



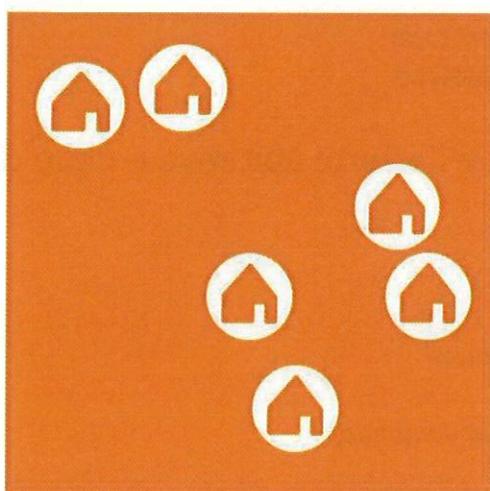
Ambito Bergamo

Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2023 | 2025

Legge Regionale n. 16 del 08.07.2016 art.6

Regolamento Regionale n. 4 del 04.08.2017 Titolo II

Linee Guida DGR XI/7317 del 14.11.2022



IL PIANO



INDICE

1. Introduzione

2. Il quadro conoscitivo del contesto

2.1 Le caratteristiche del territorio

2.2 Le politiche in atto

L'Agenzia per la Casa

I Piani di Governo del Territorio

2.3 Gli attori delle politiche

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

3.1 La domanda

L'area del disagio

L'area della difficoltà

La domanda in sintesi

Lo sguardo dei servizi sociali

3.2 L'offerta

L'offerta in relazione alla domanda

L'offerta in locazione

L'offerta pubblica

L'offerta su libero mercato

L'offerta a canone concordato

Offerta di Residenza Sociale

La contrazione del mercato della locazione

L'offerta potenziale

Il quadro complessivo

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

1. *Un Tavolo intersettoriale permanente per le politiche di Ambito*

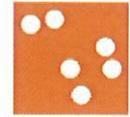
2. *Estendere e potenziare l'Agenzia per la Casa*

a. *Rimettere in disponibilità nuovo patrimonio SAP*

b. *Rimettere in disponibilità nuovo patrimonio privato*

c. *Realizzare nuova residenza sociale*

d. *Una strategia di Ambito per l'emergenza*



1. Introduzione

I **Servizi Abitativi Pubblici e Sociali** trovano sede in un'unica Disciplina, definita a livello regionale. Con la legge n. 16 del 8 luglio 2016, la Regione Lombardia norma il sistema dei servizi abitativi volti a soddisfare il fabbisogno abitativo primario e a ridurre il disagio assumendo una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale.

A livello attuativo, con il Regolamento n. 4 del 4 agosto 2017, Regione individua la modalità con cui realizzare il sistema regionale dei servizi abitativi, in particolare individuando nell'**Ambito** territoriale il riferimento della programmazione annuale e triennale, facendolo coincidere con l'ambito del Piano di Zona di cui alla legge n. 3 del 12 marzo 2008.

Il **Piano Triennale** si pone come obiettivo l'integrazione delle politiche abitative con le politiche sociali, 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 di riferimento (così l'art. 3 del rr n. 4/2017).

Stante l'eterogeneità dei territori e la complessità della materia, Regione Lombardia ha elaborato delle Linee Guida utili agli Ambiti territoriali per sviluppare per la prima volta la programmazione triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale definendo i passaggi necessari e al contempo lasciando un margine di sperimentazione legato al territorio e ai soggetti che ne fanno parte (cfr. DGR XI/7317/2022).

L'**Ufficio di Piano** dell'Ambito di Bergamo ha lavorato in stretto contatto con il Servizio Abitativo Pubblico del **Comune di Bergamo**, ente capofila, con i Servizi alla persona dei Comuni dell'Ambito e con **Fondazione Casa Amica**, che hanno sostenuto la realizzazione del percorso e la redazione del presente Piano.

Il gruppo di lavoro così composto ha dapprima analizzato il quadro conoscitivo del contesto riconoscendo poi l'operato e il ruolo di diversi attori che sul territorio possono concorrere a costruire una nuova offerta abitativa sociale necessaria per sostenere le famiglie con fragilità economica nell'accesso e nel mantenimento della casa.

Per questo è stato scelto di **coinvolgere nel processo di programmazione triennale gli attori** che a vario titolo possono partecipare alla realizzazione delle nuove politiche per l'abitare sociale: sia quelli che già contribuiscono alla creazione di offerta, sia quelli che potrebbero contribuire in **prospettiva**.

I diversi attori identificati, hanno quindi partecipato a geometria variabile a quattro **incontri di natura laboratoriale** (articolati nell'allegato 1.) in cui si è articolata la riflessione sulle politiche abitative sociali. Sette di questi sono stati intervistati per un maggiore approfondimento (interviste nell'allegato 3.).

I laboratori hanno permesso l'incontro e il confronto tra le componenti e i servizi interni a Comuni e Ambito, che i diversi portatori di interesse, pubblici e privati. Le prospettive e le esperienze di ognuno hanno portato a definire un'immagine della questione articolata e multiforme abitativa del territorio di ambito.

Il percorso di confronto per la redazione del Piano ha permesso di porre le basi per successivi momenti di confronto con i diversi attori, che possono contribuire secondo il proprio mandato e il proprio **interesse esplicito** ma allo stesso tempo sono disponibili a trovare una **coerenza con gli obiettivi condivisi sul territorio**.



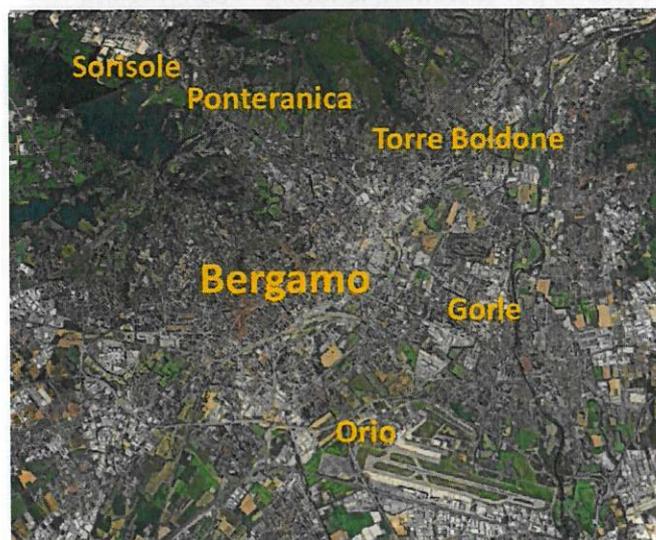
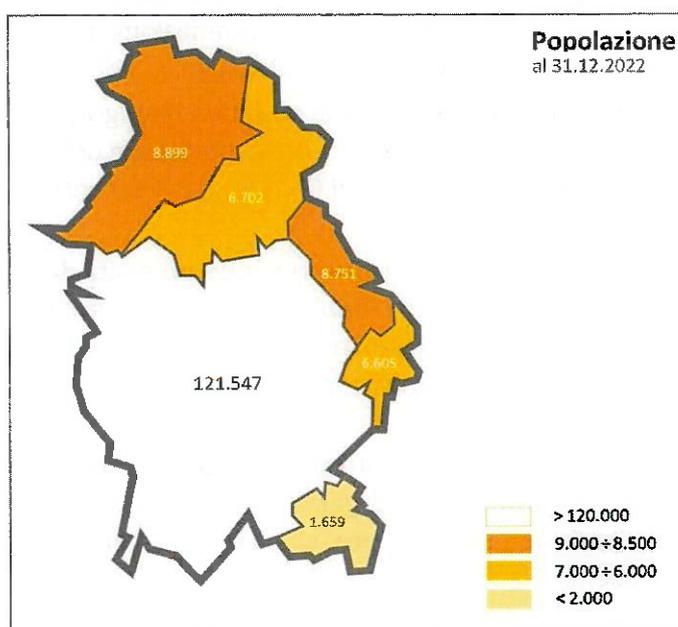
2. Il quadro conoscitivo del territorio

2.1 Le caratteristiche del territorio

L'Ambito di Bergamo comprende il **capoluogo** e **cinque Comuni di cintura**: Sorisole, Ponteranica, Torre Boldone, Gorle, Orio al Serio. La città di Bergamo riveste un ruolo preponderante sia per dimensioni demografiche, sia per dinamiche socio-economiche. Questa **sproporzione**, che si traduce anche nella struttura tecnica dei Comuni, richiede un'attenzione particolare nella costruzione e nell'attuazione delle **politiche** di Ambito ed è stata considerata come parte integrante del percorso per la redazione del Piano Triennale.

Escludendo Bergamo, con una **popolazione** superiore ai 120.000 abitanti e Orio al Serio, al di sotto dei 2.000, gli altri comuni dell'Ambito oscillano tra i 6.000 e i 9.000 residenti.

La foto aerea fornisce un'indicazione sulla **morfologia** del territorio di Ambito: a Nord Ovest l'edificato segue la direttrice Ponteranica-Sorisole, costeggiando il Parco dei Colli, ma sul versante orientale il **tessuto urbano** non presenta sostanziali interruzioni e i comuni risultano in **continuità**.



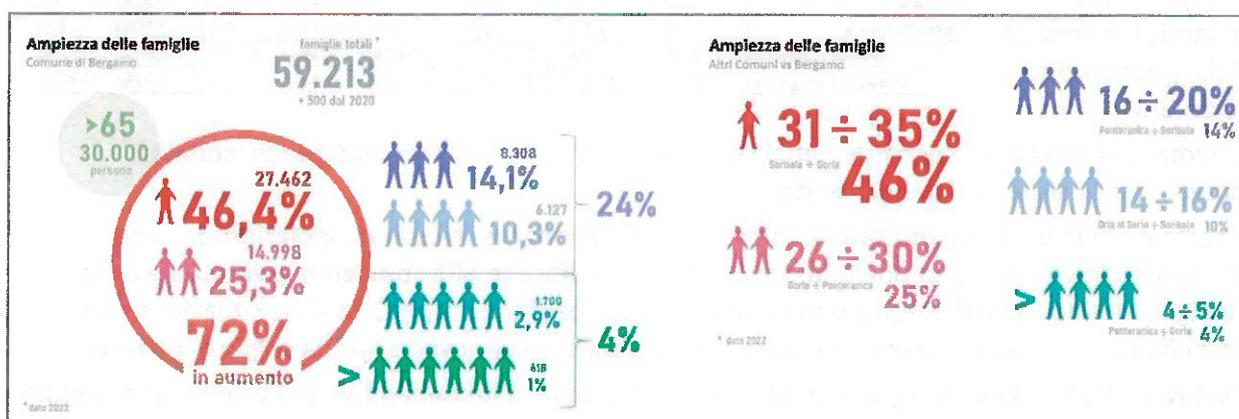
Se Orio al Serio mostra anche visivamente la sua specificità legata alla presenza dell'infrastruttura aeroportuale e Sorisole presenta una posizione più distaccata dalla città, i tre comuni maggiormente saldati al tessuto urbano di Bergamo presentano **differenze** meno evidenti nella foto aerea.

La premessa all'avvio del percorso orientato alla redazione del Piano Triennale è stata quindi la **condivisione delle specificità di ciascun comune**, a partire dalla percezione dei referenti delle politiche abitative (sintetizzate nello schema che segue).



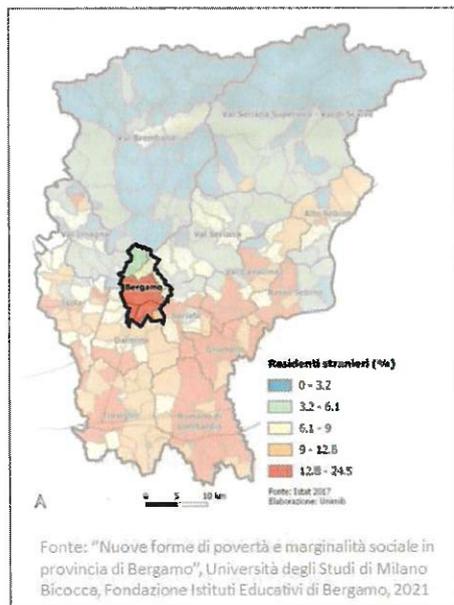
Per descrivere la popolazione dei comuni dell'Ambito sono stati selezionati **due indicatori** che suggeriscono un legame tra dinamica demografica generale e questione abitativa: l'ampiezza dei nuclei familiari e la concentrazione di popolazione straniera.

Il primo indicatore, restituisce la **composizione dei nuclei familiari** ed evidenzia le differenze tra Bergamo (schema a sinistra) e gli altri comuni di Ambito¹ (schema a destra). A Bergamo le **famiglie monopersonali** superano il **46%**, rispetto ad una quota che negli altri comuni dell'Ambito oscilla tra il 30 e il 35%. Anche considerando che una quota di famiglie monopersonali sia composta da anziani, il **distacco di 10/15 punti percentuali** rispetto agli altri comuni riflette la presenza di residenti in età da lavoro.



Si tratta di una dinamica tipicamente **urbana**, legata alla presenza di **lavoratori** nella fase successiva alla transitorietà, in cui le persone non hanno ancora avviato il proprio **progetto familiare** oppure per ragioni diverse (anche di sostenibilità economica) non hanno proceduto al **ricongiungimento** della famiglia dal Paese di origine.

¹ Ad esclusione di Torre Boldone di cui non è stato possibile rintracciare il dato.



Il secondo indicatore demografico utile a definire il territorio si riferisce alla **popolazione straniera**, che da decenni è comprovato costituire la principale categoria di residenti che si riferiscono al **mercato della locazione**.

Nell'elaborazione della mappa pubblicata nella ricerca del 2021 promossa dalla Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, è mostrato il territorio di Ambito nel più ampio **quadro provinciale**.

La mappa mostra (seppure con riferimento a dati 2017) come la **concentrazione di popolazione straniera** assomigli Bergamo ai territori produttivi del versante meridionale della provincia e come invece gli altri comuni di Ambito (ad esclusione di Orio al Serio) presentino quote assimilabili ai **territori più dispersi a Nord**.

Il quadro dei valori assoluti, osservato da un punto di vista **evolutivo**, mostra che sul territorio di Ambito non prevale la dinamica di crescita della popolazione straniera.

