



# PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

Ambito Distrettuale 1 di Brescia

**ANNO  
2021**

## SOMMARIO

1. INTRODUZIONE.....	2
2. SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE .....	3
2.1. Recente evoluzione del servizio abitativo pubblico e sociale.....	3
2.2. Ricognizione delle unità abitative .....	4
3. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE.....	8
3.1. Esigenze territoriali dell'Ambito Distrettuale 1 di Brescia .....	8
3.2. Misura unica di sostegno per il pagamento dell'affitto alle famiglie in difficoltà economica, anche a seguito dell'emergenza sanitaria covid-19 .....	8
3.3. Iniziative sperimentali per il mantenimento dell'abitazione in locazione ed il contenimento dell'emergenza abitativa .....	9
3.4. Ulteriori iniziative di contrasto al disagio abitativo, a sostegno del mantenimento dell'abitazione in locazione ed al contenimento dell'emergenza abitativa .....	11
3.5. Valutazioni programmatiche per lo sviluppo delle politiche abitative .....	13
4. DISCIPLINA TRANSITORIA .....	15
4.1. Assegnazioni canone sociale ai sensi del r.r. n. 1/2004 .....	15
4.2. Assegnazioni con riserva nelle more del giudizio rg n. 23608/2018 avente ad oggetto il requisito ex art. 7, c. 1, lett. d, del r.r. n. 4/2017.....	15
4.3. Assegnazioni a canone moderato ai sensi del r.r. 1/2004 .....	15
4.4. Assegnazioni in deroga ex art. 15 del r.r. n. 1/2004 .....	15
4.5. Proroga approvazione del piano triennale .....	15
3. NOTE .....	16

## 1. INTRODUZIONE

Il **Sistema regionale dei servizi abitativi** è regolato dalla legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 e dal regolamento regionale 4 agosto 2017 n. 4. Esso si articola in:

- a) Servizi abitativi pubblici (SAP): Titolo III della l.r. n. 16/2016 e artt. 6 ss. del r.r. n. 4/2017;
- b) Servizi abitativi transitori (SAT): art. 23, c. 13, della l.r. n. 16/2016 e deliberazione di giunta regionale n. 2063 del 31 luglio 2019;
- c) Servizi abitativi sociali (SAS): Titolo IV della l.r. 16/2016;
- d) Azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione: Titolo V della l.r. 16/2016.

La **programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale** è disciplinata dall'art. 6 della l.r. n. 16/2016 e dagli artt. 2 ss. del r.r. n. 4/2017, come modificato dal regolamento regionale 8 marzo 2019 n. 3, e prevede i seguenti strumenti:

- a) Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Le indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono state pubblicate con il comunicato regionale del 2 aprile 2019 n. 45.

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario di integrare le politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali e con le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, come specificato all'art. 3 del r.r. n. 4/2017.

Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali, come specificato all'art. 4 del r.r. n. 4/2017.

L'**Ambito territoriale** di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito Distrettuale del Piano di Zona di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 e all'art. 19 della Legge Quadro n. 328/2000. All'Ambito Distrettuale 1 di Brescia appartengono 3 enti proprietari:

- a) Comune di Brescia;
- b) Comune di Collebeato;
- c) ALER BS-CR-MN.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune Capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona. Per l'Ambito Distrettuale 1 di Brescia, il Comune Capofila designato è il Comune di Brescia.

## 2. SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

### 2.1. RECENTE EVOLUZIONE DEL SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE

La Legge Regionale n. 16/2016 introduce un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale ed inserendo i Servizi Abitativi tra i Servizi alla Persona ed alla Comunità in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica, sociale e privata. Il fine perseguito è quello di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, con particolare riguardo a soggetti in condizioni di svantaggio.

Il legislatore regionale ha formulato un percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi rendendo sistematico e programmatico l'intervento pubblico. In particolare, ha previsto interventi di contrasto all'emergenza abitativa, misure per sviluppare l'abitare sociale e il mercato abitativo privato, nonché per favorire progetti innovativi sul tema delle politiche abitative, con priorità d'accesso alle situazioni di indigenza e di precarietà abitativa.

I requisiti soggettivi di accesso al Servizio abitativo pubblico sono dettati dall'art. 22 della l.r. n. 16/2016 e dall'art. 7 del r.r. n. 4/2017, salvo quanto previsto dalla d.g.r. n. 2063/2019 in relazione ai destinatari dei Servizi abitativi transitori.

Per la definizione delle Condizioni di disagio familiare, abitativo ed economico e residenza, che contribuiscono alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi sociali, si fa invece riferimento a quanto disposto nell'Allegato 1 al regolamento regionale 8 marzo 2019, n. 3, pubblicato in BURL Supp. n. 11 del 12 marzo 2019, che sostituisce l'Allegato 1 al r.r. n. 4/2017.

