

**AMBITO
TERRITORIALE
DI DALMINE**

Comuni di Azzano S. Paolo, Boltiere, Ciserano, Comun Nuovo, Curno,
Dalmine, Lallio, Levate, Mozzo, Osio Sopra, Osio Sotto, Stezzano, Treviolo,
Urgnano, Verdellino, Verdello e Zanica

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

DI CUI ALL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N.16

Triennio 2023-2025

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA DELL'AMBITO TERRITORIALE DI DALMINE - TRIENNIO 2023-2025

PREMESSA

A. INQUADRAMENTO E FINALITA' DELLA NUOVA NORMATIVA IN TEMA DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

La legge regionale n. 16/2016 e il regolamento regionale n. 4/2017 così come modificato dal R.R. n. 3/2019, hanno fortemente cambiato la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica. La ratio della nuova normativa considera la casa non come un bene immobile da gestire ma come un servizio da assicurare alla persona.

Infatti cambia anche la denominazione del servizio relativo agli alloggi pubblici: da *Edilizia Residenziale Pubblica* a *Servizi Abitativi Pubblici*. Muta anche profondamente la filosofia che ne sta alla base: la politica della casa oggi non è più considerata come esclusiva competenza dei singoli Comuni, ma deve rientrare in una logica pianificatrice capace di coinvolgere più Comuni in un'area riferita all'Ambito Territoriale dei Piani di Zona.

Le politiche della casa e dell'abitare sono pertanto il cuore, la mission, di tutta la nuova normativa.

Pertanto 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, inserendo quindi i Servizi Abitativi tra i Servizi alla Persona ed alla Comunità, in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica - sociale - privata, al fine 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, prevedendo interventi di contrasto all'emergenza abitativa, misure per sviluppare l'abitare sociale, meccanismi di potenziamento del mercato abitativo privato, favorendo proposte progettuali innovative sul tema delle Politiche Abitative, con priorità d'accesso alle situazioni di indigenza e di precarietà abitativa. Il Sistema regionale dei servizi abitativi si articola in: a) Servizi abitativi pubblici (SAP): Titolo III della legge regionale n. 16/2016 e artt. 6 ss. del regolamento regionale n. 4/2017; b) Servizi abitativi sociali (SAS): Titolo IV della legge regionale n. 16/2016; c) Servizi abitativi transitori (SAT): art. 23, c. 13, della legge regionale n. 16/2016 e deliberazione di giunta regionale n. 2063 del 31 luglio 2019; d) Azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione: Titolo V della legge regionale n. 16/2016.

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

- *il piano triennale* che deve indicare le politiche strategiche dell'abitare per quel periodo di tempo. In particolar modo il piano deve definire il quadro conoscitivo del territorio, il quadro programmatico dell'offerta abitativa, la consistenza del patrimonio immobiliare, le strategie e gli obiettivi dell'offerta abitativa, le linee d'azione per il contrasto del disagio abitativo e dell'emergenza abitativa e le linee d'azione per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale;

- *il piano annuale*, di carattere più operativo quale aggiornamento di quello triennale, serve per attuare nell'anno di riferimento queste politiche e di permettere l'indizione degli avvisi d'ambito che sostituiscono i vecchi bandi di assegnazione comunale. In particolare questo piano deve individuare la consistenza aggiornata del patrimonio immobiliare indicata nel piano triennale, le unità abitative individuate per i servizi pubblici e sociali, la eventuale soglia percentuale di indigenti eccedente il 20% per ogni Comune, le unità abitative da destinare a Servizi Abitativi Transitori (art. 23, comma 13, L.R. 16/2016), la quota percentuale da destinare alle forze di polizia (non superiore al 10% delle unità abitative disponibili nel corso dell'anno), le misure per l'accesso all'abitazione principale, le unità abitative assegnate nell'anno precedente.

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 e con Delibera di Giunta Regione n.7317 del 14 novembre 2022 sono state approvate le "Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei

servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16", al fine di agevolare tale adempimento. Le guida, alla cui redazione ha partecipato ANCI Lombardia, hanno carattere sperimentale e potranno essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione.

Nello stesso tempo un importante riferimento per la definizione del Piano triennale è rappresentato dal Piano regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024, approvato con Delibera del consiglio Regionale n.2568 del 22 novembre 2022, che determina gli indirizzi strategici regionali per lo sviluppo delle politiche abitative.

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 regolamento regionale n. 4/2017.

B. STRUTTURA DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

Il Piano Triennale dell'Offerta Abitativa è suddiviso in quattro aree principali:

- la prima area riporta il *"Quadro conoscitivo del territorio"*, le caratteristiche socio demografiche dell'Ambito di Dalmine e le più recenti dinamiche di contesto entro le quali si forma la domanda abitativa pubblica e sociale locale;
- a seconda area definisce il *"Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande"*, a partire dalla consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale individuando le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici, ai servizi abitativi sociali e ai servizi abitativi transitori, prevedibilmente assegnabili nel primo anno del triennio considerato;
- la terza area enuncia le *"Strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali"* e quindi le iniziative che Comuni e Ambito di Dalmine intendono promuovere relativamente a quanto loro delegato dal Regolamento Regionale n. 4/2017 e successive modificazioni ed integrazioni, a partire da quanto già messo in campo finora evidenziando proposte su possibili interventi nell'ambito delle politiche abitative e valutazioni programmatiche per lo sviluppo delle politiche abitative.
- la quarta area si concentra sulle *"Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio"*, con particolare attenzione alle situazioni di maggiore fragilità.

1. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

INDICATORI SOCIO DEMOGRAFICI

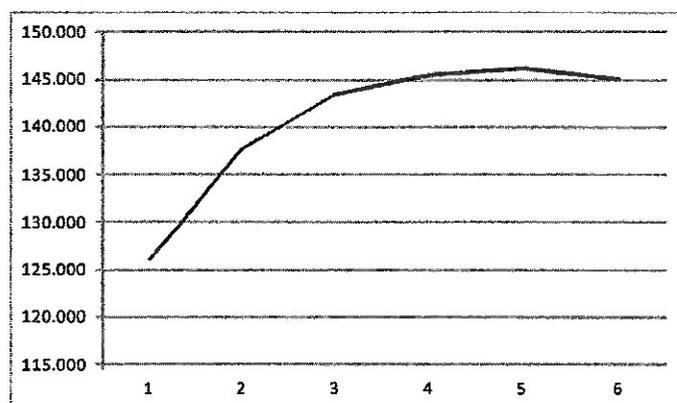
L'Ambito Territoriale di Dalmine per il quale è redatto il presente Piano Triennale dei servizi abitativi si compone di 17 Comuni. A differenza di altri territori provinciali i Comuni sono tutti di medie dimensioni (con popolazione compresa tra i 4.000 e i 23.000 abitanti), non essendo presenti piccoli Comuni. La popolazione complessiva dell'Ambito è di 144.987 abitanti (31.12.2020). Tutto il territorio dell'Ambito è collocato in pianura e si estende a sud-ovest del capoluogo di provincia, Bergamo.

Comune	Popolazione 31.12.2017	Popolazione 31.12.2020	Popolazione 31.12.2021
Azzano San Paolo	7.617	7.522	7.609
Boltiere	6.102	6.178	6.194
Ciserano	5.696	5.399	5.499
Comun Nuovo	4.389	4.375	4.398
Curno	7.574	7.376	7.485
Dalmine	23.495	23.346	23.442
Lallio	4.111	4.123	4.154
Levate	3.780	3.683	3.730
Mozzo	7.418	7.331	7.371
Osio Sopra	5.276	5.229	5.248
Osio Sotto	12.475	12.472	12.543
Stezzano	13.112	13.243	13.359
Treviolo	10.870	10.730	10.887
Urgnano	9.908	9.801	9.847
Verdellino	7.569	7.469	7.522
Verdello	8.082	8.115	8.134
Zanica	8.700	8.595	8.702
Tot. Ambito Territoriale di Dalmine	146.173	144.987	146.124

Per la prima volta da quanto viene redatto il Piano di Zona l'Ambito ha presentato nel 2020 una diminuzione di popolazione, seppur limitata, rispetto al triennio precedente (nello specifico la riduzione è del 0,81%), per tornare a risalire nel 2021 a livello della popolazione 2017.

Tale dato è il risultato di due effetti importanti:

- il primo, è connesso ad un processo di stabilizzazione della popolazione dell'Ambito (in coerenza anche al dato provinciale) già osservato nel triennio precedente, dove a fronte di un trend di continua crescita della popolazione dell'Ambito fino al 2017, il trend di incremento tende a rallentare;



Tale processo di stabilizzazione della popolazione dell'Ambito corrisponde ad una dinamica differenziata nei diversi Comuni e cioè ad una riduzione di popolazione in diversi Comuni, soprattutto quelli medio-piccoli

(Ciserano, Levate, Verdellino), a fronte di un incremento più concentrato nei Comuni già di più ampie dimensioni (Dalmine, Osio Sotto, Stezzano, Treviolo, ma anche Zanica e Osio Sopra).

- il secondo elemento che incide sulla riduzione della popolazione dell'Ambito, a fronte di un processo strutturale di stabilizzazione, è l'effetto della pandemia nel 2020 su tutti i Comuni e cioè la diminuzione della popolazione a causa dei decessi che si sono verificati per il covid: tutti i Comuni al 31.12.2020 presentano una popolazione inferiore a quella del 31.12.2019!

In coerenza ai dati provinciali, ma anche nazionali, aumentano in termini assoluti e percentuali le persone ultra sessantacinquenni; in dieci 10 anni l'incremento è di 6.200 persone; si passa dal 16,4% al 20,3% della popolazione; di contro diminuiscono i soggetti sotto i 20 anni e in misura minore la popolazione "centrale" 20-64 anni.

Classi d'età	2022	%	2021	%	2020	%	2017	%	2012	%
0-19	28.443	19,5%	28.929	19,9%	29.283	20,1%	30.445	20,9%	30.185	21,2%
20-64	87.589	60,2%	87.853	60,3%	87.773	60,2%	88.291	60,6%	88.826	62,4%
> 65	29.486	20,3%	28.951	19,9%	28.729	19,7%	26.940	18,5%	23.280	16,4%
Totale	145.518	100%	145.733	100,0%	145.785	100,0%	145.676	100,0%	142.291	100,0%

Fonte ATS Bergamo

Un elemento interessante sulla composizione demografica dell'Ambito è rappresentato dalla composizione dei nuclei famigliari; il dato comunicato da n.10 Comuni evidenzia che le famiglie mononucleari sono le più numerose, è sono oramai un terzo del totale:

mononucleari	Famiglie di 2 componenti	Famiglie 3 componenti	Famiglie 4 componenti	Famiglie oltre 4 componenti	Totale famiglie
11.944	11.522	7.549	5.930	2.521	39.376
30,3%	29,2%	19,1%	15,0%	6,4%	100%

Per illustrare ulteriormente il profilo demografico dell'area di riferimento dell'Ambito può essere utile fare riferimento ad alcuni indicatori di struttura demografica (in relazione agli ultimi dati disponibili: anno 2020), intesi come generatori di domanda potenziale (cioè come dati che contengono in forma latente un bisogno che potrebbe non essere completamente emerso e quindi non completamente coperto dai servizi esistenti), analizzandone anche l'evoluzione nel tempo e quindi cogliere eventuali mutanti.

	Dalmine	Provincia
Indice di vecchiaia ¹	137,6	153,8
Indice di invecchiamento ²	19,9	21,4
Popolazione con età > 80 anni (%)	5,6	6,4
Indice di carico sociale o di dipendenza strutturale ³	52,3	54,9
Popolazione 0-14 anni (%)	14,4	13,9
Indice di natalità ⁴	7,1	7,0

L'Ambito di Dalmine rimane uno degli Ambiti con un indice di carico sociale inferiore alla media provinciale. Su questa situazione incide un indice di vecchiaia, che negli anni aumenta costantemente e in modo significativo, anche se rimane al di sotto del dato medio provinciale di 15 punti, e una percentuale di popolazione giovanile che si mantiene più alta rispetto a quella di molti altri Ambiti, ma in continua riduzione. Tra l'altro, tale riduzione sarà sempre più marcata perchè il tasso di natalità diminuisce in modo significativo nel triennio.

Gli indicatori confermano il trend già evidenziato nei trienni scorsi e cioè che l'Ambito di Dalmine ha nel complesso una popolazione più giovane di quella provinciale, ma il numero delle persone anziane aumenta

¹ Corrisponde al numero di anziani (>= 65) ogni cento bambini (0-14 anni). E' un indicatore del grado di ricambio della nuova generazione rispetto alle generazioni più anziane

² Corrisponde alla popolazione >= 65 anni in rapporto alla popolazione totale.

³ Corrisponde al numero di individui non ancora o non più in età lavorativa (pop. 0-14 anni + pop. >= 65 anni) rispetto agli individui in età lavorativa (15-64 anni). E' un indicatore delle generazioni improduttive

⁴ Nati vivi rispetto alla popolazione totale.

costantemente (19,9% le persone > 65 anni e 5,7% gli ultraottantenni, corrispondenti a n.8.235 persone), mentre le nuove generazioni diminuiscono.

Come già evidenziato in precedenza, vi è quindi ancora una spinta potenziale nell'Ambito di Dalmine a favore di servizi per minori e famiglie superiore alla media provinciale, ma sempre più anche per gli anziani, il cui carico sociale e quindi i bisogni tendono ad aumentare in misura sempre più significativa.

Sicuramente una delle dinamiche demografiche più significative in questi ultimi tempi è il fenomeno immigratorio che presenta elementi di particolarità.

La popolazione immigrata risulta nell'Ambito di Dalmine in linea con il dato provinciale (10,8%).

Anche in questo caso si conferma un dato di stabilizzazione della popolazione straniera, attestato da diversi anni attorno al 11%, in linea con il dato provinciale.

Popolazione straniera (%):

	2007	2010	2013	2016	2020
Ambito di Dalmine	8,5	11,0	11,6	10,9	10,8
Provincia di Bergamo	8,4	11,0	11,6	10,9	10,8

L'aspetto però più significativo sono le profonde differenze tra i diversi Comuni dell'Ambito di Dalmine: dai Comuni di Mozzo, Levate e Treviolo con le più basse percentuali di stranieri, pari al 6%, al Comune di Verdellino con una percentuale del 23,4% (era il 25,1% nel 2017). In generale, come risaputo, i Comuni che presentano le percentuali maggiori sono i Comuni che fanno riferimento all'area di Zingonia (Verdellino 23,4%, Ciserano 15,1%, Verdello 15,3%, Osio Sotto 13,2%), tutti, tranne Verdello, con una flessione rispetto al triennio scorso.

Da evidenziare che la percentuale di minori all'interno della popolazione straniera risulta di 8,6 punti percentuali superiore al dato dei minori sulla popolazione totale (+0,5% rispetto al triennio precedente); questa situazione rappresenta una potenziale spinta maggiore da parte di minori stranieri sul sistema dei servizi.

	Totale	Stranieri
Popolazione 0-14 anni (%): totale e stranieri- 2020	14,4	23,0

Un aspetto socio-demografico importante da evidenziare è relativa al fatto che l'Ambito di Dalmine presenta, insieme a Bergamo, il più alto numero di utenti in termini assoluti (n.1.721) e il più alto indice in termini di prevalenza per 1.000 abitanti (11,9/1000) e il secondo per popolazione 0-18 anni (65,7/1000), che aumenta di quasi 6 punti rispetto al 2017. Questi dati confermano la rilevanza della presenza di soggetti minori disabili nel nostro Ambito e i connessi bisogni dagli stessi espressi.

