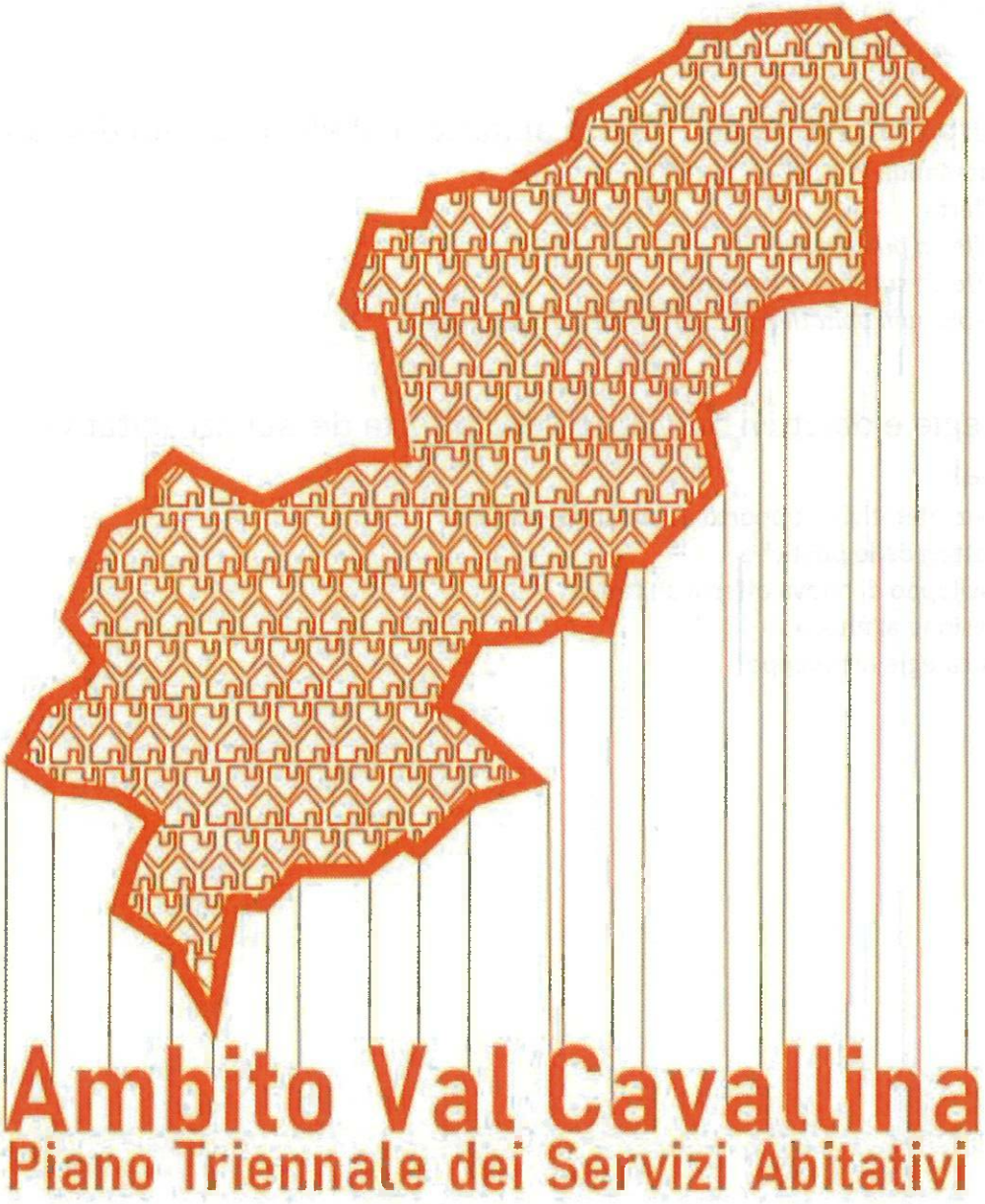
Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali

Ambito Val Cavallina

Legge Regionale n. 16 del 08.07.2016 art.6
Regolamento Regionale n. 4 del 04.08.2017 Titolo II
Linee Guida DGR XI/7317 del 14.11.2022



INDICE

1. Premessa metodologica

2. Il quadro conoscitivo del contesto
   2.1 La morfologia del territorio
   2.2 La popolazione

3. Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande
   3.1 La domanda
   3.2 L'offerta
      L'offerta pubblica
      L'offerta sul mercato privato
      Le soluzioni abitative per persone e famiglie fragili

4. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali
   4.1 Servizi abitativi e supporto a domanda e offerta
   4.2 Gli attori delle politiche
   4.3 Lo sviluppo di nuova offerta abitativa
   4.4 La visione al futuro
   4.5 Le strategie di sviluppo

1. Premessa metodologica

Il Regolamento *Regionale* del 4 agosto 2017 indica gli **Ambiti Distrettuali** come soggetti responsabili della redazione del Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali. A seguito della prima proroga, negli ultimi mesi del **2021**, l'Ambito Val Cavallina ha promosso un percorso per redigere il Piano.

In linea con le indicazioni regionali, l'Ambito riconosce che le **politiche per l'abitare sociale non possono prescindere da un'analisi delle dinamiche evolutive del contesto** e ha quindi riflettuto su come mappare un'offerta **articolata** e legata a dinamiche **ampie**, da cui deriva anche l'efficacia della gestione dell'offerta di servizi abitativi che dipendono dalle procedure pubbliche.

La disponibilità di alloggi sul mercato dell'affitto privato, la diffusione del canone concordato, lo sviluppo di nuovi progetti di edilizia residenziale a basso costo, la promozione di nuovi servizi socio-educativi residenziali, la diffusione di forme di sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione sono **esiti dell'attivazione di attori di natura diversa**. Nessun soggetto, da solo, è in grado di affrontare la complessità delle operazioni necessarie a realizzare politiche abitative efficaci.

La natura intersettoriale delle politiche abitative, da un lato sociali, dall'altro edilizie, immobiliari e urbanistiche, rende necessario costruire **schemi interpretativi condivisi** tra soggetti con competenze, ruoli e razionalità diverse. Per questo si è ritenuto fondamentale, come indicato nelle indicazioni regionali, promuovere la **convergenza tra i settori sociali e tecnici dei Comuni**, che hanno partecipato congiuntamente al percorso.

Il percorso si è quindi configurato come un'**analisi condivisa** del contesto e del quadro della domanda e dell'offerta abitativa: le criticità e le potenzialità emerse dallo scambio sono state poi tradotte in una **visione al futuro** delle politiche per l'abitare sociale, che va conseguita (gradualmente) attraverso **strategie** di breve e medio periodo.

I diversi attori identificati sono stati quindi invitati a **tre incontri di natura laboratoriale** in cui sono stati discussi i seguenti temi:

1. le **dinamiche** sociali, economiche e insediative del contesto territoriale;
2. gli **attori** che possono contribuire a realizzare le nuove politiche per l'abitare sociale;
3. il quadro della **domanda** nelle sue diverse articolazioni;
4. l'attuale **offerta** abitativa, nelle sue molteplici forme;
5. le **potenzialità** e gli **aspetti critici** attorno ai quali è utile agire in modo congiunto;
6. in relazione a questi, la **visione al futuro** delle nuove politiche abitative;
7. le **strategie** che possono contribuire a realizzare la visione nel prossimo triennio;
8. le **condizioni** a partire dalle quali è possibile mettere in atto le strategie individuate.

I laboratori si sono svolti **in presenza** e hanno avuto la durata di circa **3 ore** ciascuno.

La metodologia utilizzata per gli incontri si è basata sull'illustrazione di **tabelle, schemi concettuali e mappe**[1] elaborati in ***back office*** a partire dagli elementi a disposizione, che sono stati condivisi

[1] Nel percorso sono state utilizzate diverse mappe tratte dalla ricerca "Nuove forme di povertà e marginalità sociale nella provincia di Bergamo", promossa dalla Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, a cura del Dipartimento di Sociologia e Ricerca Sociale dell'Università degli Studi di Milano Bicocca, pubblicata nel 2021.

con i partecipanti come punto di partenza per identificare un'immagine condivisa del fenomeno oggetto della discussione.

Il risultato dell'interazione, che ha modificato quanto illustrato per stimolare la discussione, è stato esposto all'avvio del successivo incontro, in modo da **rendere evidente il contributo dei partecipanti**: questo passaggio ha consentito ai singoli di **riconoscersi nel quadro conoscitivo** costruito, rendendolo un prodotto condiviso. L'immagine condivisa del campo di lavoro è la condizione a partire dalla quale è possibile **allineare le risorse e l'impegno** degli attori coinvolti nel processo, in quella dinamica di "reciproco aggiustamento" che porta un soggetto a **ritenere conveniente la partecipazione** a un processo.

Il **campo di riflessione** condiviso ha consentito l'emersione delle **criticità** e delle **potenzialità** del sistema, anche in questo caso restituite in una forma per cui i singoli attori coinvolti potessero riconoscere il loro contributo specifico. Il quadro delle criticità e delle potenzialità è stato l'esito di un **riordino** delle diverse questioni emerse nella discussione, tra cui le **ipotesi di progetto** e le possibili **traiettorie di lavoro**.

I laboratori hanno affrontato i seguenti temi:

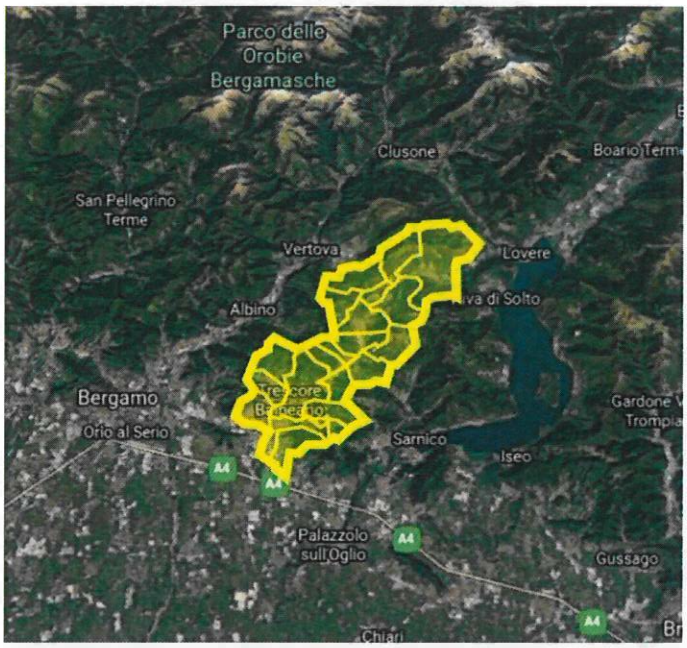
Laboratorio 1. **Gli attori e il contesto** | 07.04.22
- **Gli attori** e i ruoli che svolgono attualmente e in prospettiva nel sistema abitativo
- **Le dinamiche sociali, economiche, insediative** che caratterizzano il territorio

Laboratorio 2. **Il quadro della domanda e dell'offerta** | 21.04.22
- **La domanda di casa e di servizi abitativi**: condivisione di un *set* di indicatori a partire da cui descrivere la domanda
- **Il sistema di offerta abitativa esistente**: condivisione dei criteri per la mappatura dell'offerta esistente
- Definizione del quadro delle **criticità** e delle **potenzialità** sulla base del risultato emerso

Laboratorio 3. **La visione al futuro e la sua realizzazione** | 23.11.22 | Assemblea dei Sindaci
- **La visione al futuro:** illustrazione di una proiezione del quadro dell'offerta al futuro
- **La realizzazione della visione:** illustrazione delle strategie e degli interventi per realizzare la visione
- **Le leve di ingaggio** degli attori perché le strategie e gli interventi indicati siano realizzati