Tra le novità più rilevanti intervenute in materia di servizi abitativi pubblici, si segnalano in particolare:

- il regolamento regionale 10 ottobre 2019 n. 11, con cui è stato modificato l'art. 25, cc. 2 e 3, della l.r. n. 16/2016 nella parte in cui disciplina l'erogazione di un contributo regionale di solidarietà a favore dei nuclei assegnatari che si trovino in condizioni di indigenza o di comprovate difficoltà economiche;
- la l.r. 10 dicembre 2019 n. 21, con la quale sono stati modificati gli artt. 23, 25 e 43 della l.r. n. 16/2016 relativamente all'accesso ai servizi abitativi pubblici (SAP) da parte di nuclei familiari in condizioni di indigenza e all'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio da parte degli enti proprietari e gestori, prevedendo in particolare:
  - l'eliminazione del requisito per l'accesso ai SAP relativo al possesso dell'attestazione delle condizioni di indigenza rilasciata dai servizi sociali comunali;
  - l'eliminazione della presa in carico dei nuclei indigenti quale condizione necessaria per presentare la domanda di assegnazione di un alloggio SAP (art. 13);
  - l'eliminazione della facoltà di procedere annualmente all'aggiornamento dell'anagrafe, che dal 2020 gli enti provvederanno ad aggiornare con cadenza biennale.
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28 gennaio 2020, che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 22, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 16/2016 nella parte in cui prevedeva come requisito di accesso ai servizi abitativi pubblici la residenza o lo svolgimento dell'attività lavorativa in Regione Lombardia *“per almeno cinque anni nel periodo immediatamente precedente la data di presentazione della domanda”*;

- l'ordinanza 26 luglio 2020 del Tribunale di Milano resa dal giudice dott.ssa Martina Flamini nel giudizio RG n. 23608/2018, relativa al requisito di accesso di cui all'art. 7, c. 1, lett. d) del r.r. n. 4/2017 (sull'attestazione relativa all'assenza di proprietà adeguata all'estero), con la quale si chiede alla Regione di modificare talune disposizioni del r.r. n. 4/2017 ritenute discriminatorie;
- la deliberazione di Regione Lombardia n. 3679 del 13 ottobre 2020 che, in considerazione dell'ordinanza del Tribunale di Milano, prima Civile, giudice dott.ssa Martina Flamini, depositata in data 27/07/2020 e resa nel giudizio RG n. 23608/2018, stabilisce la possibilità per i Comuni e le ALER di procedere all'assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici "con riserva" (v. successivo punto 4.2).

## 2.2. RICOGNIZIONE DELLE UNITÀ ABITATIVE

Il procedimento per la ricognizione dell'offerta abitativa e l'approvazione del Piano annuale 2021 dell'Ambito Distrettuale 1 di Brescia (ID n. 21665203) è stato aperto in data 22 ottobre 2020 e si è chiuso in data 30 novembre 2020 (Prot. Comune di Brescia n. 0236700/2020 del 21/10/2020).

Rilevato che i tre enti proprietari appartenenti all'Ambito dispongono tutti di alloggi nel territorio, si dà atto di aver ricevuto le seguenti comunicazioni:

- Comunicazione ricevuta a mezzo PEC da ALER BS-CR-MN in data 27-11-2020 (Prot. n. 272467 del 27-11-2020) avente ad oggetto la ricognizione degli alloggi di proprietà sia di ALER che del Comune di Brescia alla data del 23-11-2020;
- Comunicazione ricevuta a mezzo PEC da Comune di Collebeato in data 24-11-2020 (Prot. n. 267041 del 24-11-2020) avente ad oggetto la ricognizione degli alloggi di proprietà al 23-11-2020;

A seguire si riportano i dati comunicati dagli enti proprietari e rilevati dalla sezione Anagrafe Patrimonio sulla Piattaforma informatica regionale dei servizi abitativi, come previsto dall'art. 4, c. 3, del r.r. n. 4/2017 e come da indicazioni operative regionali di cui al Comunicato n. 45 del 2 aprile 2019.

### a) CONSISTENZA AGGIORNATA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO E SOCIALE:

Ragione sociale ente proprietario	U.I. per servizi abitativi pubblici (SAP)	U.I. per servizi abitativi sociali (SAS)	TOTALE
COMUNE DI BRESCIA	2.154	289	2.443
COMUNE DI COLLEBEATO	16	0	16
ALER BS-CR-MN	2.921	273	3.194

Rispetto agli alloggi di proprietà ALER si precisa che:

- alloggi SAP: 2.918 sono ubicati nel Comune di Brescia e 3 nel Comune di Collebeato;
- alloggi SAS: sono tutti ubicati nel Comune di Brescia.

**b) UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SAP LIBERE:**

COMUNE DI BRESCIA	94
COMUNE DI COLLEBEATO	2
ALER BS-CR-MN	102

Come da comunicazione Prot. n. 267041 del 24-11-2020, si precisa che il Comune di Collebeato ha avviato il procedimento di assegnazione per i 2 alloggi di proprietà che allo stato risultano liberi e prevede di assegnare i medesimi entro il 30/11/2020.