	Utenza 2017	Utenza 2020	Prevalenza x 1000 ab. (anno 2010)	Prevalenza x 1000 ab. (anno 2017)	Prevalenza x 1000 ab. (anno 2020)	Prevalenza x 1000 su pop. 0-18 anni (anno 2017)	Prevalenza x 1000 su pop. 0-18 anni (anno 2020)
Bergamo	1.656	1.726	5,0	10,8	11,3	63,6	72,4
Dalmine	1.741	1.721	6,9	11,9	11,9	60,0	65,7
Serlate	818	671	5,9	10,5	8,7	50,5	48,5
Grumello	418	406	4,6	8,3	8,2	39,9	42,5
Valle Cavallina	598	472	6,3	10,9	8,8	50,3	46,5
Basso Sebino	188	150	3,3	5,8	4,7	31,0	26,6
Alto Sebino	301	283	5,8	9,7	9,47	60,1	58,2
Valle Seriana	1.192	1.005	6,1	12,1	10,5	68,5	65,2
Valle Seriana sup.	410	399	6,4	9,5	9,5	59,1	61,6
Valle Brembana	371	367	5,3	8,8	9,0	61,0	63,8
Valle Imagna	632	554	5,7	11,9	10,5	60,0	61,3
Isola Bergamasca	1.550	1.376	6,8	11,5	10,2	59,3	56,8
Treviglio	1.041	957	4,7	9,3	8,6	49,1	48,0
Romano L.dia	1.027	887	5,4	12,1	10,5	61,3	55,9
Non attribuibile	226	172					
Totale	11.943	11.146	6,1	10,7	9,98	57,0	57,5

Ai fini conoscitivi rispetto ad una programmazione delle azioni possibili sul tema dell'abitare nel territorio, è utile evidenziare alcuni elementi riguardo alla situazione reddituale della popolazione e sul livello di occupazione, attesa la rilevanza che reddito e lavoro assumono per poter garantire il pagamento di un affitto o per l'acquisto di una abitazione.

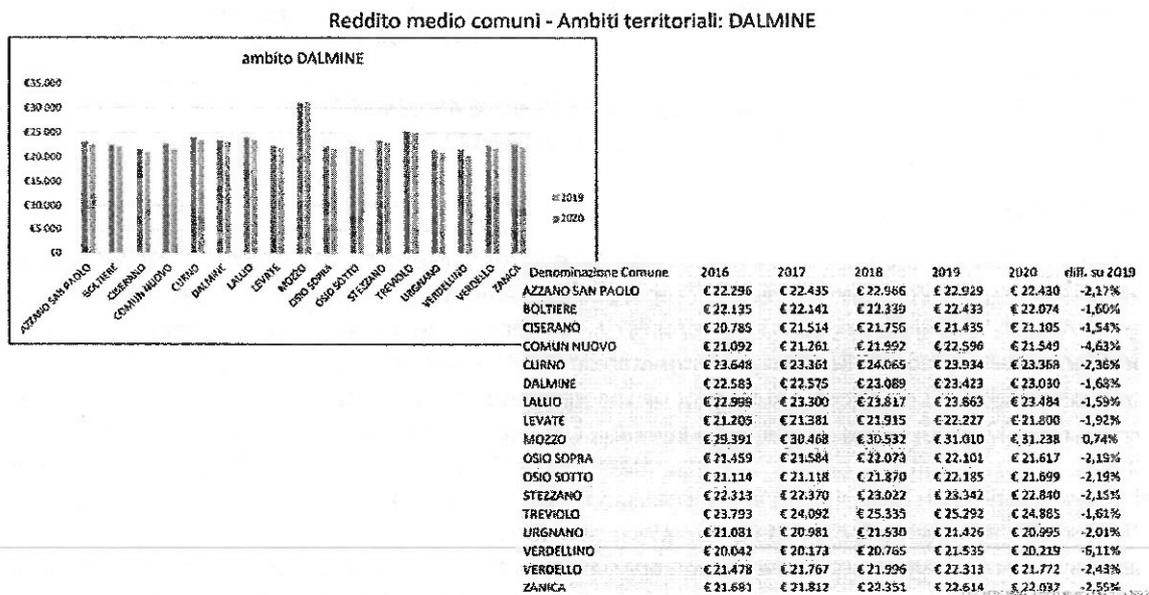
LA CONDIZIONE REDDITUALE

“Osservando il dato sulla distribuzione dei valori del reddito (lordo) pro capite (prima che intervengano eventuali forme di compensazione/redistribuzione), si può notare come le aree a maggiore concentrazione di ricchezza siano quelle di Bergamo città ed immediato intorno (*molti comuni degli Ambiti di Dalmine, Seriate, Isola e Bassa Val Imagna*) e, sempre rimanendo nel contesto di pianura, Treviglio. La provincia di Bergamo presenta un territorio mediamente più ricco rispetto alla media nazionale (la quasi totalità dei suoi Comuni ha un reddito lordo pro capite di circa 13.183 euro), sebbene non manchino forti differenze interne.

...

Il dato sulla distribuzione del reddito pro capite riesce a descrivere solo una parte della situazione socio-economica del territorio provinciale. Difatti se si osservano i divari nel reddito si può notare come questi siano più significativi nelle aree più ricche, ad indicare una peggiore distribuzione della ricchezza. Questo significa che nelle zone come l'Ambito di Bergamo, *gran parte di quello di Dalmine, Treviglio, Isola e Seriate* il 20% della popolazione più ricca possiede un reddito dalle 7 volte in su superiore rispetto al 20% della popolazione più povera.”⁵

Infatti osserviamo nel nostro Ambito che i Comuni corrispondenti all'area di Zingonia presentano valori di reddito procapite decisamente più bassi rispetto ai Comuni che si collocano a nord dell'Ambito.



I dati sulle dichiarazioni dei redditi 2020, che subiscono una generale riduzione rispetto alle annualità precedenti a causa del covid-19 (la riduzione media provinciale è del 2,54% rispetto al 2019), confermano un livello di reddito nei Comuni dell'Ambito superiore al valore medio provinciale: € 22.834,54 vs € 21.467,26 (+6,4%); i Comuni collocati più a sud dell'Ambito, area Zingonia più Comun Nuovo, Levate, Osio Sopra e Urgnano, presentano un livello di reddito inferiore alla media di Ambito e tre Comuni presentano un reddito medio più basso anche del valore provinciale (Ciserano, Verdellino e Urgnano).

Le difficoltà di reddito anche nell'Ambito di Dalmine sono evidenziate dal numero di richieste di sostegno che sono giunte ai servizi sociali comunali e all'Ambito in risposta alle misure specifiche attivate dallo Stato e dalla Regione.

⁵ Fonte: “Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo – Rapporto finale” – anno 2021. Ricerca realizzata dal Dipartimento di Sociologia e ricerca sociale dell'Università Bicocca di Milano e Fondazione Istituti Educativi di Bergamo.

La presenza di elementi di criticità attorno al reddito è evidenziata anche dal numero di richieste presentate dai cittadini dei Comuni per l'accesso alle diverse misure di sostegno al reddito messe in capo in questi anni, sia come risposta all'emergenza sanitaria degli anni 2020-2021, ma anche dalle misure più "ordinarie" (Reddito di Cittadinanza e sostegno affitti):

Reddito di cittadinanza:

	Nuclei familiari presi in carico	Destinatari (persone) prese in carico	Destinatari (persone) per interventi				
			Servizi socio-educativi	Orientamento, consulenza, informazione	Formazione per il lavoro	Supporto gestione economica	Supporto (salute)
2018	256	493	402	53	17	15	6
2019	40	100	75	18	2	5	0
2020	258	522	311	137	21	17	36
2021	330	479	297	121	22	16	23
2022	287	451	287	112	29	12	11
Totale	1171	2045	1372	441	91	65	76

N.B. Da evidenziare che molte delle situazioni prese in carico ogni anno, stante la natura del beneficio superiore ai 12 mesi, sono rimaste in carico anche l'anno/gli anni successivi.

Misura "Pacchetto famiglia" - 2020

Domande presentate ed istruite: n.986 - Contributi erogati: n.904 per € 472.314,06

Misura "Protezione famiglia" - 2021

Domande presentate ed istruite: n.1316 - Contributi erogati: n.472 per € 289.650,00

Contributi "buoni spesa":⁶

ODPDC n.658/2020: Numero contributi erogati: n.1.639 per € 484.645,00

DL 154/2020: Numero contributi erogati: n.1.232 per € 339.522,00

IL MERCATO DEL LAVORO

Riguardo al "Lavoro", da un'analisi tratta dall'*Osservatorio Mercato del lavoro - Settore Sviluppo della Provincia di Bergamo*, che ha pubblicato il report sull'andamento delle assunzioni e cessazioni in Provincia al terzo trimestre 2022 (ultimo dato disponibile) si evidenzia che da gennaio a settembre 2022, il lavoro dipendente in provincia di Bergamo è aumentato di 8.541 posizioni lavorative, risultato a saldo di 114.452 assunzioni e 105.911 cessazioni. Si tratta di un incremento occupazionale robusto che consolida la crescita avvenuta nel 2021 col rimbalzo dalla crisi sanitaria causata nel 2020 dal Covid. Il saldo positivo nei tre quarti dell'anno è maturato in un contesto di forte intensità dei flussi in entrata (+15,2% la variazione tendenziale delle assunzioni) e in uscita (+22,1% le cessazioni) dal mercato del lavoro. E in condizioni di perdurante difficoltà delle imprese nel reperimento di nuovo personale.

Il saldo del periodo luglio-settembre ha un segno positivo in tutte le aree territoriali della provincia (come sede di lavoro), anche se con valori assoluti più bassi rispetto al 2021; fa eccezione l'area di Romano di Lombardia, in ulteriore crescita (da +1.127 a +1.669) grazie a una dinamica tendenziale ancora brillante (+22,2%) delle assunzioni. L'area intorno al capoluogo registra un saldo ampiamente positivo (+2.128), ancor più, in termini relativi, le zone di Treviglio (+1.475) e di Grumello del Monte (+899).

Tenendo conto del risultato dei primi nove mesi e delle prospettive della congiuntura economica, si può prevedere che il 2022 chiuderà, nonostante la dinamica degli ultimi mesi e il peggioramento delle aspettative, con una crescita media ancora consistente dell'occupazione dipendente in provincia.

Gli aspetti più significativi delle tipologie contrattuali dell'ultimo periodo possono sintetizzarsi in tre osservazioni: i) la gran parte degli ingressi avviene, come sempre, con rapporti temporanei, ma crescono maggiormente le cessazioni per fine termine o a conclusione delle missioni degli interinali; ii) continuano ad aumentare le trasformazioni contrattuali dal tempo determinato al tempo indeterminato (raddoppiate tra gennaio e settembre 2022 rispetto allo stesso periodo del 2021), confermando la scelta di molte imprese di

⁶ Calcolati su n.10 Comuni dei 17 dell'Ambito

stabilizzare il personale già formato; iii) resta sempre alto il livello (in via di normalizzazione nell'anno in corso tra i rapporti a tempo indeterminato) delle dimissioni volontarie e aumentano, ma con numeri contenuti, i licenziamenti per crisi aziendale.

La variazione occupazionale è positiva in tutti i macrosettori ma in decelerazione. Nell'industria si scorge un rallentamento netto dall'inizio dell'anno della dinamica degli addetti nei settori a più alta intensità energetica. Le costruzioni continuano ad assicurare un contributo, diretto e indiretto, all'occupazione, meno intenso rispetto ai trimestri precedenti. Nel terziario c'è grande eterogeneità con segni di indebolimento nel commercio e in alcuni servizi più sensibili al ciclo dei consumi e dinamiche più positive nei servizi professionalmente avanzati alle imprese e nella logistica. Nel corso degli ultimi anni si conferma una tendenziale polarizzazione tra ingressi permanenti nelle professioni medio-alte e assunzioni temporanee nelle professioni meno qualificate, con il rischio di accentuare il dualismo del mercato del lavoro (e disparità nelle dinamiche delle retribuzioni). Anche a Bergamo, secondo dati di fonte INPS, lo stock dei lavoratori dipendenti "standard" - con contratto a tempo indeterminato, a tempo pieno e per l'intero anno - pur pesando percentualmente (53%) nel 2021 più che in Italia (43,9%), registra una continua discesa dalla quota del 2008 (58,6%). Tra gennaio e settembre 2022 il recupero degli ingressi femminili è risultato (+20,3% tendenziale) superiore per il secondo anno consecutivo a quello maschile (+11,9%) e con un incremento notevole tra le donne di assunzioni e contributo occupazionale netto del tempo pieno rispetto al part time. Gli ingressi dei giovani non ancora trentenni sono aumentati ancora (+14,5%) dopo il rimbalzo dell'anno scorso e valgono il 41% delle assunzioni. Va ricordato che alla fine dell'anno scorso, secondo dati di fonte INPS, lo stock dei dipendenti con meno di 30 anni era risalito a Bergamo ben oltre (+6,3%) i livelli pre-Covid del 2019, con una dinamica nettamente superiore alle medie di Italia e Lombardia. Cresce nei nove mesi del 2022 anche la quota degli stranieri sulle assunzioni (28,1%) e il loro contributo a quasi la metà del saldo occupazionale.

Tutti questi dati evidenziano nel complesso una situazione occupazionale molto positiva, di netto miglioramento, nonostante qualche rallentamento, rispetto alle difficoltà occupazionali del 2020 per l'emergenza sanitaria.

A conferma di quanto sopra il tasso di disoccupazione in provincia di Bergamo è pari al 3,5%, rispetto al dato regionale del 6% e nazionale del 9,7%, risultando la seconda provincia d'Italia con il tasso di occupazione più basso⁷ (dati Istat anno 2021).

Se il panorama della situazione locale in tema di lavoro, rispetto ad altre aree geografiche, non presenta elementi di allarme, è innegabile tuttavia che lo strumento lavoro rappresenta soprattutto per alcune fasce della popolazione, quella più fragile, ancora un aspetto di criticità, evidenziato anche dai numeri delle persone che si sono rivolte ai servizi lavoro dell'Ambito:

Equipe Inserimento lavorativo (svantaggio certificato): gli utenti seguiti nel 2022 sono stati n.61, di cui n.16 si sono concretizzati in assunzioni e n.4 in tirocinio;

Il "progetto lavoro" di accompagnamento all'occupabilità nell'anno 2022 ha interessato circa 100 persone, di queste il 50% viene poi concretamente coinvolto nelle azioni del progetto; le candidature proposte alle aziende sono state n.15, n.5 si sono trasformate in assunzione e n.3 in tirocini. Sono stati realizzati anche n.2 gruppi di gestione delle emozioni.

Nel corso del triennio 2020-2022 L'Ambito territoriale ha gestito anche un progetto sperimentale (progetto "Direzione lavoro") finalizzato all'accompagnamento socio-lavorativo di situazioni di fragilità, che ha evidenziato, al di là dei numeri delle situazioni coinvolte (n.34) la necessità di predisporre specifici interventi di supporto socio-educativo, data la fragilità di queste categorie di persone, in cui il coinvolgimento in percorsi di autonomia non è semplice, ma va adeguatamente progettato e strutturato.

IL MERCATO IMMOBILIARE

La provincia di Bergamo nella regione Lombardia ha una popolazione di 1.092.302 abitanti. Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Bergamo, Treviglio, Stezzano, Seriate, Casazza, Dalmine, Alzano Lombardo, Albino, Romano di Lombardia.

⁷ La provincia con il tasso di disoccupazione più basso è Pordenone (3,3%)

Dal punto di vista del numero di immobili offerti, circa il 11% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa provincia.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 26% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.995 €/m².

La provincia di Bergamo nel 2022 ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.455 €/m² (in media in tutta la provincia).

Il prezzo medio degli appartamenti nella provincia non è uniforme tra i diversi comuni, anche se nella maggioranza dei casi ha un prezzo compreso tra 1.225 €/m² e 1.690 €/m².

Da notare che l'andamento dei costi medi al metro quadro ha avuto un andamento decrescente negli anni 2014-2020 (il valore più basso si è verificato a maggio 2020: € 1.434/m²) per poi fluttuare attorno a un valore di € 1.460/m²:

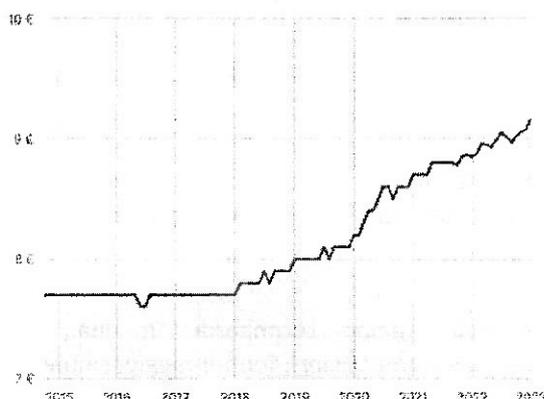
Anno (dicembre)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Costo €/m ²	€ 1.701	€ 1.657	€ 1.627	€ 1.548	€ 1.403	€ 1.458	€ 1.454	€ 1.445	€ 1.466



Da sottolineare che a Gennaio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.471 al metro quadro, con un aumento del 1,38% rispetto a Gennaio 2022 (1.451 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Bergamo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di € 1.471 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.445 al metro quadro.