Popolazione straniera | 2012 - 2017 - 2022

	popolazione totale			totale stranieri (EU+NO EU)					
	2022	2017	2012	2022	2017	2012	2022	2017	2012
Bergamo	121.547	121.203	121.014	20.439	2,07%	20.025	0,04%	20.016	
Gorle	6.605	6.557	6.548	551	-8,32%	601	27,87%	470	
Orio al Serio	1.659	1.733	1.759	196	-4,85%	206	-14,52%	241	
Ponteranica	6.702	6.894	6.862	407	-13,59%	471	9,03%	432	
Sorisole	8.899	9.042	8.214	515	6,40%	484	-6,20%	516	
Torre Boldone	8.751	8.721	8.525	860	20,79%	712	-12,75%	816	
Ambito Bergamo	154.163	154.150	152.922	22.968	2,08%	22.499	0,04%	22.491	
Provincia Bergamo	1.102.670	1.109.933	1.101.727	121.080	-0,14%	121.252	1,37%	119.612	

L'aumento è limitato a specifiche situazioni, mentre in un quadro di tendenziale **stabilità**, prevalgono le situazioni di **decrescita**.

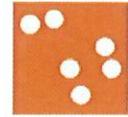
Il terzo e più importante indicatore che sostiene il ragionamento sulle popolazioni che più probabilmente esprimono una domanda abitativa si riferisce alla **condizione reddituale** delle famiglie. Il reddito medio dei comuni non restituisce però la complessità della situazione: per farlo, sarebbe necessario conoscere il numero dei nuclei che si collocano **sotto la soglia di povertà**.

Tuttavia, gli oltre **50 partecipanti** al secondo laboratorio sulla domanda e sull'offerta, appartenenti ad istituzioni, organizzazioni e associazioni di soggetti economici (si veda allegato), hanno condiviso alcuni **assunti** che iniziano ad anticipare i temi relativi alla domanda di abitazione sociale.

In primo luogo, la **questione abitativa** deriva quasi sempre dalla condizione reddituale.

L'aumento delle situazioni lavorative **instabili e precarie** rende la casa inaccessibile per numerose famiglie, in assenza di **garanzie**. Numerose famiglie, anche con contratti di lavoro in essere, presentano un **gap non eliminabile** tra reddito e canone di natura non transitoria ma **strutturale**.

Inoltre, le famiglie che fanno domanda di **Servizio Abitativo Pubblico** ma non accedono all'alloggio o che si trovano in una fase di uscita dai **servizi socio-educativi residenziali** dopo una fase di crisi, quasi sempre **non hanno i requisiti** per accedere ai **Servizi Abitativi Sociali**.



2.2 Le politiche in atto

Da oltre **30 anni** il territorio di Bergamo si distingue per la **riflessione sulla questione abitativa**. Negli anni Novanta è stato avviato un processo di **coinvolgimento** sulla questione abitativa di istituzioni, Terzo Settore e portatori di interesse ancora in corso. Questa alleanza ha portato alla promozione della **cultura dell'affitto** e alla realizzazione e messa in disponibilità di **offerta abitativa in locazione**, sia nell'interlocuzione con i proprietari **privati**, sia nella promozione delle opportunità offerte dal **Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica** per la realizzazione di interventi di residenza sociale (a canone sociale e moderato).

Nel primo decennio del Duemila la questione abitativa ha iniziato ad affermarsi nel dibattito pubblico, alimentato dal **Comune di Bergamo** che se ne è fatto promotore traducendo il suo impegno (tra i primi Comuni in Italia) nell'inclusione della **residenza sociale** tra i servizi nel Piano dei Servizi del **Piano di Governo del Territorio**, approvato nel 2010.

In questo periodo si è quindi concretizzata una concezione delle **politiche abitative** come campo strettamente legato alle **politiche urbane**, identificando la residenza sociale sia come risposta ad una domanda crescente, sia come strumento di rigenerazione urbana.

Nell'ultimo decennio a Bergamo sono state realizzate e avviate **numerose iniziative**, sia a regia pubblica, sia di natura privata, illustrate nell'allegato. In parallelo, è stata costituita l'agenzia per la Casa, che nel tempo ha visto lo sviluppo e l'articolazione del proprio campo di lavoro.

L'Agenzia per la Casa

L'Agenzia per la Casa **Abito Bergamo** è stata costituita nell'ottobre 2007 e attivata a partire dal 1° gennaio 2008 dal Comune di Bergamo e, recentemente, ha esteso il proprio campo di lavoro anche all'Ambito.

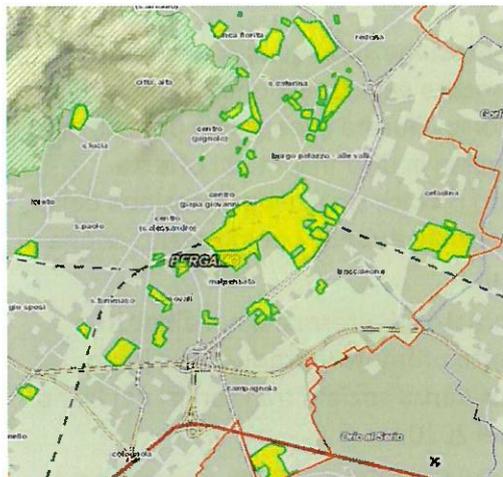
L'Agenzia è l'esito di un percorso di co-progettazione tra Fondazione Casa Amica e Comune di Bergamo e nasce con la finalità condivisa di sostenere e rendere maggiormente organica e strutturale l'offerta di **abitazioni in affitto a canoni calmierati** sul territorio comunale. L'Agenzia per la Casa è intesa come **polo per lo sviluppo progettuale e processuale** delle linee programmatiche delle politiche per la casa regionali e comunali, strumento di promozione e incremento del mercato dell'affitto, attraverso la ricognizione e l'incrocio della domanda e dell'offerta degli alloggi in locazione a canone calmierato.

Dall'avvio di Abito Bergamo vi è stato un sempre maggiore coinvolgimento dell'**Ambito** nell'assegnazione dei contributi per la locazione che ha visto un progressivo **potenziamento** delle risorse messe a disposizione soprattutto dall'anno 2020. Negli ultimi due anni, Abito Bergamo ha promosso e gestito **progetti sperimentali** di promozione dell'offerta in locazione a canoni calmierati, illustrati in allegato, che hanno facilitato l'accesso all'abitazione a **40 nuclei familiari**.

I Piani di Governo del Territorio

Il PGT di Bergamo è uno dei primi ad attribuire all'**edilizia residenziale in locazione a canone calmierato**, un carattere strategico e un ruolo di **servizio**, vincolando negli Ambiti di Trasformazione il **10%** della Superficie lorda di pavimento (Slp) residenziale alla sua realizzazione. Prevedendo sia la realizzazione e cessione al Comune di alloggi (**standard qualitativo**), sia facendo ricorso al **convenzionamento** ed all'utilizzo di forme di **partnership** con il privato sociale.

Nel PGT vigente, gli **Ambiti di Trasformazione** in cui è prevista la residenza sociale sono **14**, per una superficie potenziale di realizzazione di oltre **20.000 mq** di Slp.



L'approvazione del PGT di Bergamo avviene nel 2010, nel pieno della **crisi finanziaria dei mutui *subprime***: il triennio successivo ha visto, a livello internazionale e anche locale, un'importante battuta di arresto dell'attività di **sviluppo immobiliare**.

Questa è una delle ragioni per cui solo alcuni **Ambiti di Trasformazione** in previsione nel Piano di Governo del Territorio del 2010 sono stati realizzati.

Nel caso degli Ambiti di Trasformazione a cui è stato dato seguito, gli operatori in parte hanno **realizzato** residenza sociale, in parte hanno richiesto la possibilità di convertire in **monetizzazione** la quota.

Il Comune di Bergamo è in fase di **adozione** del nuovo Piano di Governo del Territorio, in cui si stanno valutando opzioni per rafforzare le possibilità di realizzazione di residenza sociale. A livello di Ambito, si sottolinea che il Piano di Governo del Territorio del Comune di **Gorle** preveda al **10%** la realizzazione di Servizi Abitativi (Housing Sociale) su **8** aree per un totale potenziale di **5.000 mq** di Slp.

2.3 Gli attori delle politiche

I laboratori organizzati per redigere il Piano Triennale hanno fatto emergere un quadro di **attori** ampio e articolato, la maggior parte dei quali ha **partecipato** ai momenti di scambio plenari, hanno dato la propria disponibilità ad essere intervistati (contenute nell'allegato) e per un **successivo coinvolgimento**. Lo schema li riporta in forma sintetica, nelle diverse **fasi di sviluppo** delle politiche abitative.



Ambito | *policy making* | Responsabile della programmazione dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, della redazione del Piano Triennale e promotore del percorso di coinvolgimento degli attori: garantisce la tenuta tra i Comuni e raccorda le politiche abitative con le politiche sociali.



Ente capofila di Ambito | *policy making* | Il Comune di Bergamo, capofila, coordinamento delle politiche abitative di Ambito e promozione di scambio di buone pratiche.

Comuni | *policy making e proprietà SAP, SAS e SAT* | Nei Comuni di Gorle, Orio al Serio, Ponteranica, Sorisole e Torre Boldone la questione abitativa è condivisa tra l'area delle politiche sociali (responsabili dei servizi abitativi) e gli uffici tecnici, in cui converge sia il patrimonio, sia la pianificazione urbanistica. Il Comune di Bergamo fa eccezione, con tre assessorati: servizio abitativo pubblico, politiche per la casa, politiche sociali, coordinati sul tema abitativo attraverso un Tavolo tecnico intersettoriale.

Enti terzi | *proprietà e gestione SAP* | Un attore di fondamentale importanza per la realizzazione del Piano Triennale è ALER, principale proprietario di patrimonio SAP e gestore di una quota del patrimonio dei Comuni (si veda l'intervista in allegato). Per il Comune di Bergamo la gestione è recentemente passata alla società partecipata Metropolitane Milanesi.

Proprietari e gestori non profit | *proprietà e gestione SAS* | Nonostante il patrimonio di proprietà del privato sociale rappresenti solo una quota minoritaria dell'offerta in locazione a canoni calmierati, il territorio di Ambito è particolarmente ricco di soggetti attivi.

Fondazione Casa Amica, realtà storica, è proprietaria di 250 unità abitative e ne gestisce complessivamente 700 su territorio provinciale. Gestisce anche l'Agenzia per la Casa Abito Bergamo e sostiene lo sviluppo di politiche.

Emergono poi grandi proprietari non profit che offrono abitazioni a canoni calmierati, come la Congregazione della Misericordia Maggiore - Fondazione MIA (che ha partecipato ai laboratori), e altri che possiedono patrimonio ma si rivolgono a una domanda più solvibile perché orientano i ricavi ad altri fini, come Fondazione degli Istituti Educativi, Fondazione per il Sostentamento del Clero e Fondazione Azzanelli Cedrelli Celati per la Salute dei Fanciulli (che ha partecipato ai laboratori).

Di recente costituzione il Consorzio di Cooperative SBAM! Sistema Bergamasco per un Abitare Molteplice, aggregazione di cooperative sociali attive nel campo abitativo e dei servizi socio-educativi residenziali, in procinto di inaugurare il primo intervento in partenariato con la Sgr REDO.

Pur non avendo una forma giuridica non profit, REDO gestisce il primo fondo per l'*affordable housing* promosso da Fondazione Cariplo e Regione Lombardia, il Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL). A Bergamo il fondo ha acquisito 100 unità abitative a canone moderato e concordato, oggetto della partnership con il Consorzio SBAM!

Privato non profit | *gestione servizi per fragilità* | Al percorso laboratoriale ha preso parte un ampio gruppo di organizzazioni non profit che gestiscono servizi socio-educativi residenziali per categorie fragili: Caritas Diocesana - Fondazione Diakonia, Opera Bonomelli, Consorzio SolCo Città Aperta, Consorzio FA, Cooperative sociali Ruah, Pugno Aperto, AePer. Sul territorio sono presenti numerose realtà attive in questo campo che saranno coinvolte nella fase attuativa del Piano, come l'Istituto Palazzolo e la Cooperativa Con-Tatto Servizi a Torre Boldone.

Associazioni di categoria | *policy making e relazione con operatori* | Le associazioni di categoria che hanno partecipato attivamente al percorso di redazione del Piano sono state numerose e diversificate: i sindacati, in particolare SUNIA - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari e SICET - Sindacato Inquilini Casa e Territorio, Confcooperative Bergamo, ANCE - Associazione Nazionale Costruttori Edili Bergamo, FIMAA - Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari e ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari. Le organizzazioni hanno partecipato alle sessioni plenarie e realizzato l'intervista in allegato, dando la propria disponibilità a collaborare a futuri momenti di confronto.

Proprietari e loro associazioni | *proprietà* | Le associazioni dei proprietari su territorio bergamasco sono due: APPE Confedilizia Bergamo e ASPPI Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari. Sono state invitate ai laboratori e saranno ricontattate in fase di attuazione del Piano.



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

3.1 La domanda

Per elaborare una **stima della domanda di abitazione sociale** si considerano due indicatori, già identificati dal Piano Triennale regionale: le domande di assegnazione di Servizio Abitativo Pubblico, che rappresentano l'area definita del **"disagio abitativo"**, e le domande di contributi di sostegno alla locazione, che esprimono l'area definita della **"difficoltà abitativa"** e sono affiancabili da un dato di rilevazione più circoscritta rispetto alle domande di abitazione in locazione a costi calmierati riconducibili all'area dei Servizi Abitativi Sociali e del canone concordato.

L'area del disagio

Come mostrato nella tabella a destra, nel **bando SAP 2022** sono stati messi in disponibilità un totale di **78 alloggi**. Quasi il 67% del patrimonio disponibile è proprietà di ALER Bergamo Lecco Sondrio, oltre il 25% di proprietà del Comune di Bergamo.

I nuclei che a Bergamo hanno fatto domanda sia per un alloggio ALER, sia per un alloggio comunale, non sono sommabili: al netto della sovrapposizione, il dato complessivo risulta **787 famiglie** (e non 1.046 come risulterebbe da una mera somma).

Con la stessa logica, a livello di Ambito si stima una richiesta di SAP da parte di oltre **860 famiglie**. Facendo una media con i bandi precedenti, si può quindi affermare che la domanda di alloggio SAP sul territorio di Ambito oscilla **tra le 800 e le 1.000 famiglie**.

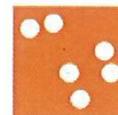
L'area della difficoltà

Per quanto riguarda invece l'area della difficoltà, le domande di contributo alla locazione, la stima si configura a partire dalle **disposizioni** indicate nei diversi bandi, in cui si modificano requisiti di accesso e vincoli alla partecipazione. Le condizioni che portano alla **richiesta del contributo** nella maggior parte dei bandi non possono essere le medesime per annualità differenti (perdita o riduzione dell'orario di lavoro, nascita di un figlio, malattia o decesso di un componente...).