**c) UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SAP CHE SI LIBERERANNO NEL CORSO DELL'ANNO PER EFFETTO DEL NORMALE AVVICENDAMENTO DEI NUCLEI FAMILIARI (TURN-OVER):**

COMUNE DI BRESCIA	82
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	122

Al riguardo si precisa che:

- il dato tiene conto anche degli alloggi eventualmente rilasciati dagli appartenenti alle forze di polizia e al corpo nazionale dei vigili del fuoco;
- i dati riferiti ad ALER e Comune di Brescia sono stimati sulla base del trend storico riferibile all'ultimo triennio.

**d) UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SAP IN CARENZA MANUTENTIVA ASSEGNABILI NELLO STATO DI FATTO AI SENSI DELL'ART. 10 DEL R.R. N. 4/2017:**

Nessuna disponibilità segnalata.

**e) UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SAP CHE SI RENDERANNO DISPONIBILI NEL CORSO DELL'ANNO PER NUOVA EDIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, C. 3, DELLA L.R. N. 16/2016:**

COMUNE DI BRESCIA	60
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	88

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

- 29 sono in carico all'Ufficio Manutenzioni di ALER e 31 sono in carico al Settore Housing Sociale del Comune di Brescia;
- non sono stati segnalati alloggi disponibili da nuova edificazione;

Rispetto agli alloggi di proprietà ALER, si precisa che:

- 73 alloggi sono oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione straordinaria, recupero, riqualificazione;
- 15 alloggi sono in carico all'Ufficio Manutenzioni per interventi di manutenzione ordinaria;
- non sono stati segnalati alloggi disponibili da nuova edificazione.

**f) UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SAP CONFERITE DA SOGGETTI PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 23 C. 2, DELLA L.R. N. 16/2016:**

Nessuna disponibilità segnalata.

**g) NUMERO COMPLESSIVO DELLE UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SAP CHE SI RENDERANNO PREVEDIBILMENTE DISPONIBILI NEL CORSO DELL'ANNO:**

COMUNE DI BRESCIA	236
COMUNE DI COLLEBEATO	2
ALER BS-CR-MN	312

Al riguardo si precisa che:

- per il Comune di Collebeato, si rinvia alla precisazione sub punto b);
- gli alloggi di proprietà ALER sono tutti ubicati nel Comune di Brescia;
- relativamente alla disponibilità presunta delle U.I. di proprietà del Comune di Brescia ed ALER:
  - l'effettiva disponibilità di alloggi SAP da destinare agli avvisi pubblici del 2021 terrà conto delle assegnazioni effettuate all'esito dei procedimenti di verifica condotti sulle domande utilmente collocate nella Graduatoria definitiva Canone Sociale del Bando 21 (approvata con Determinazione dirigenziale n. 1305 del 26/06/2019). Come precisato nella sezione dedicata alla disciplina transitoria (punto 4.1), tali assegnazioni proseguiranno fino alla data di pubblicazione della graduatoria del nuovo avviso pubblico SAP;
  - 27 alloggi, corrispondenti alla percentuale indicata al successivo punto j), pari al 5% della disponibilità complessiva (548), verranno esclusi dalla disciplina dei SAP in quanto destinati ai nuclei appartenenti alla categoria Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e categorie affini, come previsto dall'art 4 comma 3 lettera d-bis);
  - i restanti alloggi sono destinati alle assegnazioni SAP e saranno suddivisi, sulla base delle effettive disponibilità determinatesi, in due avvisi pubblici.

**h) EVENTUALE SOGLIA PERCENTUALE ECCEDENTE IL 20% PER L'ASSEGNAZIONE AI NUCLEI FAMILIARI IN CONDIZIONE DI INDIGENZA DELLE UNITÀ ABITATIVE DI PROPRIETÀ DEI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 23, C. 3, DELLA L.R. N. 16/2016:**

Nessun Comune ha ritenuto di aumentare la soglia percentuale del 20%.

**i) EVENTUALE ALTRA CATEGORIA DI PARTICOLARE E MOTIVATA RILEVANZA SOCIALE DI CUI ALL'ART. 14, C. 1, LETT. F) DEL R.R. N. 4/2017:**

Nessun ente proprietario ha segnalato altre categorie di particolare rilevanza sociale.

**j) QUOTA PERCENTUALE (FINO AD UN MASSIMO DEL 10%) DELLE UNITÀ ABITATIVE DESTINATE AI NUCLEI FAMILIARI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA “FORZE DI POLIZIA E CORPO NAZIONALE DEI VIGILI DEL FUOCO” AI SENSI DELL’ART. 14, C. 1, LETT. D) DEL R.R. N. 4/2017:**

Il Comune di Brescia ed ALER BS-CR-MN hanno segnalato una quota pari al 5%.

Il Comune di Collebeato ha segnalato una percentuale pari a 0.