Andamento inverso hanno avuto i costi di locazione dove a partire dal 2018 si assiste ad un continuo incremento del costo medio degli affitti in Provincia di Bergamo:

Anno (dicembre)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Costo €/m ²	€ 7,70	€ 7,90	€ 8,10	€ 8,60	€ 8,87	€ 9,08



A Gennaio 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 9,16 al mese per metro quadro, con un aumento del 3,50% rispetto a Gennaio 2022 (€ 8,85 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Bergamo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di € 9,16 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2021: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 8,70 al mese per metro quadro.

A fronte di un prezzo medio provinciale degli appartamenti a gennaio 2023 di € 1.471 €/m², i Comuni dell'Ambito presentano una situazione diversificata: i Comuni della cintura di Bergamo (Azzano San Paolo, Curno, Lallio, Mozzo, Stezzano, Treviolo) presentano un valore di vendita superiore alla media provinciale, in alcuni casi anche in misura significativa; i Comuni dell'area Zingonia e Urgnano evidenziano invece valori inferiori alla media; gli altri Comuni si collocano attorno al valore medio (Dalmine, Osio Sotto, Zanica).

In merito ai costi di locazione, a fronte di un valore medio provinciale di 9,16 €/m², soltanto quattro Comuni evidenziano un costo al superiore a € 9,00 (Dalmine, Osio Sotto, Treviolo e Zanica), per tutti gli altri i valori sono inferiori alla media provinciale; sei Comuni presentano costi inferiori a 8,00 €/m² (Ciserano, Lallio, Levate, Urgnano, Verdellino e Verdello).

Se per alcuni Comuni, prezzi "alti" o "bassi" di vendita e affitto risultano coerenti (Treviolo superiori alla media e Ciserano, Urgnano, Verdellino e Verdello inferiori), in diversi a fronte di prezzi di vendita "alti" corrispondono valori di affitto contenuti o in media (Azzano San Paolo, Curno, Mozzo, Stezzano), mentre in altri a costi di vendita inferiori o in media corrispondono valori di affitto più alti (Dalmine, Osio Sotto, Zanica).

Forse in questi ultimi casi incide il fatto che si tratta di Comuni i cui sono presenti diversi servizi, si pensi alla sede del Distretto (Dalmine e Zanica) o all'Ospedale di Zingonia (Osio Sotto), e in particolare a Dalmine la presenza dell'Università, e la conseguente richiesta di alloggi temporanei per studenti.

<i>Comune</i>	<i>vendita</i>	<i>affitto</i>
AZZANO SAN PAOLO	€ 1.885/m ²	€ 8,5 /m ² /mese
BOLTIERE	€ 1.371 /m ²	€ 8,74/m ² /mese
CISERANO	€ 1.217/m ²	€ 7,93/m ² /mese
COMUN NUOVO	€ 1.646 /m ²	€ 8,21/m ² /mese
CURNO	€ 1.683 /m ²	€ 8,44 /m ² /mese
DALMINE	€ 1.389 /m ²	€ 9,26/m ² /mese
LALLIO	€ 1.601 /m ²	€ 7,99/m ² /mese
LEVATE	€ 1.368 /m ²	€ 7,41/m ² /mese
MOZZO	€ 1.970 /m ²	€ 8,55/m ² /mese
OSIO SOPRA	€ 1.567 /m ²	€ 8,26/m ² /mese
OSIO SOTTO	€ 1.490 /m ²	€ 9,3 /m ² /mese
STezzANO	€ 1.757 /m ²	€ 8,65 /m ² /mese
TREVIOLo	€ 2.062/m ²	€ 9,78 /m ² /mese
URGNANO	€ 1.312/m ²	€ 7,59/m ² /mese
VERDELLINO	€ 1.146/m ²	€ 6,47/m ² /mese
VERDELLO	€ 1.263/m ²	€ 7,56/m ² /mese
ZANICA	€ 1.498 /m ²	€ 9,04/m ² /mese

Elementi di criticità nel reperire e mantenere un alloggio possono essere quindi ricondotte anche al fatto che “I dati mostrano la presenza di Comuni con valori di compravendita al metro-quadro molto elevati nelle zone più centrali della provincia. In particolare Bergamo (l'intero Ambito) e i comuni confinanti, soprattutto se collocati lungo le principali infrastrutture di trasporto (autostradale e ferroviario) come l'A4, che attraversa la parte inferiore dell'Ambito di Bergamo e *quella superiore di Dalmine*, oltre a porzioni di Seriate e Grumello. ... Un'immagine analoga è offerta dal dato sul costo medio al metro quadro delle abitazioni in locazione: ancora una volta si nota una concentrazione di alti valori nell'area centrale della provincia (Bergamo-Dalmine-Treviglio-Seriate)”⁸

ATTRATTIVITA' DEL TERRITORIO

Il territorio continua a presentare una attrattività interessante, sia in termini stabili (la popolazione è passata in 15 anni da 126.083 a 144.987 abitanti: + 15%), sia in termini giornalieri/temporanei (pendolarismo/spostamenti) per motivi lavorativi (significativo numero di imprese di grandi dimensioni), commerciali (presenza dei parchi commerciali di Curno e Stezzano) e scolastici (polo scuole superiori e universitario a Dalmine). I Comuni che presentano un indice di attrazione, che misura la porzione di spostamenti in entrata nel Comune per motivi di studio e lavoro rispetto al totale degli spostamenti, di livello “alto” sono n.4 e “medio-alto” n.9⁹.

Soprattutto si evidenzia la particolare attrattività del Comune di Dalmine in termini di richiesta di alloggi temporanei a causa della presenza dell'Università di Ingegneria, che attrae moltissimi studenti anche di fuori provincia.

Tale aspetto ha portato alla realizzazione alcuni anni fa di una “Casa dello studente” con n.30 alloggi, ma se si considera l'ampliamento previsto dell'Università i prossimi anni e prevedibile una domanda abitativa per studenti universitari importante.

SPUNTI/INDICAZIONI PER LA FUTURA PROGRAMMAZIONE

Gli elementi descrittivi sopra illustrati permettono di evidenziare alcuni elementi utili ai fini del presente Piano e che andranno rapportati anche alle evidenze della domanda abitativa rappresentata nella seconda parte:

- 1) Innanzitutto un dato generalizzato di riduzione della numerosità della composizione dei nuclei famigliari, e all'interno di questa dinamica l'aumento significativo di nuclei famigliari composti da una sola persona anziana (che spesso vive in ampi alloggi che fino a qualche anno prima hanno ospitato diverse più persone);
- 2) L'elevato numero di persone disabili presenti nell'Ambito e dunque tutta la problematica del “Dopo di Noi” da affrontare in connessione con i servizi sociali;
- 3) La presenza di un numero significativo di stranieri nei Comuni afferenti all'area di Zingonia, nuclei famigliari generalmente con minori risorse a disposizione e che trovano spesso una soluzione abitativa in affitto; se si considera che tale area presenta anche livelli reddituali inferiori alla media di Ambito, si tratta di un segmento di domanda che presenta quindi diversi elementi di “fragilità” e poca “stabilità” dell'abitare, anche in relazione alla tendenza in aumento degli affitti;
- 4) La presenza a Dalmine del Polo Universitario che esercita un'attrazione importante di studenti, la maggior parte dei quali sono pendolari giornalieri ma diversi, provenienti da fuori provincia, con esigenze residenziali;

⁸ Fonte: “Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo – Rapporto finale” – anno 2021. Ricerca realizzata dal Dipartimento di Sociologia e ricerca sociale dell'Università Bicocca di Milano e Fondazione Istituti Educativi di Bergamo.

⁹ Fonte: “Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo – Rapporto finale” – anno 2021. Ricerca realizzata dal Dipartimento di Sociologia e ricerca sociale dell'Università Bicocca di Milano e Fondazione Istituti Educativi di Bergamo.

2. IL QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE

LA DOMANDA ABITATIVA

La grave crisi economica che ha coinvolto e sta ancora coinvolgendo il nostro paese, unitamente poi all'emergenza sanitaria, ha avuto ripercussioni importanti sulla tematica casa. Se è vero che il "blocco" degli sfratti, deciso nell'ambito delle misure di sostegno per far fronte alle difficoltà portate dalla pandemia, ha evitato l'esplosione di una situazione particolarmente critica, si osserva l'emergere di una diversificata domanda di alloggio da parte di una pluralità di soggetti che vanno oltre i tradizionali utenti dei servizi sociali. Si tratta di un insieme di persone e famiglie per le quali mantenere una propria abitazione risulta sempre più difficile, ad esempio per uno dei seguenti motivi:

- Impossibilità a mantenere in essere la propria proprietà immobiliare perché le mutate condizioni economiche e finanziarie della famiglia (perdita del lavoro, situazioni di cassa integrazione o simili, crisi dell'attività artigiana o commerciale condotta direttamente, ecc.) portano a non avere più le risorse necessarie al rimborso delle rate del mutuo contratto in sede di acquisto della propria abitazione;
- Il lievitare dei costi di mantenimento della propria abitazione e dei servizi correlati (maggiore costo del riscaldamento, delle spese condominiali, ecc.);
- La precarietà della famiglia spesso determina la necessità di un nuovo alloggio per uno dei due coniugi con una dilatazione, in un contesto di difficoltà umana già rilevante, di difficoltà finanziarie per sostenere la nuova situazione creatasi;
- Dilatazione di situazioni di donne sole che debbono farsi carico di figli minori senza alcun supporto da parte del proprio partner od ex partner.

A fronte di un dato generale di difficoltà delle famiglie a sostenere i costi del mercato, è possibile articolare la domanda abitativa in due macroaree di intervento, riprendendo l'articolazione proposta dal Piano Regionale dei servizi abitativi 2022-2024:

- l'area *del disagio abitativo* che possiamo individuare nei nuclei con un livello basso di ISEE che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici o sono destinatari dei contributi per l'affitto;
- l'area *della difficoltà abitativa* che possiamo individuare nei nuclei familiari che, anche temporaneamente, faticano ad affrontare i costi del mercato e che, di norma, sono destinatari dei contributi per l'affitto o fruiscono degli alloggi dei Servizi Abitativi Sociali (*housing sociale*).

Tale schematizzazione, in realtà, può essere presentata in maniera più articolata.

Nell'area del disagio possono presentarsi:

- casi di vera e propria *emarginazione*, che emerge fortemente in alcune aree di indigenza, presenti nei servizi abitativi pubblici, dove il bisogno della casa fa parte di un problema più complessivo di soddisfacimento dei bisogni primari. In questo contesto, sembrerebbero più indicate iniziative in sinergia con le politiche sociali territoriali, ad esempio specifiche misure quali *l'housing first*, in cui sono determinanti i percorsi di inclusione;
- aree di *disagio più lieve*, soprattutto per i nuclei familiari, con un ISEE di poco al di sotto del tetto massimo per l'accesso ai SAP. In particolare, questa nuova "area grigia", ha da una parte una rilevante difficoltà nell'affrontare i canoni di mercato, e di norma non riesce a "scalare" la graduatoria dei bandi SAP.

Nell'area della difficoltà, al cui bisogno risponde anche il sistema dei soggetti dell'*housing sociale*, possono presentarsi nuclei familiari che, a fronte di cadute di reddito, rischiano un serio arretramento nell'area del disagio.

In questo senso, la risposta a quest'area di bisogno assume una valenza strategica perché rappresenta una doppia "sfida":

1. per i soggetti dell'*housing sociale* che sono chiamati a dare un riscontro ad una domanda potenzialmente critica;
2. per i soggetti istituzionali che sono chiamati a prendere in considerazione il "costo sociale" affrontato anche da soggetti economici non pubblici.

In questo quadro, come evidenziato, a fronte di una domanda abitativa così complessa è necessario che la risposta sia articolata e quanto più integrata con altre politiche territoriali e con le scelte degli Enti locali, coinvolgendo attivamente anche tutti i soggetti non pubblici.

La domanda abitativa dell'area del disagio abitativo

Con l'entrata a regime della l.r. 16/2016 e del regolamento regionale n. 4/2017, a partire dal secondo semestre dell'anno 2019, gli enti proprietari di servizi abitativi pubblici del territorio lombardo hanno avviato l'emanazione degli Avvisi Pubblici articolati per Ambiti territoriali.

L'Ambito Territoriale di Dalmine nel periodo 2019 – 2022 ha emanato n. 4 Avvisi pubblici, con questi dati di sintesi.

Avviso	Avviso	N° alloggi assegnabili	N° domande presentate	Di cui indigenti	% alloggi/domande
Anno 2019	Prot.n.1020 in data 23/09/2019	n.16	n.313	n.139	5,1%
Anno 2020	Prot.n. 2180 in data 28/02/2020	n.17	Avviso annullato		
Anno 2021	Prot.n.3020 in data 27/02/2021	n.38	n.653	n.188	5,8%
Anno 2021	Prot.n.5481 in data 10/05/2022	n.38	n.585	n.195	6,5%
Anno 2022	Prot.n.5560 in data 16/11/2022	n.12	n.251	n.86	4,8%

Dai dati di cui sopra si evidenzia come il numero degli alloggi assegnabili, rispetto alle domande, copra un bisogno in media attorno 5,5%; ad ulteriore conferma di un'offerta di alloggi SAP fortemente insufficiente rispetto alle richieste/necessità.

Allo scopo di focalizzare alcune prime evidenze, è stata effettuata un'analisi delle domande presentate nel corso dell'anno 2021, con l'Avviso pubblico prot.n.3020/2021:

Totale domande presentate e analizzate	Età del richiedente				ISEE familiare			
	23-35	35-50	51-64	65 e oltre	0-3.000	3.001-7.500	7.501-15.000	Oltre 15.001
n.316	n.55	n.155	n.80	n.24	n.92	n.146	n.50	n.3

Domande presentate da persona sola	Domande presentate da famiglia monogenitoriale	Domande presentate da altre famiglie	Richiedente occupato	Richiedente disoccupato	Situazioni di sfratto	Presenza di particolari situazioni socio-sanitarie		
						Invalità/disabilità	Non autosufficienza	altro
n.76	n.30	n.208	n.135	n.136	n.28	n.68	n.6	n.53

Sebbene i dati non siano corrispondenti a tutte le domande presentate, mancando i dati di alcuni Comuni e di Aler (vedi allegato 1) e considerate alcune imprecisioni nella raccolta, è tuttavia possibile effettuare alcune considerazioni utili a fornire indicazioni in merito alla domanda abitativa nell'Ambito.

In primo luogo riguardo all'età dei richiedenti la classe più rappresentata è quella dei 35-50 anni (pari alla metà delle domande presentate), mentre la classe dei "pensionati", che fino ad alcuni anni fa era particolarmente numerosa, risulta ora abbastanza contenuta (7,5%).

Il numero delle famiglie indigenti, con ISEE inferiore a € 3.000, rappresentano il 29,1%; mentre chi presenta un ISEE tra € 3.000 – € 7.500 sono 46,2%: i tre quarti dei richiedenti presentano quindi un ISEE "basso"; vi è comunque un 25% di richiedenti che presentano un ISEE superiore a € 7.500, che realisticamente non accederanno mai ad un alloggi SAP, e per i quali vanno ipotizzati interventi diversi di sostegno.

Un quarto delle richieste è rappresentato da nuclei familiari con un solo componente e ci sono anche n.30 famiglie monogenitoriali; queste ultime vanno considerate in relazione a ben il 40% di famiglie che presentano particolari situazioni socio-sanitarie.

Le situazioni di sfratto sono n.28 (8,8%).

Un dato interessante è che le domande analizzate si suddividono esattamente a metà tra chi presenta un richiedente disoccupato e chi occupato.

Questa breve analisi da una parte conferma la presenza di una fascia di disagio abitativo importante, caratterizzata da bassi redditi, associati quasi sicuramente ad una situazione di disoccupazione e problematiche di tipo familiare (nuclei monogenitoriali), socio-sanitarie o sfratto; dall'altra anche la presenza di un discreto numero di situazioni con ISEE non bassissimi, legati alla presenza di una occupazione, e forse in assenza di particolari situazioni problematiche, dove l'intervento potrebbe essere più quello di un sostegno al reddito ed un accompagnamento ad un processo di progressiva autonomia abitativa.

Le indicazioni di cui sopra sottolineano alcune differenze rispetto agli assegnatari attuali degli alloggi SAP, a dimostrazione di una domanda che sta cambiando. I dati raccolti presso i Comuni e Aler in attuazione delle Linee guida regionali permettono infatti una analisi degli assegnatari degli alloggi SAP nell'Ambito di Dalmine (si veda l'allegato 2), in cui si evidenzia¹⁰:

- le famiglie che occupano alloggi SAP sono per il 43% nuclei di un solo componente (rispetto alle domande del bando 2021 che sono state il 24%)
- i nuclei con componenti di oltre 65 anni che occupano gli alloggi SAP sono il 51,3%, a fronte di una percentuale di nuove domande di ultrasessantacinquenni del 7,5%
- la percentuale delle famiglie che occupano alloggi SAP con un reddito basso è leggermente superiore a chi fa domanda; nel primo caso è l'80% degli assegnatari, nel secondo caso il 75% delle richieste.