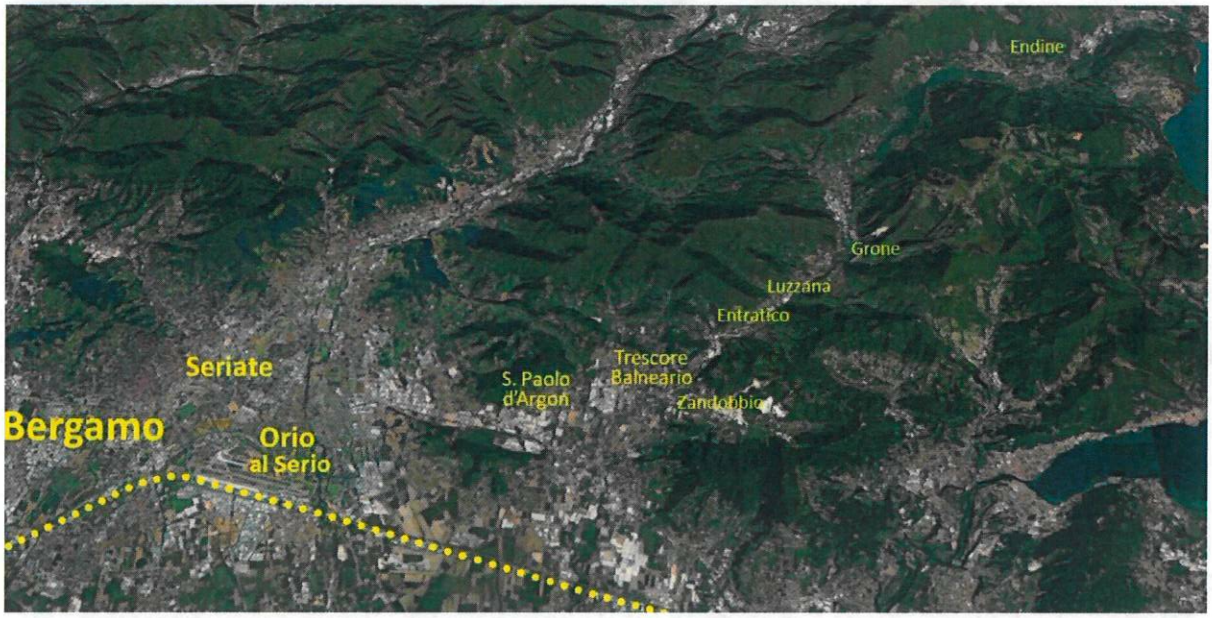
2. Il quadro conoscitivo del territorio

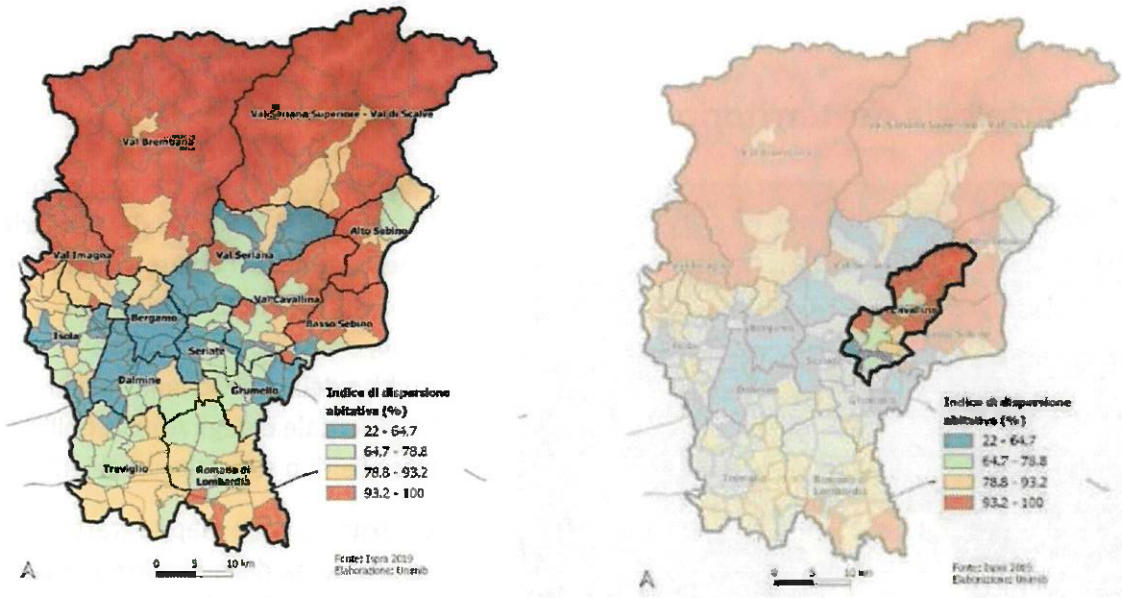
2.1 La morfologia del territorio



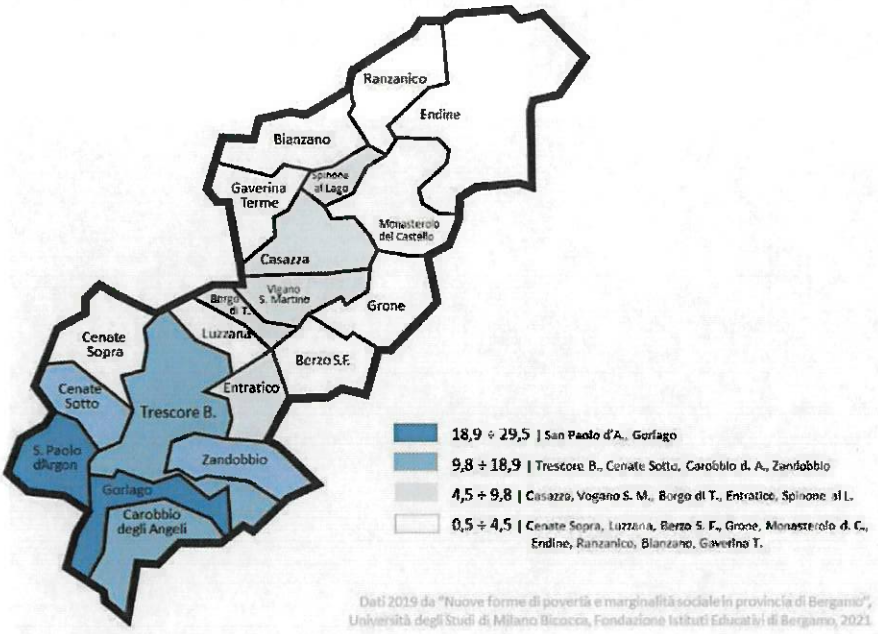
L'Ambito della Val Cavallina è composto da 20 comuni e si articola sulla **direttrice Sud-Ovest - Nord-Est** che si innesta sul confine degli Ambiti di Seriate e di Grumello, e si sviluppa a ridosso dell'Ambito della Val Seriana sul versante nord occidentale e degli Ambiti dell'Alto e del Basso Sebino sul versante orientale.

Come mostrato dalle mappe tratte dalla ricerca promossa dalla Fondazione degli Istituti Educativi (2021), gli Ambiti di Seriate e di Grumello sono territori ancora densamente **urbanizzati**, mentre gli Ambiti della Val Seriana, dell'Alto e del Basso Sebino sono caratterizzati dalla **bassa densità**.





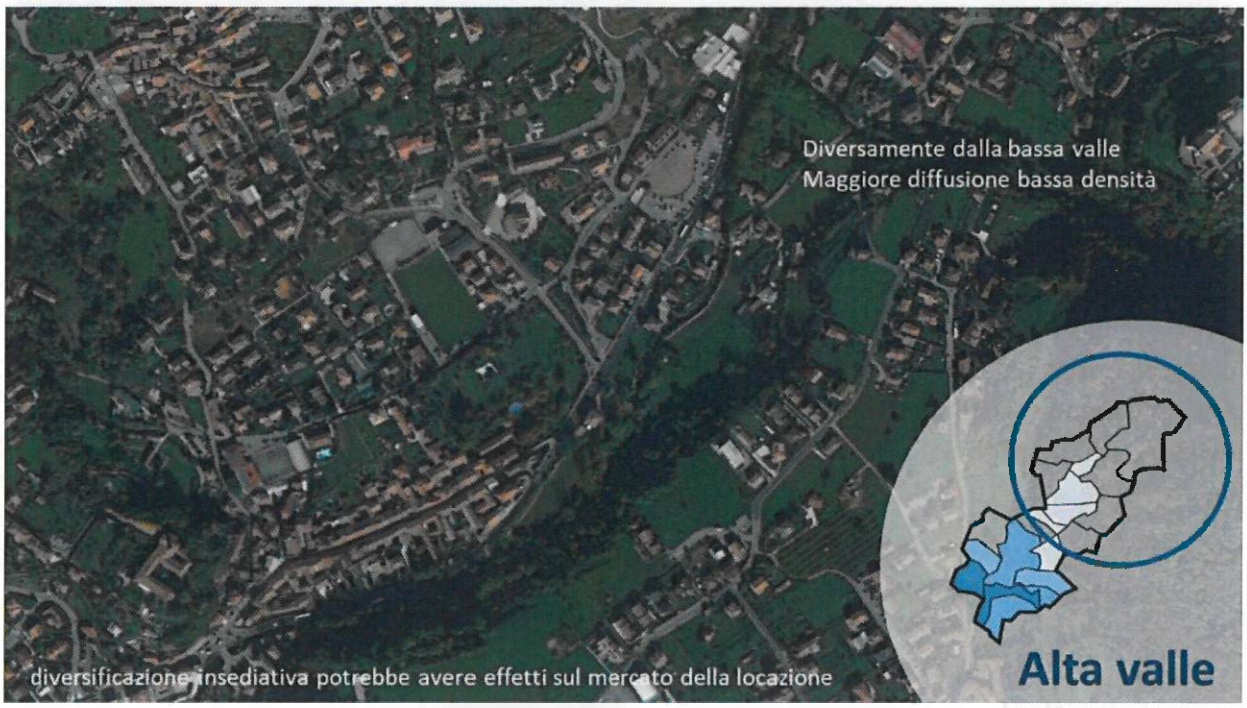
Fonte: "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

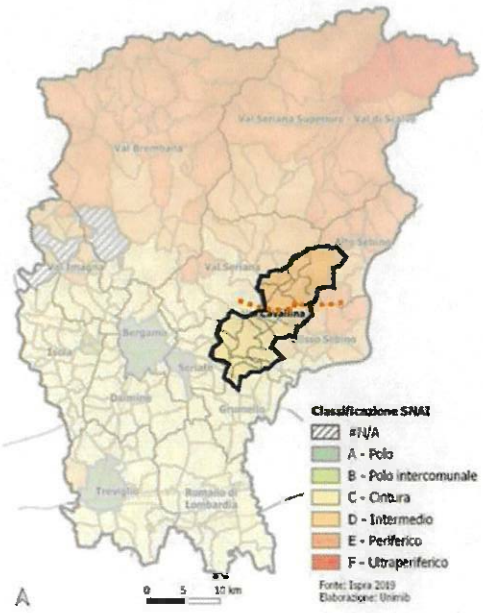


Dati 2019 da "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

Al fine di condividere con i partecianti del primo Laboratorio la **morfologia** del territorio, più nota ai settori tecnici dei Comuni, sono stati effettuati alcuni passaggi di progressivo avvicinamento al tessuto edilizio, mostrando la **diversificazione dei tessuti urbani.**

Sistema insediativo bassa densità
Edifici mono o bifamiliari
Sistema insediativo media densità
Palazzine di tre/quattro piani max
Città consolidata
Bassa valle


Diversamente dalla bassa valle
Maggiore diffusione bassa densità
diversificazione insediativa potrebbe avere effetti sul mercato della locazione
Alta valle



Elaborazione da: "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

Il risultato è stato un ulteriore **"abbassamento" della linea** tra le due categorie e una diversificazione della componente "meno periferica" del territorio tra **centri più serviti** (Trescore Balneario, San Paolo d'Argon, Gorlago, Carobbio degli Angeli) e **meno serviti** (Cenate Sopra, Cenate Sotto, Zandobbio, Entratico, Berzo San Fermo e Luzzana).

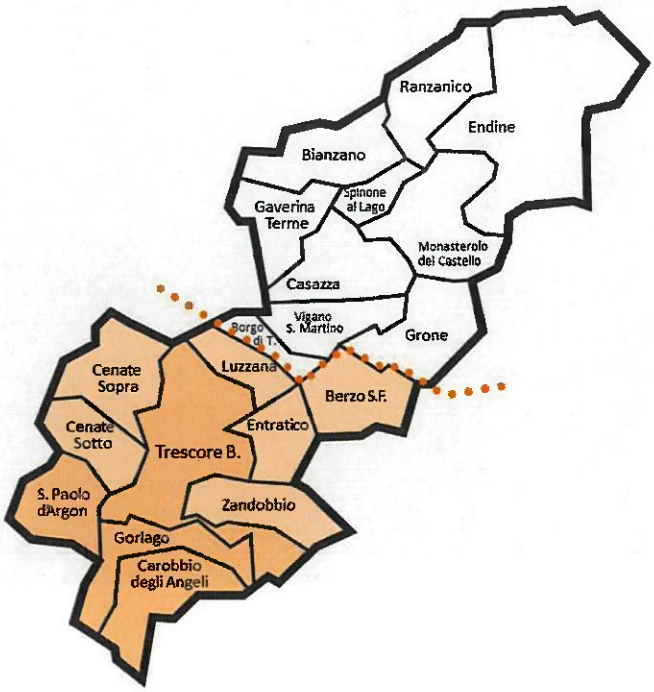
Nonostante questa visione, la considerazione della **densità abitativa** ha mostrato un'estensione dell'area considerata meno periferica verso i **comuni più a Nord**.

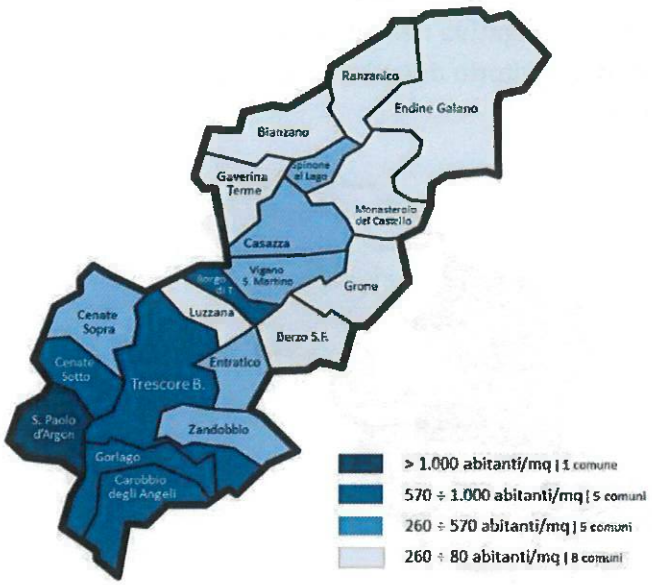
Questa esplorazione visiva ha introdotto un aspetto legato alla **perifericità** del territorio di Ambito.

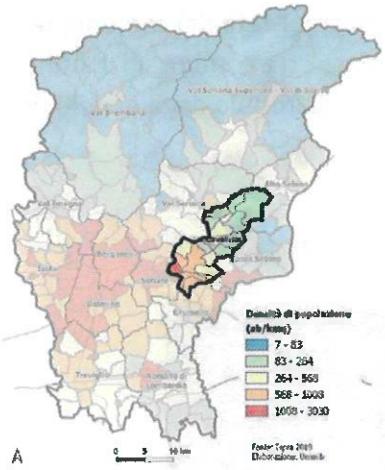
È stata quindi proposta ai presenti la mappa contenuta nella ricerca promossa dalla Fondazione degli Istituti Educativi (2021), che rappresenta il livello di accessibilità dei comuni secondo criteri come la **distanza temporale da servizi fondamentali** per la qualità della vita (servizi di istruzione secondaria; ospedali sedi di dipartimenti emergenza e accettazione I livello; stazioni ferroviarie), costruita secondo la metodologia per la definizione delle Aree Interne dell'Agenzia per la Coesione Sociale (2014).

Al di sotto della linea tratteggiata, i Comuni sono considerati "**di cintura**", al di sopra "**intermedi**".

I partecipanti al primo laboratorio (circa 25 persone) sono stati invitati ad esprimere il loro giudizio e ad **articolare ulteriormente** l'immagine.







Fonte: "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

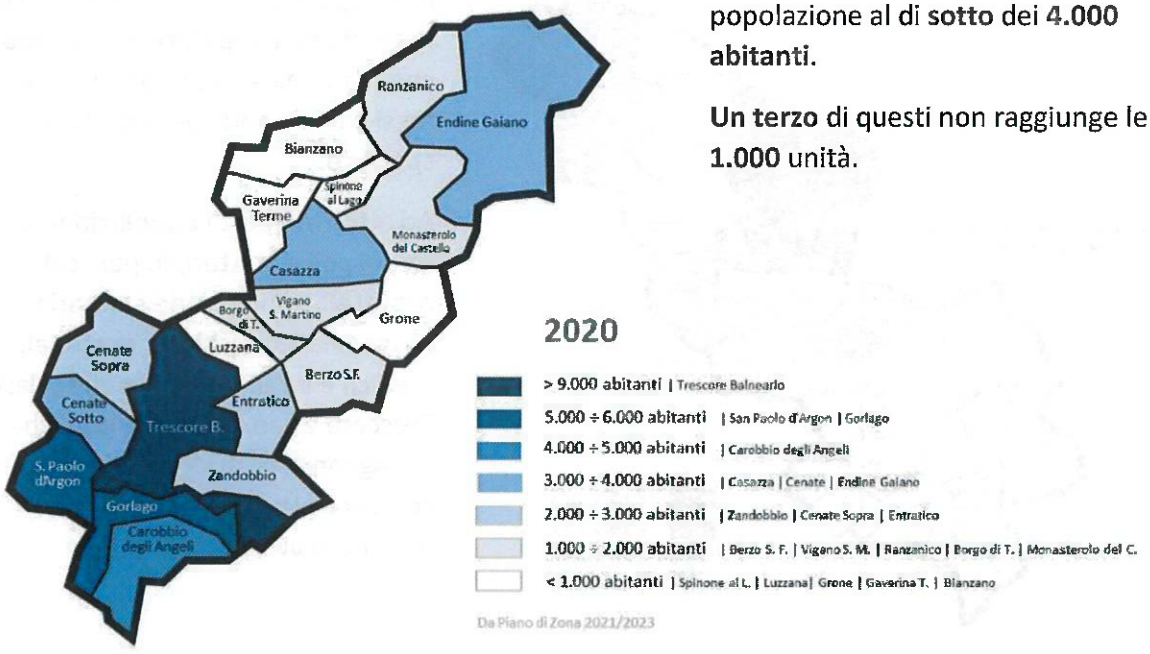
2.2 La popolazione

Per quanto riguarda la **popolazione**, durante i laboratori sono stati utilizzati i dati al 31.12.2020, in raccordo con il Piano di Zona.

