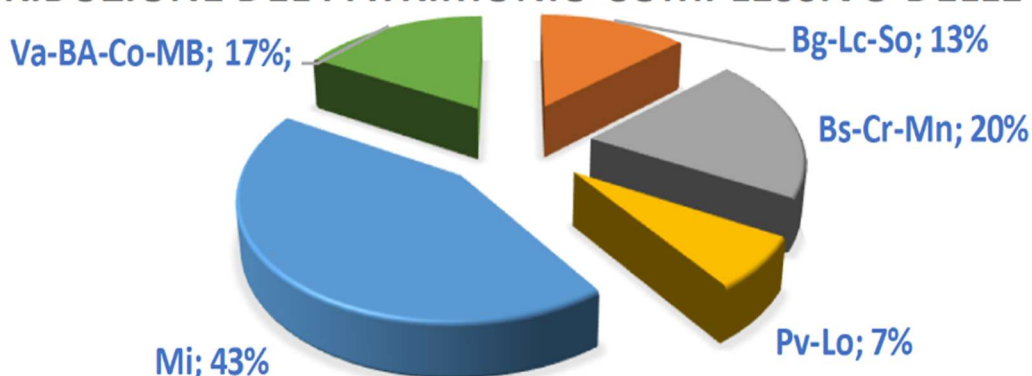


Grafico a pag. 50 del "Rapporto annuale al Consiglio regionale - anno 2024", approvato con DGR n. XII/4896.

2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

2.1 Dati sulla popolazione dell'Ambito territoriale-sociale 1 di Brescia

	Popolazione totale (n. residenti)						
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	196.134	196.340	197.304	195.906	197.236	198.259	199.949
Collebeato	4.643	4.597	4.538	4.479	4.454	4.436	4.459
Provincia	1.254.419	1.255.437	1.255.709	1.253.157	1.257.326	1.260.955	1.266.138

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

* Per il 2025 i dati sono ancora provvisori.

	TOTALE famiglie residenti						
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	92.751	93.224	95.372	94.870	95.820	96.609	n.d.
Collebeato	2.016	2.017	2.027	2.008	2.014	2.026	n.d.
Provincia	534.626	537.809	546.392	545.421	549.363	553.261	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

	Famiglie mononucleari (n. famiglie)						
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	40.591	41.172	43.760	43.575	44.441	45.215	n.d.
Collebeato	627	636	667	674	697	724	n.d.
Provincia	178.749	181.714	191.576	190.736	194.349	197.673	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

Famiglie di DUE componenti (n. famiglie)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	24.483	24.540	24.441	24.415	24.447	24.516	n.d.
Collebeato	651	659	671	661	656	655	n.d.
Provincia	149.547	151.294	152.950	153.628	154.551	156.196	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

Famiglie di TRE componenti (n. famiglie)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	13.555	13.424	13.261	13.070	13.088	13.000	n.d.
Collebeato	370	364	352	335	327	312	n.d.
Provincia	100.301	99.469	98.474	97.946	97.669	97.165	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

Famiglie di QUATTRO componenti (n. famiglie)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	9.766	9.643	9.590	9.554	9.453	9.441	n.d.
Collebeato	290	286	263	264	262	272	n.d.
Provincia	76.889	76.163	74.876	74.684	73.996	73.433	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

Famiglie di OLTRE QUATTRO componenti (n. famiglie)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	4.356	4.445	4.320	4.256	4.391	4.437	n.d.
Collebeato	78	72	74	74	72	63	n.d.
Provincia	29.140	29.169	28.516	28.427	28.798	28.794	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

Popolazione italiana (n. residenti)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	160.067	160.156	159.584	159.021	160.623	160.781	n.d.
Collebeato	4.466	4.433	4.360	4.306	4.265	4.236	n.d.
Provincia	1.102.891	1.103.617	1.100.001	1.100.302	1.106.943	1.107.468	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

Popolazione UE - Italia esclusa (n. residenti)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	5.508	5.682	5.531	5.599	5.604	5.677	n.d.
Collebeato	33	29	26	29	30	31	n.d.
Provincia	30.315	30.637	30.200	30.125	29.883	30.041	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

Popolazione non UE (n. residenti)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	30.559	30.502	32.189	31.286	31.009	31.806	n.d.
Collebeato	144	135	152	144	159	169	n.d.
Provincia	121.213	121.183	125.508	122.730	120.500	123.890	n.d.

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

* Per il 2025 i dati non sono ancora definiti.

Popolazione di minore età (n. residenti)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	30.526	30.325	30.445	30.331	30.286	30.239	30.137
Collebeato	664	647	645	610	607	592	588
Provincia	215.111	212.047	210.381	208.072	205.412	202.893	199.400

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

* Per il 2025 i dati sono ancora provvisori.

Popolazione oltre 65 anni (n. residenti)							
	01.01.2019	01.01.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025*
Brescia	48.659	48.777	48.542	48.461	48.590	48.925	49.508
Collebeato	1.214	1.257	1.259	1.264	1.268	1.268	1.299
Provincia	270.846	274.777	275.535	278.499	282.768	287.706	293.311

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

* Per il 2025 i dati sono ancora provvisori.

2.2 Approfondimenti sul mercato immobiliare

<i>Censimento permanente popolazione, 2019</i>	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 Censimento permanente popolazione, 2019.

<i>Censimento permanente popolazione, 2021</i>	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 Censimento permanente popolazione, 2021

<i>Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate, 2024</i>	Valore medio di mercato* (n. alloggi)	Valore medio locazione annuo (Mercato Ordinario Lungo Periodo)	Valore medio locazione mensile (Mercato Ordinario Lungo Periodo)
Brescia	n.d.	7.147	596
Collebeato	n.d.	6.831	569
Provincia	n.d.	4.917	410

Fonte dati: elaborazioni Ufficio Statistica su dati OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, 2024; * il dato non è disponibile.

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

3.1 Ricognizione degli alloggi siti in Brescia e in Collebeato

Ente proprietario	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare			
	Alloggi destinati ai servizi abitativi pubblici (SAP)	Alloggi destinati ai servizi abitativi sociali (SAS)	Alloggi destinati ai servizi abitativi transitori (SAT)	Totale complessivo
Comune di Brescia	2.017	282	99	2.398
Comune di Collebeato	16	0	0	16
Aler BS-CR-MN	2.650 in Brescia 3 in Collebeato	177 in Brescia 0 in Collebeato	75 in Brescia 0 in Collebeato	2.905 (di cui 2.902 in Brescia, 3 in Collebeato)
Totale complessivo	4.686 (di cui 4.667 in Brescia, 19 in Collebeato)	459 (tutti in Brescia)	174 (tutti in Brescia)	<u>5.319 (di cui 5.300 in Brescia, 19 in Collebeato)</u>

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025); i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 05/11/2025.