Bando assegnazione Servizi Abitativi Pubblici 2022

	alloggi	domande	*
ALER Torre Boldone	2	695	787
ALER Bergamo	50		
Comune di Bergamo	20	351	
Comune di Gorle	1	7	
Comune di Orio al Serio	1	7	
Comune di Ponteranica	2	11	
Comune di Sorisole	0	0	
Comune di Torre Boldone	2	53	

* dato post analisi puntuale delle sovrapposizioni



Domande di contributo di sostegno alla locazione quadriennio 2019/2022

		2019	2020	2021	2022
Ambito	Misura unica	109	391	509	320
	Misura complementare Pensionati		9	78	34
	Morosità leggera		765		
Bergamo	Bando Covid		22	59	
	Morosità incolpevole	33	22	16	19
	Bando Canone Concordato		19	20	20

Per ogni bando le famiglie sono tendenzialmente **diverse**, quindi sommabili: si può perciò stimare che le domande di contributi a sostegno della locazione raccolte dall'Agenzia per la Casa nel quadriennio **2019/2022**, oscillino tra **2.000 e 2.500**.

A seconda delle **specificità dei bandi regionali** e considerando i due anni di emergenza sanitaria, in cui il servizio si è maggiormente strutturato, ogni anno le domande di contributi di sostegno della locazione variano in modo consistente, da un minimo di **400** ad un massimo di **1.200**.

2.000 ÷ 2.500
famiglie in quadriennio
2019/2022

La stima della cosiddetta area della difficoltà, può essere definita anche a partire dalle **richieste di alloggi in locazione a canone calmierato**. Fondazione Casa Amica, che gestisce circa 700 appartamenti su territorio provinciale a canone moderato e concordato, rileva una domanda che su specifici avvisi di assegnazione (indicativamente di una decina di alloggi) può arrivare a **350 famiglie**. Approssimando per eccesso e comprendendo anche le domande raccolte dagli altri enti attivi sul territorio, si può stimare una domanda che oscilla **tra le 350 e le 500 famiglie**.

La domanda in sintesi

Le aree di **sovrapposizione** della domanda sono numerose, anche considerata la distinzione tra area del disagio e area della difficoltà: le famiglie che fanno domanda di **contributi** di sostegno alla locazione presentano spesso i requisiti per essere assegnatari di **Servizi Abitativi Sociali** e in alcuni casi anche Pubblici, così come i nuclei che cercano un'abitazione sul mercato calmierato della locazione presentano domanda di **Servizio Abitativo Pubblico**. Questa sovrapposizione è difficile da calcolare ma rende necessario evitare di sommare le diverse fonti descritte.

Secondo quanto indicato e considerando quindi le sovrapposizioni, si può affermare che le famiglie che sul territorio di Ambito esprimono una **domanda di abitazione in locazione a costi calmierati** oscillino **tra 1.000 e 1.500 nuclei**.

disagio

Servizi Abitativi Pubblici

800 ÷ 1.000 bando SAP 2022
per 78 alloggi disponibili

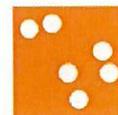
difficoltà

Residenza Sociale

Terzo Settore Abitativo
350 ÷ 500
~ 50 alloggi | 100 posti letto
assegnati ogni anno

Contributi sostegno locazione

Abito Bergamo
400 ÷ 1.200
famiglie/anno
a seconda delle opportunità



Lo sguardo dei servizi sociali

In ultimo, a completare il quadro della domanda di casa in locazione a canone calmierato sul territorio di Ambito, è utile riportare un **quadro qualitativo** definito dalla componente dei Servizi Sociali che partecipa agli incontri periodici del Tavolo tecnico del Comune di Bergamo, che è stato successivamente sottoposto ai referenti degli altri Comuni dell'Ambito.

Il primo assunto condiviso riguarda la **posizione rispetto al mercato**, esemplificate nello schema: la domanda si divide in chi cerca casa e chi cerca di sostenerla (destra).



Il secondo assunto, esemplificato nello schema a lato, riguarda invece i **tempi** e le **modalità** con cui la domanda viene espressa: reiteratamente e senza riscontro (domanda consolidata) o come necessità immediata (domanda urgente).

Le domande di natura abitativa che ricorrono con più frequenza negli **accessi ai Servizi Sociali** provengono da:

- o Famiglie con **fragilità economica**: monoreddito (numerose), a basso reddito (< 12.000 euro ISEE Erp), con reddito discontinuo, con reddito di cittadinanza, indigenti (< 3.000 euro ISEE)
- o **Stranieri** discriminati su mercato della locazione: famiglie spesso monoreddito, in corso di ricongiungimento, singoli (in coabitazione?)
- o **Under 35**: giovani coppie e famiglie di nuova formazione studenti e *young professionals*
- o Famiglie e persone in condizione di **emergenza abitativa**, nella fase di rilascio dell'abitazione
- o **Fragilità diversificate**: disabilità, disagio psichico, anziani semiautosufficienti, uscita da percorsi terapeutici/riabilitativi/comunitari, donne vittime di violenza...
fissa dimora in situazioni di grave marginalità





3.2 L'offerta

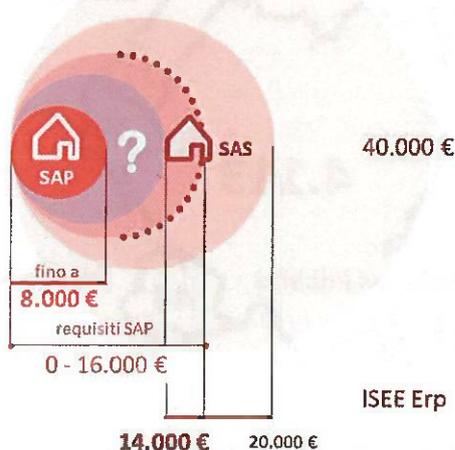
L'offerta in relazione alla domanda

Nel secondo laboratorio, i partecipanti hanno stabilito alcuni punti di convergenza.

Il **patrimonio SAP** esistente soddisfa in modo limitato il fabbisogno abitativo delle persone e delle famiglie a basso reddito. Tuttavia, non è utilizzato al massimo delle sue potenzialità perché numerose unità sono **inassegnabili per problemi manutentivi**.

Le organizzazioni **non profit** che possiedono patrimonio hanno costi vivi ineliminabili, possono sostenere limitatamente il **rischio di morosità** e rispondono quindi al bisogno di **famiglie solvibili**. Per rispondere al bisogno di famiglie **non solvibili**, non è possibile riferirsi a queste realtà senza un **supporto pubblico**.

I cosiddetti **servizi socio-educativi residenziali** che rispondono al bisogno anche abitativo di famiglie con fragilità sociali oltre che economiche sono considerabili **parte del sistema di offerta** e vanno coinvolti in una logica di **filiera**.



Il percorso per la redazione del Piano Triennale ha permesso uno scambio tra operatori attivi nelle diverse aree di bisogno. Uno degli esiti è stato uno schema di sintesi (a sinistra) in cui si evidenzia l'area di sovrapposizione tra i **requisiti** necessari per fare domanda di **Servizio Abitativo Pubblico** e di **Servizio Abitativo Sociale**.

Nonostante questa possibilità di sinergia, la rilevazione degli operatori è che, per ragioni di limitata disponibilità di alloggi, le famiglie assegnatarie di **SAP** raramente superano gli **8.000 euro di ISEE Erp** e altrettanto raramente le famiglie assegnatarie di **SAS** superano i **16.000 euro di ISEE Erp** (nonostante il limite sia ben più alto).

Ne consegue che le famiglie con un ISEE Erp **superiore ai 8.000 euro e inferiore ai 14.000 euro** hanno possibilità molto basse di accedere a un **Servizio Abitativo**, sia questo Pubblico o Sociale.

L'offerta in locazione

L'offerta abitativa in locazione nel territorio di Ambito **supera** di alcuni punti percentuali la **media nazionale del 20%**. La situazione però, come immaginabile, risulta estremamente **diversificata** tra comuni.

Il dato ISTAT del 2019 riporta situazioni (Sorisole e Gorle) che si attestano attorno al **10%**, contrapposte a **Bergamo** con il **26%**, rispetto una media provinciale del **14%**.





Titolo di godimento abitazioni occupate

	Proprietà		Affitto		Altro titolo		Totale abitazioni
	abitazioni	% su totale	abitazioni	% su totale	abitazioni	% su totale	
Provincia Bergamo	366.051	79,60%	68.201	14,83%	25.626	5,57%	459.878
Bergamo	38.632	68,78%	14.742	26,25%	2.793	4,97%	56.168
Gorle	2.367	88,24%	278	10,35%	38	1,41%	2.682
Orio al Serio	447	62,62%	149	20,93%	117	16,45%	714
Ponteranica	2.382	80,81%	392	13,29%	174	5,90%	2.948
Sorisole	2.947	80,78%	369	10,11%	332	9,11%	3.648
Torre Boldone	3.035	82,08%	568	15,35%	95	2,57%	3.698
	49.811	71,30%	16.498	23,62%	3.550	5,08%	69.858

Fonte: ISTAT 2019

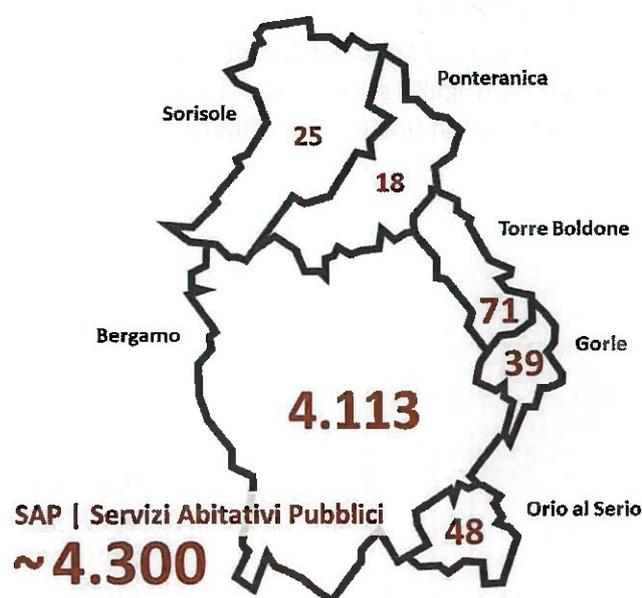
In questo quadro generale, si collocano le diverse tipologie di offerta abitativa in locazione, descritte nei prossimi paragrafi.

L'offerta di Servizi

Il patrimonio di Servizi Abitativi Pubblici sul territorio di Ambito è costituito da circa **4.300 unità**, di cui circa il **73%** di proprietà di **ALER**, mentre meno del **23%** sono di proprietà del **Comune di Bergamo** e la restante quota è distribuita sugli altri cinque Comuni, come indicato nella tabella sottostante.

Patrimonio SAP 2022

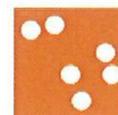
	Comune	Aler	
Bergamo	975	3.138	4.113
Gorle	29	10	39
Orio al Serio	48		48
Ponteranica	18		18
Sorisole	25		25
Torre Boldone	25	46	71
	1.120	3.194	4.314



Più del **95%** del patrimonio SAP si colloca sul territorio comunale di **Bergamo**. In ordine di dimensioni patrimoniali, il primo Comune è Torre Boldone (71), il secondo Orio al Serio (48), il terzo Gorle (39), il quarto Sorisole (25), l'ultimo Ponteranica (18).

Come indicato nei dati richiesti dalle Linee Guida del Piano Triennale e descritti in allegato, gli alloggi SAP **sfitti per carenze manutentive** sul territorio di Ambito sono in totale **450**, di cui oltre il **70%** sono di proprietà di **Aler**, più del **26%** appartengono al **Comune di Bergamo** e solo 7 sono di proprietà degli altri Comuni.

Nonostante gli sforzi di **investimento** degli scorsi anni, il patrimonio non utilizzato per carenze manutentive costituisce uno dei grandi temi delle politiche abitative. Molto spesso si tratta di immobili vetusti e unità abitative che presentano condizioni manutentive critiche e impianti non a norma, per cui si renderebbe necessario l'impiego di ingenti somme non solo come **riatto**, ma anche in termini di **manutenzione straordinaria**.



Nonostante gli sforzi definitivi degli ultimi decenni che hanno legato la dimensione abitativa alla dimensione di servizio tradotti nella legge 16/16, anche in questo territorio il **turn over** nel patrimonio SAP è estremamente basso - legato quasi esclusivamente ai **decessi** e all'**istituzionalizzazione** degli anziani.

L'offerta su libero mercato

Minimi mercato	Massimi mercato
Bergamo 3 €/mq - mese	Bergamo 11,5 €/mq - mese
Altri Comuni 5 €/mq - mese	Altri Comuni 8,4 €/mq - mese

Il quadro dei **valori immobiliari della locazione** sul territorio di Ambito, derivato dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è articolato nel dettaglio in allegato².

Sinteticamente, Bergamo presenta **minimi più bassi e massimi più alti** degli altri Comuni dell'Ambito, dinamica che porta il capoluogo all'ultimo posto nella tabella.

Di Bergamo va considerata l'**escursione** dei valori da 3 a 11,5 euro/mq-mese con possibilità diversificate per 8,5 euro/mq-mese, che invece negli altri comuni dell'Ambito si limita a 3,4 euro/mq-mese. I partecipanti ai laboratori hanno giudicato i valori dell'OMI inferiori alla loro percezione del mercato, soprattutto su Bergamo.

Valori Immobiliari mercato della locazione

	Minimo mq/mese	Massimo mq/mese	Media mq/mese
Gorle	€ 5,00	€ 7,50	€ 7,46
Torre Boldone	€ 6,20	€ 8,40	€ 7,10
Ponteranica	€ 5,00	€ 8,40	€ 6,90
Orio al Serio	€ 5,10	€ 6,80	€ 6,55
Sorisole	€ 5,00	€ 8,40	€ 6,54
Bergamo	€ 3,00	€ 11,50	€ 6,02
Ambito			€ 6,76

fonte: OMI Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021

	Media mq/mese
Ponteranica	€ 7,04
Torre Boldone	€ 6,80
Bergamo	€ 6,34
Gorle	€ 6,13
Orio al Serio	€ 5,80
Sorisole	€ 5,57
Ambito	€ 6,28

fonte: borsinoimmobiliare.it 2022, 3° semestre 2022

Per valutare anche altre fonti sono stati considerati i dati forniti dal Borsino Immobiliare: i valori risultano ancora **più bassi** di quelli dell'OMI (con un ordine diverso dei comuni, che vede Bergamo al terzo posto).

