



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

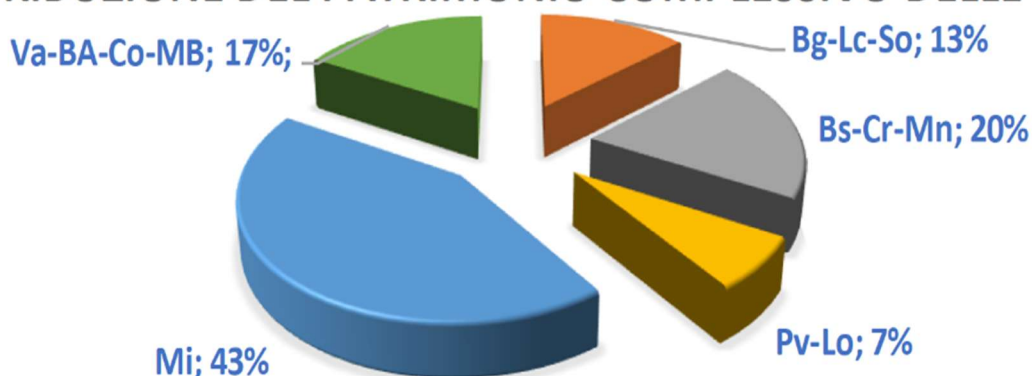


Grafico a pag. 50 del "Rapporto annuale al Consiglio regionale - anno 2024", approvato con DGR n. XII/4896.

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			
	Fino a 30 mq	Tra 30 e 70 mq	Oltre 70 mq	Tot. alloggi SAP
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 ristrutturazione	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).

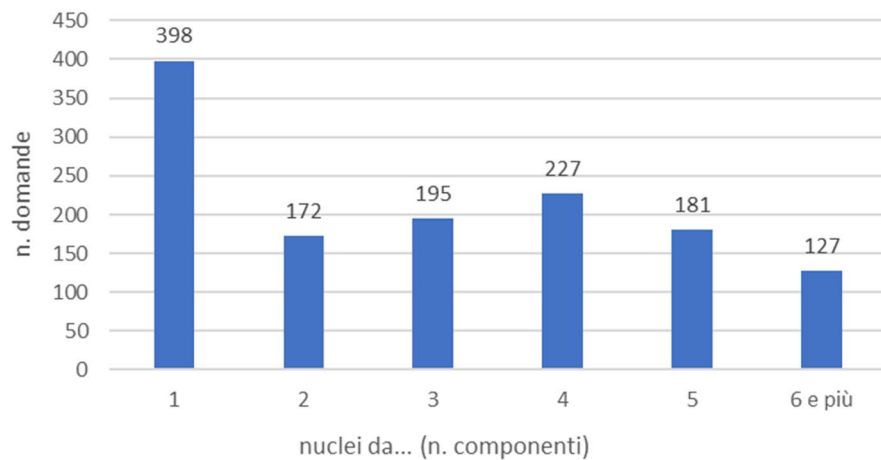
Tale analisi è di particolare rilevanza in fase programmatica, in quanto permette di ipotizzare quali saranno le dimensioni degli alloggi maggiormente richieste. A tal proposito, le tabelle che seguono raggruppano le famiglie di 6 e più componenti in un'unica categoria, in quanto la tabella riportata 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.

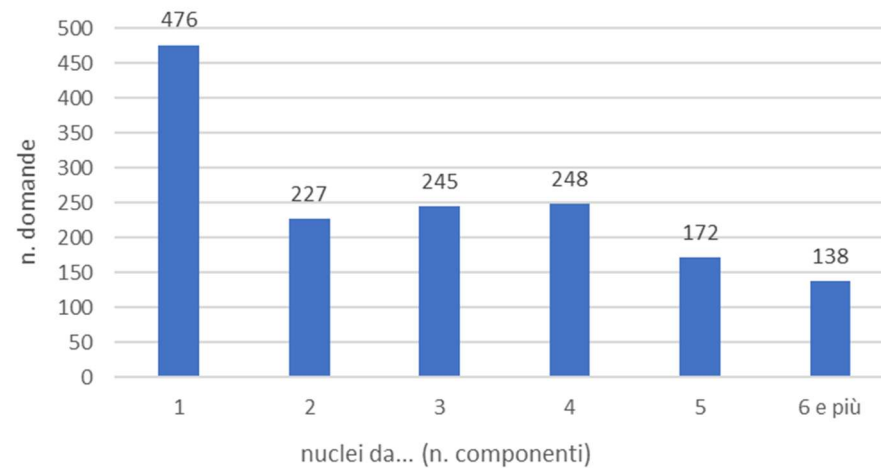
Le rappresentazioni grafiche che seguono rendono evidente, innanzitutto, che le domande di assegnazione di SAP vengono per la maggior parte presentate da nuclei familiari composti da una sola persona e che questi stessi nuclei sono preponderanti nelle prime 100 posizioni sia della categoria indigenti 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).