I comuni con una popolazione che **supera i 4.000 abitanti** sono quattro. Il principale comune è Trescore Balneario, con più di 9.000 abitanti. Seguono, con uno stacco di oltre 3.000 abitanti, i comuni di San Paolo d'Argon e Gorlago, tra i 5.000 e i 6.000 abitanti, e Carobbio degli Angeli, tra i 4.000 e i 5.000 abitanti.

Gli altri **15 comuni** hanno una popolazione al di **sotto** dei **4.000 abitanti**.

Un terzo di questi non raggiunge le **1.000** unità.

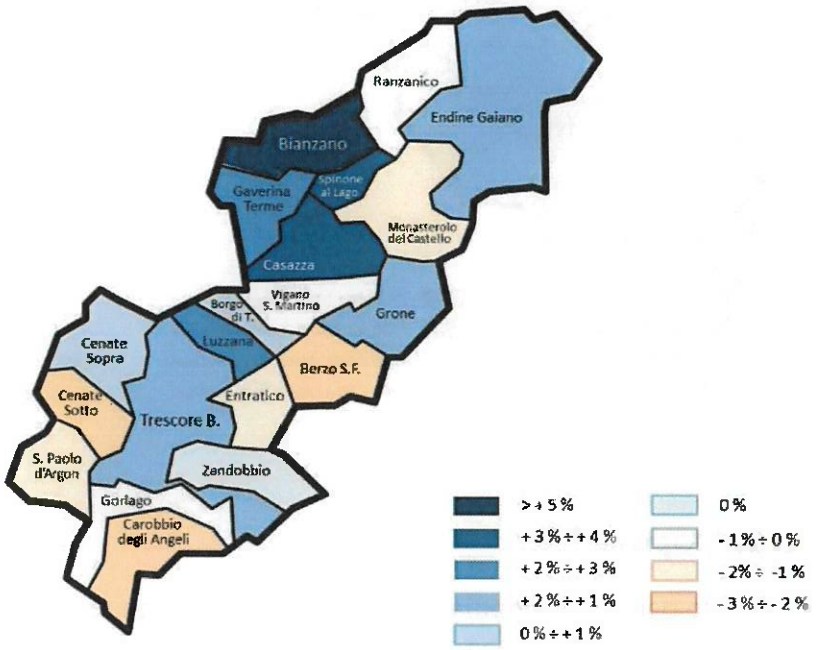


Da Piano di Zona 2021/2023

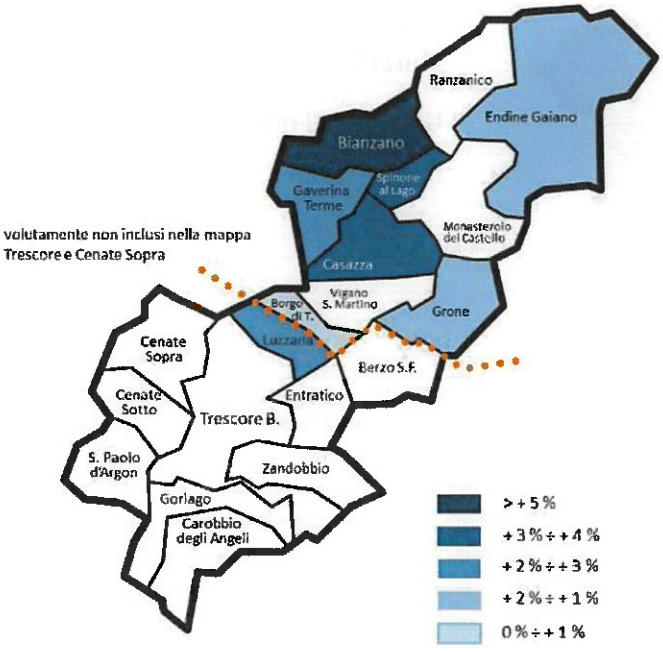
Anche per quanto riguarda la crescita della popolazione, la situazione appare estremamente diversificata. **Metà** dei comuni presenta una **crescita negativa** nell'ultimo anno esaminato, in particolare i tre comuni sul confine meridionale del territorio di Ambito (San Paolo d'Argon, Gorlago e Carobbio degli Angeli), tra i più **popolosi**.

2019 | 2020

	nr	%	
BIANZANO	32	5,42	
SPINONE AL LAGO	37	3,71	
CASAZZA	121	3,05	quinto
GAVERINA TERME	23	2,69	
LUZZANA	18	2,01	
ENDINE GAIANO	67	1,95	
GRONE	14	1,58	
TRESCORE BALNEARIO	103	1,05	primo
BORGO DI TERZO	11	0,94	
CENATE SOPRA	18	0,71	
ZANDOBBIO	0	0,00	
GORLAGO	-14	-0,27	terzo
RANZANICO	-8	-0,65	
VIGANO SAN MARTINO	-13	-0,96	
SAN PAOLO D'ARGON	-59	-1,02	secondo
ENTRATICO	-33	-1,64	
MONASTEROLO DEL C.	-20	-1,72	
BERZO SAN FERMO	-28	-2,01	
CENATE SOTTO	-114	-2,92	
CAROBBIO D. ANGELI	-132	-2,74	quarto



Se si esclude **Trescore**, centro principale che ha visto una dinamica positiva della popolazione anche nell'anno in esame, i **comuni in crescita** si collocano tutti al di sopra (o direttamente a ridosso) della linea tracciata in modo condiviso dai partecipanti ai laboratori e quindi nella zona considerata maggiormente **periferica**.

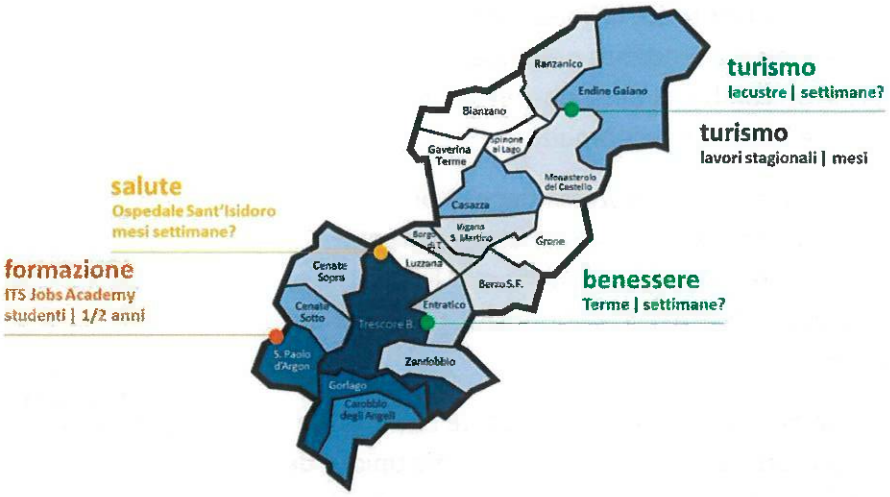


Alla popolazione residente va inoltre aggiunta una **popolazione transitoria**, che permane sul territorio per pochi mesi o pochi anni, per uno scopo specifico.

Ad attrarre questa popolazione sono alcuni poli attrattori, in particolare riferiti alla dimensione **sanitaria** (Ospedale Sant'Isidoro: personale medico e ausiliario) e ai poli scolastici di Trescore e San Paolo d'Argon, che attraggono sia **studenti** che **lavoratori** con contratti brevi (insegnanti, personale ausiliario...).

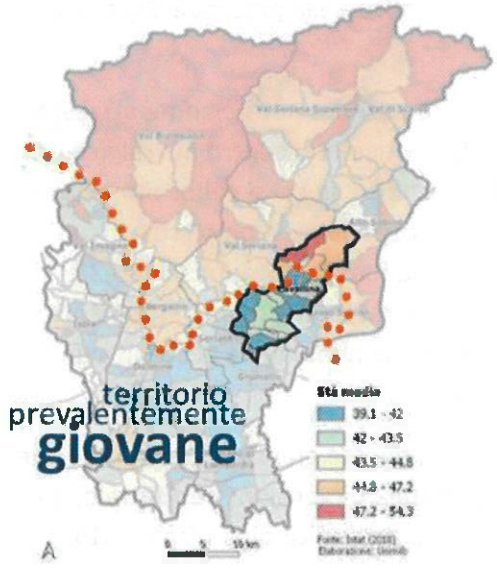
Meno importante ma comunque presente, la quota di **lavoratori stagionali** legati alla parte più turistica del territorio.

Secondo i partecipanti ai laboratori queste popolazioni creano **dinamiche competitive** rispetto all'offerta abitativa con la popolazione stabile.



Per quanto riguarda le **caratteristiche della popolazione** residente, sono state messe in rilievo tre categorie: l'**età media** della popolazione, la **provenienza** dei residenti e il **reddito medio**, che si è ritenuto avessero una maggiore rilevanza nell'analisi della **questione abitativa**.

Nelle immagini si riportano le elaborazioni di alcune mappe tratte dalla ricerca promossa dalla Fondazione degli Istituti Educativi (2021), su dati che nei primi due casi sono attualizzati da quanto allegato al Piano.



Elaborazione da "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

La linea indica la **demarcazione** tra le principali tendenze provinciali: a Sud la popolazione più **giovane**, nel territorio montano nelle valli e nel Capoluogo la popolazione più **anziana**.

La linea **attraversa il territorio**, separando i sei comuni più a Nord, con età media più alta, dagli altri dagli altri 14 con popolazione più giovane. L'indicazione assume tratti interessanti se si considera che nel **versante meridionale** del territorio di Ambito si concentrano i comuni con maggiore densità di popolazione.

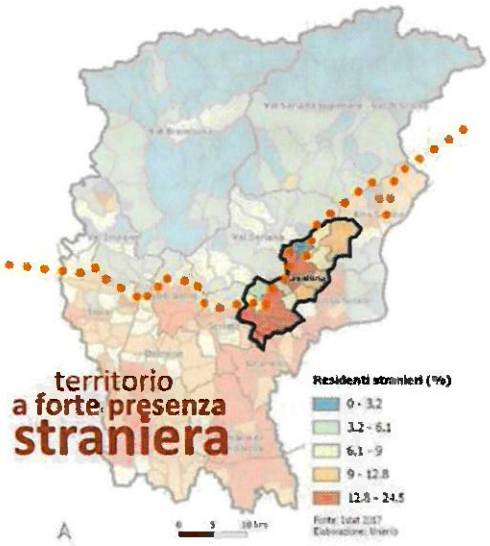
Pur sapendo che si tratta di una dinamica in fase di **ridimensionamento**[2], ai partecipanti ai laboratori è stata quindi proposta una semplificazione, per alimentare il dibattito: si tratta di un territorio "**prevalentemente giovane**".

[2] Secondo i dati demografici raccolti su indicazioni delle Linee Guida al Piano Triennale, anziani e minori presentano ad oggi lo stesso valore, contrariamente al dato del 2013, quando i residenti sotto i 18 anni superavano del 24% la popolazione di più di 65 anni.

Il secondo indicatore si riferisce alla **presenza di stranieri** sul territorio: la linea immaginaria che separa le macro tendenze provinciali in questo caso subisce un cambio di direzione, in una dinamica tangente il confine dell'Ambito.

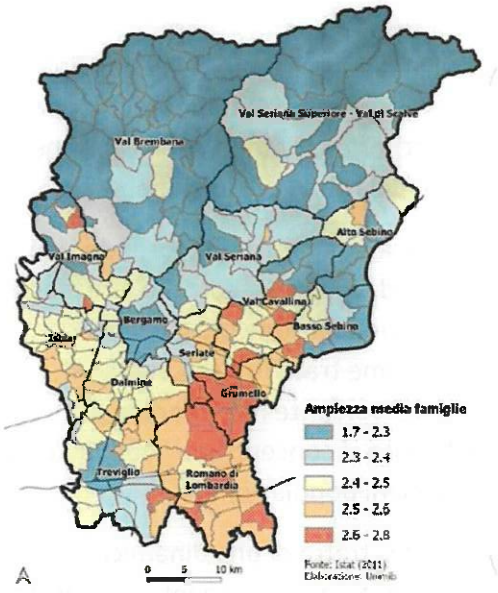
Il territorio presenta la stessa **densità** di popolazione straniera comune all'area **urbana** di Bergamo e hinterland e della "bassa" in cui si concentrano le **attività economiche, produttive e logistiche**.

Si tratta di una dinamica interessante che obbliga ad una **rilettura** delle caratteristiche più tipiche dei **territori dispersi e "periferici"**, soprattutto nel versante dell'Ambito a Sud.



Elaborazione da "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

Con il medesimo intento dell'indicatore precedente, si è quindi sottolineato, con una semplificazione, che il territorio di Ambito è "**a forte presenza straniera**".

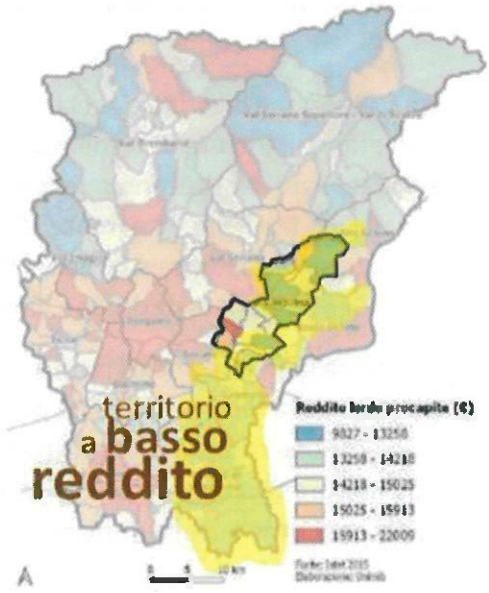


Fonte: "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

L'indicatore dell'età media, così come l'**ampiezza media delle famiglie**, più alta rispetto ai territori vicini, può risentire della presenza di popolazione straniera.

Tuttavia è interessante notare come a **Trescore Balneario** in particolare, centro nevralgico del territorio di Ambito, in cui si collocano importanti **servizi** come l'ospedale e il polo scolastico, l'ampiezza delle famiglie si riduca, forse in relazione ai lavoratori che hanno **stabilizzato** la loro **posizione** ma non ancora costituito un nuovo nucleo.

La presenza di queste grandi strutture può avere un'incidenza sulla dimensione **reddituale**, anche se non si tratta dell'unica dinamica in atto.



Elaborazione da "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

I redditi medi si collocano in controtendenza rispetto alle valli e ai territori lacustri adiacenti, su cui può avere un'incidenza la dimensione **turistica**, meno presente nei comuni dell'Ambito.