L'area del disagio abitativo non è rappresentata unicamente dai nuclei familiari che fanno richiesta di case popolari, ma anche da tutta una fascia di persone in situazioni di fragilità, dove accanto ad un bisogno di casa si affiancano anche altre fragilità sociali.

Un osservatorio di tale tipologia di persone è dato dagli inserimenti presso il Nuovo Albergo Popolare-Opera Bonomelli di Bergamo, con cui da anni l'Ambito ha sottoscritto una convenzione per l'accoglienza di persone adulte maschi che necessitano di una risposta abitativa e di un sostegno sociale.

Nel corso del triennio 2019-2021 i soggetti inseriti sono stati n.36; significativa la presenza di problematiche legate all'alcool e di disagio psichico; n.26 sono state ospitate in strutture di tipo comunitario con supporto educativo; molte di queste persone dimesse dal NAP hanno trovato una collocazione presso altre strutture socio-educative.

Sebbene i numeri siano contenute, e senza dubbio necessario riservare un'attenzione a queste situazioni, che senza un concreto supporto sociale difficilmente riusciranno a trovare una risposta abitativa in modo autonomo.

La domanda abitativa dell'area della difficoltà abitativa

Uno strumento per indagare l'area della difficoltà abitativa è rappresentata dalle misure per sostenere le famiglie in affitto sul mercato libero, in difficoltà anche per l'emergenza sanitaria covid-19; misure gestite dall'Ambito (Interventi per l'emergenza abitativa e Misura Unica del Fondo per la locazione) e dai Comuni ad alta densità abitativa (Fondo per la morosità incolpevole).

Erogazione contributi sostegni affitto – Ambito:

MISURA	Richiedenti	Beneficiari	Lista d'attesa	Risorse assegnate/erogate
DGR 2065/2019 ¹¹ - Emergenza abitativa	n.16	n.16		€ 21.649,00
DGR 3008/2020, DGR 3222/2020 e DGR 3664/2020 Misura unica 2020 – Emergenza Covid	n.576	n.507	n.69	€ 735.652,72 ¹²
DGR 4678/2021 Misura unica 2021 – Emergenza Covid	n.62	n.62		€ 83.217,47 ¹³
DGR 5324/2021 – Misura unica 2021 – Emergenza Covid integrazione	n.449	n.366	83	€ 530.170,00 ¹⁴

¹⁰ Al netto di una certa imprecisione dei dati comunicati

¹¹ Le risorse sono state gestite anche in annualità successive al 2019 e in parte utilizzate ad integrazione della Misura Unica 2021

¹² Comprensivo di residui Misure emergenza abitativa 2018 e residui comunali morosità incolpevole trasferiti all'Ambito

¹³ Comprensivo di residui Misure emergenza abitativa 2019

¹⁴ Comprensivo di residui Misure emergenza abitativa 2019

DGR 6491/2022 ¹⁵ - Misura Unica 2022	n.31	n.27		€ 37.767,00
DGR 6970/2022 - Misura Unica 2022 integrazione	n.562	n.402 ¹⁶		€ 604.038,00 ¹⁷
TOTALE	n.1696	n.1380		€ 2.012.494,19

Negli ultimi 4 anni le risorse a sostegno dell'affitto gestite dall'Ambito sono state più di 2 milioni di euro, una somma importante che ha permesso di erogare, a fronte di n.1.696 richieste, n.1.380 contributi (82,4%), in media di € 1.500/anno. Sicuramente diversi nuclei famigliari sono stati beneficiari del contributo per più annualità e questo evidenzia un numero significativo di nuclei famigliari in difficoltà nel sostenere i canoni d'affitto.

Per conoscere maggiormente le caratteristiche di questi nuclei famigliari sono state analizzate le richieste ammissibili (n.538) tra quelle presentate, del bando affitti misura unica 2020 (allegato 3): l'età prevalente dei richiedenti è 35-50 anni (54,3%), si tratta di un'età centrale anche come potenzialità di occupazione; interessante il dato del 20% di richiedenti con età 20-35 anni, che evidenzia una criticità anche in fasce della popolazione "giovane". Se il maggior numero di richiedenti presenta un ISEE inferiore a € 7.500,00 il numero di coloro che hanno un ISEE tra 7.500-15.000 è comunque pari al 25%. Le persone sole sono il 10%, le famiglie monogenitoriali il 12,5%, le restanti, quindi genitori con figli, sono 77,5%. Da sottolineare che la misura è stata gestita nel corso del 2020, l'anno della pandemia da covid-19 e quindi il numero di coloro che presentano una riduzione di reddito connessa al covid sono il 63% delle domande presentate.

I dati di cui sopra evidenziano un'area di difficoltà non marginale, che tuttavia se sostenuta nel pagamento dell'affitto riesce a "reggere" e a non scivolare in una situazione peggiore. Un'area "grigia" e fragile, nei cui confronti andrebbero pensate azioni sia economiche ma anche di prevenzione e sostegno nella gestione della propria situazione abitativa.

Morosità incolpevole

Un altro dato espressione della domanda abitativa è rappresentato dalle situazioni di morosità incolpevole gestite dai Comuni ad alta densità abitativa (Dalmine, Azzano San Paolo, Curno e Verdellino), attraverso l'assegnazione di specifiche risorse regionali finalizzate in tal senso.

Dai dati restituiti dai Comuni interessati sono stati erogati negli anni 2020 e 2021: € 68.139,14 a favore del Comune di Dalmine, € 70.687,22 a favore del Comune di Curno e € 65.056,42 a favore del Comune di Azzano San Paolo; nel 2022 non sono stati erogati fondi.

Elemento rilevante di questi fondi è l'estrema difficoltà di utilizzo secondo i criteri stabiliti dalle DGR; infatti tutti e tre i Comuni, salvo una piccola quota a residuo per il contrasto alla morosità incolpevole, hanno utilizzato i fondi assegnati, previa autorizzazione della Regione, per l'erogazione di contributi a sostegno dell'affitto per situazioni generiche, ad integrazione/complementarietà dei fondi gestiti dall'Ambito.

La misura richiede una fattiva collaborazione dei proprietari, che a fronte di situazioni già molto compromesse, con sfratto esecutivo, non manifestano disponibilità in tal senso.

Quanto sopra riconferma la necessità di mettere in atto dispositivi che permettano di intercettare le situazioni problematiche prima che si arrivi a "punti di non ritorno", difficili poi da gestire.

La domanda abitativa espressa dai servizi sociali dei Comuni e da altri soggetti

Nel mese di novembre 2021, con aggiornamento a febbraio 2022, l'Ambito Territoriale ha avviato una ricognizione presso i Comuni e presso altri soggetti per conoscere i bisogni che vengono evidenziati dai servizi e dalle persone, così come approfondire le tipologie di famiglie che presentano oggi un bisogno di casa, oltre ai numeri quantitativi di coloro che hanno fatto richiesta di alloggio SAP o contributo sostegno affitto.

Tale rilevazione, seppur parziale¹⁸, permette di far emergere alcuni aspetti particolari di bisogno abitativo meritevoli di attenzione.

¹⁵ Le risorse sono state utilizzate per lo scorrimento della graduatoria approvata con DGR 4678/2021 e DGR 5324/2021

¹⁶ Dato presunto in base ai fondi disponibili per contributo di € 1.500 a domanda

¹⁷ A queste risorse si aggiungono € 99.200,00 destinati a finanziare due misure complementari, di cui si sta attendendo assenso da parte di Regione

¹⁸ Hanno risposto n.13 Comuni sui 17 dell'Ambito

Dai dati raccolti i Comuni hanno gestito nel corso del quadriennio 2019-2022 più di n.500 situazioni legate alla problematica dell'abitare, di cui bel 119 sfratti, con una media di n.127 situazione gestite ogni anno e n.30 sfratti all'anno:

	Numero	di cui sfratti
anno 2019	124	32
anno 2020	112	13
anno 2021	127	29
anno 2022	148	45
<i>Totale</i>	511	119

I bisogni principali espressi dai servizi sociali in merito alla tematica "casa" riguardano:

- la necessità di supportare le famiglie con provvedimenti esecutivi di rilascio alloggi;
- un aumento di situazioni di sfratto di nuclei familiari che non hanno le caratteristiche per accedere al mercato privato; si registra inoltre un numero di alloggi pubblici non adeguato a soddisfare la domanda;
- la necessità di leggere il disagio abitativo in relazione al tema del lavoro (spesso a termine) e della capacità reddituale per le categorie in condizioni lavorative e della relativa capacità di gestione finanziaria di un budget;
- la necessità da parte dei servizi di intercettare le situazioni critiche prima dell'"emergenza" con scadenze spesso ravvicinate rispetto ad un possibile sfratto;
- preoccupa l'aumento degli affitti nel mercato privato a fronte di redditi spesso medio-bassi;
- la situazione degli alloggi all'asta, in particolare afferente al territorio di Zingonia, dove ci sono diversi nuclei famigliari nei quali vi è estrema fragilità e poca capacità di rientrare in abitazioni nel mercato privato;
- l'esigenza per molte famiglie di disporre di affitti "calmierati" o con canone moderato;
- l'opportunità di un supporto economico temporaneo che può rappresentare una soluzione, in attesa di una attivazione diretta delle persone;
- molte delle situazioni in carico ai Servizi Sociali si trovano in una situazione di sfratto o vendita all'asta, per responsabilità imputabili al nucleo e non necessariamente alla crisi economica o all'emergenza sanitaria (es. cattiva gestione delle risorse economiche; non ricerca di un'occupazione, ecc.);
- è necessario strumentare i Servizi Sociali nella gestione di queste situazioni, con nuovi strumenti, conoscenze e competenze;
- diversi nuclei familiari vivono in alloggi inidonei e a volte insalubri, ma che non segnalano la propria situazione per paura di perdere l'unica soluzione abitativa sostenibile o per timore di un intervento dei Servizi Sociali che divida il nucleo;
- persone, anziane o con fragilità, che vivono in abitazioni non più idonee alla loro situazione personale: presenza di barriere architettoniche, necessita di contesti più tutelanti, ridotte capacità di gestione di una abitazione ma non tali da necessitare di una residenzialità in struttura;
- persona adulta con fragilità che vive per strada, perché allontanati dal proprio nucleo familiare e non collaborante con i servizi;
- coniugi con figli adulti che si separano dopo molti anni di matrimonio e dove la donna, spesso inoccupata, non è in grado di sostenere l'onere di un nuovo alloggio;
- la carenza di unità abitative a canoni contenuti da assegnare;
- la criticità rappresentata dalle famiglie monoreddito, per la maggior parte straniere, con numerosi figli minorenni a carico, dove la mancanza di rinnovo di contratti di lavoro a tempo determinato e la difficoltà di ricollocarsi nel mondo lavorativo determinano il dissesto economico familiare;
- gli alloggi pubblici messi a disposizione nei bandi sono sempre di un numero esiguo e del tutto insufficiente rispetto al bisogno. Le famiglie numerose sono particolarmente penalizzate nei bandi pubblici di assegnazione degli alloggi in quanto la maggior parte degli alloggi a disposizione sono di metrature assai ridotte e quindi non idonee ad ospitare tali nuclei;

- trovare casa risulta particolarmente difficile per le famiglie straniere in quanto i proprietari di casa, scottati da numerose esperienze negative, non sono disponibili e non si fidano ad affittare a stranieri, indipendentemente dalla loro situazione lavorativa o dal possesso di una caparra iniziale;
- difficilmente arriva al Comune richiesta di aiuto sul tema dell'abitare da parte di famiglie italiane;
- Gli accordi con i proprietari di casa richiedono una sorta di garanzia e non solo di natura economica, ma anche di sostanziale capacità di sostenere gli impegni presi circa tempi, regole varie ecc. da parte degli inquilini; diversi proprietari preferiscono lasciare sfitti i propri alloggi per "economia di fatiche relazionali, di scambi e contrattazioni che sono spesso necessarie quando si affitta un immobile" ...
- la gestione degli alloggi SAP va ripensata in termini di maggiore professionalità ed efficacia, dedicando a tale azione risorse specifiche ed adeguatamente competenti a gestire aspetti trasversali legati alla mobilità delle persone assegnatarie, alla promozione della temporaneità delle assegnazioni (nella logica della casa come servizio fatta propria dalla L.R. 16/2016), al mantenimento degli alloggi in condizioni di abitabilità, alla gestione di dinamiche relazionali e di accompagnamento, alla capacità di tenere insieme aspetti amministrativi, sociali e tecnici.

L'OFFERTA ABITATIVA

A fronte di una domanda abitativa importante e diversificata, come sopra indicato, l'offerta in termini di risposte a tali bisogni, seppur non esaurente a soddisfare tutte le richieste, risulta nell'Ambito di Dalmine particolarmente significativa e articolata. Tale offerta ricomprende il patrimonio pubblico SAP, le unità abitative di housing dell'Ambito, la gestione delle misure di sostegno all'affitto e gli interventi promossi dai Comuni.

I servizi abitativi pubblici

Il patrimonio abitativo pubblico destinato ai servizi abitativi nell'Ambito Territoriale di Dalmine è costituito da n.1.082 unità abitative, di cui n.1.062 destinate a SAP, n.18 a servizi abitativi sociali e n.2 a servizi transitori; delle 1.062 unità destinate a SAP, n.430 sono di proprietà di ALER e n.632 di proprietà dei Comuni; i n.18 alloggi SAS (a canone concordato) sono di proprietà del Comune di Dalmine; Urganò indica anche due alloggi SAT.

RICOGNIZIONE UNITA' COMPLESSIVE						
	UNITA' SAP		UNITA' SAS		UNITA' SAT	
	Comune	ALER	Comune	ALER	Comune	ALER
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	91	0	0	0	0	0
COMUNE DI BOLTIERE	12	0	0	0	0	0
COMUNE DI CISERANO	10	0	0	0	0	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	12	1	0	0	0	0
COMUNE DI CURNO	46	0	0	0	0	0
COMUNE DI DALMINE	125 ¹⁹	97	18	0	0	0
COMUNE DI LALLIO	27	0	0	0	0	0
COMUNE DI LEVATE	8	1	0	0	0	0
COMUNE DI MOZZO	22	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOPRA	30	4	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOTTO	56	49	0	0	0	0
COMUNE DI STEZZANO	41	65	0	0	0	0
COMUNE DI TREVILO	86	2	0	0	0	0
COMUNE DI URGANO	17	52	0	0	2	0
COMUNE DI VERDELLINO	n.d	107	0	0	0	0
COMUNE DI VERDELLO	27	34	0	0	0	0

¹⁹ Comprensive dei 26 alloggi Sap di proprietà della Società "Geseco srl in liquidazione" a completa partecipazione comunale

COMUNE DI ZANICA	22	18	0	0	0	0
TOTALE	632	430	18	0	2	0

Gli Alloggi SAP hanno una dimensione prevalente di 30-70 mq (72,3%), oltre i 70 mq sono il 24,8%; pochissimi gli alloggi con superficie inferiore ai 30 mq.

ANALISI UNITA' PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq
ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO	0	309	121	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	1	74	16	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BOLTIERE	1	11	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CISERANO	0	10	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	0	9	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURNO	0	33	13	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI DALMINE	2	85	38	0	18	0	0	0	0
COMUNE DI LALLIO	0	26	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI LEVATE	0	5	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MOZZO	2	20	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOPRA	2	11	17	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOTTO	0	34	22	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI STEZZANO	14	19	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI TREVILO	8	76	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI URGANO	1	16	0	0	0	0	0	2	0
COMUNE DI VERDELLINO	n.d.	n.d.	n.d.	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VERDELLO	0	20	7	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ZANICA	0	22	20	0	0	0	0	0	0
TOTALE	31	780	275	0	18	0	0	2	0

L'analisi per stato di utilizzo degli alloggi SAP evidenzia che vi sono n.71 alloggi liberi e quindi assegnabili, che rappresentano il riferimento per la futura programmazione degli alloggi disponibili per il triennio; nello stesso tempo gli alloggi sfitti per carenze manutentive sono n.80 (di cui ben 47 di proprietà Aler), pari al 7,4% del patrimonio abitativo pubblico. Si tratta di un numero non trascurabile, per il quale sarebbe effettivamente importante riuscire ad intervenire, contribuendo in questo modo a dare una risposta alle domande di alloggi SAP che abbiamo visto trovano una risposta limitata.