**k) UNITÀ ABITATIVE DESTINATE AI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI (SAT):**

COMUNE DI BRESCIA	35
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	20

Al riguardo si precisa che:

- si renderanno assegnabili indicativamente n. 9 U.I. a bimestre, fino ad esaurimento del totale degli alloggi disponibili nel 2021 (55);
- gli alloggi SAT saranno assegnati secondo le modalità già adottate nel 2020 e disciplinate nel “Regolamento dei servizi abitativi transitori: valutazione dei requisiti di accesso e modalità di assegnazione”, approvato con deliberazione del Consiglio del Comune di Brescia n. 43 del 4/5/2020 (Allegato B);

**l) TOTALE DELLE UNITÀ ABITATIVE DESTINATE A SAP ASSEGNATE NEL CORSO DELL’ANNO PRECEDENTE:**

COMUNE DI BRESCIA	65
COMUNE DI COLLEBEATO	0
ALER BS-CR-MN	61

Con riferimento agli alloggi di proprietà del Comune di Brescia e di ALER, si precisa che:

- il totale di cui sopra (126) è riferito al numero di alloggi assegnati tramite contratto di locazione e non comprende le 27 domande dei nuclei aventi diritto ad assegnazione di cui alla determinazione dirigenziale n. 2042 del 3-11-2020, che verranno definite nei mesi di dicembre 2020 e gennaio 2021 con rinuncia all’assegnazione o scelta dell’alloggio e stipula del contratto;
- il totale delle assegnazioni disposte dal Comune di Brescia con provvedimento amministrativo nel corso nel 2020 è pari a 106, a valere sugli alloggi di proprietà del Comune di Brescia e di ALER.

### **3. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE**

#### **3.1. ESIGENZE TERRITORIALI DELL'AMBITO DISTRETTUALE 1 DI BRESCIA**

L'instabilità del mercato del lavoro, la difficile ripresa dell'economia e le condizioni di precarietà e fragilità sociale, diffuse sul territorio nazionale, hanno prodotto effetti negativi anche a livello dell'Ambito Distrettuale 1 di Brescia ed in particolare a livello del Comune di Brescia, nonostante il bacino territoriale possa contare su attività produttive e industriali relativamente stabili.

In particolare si rileva una crescente difficoltà di accesso alla casa nel libero mercato, aumento delle situazioni di morosità incolpevole con conseguente avvio delle procedure di rilascio forzato degli immobili, nonché difficoltà a sostenere rate di mutui e prestiti accesi per l'acquisto delle abitazioni con avvio di procedure di pignoramento e vendita all'asta degli immobili.

In tale scenario risulta rilevante la realizzazione di servizi volti al contenimento dell'emergenza abitativa, l'avvio di iniziative sperimentali di supporto al mantenimento dell'abitazione in locazione e la possibilità di incrementare l'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi calmierati destinati a cittadini che non hanno accesso al libero mercato, al pari dell'offerta di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica a canone sociale e moderato.

#### **3.2. MISURA UNICA DI SOSTEGNO PER IL PAGAMENTO DELL'AFFITTO ALLE FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ ECONOMICA, ANCHE A SEGUITO DELL'EMERGENZA SANITARIA COVID-19**

Nel 2020, nell'ambito delle misure di contrasto all'emergenza abitativa, è stata attivata la Misura Unica 2020 predisposta da Regione Lombardia (D.G.R. 2794 del 23/03/2020 e D.G.R. 3008 del 30/03/2020) per far fronte alle difficoltà economiche conseguenti alla situazione di emergenza sanitaria determinata dal Covid-19.

Dato atto che con D.G.R. n. 3664 del 13/10/2020 Regione Lombardia ha disposto l'utilizzo di nuove risorse nazionali del Fondo accesso abitazioni in locazione per rifinanziare la Misura Unica, nel 2021 i Comuni dell'Ambito Distrettuale 1 utilizzeranno i fondi che verranno trasferiti secondo le indicazioni ed i requisiti delle "Linee guida per interventi volti al mantenimento dell'alloggio in locazione anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19 - anno 2020", già approvati con D.G.R. 3008 del 30/03/2020.

##### Finalità:

Sostenere nuclei familiari in locazione sul libero mercato (compreso canone concordato) o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (ai sensi della L.R. 16/2016, art.1 comma.6) in disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità, che non abbiano avuto uno sfratto in corso, in difficoltà a pagare il canone di locazione a causa di una contrazione del reddito, per il concorso di una delle seguenti condizioni:

- a) perdita del posto di lavoro;
- b) accordi aziendali o sindacali che prevedano una riduzione dell'orario lavorativo per tutto il periodo di durata dell'emergenza ed in conseguenza della stessa;
- c) cassa integrazione ordinaria o straordinaria, con riduzione della capacità reddituale;
- d) scadenza del contratto di lavoro a tempo determinato o di lavoro atipico non rinnovato o chiuso;

- e) congedo straordinario per curare figli di età inferiore ai 12 anni o figli con disabilità grave accertata ai sensi dell'articolo 4, comma 1, delle legge 104/1992, in quest'ultimo caso senza limiti di età;
- f) astensione dal lavoro senza corresponsione di indennità;
- g) titolari di partita IVA attiva (a titolo esemplificativo ma non esaustivo liberi professionisti), lavoratori con contratti o rapporti di lavoro flessibile e/o di qualsiasi natura (di cui al D.Lgs. 81/2015), attivi alla medesima data, che abbiano dovuto sospendere o chiudere l'attività in ragione dell'emergenza;
- h) artigiani, titolari di attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa o ambulante, pubblici esercizi attivi, che abbiano dovuto sospendere o chiudere l'attività in ragione dell'emergenza;
- i) ricovero ospedaliero o decesso di un componente del nucleo familiare.