L'offerta a canone concordato

Se comparati con i valori di mercato, le indicazioni sul canone concordato contenute negli **Accordi Territoriali** riportano una situazione diversificata a seconda dei contesti, che può essere sintetizzata in due tendenze.

² I valori fanno riferimento al secondo semestre del 2021 in quanto già sviluppato per la precedente scadenza del Piano Triennale.



Canone concordato | massimi | €/mq-mese

	Fascia 1 min	Fascia 2 min	Fascia 3 min	Fascia 3 max
Bergamo Città alta, Colli, ...	4,00	4,67	7,92	9,17
Bergamo Centro, Stazione, ...	4,00	4,67	7,17	8,33
Gorle	2,92	4,17	6,67	7,67
Ponteranica	2,92	4,17	6,83	7,67
Sorisole	2,92	4,17	6,25	7,67
Bergamo Stadio, Valtesse, ...	3,58	4,17	6,58	7,50
Torre Boldone	3,33	4,58	6,67	7,50
Bergamo Longuelo, Moroni, ...	3,58	4,17	6,08	7,08
Orio al Serio	2,92	4,17	5,83	6,50
Bergamo Zona Sud	3,08	3,58	5,67	6,25

Massimi mercato

Bergamo
11,5 €/mq - mese
Altri Comuni
8,4 €/mq - mese

fonte: Accordi Territoriali locali 2017

Canone concordato | minimi | €/mq-mese

	Fascia 1 min	Fascia 2 min	Fascia 3 min	Fascia 3 max
Bergamo 1 Centro, stazione, ...	4,00	4,67	7,17	8,33
Bergamo 2 Città alta, colli, ...	4,00	4,67	7,92	9,17
Bergamo 3 Stadio, valtesse, ...	3,58	4,17	6,58	7,50
Bergamo 4 Longuelo, Moroni, ...	3,58	4,17	6,08	7,08
Bergamo 5 Zona Sud	3,08	3,58	5,67	6,25
Gorle	2,92	4,17	6,67	7,67
Torre Boldone	3,33	4,58	6,67	7,50
Orio al Serio	2,92	4,17	5,83	6,50
Ponteranica	2,92	4,17	6,83	7,67
Sorisole	2,92	4,17	6,25	7,67

Minimi mercato

Bergamo
3 €/mq - mese
Altri Comuni
5 €/mq - mese

fonte: accordi territoriali locali 2017

Nei comuni di cintura si assiste a una situazione di **relativa convenienza** del canone concordato rispetto ai valori massimi (che non arrivano a 1 euro/mq-mese di differenza rispetto ai valori di mercato), che diventa invece **notevole** rispetto ai valori minimi (fino a 2 euro/mq-mese di differenza).

Nel caso di Bergamo, invece, considerando i dati OMI, i **valori minimi** del canone concordato sono tendenzialmente **più alti** di quelli di mercato, mentre per i **valori massimi** risulta uno scarto di più di 3 euro/mq-mese.

Questa è una delle ragioni per cui il canale del concordato sul comune di Bergamo rappresenta una misura **conveniente** dai proprietari, considerato che alle **agevolazioni fiscali** previste dal canale si aggiunge uno **sconto del 50% sull'IMU**.

La prova è il numero di contratti attivi, che rappresenta quasi il **18% del totale** del patrimonio in locazione (considerando i dati ISTAT del 2019).

Bergamo contratti a canone concordato ~ 2.900
fonte: Ufficio Tributi Comune di Bergamo

Questo riscontro è una delle ragioni che può avere indotto le associazioni dei proprietari e i sindacati, nel 2022, a **non rivedere gli Accordi Territoriali** nei loro valori massimi.



Offerta di Residenza Sociale

Il **canone concordato** è uno dei due canali utilizzati nell'offerta di residenza sociale promossa dalle organizzazioni non profit del territorio di Ambito, ancora più diffuso il **canone moderato** mentre risulta utilizzata in misura minore la **locazione temporanea**.

La lista a destra restituisce un **campo di attori** che promuovono offerta di **residenza sociale** estremamente ampio e diversificato, che comprende soggetti pubblici (Comuni), privati con statuti speciali (ALER) o funzioni speciali (REDO), organizzazioni non profit (MIA) anche caratterizzate da modelli gestionali integrati (Casa Amica, Abita) o orientati verso domanda solvibile (Istituti Educativi).

Nonostante l'articolazione dei promotori, la residenza sociale rappresenta una **quota molto limitata** del mercato della locazione a canoni calmierati.

Servizi Abitativi Sociali

canone moderato 4,23 + 5,96 €/mq-mese

- 103 Aler
- 59 REDO SGR
- 58 Fondazione Casa Amica
- 47 Comune Orio al Serio
- 24 Bergamo Infrastrutture
- 9 Fondazione MIA

Canone concordato

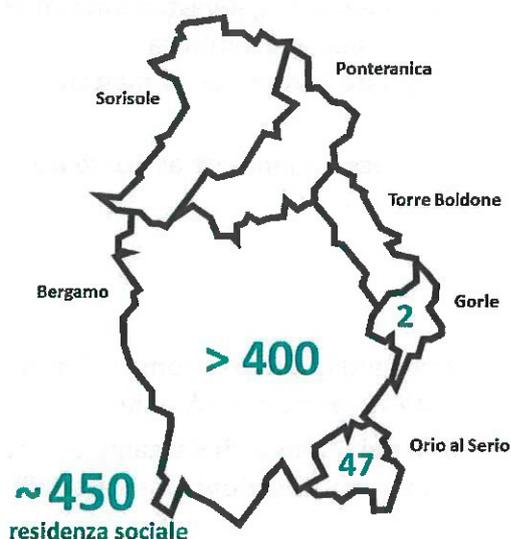
Da Accordi Territoriali 2019

- 30 REDO SGR
- 28 Cooperativa Abita
- 24 Fondazione MIA
- 16 Fondazione Morzenti
- 12 Comune di Bergamo
- Fondazione Azzarelli Cedrelli
- Istituti Educativi
- Singoli privati

Locazione temporanea

Rette a posto letto | unità abitative

- 15 Abita Cooperativa Sociale
- 9 Fondazione MIA



Come è possibile notare nella mappa, l'offerta complessiva di residenza sociale di consiste in circa **450 unità**, di cui **300** sono locate a **canone moderato** e rientrano a pieno titolo nei **Servizi Abitativi Sociali** regolati dalla legge 16/16.

Alla limitata portata quantitativa si contrappone la **rilevanza** di alcune esperienze di residenza sociale (si veda allegato), che hanno rappresentato e rappresentano un importante campo di **sperimentazione** per le politiche e hanno contribuito ad alimentare la riflessione sul ruolo dell'abitare sociale nei processi di **rigenerazione urbana** e di **welfare di comunità**.

La contrazione del mercato della locazione

Assumendo quindi un mercato dell'affitto che presenta possibilità di locazione a basso costo, una delle barriere all'accesso sembra essere costituita dalla **limitata disponibilità dell'offerta**.



L'analisi condotta nel primo semestre del 2021 aveva considerato il numero di annunci in uno dei principali portali online (immobiliare.it): se in due comuni l'offerta era inferiore a 3 appartamenti e in tre comuni si arrivava a 6 annunci, a Bergamo le possibilità risultavano più di 300. La stessa ricerca effettuata meno di un anno dopo ha visto ridursi in modo generalizzato gli annunci, con una riduzione di un terzo a Bergamo.

Questo fenomeno era già stato indicato nell'intervista alla Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari (in allegato): il mercato della locazione nel territorio di Ambito si sta restringendo ulteriormente. I proprietari preferiscono contratti di locazione a breve termine, rivolti a lavoratori temporanei e studenti, e a brevissimo termine nella forma della casa-vacanza, investimenti con un rischio molto basso. Questa tendenza è stata esasperata negli ultimi anni dalla misura emergenziale del blocco degli sfratti, che ha ulteriormente scoraggiato i proprietari a mettere a disposizione il proprio patrimonio per l'affitto a lungo termine.

Ma la contrazione del mercato in locazione non corrisponde però necessariamente all'aumento del patrimonio abitativo inutilizzato.

L'offerta potenziale

Il dato 2019 sulle abitazioni non occupate, fornito da ISTAT e riportato in allegato come richiesto dalle Linee Guida regionali, restituisce un totale oltre 15.200 unità su territorio di Ambito.

Nel percorso per la redazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bergamo è stato integrato da un secondo indicatore, derivato calcolando la relazione tra abitazioni (dati catastali) e nuclei familiari (dato anagrafe).

Nel 2022 il patrimonio inutilizzato rappresenta il 14,08%, per un totale di 9.700 alloggi, nel 2020 rappresentava il 13,38%.

Durante il percorso per la redazione del Piano Triennale è stato rilevato l'interesse ad approfondire il tema da parte dei Comuni dell'Ambito. Purtroppo la discussione ha avuto luogo a ridosso della conclusione del Piano Triennale e non è quindi stato possibile chiedere ai Comuni dell'Ambito gli stessi dati.

Si è quindi deciso di considerare lo stesso metodo di costruzione del dato, con una fonte diversa dagli uffici anagrafe e dal catasto: il dato ISTAT 2019 mostra un patrimonio potenziale di Ambito del 15%, analogo alla città di Bergamo, e media tra quote diversificate, che vanno da un minimo del 12% circa di Gorle a un massimo del 21% di Sorisole.

Il quadro di ISTAT differisce da quello indicato dalle due fonti su Bergamo, ma è possibile affermare che negli ultimi tre anni le abitazioni inutilizzate sul territorio di Ambito hanno oscillato tra le 9.000 e le 10.200 abitazioni.



Il "potenziale" abitativo | abitazioni e famiglie 2019 | fonte: ISTAT 2019

	abitazioni	famiglie	differenza	occupato	potenziale
Provincia Bergamo	652.690	467.852	184.838	71,68%	28,32%
Bergamo	68.330	58.039	10.291	84,94%	15,06%
Gorle	3.127	2.758	369	88,20%	11,80%
Orio al Serio	895	723	172	80,74%	19,26%
Ponteranica	3.739	2.962	777	79,23%	20,77%
Sorisole	4.678	3.695	983	78,99%	21,01%
Torre Boldone	4.317	3.740	577	86,63%	13,37%
	85.086	71.917	13.169	84,52%	15,48%

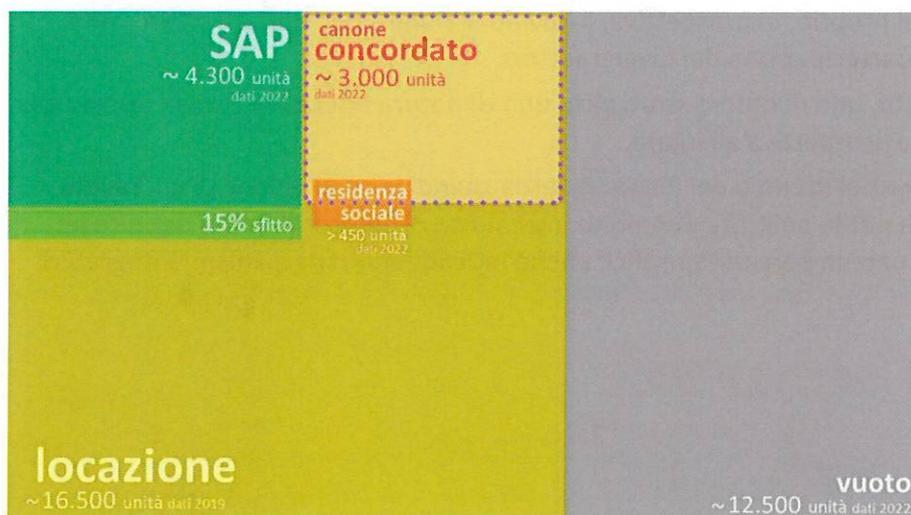
In attesa di calcolare il dato al 2022 anche per gli altri comuni, per Bergamo sarà considerato il patrimonio potenziale di 9.700, **approssimando il dato complessivo a 12.500 unità.**

Allineando l'analisi alla riflessione sviluppata nello studio per il nuovo PGT di Bergamo, il patrimonio non

occupato non è considerabile **propriamente "vuoto"**. Si tratta piuttosto di unità:

- utilizzate (in modo crescente) per **"occupazioni" non formalizzate** e non registrate - studenti universitari fuorisede, soluzioni ricettive informali...
- non utilizzabili per vetustà o necessità di interventi di manutenzione non affrontabili dai proprietari, quindi considerabili **"patrimonio dismesso"**
- nella fisiologica fase di attesa prima di essere locati - in genere si stima il 5% dell'intera offerta (circa 3.500/4.000 alloggi a Bergamo) - per interventi di ristrutturazione in corso, per i tempi di maturazione delle decisioni dei proprietari, perché in attesa di destinazioni che ancora non si sono concretizzate (uscita del figlio da casa, ...)
- specialmente nei casi in cui la proprietà è una persona giuridica, si verificano casi di patrimonio soggetto ad aspettative di remunerazione ritenute non compatibili con le condizioni di mercato e quindi si può considerare una quota di **patrimonio inerziale**, intenzionalmente non utilizzato.

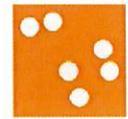
Il quadro complessivo



Lo schema mostra la stima del **patrimonio inutilizzato** in relazione alle **abitazioni in locazione** (valore ISTAT 2019), che si attestano attorno alle **16.500 unità.**

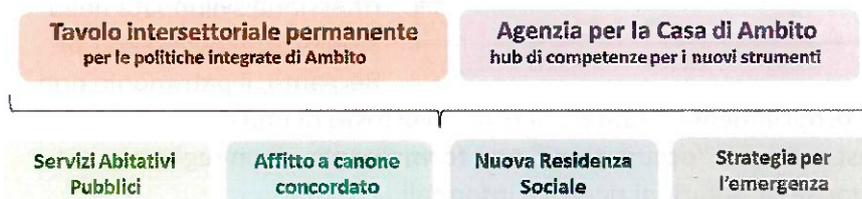
Di queste, il **26%** sono **Servizi Abitativi Pubblici** e più del **18%** sono locatate con contratti a **canone concordato.**

Si tratta di un campo che va ulteriormente indagato e qualificato: per ora lo schema costituisce uno degli esiti del processo di redazione del Piano Triennale e un punto di partenza per **ulteriori approfondimenti analitici.**



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

La strategia generale si articola in **due aree di sviluppo** (parte alta dello schema), che lavoreranno su **quattro aree** (parte bassa dello schema):



Di seguito la strategia è descritta in sei schemi che illustrano la sintesi delle **condizioni di contesto**, l'**obiettivo di piano** e le possibili **azioni** da attuare nel triennio.