ANALISI UNITA' PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
ALER BG-LC-SO	368	15	47	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI AZZANO S.PAOLO	83	8	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BOLTIERE	11	0	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CISERANO	8	1	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	12	0	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURNO	37	6	2	0	0	0	0	0	0

COMUNE DI DALMINE	117	3	5	16	2	0	0	0	0
COMUNE DI LALLIO	25	2	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI LEVATE	8	0	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MOZZO	20	2	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOPRA	19	0	11	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOTTO	55	1	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI STEZZANO	14	19	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI TREVILOLO	79	4	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI URGNANO	9	8	0	0	0	0	1	1	0
COMUNE DI VERDELLINO	n.d.	n.d.	n.d.	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VERDELLO	24	2	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ZANICA	18	0	4	0	0	0	0	0	0
TOTALE	907	71	80	16	2	0	1	1	0

Nessun ente proprietario ha previsto nel periodo 2020-2023 l'assegnazione di alloggi SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.

Soltanto ALER ha previsto nel biennio 2021-2022 l'assegnazione di n.4 alloggi SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero e riqualificazione.

Tranne Urganano, nessun altro ente ha previsto la destinazione di alcun alloggio a servizio abitativo transitorio, in ragione del fatto che l'Ambito dispone già di soluzioni adeguate all'uso transitorio in risposta alle emergenze abitative.

Nessun ente proprietario ha previsto nel periodo 2020-2023 piani e programmi di nuova edificazione di alloggi SAP per la futura assegnazione; è un elemento su cui sarà necessaria un'adeguata riflessione nel corso del triennio per capire se, a fronte di un bisogno di nuovi alloggi da destinare alle fasce deboli sottolineato da tutti gli interlocutori, vi è la volontà di prevedere un ampliamento del patrimonio SAP.

Nello stesso tempo, il turn over previsto dagli enti proprietari è stato in media nel triennio 2020-2022 di n.36 alloggi, pari al 3% delle unità abitative; il dato conferma quanti già risaputo, riguardo ad una "stabilità", e poca mobilità delle assegnazioni e occupazioni degli alloggi SAP e SAS; infatti sarebbe necessario per poter agire un'efficace politica abitativa poter contare su una maggiore mobilità e temporaneità delle occupazioni, in linea con la logica della casa come servizio, fatta propria dalla L.R. n.6/2016.

I Servizi Abitativi Sociali (SAS) – il Social Housing

Secondo la definizione fornita nel 2005 dal CECODHAS (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale), con il termine "Social Housing", si intende l'insieme delle attività utili a fornire alloggi e servizi con una forte connotazione sociale, adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per la loro incapacità di ottenere un credito, per l'assenza di un'offerta adeguata e perché esclusi dall'assegnazione degli alloggi appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, a causa di motivi reddituali.

L'Ambito Territoriale di Dalmine sin dal 2012 ha prestato attenzione alla necessità di predisporre un'offerta abitativa a carattere temporaneo rivolta alle fasce deboli, inizialmente con specifica destinazione per gli utenti dei servizi (madrì sole con figli), con il tempo rivolta alla generalità dei bisogni legati all'abitare, con l'obiettivo di dare una risposta al bisogno di casa, ma nello stesso tempo sostenere progetti di supporto educativo di accompagnamento all'autonomia abitativa.

Grazie anche a contributi ricevuti da Fondazione Cariplo, che hanno permesso la manutenzione straordinaria di appartamenti di proprietà del terzo settore e dei Comuni, messi poi a disposizione del progetto, le unità abitative destinate al progetto di housing sociale di Ambito sono n.19 distribuite in diversi Comuni; in alcuni appartamenti è prevista anche la co-abitazione di più nuclei famigliari. Il totale del numero dei nuclei famigliari accoglibili contemporaneamente è di n.25.

Comune	Ente proprietario	Unità abitative housing sociale	Nuclei famigliari ospitabili
DALMINE	Comune di Dalmine	n.4	n.6

TREVILO	Comune di Treviolo	n.4	n.6
TREVILO	Coop. Pugno Aperto	n.4	n.6
URGNANO	Comune di Urganano	n.2	n.2
VERDELLO	Fondazione Brolis	n.2	n.2
OSIO SOTTO	Coop. Pugno Aperto	n.1	n.1
MOZZO	Coop. Pugno Aperto	n.1	n.1
STIZZANOMOZZO	Coop. Ruah	n.1	n.1

La rete d'Ambito degli appartamenti di housing sociale ha permesso di gestire nel triennio n. 34 situazioni, con una permanenza media negli alloggi dedicati di n. 28 mesi; gli esiti dei percorsi di autonomia abitativa sono stati: n.4 in abitazioni di edilizia residenziale pubblica; n.5 in abitazioni nel mercato immobiliare privato; n.2 presso abitazione di proprietà; 1 all'estero per ricongiungimento familiare e 1 ad altra destinazione.

Le criticità maggiori sono connesse in particolare al processo di dimissione e uscita: sono strettamente correlate alla possibilità per il nucleo di avere un reddito costante e sufficiente per accedere al mercato immobiliare, laddove la possibilità di accesso all'edilizia pubblica è difficile. Il mercato immobiliare privato è faticosamente accessibile a nuclei stranieri e richiede garanzie economiche che vanno costruite nel tempo.

Convenzione con il Nuovo Albergo Popolare di Bergamo

Come sopra già accennato, un'ulteriore offerta garantita dall'Ambito per le situazioni di fragilità, di adulti maschi, è rappresentata dalla convenzione in essere con il Nuovo Albergo Popolare – Opera Bonomelli di Bergamo, dove a fronte di un contributo annuo complessivo di circa € 30.000,00, è garantito un periodo di pronta accoglienza ed osservazione per 4 mesi senza oneri per i Comuni e per i periodi successivi un costo a carico dei Comuni di € 20/gg., anziché € 45/gg.; l'accordo prevede anche un supporto consulenziale/formativo per le situazioni di grave emarginazione e un possibile accompagnamento educativo per percorsi di autonomia abitativa.

Alloggi sfitti

A fronte di una domanda abitativa importante esistono nei Comuni dell'Ambito n.11.479 abitazioni non occupate, pari al 16,25% delle abitazioni totali (n.70.652). Il Comune con il tasso di non occupazione più basso è Zanica (11,09%), il Comune con la percentuale più alta è Treviolo (27,28%), che abbiamo visto è il Comune dove più alto è il costo di acquisto. Anche Ciserano e Urganano hanno alte percentuali di non occupazione (rispettivamente 25,61% e 19,37%); tutti gli altri Comuni hanno percentuali di non occupazione attorno al 13-15%.

Comune	Abitazioni totali	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	% Abitazioni occupate	% Abitazioni non occupate
Azzano San Paolo	3.663	3.121	542	85,50%	14,80%
Boltiere	2.940	2.516	424	85,58%	14,42%
Ciserano	2.839	2.112	727	74,39%	25,61%
Comun Nuovo	2.018	1.777	241	88,06%	11,94%
Curno	3.847	3.236	611	84,12%	15,88%
Dalmine	11.453	9.692	1.761	84,62%	15,38%
Lallio	2.056	1.742	314	84,73%	15,27%
Levate	1.768	1.528	240	86,43%	13,57%
Mozzo	3.618	3.102	516	85,74%	14,26%
Osio Sopra	2.424	2.113	311	87,17%	12,38%
Osio Sotto	5.870	5.101	769	86,90%	13,10%
Stezzano	6.247	5.330	917	85,32%	14,68%
Treviolo	6.020	4.378	1.642	72,72%	27,28%
Urganano	4.730	3.814	916	80,63%	19,37%
Verdellino	3.263	2.754	509	84,40%	15,60%
Verdello	3.784	3.201	583	84,59%	15,41%
Zanica	4.112	3.656	456	88,91%	11,09%
Tot. Ambito Territoriale di Dalmine	70.652	59.173	11.479	83,75%	16,25%

Fonte:elaborazione Openpolis su dati Istat (abitazioni occupate e non occupate dalla popolazione residente nel 2019)

E' chiaro che all'interno del numero delle abitazioni non occupate vi sono sicuramente anche alloggi probabilmente non abitabili o che richiedono interventi manutentivi importanti, ma certamente vi sono anche alloggi abitabili che non vengono affittati per volontà dei proprietari.

E' del tutto evidente che se si riuscisse a rendere disponibili anche soltanto l'1% delle abitazioni non occupate vorrebbe dire aumentare l'offerta abitativa di n.114 abitazioni! E' sicuramente un aspetto su cui è necessario un approfondimento, a partire dalla costruzione di un rapporto più efficace con il "mondo" della proprietà, variamente intesa.

Altri interventi di risposta ai bisogni abitativi da parte dei Comuni

Sostegni all'abitare

I Comuni hanno gestito le situazioni che si sono presentate evidenziando un bisogno di casa e in particolare in situazione di sfratto attraverso l'rogazione di contributi comunali (n.9 Comuni), il collocamento di emergenza in albergo o altre soluzioni (n.32 situazioni), contrattando con il proprietario la permanenza presso l'alloggio o individuando una nuova abitazione (n.31 situazioni).

Se si escludono Comuni ad alta densità abitativa che hanno potuto contare sulle risorse per la morosità incolpevole (Azzano San Paolo, Dalmine, Curno e Verdellino), nessun altro Comune ha predisposto misure sistematiche di sostegno all'abitare, anche se sono stati erogati singoli contributi per la gestione di situazioni di emergenza, per un importo nel triennio 2019-2021 di € 127.000,00.

Disponibilità di ulteriori immobili

N.4 Comuni hanno in disponibilità uno-due unità abitative attraverso alloggi di proprietà o mediante accordi con soggetti privati per la gestione di situazioni di emergenza.

Si è visto come sono n.80 gli alloggi di proprietà dei Comuni e di Aler "fermi", a causa della necessità di interventi di manutenzione, e che potrebbero essere risistemati, in caso di finanziamenti, e riutilizzati a favore di situazioni sociali. Proprio a partire da questi numeri sono stati pensati i progetti PNRR su "autonomia disabili" e "housing first", che prevedono la sistemazione di 9 unità abitative da utilizzarsi poi per l'accoglienza di disabili e persone fragili.

Indicazioni urbanistiche

Nei documenti di programmazione urbanistica dei Comuni (Piano di Governo del Territorio - PGT) vi è una attenzione "diversificata" al tema "casa" per le fasce deboli o comunque alle opportunità di accesso agevolato:

N.5 Comuni (Ciserano, Curno, Levate, Lallio, Verdellino) prevedono interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione su singoli edifici o area degradate da destinare poi a residenzialità sociali;

n.2 Comuni (Dalmine e Treviolo) prevedano all'interno delle norme del PGT indicazioni specifiche sull'edilizia sociale (allegato 4), anche se bisognerebbe capire l'effetto che hanno prodotto.

Gli altri Comuni dichiarano che non ci sono indicazioni specifiche nel PGT oppure non rispondono a domanda specifica.

Il dato significativo è che nessun Comune prevede Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS o aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS.

Rapporti con altri soggetti

I Comuni segnalano la presenza di alcuni soggetti territoriali con cui è possibile una collaborazione sui temi dell'abitare e in particolare con le Caritas Parrocchiali, che intercettano spesso situazioni molto problematiche.

SPUNTI/INDICAZIONI PER LA FUTURA PROGRAMMAZIONE

- a) E' importante un costante lavoro di ricognizione sulla tematica per conoscere meglio la situazione complessiva, ma anche per capire se c'è la possibilità di attivare alcune "leve" che aiutino a costruire una risposta più strutturata attorno alla problematica, a partire da una verifica/valorizzazione degli interventi previsti nei documenti di governo del territorio;

- b) Emerge la necessità di disporre di soluzioni diversificate in relazione ai bisogni: da soluzioni per l'emergenza (es. dormitorio), ad alloggi temporanei con supporto socio-educativo, fino a sostegni per categorie specifiche (es. alloggi protetti per anziani e disabili, che presentano anche difficoltà economiche);
- c) Vanno esplorate strategie efficaci di gestione delle situazioni di sfratto; che si rivolgono ai Comuni quanto oramai i margini di intervento sono molto ridotti e non resta che gestire l'emergenza;
- d) C'è un grande bisogno di avere a disposizione alloggi con affitto "calmierato" oppure la necessità di rendere strutturali i contributi di sostegno all'affitto per molte famiglie che non riescono a sostenere i canoni di mercato, spesso per precarie condizioni lavorative e reddituali;
- e) Attivare incentivi per la riqualificazione di alloggi sfitti, favorendone la messa a disposizione anche attraverso la garanzia di un supporto ai proprietari nella gestione dei rapporti con gli inquilini;
- f) A fronte di un bisogno di nuovi alloggi da destinare alle fasce deboli sottolineato da tutti gli interlocutori, nessun ente proprietario ha previsto piani e programmi di nuova edificazione di alloggi SAP per la futura assegnazione;
- g) Un punto di partenza per aumentare l'offerta abitativa sarebbe quella sistemare e rimettere in disponibilità gli alloggi pubblici "fermi" per carenze manutentive;
- h) Vi è la necessità di sostenere i nuclei famigliari nei processi di gestione del bene casa, mediante adeguati supporti, consigli, educazione finanziaria e anche contributi di sostegno all'affitto, sia in una logica preventiva, che aiuti a non scivolare in una situazione peggiore, sia in una logica di accompagnamento e sostegno dopo una fase di difficoltà temporanea;
- i) C'è la necessità di prestare maggiore attenzione alla gestione degli alloggi SAP da parte dei Comuni, superando la situazione di residualità di tale attività all'interno del personale comunale, a favore invece di una maggiore intenzionalità e competenza nel gestire una problematica trasversale tra aspetti amministrativi, sociali e tecnici;
- j) Risulta strategico costruire con il mondo dei proprietari una relazione proficua, in una logica "di scambio" offrendo supporti, garanzie, ecc. in cambio della messa a disposizione di unità abitative;
- k) Promuovere un coordinamento di tutti i soggetti potenzialmente interessati, mediante tavoli, gruppi di lavoro, condivisioni, ...

A fronte di quanto sopra e delle considerazioni e proposte suggerite, la nuova programmazione sulla "casa" non potrà che partire dalla conferma e dal consolidamento dei servizi già in atto; tuttavia è innegabile che si dovrà cogliere l'occasione della nuova programmazione triennale, prevista dalla legge regione n.16/2016, per costruire una azione più strutturata sul tema dell'abitare, che dovrà articolarsi: 1) sulla promozione di un collegamento e un maggior coordinamento tra i diversi soggetti interessati alla tematica (a partire dai soggetti no profit), 2) su una maggiore conoscenza del fenomeno e 3) sulla definizione di possibili azioni/interventi, sia sul lato della domanda che dell'offerta, che si pongano l'obiettivo di aumentare il numero di alloggi a disposizione delle fasce fragili e nello stesso tempo, evitare uno scivolamento verso "il basso" di chi già oggi si trova in una certa difficoltà nel mantenimento di un alloggio.

3. LA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2023-2025 DEI SERVIZI ABITATIVI NELL'AMBITO DI DALMINE

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione della domanda e dell'offerta abitativa si definiscono le seguenti linee di azione della programmazione triennale 2023-2025, nella consapevolezza di una tematica complessa e difficile, in cui molte variabili non sono del tutto governabili dagli Enti Locali e dove agiscono moltissimi soggetti che si muovono con logiche del tutto estranee alla dimensione di servizio; l'aspettativa è quella di iniziare un percorso di progressiva sistematizzazione e coordinamento degli interventi sull'abitare, esplicitando alcune prime priorità e verificandone la possibile attuazione, in una logica incrementale nella costruzione di una politica sulla "casa".

Il punto di partenza della programmazione triennale sono i contenuti già previsti sull'argomento nel Piano di Zona del sistema integrato di interventi e servizi sociali dell'Ambito Territoriale di Dalmine, approvato il 29 novembre 2021, e di cui il presente Piano ne rappresenta lo sviluppo e l'evoluzione, anche sulla base degli interventi nel frattempo progettati proprio in attuazione del Piano di Zona nel corso del 2022.