Attività previste:

Erogazione di un contributo integrativo per il pagamento dell'affitto pari ad una mensilità e mezza direttamente al proprietario dell'unità immobiliare locata al richiedente, a fronte di un impegno a non avviare procedure di sfratto nei quattro mesi successivi all'erogazione del contributo e finalizzato a coprire il costo dei soli canoni di locazione non versati o da versare.

Modalità attuative:

La raccolta delle domande è stata effettuata nel rispetto delle disposizioni ministeriali di contenimento dell'emergenza sanitaria Covid-19. Attraverso lo sviluppo di una piattaforma informatica dedicata a tale scopo si è garantita ed incentivata la presentazione delle domande in modalità telematica. E' stata prevista altresì la possibilità di presentazione delle domande in modalità cartacea.

### **3.3. INIZIATIVE SPERIMENTALI PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE IN LOCAZIONE ED IL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA**

In aggiunta all'iniziativa denominata "Misura Unica" sopra descritta, in subordine alle possibilità di individuare nuovi finanziamenti e superata la fase acuta dell'emergenza epidemiologica, il Comune di Brescia e il Comune di Collebeato potranno procedere all'attivazione delle seguenti misure, se riproposte dalla Regione Lombardia sulla falsariga dei provvedimenti di "Contenimento dell'emergenza abitativa e mantenimento dell'alloggio in locazione" di cui alle D.G.R. n. 6465/2017, 606/2018, 2065/2019.

**MISURA 1: reperire nuovi alloggi nel mercato privato da destinare alle emergenze abitative**

Il Comune di Brescia ha dato avvio al Servizio di Cohousing in collaborazione con soggetti del terzo settore disponibili a reperire soluzioni abitative temporanee da destinare a nuclei familiari in condizioni di emergenza abitativa.

Finalità:

- intervenire sul problema dell'emergenza abitativa, in forte crescita sul territorio del Comune;
- aumentare le opportunità abitative anche attraverso forme sperimentali di convivenza fra persone e/o nuclei familiari;
- promuovere e favorire un percorso di graduale autonomia dei soggetti coinvolti, nuclei familiari e persone singole in stato di fragilità economica e sociale, sottoposti a sfratto o inadempienza contrattuale per l'alloggio di domicilio.

Attività previste:

E' possibile sostenere le spese per il mantenimento degli alloggi e per programmi di accompagnamento dei soggetti inseriti in tali alloggi.

Modalità attuative:

Con modalità di valutazione delle condizioni del nucleo familiare, l'ente intende raccogliere domande dei nuclei familiari/persona singole fragili che, in seguito a sfratto o in stato di bisogno, si trovano in condizioni di emergenza abitativa temporanea, non avendo un posto dove potersi trasferire dopo l'uscita dalla loro abituale dimora.

#### Annotazioni:

Da una serie di valutazioni effettuate dal Comune Capofila sull'andamento degli interventi proposti è emersa un'evoluzione delle dinamiche legate all'emergenza abitativa, con particolare riguardo alla necessità di trovare soluzioni alternative che permettano l'uscita dal Servizio di Cohousing, sviluppando progettualità distinte, anche di livello intermedio tra emergenza abitativa e autonomia abitativa. Questo ha permesso di ridefinire gli obiettivi e le finalità che il Comune di Brescia in particolare intende perseguire, come di seguito specificato:

- consolidare le proposte progettuali di contrasto all'emergenza abitativa fin qui attivate garantendo la continuità del Servizio di Cohousing e potenziare i servizi accessori ad esso collegati quali in particolare l'accompagnamento volto al recupero dell'autonomia abitativa e dell'autonomia socio-lavorativa dei nuclei familiari coinvolti;
- prevedere l'attivazione di misure di uscita dal Servizio di Cohousing a favore di quei nuclei familiari in possesso delle condizioni e dei mezzi per iniziare un percorso di autonomia, passando così da una condizione di emergenza ad una di semi-autonomia abitativa;
- promuovere la locazione di unità immobiliari sfitte a canone sostenibile a favore dei nuclei familiari non in grado di sostenere i canoni del mercato ma in possesso di un'autonomia abitativa spendibile nel medio/lungo termine.