Ente proprietario	Dimensione alloggi SAP			Tot. alloggi SAP
	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	
Comune di Brescia	13	1.537	467	2.017
Comune di Collebeato	0	16	0	16
Aler BS-CR-MN	9 in Brescia 0 in Collebeato	1.067 in Brescia 3 in Collebeato	1.574 in Brescia 0 in Collebeato	2.653 (di cui 2.650 in Brescia, 3 in Collebeato)
Totale complessivo	22 (tutti in Brescia)	2.623 (di cui 2.604 in Brescia, 19 in Collebeato)	2.041 (tutti in Brescia)	<u>4.686 (di cui 4.667 in Brescia, 19 in Collebeato)</u>

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025); i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 05/11/2025.

Dimensione alloggi SAS				
Ente proprietario	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	Tot. alloggi SAS
Comune di Brescia	12	128	142	282
Comune di Collebeato	0	0	0	0
Aler BS-CR-MN	5 in Brescia 0 in Collebeato	99 in Brescia 0 in Collebeato	73 in Brescia 0 in Collebeato	177 (tutti in Brescia)
Totale complessivo	17 (tutti in Brescia)	227 (tutti in Brescia)	215 (tutti in Brescia)	<u>459 (tutti in Brescia)</u>

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 05/11/2025.

Dimensione alloggi SAT				
Ente proprietario	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	Tot. alloggi SAT
Comune di Brescia	3	53	43	99
Comune di Collebeato	0	0	0	0
Aler BS-CR-MN	0 in Brescia 0 in Collebeato	37 in Brescia 0 in Collebeato	38 in Brescia 0 in Collebeato	75 (tutti in Brescia)
Totale complessivo	3 (tutti in Brescia)	90 (tutti in Brescia)	81 (tutti in Brescia)	<u>174 (tutti in Brescia)</u>

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 05/11/2025.

Stato di utilizzo alloggi SAP					
Ente proprietario	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Sfitti per ristrutturazioni	Tot. alloggi SAP
Comune di Brescia	122	1.597	174	124	2.017
Comune di Collebeato	0	16	0	0	16
Aler BS-CR-MN	90 in Brescia 0 in Collebeato	2.355 in Brescia 1 in Collebeato	80 in Brescia 0 in Collebeato	125 in Brescia 2 in Collebeato	2.653 (di cui 2.650 in Brescia, 3 in Collebeato)
Totale complessivo	212 (tutti in Brescia)	3.969 (di cui 3.952 in Brescia, 17 in Collebeato)	254 (tutti in Brescia)	251 (di cui 249 in Brescia, 2 in Collebeato)	<u>4.686 (di cui 4.667 in Brescia, 19 in Collebeato)</u>

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 05/11/2025.

Stato di utilizzo alloggi SAS					
Ente proprietario	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Sfitti per ristrutturazioni	Tot. alloggi SAS
Comune di Brescia	20	235	15	12	282
Comune di Collebeato	0	0	0	0	0
Aler BS-CR-MN	8 in Brescia 0 in Collebeato	158 in Brescia 0 in Collebeato	6 in Brescia 0 in Collebeato	5 in Brescia 0 in Collebeato	177 (tutti in Brescia)
Totale complessivo	28 (tutti in Brescia)	393 (tutti in Brescia)	21 (tutti in Brescia)	17 (tutti in Brescia)	<u>459 (tutti in Brescia)</u>

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 05/11/2025.

Stato di utilizzo alloggi SAT					
Ente proprietario	Liberi	Occupati	Sfitti per carenze manutentive	Sfitti per ristrutturazioni	Tot. alloggi SAT
Comune di Brescia	0	99	0	0	99
Comune di Collebeato	0	0	0	0	0
Aler BS-CR-MN	0 in Brescia 0 in Collebeato	75 in Brescia 0 in Collebeato	0 in Brescia 0 in Collebeato	0 in Brescia 0 in Collebeato	75 (tutti in Brescia)
Totale complessivo	0	174 (tutti in Brescia)	0	0	<u>174 (tutti in Brescia)</u>

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 05/11/2025.

3.2 Analisi demografica degli assegnatari SAP

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI

Tipologia di famiglia	Comune di Brescia	Comune di Collebeato	Aler BS-CR-MN
MONONUCLEARE	771	14	956 in Brescia 1 in Collebeato
DUE componenti	377	2	562 in Brescia 0 in Collebeato
TRE componenti	178	0	268 in Brescia 0 in Collebeato
QUATTRO componenti	96	0	196 in Brescia 0 in Collebeato
CINQUE componenti	74	0	141 in Brescia 0 in Collebeato
OLTRE CINQUE componenti	69	0	155 in Brescia 0 in Collebeato
Totale nuclei familiari	1.565	16	2.279 (di cui 2.278 in Brescia, 1 in Collebeato)

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025); i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP NUCLEI CON FRAGILITÀ (n. nuclei)

	Conteggio di minori	Conteggio 65enni*	Conteggio disabili	Conteggio componenti non EU
Comune di Brescia	308	737	517	415
Comune di Collebeato	0	14	6	1
Aler BS-CR-MN	528 in Brescia 0 in Collebeato	1.109 in Brescia 1 in Collebeato	760 in Brescia 0 in Collebeato	673 in Brescia 0 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025); i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

* Nuclei che hanno almeno 1 componente over 65.

**ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP
CONTRATTUALIZZAZIONE**

	Comune di Brescia	Comune di Collebeato	Aler BS-CR-MN
Decadenza o revoca	8	0	39 in Brescia 0 in Collebeato
Nuclei in regola con il contratto	1.554	16	2238 in Brescia 1 in Collebeato
Occupazione buona fede	1	0	0 in Brescia 0 in Collebeato
Altro	2	0	1 in Brescia 0 in Collebeato
Totale complessivo	1.565	16	2.279 (di cui 2.278 in Brescia, 1 in Collebeato)

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

**ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP
SITUAZIONE REDDITUALE**

Aree di canone	Comune di Brescia	Comune di Collebeato	Aler BS-CR-MN
Accesso	412	2	735 in Brescia 0 in Collebeato
Decadenza	33	0	69 in Brescia 0 in Collebeato
Permanenza	186	0	346 in Brescia 0 in Collebeato
Protezione	934	14	1128 in Brescia 1 in Collebeato
Totale complessivo	1.565	16	2.279 (di cui 2.278 in Brescia, 1 in Collebeato)