OBIETTIVI GENERALI DEL TRIENNIO

Mettere al centro dell'attenzione le politiche abitative, prefigurando la costruzione progressiva di un sistema articolato e integrato, rispondendo a due specifiche priorità:

- 1) aumentare le opportunità abitative, con una specifica attenzione per chi si colloca nella c.d. "fascia grigia", che cioè ha condizioni "alte" per accedere agli alloggi SAP, ma "basse" per accedere con sufficiente tranquillità al mercato privato;
- 2) evitare lo scivolamento verso condizioni di povertà di una popolazione che si trova già oggi in difficoltà a mantenere un alloggio (sia per difficoltà a sostenere il canone di locazione sia per impossibilità a soddisfare le rate del mutuo contratto per una casa di proprietà) e che pertanto potrebbero rischiare di perdere l'alloggio occupato.

DUE AZIONI PRELIMINARI

1. Un tavolo di Ambito sull' "abitare"

Premessa al tentativo di costruire una azione più strutturata sul tema dell'abitare, è la promozione di un *tavolo di lavoro* in cui invitare i diversi soggetti che si misurano con il problema della casa: gli amministratori comunali, i servizi sociali e gli uffici tecnici dei Comuni, i sindacati degli inquilini e dei proprietari, il terzo settore e i soggetti non profit, l'associazione costruttori, Aler, rappresentanti degli amministratori di condominio, agenzie immobiliari, ecc.

In occasione della redazione del Piano di Zona è stato costituito un primo gruppo di lavoro con il coinvolgimento dei soggetti no profit (cooperative, fondazioni, Caritas, ecc.), per iniziare ad approcciare la tematica e a sperimentare alcune prime collaborazioni, che tra l'altro ha portato all'attivazione della Sportello Casa-Abitare D+ (di cui dopo si dirà); l'esigenza è ora quella di rilanciare tale Tavolo, anche in vista di un possibile allargamento ad altri attori.

Le aspettative nei confronti del tavolo di lavoro di Ambito, si possono sintetizzare in:

- 1) l'opportunità di avere un luogo permanente di governo e raccordo a livello di Ambito della tematica casa;
- 2) la necessità di una socializzazione di quanto ciascuno può offrire e contribuire alla costruzione di una politica "unitaria";
- 3) la centratura sull'obiettivo di ampliare le opportunità di accesso all'alloggio per le fasce fragili.

Si sottolinea infatti l'importanza dell'attivazione di un organismo che coinvolga i diversi soggetti del territorio interessati all'abitare, perché, come è stato riconosciuto già nei primi contatti, anche il solo passare da una pluralità di interventi singoli e autonomi ad azioni condivise e coordinate vuol dire costruire una politica dell'abitare, finora assente.

2. Promuovere conoscenza

Le prime due parte del presente Piano relative alle caratteristiche del territorio e all'analisi della domanda e offerta abitativa hanno cercato di delineare i principali aspetti conoscitivi alla base della presente programmazione; tuttavia si ritiene necessario proseguire e migliorare la raccolta di *elementi conoscitivi*, sia sul piano della domanda (il bisogno), provando a capire con sempre maggiore puntualità quali profili di nuclei famigliari presentano oggi una problematica relativa all'abitare e dare anche una quantificazione (stima) e coglierne l'evoluzione, sia sul piano dell'offerta (cosa c'è, ma cosa potrebbe esserci: tutta la questione degli appartamenti sfitti, degli alloggi di proprietà degli enti non profit, Parrocchie, ecc.). Il lavoro di ricognizione effettuato nella parte prima del presente documento va in questa direzione, e sarà utile mantenerlo aggiornato e per quanto possibile articularlo e completarlo ancora di più.

Schema della programmazione triennale 2023-2025

FINALITA'	OBIETTIVI	STRATEGIA	AZIONI/INTERVENTI	TEMPI
Promuovere un governo e un raccordo a livello di Ambito della tematica casa	Attivazione di un tavolo di Ambito	Coinvolgere gli amministratori comunali, i servizi sociali e gli uffici tecnici dei Comuni, i sindacati degli inquilini e dei proprietari, il terzo settore e i soggetti non profit, l'associazione costruttori, Aler, rappresentanti degli amministratori di condominio, agenzie immobiliari, ecc.	Rilanciare il Tavolo costituito con il coinvolgimento dei soggetti no profit, anche in vista di un possibile allargamento ad altri attori.	Nel 2023
			Allargare il Tavolo costituito ad altri attori.	Entro il 2024
Effettuare una programmazione coerente alle esigenze del territorio	Promuovere conoscenza attorno alla domanda e offerta abitativa, monitorandone l'evoluzione	Impegno da parte dei servizi di Ambito e dei Comuni a fornire dati periodici sulla attività in materia di abitare	Aggiornamento dei dati contenuti nella parte 1 e 2 del presente documento	Inizio 2024
			Report intermedio e finale di attuazione del presente Piano	Report intermedio entro il 2024 Report finale quale parte del Piano triennale 2026-2028

Con riferimento agli obiettivi generali del triennio 2023-2025, evidenziate le prime due azioni preliminari da attuare, le priorità sopra indicate (aumentare le opportunità abitative ed evitare lo scivolamento verso condizioni di povertà) corrispondono alle seguenti due macro-aree di programmazione:

- 1) Le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali
- 2) Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento della abitazione

3.1 LE STRATEGIE E GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Unità assegnabili nel triennio

Il primo aspetto di programmazione nel triennio è rappresentato dalla stima degli alloggi assegnabili nel corso del triennio sulla base delle informazioni comunicate dai Comuni; gli alloggi assegnabili sono quantificati in n.129 e così articolati in alloggi SAP dei Comuni e di ALER, ricordando che la scelta dell'Assemblea dei Sindaci è quella di non prevedere servizi abitativi transitori, a cui si intende rispondere mediante gli alloggi di housing:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	18	0	0	0	0	0
COMUNE DI BOLTIERE	1	0	0	0	0	0
COMUNE DI CISERANO	2	0	0	0	0	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURNO	1	0	0	0	0	0
COMUNE DI DALMINE	12	7	0	0	0	0
COMUNE DI LALLIO	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI LEVATE	1	0	0	0	0	0
COMUNE DI MOZZO	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOPRA	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOTTO	n.d.	7	0	0	0	0
COMUNE DI STEZZANO	n.d.	3	0	0	0	0
COMUNE DI TREVIOLO	6	0	0	0	0	0
COMUNE DI URGNANO	8	8	0	0	1	0
COMUNE DI VERDELLINO	n.d.	17	0	0	0	0
COMUNE DI VERDELLO	21	4	0	0	0	0
COMUNE DI ZANICA	n.d.	4	0	0	0	0
TOTALE AMBITO	79	50	0	0	1	0

I numeri degli alloggi SAP assegnabili, pari ad una quarantina ogni anno, risultano molto contenuti rispetto alla domanda evidenziata; l'obiettivo allora è quello di provare ad attuare strategie diversificate di aumento delle opportunità abitative, con una specifica attenzione per chi si colloca nella c.d. "fascia grigia", che cioè ha condizioni "alte" per accedere agli alloggi SAP, ma "basse" per accedere con sufficiente tranquillità al mercato privato; alla luce degli spunti/indicazioni emersi dall'analisi conoscitiva della prima e seconda parte del presente documento l'obiettivo di aumentare le opportunità abitative viene perseguito attraverso il seguente impianto programmatico:

Schema della programmazione triennale 2023-2025 dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali

ELEMENTI EMERSI DALL'ANALISI DEL TERRITORIO E DELLA DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA	FINALITA'	OBIETTIVI	AZIONI/INTERVENTI	MODALTA' DI ATTUAZIONE	TEMPI
Con l'entrata a regime della l.r. 16/2016 e del regolamento regionale n. 4/2017, gli enti proprietari di servizi abitativi pubblici del territorio lombardo hanno avviato l'emanazione degli Avvisi Pubblici articolati per Ambiti territoriali.	Garantire l'accesso agli allo SAP liberi	Garantire almeno un Avviso Pubblico all'anno di assegnazione, offrendo un supporto nella presentazione delle domande	Ricognizione alloggi assegnabili e predisposizione Avviso da parte del Comune di Dalmine Supporto alla presentazione delle domande da parte dei Comuni attraverso gli Sportelli di segretariato sociale o altri uffici	Conferma individuazione ente capofila nel Comune di Dalmine e raccordo con la rete degli sportelli di segretariato sociale	Nel corso del triennio 2023-2025
Riduzione della numerosità della composizione dei nuclei familiari, e all'interno di questa dinamica l'aumento significativo di nuclei familiari composti da una sola persona anziana (che spesso vive in ampi alloggi che fino a qualche anno prima hanno ospitato diverse più persone	Aumentare le opportunità di abitazione per anziani soli, garantendo anche adeguati supporti	Conoscere la presenza di appartamenti protetti per anziani e se esistono previsioni urbanistiche in tal senso Conoscere la presenza di appartamenti protetti per anziani e se esistono previsioni urbanistiche in tal senso	Avviare una fase conoscitiva più approfondita dei bisogni e dell'offerta presente (PGT) Avviare una fase conoscitiva più approfondita dei bisogni e dell'offerta presente (PGT)	Incarico a soggetto esterno per l'attivazione di un percorso di ricerca-azione ed elaborazione di piani di fattibilità per uno sviluppo Incarico a soggetto esterno per l'attivazione di un percorso di ricerca-azione ed elaborazione di piani di fattibilità per uno sviluppo	Nel 2023-2024 Nel 2023-2024
Elevato numero di persone disabili presenti nell'Ambito e dunque tutta la problematica del "Dopo di Noi" da affrontare in connessione con i servizi sociali	Aumentare il numero degli alloggi destinati al "Dopo di Noi" per persone disabili	Ipotizzare coabitazioni tra persone anziane, che vivono spesso in ampi alloggi, e giovani-studenti in grado di garantire un supporto Valorizzare le opportunità derivanti dalla normativa "Dopo di Noi" (L.104/2016) per disabili "gravi" art.3.c.3	Approfondire esperienze esistenti di questo tipo per evidenziarne gli elementi di fattibilità e criticità	Gruppo di lavoro e incontro con esperienze	Nel triennio 2023-2025
			Dare attuazione alle DGR applicative, mediante l'erogazione di contributi economici per adeguamento alloggi e pagamento rette	Avvisi pubblici, definizione progetti personalizzati, erogazione sostegni, gruppi di lavoro di valutazione	Nel corso del triennio 2023-2025

			Realizzare il progetto PNRR "Autonomia disabili" rivolto anche a disabili "non gravi"	Sistemazione di n.2(3) nuove unità abitative, per l'accoglienza di n.12 persone disabili, con la garanzia di progetto personalizzato e interventi per il lavoro	Accordo di partenariato tra Ambito, Comuni di Treviolo e Osio Sotto e soggetti di terzo settore	2023-2026
	Rendere maggiormente sostenibile il pagamento delle rette per inserimento in strutture residenziali	Valutare la costituzione di un fondo di solidarietà compartecipato dai Comuni mediante quota capitaria (€/ab)	Analisi degli eventuali interventi di sviluppo previsti nel PGT del Comune e nei documenti CUS e socializzazione con i Comuni limitrofi	Anali di fattibilità ed elaborazione proposta con indicazione della compartecipazione alle rette del fondo di solidarietà (come fondo sociale per rette comunità minori)	Elaborazione proposta da parte del Tavolo di Ambito disabili	Nel 2024
	Prestare attenzione alla problematica in collaborazione con il Comune di Dalmine e l'Università (CUS)	Permettere la garanzia di alloggi transitori per studenti sostenibili	Monitorare il mercato degli affitti ed evitare che ci sia una distorsione nel mercato degli affitti	Analisi degli eventuali interventi di sviluppo previsti nel PGT del Comune e nei documenti CUS e socializzazione con i Comuni limitrofi	Confronto con Comune di Dalmine e CUS	Nel 2023-2025
	Formulazione di linee guida da inserire nei PGT dei Comuni al fine di favorire il perseguimento di aumentare le opportunità abitative per situazioni in difficoltà	Evitare che ci sia una distorsione nel mercato degli affitti	Analisi dei contenuti dei PGT dei Comuni dell'Ambito in merito agli alle previsioni alloggi SAP e alloggi sociali e verifica dei risultati ottenuti	Monitorare il mercato degli affitti ed evitare abusi, in collegamento con il CUS	Confronto con Comune di Dalmine e CUS (osservatorio?)	Nel corso del triennio 2023-2025
<i>La presenza a Dalmine del Polo Universitario che esercita un'attrazione importante di studenti, destinati ad aumentare i relazioni all'ampliamento previsto</i>						
<i>E' importante un costante lavoro di ricognizione sulla tematica per conoscere meglio la situazione complessiva, a partire da una verifica/valorizzazione degli interventi previsti nei documenti di governo del territorio (PGT)</i>						
			Favorire l'inserimento all'interno della programmazione urbanistica dei Comuni alcuni strumenti per aumentare il numero di alloggi sociali rivolti a situazioni di difficoltà abitativa	Avviare una fase conoscitiva più approfondita dei PGT dei Comuni ed evidenziare gli elementi che potrebbero essere socializzati e valorizzati	Incarico a soggetto esterno e possibile coinvolgimento di qualche Responsabile UT	Nel 2023-2024
				Elaborare alcune indicazioni da offrire ai Comuni nella fase di redazione/modifica dei propri PGT: incentivi volumetrici, riduzione oneri urbanistici, attenzioni costruttive, % riservate nel NAT, ecc., valorizzando anche "buone pratiche" già presenti	Incarico a soggetto esterno per elaborazioni di strumenti possibili	Nel 2024

<p><i>A fronte di un bisogno di nuovi alloggi da destinare alle fasce deboli sottolineato da tutti gli interlocutori, nessun ente proprietario ha previsto nel periodo 2020-2023 piani e programmi di nuova edificazione di alloggi SAP per la futura assegnazione</i></p>	<p>Incrementare il numero di alloggi SAP, ma anche alloggi sociali (housing sociale)</p>	<p>Sistemazione degli alloggi SAP "fermi" per mancata manutenzione e riassegnazione</p> <p>Individuare Comuni disponibili a prevedere programmi di nuova edificazione di alloggi SAP/SAS</p>	<p>Censimento degli alloggi che necessitano di interventi di manutenzione, ricerca di possibili finanziamenti (Regione, Fondazioni, privati, ecc.) e successiva riqualificazione</p> <p>A partire dall'analisi dei contenuti dei PGT dei Comuni dell'Ambito, valutare se ci sono le condizioni urbanistiche per una previsione di nuovi alloggi SAP o SAS (mediante ristrutturazione di edifici pubblici non più utilizzati, rigenerazione urbana, standard qualitativo, ecc)</p>	<p>Accordi con i Comuni e soggetti di terzo settore nel caso di housing sociale</p> <p>Incarico a soggetto esterno per studio, intercettazione finanziamenti possibili, supporto e accordi con i Comuni e soggetti di terzo settore nel caso di housing sociale</p>	<p>Nel corso del triennio 2023-2025</p> <p>2024</p>
<p><i>Emerge la necessità di disporre di soluzioni diversificate in relazione ai bisogni: da soluzioni per l'emergenza (es. dormitorio), ad alloggi temporanei con supporto socio-educativo, fino a sostegni per categorie specifiche (es. alloggi protetti per anziani e disabili, che presentano anche difficoltà economiche)</i></p>	<p>Implementare un sistema diversificato e integrato di offerte abitative che rispondano ai vari bisogni: emergenza, grave emarginazione, alloggi temporanei, percorsi di autonomia abitativa, sostegno all'accesso al mercato, interventi per categorie protette (anziani, disabili, ecc.), ...</p>	<p>Garantire un pronto intervento sociale per le situazioni di emergenza</p> <p>Garantire l'accoglienza di situazioni di fragilità di maschi adulti, promuovendone l'autonomia</p> <p>Garantire l'accoglienza di situazioni di fragilità anche di donne adulte, promuovendone l'autonomia</p> <p>Realizzazione progetto PNRR Housing first per grave emarginazione</p>	<p>Dare attuazione dell'azione "Pronto intervento sociale" prevista nel progetto PrInS</p> <p>Continuità del rapporto convenzione con il NAP Opera Bonomelli di Bergamo</p> <p>Dare attuazione all'azione specifica prevista nel progetto PrInS mediante la ricerca di accordi di collaborazione con strutture dedicate in provincia</p> <p>Sistemazione di n.6(7) nuove unità abitative, per l'accoglienza temporanea (2 anni) di n.14 persone in situazione di grave</p>	<p>Co-progettazione con il NAP-Opera Bonomelli di Bergamo per centrale operativa telefonica e accoglienza presso il NAP o unità abitativa per 15 giorni</p> <p>Contributo annuo complessivo di € 30.000,00, per un periodo di pronta accoglienza ed osservazione per 4 mesi senza oneri per i Comuni e per i periodi successivi un costo per i Comuni di € 20/gg., anziché € 45/gg</p> <p>Utilizzo modalità in atto con il NAP: Contributo annuo forfettario per un periodo di pronta accoglienza ed osservazione e tariffe agevolate per i mesi successivi.</p> <p>Accordo di partenariato tra Ambito, Comuni di Dalmine, Stezzano, Osio Sopra e Mozzo e soggetti di terzo settore</p>	<p>2023</p> <p>Nel corso del triennio 2023-2025</p> <p>2023</p> <p>2023-2025</p>