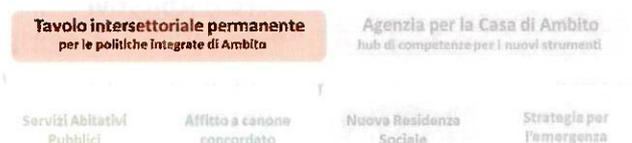
1. Un Tavolo intersettoriale permanente per le politiche di Ambito

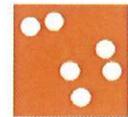
Il percorso per la redazione del Piano ha reso evidente agli attori coinvolti che per realizzare politiche per l'abitare sociale efficaci fosse necessario strutturare un **confronto permanente con gli attori del territorio** a geometria variabile. In particolare, è emersa l'esigenza di uno strumento in grado di definire un'agenda dei **temi** e **predisporre il confronto** con i diversi portatori di interesse, circoscrivendo il campo di discussione in modo puntuale, e proponendo oggetti definiti di lavoro a cui dare **seguito** nel tempo per condurli all'**attuazione**.

Il Comune di Bergamo ha avviato una serie di incontri periodici tecnici, trasversali ai **tre settori** che trattano questioni di natura abitativa (Servizio Abitativo Pubblico, Politiche per la Casa e Politiche Sociali). Il Tavolo intersettoriale (illustrato in allegato) si è riunito per la prima volta nei primi mesi del 2022, con l'intento iniziale di costruire un **linguaggio condiviso** e illustrare ai colleghi degli altri settori il **funzionamento** del proprio. In prospettiva, il Tavolo si riunirà per trattare alcuni **temi puntuali** che richiedono la partecipazione dei diversi settori.

Questi due livelli di confronto, uno di natura strategica, uno di natura operativa, hanno aperto alla possibilità di lavorare in una prospettiva allargata.

La prima strategia da attuare nel triennio del Piano riguarda quindi la costituzione di un **Tavolo intersettoriale permanente per le politiche di Ambito**, momento di confronto in cui definire le **traiettorie di lavoro**, da attuare in percorsi specifici, anche individuando **meccanismi integrati di gestione**.





Dal punto di vista **operativo**, è quindi possibile estendere il Tavolo tecnico intersettoriale del Comune di Bergamo ai Comuni dell'Ambito. Dal punto di vista **strategico**, è necessario formalizzare e sostanziare quanto sperimentato con il percorso di redazione del Piano Triennale in un momento intercomunale di definizione delle traiettorie tecniche da inaugurare e di loro validazione.

2. Estendere e potenziare l'Agenzia per la Casa



Nel discutere le strategie specifiche illustrate oltre, i Comuni dell'Ambito hanno valutato necessario dotarsi di una struttura in grado di **istruire** e sottoporre a **verifica di fattibilità** alcuni temi che emergeranno nel Tavolo intersettoriale permanente.

I Comuni hanno convenuto che l'**Agenzia per la Casa** Ambito Bergamo avesse le caratteristiche per svolgere questa funzione di supporto tecnico: si è quindi ritenuto di indicare tra le strategie il suo **potenziamento** e la sua **estensione** a scala di Ambito.



Domanda di soluzioni operative

Durante il percorso i Comuni dell'Ambito hanno condiviso una domanda di soluzioni operative per sbloccare alcuni meccanismi che attualmente limitano l'efficacia delle politiche

I Comuni dell'Ambito riconoscono l'utilità di nuove soluzioni organizzative e di nuove competenze specialistiche per rendere più efficaci le politiche abitative

sintesi di contesto

Valutare strumenti non vincolanti

Sbloccare i meccanismi che limitano l'efficacia delle politiche implica l'adozione di nuovi strumenti da parte dei Comuni

I Comuni non sono vincolati ad assumerli ma possono considerarli, in una logica di possibilità ed opportunità

Per operare in modo sistematico è necessario istituire un "hub di competenze" in cui concentrare le attività di verifica della fattibilità delle soluzioni identificate

possibili obiettivi a tendere

Agenzia per la Casa di Ambito hub di competenze

Sulla base delle aree di intervento identificate nel percorso, nell'avvio del triennio saranno valutati potenziamento ed estensione dell'agenzia per la casa Abito Bergamo, che già svolge funzioni a livello di Ambito

Si procederà al bilancio delle competenze interne esistenti e all'identificazione di quelle da attivare, definendo il conseguente contributo proporzionale dei Comuni

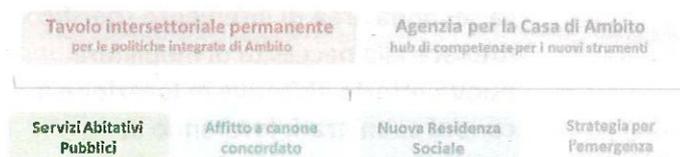
possibili azioni nel triennio

L'oggetto di lavoro dell'Agenzia sarà sviluppare gli "strumenti non vincolanti" di cui i Comuni dell'Ambito possono dotarsi per promuovere nuove politiche per l'abitare sociale sui propri territori.

Le quattro aree di intervento illustrate di seguito indicano i principali oggetti di lavoro su cui il Tavolo e l'Agenzia si concentreranno in una fase iniziale.

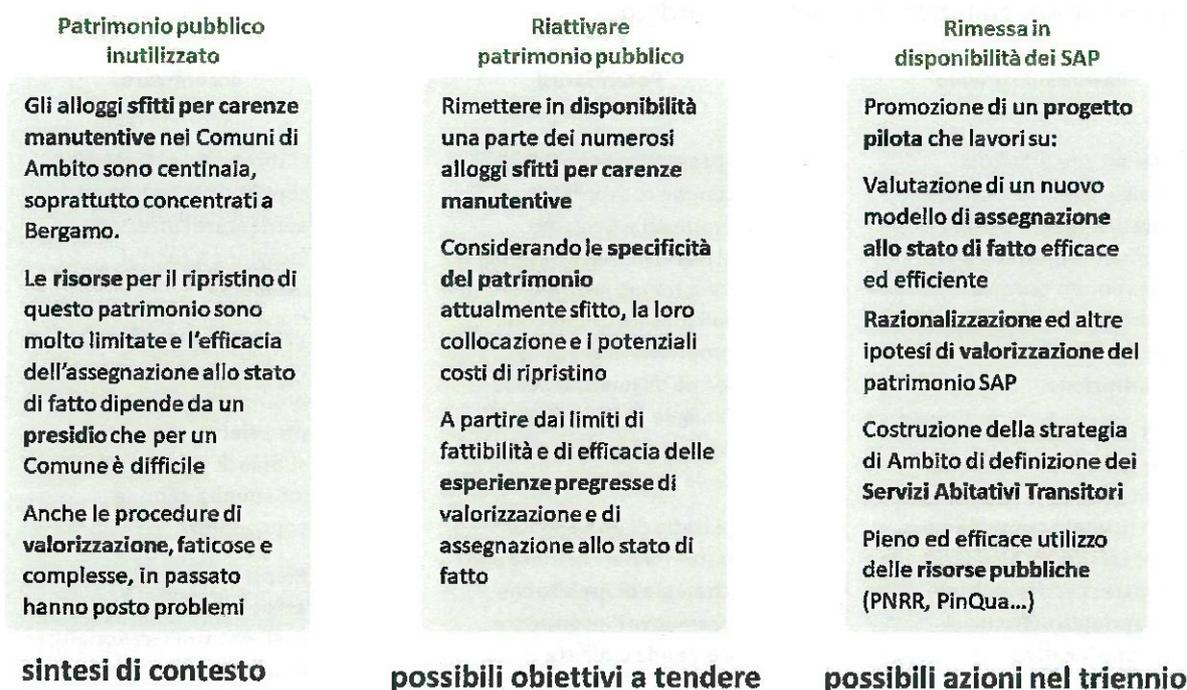


a. Rimettere in disponibilità nuovo patrimonio SAP



La prima area di intervento, considerata fondamentale da tutti i Comuni, riguarda la necessità di rimettere in **disponibilità il patrimonio SAP inutilizzato**.

La strategia di Piano sarà attuata attraverso le azioni illustrate nello schema.



La prima azione riguarda la possibilità di **assegnare allo stato di fatto** una quota degli alloggi inutilizzati, valutando gli importi degli interventi e predisponendo le condizioni di presidio della **corretta esecuzione delle opere**, condizione necessaria a portare a termine la procedura.

La seconda azione riguarda la possibile **valorizzazione alternativa** di alcune unità, da destinare alla realizzazione di **servizi socio-educativi residenziali** gestiti dal privato sociale: di questa azione andranno verificate le condizioni di **sostenibilità** degli interventi, ma soprattutto l'analisi di fattibilità sarà l'occasione per verificare l'efficacia dei progetti attualmente in atto nel patrimonio valorizzato.

La terza azione riguarda la redazione di una struttura di regolamento dei **Servizi Abitativi Transitori** condivisa dai Comuni dell'Ambito, a partire dalle esperienze in atto, sia interne all'Ambito, sia su altri territori. Il regolamento è l'occasione per definire una **strategia** di Ambito per l'utilizzo dei SAT.

La quarta possibile azione riguarda l'utilizzo di **risorse pubbliche** (PNRR, PinQua, etc...) orientate alla ristrutturazione e rigenerazione urbana che devono rispondere a criteri di efficienza ed efficacia, rispetto alle esigenze riferite sia al patrimonio, sia all'utenza.



b. Rimettere in disponibilità nuovo patrimonio privato



La seconda area di intervento specifico si riferisce alla necessità di mobilitare **nuova offerta abitativa in locazione a canoni calmierati**, lavorando in particolare sul canale concordato.

Nel triennio si intende istruire e condividere i possibili **strumenti** per **incentivare** la messa in disponibilità di abitazioni a canone concordato.

Patrimonio privato inutilizzato

Nel settore privato si assiste in modo evidente alla divergenza tra una domanda di abitazione in locazione a **canoni calmierati** e un'offerta esistente ma in corso di **contrazione**

Gli attuali Accordi Territoriali per il canone concordato hanno prodotto un risultato notevole ma è necessario contrastare il progressivo **ritrarsi** dei proprietari di fronte al **rischio locativo**

sintesi di contesto

Potenziare il canone concordato

I **progetti sperimentali** sul canone concordato promossi a Bergamo attraverso l'Agenzia per la Casa hanno lavorato sull'**interlocuzione** con i proprietari attraverso forme di **garanzia** per le famiglie che non riescono ad accedere al mercato della locazione

Si tratta di un punto di partenza per costruire una **strategia di Ambito** che promuova l'incontro tra domanda e offerta

possibili obiettivi a tendere

Incentivare i proprietari

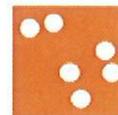
Elaborare una **strategia condivisa** di Ambito per aumentare l'**offerta** in locazione a canoni calmierati

Valutando la **fattibilità** tecnica ed economica per promuovere **incentivi** ai proprietari orientati alla stipula di contratti di locazione a canone concordato

Riaprendo il **dialogo** con le associazioni dei proprietari sugli **Accordi Territoriali** per il canone concordato

possibili azioni nel triennio

In primo luogo sarà necessaria una **verifica** del riscontro che il canale concordato ha su ciascun comune, poiché ad oggi le uniche informazioni sono disponibili sul Comune di Bergamo. Successivamente, verificato l'interesse dei Comuni a procedere, saranno approfonditi i **meccanismi di incentivo** all'adozione del canale, anche a partire da esperienze attuate in altri territori. Sicuramente la priorità sarà data ai proprietari di unità al momento **inutilizzate**. Una volta identificati e condivisi i meccanismi potenziali, sarà verificata la loro **fattibilità economica** per ciascun Comune. Costruito un quadro di intervento praticabile, sarà possibile riaprire il confronto con le associazioni dei proprietari per validare i dispositivi e verificare la possibilità di inserire in questo quadro la **revisione degli Accordi Territoriali**.



c. Realizzare nuova residenza sociale



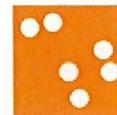
La terza linea di intervento considera il potenziale dei **Piani di Governo del Territorio**, verificando la possibilità nei Comuni dell'Ambito il cui strumento di pianificazione non comprende incentivi per la realizzazione di **nuova residenza sociale**.

L'esperienza dei Comuni di Bergamo e Gorle rappresenta un **punto di partenza** e una possibilità per i Comuni che finora non avevano considerato misure dedicate.



Nei Comuni in cui è stato recentemente approvato il Piano di Governo del Territorio o in quelli cui la procedura si trova già ad una fase avanzata che non prevede ulteriori revisioni, è possibile proporre l'introduzione di **documenti tematici specifici** con una **funzione integrativa**. Nel caso alcuni Comuni intendessero procedere con una variante, è possibile sostenere gli uffici nell'aggiornamento del **Piano dei Servizi** e nella modifica puntuale del **Piano delle Regole**.

La condizione per procedere è l'intenzione (per ora solo interesse) dei Comuni ad includere la questione abitativa nel proprio strumento di pianificazione urbanistica: per questo si prevede un **approfondimento puntuale**, sia con la parte politica, sia con la parte tecnica.



d. Una strategia di Ambito per l'emergenza



La quarta e ultima area di intervento specifico si riferisce alla necessità di predisporre una strategia condivisa sulla gestione dell'**emergenza abitativa**.

Pur non costituendo una questione che interessa in misura uguale tutti i Comuni, questo aspetto, trattato principalmente su Bergamo, potrebbe offrire la possibilità di definire un *modus operandi* anche a livello di Ambito.



L'esperienza sulle risposte di natura emergenziale conta su diversi anni di lavoro: si tratta quindi di valutare l'efficacia del modello utilizzato finora e definire gli aspetti su cui concentrare l'attenzione. Per il momento è utile sottolineare l'assenza di una **prassi consolidata** che sostenga i servizi sociali dei Comuni nel predisporre una soluzione immediata e le potenzialità di un modello "di sistema" che coinvolga in modo sistematico e come parte attiva il privato sociale. Naturalmente, parte della praticabilità del modello dipende dalla **disponibilità di risorse dedicate**, che è necessario verificare.