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

**ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP
PRESENZA DI PERSONE CON DISABILITÀ**

Tipologia di famiglia	Comune di Brescia	Comune di Collebeato	Aler BS-CR-MN
MONONUCLEARE	259	5	313 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie di DUE componenti	119	2	173 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie di TRE componenti	53	0	89 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie di QUATTRO componenti	38	0	66 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie di CINQUE componenti	21	0	55 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglia di OLTRE CINQUE 5 componenti	27	0	64 in Brescia 0 in Collebeato
Totale complessivo	517	7	760 (tutti in Brescia)

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

**ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP
PRESENZA DI ANZIANI**

Tipologia di famiglia	Comune di Brescia	Comune di Collebeato	Aler BS-CR-MN
MONONUCLEARE	457	13	587 in Brescia 1 in Collebeato
Famiglie di DUE componenti	190	1	328 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie di OLTRE componenti	90	0	194 in Brescia 0 in Collebeato
Totale complessivo	737	14	1.110 (di cui 1.109 in Brescia, 1 in Collebeato)

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

**ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP
PRESENZA DI MINORI**

N. minori per famiglia	Comune di Brescia	Comune di Collebeato	Aler BS-CR-MN
Famiglie con 1 minore	154	0	218 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie con 2 minori	88	0	165 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie con 3 minori	40	0	101 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie con 4 minori	18	0	29 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie con 5 minori	5	0	12 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie con 6 minori	3	0	2 in Brescia 0 in Collebeato
Famiglie con 7 minori	0	0	0
Famiglie con 8 minori	0	0	1 in Brescia 0 in Collebeato
Totale complessivo	308	0	528 (tutti in Brescia)

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

	Comune di Brescia	Comune di Collebeato	Aler BS-CR-MN
Famiglie senza minori	1.257	16	1.750 in Brescia 1 in Collebeato

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025): i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

**ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP
CITTADINANZA (n. componenti)**

Cittadinanza	Comune di Brescia	Comune di Collebeato	Aler BS-CR-MN
Italiana	2.219	16	3.564 in Brescia 1 in Collebeato
Europea	56	1	59 in Brescia 0 in Collebeato
Extra europea	1.073	1	1.897 in Brescia 0 in Collebeato
Non definita	4	0	12 in Brescia 0 in Collebeato
Totale complessivo	3.352	18	5.533 (di cui 5.532 In Brescia, 1 in Collebeato)

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025);
per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025):
i dati inseriti in questa tabella sono stati estratti in data 25/08/2025 da Aler per tutta la provincia di
Brescia, al fine di fornire dati omogenei per tutti gli alloggi gestiti: per questo motivo in n. totale dei
nuclei familiari non corrisponde al numero totale degli alloggi indicato nelle tabelle che precedono.