Il reddito medio dei cittadini della Val Cavallina è più simile, come indicato dalla campitura, ai territori della **"bassa"** e delle **alte valli**.

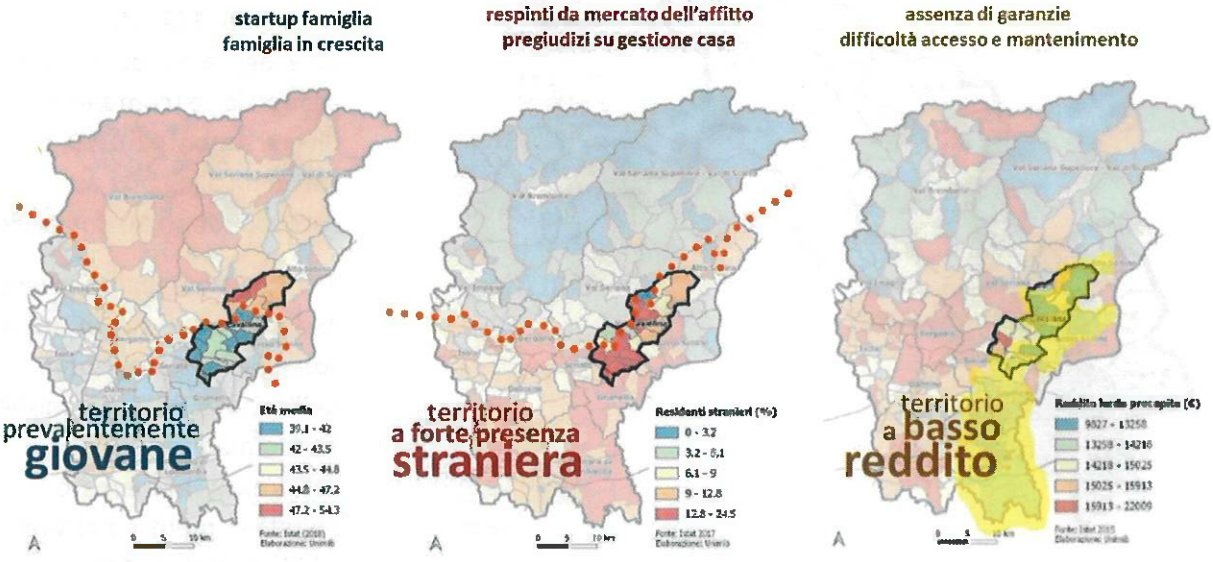
Ancora una volta, con intento di sollecitare il dibattito durante i laboratori, il territorio di Ambito è stato definito **"a basso reddito"**.

La Val Cavallina è quindi un territorio giovane, a forte presenza straniera e tendenzialmente a basso reddito. Su questo si è impostata l'analisi della domanda di abitazione nell'Ambito.

3. Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

3.1 La domanda

Quanto descritto rispetto ai tre indicatori della popolazione ha un immediato riferimento alla costruzione del **quadro della domanda abitativa** nel territorio della Val Cavallina.



Fonte: "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021

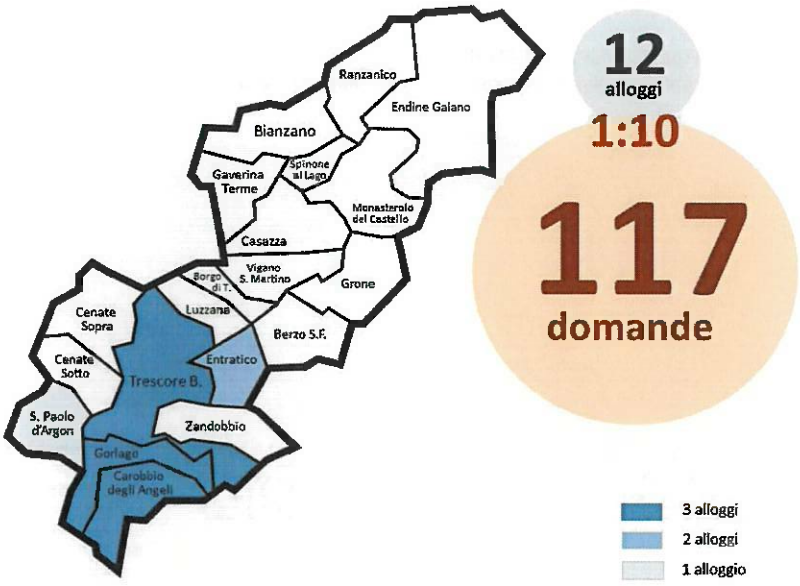
Giovane, straniera e a basso reddito: è la popolazione che **ricerca soluzioni in locazione** e che con maggiori probabilità è **respinta dal mercato.**

I **giovani** entro i 30 anni si trovano con buone probabilità in una situazione lavorativa precaria e, in assenza di sufficienti garanzie da parte dei genitori, non sono in grado di trovare una soluzione abitativa che consenta l'autonomia o l'avvio un nuovo progetto familiare. Nel decennio successivo potrebbero invece trovarsi in una condizione di espansione del nucleo familiare, che implica la trasformazione della domanda abitativa e quindi la necessità di trovare una nuova soluzione. In assenza di offerta, sono inibite queste spinte oppure la persona o il nucleo si trasferiscono altrove.

Le persone e le famiglie **straniere** condividono con la popolazione italiana le forme di lavoro sempre più precarie ma al contempo vengono respinte dal mercato della locazione a volte per ragioni pregiudiziali, a volte per il riscontro diretto di limiti nella gestione della casa. Se affittare la propria casa è un rischio, affittarla ad una famiglia straniera lo è ancora di più. Non solo a livello provinciale, la popolazione straniera costituisce una componente importante della domanda abitativa in locazione a costi calmierati.

La questione reddituale attraversa questi ed altri fenomeni: le persone e le famiglie a basso reddito faticano ad **accedere** alla casa ma anche a **mantenerla** nel tempo. In alcuni casi si tratta di una **difficoltà transitoria e superabile**, in altri di una condizione strutturale che rende ineliminabile e permanente il gap tra canone di locazione e reddito: è il caso sempre più frequente e riconosciuto dei cosiddetti "**working poors**", persone che pur avendo un contratto di lavoro percepiscono una remunerazione che non consente di affrontare il crescente costo della vita.

La **domanda di abitazione sociale** è stata stimata a partire da due indicatori: le domande di Servizio Abitativo Pubblico (l'area del **disagio**, stando alla definizione del Piano Regionale dei Servizi Abitativi 2022/2024) e le domande di contributo per il sostegno alla locazione (sempre in riferimento al Piano Regionale, l'area della **difficoltà**).

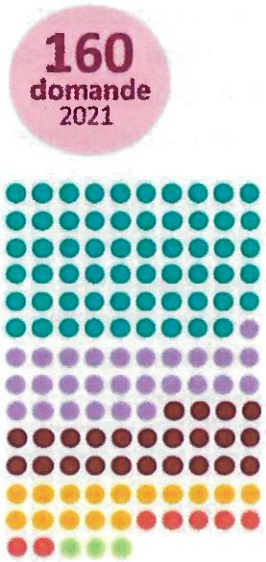


Per quanto riguarda le **domande SAP**, nel 2021 sono state **117** a fronte di 12 alloggi a bando, con una proporzione (comune a diversi Ambiti) di 1:10, per cui ad un alloggio corrispondono 10 domande.

Per quanto riguarda invece le **domande di contributi di sostegno alla locazione**, nell'anno 2021 **160** famiglie hanno manifestato sofferenza sul mercato abitativo, mentre nell'anno 2022 sono state **140**.

La raccolta di dati qualitativi sulle domande sull'anno 2021 consente di identificare con più precisione le caratteristiche dei nuclei.

Nel **25%** dei casi la causa della morosità incolpevole si riferisce a **ragioni sanitarie**, la maggior parte dei quali relativi a dinamiche legate al Covid.

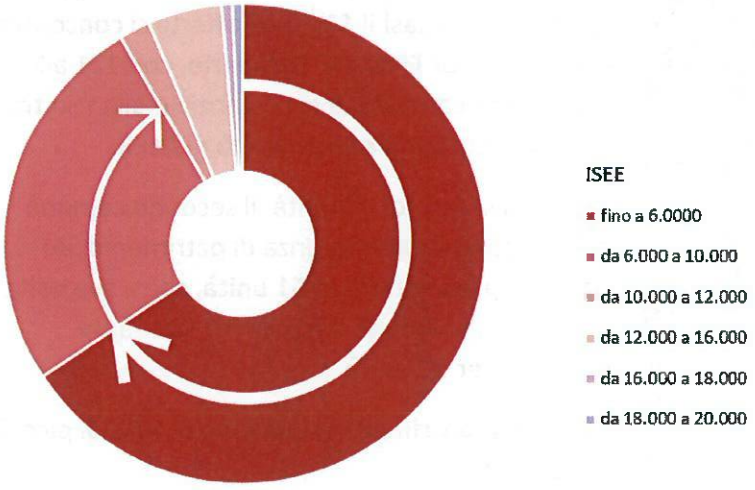


Il restante oltre **70%** presenta ragioni di natura **economica**. Quasi il **44%** dichiara una **riduzione dell'orario** di lavoro, mentre quasi il **18%** la **perdita dell'impiego**. L'**11%** invece non sostiene i costi dell'abitazione a causa del **mancato rinnovo** di un contratto a tempo determinato: una tipologia di domande che, pur vivendo questa condizione con **frequenza**, per ragioni procedurali può presentare domanda solo una volta.

riduzione orario di lavoro	43,70%	59	
dinamiche legate a Covid	20,00%	27	
perdita lavoro	17,80%	24	18,90%
mancato rinnovo	11,10%	15	
malattia grave	5,20%	7	
non specificato	2,20%	3	

Delle 140 domande di sostegno alla locazione 2022 è stato invece possibile tenere traccia dell'ISEE delle famiglie richiedenti. **98** nuclei hanno un **ISEE fino ai 6.000 euro** e **36** famiglie hanno un **ISEE tra i 6.000 e i 10.000 euro**.

Dall'analisi dei dati emerge una **tendenza comune**, in proporzioni diverse, ad altri Ambiti.



Il **99% dei richiedenti** del contributo di sostegno alla locazione presenta i **requisiti** per fare **domanda** di assegnazione di un alloggio **SAP**, ossia un ISEE inferiore a 16.000 euro.

Le domande con **ISEE inferiore ai 6.000 euro** rappresentano il **65%** del totale, mentre quelle con **ISEE tra 6.000 e 10.000 euro** sono **un quarto** del totale.

Queste famiglie invece si collocano sul mercato libero dell'affitto, **sostenendo costi** sproporzionati rispetto alla loro capacità di spesa e inevitabilmente accumulando una **morosità** che li pone in una continua condizione di **rischio sfratto**.

Alla luce delle due annualità, si può stimare una media di **150 famiglie** che non sono in grado di sostenere i costi legati all'abitazione. A queste domande si affiancano quelle di Servizio Abitativo Pubblico. Considerando un'inevitabile **sovrapposizione** tra i gruppi, è possibile affermare che **almeno 200 famiglie** nel territorio di Ambito soffrono una condizione di divaricazione tra il proprio reddito e il costo della casa.

In questo calcolo va considerata la quota di **sommerso** difficile da stimare, ma che secondo gli operatori esiste ed è consistente.

Apparentemente non si tratta di una domanda imponente, ma la disponibilità di alloggi SAP di 12/15 unità all'anno dimostra che, da sola, **l'offerta pubblica non è in grado di rispondere al bisogno.**

3.2 L'offerta

L'offerta pubblica

	Comuni	Aler	tot
TRESCORE	55	66	121
GORLAGO	14	37	51
SAN PAOLO D'ARGON	31	0	31
ZANDOBBIO	13	0	23
CASAZZA	8	4	12
CENATE SOTTO	12	0	12
ENTRATICO	11	0	11
CENATE SOPRA	9	0	9
CAROBBIO DEGLI ANGELI	8	0	8
VIGANO	8	0	8
SPINONE AL LAGO	0	5	5
BIANZANO	0	2	2
GAVERINA	2	0	2
LUZZANA	1	0	1
MONASTEROLO	0	1	1
BERZO SAN FERMO	0	0	0
BORGO DI TERZO	0	0	0
ENDINE	0	0	0
GRONE	0	0	0
RANZANICO	0	0	0
			297

Gli alloggi SAP sul territorio della Val Cavallina sono circa **300**, oltre a 12 unità di Servizio Abitativo Sociale.

I comuni in cui sono presenti **più di 20** alloggi SAP sono solo **4**. Quasi il **41%** dell'offerta si concentra nel comune di **Trescore Balneario**, con 121 alloggi SAP, in una condizione di sostanziale bilancio tra proprietà comunale e proprietà di ALER.

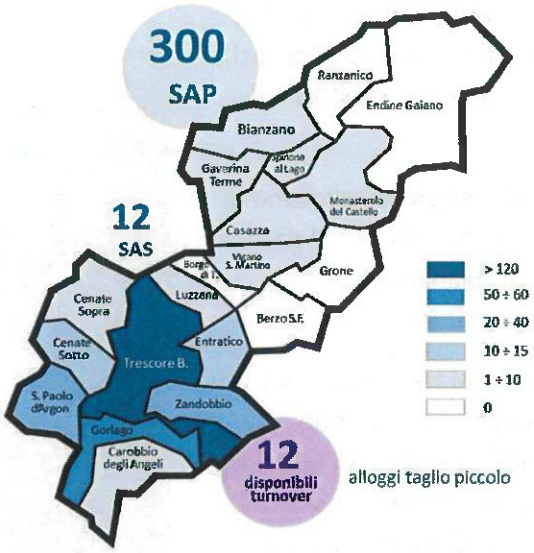
Con un distacco di 70 unità, il secondo comune dell'Ambito per consistenza di patrimonio SAP è Gorlago, proprietario di **51 unità**, che a sua volta si scosta dal comune successivo, San Paolo d'Argon, per 20 unità.

I comuni a **patrimonio zero** sono **5**, tutti di piccole dimensioni.

Considerando i dati del 2021, il **turn over** nel patrimonio abitativo pubblico è del **4%**, come in altri casi definibile **"fisiologico"**, legato cioè ai decessi e alle istituzionalizzazioni degli anziani e solo in parte infinitesimale da disdette del contratto di locazione.

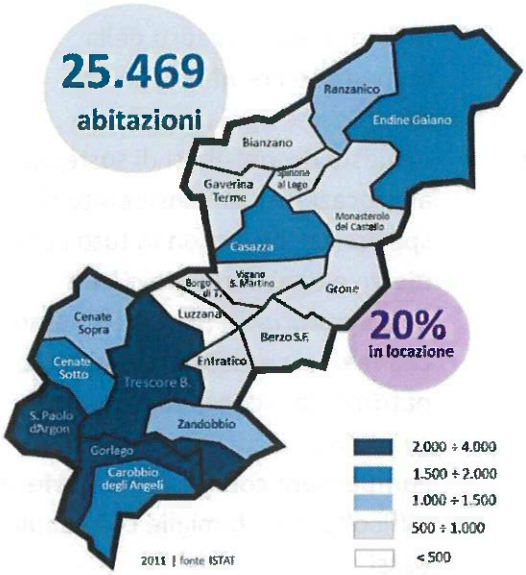
I tagli di alloggio che si sono liberati sono piccoli e quindi inadatti ad ospitare famiglie.