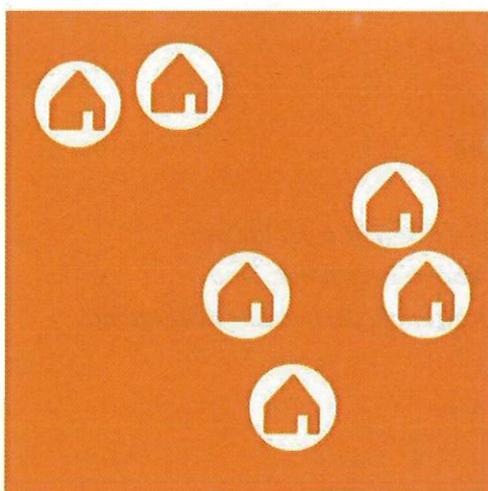
Ambito Bergamo

Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2023|2025

Legge Regionale n. 16 del 08.07.2016 art.6

Regolamento Regionale n. 4 del 04.08.2017 Titolo II

Linee Guida DGR XI/7317 del 14.11.2022



ALLEGATI



ALLEGATI

ALLEGATO 1.

Il percorso

- 1.1 - Il metodo
- 1.2 - I laboratori

ALLEGATO 2.

L'analisi del contesto

- 2.1 - La popolazione
- 2.2 - Il patrimonio pubblico
- 2.3 - Il mercato immobiliare
- 2.4 - Le politiche

I progetti sperimentali dell'Agenzia per la Casa

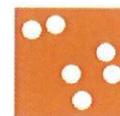
Gli interventi per l'abitare sociale a Bergamo

Il Tavolo tecnico intersettoriale del Comune di Bergamo

ALLEGATO 3.

Le interviste

1. *ALER Azienda Lombarda Edilizia Residenziale*
2. *ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili*
3. *Confcooperative Bergamo*
4. *FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari*
5. *ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari*
6. *SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari*
7. *SICET Sindacato Inquilini Casa e Territorio*



ALLEGATO 1.

Il percorso

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

1.1 Il metodo

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

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

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

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

I diversi attori identificati sono stati quindi invitati, a seconda dei temi, ad uno o più **laboratori** in cui sono state condivise riflessioni su:

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

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



La metodologia utilizzata per gli incontri si è basata sull'illustrazione di **tabelle, schemi concettuali e mappe**¹ elaborati in *back office* a partire dagli elementi a disposizione, che sono stati condivisi con i partecipanti come punto di partenza per identificare un'immagine comune del fenomeno oggetto della discussione.

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

Il campo di riflessione condiviso ha consentito l'emersione delle **criticità** e delle **potenzialità** del sistema, esito di un riordino delle diverse questioni emerse nella discussione, tra cui le aree di sviluppo e di intervento di cui al cap. 4 del Piano.

1.2 I laboratori

Di seguito sono indicati i temi, le date e i partecipanti dei quattro laboratori.

Laboratorio 1. **Gli attori e il contesto** | 30.09.2021

- **Gli attori** e i ruoli che svolgono attualmente e in prospettiva nel sistema abitativo
 - **Le dinamiche sociali, economiche, insediative** che caratterizzano il territorio
- Responsabili delle politiche abitative dei Comuni di Ambito*
Presenti circa 15 persone

Laboratorio 2. **Il quadro della domanda e dell'offerta** | 14.10.2021

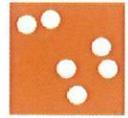
- **La domanda di casa e di servizi abitativi**: condivisione di un set di indicatori a partire da cui descrivere la domanda
- **Il sistema di offerta abitativa esistente**: condivisione dei criteri per la mappatura dell'offerta esistente
- Definizione del quadro delle **criticità** e delle **potenzialità**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

Responsabili delle politiche abitative dei Comuni di Ambito
Terzo Settore abitativo e gestore di servizi socio-educativi residenziali, grandi proprietari, sindacati e associazioni di categoria (si veda documento)
Presenti più di 50 persone

Laboratorio 3. **Gli strumenti per sviluppare la visione** | 11.11.2021

- **Gli strumenti urbanistici**: come il Piano di Governo del Territorio può agevolare la produzione di nuova offerta | Assessore Comune di Bergamo, Francesco Valesini
- **Le agenzie per la casa** come strumenti di promozione dell'affitto sociale | Abito Bergamo

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



- **Politiche per l'abitare sociale e rigenerazione urbana: modelli ed esempi di interventi | KCity**

Responsabili delle politiche abitative dei Comuni di Ambito

Terzo Settore abitativo e gestore di servizi socio-educativi residenziali, grandi proprietari, sindacati e associazioni di categoria (si veda documento)

Presenti circa 30 persone

Laboratorio 4. **Come rispondere alla domanda? | 28.02.2023**

- **Il percorso:** il Piano Triennale dei Servizi Abitativi e il percorso svolto con gli attori
- **La relazione tra domanda e offerta:** Gabriele Rabaiotti, esperto di politiche abitative e consulente del Comune di Bergamo
- **Le leve per aumentare l'offerta accessibile:** discussione sui temi emersi

Responsabili delle politiche abitative dei Comuni di Ambito

Assessori alle politiche sociali, abitative, della casa

Presenti circa 20 persone



ALLEGATO 2.

L'analisi del contesto

2.1 La popolazione

L'Ambito di Bergamo si caratterizza dalla presenza della città capoluogo, che da un punto di vista **demografico**, e di conseguenza amministrativo, ha un ruolo preponderante rispetto agli altri

Variatione popolazione | 2012 - 2017 - 2022

	2022		2017		2012
Bergamo	121.547	0,28%	121.203	0,16%	121.014
Gorle	6.605	0,73%	6.557	0,14%	6.548
Orio al Serio	1.659	-4,27%	1.733	-1,48%	1.759
Ponteranica	6.702	-2,79%	6.894	0,47%	6.862
Sorisole	8.899	-1,58%	9.042	10,08%	8.214
Torre Boldone	8.751	0,34%	8.721	2,30%	8.525
Ambito Bergamo	154.163	0,01%	154.150	0,80%	152.922

comuni.

Rispetto alla **variazione** della popolazione nel decennio 2012/2022, l'Ambito si presenta **stabile**, con una tendenza debolmente positiva (al di sotto del punto percentuale).

Non solo nel periodo più recente, in cui la popolazione ha subito una tendenziale **battuta d'arresto** anche in altri contesti territoriali, ma anche nel quinquennio 2012/2017, in cui la tendenza generalizzata era alla crescita.

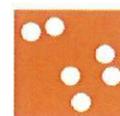
A esclusione della situazione specifica di Orio al Serio (Comune a crescita zero dove si osserva la presenza dell'infrastruttura aeroportuale) e della crescita del 10% Sorisole (probabilmente in relazione a una grande operazione immobiliare), nel quinquennio 2012/2017 la crescita della popolazione nei comuni di Ambito oscilla **tra lo 0,15 e il 2,30%**.

Per quanto riguarda le considerazioni sull'ampiezza dei nuclei familiari, si rimanda al **documento di Piano**: di seguito si riportano le elaborazioni su cui si sono basati gli schemi.

Ampiezza nucleo su popolazione totale | 31.12.2022

	1 componente		
	nr	tot	% su tot
Bergamo	27.964	59.655	46,88%
Gorle	1.010	2.856	35,36%
Orio al Serio	239	708	33,76%
Ponteranica	1.058	3.003	35,23%
Sorisole	1.178	3.752	31,40%
Torre Boldone	1.315	3.941	33,37%
Ambito Bergamo	32.764	73.915	44,33%

	2 componenti		
	nr	tot	% su tot
Bergamo	15.061	59.655	25,25%
Gorle	770	2.856	26,96%
Orio al Serio	201	708	28,39%
Ponteranica	908	3.003	30,24%
Sorisole	1.022	3.752	27,24%
Torre Boldone	1.177	3.941	29,87%
Ambito Bergamo	19.139	73.915	25,89%



	3 componenti		
	nr	tot	% su tot
Bergamo	8.244	59.655	13,82%
Gorle	484	2.856	16,95%
Orio al Serio	134	708	18,93%
Ponteranica	484	3.003	16,12%
Sorisole	774	3.752	20,63%
Torre Boldone	633	3.941	16,06%
Ambito Bergamo	19.139	73.915	25,89%

	4 componenti		
	nr	tot	% su tot
Bergamo	6.073	59.655	10,18%
Gorle	442	2.856	15,48%
Orio al Serio	100	708	14,12%
Ponteranica	434	3.003	14,45%
Sorisole	601	3.752	16,02%
Torre Boldone	633	3.941	16,06%
Ambito Bergamo	10.753	73.915	14,55%

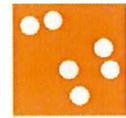
	> 4 componenti		
	nr	tot	% su tot
Bergamo	2.323	59.655	3,89%
Gorle	150	2.856	5,25%
Orio al Serio	34	708	4,80%
Ponteranica	119	3.003	3,96%
Sorisole	177	3.752	4,72%
Torre Boldone	183	3.941	4,64%
Ambito Bergamo	8.283	73.915	11,21%

Rispetto alla variazione delle singole tipologie di nuclei, si assiste ad una tendenziale riduzione delle famiglie dalle 3 persone in corrispondenza di una crescita dei nuclei di piccole dimensioni, da due e da un componente.

Amplezza nuclei familiari | variazione | 2012 - 2017 - 2022

	mononucleari			2 componenti						
	2022	2017	2012	2022	2017	2012				
Bergamo	27.964	4,77%	26.692	1,09%	26.404	15.061	2,04%	14.760	0,01%	14.758
Gorle	1.010	14,38%	883	10,38%	800	770	0,39%	767	-0,65%	772
Orio al Serio	239	-1,65%	243	-5,45%	257	201	5,24%	191	4,95%	182
Ponteranica	1.058	24,62%	849	-12,47%	970	908	3,77%	875	-1,46%	888
Sorisole	1.178	9,38%	1.077	13,73%	947	1.022	3,86%	984	-2,19%	1.006
Torre Boldone	1.315	10,23%	1.193	ND	ND	1.177	6,52%	1.105	ND	ND
Ambito Bergamo	32.764	5,91%	30.937			19.139	2,45%	18.682		

	3 componenti			4 componenti						
	2022	2017	2012	2022	2017	2012				
Bergamo	8.244	-1,68%	8.385	-2,75%	8.622	6.073	-2,60%	6.235	-0,42%	6.261
Gorle	484	-0,62%	487	-5,25%	514	442	-3,07%	456	-4,40%	477
Orio al Serio	134	-3,60%	139	-5,44%	147	100	-14,53%	117	-7,87%	127
Ponteranica	484	-14,34%	565	7,41%	526	434	-11,25%	489	7,47%	455
Sorisole	774	2,93%	752	1,21%	743	601	-5,80%	638	-6,45%	682
Torre Boldone	633	-4,95%	666	ND	ND	633	9,52%	578	ND	ND
Ambito Bergamo	10.753	-2,19%	10.994			8.283	-2,70%	8.513		



	> 4 componenti					
	2022		2017		2012	
Bergamo	2.323	-0,17%	2.327	1,88%	2.284	
Gorle	150	-2,60%	154	6,94%	144	
Orio al Serio	34	-5,56%	36	9,09%	33	
Ponteranica	119	2,59%	116	0,87%	115	
Sorisole	177	-19,18%	219	-8,75%	240	
Torre Boldone	183	2,81%	178	ND	ND	
Ambito Bergamo	2.986	-1,45%	3.030			

	totale					
	2022		2017		2012	
Gorle	2.856	3,97%	2.747	1,48%	2.707	
Orio al Serio	708	-2,48%	726	-2,68%	746	
Ponteranica	3.003	3,77%	2.894	-2,36%	2.964	
Sorisole	3.752	2,23%	3.670	1,44%	3.618	
Torre Boldone	3.941	5,94%	3.720	ND	ND	
Ambito Bergamo	16.282	3,22%	15.774			

Le dinamiche della **popolazione straniera** sono commentate nel documento: nelle tabelle che seguono è specificata la componente di cittadini di Stati Membri dell'Unione Europea e di cittadini extra comunitari.

Popolazione straniera | 2012 - 2017 - 2022

	popolazione totale			totale stranieri (EU+NO EU)				
	2022	2017	2012	2022	2017	2012		
Bergamo	121.547	121.203	121.014	20.439	2,07%	20.025	0,04%	20.016
Gorle	6.605	6.557	6.548	551	-8,32%	601	27,87%	470
Orio al Serio	1.659	1.733	1.759	196	-4,85%	206	-14,52%	241
Ponteranica	6.702	6.894	6.862	407	-13,59%	471	9,03%	432
Sorisole	8.899	9.042	8.214	515	6,40%	484	-6,20%	516
Torre Boldone	8.751	8.721	8.525	860	20,79%	712	-12,75%	816
Ambito Bergamo	154.163	154.150	152.922	22.968	2,08%	22.499	0,04%	22.491
Provincia Bergamo	1.102.670	1.109.933	1.101.727	121.080	-0,14%	121.252	1,37%	119.612

	popolazione EU			popolazione NO EU		
	2022	2017	2012	2022	2017	2012
Bergamo	2.840	2.646	3.005	17.599	17.379	17.011
Gorle	114	143	139	437	458	331
Orio al Serio	38	46	34	158	160	207
Ponteranica	63	73	60	344	398	372
Sorisole	77	86	79	438	398	437
Torre Boldone	192	172	172	668	540	644
Ambito Bergamo	3.324	3.166	3.489	19.644	19.333	19.002

Stante l'osservazione di alcune flessioni anomale sul numero dei **minori** e degli **anziani**, ci si riserva un ulteriore approfondimento.

