



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 pregressa 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) <u>turn-over</u>*	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) <u>turn-over</u>*	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 27ottobre 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 <u>come indicato alla lettera j)</u>	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.