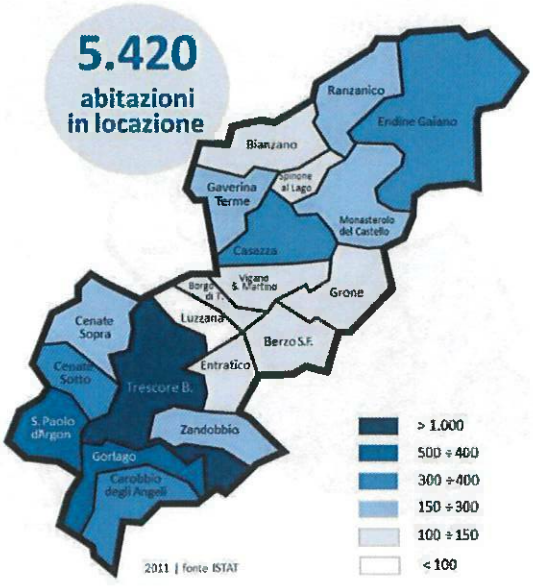
È evidente che, anche con uno sforzo di recupero delle unità sfitte per carenze manutentive, l'offerta di Servizi Abitativi Pubblici non può soddisfare la domanda delle **centinaia di famiglie** rilevate nel precedente paragrafo.



L'offerta sul mercato privato

Il censimento del **2011** rilevava sul territorio della Val Cavallina la presenza di **25.469 unità abitative**, di cui circa il 20% di media in locazione, in linea con la tendenza nazionale. Le abitazioni in locazione sul territorio di Ambito 12 anni fa erano **5.420**, con distribuzione diversificata ma punte importanti nei centri principali - Trescore Balneario contava più di **1.000** unità.





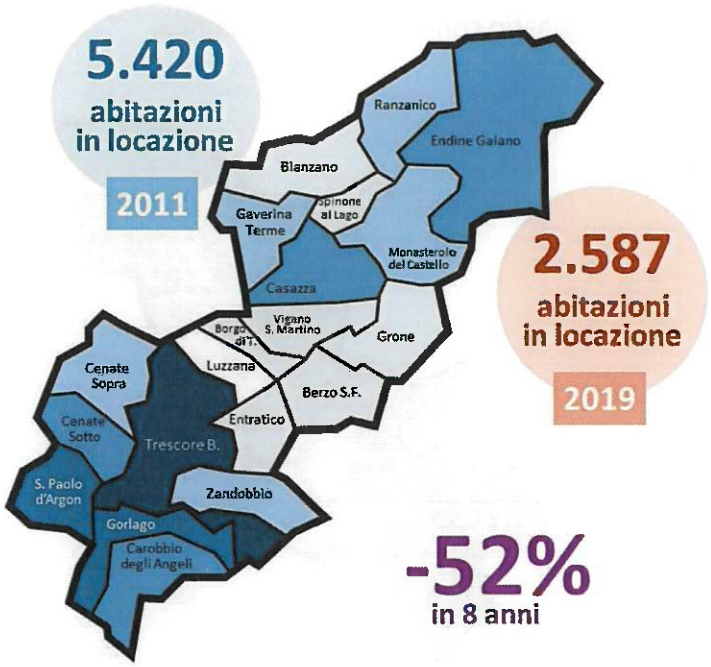
Dopo otto anni dalla rilevazione, nel 2019, le abitazioni in locazione erano già **più che dimezzate** (fonte ISTAT). Dal 20% del 2011, dato in linea con la tendenza nazionale, si è passati al **12%** di media. A **Trescore Balneario**, che nel 2011 contava più di 1.000 unità, otto anni dopo sono diventate 454.

Sopra il 20% si colloca solo Zandobbio, mentre sono **11** i comuni (inclusi i più popolosi) che si collocano tra **il 10 e il 20%.**

Gli altri comuni si collocano al di **sotto** del **10%**, con il dato limite di Bianzano che non raggiunge il 3%.

Negli ultimi tre anni questi valori hanno con buone probabilità subito un'**ulteriore riduzione**, anche a causa del **blocco degli sfratti**, che ha contribuito ad accrescere la diffidenza dei proprietari verso gli affitti di lungo periodo, a favore di quelli **brevi**, più a basso rischio.

	proprietà	affitto		altro titolo	totale
Provincia di Bergamo	366.051	68.201	14,83%	25.626	459.878
Zandobbio	734	218	20,78%	98	1.050
San Paolo d'Argon	1.658	395	18,33%	102	2.155
Casazza	1.210	213	14,31%	65	1.487
Carobbio degli Angeli	1.444	231	13,03%	98	1.773
Borgo di Terzo	350	55	12,80%	22	427
Gaverina Terme	294	45	12,31%	30	369
Trescore Balneario	3.187	454	12,05%	127	3.768
Berzo San Fermo	425	61	11,87%	30	517
Cenate Sotto	1.234	170	11,68%	54	1.459
Monasterolo del Castello	401	54	11,02%	34	489
Gorlago	1.675	213	10,84%	76	1.963
Cenate Sopra	816	97	10,09%	49	962
Endine Gaiano	1.137	137	9,26%	206	1.480
Grone	306	32	8,85%	21	359
Spinone al Lago	365	37	8,72%	26	429
Luzzana	300	30	8,34%	30	360
Vigano San Martino	462	45	8,33%	34	540
Entratico	655	58	7,75%	31	744
Ranzanico	571	34	5,52%	5	610
Bianzano	216	8	2,79%	62	286
	17.443	2.587	12,19%	1.197	21.227



In otto anni lo **stock** di abitazioni in affitto sul territorio della Val Cavallina si è **dimezzato.**

Riprendendo il quadro della domanda e i redditi delle 150 famiglie che ogni anno fanno richiesta di contributi di sostegno alla locazione, va considerato che spesso (anche se non in tutti i casi) **dietro a ogni inquilino c'è un piccolo proprietario:** un cittadino che mette a reddito il suo piccolo patrimonio e che in questa condizione di stress si trova a **compensare con risorse proprie** la difficoltà delle famiglie con redditi bassi.

Non si tratta tanto (o non solo) del sacrificio immediato, ma delle conseguenze che provoca: perchè risolta la questione (nel bene, con una riconciliazione, o nel male, con uno sfratto, dopo anni di attesa e difficoltà) il piccolo proprietario **eviterà di incorrere nello stesso rischio e sottrarrà il suo appartamento al patrimonio in locazione.** Forse tentando di mettere a reddito la sua proprietà attraverso canali meno rischiosi, come l'**affitto a breve termine.**

	abitazioni occupate	abitazioni non occupate		abitazioni totali
Provincia di Bergamo	459.878	192.812	29,54%	652.690
Grone	359	840	70,06%	1.199
Bianzano	286	541	65,42%	827
Ranzanico	610	875	58,92%	1.485
Gaverina Terme	369	410	52,63%	779
Monasterolo del Castello	489	458	48,36%	947
Spinone al Lago	429	347	44,72%	776
Endine Gaiano	1.480	982	39,89%	2.462
Borgo di Terzo	427	228	34,81%	655
Berzo San Fermo	517	233	31,07%	750
Vigano San Martino	540	233	30,14%	773
Luzzana	360	144	28,57%	504
Casazza	1.487	546	26,86%	2.033
Entratico	744	252	25,30%	996
Cenate Sopra	962	317	24,78%	1.279
Zandobbio	1.050	345	24,73%	1.395
Cenate Sotto	1.459	389	21,05%	1.848
Gorlago	1.963	495	20,14%	2.458
Carobbio degli Angeli	1.773	408	18,71%	2.181
Trescore Balneario	3.768	810	17,69%	4.578
San Paolo d'Argon	2.155	437	16,86%	2.592
		9.290	30,44%	30.517

Secondo i dati ISTAT del **2019**, di cui è riportato in allegato il dato sintetico su territorio di Ambito, in Val Cavallina sono presenti circa **9.300 abitazioni non occupate**, che rappresentano oltre il **30% del totale.**

Se si considera il 10% definito "fisiologico", sono solo **tre i comuni** in cui il valore non è duplicato e si attesta quindi al di **sotto del 20%.**

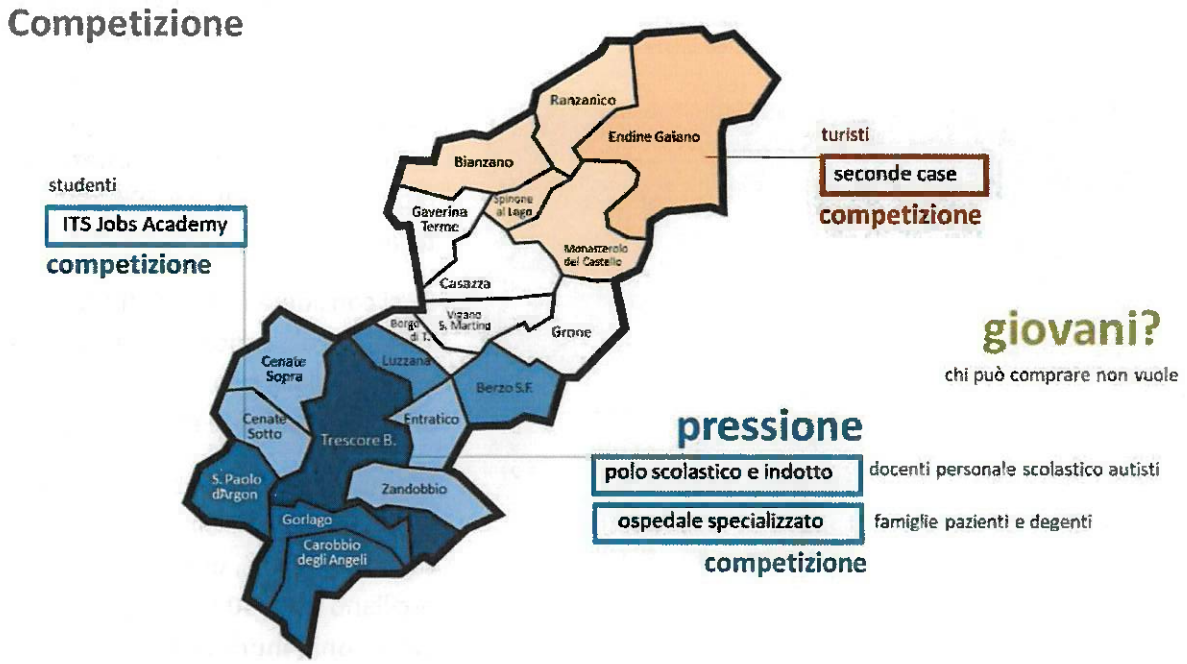
I comuni che si attestano tra i 20 e il 30% sono solo 7. Gli altri 10 comuni superano il 30%, **quattro** dei quali oscillano **tra il 50 e il 70% di patrimonio inutilizzato.**

Già nel 2011, quando i poli scolastici e sanitari non erano ancora sviluppati come ad oggi, le abitazioni non occupate da residenti superavano le **5.000 unità**.

	numero abitazioni	abitazioni occupate da residenti	differenza
RANZANICO	1263	597	666
ENDINE GAIANO	1973	1490	483
BIANZANO	719	278	441
GAVERINA TERME	755	356	399
CENATE SOTTO	1692	1320	372
GRONE	679	358	321
MONASTEROLO DEL CASTELLO	794	501	293
TRESCORE BALNEARIO	3856	3615	241
SPINONE AL LAGO	659	423	236
CENATE SOPRA	1164	936	228
CAROBBIO DEGLI ANGELI	1882	1661	221
GORLAGO	2104	1922	182
SAN PAOLO D'ARGON	2183	2003	180
ZANDOBBIO	1230	1050	180
BORGO DI TERZO	581	410	171
BERZO SAN FERMO	624	478	146
VIGANO SAN MARTINO	600	489	111
CASAZZA	1519	1425	94
LUZZANA	418	350	68
ENTRATICO	774	713	61
			5094

2011 | fonte ISTAT

I partecipanti ai laboratori hanno confermato la percezione di una forma di "competizione" tra le famiglie che cercano casa sul territorio e la tendenza dei proprietari ad orientarsi a forme di **affitto breve**, rivolte a **popolazioni transitorie** come studenti e lavoratori temporanei, più remunerativi e soprattutto a **basso rischio morosità**.



	ECONOMICO		CIVILE	
	min	max	min	max
BERZO SAN FERMO	3,8	4,7	3,7	5,1
BIANZANO	3,7	4,6	4,1	5
BORGO DI TERZO	3,2	4,6	4,1	5
CAROBBIO DEGLI ANGELI	3,2	4,7	3,5	5,2
CASAZZA	4,2	5,3	4,9	5,7
CENATE SOPRA	4,3	5,6	5	6,2
CENATE SOTTO	4,3	5,6	4,3	6,2
ENDINE GAIANO	3,8	4,7	4,2	5,1
ENTRATICO	4	4,9	4,4	5,5
GAVERINA TERME	3,7	4,6	4,1	5
GORLAGO	3	4,5	3,5	5,2
GRONE	3,2	4,1	3,2	4,6
LUZZANA	3,7	4,6	4,1	5
MONASTEROLO DI CASTELLO	3,8	4,9	4,1	5,5
RANZANICO	4,2	5,1	4,7	5,7
SAN PAOLO D'ARGON	4,7	5,8	4,8	6,4
SPINONE AL LAGO	3,7	4,6	3,8	5
TRESCORE BALNEARIO	4,4	5,9	4,5	7
VIGANO SAN MARTINO	3,7	4,6	4,1	5
ZANDOBBIO	4,2	5,1	4,7	5,7

I **valori** della **locazione** su libero mercato nel secondo semestre 2022, rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sono stati considerati per le due tipologie di abitazione civile ed economica, considerando i minimi e i massimi.

Nella tabella vengono riportati i valori complessivi e non ordinati. Il valore massimo è a Trescore Balneario, con **7 euro/mq-mese**, giustificato dalla centralità del centro urbano, in cui si concentrano infrastrutture e servizi. Il valore minimo di **3 euro/mq-mese** è a Gorlago, considerato comunque uno dei centri di riferimento del territorio di Ambito.

Si ritiene che una lettura ordinata dei valori minimi e massimi possa favorire una visione complessiva del mercato immobiliare sul territorio di maggiore interesse.

Nelle tabelle che seguono sono stati considerati i **valori minimi dell'edilizia economica** e i **valori massimi dell'edilizia civile** in stato di conservazione normale.