#### **MISURA 2: sostegno degli inquilini in condizione di morosità incolpevole**

Il Comune di Brescia ha deciso di aderire a questa Misura, in quanto è in linea con l'attività di mediazione svolta dall'ufficio preposto nell'ambito del progetto contenimento sfratti e delle linee d'intervento ricomprese nelle iniziative sperimentali a cui è già stata data attuazione. La misura ha inoltre tra le sue finalità quella di favorire la stipula di contratti a canone concordato.

#### Finalità:

Sostenere gli inquilini sul mercato privato della locazione o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (Canone Moderato ed Edilizia Agevolata) in condizione di morosità incolpevole.

#### Attività previste:

Erogazione di un contributo al proprietario, a condizione che si impegni a non effettuare lo sfratto per morosità per almeno 12 mesi, a partire dalla data della domanda di contributo, e sia disponibile a non aumentare il canone di locazione per 12 mesi.

#### Modalità attuative:

Con la pubblicazione dell'avviso pubblico l'ente raccoglie le domande dei nuclei in condizione di morosità incolpevole che non siano sottoposti a procedure di rilascio dell'abitazione, il cui proprietario sia disponibile a rinnovare il contratto in scadenza alle medesime condizioni o a condizioni più vantaggiose per l'inquilino, senza avviare procedure di rilascio dell'immobile.

#### **MISURA 4: sostegno nel pagamento all'affitto per pensionati in condizione di vulnerabilità**

Il Comune di Brescia ha deciso di aderire all'iniziativa per pensionati in quanto mirata a sostenere i nuclei familiari, in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (ai sensi della Legge Regionale n. 16/2016, art. 1 comma 6) il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro, di vecchiaia o di anzianità, in grave disagio economico.

#### 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 Legge Regionale n. 16/2016, art. 1 comma 6) il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro, di vecchiaia o di anzianità, in grave disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità, 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).

#### Modalità attuative:

Con la pubblicazione di un avviso pubblico l'ente raccoglie le domande da parte di nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro, di vecchiaia o di anzianità, in grave disagio economico, erogando un contributo al proprietario, 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 alle stesse condizioni in scadenza.

Il **Comune di Collebeato**, attraverso fondi propri di bilancio, attiva ulteriori azioni volte a ridurre l'incidenza del canone sul reddito dei nuclei familiari in condizione economica disagiata che utilizzano unità immobiliari in locazione in forza di regolari contratti.

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

L'Amministrazione Comunale ha avviato con Banca Etica, società partecipata dal Comune stesso, un accordo per l'erogazione di microcrediti 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. Nell'anno 2020 l'accordo è stato attivato a favore di 1 nucleo familiare.

### **3.4. ULTERIORI INIZIATIVE DI CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO, A SOSTEGNO DEL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE IN LOCAZIONE ED AL CONTENIMENTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA**

#### **A) Progetto di contenimento delle procedure di sfratto:**

Finalità: Dal 2015, con risorse messe a disposizione Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, attraverso la Regione Lombardia, sono operative diverse linee d'intervento al fine d'indennizzare i locatori che intendono aderire alle proposte di mediazione formulate dal Servizio Casa del Comune di Brescia e consentire agli inquilini morosi incolpevoli di reperire una nuova soluzione abitativa.

L'insorgere della morosità dev'essere riconducibile a problemi di natura economica dell'inquilino a seguito di eventi negativi temporanei indipendenti dalla volontà dei soggetti per i quali si prevede una potenziale risoluzione futura.

Il Comune di Brescia ha attivato a partire dall'anno 2011 un progetto per il contenimento degli sfratti al fine di ottenere una prevenzione ed una graduazione delle procedure di sfratto, oltre che ad incentivare la sottoscrizione di contratti a canone concordato.

Considerato che il perdurare della congiuntura economica negativa ha causato un ulteriore incremento delle problematiche legate all'emergenza abitativa, in particolare per quanto riguarda gli escomi derivanti da trasferimenti di proprietà nell'ambito di aste immobiliari o per finita locazione, l'amministrazione comunale recentemente ha inteso ampliare le possibilità di accesso anche ai nuclei familiari coinvolti in tali procedure di rilascio degli alloggi.

Modalità attuative: La domanda di accesso può essere presentata in qualsiasi periodo dell'anno compilando gli appositi moduli corredati da 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 e di ALER BS-CR-MN, le rappresentanze degli inquilini e delle associazioni dei proprietari immobiliari.

Nel caso sia valutata positivamente l'ammissibilità al progetto, la Commissione formula una proposta alla proprietà che può prevedere una delle seguenti linee d'intervento:

- Annullamento della procedura esecutiva di sfratto con prosecuzione del contratto in essere;
- Annullamento della procedura esecutiva di sfratto con sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato;
- Sospensione della procedura di sfratto;
- Cauzione per un nuovo alloggio;
- Altre iniziative per il contenimento degli sfratti (escomi per case all'asta o sfratti per finita locazione).