3.3 Analisi del bisogno abitativo pubblico

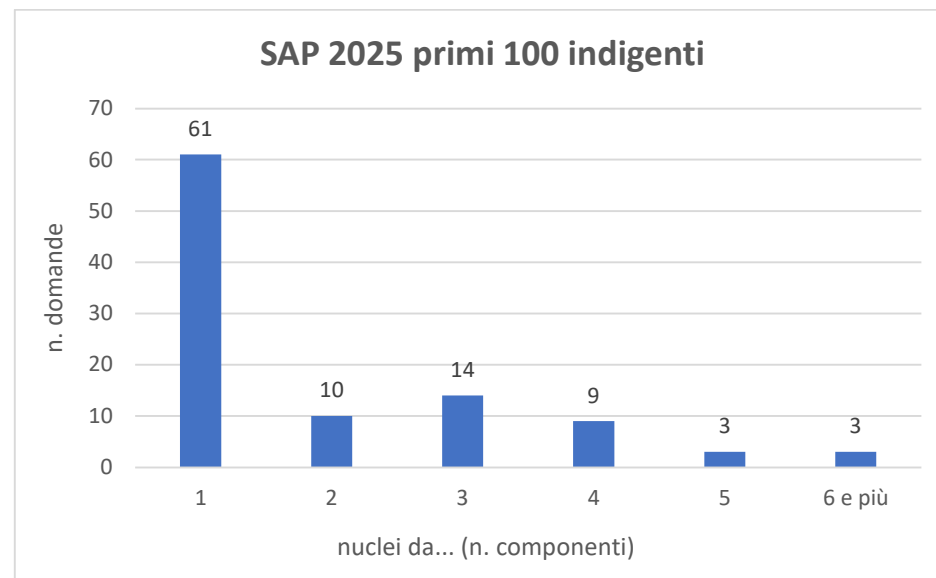
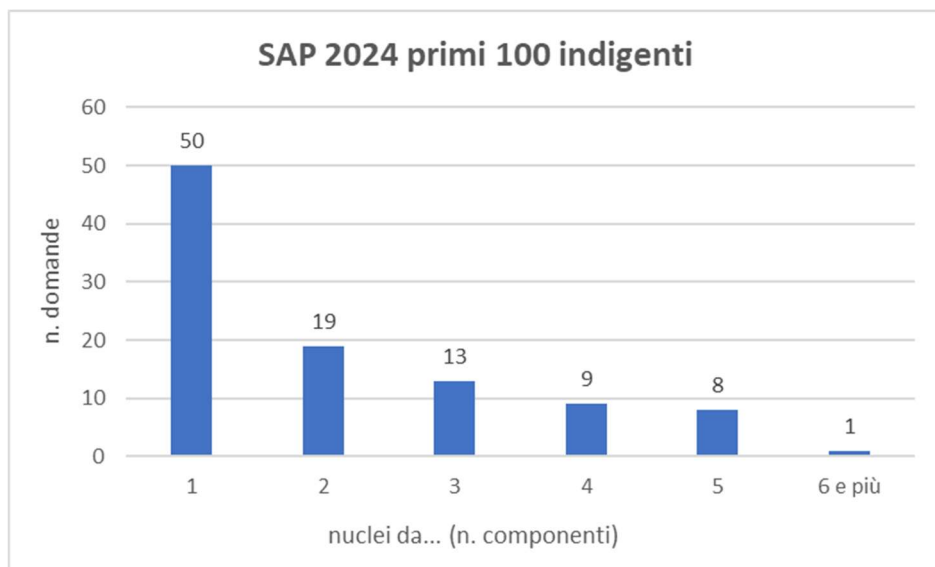
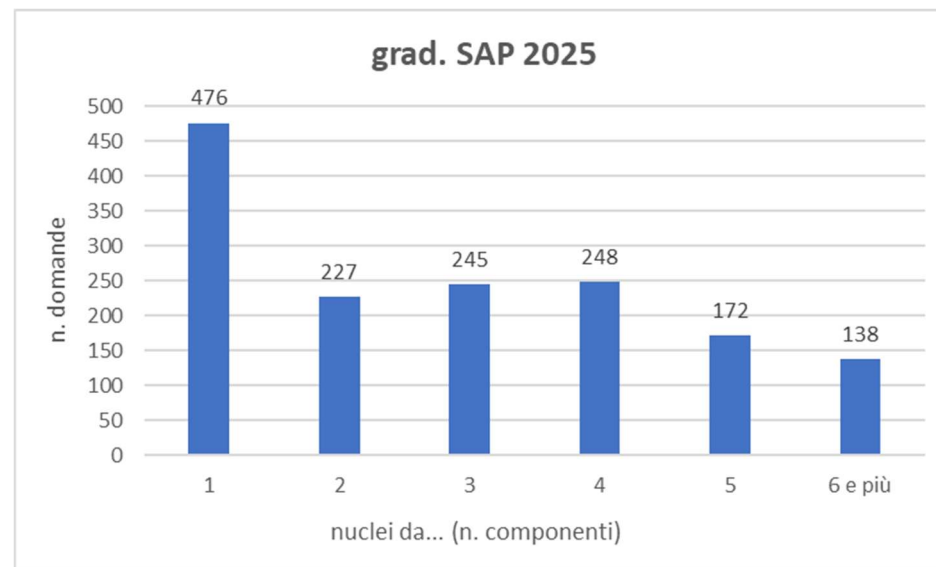
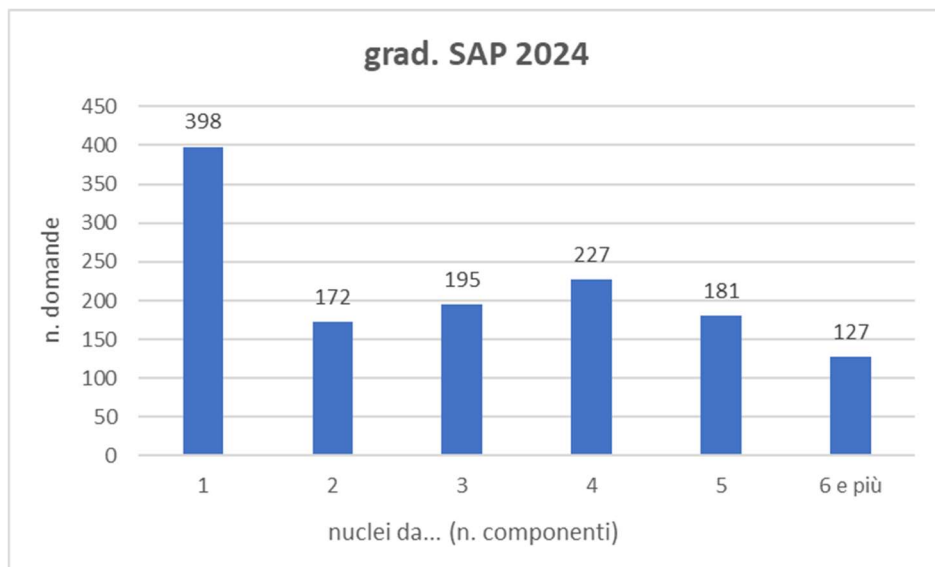
Le graduatorie per l'assegnazione di alloggi SAP e di alloggi SAS sono diverse ad ogni Avviso, in quanto ogni volta sono differenti le persone che presentano domanda e il loro punteggio in graduatoria. Tuttavia, analizzando le graduatorie degli ultimi anni, è possibile osservare alcuni trend riferibili al numero di nuclei che presenta domanda e alla loro composizione (numero di componenti del nucleo richiedente).