Edilizia economica | valori minimi

GORLAGO	3
BORGO DI TERZO	3,2
CAROBBIO DEGLI ANGELI	3,2
GRONE	3,2
BIANZANO	3,7
GAVERINA TERME	3,7
LUZZANA	3,7
SPINONE AL LAGO	3,7
VIGANO SAN MARTINO	3,7
BERZO SAN FERMO	3,8
ENDINE GAIANO	3,8
MONASTEROLO DI CASTELLO	3,8
ENTRATICO	4
CASAZZA	4,2
RANZANICO	4,2
ZANDOBBIO	4,2
CENATE SOPRA	4,3
CENATE SOTTO	4,3
TRESCORE BALNEARIO	4,4
SAN PAOLO D'ARGON	4,7

Edilizia civile | valori massimi

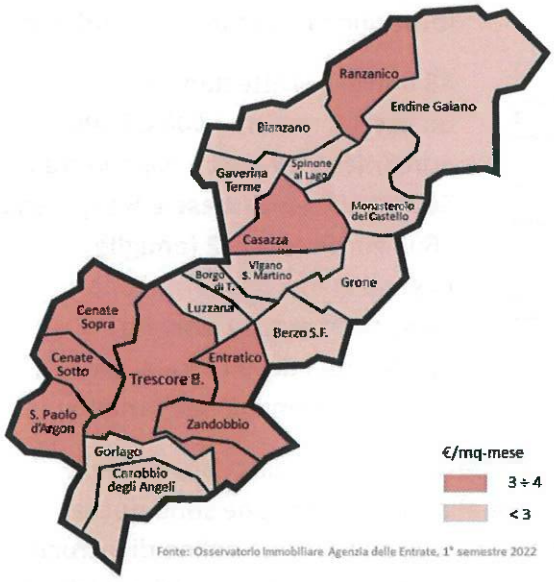
TRESCORE BALNEARIO	7
SAN PAOLO D'ARGON	6,4
CENATE SOPRA	6,2
CENATE SOTTO	6,2
CASAZZA	5,7
RANZANICO	5,7
ZANDOBBIO	5,7
ENTRATICO	5,5
MONASTEROLO DI CASTELLO	5,5
CAROBBIO DEGLI ANGELI	5,2
GORLAGO	5,2
BERZO SAN FERMO	5,1
ENDINE GAIANO	5,1
BIANZANO	5
BORGO DI TERZO	5
GAVERINA TERME	5
LUZZANA	5
SPINONE AL LAGO	5
VIGANO SAN MARTINO	5
GRONE	4,6

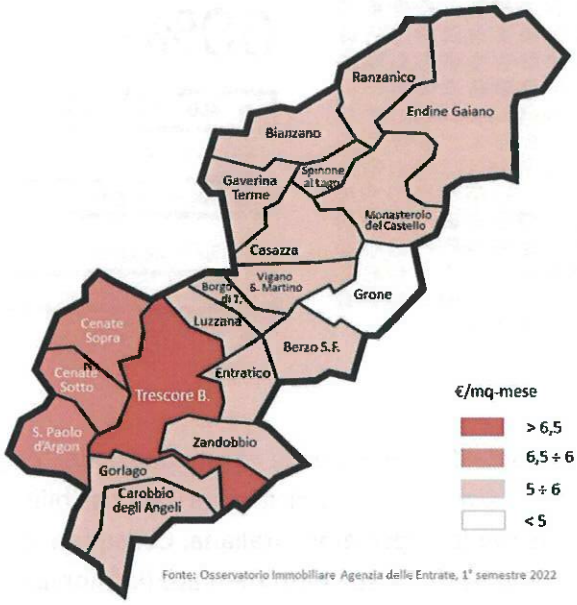
Per quanto riguarda i **valori minimi** (tabella a sinistra), i comuni dell'Ambito oscillano tra i **3 euro/mq-mese** di Gorlago e i **4,7 euro/mq-mese** di San Paolo d'Argon.

Se l'escursione di 1,7 euro/mq-mese può sembrare non rilevante, va considerato che rappresenta un **aumento del 57%** rispetto al valore minimo e corrisponde a circa 100 euro/mese in più su un taglio di 60 mq.

Per quanto riguarda i **valori massimi** (tabella a destra), a Trescore Balneario, con 7 euro/mq-mese seguono, con uno stacco di 1,4 euro/mq-mese, San Paolo d'Argon, Cenate Sopra e Cenate Sotto. Tutti gli altri comuni (a eccezione di Grone) oscillano **tra i 5,7 e i 5 euro/mq-mese**.

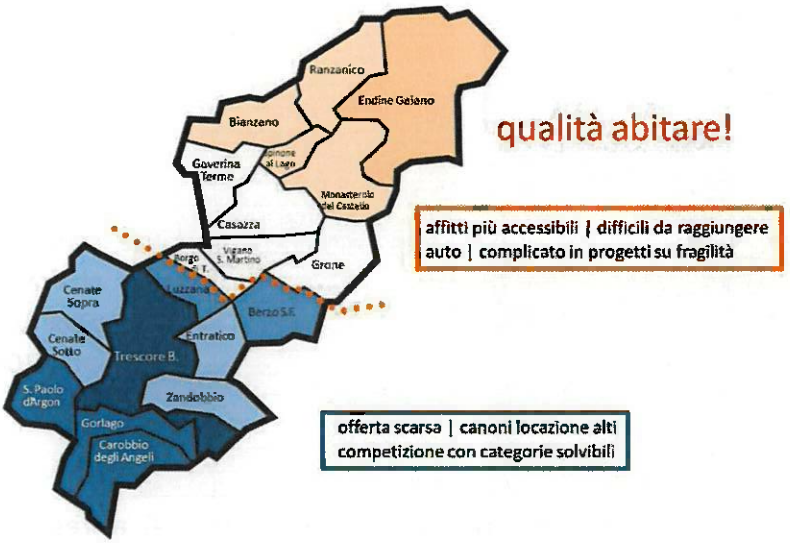
Nelle due mappe sono rappresentati i valori minimi (sinistra) e i valori massimi di mercato (destra).

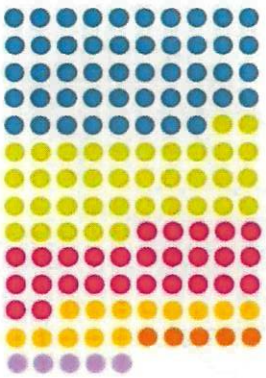


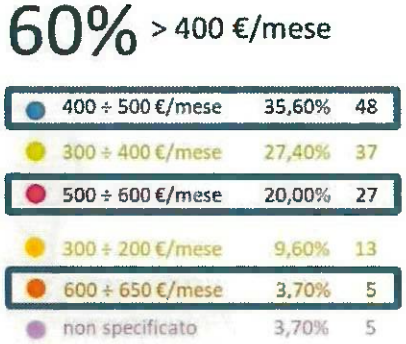


I primi quattro comuni per costo della locazione si collocano nel versante Sud del territorio di Ambito, i più **serviti**. I partecipanti ai laboratori hanno sottolineato come i cittadini si trovino di fronte a una forma di "**dilemma**" che riguarda la **qualità dell'abitare**: da un lato centri con un maggiore costo dell'affitto ma una maggiore accessibilità ai servizi (e quindi minor costo di trasporto e di conciliazione). Dall'altro, centri meno serviti con costi dell'affitto più contenuti ma in cui diventa imprescindibile l'uso dell'**automobile**, con i relativi costi di avvio, mantenimento e consumo, oltre al tempo dedicato allo spostamento. Questo aspetto diventa selettivo soprattutto nei casi di percorsi di persone e famiglie con **fragilità sociali** oltre che economiche, in uscita da servizi socio-educativi residenziali, che spesso non possiedono mezzi di trasporto.

Tornando al prospetto dell'OMI, facendo una proiezione con l'obiettivo di semplificare, un trilocale di 75 mq a Trescore Balneario, principale centro del territorio di Ambito, potrebbe costare fino a 525 euro/mese. Ma osservando i dati dei canoni di locazione di un campione di **135 famiglie** che nel 2021 hanno fatto domanda di **contributi a sostegno della locazione**, il dato dell'OMI sembra una stima ottimistica.







Infatti, **80 famiglie** (il 60% del campione) pagano un canone di locazione mensile di **più di 400 euro**.

48 famiglie si attestano su un'oscillazione **tra i 400 e i 500 euro/mese**. **27** nuclei pagano **tra i 500 e i 600 euro/mese** e 5 superano i 600 euro/mese: **32 famiglie** pagano quindi più del canone massimo mensile riportato dall'Agenzia delle Entrate per il principale comune dell'Ambito.

Il costo dell'affitto è anche conseguenza dell'**esiguità dell'offerta**: oltre alle già citate barriere all'ingresso per i cittadini stranieri, le possibilità di accedere alla casa in locazione sono poche anche per la popolazione italiana. Consultando una delle principali piattaforme online di incrocio domanda-offerta su libero mercato (immobiliare.it), si nota che a Trescore Balneario sono presenti solo **tre annunci** (tre trilocali che oscillano tra gli 850 e i 950 euro al mese). A San Paolo d'Argon non è presente alcuna offerta. La **contrazione del mercato** dell'affitto in atto nell'ultimo decennio (come dimostrano i dati ISTAT) ha visto un'ulteriore **accelerazione negli ultimi tre anni**. Considerando i dati sul patrimonio residenziale inutilizzato, si può affermare che **le case ci sono**, ma **non sono a disposizione** di chi cerca una sistemazione stabile in affitto.

Tornando al costo dell'affitto, è importante sottolineare che sul territorio di Ambito gli **accordi territoriali per il canone concordato** non sono stati rinnovati e presentano ad oggi valori che non incentivano l'adesione dei proprietari. Nonostante al momento non sia stato possibile rilevare dati ufficiali riguardo il numero dei contratti a canone concordato in corso, gli operatori che hanno partecipato ai laboratori riportano la percezione di un **utilizzo infinitesimale** del canale.

Le soluzioni abitative per persone e famiglie fragili

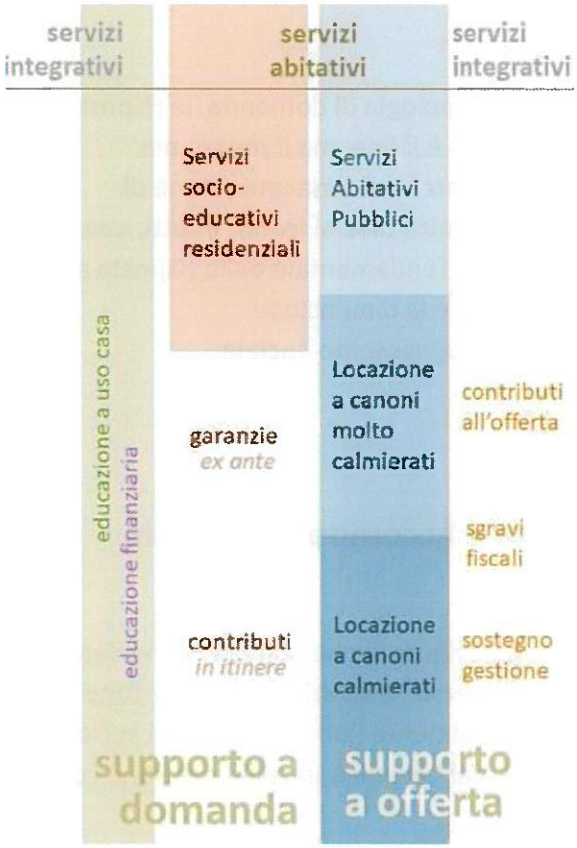
Accanto alle fragilità economiche delle famiglie del territorio di Ambito, su cui si è concentrata finora l'analisi, vanno collocate le situazioni che, pur esprimendo un bisogno di natura abitativa, presentano **forme diversificate di fragilità sociale**: persone con disabilità, con disagio psichico o neomaggiorenni, in uscita da percorsi terapeutici, riabilitativi e comunitari, madri sole, donne vittime di violenza, anziani in fase di post acuzie...

Per questa tipologia di domanda, la risposta abitativa non è il fine, ma il **mezzo** per avviare un percorso di **riacquisizione di autonomia** sotto diversi fronti. Infatti, una componente fondamentale della risposta a questi profili è la dimensione dell'**accompagnamento sociale**.

Comprendere questa tipologia di risposte nell'ampio campo delle politiche abitativi pone l'accento sulla necessità di costruire una **filiera di attori** in grado, attraverso l'attivazione di opportune **risorse**, di attivare diverse tipologie di **servizio abitativo**. Attualmente l'offerta di servizi socio-educativi residenziali è gestita dall'**Azienda Consortile della Val Cavallina** in collaborazione con soggetti di Terzo Settore e comprende diverse unità abitative.

4. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

4.1 Servizi abitativi e supporto a domanda e offerta



Il gruppo di lavoro che ha partecipato ai laboratori ha elaborato e condiviso uno schema che ha guidato la definizione delle strategie per lo sviluppo di progetti e politiche per la promozione di servizi abitativi e in contrasto all'emergenza abitativa.

Esistono servizi abitativi di diversa natura: alcuni prevedono una **componente edilizia e immobiliare** (parte destra dello schema), altri invece prevedono **interventi economici e sociali sulla persona**. Le due anime che compongono la questione abitativa hanno dato luogo, nei decenni, a due diverse tipologie di politiche: a supporto della domanda e a supporto dell'offerta.

Rispetto al **supporto alla domanda**, troviamo prima di tutto gli **aiuti economici**: i contributi al **mantenimento** dell'abitazione, più diffusi, soprattutto negli ultimi anni, ma anche forme di supporto e **garanzia** economica per facilitare l'**accesso** alla casa.

In questa colonna si collocano anche i cosiddetti **servizi socio-educativi residenziali**, ossia le risposte abitative accompagnate per persone e famiglie con specifiche fragilità.

Rispetto al **supporto all'offerta**, nello schema compaiono una serie di articolazioni della residenza sociale: in alto i "**servizi abitativi pubblici**" (canoni proporzionati ai redditi), in basso l'abitazione a canoni calmierati, a cui si riferisce il concetto di "**servizio abitativo sociale**" e la misura della locazione a **canone concordato**. Purtroppo, numerose famiglie non hanno le caratteristiche adeguate per accedere a queste tipologie di offerta.

Per questo, tra le due tipologie di servizio introdotte dalla legge 16, è stata quindi inserita una terza categoria: l'offerta a **canoni molto calmierati**. Attualmente questa soluzione non esiste e (come già rilevato dal Piano Regionale dei Servizi Abitativi) non può essere promossa da nessun soggetto, se non a fronte di un **supporto pubblico**.