**B) Iniziativa per la promozione della locazione di unità immobiliari sfitte da destinare alla locazione ad uso abitativo con contratti a canone concordato e calmierato:**

La presente iniziativa, promossa dal Comune di Brescia, riguarda i proprietari di unità immobiliari sfitte, che non necessitano di interventi di ripristino e che siano immediatamente disponibili per la locazione ad uso abitativo con contratti a canone concordato e calmierato, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998.

La stessa ha come esplicito obiettivo il reperimento di unità immobiliari, nell'ambito del mercato privato della locazione che, a fronte di un contributo pubblico, possano essere affittate ad uso abitativo a nuclei familiari a basso reddito ad un canone concordato e calmierato.

Con la presente iniziativa si vuole favorire dunque il riposizionamento sul mercato della locazione di unità immobiliari sfitte che possa garantire un'entrata certa per i proprietari, consentendo a soggetti che hanno comunque difficoltà a sostenere un canone di locazione di mercato, di accedere alla locazione con il pagamento di un canone sostenibile.

**C) Iniziative per la promozione della locazione temporanea con contratti di natura transitoria di unità immobiliari e/o porzioni di immobili sfitte e vincolata alla realizzazione di progetti di accompagnamento all'autonomia abitativa:**

La presente iniziativa, promossa dal Comune di Brescia, riguarda unità immobiliari e/o porzioni di immobili sfitte, nell'ambito del mercato privato, che non necessitano di interventi di ripristino e che siano immediatamente disponibili per la locazione con contratti di natura transitoria, ai sensi dell'art. 5 comma 1 della Legge 431/1998.

La stessa ha come esplicito obiettivo l'attivazione di misure di uscita dal Servizio di Cohousing attivato dal Servizio Casa del Comune di Brescia a favore di singoli e/o nuclei familiari in possesso delle condizioni e dei mezzi necessari per iniziare un percorso di autonomia.

Con la presente iniziativa si intende aumentare le opportunità abitative anche attraverso forme sperimentali di convivenza tra singoli e/o nuclei familiari e favorire lo sviluppo di percorsi di semi-autonomia abitativa.

Sono coinvolti Enti del Terzo Settore gestori di servizi di accompagnamento all'autonomia abitativa che abbiano a disposizione unità immobiliari sfitte e/o porzioni di immobili sfitti, nell'ambito del mercato privato della locazione che, a fronte di un contributo pubblico, possano essere affittati, con la modalità della locazione temporanea, per un periodo non superiore a 18 (diciotto) mesi non rinnovabili.

Per il **Comune di Collebeato**, proficua è la partecipazione di alcune realtà del terzo settore attive sul territorio nelle iniziative volte a sostenere le famiglie in difficoltà con il pagamento del canone di locazione, le quali supportano i cittadini attraverso l'erogazione di contributi economici e sensibilizzando i proprietari alla riduzione dei canoni. In casi particolari vengono attivati progetti concordati attraverso accordi tra Comune, Proprietario, Inquilino e realtà del terzo settore per contenere le procedure di sfratto in particolare di nuclei famigliari in condizioni disagiate

### **3.5. VALUTAZIONI PROGRAMMATICHE PER LO SVILUPPO DELLE POLITICHE ABITATIVE**

Le valutazioni effettuate durante il percorso di definizione del Piano annuale dell'offerta abitativa sul tema dell'abitare hanno evidenziato alcuni spunti di riflessione, pur rispettando le dinamiche che distinguono i piccoli dai grandi centri, in particolar modo relativi alla modalità di gestione del patrimonio abitativo residenziale pubblico e sociale.

E' stato così possibile delineare alcuni possibili interventi che coinvolgono in maniera trasversale le politiche abitative e le politiche di welfare.

#### **Prevenzione dell'emergenza abitativa**

Si rileva opportuno introdurre strumenti che supportino gli operatori ed i diretti beneficiari a cogliere i segnali dell'inizio di una situazione di emergenza abitativa per poter definire i necessari interventi, sia preventivi che di contrasto, come ad esempio: definire alcune dinamiche tipiche, aumentare le competenze specifiche degli Enti del Terzo Settore, diffondere tra i soggetti del territorio informazioni e conoscenze utili a riconoscere situazioni di difficoltà abitativa.

In quest'ottica la prevenzione delle situazioni di morosità assume un ruolo fondamentale perché si tratta di un processo che si sviluppa in modo lento e persistente ma intercettabile se riconosciuto per tempo.

Al fine della prevenzione, attivare buone pratiche attraverso le quali individuare le situazioni più fragili, mettendo in campo interventi di sostegno e di accompagnamento, risulta indispensabile.

#### **Sviluppo di progetti di supporto all'autonomia abitativa attraverso percorsi di coabitazione, di locazioni temporanee e di locazioni a canone concordato e calmierato**

Alcuni interventi mirati possono essere attivati per facilitare l'autonomia abitativa, attraverso un investimento nella cura dei processi di socializzazione e mediazione abitativa. Si possono potenziare percorsi di coabitazione o di condivisione degli spazi, facilitati dalla possibilità di locare porzioni di immobili con contratti temporanei di natura transitoria.