Popolazione minorenni e anziana | 2012-2017-2022

	pop < 18 anni			pop > 65 anni		
	2022	2017	2012	2022	2017	2012
Bergamo	17.593	18.501	19.147	30.111	29.727	28.203
Gorle	1.171	640	1.319	1.376	727	1.067
Orio al Serio	258	205	137	354	427	501
Ponteranica	966	1.090	891	1.701	4.415	1.384
Sorisole	1.335	1.677	1.981	1.981	1.932	1.385
Torre Boldone	1.363	1.506	1.490	2.223	2.086	1.874
Ambito Bergamo	22.686	23.619	24.965	37.746	39.314	34.414
Provincia Bergamo	185.198	199.636	223.326	240.674	225.643	204.395



Riguardo al tema della **disabilità**, l'analisi è stata effettuata da **ATS Agenzia di Tutela della Salute Bergamo**, che ha ricostruito i dati 2022, considerando i soggetti viventi che presentano le seguenti esenzioni:

CODICE NAZIONALE	DESCRIZIONE CODICE NAZIONALE	PRESTAZIONI IN ESENZIONE
C01	INVALIDI CIVILI AL 100% DI INVALIDITÀ SENZA INDENNITÀ DI ACCOMPAGNAMENTO (EX ART.6 DM 1.2.1991)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
C02	INVALIDI CIVILI AL 100% DI INVALIDITÀ CON INDENNITÀ DI ACCOMPAGNAMENTO (EX ART.6 DM 1.2.1991)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
C03	INVALIDI CIVILI CON RIDUZIONE DELLA CAPACITÀ LAVORATIVA SUPERIORE A 2/3 DAL 67% AL 99% DI INVALIDITÀ (EX ART.6 DM 1.2.1991)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
C04	INVALIDI < DI 18 ANNI CON INDENNITÀ DI FREQUENZA EX ART. 1 L. 289/90 (EX ART.5 D.LGS. 124/98)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
C05	CIECHI ASSOLUTI O CON RESIDUO VISIVO NON SUPERIORE A 1/10 AD ENTRAMBI GLI OCCHI RICONOSCIUTI DALLA COMMISSIONE INVALIDI CIECHI CIVILI (ART.6 DM 1.2.1991)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
C06	SORDOMUTI (CHI È COLPITO DA SORDITÀ DALLA NASCITA O PRIMA DELL'APPRENDIMENTO DELLA LINGUA PARLATA - ART.6 DM 1.2.1991, EX ART.7 L.482/68 COME MODIFICATO DALLA L.68/99)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
C07	PRESTAZIONI RICHIESTE IN SEDE VERIFICA INVALIDITA' CIVILE EX D.M. 20.7.1989, N.293 E SUCC. MOD.	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
G01	INVALIDI DI GUERRA APPARTENENTI ALLE CATEGORIE DALLA 1° ALLA 5° TITOLARI DI PENSIONE DIRETTA VITALIZIA E DEPORTATI IN CAMPI DI STERMINIO (EX ART.6 DM 1.2.1991)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
L01	GRANDI INVALIDI DEL LAVORO DALL'80% AL 100% DI INVALIDITÀ (EX ART.6 DM 1.2.1991)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
S01	GRANDI INVALIDI PER SERVIZIO APPARTENENTI ALLA 1° CATEGORIA, TITOLATI DI SPECIFICA PENSIONE (EX ART.6 DM 1.2.1991)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
S02	INVALIDI PER SERVIZIO APPARTENENTI ALLE CATEGORIE DALLA 2° ALLA 5° (EX ART.6 DM 1.2.1991)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
V01	VITTIME ATTI DI TERRORISMO E STRAGI E FAMILIARI (L. 206/04) /VITTIME DOVERE E FAMILIARI SUPERSTITI (D.P.R. 7 LUGLIO 2006, N. 243)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)
V02	VITTIME DEL TERRORISMO E DELLE STRAGI DI TALE MATRICE CON INVALIDITA' >80% (EX ART. 4 DELLA L. 206/2004)	Esenzione totale per tutte le prestazioni di specialistica ambulatoriale incluse nei Livelli Essenziali di Assistenza (LEA)

Sono stati individuati i singoli soggetti con almeno uno dei codici di esenzione indicati ed è quindi stata calcolata la frequenza per singolo comune, per ambito e a livello provinciale.

Persone con disabilità | fonte ATS Bergamo

	< 18 anni	18 + 64	> 65	TOTALE
Bergamo	337	2.189	5.126	7.652
Gorle	21	92	170	283
Orto al Serio	5	30	56	91
Ponteranica	17	112	247	376
Sorisole	25	182	316	523
Torre Boldone	23	138	362	523
Ambito Bergamo	428	2.743	6.277	9.448
Provincia Bergamo	2.972	19.418	37.594	59.984



2.2 Il patrimonio pubblico

Di seguito si riporta quanto contenuto nell'allegato tecnico richiesto dalle Linee Guida regionali, in riferimento alle estrazioni dei dati della piattaforma per la programmazione dei Servizi Abitativi.

Per quanto riguarda i tagli degli alloggi SAP, poco più dell'1% è di piccole dimensioni, quasi il 33% ha dimensioni grandi e più del 65% oscilla tra i 30 e i 70 mq.

Dimensioni alloggi SAP

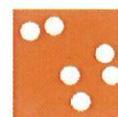
	<= 30 mq	31 + 70 mq	> 70 mq	
Comune				
Bergamo	45	640	289	
Gorle	0	21	8	
Orto al Serio	0	25	23	
Ponteranica	0	13	5	
Sorisole	2	19	4	
Torre Boldone	0	22	3	
ALER				
Bergamo	2	2070	1066	
Gorle	0	10	0	
Orto al Serio	0	0	0	
Ponteranica	0	0	0	
Sorisole	0	0	0	
Torre Boldone	0	22	24	
Ambito Bergamo	49	2.842	1.422	4.313
	1,14%	65,89%	32,97%	

Lo stato di utilizzo del patrimonio SAP vede la quota fisiologica di patrimonio libero aggirarsi attorno al 5%. Sul patrimonio sfitto per **carenze manutentive**, la quota superiore al 10% costituisce uno degli oggetti del Piano Triennale, come specificato nel documento.

Stato di utilizzo alloggi SAP

	assegnati	liberi	sfitti CM*	sfitti R*
Comune				
Bergamo	771	37	123	41
Gorle	28	1	0	0
Orto al Serio	41	3	4	0
Ponteranica	15	0	1	0
Sorisole	18	5	2	0
Torre Boldone	23	2	0	0
ALER				
Bergamo	2613	184	320	21
Gorle	7	0	3	0
Orto al Serio	0	0	0	0
Ponteranica	0	0	0	0
Sorisole	0	0	0	0
Torre Boldone	41	2	3	0
Ambito Bergamo	3.557	234	456	62
	83,75%	5,51%	10,74%	1,46%

* CM: per carenze manutentive; R: per ristrutturazione



Rispetto all'ampiezza dei nuclei è stato considerato il patrimonio complessivo, includendo quindi anche il SAS e il SAT di Comuni ed ALER. Per questo il totale delle famiglie risulta 3.650 e non 3.557 come nella tabella precedente.

	1 componente	2 componenti	3 componenti	4 componenti	5 componenti	> 5 componenti	TOTALE
Comune							
Bergamo	405	168	83	53	46	25	780
Gorle	11	11	2	4	0	0	28
Orio al Serio	20	13	1	5	1	1	41
Ponteranica	6	2	2	1	1	2	14
Sorisole	6	9	0	1	2	0	18
Torre Boldone	4	10	1	8	0	3	26
ALER							
Bergamo	1.204	713	349	199	123	107	2.695
Gorle	2	2	2	1	0	0	7
Orio al Serio	0	0	0	0	0	0	0
Ponteranica	0	0	0	0	0	0	0
Sorisole	0	0	0	0	0	0	0
Torre Boldone	18	10	3	6	2	2	41
Ambito Bergamo	1.676	938	443	278	175	140	3.650
	45,92%	25,70%	12,14%	7,62%	4,79%	3,84%	

Considerando 3.650 alloggi, poco più del **25%** è composto da **due persone** mentre le altre tipologie familiari rappresentano il **28%**. Il restante **46%** delle famiglie è composto da **una sola persona**. Se si considera il dato sui tagli degli alloggi, una quota importante degli utenti SAP abita in abitazioni **sovradimensionate** rispetto al bisogno. Si tratta di una tendenza generale e comune a molti territori, soprattutto in presenza di una quota significativa di patrimonio: lo sforzo richiesto da interventi di **mobilità** delle famiglie risulta difficile da sostenere in assenza di risorse dedicate.

Per quanto riguarda le caratteristiche dei nuclei assegnatari, i nuclei che hanno al loro interno almeno un componente **extraUE** costituiscono poco più del **26%**, quelli con presenza di almeno un **minore** arrivano quasi al **22%**.

A ulteriore conferma di quanto esposto nel Piano e nell'analisi domanda, offerta, risulta rilevante osservare il dato sugli anziani: nel **50%** del patrimonio immobiliare vive almeno un **over 65**.

Analisi demografica nuclei alloggi SAP

	non EU	< 18 anni	> 65 anni	TOTALE
Comune				
Bergamo	187	169	336	771
Gorle	3	7	16	26
Orio al Serio	4	8	17	29
Ponteranica	2	5	3	10
Sorisole	4	2	9	15
Torre Boldone	0	4	14	23
ALER				
Bergamo	719	560	1.385	2.613
Gorle	2	1	2	5
Orio al Serio	0	0	0	0
Ponteranica	0	0	0	0
Sorisole	0	0	0	0
Torre Boldone	12	12	17	41
Ambito Bergamo	933	768	1.799	3.533
	26,41%	21,74%	50,92%	



I nuclei in condizione di **abusivismo** rappresentano meno dello 0,50%.

Contrattualizzazioni nuclei alloggi SAP

	con contratto	senza contratto	TOTALE
Comune			
Bergamo	771	3	774
Gorle	28	0	28
Orio al Serio	41	0	41
Ponteranica	14	2	16
Sorisole	18	0	18
Torre Boldone	23	0	23
ALER			
Bergamo	2.613	0	2.613
Gorle	7	11	18
Orio al Serio	0	0	0
Ponteranica	0	0	0
Sorisole	0	0	0
Torre Boldone	41	0	41
Ambito Bergamo	3.556	16	3.572
	99,55%	0,45%	

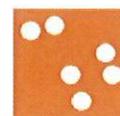
Più della metà delle famiglie assegnatarie del patrimonio SAP di Ambito si colloca nella fascia di **protezione** (oltre 53%), più di un quarto nella fascia di **accesso** (circa 28%) e solo poco più di un sesto in fascia di **permanenza** (circa 16%). Sono invece 88 quelle in fascia di **decadenza**, per le diverse ragioni previste dall'Articolo 25 del Regolamento regionale n. 4/2017.

Fasce di reddito nuclei alloggi SAP

	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	TOTALE
Comune					
Bergamo	444	206	87	34	771
Gorle	15	10	3	0	28
Orio al Serio	15	12	13	1	41
Ponteranica	11	1	1	1	14
Sorisole	10	6	2	0	18
Torre Boldone	12	6	5	0	23
ALER					
Bergamo	1.362	738	462	51	2.613
Gorle	3	3	1	0	7
Orio al Serio	0	0	0	0	0
Ponteranica	0	0	0	0	0
Sorisole	0	0	0	0	0
Torre Boldone	26	11	3	1	41
Ambito Bergamo	1.898	993	577	88	3.556
	53,37%	27,92%	16,23%	2,47%	

Riguardo il tema della **disabilità**, è risultato complesso raccogliere tutte le informazioni suggerite dalle Linee guida regionali. Sono stati tuttavia raccolti i contributi forniti da ATS e dai Servizi sociali dei diversi Comuni dell'Ambito. Il dato risente di una notevole complessità, trattandosi anche di situazioni che mutano nel tempo non sempre registrabili o monitorabili dagli Enti.

Tuttavia, essendo un tema rilevante in termini di qualità dell'abitare e patrimonio abitativo, l'impegno preso nel Piano è quello di provare ad indagare il bisogno anche con canali più qualitativi o sperimentali.



2.3 Il mercato immobiliare

Per quanto riguarda l'offerta sul mercato libero, descritta nel documento di Piano, è stata condotta un'analisi articolata per comune, di cui le tabelle sottostanti forniscono il dettaglio.

Valori immobiliari mercato della locazione

	Minimo mq/mese	Massimo mq/mese	Media mq/mese
Gorle	€ 5,00	€ 7,50	€ 7,46
Torre Boldone	€ 6,20	€ 8,40	€ 7,10
Ponteranica	€ 5,00	€ 8,40	€ 6,90
Orio al Serio	€ 5,10	€ 6,80	€ 6,55
Sorisole	€ 5,00	€ 8,40	€ 6,54
Bergamo	€ 3,00	€ 11,50	€ 6,02
Ambito			€ 6,76

fonte: OMI Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021

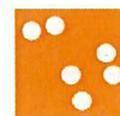
	Media mq/mese
Ponteranica	€ 7,04
Torre Boldone	€ 6,80
Bergamo	€ 6,34
Gorle	€ 6,13
Orio al Serio	€ 5,80
Sorisole	€ 5,57
Ambito	€ 6,28

fonte: borsinoinmobiliare.it 2022, 3° semestre 2022

Per i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è stato considerato il valore rilevato prima dell'emanazione delle Linee Guida regionali, riferito quindi al secondo semestre 2021.

I valori medi riportati, sia per la vendita, sia per la locazione, si riferiscono ad unità in stato normale per l'edilizia economica e civile. Non sono state considerate le zone extra urbane dei comuni, così come le aree centrali di pregio per la città di Bergamo.