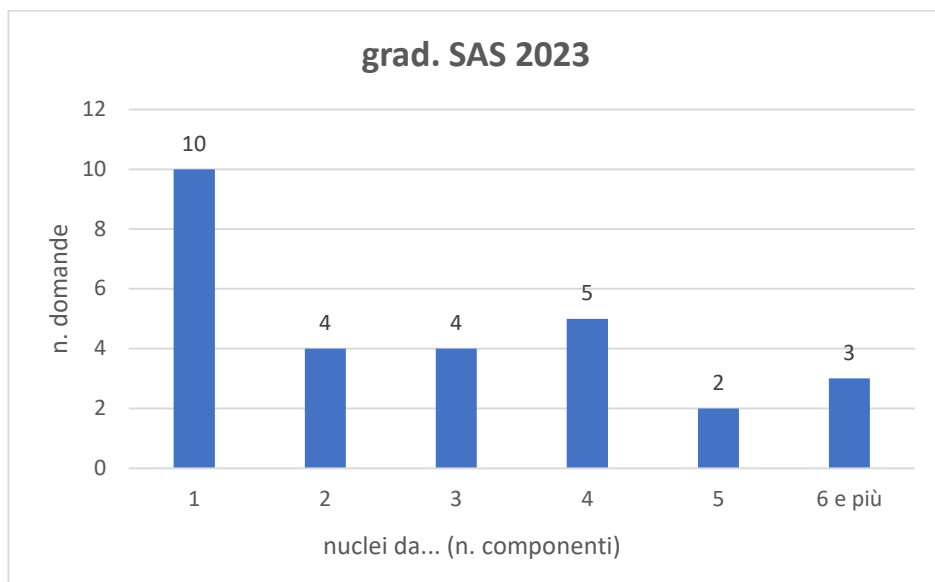
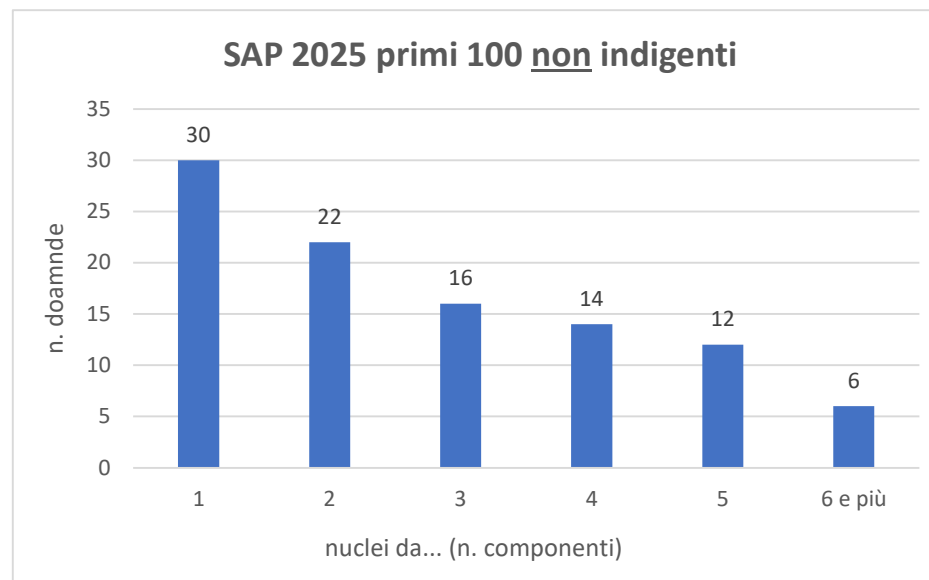
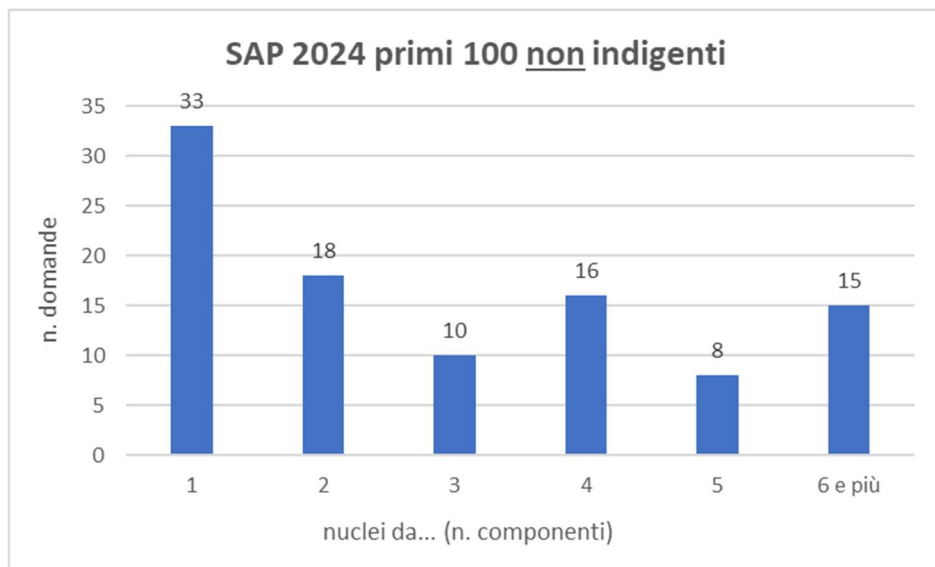
Tale analisi è di particolare rilevanza in fase programmatica, in quanto permette di ipotizzare quali saranno le dimensioni degli alloggi maggiormente richieste. A tal proposito, le tabelle che seguono raggruppano le famiglie di 6 e più componenti in un'unica categoria, in quanto la tabella riportata all'art. 9 co. 2 del regolamento regionale n. 4/2017, quando deve definire il rapporto tra il numero di componenti del nucleo richiedente e la metratura adeguata degli alloggi assegnabili, non inserisce distinguo tra le famiglie di 6 componenti e quelle più grandi.

Inoltre, per quanto riguarda le graduatorie di SAP, è stata effettuata una selezione dei primi 100 nuclei della categoria indigenti e dei primi 100 della categoria non indigenti, al fine di confrontare i numeri assoluti delle famiglie richiedenti con le domande di coloro che hanno ottenuto il punteggio maggiore. In tal senso, si raccomanda di considerare tali numeri come semplici indicazioni, in quanto di frequente i punteggi sono modificati in seguito all'effettuazione delle istruttorie e allo stesso tempo diverse domande vengono cancellate per assenza di requisiti.

Le rappresentazioni grafiche che seguono rendono evidente, innanzitutto, che le domande di assegnazione di SAP vengono per la maggior parte presentate da nuclei familiari composti da una sola persona e che questi stessi nuclei sono preponderanti nelle prime 100 posizioni sia della categoria indigenti che della categoria non indigenti. Inoltre, si evidenzia che le famiglie più numerose raggiungono un buon punteggio specialmente nella categoria non indigenti.

Anche per quanto riguarda la graduatoria per l'assegnazione di alloggi a canone moderato elaborata con l'ultimo Bando emanato (Bando 2023), si può osservare che la maggior parte delle richieste provengono da famiglie di un solo componente, che sono quindi le più fragili in assoluto, sia nella fascia Isee fino ai 16.000 euro (alloggi SAP) sia nella fascia Isee fino ai 40.000 euro (alloggi SAS).





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

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO (numero proprietà immobiliari)						
Localizzazione e unità abitativa	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Proprietà comunali	Proprietà Aler BS-CR-MN	Proprietà comunali	Proprietà Aler BS-CR-MN	Proprietà comunali	Proprietà Aler BS-CR-MN
In Brescia	210	135 in Brescia	120	15 in Brescia	75	0 in Brescia
In Collebeato	0	2 in Collebeato	0	0 in Collebeato	0	0 in Collebeato
Totale Ambito	347 (di cui 345 in Brescia, 2 in Collebeato)		135 (tutti in Brescia)		75 (tutti in Brescia)	

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025); per gli alloggi di proprietà di Aler e del Comune di Brescia P.G. 432081/2025 (28 novembre 2025) e P.G. 434007/2025 (1° dicembre 2025) per parziale rettifica.

* come stabilito dalle Linee guida per la redazione del piano triennale (approvate con DGR n. XI/7317 del 14/11/2025): "per delineare il numero complessivo di unità abitative presumibilmente assegnabili nel triennio, il Piano dovrà prendere in considerazione il normale avvicendamento dei nuclei familiari e la prevista conclusione dei lavori riguardanti le unità abitative ricomprese in piani e programmi di nuova edificazione, ristrutturazione, recupero o riqualificazione". Sia per quanto riguarda gli alloggi SAP, che per quanto riguarda gli alloggi SAS, il dato del *turn-over* è stimato sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio. Tuttavia, non tutti gli alloggi che si libereranno nel corso del triennio per effetto del *turn-over*, torneranno riassegnabili nel triennio, in quanto gli alloggi rilasciati a seguito di disdetta vanno recuperati e mantenuti prima che si possa procedere con nuove assegnazioni. Inoltre, tanto gli alloggi SAP che gli alloggi SAS possono essere destinati a diversi utilizzi: cambi alloggio ordinari e straordinari; riserva per i Servizi Abitativi Transitori (SAT); valorizzazioni; inserimento in Avvisi e Bandi pubblici per assegnazione. Per questo si raccomanda sempre di confrontare i dati qui riportati con i singoli POA annuali, in ciascuno dei quali sono indicati gli alloggi che prevedibilmente saranno messi a disposizione per i bandi o per SAT nell'anno successivo.