Risulta altresì opportuno investire nella cura degli spazi urbani e dell'abitare sociale, come occasione per sostenere i giovani nella ricerca di autonomia, riconoscere le loro esigenze ed i differenti modi di abitare, così come proporre interventi di innovazione sociale, misure di gestione sociale delle politiche abitative, sostegno alla comunità tramite la valorizzazione delle periferie urbane.

#### **Sostegno alla gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica**

La gestione del patrimonio afferente ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali (come definiti dalla nuova normativa regionale) costituisce un nodo cruciale delle politiche abitative degli Enti Locali, soprattutto in un'ottica di distribuzione consapevole delle situazioni di fragilità sul territorio, evitando il concentramento

in zone specifiche e ad alto rischio di vulnerabilità, così come previsto dal nuovo dettato normativo regionale.

Per tale ragione è necessario prestare un'attenzione particolare ai contesti ERP, nella consapevolezza che l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali costituisce una delle più importanti risorse per sostenere qui nuclei familiari in condizione di fragilità sociale.

Regione Lombardia in questi anni sta investendo risorse per sostenere gli enti proprietari e gli enti gestori di alloggi ERP, prevedendo la possibilità di sviluppare servizi innovativi, da integrare con altri aspetti della gestione, la parte amministrativa e le manutenzioni.

## **4. DISCIPLINA TRANSITORIA**

### **4.1. ASSEGNAZIONI CANONE SOCIALE AI SENSI DEL R.R. N. 1/2004**

Ai sensi dell'art. 28, c. 3, del r.r. n. 4/2017 e in ottemperanza al Comunicato regionale del 26 luglio 2018 n. 111, fino alla data di pubblicazione delle graduatorie relative all'avviso pubblico di cui all'art. 8 del medesimo regolamento, il Comune di Brescia provvederà all'assegnazione delle unità abitative secondo le modalità previste dal r.r. n. 1/2004.

### **4.2. ASSEGNAZIONI CON RISERVA NELLE MORE DEL GIUDIZIO RG N. 23608/2018 AVENTE AD OGGETTO IL REQUISITO EX ART. 7, C. 1, LETT. D, DEL R.R. N. 4/2017**

Alla luce dell'Ordinanza del 26 luglio 2020 del Tribunale di Milano resa dal giudice dott.ssa Martina Flamini nel giudizio RG n. 23608/2018, in attesa della definizione del giudizio di appello, la Regione Lombardia ha stabilito che i Comuni e le Aler hanno la possibilità di assegnare con riserva gli alloggi SAP anche ai cittadini extracomunitari che non hanno presentato la documentazione attestante l'assenza di immobili adeguati nel Paese di provenienza, da intendersi come Paese di cittadinanza (D.G.R. del 13 ottobre 2020 n. 3679 e Comunicato regionale 28 ottobre 2020 n. 100).

### **4.3. ASSEGNAZIONI A CANONE MODERATO AI SENSI DEL R.R. 1/2004**

Ai sensi dell'art. 28, c. 9, del r.r. n. 4/2017, fino all'entrata in vigore del regolamento regionale sui servizi abitativi sociali di cui all'art. 32, c. 3, della l.r. n. 16/2016, per l'assegnazione degli alloggi a canone moderato continuano ad applicarsi le disposizioni di cui al r.r. n. 1/2004.

### **4.4. ASSEGNAZIONI IN DEROGA EX ART. 15 DEL R.R. N. 1/2004**

Con l'entrata in vigore del Regolamento Comunale sui Servizi Abitativi Transitori di cui all'art. 23, comma 13, della Legge Regionale n. 16/2016, cessa di avere efficacia il Regolamento adottato dal Comune di Brescia con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 10.3.2014 (Regolamento per le assegnazioni di Edilizia Residenziale Pubblica di cui agli artt. 14 e 15 del Regolamento Regionale n. 1/2004) nella parte in cui disciplina l'assegnazione di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 1/2004. Il Regolamento Comunale n. 25/2014 resta in vigore nella parte in cui disciplina l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Regionale n. 1/2004.

### **4.5. PROROGA APPROVAZIONE DEL PIANO TRIENNALE**

Con il Comunicato regionale 30 ottobre 2020 n. 103, la Regione ha fornito indicazioni operative in ordine alla Programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale, disponendo la proroga del termine per l'approvazione del Piano triennale riferito agli anni 2021-2023 al 31 dicembre 2021, rispetto al termine del 31 dicembre 2020 di cui all'art. 3 del r.r. n. 4/2017 ed al Comunicato n. 45/2019. L'Ambito Distrettuale 1 di Brescia si attiverà quindi per la definizione del medesimo nel rispetto delle tempistiche indicate.

### **3. NOTE**

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

A completamento del presente documento si allega il Report sintetico estratto dal modulo di Programmazione della Piattaforma Informatica Regionale – POA anno 2021.