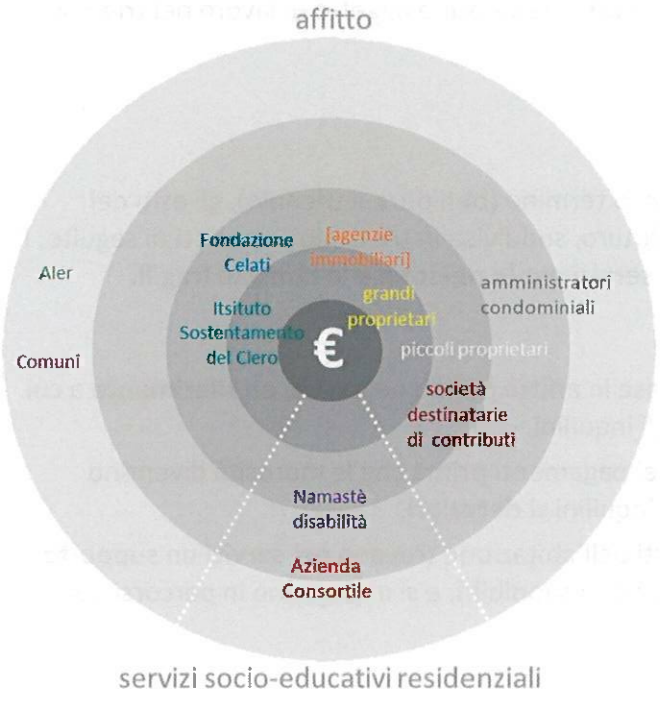
Ai due lati dello schema troviamo quanto è stato definito dal gruppo di lavoro "**servizio integrativo**", che si distingue dagli altri servizi in quanto svolge un ruolo (apparentemente) accessorio. Dal lato del supporto alla domanda, questa tipologia di servizio può comprendere interventi di educazione all'uso della casa e supporto della gestione del budget familiare.

Dal lato del supporto all'offerta, un lavoro ravvicinato con i proprietari, che diventano quindi target di politiche. Si tratta quindi di azioni quali la **promozione** delle misure di **incentivo e sgravio** già **esistenti**, ma anche l'offerta di **supporto** nella gestione della relazione critica con l'inquilino in difficoltà.

4.2 Gli attori delle politiche

Durante il secondo laboratorio è stato mostrato uno schema che riporta gli attori pubblici e privati, di natura profit e non profit che, a diverso titolo, **concorrono a costruire le politiche e i progetti** per l'abitare sociale.

È stato quindi proposto un secondo schema, in cui i presenti hanno collocato gli **attori** delle politiche presenti sul **territorio di Ambito**.



Il sistema di riferimento in cui al centro si colloca l'offerta per famiglie ad alta solvibilità e all'esterno l'offerta per famiglie a bassa solvibilità o non solvibili.

Nello schema è stata evidenziata l'offerta in **affitto** (parte alta) e l'offerta di **servizi socio-educativi residenziali** (parte bassa), che prevedono forme di accompagnamento sociale.

I cerchi più esterni sono occupati, sul versante dell'affitto da **Comuni ed Aler**, che possiedono e gestiscono l'offerta **SAP**, e sul versante dei servizi socio-educativi residenziali, dall'**Azienda Consortile** e dalla Cooperativa **Namastè**, impegnata sul fronte della disabilità.

Lo schema risulta invece **molto popolato** rispetto all'offerta per **famiglie solvibili.**

La discussione dello schema ha dato la possibilità di operare una forma di disambiguazione rispetto al ruolo che alcuni attori svolgono nel sistema di offerta. In primo luogo è stata chiarita la natura dei **grandi proprietari** di natura **non profit** che però in questo caso mettono a reddito il proprio patrimonio per sostenere altre tipologie di servizi, anche con obiettivi filantropici.

È stato poi possibile identificare, insieme ai **piccoli proprietari, persone e società** che possiedono un **numero consistente di alloggi** e possono diventare interlocutori delle politiche. Alcuni di questi sono conosciuti perché firmatari di contratti con inquilini che fanno richiesta di **contributi di sostegno alla locazione.** Questi attori sono stati **invitati** ad un incontro di confronto con l'Azienda Consortile, ma le modalità di convocazione formale non hanno consentito un ingaggio diretto e non è stato possibile portare a termine il confronto. Questa esperienza ha tuttavia dato la possibilità all'Ambito di inserire il confronto con questi attori tra gli **obiettivi** del Piano Triennale. Lo stesso obiettivo di natura conoscitiva e interlocutoria si può estendere anche alle **agenzie immobiliari** del territorio.

4.3 Lo sviluppo di nuova offerta abitativa

Ai laboratori hanno partecipato rappresentati degli uffici tecnici dei **principali Comuni** dell'Ambito: Trescore Balneario, San Paolo d'Argon, Carobbio degli Angeli, Gorlago e Casazza. Il **Piano di Governo del Territorio** dei cinque Comuni negli ultimi mesi dell'anno si trovava nella fase di revisione ma in **nessuno** dei casi si prevedono **incentivi per realizzazione residenza in locazione.** Il tema è stato molto dibattuto anche grazie alla presenza dei sindacati inquilini.

Per questo è stato organizzato un incontro dedicato con i tecnici, in cui è stata affrontata nel dettaglio la possibilità di considerare nel Piano di Governo del Territorio la **residenza sociale** servizio di interesse generale al pari di altri servizi.

Durante il terzo laboratorio, i sindaci hanno prestato grande attenzione al tema e si è ritenuto necessario procedere ad **ulteriori approfondimenti**, che saranno oggetto di lavoro nel triennio.

4.4 La visione al futuro

Per facilitare la visualizzazione di obiettivi a lungo termine (ben oltre il triennio), gli esiti dei laboratori sono stati tradotti in una visione al futuro, suddivisa in tre campi, riportati di seguito: il **patrimonio esistente**, il **nuovo patrimonio** e i **servizi per le persone e le famiglie fragili.**

Patrimonio esistente

Gli **sfratti si riducono** perché i **proprietari** di case in affitto hanno nei servizi un **riferimento** a cui rivolgersi per problemi di diversa natura con gli inquilini.

I proprietari **segnalano i problemi e i ritardi** nei pagamenti prima che le morosità diventino insostenibili, evitando che la **relazione** con gli inquilini si **deteriori.**

Gli inquilini che non riescono a sostenere i costi dell'abitazione trovano nei **servizi** un **supporto diversificato**, anche **economico** (attraverso i fondi disponibili), e si impegnano in percorsi per migliorare la **gestione del budget familiare.**

In situazioni specifiche viene richiesto l'**intervento educativo** sulla famiglia mantenendola nella **propria abitazione** grazie ad accordi stipulati tra i servizi e i proprietari.

Nuove famiglie hanno **accesso ai Servizi Abitativi Pubblici** grazie alla messa in disponibilità di alloggi di grandi dimensioni, un tempo occupati da anziani soli, che si sono trasferiti in unità più piccole.

Nei **contesti condominiali** in cui si concentrano situazioni di disagio economico e sociale vengono attivati interventi di **abitare generativo** grazie al supporto di **volontari abitativi**.

Nuovo patrimonio

La testimonianza di proprietari soddisfatti e un nuovo **fondo di garanzia** agevolano la messa in disponibilità di appartamenti tramite il canale del **canone concordato**.

In occasione della revisione dei propri strumenti di programmazione urbanistica, diversi Comuni dell'Ambito inseriscono la **residenza sociale** e i **servizi abitativi** nei Piani dei Servizi dei propri **Piani di Governo del Territorio**.

Attraverso l'interlocuzione con **grandi proprietari e operatori immobiliari**, si attuano i Piani e si realizzano i primi interventi, gestiti da **realtà diversificate** accomunate dai principi di **abitare generativo e molteplice** e animati da operatori e volontari.

Sul territorio nasce una grande struttura di **accoglienza comunitaria** che ospita per **periodi brevi** famiglie in condizione di **emergenza abitativa**.

Servizi abitativi per la fragilità sociale e la comunità

Le famiglie costrette al **rilascio dell'abitazione** utilizzano un'**offerta dedicata** in cui permangono per un tempo limitato per poi rientrare, con un supporto economico, nel mercato della locazione. In questo modo l'Ambito può soddisfare le esigenze di un **maggior numero di famiglie**. Questo avviene anche grazie alla realizzazione di una **struttura comunitaria per l'accoglienza temporanea** per situazioni di **emergenza abitativa**.

In alcuni contesti **condominiali** sono presenti **abitanti consapevoli** che sostengono le persone fragili e contribuiscono all'animazione e alla gestione condivisa degli spazi comuni, con un approccio **generativo** all'abitare.

A partire da questa visione, sono state definite le **strategie di sviluppo** che guideranno il Consorzio Val Cavallina, i suoi Comuni e gli attori privati coinvolti e coinvolgibili in prospettiva nel prossimo triennio.

4.5 Le strategie di sviluppo

Le strategie di sviluppo per migliorare il sistema attuale di offerta abitativa sociale si possono suddividere in **tre aree tematiche**, illustrate di seguito: Servizi Abitativi Pubblici, Servizi Abitativi Sociali e Residenza Sociale, Servizi socio-educativi residenziali e comunità.

Come premessa alle azioni specifiche, l'Ambito intende attuare **due strategie generali**:

- Proseguire quanto avviato nell'anno di predisposizione del Piano Triennale, **articolando e dettagliando la strategia condivisa** dai Comuni per sostenere le categorie fragili nell'accesso all'abitazione.
- Valutare l'ipotesi di costituzione di un'**Agenzia per l'Abitare di Ambito**, che presidi l'insieme di **progetti** e **politiche** già in atto e almeno una parte di quelle che si svilupperanno nel prossimo triennio e che sono descritte di seguito.

Servizi Abitativi Pubblici

Il primo obiettivo del Piano Triennale dei Servizi Abitativi della Val Cavallina è la **razionalizzazione dell'utilizzo del patrimonio SAP** al fine di offrire una risposta più aderente al bisogno. Per fare questo, il Piano si propone di realizzare le seguenti azioni:

a. Valutazione di percorsi di mobilità volontaria

Gli alloggi SAP messi a bando nel 2021 erano tutti di **taglio piccolo**: le assegnazioni sono state quindi necessariamente a piccoli nuclei o a persone sole. La domanda SAP è però tendenzialmente composta da **famiglie, anche numerose.** Ad oggi alcuni anziani occupano l'abitazione che è stata assegnata loro quando il nucleo familiare era di dimensioni maggiori. Queste persone abitano quindi in **alloggi SAP sovradimensionati,** spesso con presenze di barriere architettoniche. Nel triennio si intende promuovere percorsi di **mobilità volontaria** di questi nuclei, al fine di liberare tagli di alloggio adatti ad ospitare le numerose famiglie che ogni anno fanno domanda.

b. Incentivazione di percorsi di uscita dal SAP

Il turn over nel patrimonio SAP è estremamente basso perché le uscite sono legate al decesso o all'istituzionalizzazione degli anziani. Si può immaginare di **identificare alcune situazioni** in fascia di decadenza o permanenza, conosciute dai servizi, che si trovano nelle condizioni di valutare un'**uscita dal SAP** verso il mercato calmierato della locazione, **accompagnata e sostenuta economicamente.**

c. Verifica delle strategie per rimettere in disponibilità alloggi

Secondo i dati raccolti, il patrimonio di proprietà dei Comuni **sfitto per carenze manutentive** ammonta a **22 unità.** Se questi alloggi si rendessero disponibili, si arriverebbe quasi a **triplicare** la possibilità di soddisfare la domanda abitativa di famiglie a basso reddito. Si intende quindi valutare la **fattibilità tecnica** di dispositivi per la rimessa in disponibilità di questo patrimonio, tra cui l'**assegnazione allo stato di fatto.**

Servizi Abitativi Sociali e Residenza Sociale

Il patrimonio SAP, da solo, non è in grado di rispondere alla domanda di abitazione in locazione delle famiglie con redditi bassi e discontinui. A tal fine, l'obiettivo del Piano Triennale della Val Cavallina è da un lato valutare le strategie per **rimettere sul mercato della locazione alloggi** ad oggi **sfitti,** dall'altro promuovere lo sviluppo di **nuova residenza sociale** nelle trasformazioni territoriali. Per fare questo, il Piano si propone di realizzare le seguenti azioni:

a. Potenziare il Tavolo Politiche per la Casa

La collaborazione tra Ambito e **settori tecnici** dei Comuni è già in atto attraverso il **Tavolo Politiche per la Casa.** Nel triennio si intende proseguire e potenziale l'attività del Tavolo, con particolare attenzione ai Comuni il cui **Piano di Governo del Territorio** si trova in una fase di revisione. Anche conclusa la procedura di approvazione dei PGT, è possibile valutare con alcuni comuni l'interlocuzione con alcuni **operatori immobiliari** che hanno presentato richiesta di interventi di sviluppo, al fine di **articolare i servizi a scomputo delle opere,** includendo anche soluzioni di natura abitativa.

b. Interlocuzione con grandi proprietari

Il percorso avviato con i **grandi proprietari** proseguirà nel triennio, al fine di **comprendere** quali **questioni** affrontano con maggiore frequenza e valutare quali **misure** potrebbero facilitare la relazione con inquilini che attraversano fasi di difficoltà economica, al fine di **prevenire** l'avvio di procedure di **sfratto**. In questo ragionamento sulla proprietà privata si colloca la riapertura della riflessione sugli **Accordi Territoriali per il canone concordato**, che in questi anni non ha dato esiti positivi, nel confronto con i firmatari.

c. Promozione di strategie integrate di garanzia

Per **facilitare l'accesso e il mantenimento dell'abitazione** delle famiglie a basso reddito o a reddito discontinuo, nel triennio si intende valutare la praticabilità di iniziative volte a:

- **incentivare** proprietari a mettere in affitto il proprio patrimonio a **canoni calmierati**;
- **anticipare** il momento di **rottura della relazione tra proprietario e inquilino** e ridurre le possibilità di sfratto.

Sono state identificate tre tipologie di **garanzia** di cui verificare la **fattibilità**:

- Garanzie **economiche**: si valuterà l'utilizzo di **fondi pubblici** di sostegno alla locazione, anche validando l'ipotesi di costituzione di un **fondo di garanzia** rivolto a proprietari che affittano **a canone concordato**, da accompagnare a percorsi di **accompagnamento alla gestione delle risorse familiari** rivolti agli inquilini;
- Garanzie **gestionali**: va verificata l'ipotesi di percorsi a **supporto** della proprietà nella **gestione** degli appartamenti, finalizzati a ridurre il deperimento del bene nel periodo del contratto di locazione, accompagnati dalla realizzazione di una **"guida all'uso della casa"** per ridurre gli interventi di manutenzione.

Servizi socio-educativi residenziali e comunità

La risposta alle famiglie e alle persone che presentano condizioni di **fragilità economica e sociale** già attiva presenta un margine di miglioramento, sia nella sua **estensione** e **articolazione**, sia nel suo utilizzo più razionale, in quanto ad oggi si trova a rispondere a **situazioni di emergenza abitativa** che a volte non necessitano di forme di accompagnamento. Per fare questo, il Piano si propone di realizzare le seguenti azioni:

a. Realizzazione di una struttura per la prima emergenza alloggiativa

In questi anni è stato verificato che le famiglie ospitate nel patrimonio del Consorzio in una fase di **emergenza** a seguito del **rilascio dell'abitazione**, collocate in soluzioni abitative stabili non sono incentivate all'uscita e si assiste quindi a forme di **cronicizzazione del pronto intervento abitativo**. Per questo si intende procedere nello studio di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione di una soluzione dedicata alle famiglie e alle persone costrette al rilascio dell'abitazione, concepita come **risposta emergenziale e transitoria**. La struttura si compone di stanze con bagno, nella condivisione di spazi come la cucina e la sala.

b. Predisposizione di un Piano Integrato per l'Abitare Generativo

Il **Gruppo per l'Abitare Generativo**, che si incontra da tempo per considerare opportunità di realizzazione delle politiche di abitare generativo a scala di Ambito, nel triennio potrebbe predisporre un **Piano Integrato per l'Abitare Generativo** che **finalizzi le riflessioni** elaborate finora, al fine di **realizzare progetti pilota** e dare indicazioni alle **politiche**.

c. Riqualificazione di contesti abitativi condominiali

Nel triennio si intende valutare l'avvio di un primo **progetto pilota** in alcuni **contesti condominiali fragili**, attuando l'approccio all'abitare generativo: l'iniziativa potrebbe prevedere l'ospitalità di famiglie consapevoli che **sostengono le persone fragili** e contribuiscono all'**animazione** e alla **gestione** condivisa degli spazi comuni.