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
	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 e 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>
COMUNE DI BRESCIA	0	n. 7 78.530 mq	n. 4 13.124 mq	0	0	15% SAP 10% SAS
COMUNE DI COLLEBEATO	0	0	0	0	0	0

Fonti: per gli alloggi di proprietà del Comune di Collebeato P.G. 420943/2025 (20 novembre 2025);
per gli alloggi di proprietà di del Comune di Brescia P.G. 93870/2024 (19 marzo 2024).

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 Legge Regionale n. 16/2016 e ss.mm. e ii. ed alla DGR X/6072 del 29 dicembre 2016

I programmi comunali di valorizzazione alternativi all'alienazione, redatti ai sensi della normativa in oggetto e approvati da Regione Lombardia, interessano complessivamente n. 21 unità immobiliari come di seguito dettagliato. In generale, i programmi di valorizzazione presentati dal Comune di Brescia e approvati da Regione Lombardia consentono una migliore gestione del patrimonio abitativo pubblico, attraverso la riduzione delle spese di gestione dell'alloggio e l'aumento di valore delle unità immobiliari interessate all'esito finale dei singoli programmi di valorizzazione, generando quindi un beneficio economico a favore dell'Ente.

Programma di valorizzazione di n. 16 unità immobiliari site in Contrada Santa Chiara n. 41 approvato con DGR XI/285 del 28/06/2018.

Le 16 unità immobiliari in oggetto sono state valorizzate allo scopo di rispondere al bisogno di reperire sul territorio comunale alloggi da destinare in locazione a canone concordato, in via prioritaria, a nuovo personale amministrativo assegnato agli Uffici Giudiziari bresciani. A tale scopo, in data 26/10/2017 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra l'Ufficio Territoriale di Governo, la Corte di Appello, il Comune di Brescia e il Collegio dei Costruttori della Provincia di Brescia.

Il Comune di Brescia, con determinazione dirigenziale n. 2587 del 22/10/2024 ha approvato il Bando, valido due anni (dal 04/11/2024 al 04/11/2026), per l'assegnazione in locazione a canone concordato degli alloggi siti in contrada Santa Chiara n. 41 con riserva di partecipazione ai dipendenti appartenenti al Ministero della Giustizia, alla Prefettura di Brescia, alle Forze dell'Ordine e al Corpo dei Vigili del Fuoco. Tutti le 16 unità immobiliari risultano assegnate ed è stato stipulato il relativo contratto di locazione.

La durata massima del programma di valorizzazione è prevista in 15 anni.

Programma di valorizzazione di n. 1 unità immobiliare sita in Brescia, Contrada del Carmine n. 11 approvato con DGR XI/6102 del 14/03/2022.

La valorizzazione dell'unità immobiliare in oggetto ha risposto all'esigenza di perseguire soluzioni alternative all'ordine di rilascio di un servizio abitativo pubblico conseguente alla decadenza, allorché si riscontri il superamento della soglia economico-patrimoniale per la permanenza negli alloggi del servizio abitativo e non siano disponibili unità abitative con caratteristiche idonee alla mobilità di cui all'art. 26, comma 9, della Legge Regionale n. 16/2016. Inoltre, l'accresciuta attrattività del quartiere, anche da un punto di vista immobiliare, unitamente ad una diffusa difficoltà di accesso al mercato delle locazioni private, hanno giustificato la scelta di procedere alla valorizzazione dell'alloggio tramite locazione al nucleo già ivi residente con contratto a canone agevolato, dal valore economico più affine ai mutati parametri del mercato privato. L'unità immobiliare risulta regolarmente locata a canone concordato (ai sensi dell'art. 2 comma 3, Legge 431/1998).

La durata del contratto è prevista in 5anni. Lo stesso potrà essere rinnovato alla scadenza per un periodo complessivo massimo di 15 anni, pari alla durata massima del programma di valorizzazione.

Programma di valorizzazione di n 4 unità immobiliari site in Brescia, una in Via Bertoni 6, due in Via F. Borgondio n. 8 e una in Via San Zeno 210 approvato con DGR XI/7849 del 31/01/2023

Per l'unità immobiliare sita in Via Bertoni n. 6 la valorizzazione rientra nella fattispecie prevista all'art. 5.2.7. "Locazione a usi non residenziali finalizzata a scopi sociali" dell'allegato 2 alla D.G.R. X/6072 del 29/12/2016. Tale unità immobiliare è stata concessa ad uso gratuito fino al 31/01/2028, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, ad una società cooperativa sociale con sede nel territorio di Brescia ed è tutt'ora in uso per le attività a finalità sociale riservate alle donne vittime di violenza.

Per le restanti unità immobiliari in oggetto la valorizzazione rientra nella fattispecie prevista all'art. 5.2.5. "Individui con fragilità sociale" del medesimo allegato. Tali unità immobiliari sono state concesse ad uso gratuito fino al 31/01/2028, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, ad una associazione di promozione sociale con sede nel territorio di Brescia e sono tutt'ora in uso per le progettualità destinate ai soggetti in esecuzione della pena alternativa al carcere.

La durata delle concessioni in comodato d'uso a titolo gratuito è prevista in 5 anni. Le stesse potranno essere rinnovate alla scadenza per un periodo ulteriore di 5 anni e fino ad un periodo complessivo massimo di 15 anni, pari alla durata massima del programma di valorizzazione.

Programma di valorizzazione di n. 25 unità abitative site in Brescia da locare nello stato di fatto agli Enti partner costituiti in Associazione Temporanea di Scopo nell'ambito della co-progettazione "Abitare Brescia" (già Agenzia per la Casa), approvato con DGR XII/2870 del 29/07/2024.

La valorizzazione delle n 25 unità immobiliari in oggetto ha come obiettivo reperire soluzioni alloggiative da mettere a disposizione del progetto "Abitare Brescia", nell'ottica di una strategia di ampliamento dell'offerta abitativa, da affiancare ai servizi abitativi pubblici, sociali e transitori, in linea con gli indirizzi programmatici previsti nel Piano Regionale dei servizi abitativi 2022-2024. La scelta delle unità immobiliari inserite nel programma di valorizzazione, aventi in prevalenza metrature superiori a 55 mq, ha permesso di non distogliere dai servizi abitativi pubblici le unità immobiliari in linea con la domanda ufficiale.