			emarginazione e senza fissa dimora, con la garanzia di progetto personalizzato e interventi di supporto sociale			
		Valutazione della possibilità di utilizzare una unità abitativa di co-housing sistemata all'interno del progetto PNRR housing first come accoglienza di emergenze	Sistemazione unità abitativa come posti-letto e definizione criteri di utilizzo (accesso, durata permanenza, sostegni, ecc.)	Verifica vincoli PNRR e accordo con soggetti di terzo settore per la gestione	Possibilmente 2024-2026 o dal 2026	
		Messa a disposizione di alloggi per percorsi di autonomia abitativa, prevedendo anche supporti socio-educativi di accompagnamento	Consolidamento del progetto housing sociale dell'Ambito ed eventuale ampliamento, intercettando nuovi alloggi (dei Comuni o altri soggetti)	Affidamento della gestione a soggetto di terzo settore, in condivisione con i Comuni	Nel corso del triennio 2023-2025	
		Sostenere processi progressivi di autonomia ed emancipazione delle persone	Promuovere un coordinamento e un accompagnamento condiviso tra i vari segmenti di offerta, con particolare attenzione alla dimissione dagli appartamenti di housing in vista dell'accesso al mercato	Accordi, protocolli d'intesa, buone pratiche, incontri periodici tra i soggetti gestori	Nel corso del triennio 2023-2025	
<i>Attivare incentivi per la riqualificazione di alloggi sfitti, favorendone la messa a disposizione anche attraverso la garanzia di un supporto ai proprietari nella gestione dei rapporti con gli inquilini</i>	Provare a rendere disponibili alloggi sfitti per nuclei familiari che possiedono un discreto livello di reddito	Realizzare accordi con i privati per la messa a disposizione di appartamenti mediante l'offerta di garanzia, incentivi economici e supporto nella gestione degli inquilini	Ricognizione di disponibilità di alloggi di privati Individuazione di nuclei familiari in grado di sostenere un affitto calmierato Matching domanda-offerta Definizione incentivi economici (canone concordato, riduzione IMU e TARI, ...) Fondo di garanzia per affitti non pagati o lavori di manutenzione Sostegni economici per caparra e pagamento affitto	Attivazione Sportello Casa (Abitare D+) Coinvolgimento agenzie immobiliari Supporto attivo dei Comuni nell'individuare proprietari disponibili (relazione di fiducia) (è imprescindibile costruire prima relazioni con soggetti privati potenzialmente interessati - ad esempio con agenzie immobiliari o privati conosciuti -, a cui offrire poi come incentivo ulteriore alla	Nel corso del triennio 2023-2025	

			Supporto agli inquilini e proprietari nella gestione delle relazioni e problematiche	disponibilità anche le proposte definite)	
--	--	--	--	--	--

3.2 LE MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELLA ABITAZIONE

L'obiettivo di prevedere adeguate misure all'accesso e al mantenimento della abitazione è quello di evitare lo scivolamento verso condizioni di povertà di una popolazione che si trova già oggi in difficoltà a mantenere un alloggio (sia per difficoltà a sostenere il canone di locazione sia per impossibilità a soddisfare le rate del mutuo contratto per una casa di proprietà) e che pertanto potrebbero rischiare di perdere l'alloggio occupato; alla luce degli spunti/indicazioni emersi dall'analisi conoscitiva della prima e seconda parte del presente documento l'obiettivo del sostegno all'accesso ed al mantenimento dell'abitazione viene perseguito attraverso il seguente impianto programmatico:

Schema della programmazione triennale 2023-2025 delle misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento della abitazione

ELEMENTI EMERSI DALL'ANALISI DEL TERRITORIO E DELLA DOMANDA E OFFERTA ABITATIVA	FINALITA'	OBIETTIVI	AZIONI/INTERVENTI	MODALTA' DI ATTUAZIONE	TEMPI
<i>Vi è la necessità di sostenere i nuclei familiari nei processi di gestione del bene casa, mediante adeguati supporti, consigli, educazione finanziaria e anche contributi di sostegno all'affitto, sia in una logica preventiva, che aiuti a non scivolare in una situazione peggiore, sia in una logica di accompagnamento e sostegno dopo una fase di crisi colta temporanea</i>	Mettere a disposizione dei cittadini un sostegno qualificato di supporto nell'accesso all'abitazione	Attivazione di uno Sportello Casa, denominato Abitare D+, rivolto agli inquilini, ai proprietari e agli operatori dei servizi	Attivazione di un nuovo punto di riferimento per inquilini, proprietari o operatori di servizio; Promozione di agevolazioni, contributi e incentivi per incrementare l'offerta in locazione; Intercettazione di una nuova tipologia di famiglie sconosciute a servizi ma componente importante della domanda; Accompagnamento ad un uso efficace delle risorse familiari (educazione finanziaria); Diffusione di informazioni sul mercato della locazione a inquilini e proprietari; Coinvolgimento degli operatori di settore interessati a promuovere un'offerta abitativa accessibile sul territorio.	Co-progettazione con soggetto di terzo settore Apertura Sportello in tre Comuni dell'Ambito, uno per Presidio	Nel corso del triennio 2023-2025
	Avvio di una misura sperimentale di supporto economico	Attivazione di un contributo economico + percorso strutturato di accompagnamento e supporto		Gestione della misura da parte degli operatori dello Sportello Abitare D+ in co-progettazione	2023-2025

			<p>per l'utilizzo ottimale risorse familiari consentendo il mantenimento dell'abitazione; Presupposto è la sottoscrizione di un contratto di locazione a canone concordato e un intervento preliminare di relazione con grandi e piccoli proprietari e agenzie immobiliari, finalizzato alla ricerca della nuova abitazione e successivo avvio del contratto e suo mantenimento.</p>	<p>con soggetto di terzo settore</p>	
<p><i>La presenza di un numero significativo di stranieri nei Comuni offerenti all'area di Zingonia; area che presenta anche livelli reddituali inferiori alla media di Ambito: si tratta di un segmento di domanda che presenta quindi diversi elementi di "fragilità" e poca "stabilità" dell'abitare, anche in relazione alla tendenza in aumento degli affitti</i></p>	<p>Riconoscere la presenza di una domanda abitativa specifica in un territorio dell'Ambito</p>	<p>Monitorare e approfondire il segmento della domanda abitativa di stranieri nell'area Zingonia</p> <p>Connettere le opportunità di accompagnamento ai servizi di mediazione culturale dell'Ambito</p> <p>Valutare la possibilità di un aumento delle aperture dello Sportello "Casa" a Osio Sotto (previa valutazione degli accessi)</p>	<p>Analisi delle domande di sostegno affitto, accessi Sportello Abitare D+ a Osio Sotto e Servizi sociali comunali</p> <p>Prevedere la presenza dei mediatori culturali all'interno dello Sportello Abitare D+ e connessione con la mediazione territoriale</p> <p>Differenziare le aperture di accesso allo Sportello</p>	<p>All'interno della co-progettazione con soggetto di terzo settore</p> <p>Processi di collaborazione e accordi tra servizi</p> <p>Co-progettazione con soggetto di terzo settore</p>	<p>2023</p> <p>2024</p> <p>2024</p>
<p><i>Vanno esplorate strategie efficaci di gestione delle situazioni di sfratto, che si rivolgono ai Comuni quanto oramai i margini di intervento sono molto ridotti e non resta che gestire l'emergenza</i></p>	<p>Offrire ai servizi sociali dei Comuni alcuni strumenti utili per la gestione delle situazioni di sfratto</p>	<p>Predisporre linee guida operative sulla gestione degli sfratti</p>	<p>Socializzazione delle criticità incontrate dai Comuni</p> <p>Analisi delle linee guida definite dall'Ordine delle assistenti sociali e delle precedenti linee guida predispose dall'Ambito</p> <p>Condivisione all'interno del tavolo di Ambito</p> <p>Consulenze legali</p> <p>Elenco delle strutture per possibili appoggi di emergenza</p>	<p>Gruppo di lavoro ad hoc con assistenti sociali e terzo settore</p> <p>Gruppo di lavoro ad hoc con assistenti sociali e terzo settore</p>	<p>2023</p> <p>2023</p>

		essere utili come supporto nelle situazioni di sfratto	Formazione per la lettura delle situazioni Contributi economici possibili		
C'è un grande bisogno di avere a disposizione alloggi con affitto "calmierato" oppure la necessità di rendere strutturali i contributi di sostegno all'affitto per molte famiglie	Favorire affitti calmierati	Promozione del contratto a canone concordato, che offre un vantaggio economico al proprietario e può essere applicato nei Comuni dell'Ambito	Definizione accordi con associazioni di proprietari e sindacati inquilini Promuoverne la diffusione in tutti i Comuni dell'Ambito Campagne di informazione e divulgazione presso i proprietari	Delega all'ufficio alloggi del Comune di Dalmine di individuare modalità e procedure attuative Promozione presso lo Sportello D+	2024
	Sostenere il pagamento dei canoni di affitto mediante l'erogazione di contributi	Gestione da parte dell'Ambito e dei Comuni dei fondi di sostegno dell'affitto (Fondo Emergenza abitativa, Misura Unica, ecc.) rivolti alla generalità della popolazione	Predisposizione avvisi Raccolta domanda e istruttoria Formazione graduatorie Erogazione contributi ai proprietari Monitoraggio e valutazione Possibile coinvolgimento dello Sportello Abitare D+ per integrare l'erogazione di contributi con azioni di accompagnamento	Ufficio di piano e assistenti sociali dei Comuni e possibili accordi con Sportello Abitare D+	Nel corso del triennio 2023-2025
		Gestione da parte dell'Ambito e dei Comuni della misura complementare DGR 6970/2022 "Inquilini morosi con sfratto"	Predisposizione avvisi Raccolta domanda e istruttoria Erogazione contributi ai proprietari Monitoraggio e valutazione Possibile coinvolgimento dello Sportello Abitare D+ per integrare l'erogazione di contributi con azioni di accompagnamento	Ufficio di piano e assistenti sociali dei Comuni e possibili accordi con Sportello Abitare D+	2023
		Gestione da parte dei Comuni ad alta intensità abitativa" del fondo per morosità incolpevole	Predisposizione avvisi da parte dei Comuni interessati Raccolta domanda e istruttoria Erogazione contributi ai proprietari Monitoraggio e valutazione Possibile coinvolgimento dello Sportello Abitare D+	Comuni interessati e possibili accordi con Sportello Abitare D+	Nel corso del triennio 2023-2025
		Gestione da parte dei Comuni dei contributi di solidarietà per inquilini SAP	Applicazione delle DGR	Attuazione da parte dei Comuni	Nel corso del triennio 2023-2025

<p><i>C'è la necessità di prestare maggiore attenzione alla gestione degli alloggi SAP da parte dei Comuni, superando la situazione di residualità di tale attività all'interno del personale comunale, a favore invece di una maggiore intenzionalità e competenza nel gestire una problematica trasversale tra aspetti amministrativi, sociali e tecnici</i></p>	<p>"Professionalizzare" maggiormente l'attività di gestione degli alloggi SAP per consentire la gestione delle diverse problematiche (mobilità, accompagnamento, mantenimento alloggi, ecc.)</p>	<p>Conoscere l'attuale situazione della gestione dei SAP all'interno dei Comuni e delle eventuali problematiche/bisogni</p> <p>Offrire strumenti di miglioramento dell'operatività nella gestione degli alloggi</p> <p>Ipotesizzare nuove forme di gestione degli alloggi individuando risorse dedicate</p>	<p>Avvio di una analisi conoscitiva e attivazione gruppo di miglioramento</p> <p>Valutazione di eventuali azioni formative rivolte al personale interessato</p> <p>Esplorazione di ipotesi di gestione coordinata e/o sovracomunale ovvero mediante esternalizzazione a soggetto qualificato</p>	<p>Questionario conoscitivo e di rilevazione dei bisogni e avvio gruppo di lavoro</p> <p>Attivazione azioni formative e di socializzazione delle buone pratiche</p> <p>Gruppo di lavoro, analisi ipotesi e formulazione ipotesi (costi e benefici)</p>	<p>2023-2024</p> <p>2024</p> <p>2025</p>
<p><i>Risulta strategico costruire con il mondo dei proprietari una relazione proficua, in una logica "di scambio" offrendo supporti, garanzie, ecc. in cambio della messa a disposizione di unità abitative</i></p>	<p>Coinvolgere il mondo della proprietà in una strategia di promozione dell'accesso alla casa</p>	<p>Orientare l'azione dello Sportello Abitare D+ non soltanto a favore degli inquilini ma anche ai proprietari, favorendo la convergenza tra domanda e offerta abitativa, facendo leva sui diversi attori che concorrono a delineare il mercato delle abitazioni: in locazione</p>	<p>Raccolta dei bisogni dei proprietari per superare diffidenza e mettere a disposizione nuova offerta;</p> <p>Coinvolgimento degli operatori di settore interessati a promuovere un'offerta abitativa accessibile sul territorio.</p> <p>Offerta di un supporto nelle problematiche gestionali (pagamenti, mantenimento casa, conflitti condominiali, ...)</p> <p>Ricerca della messa a disposizione di abitazione in locazione</p>	<p>Sportello Abitare D+ in co-progettazione con soggetto di terzo settore</p>	<p>Nel corso del triennio 2023-2025</p>
<p><i>Promuovere un coordinamento di tutti i soggetti potenzialmente interessati, mediante tavoli, gruppi di lavoro, condivisioni, ...</i></p>	<p>Costruire un'offerta abitativa più coordinata e collegata</p>	<p>Valorizzare la collaborazione con gli enti no-prof proprietari di alloggi e avviare una connessione anche con i soggetti privati</p>	<p>Procedure di collaborazione con agenzie immobiliari e associazioni/enti proprietari</p> <p>Strategie di collegamento con enti no-profit</p>	<p>Partecipazione al tavolo di Ambito Conoscenza e ricerca</p> <p>Attenzione dello Sportello Abitare D+</p>	<p>Nel corso del triennio 2023-2025</p>

3.3 ELEMENTI DI REALIZZAZIONE

Definito il quadro programmatico possibile dell'offerta abitativa e delle misure di sostegno all'accesso all'abitazione nell'Ambito Territoriale di Dalmine, per la sua attuazione si prevedono le seguenti risorse economiche e di personale, nonché le modalità realizzative già in parte indicate

Risorse economiche preventivate

Le risorse economiche per la realizzazione degli interventi previsti da parte dell'Ambito sono stimate in € 1.786.450 così determinate:

€ 715.000 progetto PNRR Autonomia disabili

€ 710.000 progetto PNRR Housing first

€ 5.000,00 per incarico analisi e indicazioni PGT

€ 28.950,00 per Pronto Intervento (progetto PrInS)

€ 32.000,00/anno convenzione NAP

€ 19.000,00 accoglienza donne adulte (progetto PrInS)

€ 35.000,00/anno per sostegno progetto housing sociale di Ambito più quota di compartecipazione dei Comuni (€ 598,00/mese)

€ 22.500,00/anno per attivazione Sportello Abitare D+ e € 20.000,00 misura complementare per potenziamento (compresa formazione e consulenza agli operatori)

€ 40.000,00 misura sperimentale di supporto economico all'affitto e € 19.200,00 da misura complementare;

a cui si aggiungono i finanziamenti statali "Dopo di Noi", che ammontano annualmente a circa € 200.000,00/anno.

Accanto a tali risorse già in disponibilità o previste dedicate all'abitare si possono evidenziare anche le possibili future risorse che potrebbero essere intercettate o valorizzate per:

- l'eventuale costituzione di un fondo di solidarietà per inserimenti residenziali di persone disabili,
- la sistemazione di alloggi "fermi" da rendere poi disponibili come housing sociale
- la messa a disposizione di mediatori culturali presso lo sportello Abitare di Osio Sotto
- i fondi statali e regionali che verranno assegnati agli Ambiti per il sostegno all'affitto
- i fondi regionali per i Comuni per morosità incolpevole e contributi di solidarietà

Risorse di personale dedicate

Per quanto riguarda gli aspetti di gestione degli avvisi pubblici sono previste due risorse umane dell'ufficio alloggi del Comune di Dalmine, e il riconoscimento dell'Ambito sarà proporzionato al numero di ore effettive dedicate; per la nuova programmazione triennale potrebbe essere utile un apporto consulenziale che supporti il nuovo tavolo di lavoro di quelle competenze di cui oggi l'ufficio di piano è sprovvisto, in particolare per la trattazione della materia PGT.