ANALISI DEMOGRAFICA - composizione nuclei familiari

fonte ISTAT

	mononucleari		2 componenti		3 componenti		4 componenti		> 4 componenti		totale	
	2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019	2011
Provincia Bergamo	152.054	130.986	131.516	122.074	87.598	92.159	71.276	74.724	25.409	23.981	467.853	443.924

	mononucleari		2 componenti		3 componenti		4 componenti		> 4 componenti		totale	
	2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019	2011
Ambito Val Cavallina*	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND

* Si veda 01.bis Componenti medi

ANALISI DEMOGRAFICA - numero residenti totali, italiani, stranieri

fonte Ambito

	popolazione totale			popolazione italiana			popolazione straniera		
	2022	2017	2013	2022	2017	2013	2022	2017	2013
Provincia Bergamo	1.102.670	1.109.933	1.094.062	981.590	988.681	974.450	121.080	121.252	119.612

	pop < 18 anni			pop > 65 anni		
	2022	2017	2013	2022	2017	2013
Provincia Bergamo	185.198	199.636	202.553	240.674	225.643	191.877

	popolazione totale			popolazione italiana			popolazione straniera		
	2022	2017	2013	2022	2017	2013	2022	2017	2013
Ambito Val Cavallina	54.162	54.675	53.579	46.859	47.095	45.879	7.303	7.580	7.700

	pop < 18 anni			pop > 65 anni		
	2022	2017	2013	2022	2017	2013
Ambito Val Cavallina	9.839	10.164	10.863	9.888	9.161	8.247

ANALISI DEMOGRAFICA - persone con disabilità

fonte Ambito

	persone con disabilità		
	2022	**2017**	**2013**
Provincia Bergamo	51.141	51.145	50.110

	persone con disabilità		
	2022	**2017**	**2013**
Ambito Val Cavallina	2.505	2.513	2.441

APPROFONDIMENTI sul MERCATO IMMOBILIARE

	Famiglie in alloggi di proprietà	Famiglie in alloggi in locazione	Valore medio di mercato €/mq	Valore medio locazione €/mq - mese	Alloggi sfitti/inutilizzati
Ambito Val Cavallina	17.443	2.578	953,75	4,65	202.102
Provincia di Bergamo	366.051	68.201	1.221	4,17	192.812

*fonti

ISTAT 2019

Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate - primo semestre 2022

Rapporto annuale 2021 - Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate - statistiche regionali

Borsino Immobiliare - primo semestre 2022

RICOGNIZIONE UNITÁ COMPLESSIVE - numero unità

	SAP		SAS		SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
BERZO SAN FERMO	0	0	0	0	0	0
BIANZANO	0	2	0	0	0	0
BORGO DI TERZO	0	0	0	0	0	0
CAROBBIO degli ANGELI	8	0	0	0	0	0
CASAZZA	8	4	0	0	0	0
CENATE SOPRA	9	0	0	0	0	0
CENATE SOTTO	12	0	0	0	0	0
ENDINE GAIANO	0	0	0	0	0	0
ENTRATICO	11	0	0	0	1	0
GAVERINA TERME	2	0	3		0	0
GORLAGO	14	37	0	0	0	0
GRONE	0	0	0	0	0	0
LUZZANA	1	0	0	0	0	0
MONASTEROLO del CASTELLO	0	1	0	0	0	0
RANZANICO	0	0	0	0	0	0
SAN PAOLO d'ARGON	31	0	0	0	0	0
SPINONE al LAGO	0	5	0	0	0	0
TRESCORE BALNEARIO	55	66	0	0	1	0
VIGANO SAN MARTINO	8	0	0	0	0	0
ZANDOBBIO	13	10	0	0	0	0
	172	**125**	**3**	**0**	**2**	**0**
	297		**3**		**2**	

ANALISI UNITÁ PER DIMENSIONE ALLOGGI - numero unità immobiliari

	unità SAP			unità SAS			unità SAT		
	< 30 mq	30 ÷ 70 mq	> 70 mq	< 30 mq	30 ÷ 70 mq	> 70 mq	< 30 mq	30 ÷ 70 mq	> 70 mq
BERZO SAN FERMO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BIANZANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BORGO DI TERZO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAROBBIO degli ANGELI	0	8	0	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CASAZZA	0	7	1	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CENATE SOPRA	0	9	0	NO	NO	NO	NO	NO	NO
CENATE SOTTO	0	12	0	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ENDINE GAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRATICO	11	0	0	NO	NO	NO	0	1	0
GAVERINA TERME	0	1	1	0	1	2	NO	NO	NO
GORLAGO	0	6	8	NO	NO	NO	NO	NO	NO
GRONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LUZZANA	0	1	0	NO	NO	NO	NO	NO	NO
MONASTEROLO del CASTELLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RANZANICO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAN PAOLO d'ARGON	2	26	3	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SPINONE al LAGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESCORE BALNEARIO	2	30	23	NO	NO	NO	0	1	0
VIGANO SAN MARTINO	0	6	2	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ZANDOBBIO	0	5	8	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	15	111	46	0	1	2	0	2	0
	172								

ANALISI UNITÁ PER STATO DI UTILIZZO - numero unità immobiliari

	unità SAP			unità SAS			unità SAT		
	assegnati	liberi	sfitti*	assegnati	liberi	sfitti*	assegnati	liberi	sfitti*
BERZO SAN FERMO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BIANZANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BORGO DI TERZO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAROBBIO degli ANGELI	7	1	0	0	0	0	0	0	0
CASAZZA	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
CENATE SOPRA	6	1	2	0	0	0	0	0	0
CENATE SOTTO	9	0	3	0	0	0	0	0	0
ENDINE GAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRATICO	4	1	6	0	0	0	1	0	0
GAVERINA TERME	2	0	0	3	0	0	0	0	0
GORLAGO	10	0	4	0	0	0	0	0	0
GRONE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LUZZANA	1	0	0	0	0	0	0	0	0
MONASTEROLO del CASTELLO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RANZANICO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAN PAOLO d'ARGON	31	0	0	0	0	0	0	0	0
SPINONE al LAGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRESCORE BALNEARIO	49	3	3	0	0	0	1	0	0
VIGANO SAN MARTINO	7	0	0	0	0	0	0	0	0
ZANDOBBIO	13	0	0	0	0	0	0	0	0

* per carenze manutentive

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - composizione nuclei familiari

	mononucleari	2 componenti	3 componenti	4 componenti	> 4 componenti	totale
BERZO SAN FERMO	0	0	0	0	0	0
BIANZANO	0	0	0	0	0	0
BORGO DI TERZO	0	0	0	0	0	0
CAROBBIO degli ANGELI	1	2	4	0	0	7
CASAZZA	3	2	1	1	0	7
CENATE SOPRA	3	2	0	0	1	6
CENATE SOTTO	7	2	0	0	0	9
ENDINE GAIANO	0	0	0	0	0	0
ENTRATICO	1	1	0	1	1	4
GAVERINA TERME	1	0	1	0	0	4
GORLAGO	5	4	1	0	0	10
GRONE	0	0	0	0	0	0
LUZZANA	0	1	0	0	0	1
MONASTEROLO del CASTELLO	0	0	0	0	0	0
RANZANICO	0	0	0	0	0	0
SAN PAOLO d'ARGON	16	4	3	6	2	31
SPINONE al LAGO	0	0	0	0	0	0
TRESCORE BALNEARIO	23	6	7	6	7	49
VIGANO SAN MARTINO	3	2	2	0	0	7
ZANDOBBIO	6	3	1	0	3	13

* da anagrafe utenza

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - provenienza ed età

	nuclei con componenti NON UE	nuclei con componenti < 18 anni	nuclei con componenti < 65 anni	nuclei con componenti con disabilità	totale nuclei assegnatari
BERZO SAN FERMO	0	0	0	0	0
BIANZANO	0	0	0	0	0
BORGO DI TERZO	0	0	0	0	0
CAROBBIO degli ANGELI	2	1	1	1	7
CASAZZA	3	1	2	1	7
CENATE SOPRA	2	2	4	1	6
CENATE SOTTO	0	0	7	0	9
ENDINE GAIANO	0	0	0	0	0
ENTRATICO	1	1	1	1	4
GAVERINA TERME	1	0	1	0	4
GORLAGO	1	1	4	2	10
GRONE	0	0	0	0	0
LUZZANA	0	0	1	0	1
MONASTEROLO del CASTELLO	0	0	0	0	0
RANZANICO	0	0	0	0	0
SAN PAOLO d'ARGON	9	7	13	12	31
SPINONE al LAGO	0	0	0	0	0
TRESCORE BALNEARIO	8	11	38	13	49
VIGANO SAN MARTINO	0	1	3	0	7
ZANDOBBIO	4	4	9	ND	13

* da anagrafe utenza

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - contrattualizzazione

	nuceli in regola con contratto	nuceli occupanti abusivi	totale
BERZO SAN FERMO	0	0	0
BIANZANO	0	0	0
BORGO DI TERZO	0	0	0
CAROBBIO degli ANGELI	7	0	7
CASAZZA	7	0	7
CENATE SOPRA	5	*	6
CENATE SOTTO	9	0	9
ENDINE GAIANO	0	0	0
ENTRATICO	4	0	4
GAVERINA TERME	2	0	2
GORLAGO	10	0	10
GRONE	0	0	0
LUZZANA	1	0	1
MONASTEROLO del CASTELLO	0	0	0
RANZANICO	0	0	0
SAN PAOLO d'ARGON	31	0	31
SPINONE al LAGO	0	0	0
TRESCORE BALNEARIO	49	0	49
VIGANO SAN MARTINO	5	*	7
ZANDOBBIO	13	0	13

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE ASSEGNATARI SAP

	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
BERZO SAN FERMO	0	0	0	0	0
BIANZANO	0	0	0	0	0
BORGO DI TERZO	0	0	0	0	0
CAROBBIO degli ANGELI	6	1	0	0	7
CASAZZA	4	3	1	0	8
CENATE SOPRA	4	1	0	1	6
CENATE SOTTO	4	4	1	0	9
ENDINE GAIANO	0	0	0	0	0
ENTRATICO	4	0	0	0	4
GAVERINA TERME	0	0	2	0	2
GORLAGO	7	3	0	0	10
GRONE	0	0	0	0	0
LUZZANA	0	0	1	0	1
MONASTEROLO del CASTELLO	0	0	0	0	0
RANZANICO	0	0	0	0	0
SAN PAOLO d'ARGON	15	12	4	0	31
SPINONE al LAGO	0	0	0	0	0
TRESCORE BALNEARIO	23	19	7	0	49
VIGANO SAN MARTINO	5	2	0	0	7
ZANDOBBIO	ND	ND	ND	ND	ND

DATI IN MATERIA URBANISTICA

	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
BERZO SAN FERMO	ND	ND	ND	ND	ND	ND
BIANZANO	ND	ND	ND	ND	ND	ND
BORGO DI TERZO	0	0	0	0	0	0
CAROBBIO degli ANGELI	0	0	0	0	0	0
CASAZZA*	0	0	0	0	0	0
CENATE SOPRA	0	0	0	0	0	0
CENATE SOTTO	ND	ND	ND	ND	ND	ND
ENDINE GAIANO						
ENTRATICO	0	0	0	0	0	0
GAVERINA TERME	ND	ND	ND	ND	ND	ND
GORLAGO	0	0	0	0	0	0
GRONE	ND	ND	ND	ND	ND	ND
LUZZANA	0	0	0	0	0	0
MONASTEROLO del CASTELLO	ND	ND	ND	ND	ND	ND
RANZANICO	ND	ND	ND	ND	ND	ND
SAN PAOLO d'ARGON*	0	0	0	0	0	0
SPINONE al LAGO	ND	ND	ND	ND	ND	ND
TRESCORE BALNEARIO*	0	0	0	0	0	0
VIGANO SAN MARTINO	0	0	0	0	0	
ZANDOBBIO	0	0	0	0	0	0

* Comuni che durante i Laboratori hanno dichiarato che nel PGT non sono previste iniziative legate alla residenza sociale

CALCOLO COMPONENTI MEDI NUCLEI FAMILIARI per comune
ISTAT

31.12.2022	popolazione
BERZO SAN FERMO	1.425
BIANZANO	597
BORGO DI TERZO	1.148
CAROBBIO degli ANGELI	4.772
CASAZZA	3.823
CENATE SOPRA	2.502
CENATE SOTTO	3.946
ENDINE GAIANO	3.363
ENTRATICO	1.980
GAVERINA TERME	867
GORLAGO	5.111
GRONE	863
LUZZANA	881
MONASTEROLO del CASTELLO	1.144
RANZANICO	1.226
SAN PAOLO d'ARGON	5.914
SPINONE al LAGO	960
TRESCORE BALNEARIO	9.660
VIGANO SAN MARTINO	1.324
ZANDOBBIO	2.656
	54.162

31.12.2021	nr medio componenti
BERZO SAN FERMO	2,63
BIANZANO	1,94
BORGO DI TERZO	2,53
CAROBBIO degli ANGELI	2,56
CASAZZA	2,49
CENATE SOPRA	2,47
CENATE SOTTO	2,53
ENDINE GAIANO	2,26
ENTRATICO	2,53
GAVERINA TERME	2,11
GORLAGO	2,51
GRONE	2,34
LUZZANA	2,41
MONASTEROLO del CASTELLO	2,31
RANZANICO	1,93
SAN PAOLO d'ARGON	2,54
SPINONE al LAGO	2,24
TRESCORE BALNEARIO	2,41
VIGANO SAN MARTINO	2,39
ZANDOBBIO	2,41
	2,38
PROVINCIA di BERGAMO	2,31

appendice - ANALISI DEMOGRAFICA - compisizione nuclei PERSONE CON DISABILITÁ

	mononucleari	2 componenti	3 componenti	4 componenti	> 4 componenti	totale
Ambito Val Cavallina	ND	ND	ND	ND	ND	ND

appendice - ANALISI DEMOGRAFICA - compisizione nuclei PERSONE > 65 ANNI

	mononucleari	2 componenti	3 componenti	4 componenti	> 4 componenti	totale
Ambito Val Cavallina	ND	ND	ND	ND	ND	ND

appendice - ANALISI DEMOGRAFICA - compisizione nuclei PERSONE < 18 ANNI

	1 minore	2 minori	3 minori	4 minori	> 4 minori	totale
Ambito Val Cavallina	ND	ND	ND	ND	ND	ND