La valorizzazione in oggetto si configura come una soluzione innovativa oltre che sperimentale nell'ambito dell'offerta abitativa locale e mira a rispondere alla domanda di alloggi da parte di soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni con finalità statutarie di carattere sociale che intercettano soggetti in emergenza abitativa ma con margini di autonomia. Questo tipo di misura trova riscontro nei progetti di autonomia abitativa a gestione sociale, fortemente sostenuti ad esempio

nel bando regionale per la messa a disposizione, in locazione permanente e temporanea a canoni sostenibili, di patrimonio immobiliare pubblico e privato (Asse Housing Sociale, linea 1, DGR n. XI/7682 del 28.12.2022 e DGR XII/1090 del 09/10/2023).

Il programma di valorizzazione punta al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- Ripristinare unità immobiliari di proprietà comunale in attesa di manutenzione, incrementando l'offerta abitativa territoriale di alloggi disponibili alla locazione;
- Rispondere al crescente bisogno di recuperare/ripristinare patrimonio pubblico, attraverso risorse tecniche e materiali provenienti dalla collaborazione con il Terzo Settore locale;
- Sostenere la co-progettazione "Abitare Brescia" e supportare gli enti partners del Terzo settore nel rispondere a specifiche situazioni emergenziali, con particolare riguardo agli sfratti.

Il Comune concede in locazione nello stato di fatto le unità immobiliari agli enti partner del progetto "Abitare Brescia" che devono procedere all'esecuzione delle opere in auto-manutenzione. Completata l'auto-manutenzione, i partner procedono sub-locando le unità immobiliari a persone fisiche individuate dal Tavolo Operativo del progetto.

La durata massima del programma di valorizzazione è prevista in 15 anni. Nel corso dei primi 5 anni verrà garantita l'auto-manutenzione con lo scomputo dei canoni e per i successivi 10 anni la gestione con regolare introito dei canoni di locazione al fine di garantire la sostenibilità del progetto e le manutenzioni ordinarie.

Nell'ottica di implementare lo strumento della valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico in grado di salvaguardare la vocazione sociale del patrimonio, favorire il mix abitativo e contribuire alla sostenibilità della locazione a canoni calmierati, nel triennio 2026-2028 il Comune di Brescia potrà destinare alla valorizzazione alcune unità immobiliari di proprietà ubicate sul territorio comunale.

L'obiettivo è quello di disporre di ulteriore 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.

5. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO 2026-2028

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

L'esigenza abitativa che si riscontra a Brescia è in linea con la situazione generalizzata delle altre città italiane, rappresentata da un'elevata domanda di alloggi in locazione che si contrappone a un'offerta abitativa non sufficiente. La carenza di offerta, nella pura logica di mercato, contribuisce a un costante rialzo dei canoni.

I dati aggiornati a dicembre 2025 indicano un prezzo medio degli affitti pari a € 12,15/m², con un aumento del 6,30% rispetto a Dicembre 2024 (€ 11,43 mensili al mq)*.

*Fonte: Mercato immobiliare Brescia - Immobiliare.it.

Questa combinazione di fattori ha un impatto significativo non più solo sulle fasce vulnerabili della popolazione, ma coinvolge anche famiglie ritenute economicamente solvibili, spesso straniere, che però non riescono a trovare un alloggio.

I bisogni abitativi dei cittadini sono quindi legati sia alla disponibilità di alloggi in locazione, che ai prezzi dei canoni che dovrebbero essere sostenibili nel tempo, considerando anche il generale aumento di costi per le utenze, per le spese condominiali e per le manutenzioni degli alloggi. L'incidenza di queste spese sui bilanci familiari sta aumentando più che proporzionalmente.

In questo scenario, per il prossimo triennio, è quindi fondamentale proseguire gli sforzi avviati sul fronte del contenimento dell'emergenza abitativa tramite azioni mirate al mantenimento dell'abitazione in locazione, al contenimento degli sfratti per morosità incolpevole, oltre che all'aumento degli alloggi locabili a canoni sostenibili, soprattutto tramite il progetto "Abitare Brescia" che può creare le condizioni per stimolare e incrementare l'offerta di alloggi privati a canoni contenuti.

Ai fini della programmazione triennale è importante segnalare che si rimane in attesa della redistribuzione delle risorse stanziare con la Legge di bilancio 2026 relative al Fondo inquilini morosi incolpevoli. Nel frattempo, fatta salva la possibilità di ricevere nuovi fondi nei prossimi anni, il Comune finanzia il Progetto contenimento sfratti con risorse proprie.

Per le misure in sostegno alla locazione, dopo il biennio 2024-2025 in cui Regione Lombardia non ha destinato alcuna risorsa, per il 2026 sono stati trasferiti € 48.953,00, che verranno utilizzati per un apposito bando per sostenere famiglie con reddito esclusivamente da pensione.

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

In linea con gli interventi per il sostegno al mantenimento dell'alloggio attuati negli scorsi anni, anche per il triennio 2026-2028 si intendono attivare misure di supporto per famiglie in difficoltà nel pagamento di canoni di locazione sempre più elevati, a fronte di redditi che non sono adeguati all'aumento dell'inflazione e delle spese familiari.

Particolare attenzione verrà riservata alle categorie di famiglie più vulnerabili, come per esempio nuclei con reddito derivante esclusivamente da pensione a cui verrà dedicato un apposito avviso pubblico per l'erogazione di contributi in sostegno al pagamento del canone e per evitare situazioni di morosità che possono portare a degli sfratti.

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.

Nell'ambito del Progetto contenimento sfratti sono state utilizzate nel corso degli anni anche risorse regionali stanziare per la morosità incolpevole con diverse D.G.R., l'ultima delle quali risale al 2023. Dal 2025 le risorse utilizzate per finanziare il progetto sono state perciò esclusivamente comunali.

Eventuali nuovi fondi regionali destinati alla morosità incolpevole verranno utilizzati secondo le indicazioni della corrispondente D.G.R.

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 esecuzioni immobiliari a seguito di aste giudiziarie.

I due obiettivi principali del Progetto sono:

- permanere dell'inquilino nell'alloggio oggetto di procedura di sfratto attraverso l'erogazione di contributi al proprietario che accetta di mantenere il contratto in essere, nel caso di sfratto non ancora convalidato, o di stipulare un nuovo contratto di locazione a canone concordato o inferiore a quello di mercato;
- favorire il passaggio da casa a casa con contributo per l'inquilino sottoposto a procedura di sfratto anche per finita locazione, o a esecuzione immobiliare a seguito di asta giudiziaria, che trovi un nuovo alloggio nel mercato privato.