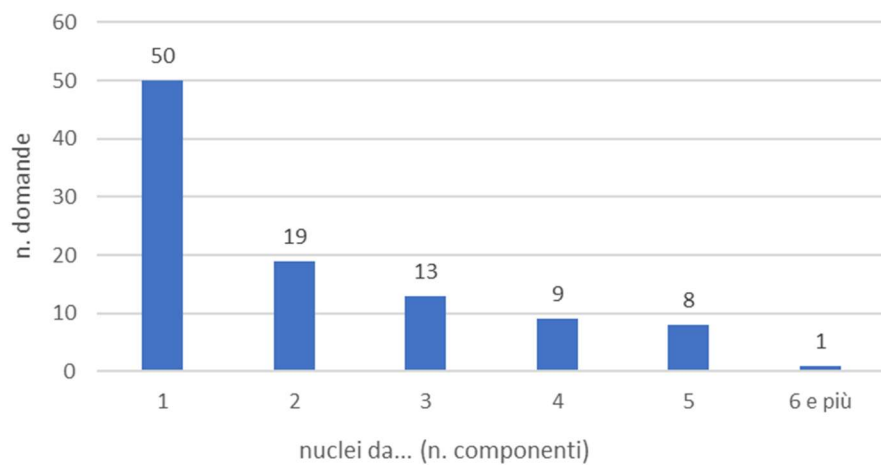
grad. SAP 2024



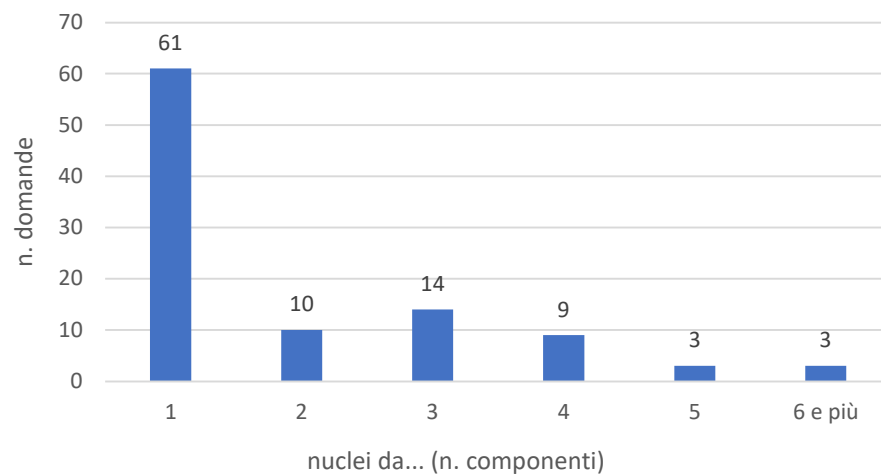
grad. SAP 2025

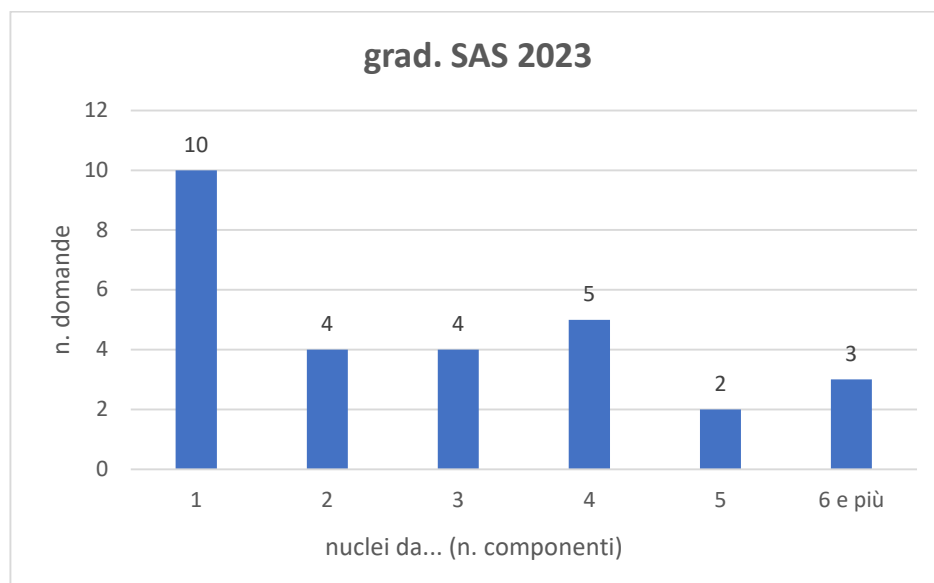
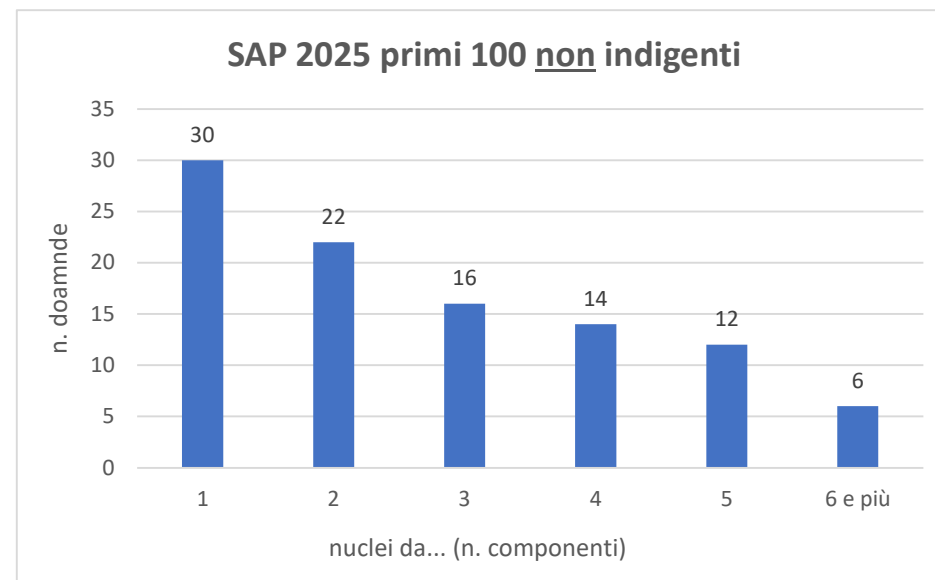
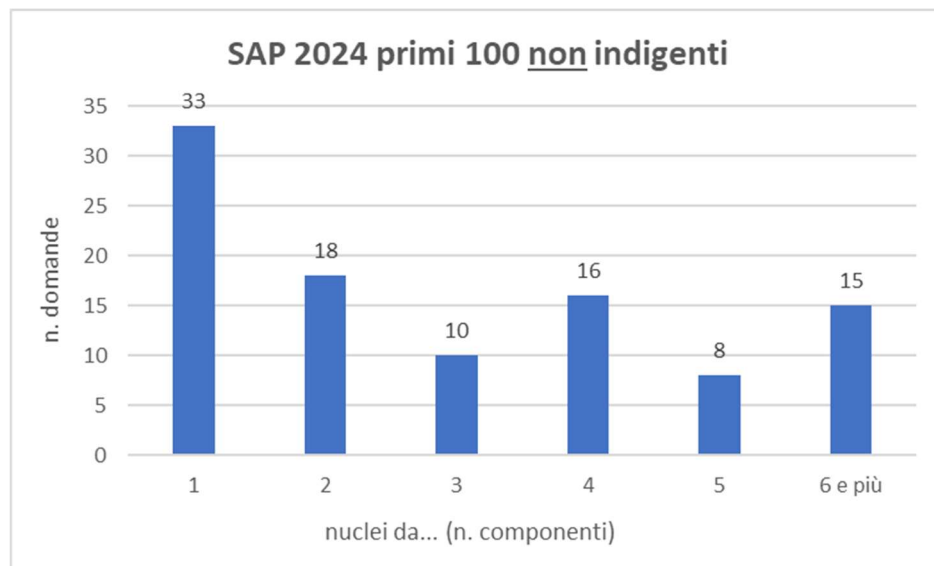


SAP 2024 primi 100 indigenti



SAP 2025 primi 100 indigenti





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 comunale	Proprietà Aler BS-CR-MN	Proprietà comunale	Proprietà Aler BS-CR-MN	Proprietà comunale	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 intercettino 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.