L'attuazione delle restanti azioni è in capo alle risorse umane dell'ufficio di piano (Responsabile e ufficio amministrativo) e alle assistenti sociali dei Comuni, variamente coinvolte nelle fasi di progettazione ovvero di attuazione operativa (vedi sostegni affitto, emergenza sfratti, inserimenti housing sociale e NAP) e gruppi di lavoro, cui partecipano i diversi rappresentanti dei soggetti di terzo settore e in prospettiva anche privati.

Fondamentale sarà infatti il supporto dei soggetti di terzo settore coinvolti nel progetto di housing sociale sociali (Consorzio sol.co Città Aperta di Bergamo) e nello sportello Abitare D+ (Fondazione Casa Amica di Bergamo) nella promozione di molte delle azioni programmatiche previste, sia in termini realizzativi, di supporto e consulenza.

Integrazione socio-sanitaria

Gli aspetti di integrazione socio-sanitaria sono connessi al fatto che sempre più emerge un bisogno legato all'abitare di persone in condizioni di fragilità, spesso persone anziane e disabili, dove la questione non riguarda tanto l'assenza del bene casa, quanto la sua adeguatezza alle esigenze della persona (superamento barriere architettoniche, isolamento, necessità di servizi di supporto, ecc.); si apre a riguardo tutta una

interessante prospettiva di integrazione tra politiche, dove la casa ovvero un certo tipo di casa diventa condizione per altri obiettivi di autonomia e sostegno.

Da questo punto di vista la prospettiva di lavoro che si apre attorno al tema dell'abitare delle persone anziane, con famiglie sempre meno numerose, con redditi da pensione che saranno sempre più bassi e con bisogni di non autosufficienza sempre più frequenti, e una capacità di risposta dei servizi domiciliari e residenziali che non potrà assolutamente rispondere a tutti i bisogni, sarà certamente decisiva per il futuro.

Indicazioni gestionali in prospettiva

Come sopra accennato per l'attuazione di una nuova politica abitativa sarà necessario attivare un importante lavoro di conoscenza e connessione con i diversi soggetti interessati alla tematica, per costruire le condizioni che permettano effettivamente di strutturare una politica dell'abitare diversificata, in relazione ai diversi bisogni abitativi, flessibile (mix tra accesso all'abitazione e sostegni al mantenimento della stessa) e integrata (in primis con gli interventi già promossi dall'Ambito).

La promozione di accordi con soggetti privati è un intervento che andrebbe opportunamente promosso per aumentare le disponibilità di alloggi per le fasce deboli; in effetti senza il tentativo di recuperare alloggi privati da inserire dentro una possibile strategia dell'abitare è difficile pensare a percorsi evolutivi o comunque rispondere ad un bisogno che presenta numeri molto alti.

Come sopra accennato è evidente che si apre una fase potenzialmente significativa attorno alle politiche sull'abitare che va opportunamente accompagnata, anche al fine di individuare una modalità di gestione organica di tutti gli interventi, che potrebbe anche prevedere una possibile evoluzione da un modello di gestione dell'ufficio di piano in collaborazione con soggetti di terzo settore a un modello più integrato rappresentato da un soggetto "unitario" (es. l'esperienza Agenzia per la Casa promossa da diversi Comuni/Ambiti della provincia).

Indicatori di valutazione della programmazione triennale

Indicatori di processo e output:

- . numero bandi SAP e assegnazioni
- . numero inserimenti presso housing sociale e NAP
- . numero contributi emergenza abitativa
- . condivisione linee guida sfratti
- . ristrutturazione nuovi alloggi
- . costruzione di un quadro conoscitivo condiviso

Indicatori di outcome:

- . attivazione tavolo di lavoro e composizione
- . elaborazione di un documento di prospettiva sottoscritto dai diversi soggetti
- . formulazione linee guida da inserire nei PGT del Comuni
- . definizione modalità operative condivise di inserimento presso alloggi di proprietà dei diversi soggetti (chi, dove, con quali requisiti, accompagnamenti, ecc.)

Risultati attesi e impatto previsto

Il risultato atteso è costruire risposte che permettano di supportare i soggetti che una casa ce l'hanno ma fanno fatica a mantenerla e aumentare le opportunità abitative per la "fascia grigia"; per fare questo il cambiamento di impatto previsto è passare da un insieme di interventi sulla casa promossi da diversi soggetti ad una politica abitativa condivisa e coordinata, entro la quale valorizzare l'apporto di ciascuno.

Dalmine, 06 marzo 2023

Denominazione Ente	NUMERO TOTALE DOMANDE PRESENTATE	Età del richiedente				ISEE familiare					Numero domande presentate da famiglie monoparentali ¹	Numero domande presentate da altre famiglie	Numero domande presentate da richiedente occupato	Numero domande presentate da richiedente inoccupato	presenza di affluente di sfratto	presenza di particolari situazioni socio-sanitarie	
		20-35	36-50	51-64	65 e oltre	0-3.000	7.501-15.000			25.001 e oltre						invalidità diabilità	altre problematiche ²
							3.001-7.500	7.501-15.000	15.001-25.000								
ALER BG - LC - SO																	
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	52	10	20	14	8	16	23	10	3	0	23	29	20	32	0	6	0
COMUNE DI BOLTIERE	7	4	3			4	2	1				5	3	4	2	2	0
COMUNE DI CISERANO	15	2	6	7	0	3	8	4	5		4	9	5	10	4	5	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	13	3	4	4	2	8	3	2			3	9	4	9	3	6	
COMUNE DI CURNO	24	2	14	6	2	9	13	3			6	16	18	6	3	5	4
COMUNE DI DALMINE	123	25	76	20	2	35	67	21	0	0	0	118	67	56	8	26	15
COMUNE DI LALLIO (dalla ren tornare)	15	1	10	2	0	x	5	2			3	4	x	x	3	2	31
COMUNE DI LEVATE																	
COMUNE DI MOZZO	27	2	11	10	4	1	8	0	0	0	9	13	x	x	2	1	x
COMUNE DI OSIO SOPRA																	
COMUNE DI OSIO SOTTO																	
COMUNE DI STEZZANO																	
COMUNE DI TREVIOLO																	
COMUNE DI URGANO																	
COMUNE DI VERDELLINO	15	3	4	5	3	4	9	2			7	3	6	6	2	4	1
COMUNE DI VERDELLIO	17	2	4	9	2	8	7	2			13	2	8	9	3	6	0
COMUNE DI ZANICA	8	1	3	3	1	4	1	3			8	4	4	4	5	5	0
Totale	316	55	155	80	24	92	146	50	3	0	76	208	135	136	28	68	53

1 = nuclei familiari composti da un solo genitore e figli minori
2 = se possibile specificare:

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
<i>Numero nuclei familiari</i>							
ALER BG-LC-SO	134	110	45	39	24	16	368
AZZANO S.P.	42	20	11	6	3	1	83
BOLTIERE	6	3	0	1	0	1	0
CISERANO	6	1	0	1	0	0	8
COMUN NUOVO	4	6	1	1	0	0	12
CURNO	15	10	7	2	1	1	37
DALMINE	48	37	17	15	8	8	133
LALLIO	11	7	3	4	0	0	25
LEVATE	4	2	1	1	0	0	8
MOZZO	13	9	0	0	0	0	19
OSIO SOPRA	9	5	5	0	0	0	19
OSIO SOTTO	27	9	6	5	5	3	55
STEZZANO	14	11	6	2	1	1	35
TREVILOLO	47	21	9	2	0	0	79
URGNANO	9	0	1	0	0	0	10
VERDELLINO	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
VERDELLO	11	6	2	2	0	0	21
ZANICA	12	4	2	0	0	0	18
TOTALE AMBITO	412	261	125	81	42	31	930

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP							
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità		
ALER BG-LC-SO	368	73	78	184	N.D.		
AZZANO S.P.	85	9	13	42	22		
BOLTIERE	11	2	2	7	0		
CISERANO	8	1	1	5	5		
COMUN NUOVO	12	1	3	5	0		
CURNO	37	3	5	14	14		
DALMINE	117	16	27	44	41		
LALLIO	25	1	3	13	1		
LEVATE	8	0	2	3	3		
MOZZO	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.		
OSIO SOPRA	19	0	2	13	6		
OSIO SOTTO	55	0	11	23	12		
STEZZANO	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.		
TREVILOLO	79	10	8	40	2		
URGNANO	9	0	0	9	2		
VERDELLINO	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.		
VERDELLO	21	2	5	8	3		
ZANICA	18	4	0	11	3		
TOTALE AMBITO	872	122	160	421	117		

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	<i>Numero nuclei familiari</i>		
ALER	368	0	368
AZZANO SAN PAOLO	83	0	83
BOLTIERE	10	1	11
CISERANO	8	0	8
COMUN NUOVO	11	0	12 (n. 1 contratto in corso)
CURNO	37	0	37
DALMINE	117	0	117
LALLIO	25	0	25
LEVATE	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicato
MOZZO	22	0	22
OSIO SOPRA	19	0	19
OSIO SOTTO	55	0	55
STIZZANO	35	0	35
TREVILO	73	6	79
URGNANO	9	0	9
VERDELLINO	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicato
VERDELLO	21	0	21
ZANICA	18	0	18
TOTALE AMBITO	911	7	918

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
	<i>Numero nuclei familiari</i>				
ALER	185	106	67	10	368
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	53	21	9	0	83
COMUNE DI BOLTIERE	0	1	2	0	0
COMUNE DI CISERANO	1	3	3	0	8
COMUNE DI COMUN NUOVO	6	3	2	0	11
COMUNE DI CURNO	22	6	9	0	37
COMUNE DI DALMINE	81	21	15	0	117
COMUNE DI LALLIO	14	7	3	1	25
COMUNE DI LEVATE	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicati	Non comunicato
COMUNE DI MOZZO	13	7	0	0	20
COMUNE DI OSIO SOPRA	2	7	10	0	19
COMUNE DI OSIO SOTTO	31	13	10	1	55
COMUNE DI STIZZANO	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicati	Non comunicato
COMUNE DI TREVILO	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicati	Non comunicato
COMUNE DI URGNANO	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicati	Non comunicato
COMUNE DI VERDELLINO	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicato	Non comunicati	Non comunicato
COMUNE DI VERDELLO	14	6	1	0	21
COMUNE DI ZANICA	0	7	2	9	18
TOTALE AMBITO	422	208	133	21	782

ANALISI DELLE DOMANDE PRESENTATE BANDO "MISURA UNICA" - SOSTEGNO AFFITTI ANNO 2020

ALLEGATO 3

Denominazione Ente	NUMERO TOTALE DOMANDE AMMISSIBILI	Età del richiedente					ISSE famigliare					Numero domande presentate da persona sola	Numero domande presentate da famiglia mono parentale	Numero domande presentate da famiglia tradizionale	Numero domande presentate criterio preferenziale	Numero domande che non presentano criterio preferenziale
		20-35	36-50	51-64	65 e oltre	0-3.000	3.001-7.500	7.501-15.000	15.001-25.000	25.001 e oltre						
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	46	13	22	8	3	5	21	20			5	5	36	32	14	
COMUNE DI BOLTIERE	38	10	20	7	1	7	19	11			1	2	35	25	13	
COMUNE DI CISERANO	64	7	35	18	4	16	37	11			4	7	38	40	24	
COMUNE DI COMUN NUOVO	8	3	1	4	0	2	3	3			2	0	6	6	2	
COMUNE DI CURNO																
COMUNE DI DALMINE																
COMUNE DI LALLIO	15	2	10	1	2	2	6	7			4	1	10	11	4	
COMUNE DI LEVATE	16	2	8	5	1	4	7	5			4	3	5	12	4	
COMUNE DI MOZZO	23	4	15	3	1	9	8	6			3	5	15	9	14	
COMUNE DI OSIO SOPRA	31	12	13	6	0	8	18	5			3	3	25	21	10	
COMUNE DI OSIO SOTTO	58	9	34	12	3	9	36	13			5	10	39	34	24	
COMUNE DI STEZZANO	59	15	32	11	1	17	31	11			2	9	20	32	27	
COMUNE DI TREVIOLO	36	5	22	7	2	12	16	8			8	3	17	24	12	
COMUNE DI URGNANO	67	13	41	13	0	13	39	14			5	7	44	50	17	
COMUNE DI VERDELLINO																
COMUNE DI VERDELLO	33	9	19	4	1	11	12	5			4	5	26	21	12	
COMUNE DI ZANICA	44	6	20	17	1	11	19	14			4	7	30	27	17	
TOTALE	538	110	292	116	20	126	272	133			54	67	346	344	194	

Estratto PGT Comune di Treviolo:

"PIANO DELLE REGOLE"

9. Piani Attuativi

1. Il Piano delle Regole individua gli interventi attuabili attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.
2. Nei piani attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e i costi per la loro realizzazione: la SL o la SCOP edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro.
3. Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.
4. La dotazione di aree per servizi sarà determinata, in rapporto alle destinazioni d'uso effettivamente previste dal Piano attuativo, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.
5. Le aree per servizi di cui non sia prevista dal Piano dei Servizi la collocazione in forma localizzata o non localizzata saranno monetizzate.
6. Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata dal Piano dei Servizi e il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.
7. La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005 e dovrà essere stipulata entro 12 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano attuativo.

"PIANO DEI SERVIZI"

16. Servizi abitativi

1. Il PGT promuove gli interventi che incrementano l'offerta di servizi abitativi, ai sensi della LR 16/2016, che svolgono la funzione di ridurre il fabbisogno abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati favorendo l'integrazione e la coesione sociale.
2. I servizi abitativi comprendono:
 - i Servizi Abitativi Pubblici;
 - i Servizi Abitativi Sociali;
 - l'edilizia residenziale temporanea;
 - l'edilizia per il disagio abitativo e la residenzialità leggera a sostegno delle emergenze e le categorie fragili.
3. Gli interventi per servizi abitativi:
 - ✓ sono realizzabili in tutte le zone residenziali;
 - ✓ sono attuabili tramite permesso di costruire convenzionato;
 - ✓ sono esentati dal contributo sul costo di costruzione, dagli oneri di urbanizzazione e dagli oneri per compensazione eco-ambientali dove previsti;
 - ✓ usufruiscono di un incentivo fino al 20% rispetto alla SL prevista dal PGT.
4. La quota destinata a servizi abitativi, qualora il Comune ne ravvisi l'interesse pubblico, può essere, anche in parte, monetizzata.
5. I servizi abitativi come sopra definiti sono riconosciuti come alloggio sociale ai sensi del D.M. 21 aprile 2008".

Estratto PGT Comune di Dalmine:

"PIANO DEI SERVIZI"

Art. 29. Servizi di edilizia residenziale pubblica - Regole Generali

Il PGT favorisce da parte dei privati la realizzazione di alloggi a destinazione sociale.

Gli interventi negli Ambiti di trasformazione possono chiedere l'applicazione di un incentivo (Slp) in percentuale variabile in funzione della quota a destinazione residenziale.

Al fine di agevolare l'accesso alla prima casa ai cittadini residenti nel Comune di Dalmine, l'Amministrazione Comunale in base all'art. 44 della LR 12/2005 riconosce l'abbattimento del 50% del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sull'unità abitativa.

Producono incentivi premiali gli interventi nei centri storici che determinano alloggi a canone di affitto e a prezzo di vendita convenzionato per studenti, per giovani coppie e per anziani.

L'Amministrazione Comunale stipula un bando e una Convenzione con l'Università e con gli altri Enti interessati al fine di raggiungere gli obiettivi di una residenzialità universitaria nei centri storici di Dalmine.

Art. 30. Alloggi a destinazione sociale

Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi a destinazione sociale, il PdS stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l'operatore secondo le modalità stabilite dal Regolamento quali:

- la Slp destinata ad alloggi a destinazione sociale non viene computata nel calcolo della Slp ammessa;
- la Slp ammessa dalla normativa di zona può essere incrementata fino ad un massimo del 15%, proporzionalmente alla Slp a destinazione sociale prevista dall'intervento.