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, può essere formulata una proposta di mediazione alla proprietà che prevede una o più 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;

Per l'inquilino ammesso al Progetto contenimento sfratti è possibile chiedere direttamente un contributo per il sostegno al pagamento del deposito cauzionale nel caso di reperimento di un nuovo alloggio nel mercato privato.

5.4 Co-progettazione "Abitare Brescia"

Il progetto "Abitare Brescia" ha dato corso alla sua seconda edizione con una nuova co-progettazione 2023-2027, avviata dopo l'estate 2023, prefiggendosi i seguenti obiettivi strategici:

- aumentare lo stock di alloggi a canone calmierato;
- promuovere l'affitto degli alloggi privati sfitti;
- rendere visibile e accessibile a tutti l'offerta abitativa con affitto calmierato;
- offrire in locazione a canoni calmierati alloggi per periodi transitori o di media-lunga durata;
- garantire strumenti di sostegno alla locazione (fondo di garanzia, monitoraggio conduzione alloggi, coperture eventuali danni ...);
- garantire misure di accompagnamento e monitoraggio della relazione fra proprietari e inquilini.

La Governance del progetto prevede:

- un tavolo di co-progettazione che agisce da regia generale del progetto, monitora l'andamento delle azioni, definisce criteri generali e ricalibra gli obiettivi strategici in funzione delle esigenze che progressivamente emergono; il tavolo è composto dal Comune di Brescia (servizio casa e servizi sociali) e dai partners della co-progettazione (Infrastrutture Sociali, ADL a Zavidovici, Scalabrini Bonomelli, K-Pax e La Rete);
- un tavolo operativo tecnico composto da un rappresentante del servizio casa, uno dei servizi sociali e uno dei partners, che ha lo scopo di gestire le risorse abitative, raccogliendo le candidature, applicando i criteri generali definiti dal tavolo di co-

progettazione e definendo la graduatoria per l'accesso agli alloggi nella disponibilità del progetto; il tavolo si è dotato di una procedura che definisce le fasi del processo.

I destinatari del progetto sono nuclei familiari che hanno difficoltà a collocarsi o ricollocarsi nel mercato privato delle locazioni, che abbiano una situazione di solvibilità, ossia che il canone e spese dell'alloggio non abbiano un'incidenza superiore a 1/3 delle entrate mensili.

Per il triennio 2026-2028 verrà implementata la disponibilità di unità immobiliari per il progetto "Abitare Brescia". Verranno completati i lavori di ristrutturazione di n. 16 alloggi di proprietà comunale inseriti nel programma di valorizzazione approvato da Regione Lombardia (n. 25 alloggi complessivi). È in corso la ristrutturazione di altri n. 46 alloggi di proprietà comunale da destinare al progetto (finanziati con Fondi Regionali - D.G.R. 28 dicembre 2022 n. XI/7682 - Asse Housing Sociale, linea 1 e D.G.R. 9 ottobre 2023 n. XII/1090).

A partire dal 2026, lo sviluppo del progetto Abitare Brescia si snoderà lungo due assi fondamentali:

- 1) l'integrazione e la correlazione con le azioni di sviluppo strategico della Città in tema di urbanistica ed edilizia, e in particolare:
 - coordinamento delle linee strategiche dell'abitare con l'Agenda Urbana 2050;
 - coordinamento sul tema delle valutazioni di domanda e offerta delle abitazioni con gli studi e le attività della Fondazione Campus Edilizia;

- 2) l'implementazione di un sistema strutturato di osservazione permanente, integrato nella co-progettazione "Abitare Brescia". Tale sistema, configurato come Osservatorio sull'Abitare, è finalizzato alla rilevazione sistematica delle condizioni abitative dei nuclei familiari, con particolare attenzione alle situazioni di fragilità sociale, economica e abitativa. L'Osservatorio, coadiuvato dai partner progettuali di "Abitare Brescia", opera mediante strumenti digitali di raccolta dati online, al fine di:
 - raccogliere il bisogno abitativo della cittadinanza e l'offerta abitativa privata;
 - supportare la cittadinanza e la proprietà di alloggi nella comprensione delle opportunità abitative disponibili;
 - creare le condizioni per stimolare e incrementare l'offerta di alloggi privati a canoni contenuti;
 - favorire l'incontro tra domanda e offerta di alloggi in locazione a canone sostenibile;
 - svolgere funzioni di accompagnamento sociale a favore di nuclei in condizione di fragilità;
 - supportare la programmazione istituzionale, la pianificazione strategica e abitativa del Comune di Brescia;

- elaborare analisi tematiche da condividere con il Comune di Brescia, i principali attori delle politiche abitative locali, i soggetti interessati alle tematiche abitative e la cittadinanza;
- stimolare l'implementazione di strumenti di garanzia per la proprietà di alloggi e di controllo della corretta conduzione degli alloggi;
- promuovere strumenti regionali e comunali di sostegno all'abitare;

L'attività dell'Osservatorio sarà oggetto di monitoraggio annuale e revisione periodica da parte del Tavolo di Coordinamento di "Abitare Brescia", con l'obiettivo di orientare le scelte strategiche e programmatiche dell'Amministrazione in materia di politiche abitative.

L'Osservatorio si inserisce come obiettivo nel quadro strategico del Documento Unico di Programmazione (DUP), in coerenza con la linea di sviluppo delle politiche di welfare abitativo, orientate al reperimento di soluzioni abitative nel mercato privato a canone calmierato, con particolare riferimento ai nuclei esclusi dai circuiti dell'edilizia residenziale pubblica.

6. NOTE

Si segnala che, facendo seguito alle indicazioni contenute nella DGR n. XII/3700 del 20/12/2024, da cui si evince che il quadro normativo di riferimento per le assegnazioni degli alloggi SAS è il regolamento regionale n. 12/2022, d'ora in poi tutte le assegnazioni di alloggi SAS verranno effettuate dal Comune di Brescia secondo il regolamento *"Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali in attuazione dell'articolo 4, comma 4 e dell'articolo 32, della legge regionale 16/2016"*, diversamente da quanto fatto nel Bando 2023 per il quale si era seguito il regolamento n. 1/2004. Pertanto, si specifica che per tutte le parti non normate dal regolamento regionale n. 12/2022 (ad esempio la conformità del nucleo familiare richiedente) si prenderà come punto di riferimento la disciplina SAP contenuta nel regolamento regionale n. 4/2017 e nella legge regionale n. 16/2016.