Valori immobiliari vendita euro/mq fonte: OMI		ECONOMICO		CIVILE	
		min	max	min	max
TORRE BOLDONE	centrale centro abitato	1.100	1.300	1.450	1.800
PONTERANICA	centrale centro abitato	1.100	1.300	1.400	1.600
SORISOLE	centrale Foppetti, del Molino, Marconi	1.100	1.300	1.350	1.600
	periferica Azzonica, Petrosino	990	1.300	1.500	1.700
ORIO AL SERIO	centrale centro abitato	950	1.050	1.100	1.200
	periferica aeroporto, Orio Center, zona industriale			1.100	1.300
GORLE	centrale del Molino, Martinella	1.200	1.300	1.350	1.700
	periferica Baio, Celadina	1.100	1.200	1.300	1.400
BERGAMO	centrale Verdi, dei Partigiani, Tasso	1.400	1.800	2.100	2.900
	centrale Papa Giovanni, Paleocapa	1.150	1.700	1.700	2.400
	centrale S.Bernardino a, Moroni a, Palazzolo	1.300	1.600	1.500	2.100
	semicentrale Maj, Madonna della Neve, Bono	1.200	1.600	1.700	2.100
	semicentrale Piscine, Ospedale vecchio, S.Lucia	1.500	1.800	1.700	2.300
	semicentrale parco Locatelli, Gramsci, Triangolo	1.150	1.350	1.600	1.900
	semicentrale stadio, Conca F., Finardi, G. Cesare	1.200	1.600	1.600	2.400
	semicentrale Malpensata, Autostrada, Zanica, Gavazzeni	900	1.200	1.000	1.500
	semicentrale Borgo Palazzo, Cimitero	900	1.200	1.500	2.000
	semicentrale Borgo S. Caterina	1.100	1.400	1.350	1.900
	semicentrale Porta Osio, via Carducci	1.050	1.300	1.400	1.700
	semicentrale Canovine, S.Bernardino b, Carnovali	900	1.150	1.350	2.000
	periferica Loreto, Longuelo	900	1.200	1.450	1.800
	periferica Valtesse	1.050	1.400	1.500	2.100
	periferica Redona	1.000	1.350	1.600	1.800
	periferica Ospedale Papa Giovanni, Vill. Sposi, Moroni	1.000	1.300	1.300	1.950
	periferica Monterosso	1.100	1.350	1.400	1.700
	suburbana Colognola, Campagnola Sud, Grumellina	750	1.110	1.200	1.500
suburbana Celadina	740	1.100	1.300	1.600	
suburbana Boccaleone, Campagnola	860	960	1.200	1.500	



Valori immobiliari locazione | euro/mq-mese | fonte: OMI

		ECONOMICO		CIVILE	
		min	max	min	max
TORRE BOLDONE	centrale centro abitato	6,2	7,1	6,7	8,4
PONTERANICA	centrale centro abitato	5	7,2	7	8,4
SORISOLE	centrale Foppetti, del Molino, Marconi	5	7,2	7	8,4
	periferica Azzonica, Petrosino	5	6,3	6	7,4
ORIO AL SERIO	centrale centro abitato	5,1	5,7	5,9	6,8
	periferica aeroporto, Orio Center, zona industriale			5,9	6,8
GORLE	centrale del Molino, Martinella	6,2	7,1	6,4	7,5
	periferica Baio, Celadina	5	6,3	6,5	7,4
BERGAMO	centrale Verdi, dei Partigiani, Tasso	6,1	8	8,8	11,5
	centrale Papa Giovanni, Paleocapa	4,8	7	6	9
	centrale S.Bernardino a, Moroni a, Palazzolo	4,5	6	8	10,5
	semicentrale Maj, Madonna della Neve, Bono	5	7	6,9	9
	semicentrale Piscine, Ospedale vecchio, S.Lucia	5	6,5	5,4	7,9
	semicentrale parco Locatelli, Gramsci, Triangolo	4,5	6	7	8,9
	semicentrale stadio, Conca F., Finardi, G. Cesare	4,9	7,1	6,8	9
	semicentrale Malpensata, Autostrada, Zanica, Gavazzeni	3,8	4,8	4	6
	semicentrale Borgo Palazzo, Cimitero	4	5,6	7	9
	semicentrale Borgo S. Caterina	4,2	5	6	9
	semicentrale Porta Osio, via Carducci	4	6,5	6,5	8,5
	semicentrale Canovine, S.Bernardino b, Carnovali	4,2	6,3	5,2	7
	periferica Loreto, Longuelo	4	5,5	6,2	7
	periferica Valtesse	3,8	5,2	5	7,2
	periferica Redona	4,1	5,2	5,7	6,5
	periferica Ospedale Papa Giovanni, Vill. Sposi, Moroni	3,6	5	5,7	8,6
	periferica Monterosso	4,3	5,4	4,8	6,2
	suburbana Colognola, Campagnola Sud, Grumellina	3	4,5	5	5,6
	suburbana Celadina	3,2	4,8	6	7,9
	suburbana Boccaleone, Campagnola	3,6	4,8	5	6,2
periferica Colli, S. Vigilio	nd	nd	nd	nd	

2.4 Le politiche

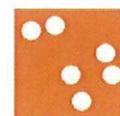
I progetti sperimentali dell'Agencia per la Casa

Da 15 anni l'Agencia per la Casa Abito Bergamo svolge un ruolo di supporto nell'attuazione delle politiche per la casa al Comune di Bergamo e, soprattutto dal 2020, anche all'Ambito di Bergamo.

Negli ultimi anni, Abito Bergamo ha promosso e gestito **progetti sperimentali** di promozione dell'offerta in locazione a canoni calmierati.

Dal 2020 al 2022 l'Agencia ha partecipato alla costruzione e all'attuazione della componente abitativa del progetto ministeriale **Bergamondo**, che ha accompagnato 14 famiglie straniere nell'accesso all'abitazione, mettendo a disposizione una dotazione economica di circa 76.500€ orientata a calmierare il canone di locazione, sostenendo i nuclei nella ricerca della soluzione abitativa e accompagnandoli nella gestione del budget familiare.

Nell'ambito della DGR 2608/2019 e del successivo Decreto n. 3833/2020 e della Delibera Comunale 353 del 29/10/2020, il Comune ha presentato la proposta del **progetto sperimentale sul canone concordato**, dedicato ai giovani under 35: le risorse regionali hanno permesso di sostenere l'accesso all'abitazione di diversi nuclei tra singoli, giovani coppie e famiglie, favorendo la stipula di 26 contratti di locazione a canone concordato per un impegno di risorse pari a € 260.000,00.



Gli interventi per l'abitare sociale a Bergamo

Le 450 unità di residenza sociale comprendono diversi interventi realizzati negli ultimi 10 anni nel comune di Bergamo.

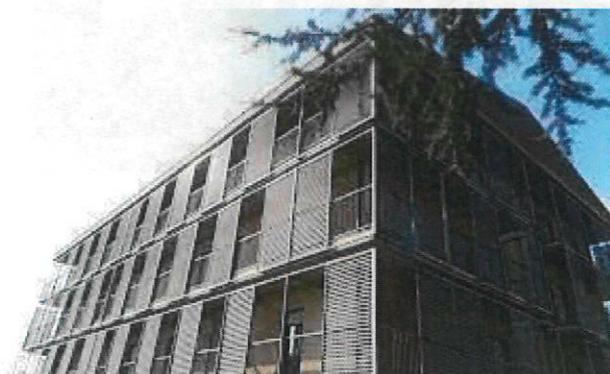


Il primo è stato realizzato nel quartiere di Boccaleone su un'area a standard decaduto da **Fondazione Casa Amica** tramite la società Azzano 2000: **Casa Integra** è composta da 54 alloggi, la maggior parte dei quali a canone moderato. Nella quota di residenza libera sono ospitati 35 studenti, 2 volontari abitativi e un bilocale è destinato ad attività di animazione del vicinato, la maggior parte delle quali legate ai bambini - giochi e laboratori sull'abitare collaborativo, biblioteca condominiale...

Poco tempo dopo è stato inaugurato, nella zona tra il quartiere Villaggio degli Sposi e il quartiere della **Grumellina**, l'edificio che a piano terra ospita la sede di **Fondazione Casa Amica** e per gli altri tre piani è composto da alloggi a canone moderato e per la locazione temporanea: anche in questo caso, con dimensioni più ridotte, è stato scelto di ripetere l'esperienza di mix abitativo con gli studenti.

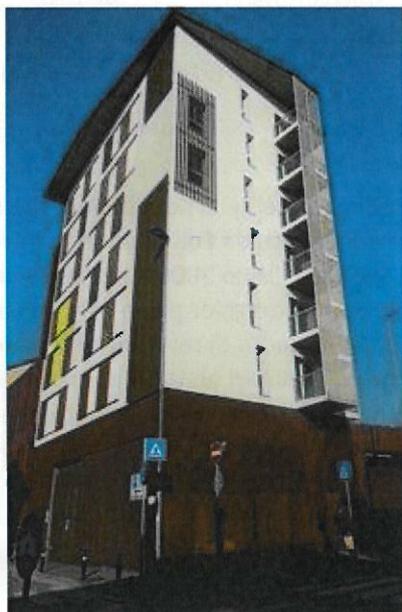


Un terzo intervento è stato progettato nell'ambito del Contratto di Quartiere II. Inaugurato nel 2017. Si colloca nel quartiere della Grumellina ed è stato realizzato dalla **Fondazione MIA Congregazione della Misericordia Maggiore** e in concessione per 30 anni al **Comune di Bergamo**, che lo gestisce con il supporto di **Fondazione Casa Amica**. È composto da **18 unità**, metà delle quali destinate a canone moderato e metà orientate alla locazione temporanea, sia per studenti che per lavoratori e l'accesso avviene tramite una commissione di valutazione.



Tra il 2016 e il 2017 sono stati assegnati gli oltre **50 alloggi** a canone moderato, esito dell'acquisizione di due immobili di un'operazione fallita da parte della Sgr **REDO**. L'intervento, gestito da **Fondazione Casa Amica**, si colloca nel quartiere di Colognola. Nei prossimi mesi vedrà duplicato il suo volume grazie alla partnership tra **REDO** e il neocostituito **Consorzio SBAM! Sistema Bergamasco per un Abitare Molteplice**. Il Consorzio gestirà oltre **100 unità** abitative, uno spazio comune e la piazza pubblica, destinando i nuovi alloggi a locazione a canone concordato e ospitando dei servizi socio-educativi residenziali, gestiti da cooperative.





Nel 2018 è stato inaugurato l'intervento denominato **Matchbox**, prossimo alla stazione ferroviaria e al centro. Inizialmente la realizzazione era pensata in stretta relazione con un progetto di rigenerazione urbana sull'area dell'ex Consorzio Agrario, non ancora realizzato.

L'immobile, di proprietà del **Comune di Bergamo** e di realizzazione privata, si compone di **12 unità** a canone concordato, di cui una destinata a spazio comune, dotato di una grande terrazza.

Le unità sono state assegnate tramite avviso pubblico con premialità per nuclei composti da almeno un componente maggiorenne sotto i 40 anni e per coloro che intendessero rendere l'alloggio la sede della propria attività professionale.

L'intervento **Maj30** ha introdotto, nel 2020, un nuovo soggetto privato sul territorio: **Fondazione Morzenti**. L'immobile si colloca in una zona centrale ed è composto da circa 20 unità abitative, di cui 5 destinate a persone con disagio psichico gestite dalla Cooperativa **La Bonne Semence**, e una grande sala aperta al quartiere. Nella gestione, a cura di **Fondazione Casa Amica** è compresa l'attività di portierato sociale.

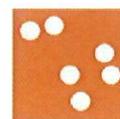


Negli ultimi due anni sono stati avviate le operazioni per la realizzazione di altri interventi per l'abitare sociale.

Nell'area ex **Istituto Sacro Cuore** sorgerà un intervento destinato a residenza sociale e a servizi socio-educativi residenziali gestiti dalle cooperative del **Consorzio Ribes**; gli immobili sono stati acquisiti dalla **Srg REDO**. In corso di realizzazione un altro intervento destinato a servizi socio-educativi residenziali promosso dal **Comune di Bergamo** nell'ambito del progetto **CapaCities**, sostenuto da risorse europee, e gestito insieme alla Cooperativa **Ruah**. In ultimo, è in fase di realizzazione l'intervento di co-housing **Generavivo**, promosso dal **Consorzio Ribes** su un'area di destinata ad edilizia convenzionata.

È significativo riportare inoltre 2 importanti progetti legati al **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr)** che vedono il Comune di Bergamo capofila. Il primo è rivolto alla rigenerazione urbana nel quartiere di Villaggio Sposi, che vedrà un importante intervento nel **piazzale Visconti (PinQua)** e negli stabili adiacenti, di proprietà del Comune stesso, di Aler (partner di progetto) nonché di alcuni privati.

Il secondo intervento, rivolto a Città Alta, sarà nell'ex monastero e carcere di **Sant'Agata** e vedrà la riqualificazione di un'ampia porzione della struttura con l'idea progettuale di realizzare un insediamento di giovani e giovani coppie a canone contenuto, con l'obiettivo di incidere sul tessuto sociale del centro storico, in collaborazione con la Cooperativa Città Alta.



Il Tavolo tecnico intersettoriale del Comune di Bergamo

Il tavolo tecnico intersettoriale del Comune di Bergamo è un'iniziativa promossa dai responsabili dei **tre settori Servizio Abitativo Pubblico, Politiche per la Casa e Politiche Sociali** al fine di avviare una prassi condivisa nella gestione della questione abitativa.

Il Tavolo si è riunito **11 volte** dall'inizio del 2022.

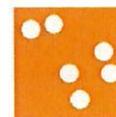
La fase iniziale si è concentrata sulla costruzione di un **linguaggio condiviso** in cui il responsabile di ciascun settore ha illustrato ai colleghi il **funzionamento** del proprio lavoro.

Il prodotto di questa prima fase è una tabella in cui i diversi servizi abitativi sono stati descritti secondo criteri condivisi delle diverse **tipologie di offerta** (Servizi Abitativi Pubblici, Servizi Abitativi Sociali, servizi socio-educativi residenziali, canone concordato, Servizi Abitativi Sociali di Locazione Temporanea, canone convenzionato, locazione temporanea).

Ciascuna tipologia di offerta è stata articolata come segue:

- **settore** comunale di riferimento;
- **breve descrizione** della tipologia di offerta;
- **riferimenti normativi** che disciplinano la tipologia di offerta;
- **target** a cui l'offerta si rivolge;
- meccanismo di **accesso**;
- modalità di **finanziamento**, in riferimento a: realizzazione, manutenzione, gestione, sostegno alla domanda;
- meccanismo di **gestione**, in cui sono descritti i ruoli del proprietario e del gestore (se diverso dal proprietario);
- **titolo** di occupazione o godimento, con i relativi canali;
- alcuni **esempi** di realizzazioni.

In prospettiva, il Tavolo si riunirà per trattare alcuni **temi puntuali** che richiedono la partecipazione dei diversi settori.



ALLEGATO 3.

Le interviste

Le interviste sono state realizzate tra il novembre 2021 e il dicembre 2022 e qui di seguito sono state ritrascritte.

1. ALER Azienda Lombarda Edilizia Residenziale
2. ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili
3. Confcooperative Bergamo
4. FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
5. ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
6. SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
7. SICET Sindacato Inquilini Casa e Territorio

1. ALER Azienda Lombarda Edilizia Residenziale

Arch. Fabio Danesi, Presidente

Il nuovo regolamento (regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4) nasce per sostenere il fruitore e consente quindi l'autodichiarazione, che semplifica la presentazione della domanda: questo meccanismo tuttavia, richiede un grande lavoro di **verifica** durante la fase istruttoria. Con il regolamento si introducono inoltre nuove funzioni, sottraendo carico di lavoro ai Comuni e attribuendolo ad ALER che, in assenza di dotazioni aggiuntive e quindi a parità di personale, si trova in una condizione di difficoltà. L'effetto di questi cambiamenti è la **riduzione delle unità assegnate**.

Sul territorio del Comune di **Bergamo** si concentra il **65%** del patrimonio, ma il contesto non risulta complesso come il resto della provincia: negli scorsi anni è stata data molta attenzione al Comune, anche rispetto alle manutenzioni, ora tocca ai **Comuni più piccoli**, soddisfatti del lavoro insieme.

ALER è una struttura forte, di natura immobiliare.

Il passaggio della competenza in materia abitativa agli Ambiti ha visto assumere per la prima volta ai **Comuni** un ruolo di **gestione e attuazione**, che ha comportato difficoltà: nella nuova organizzazione, ALER sembra ancora manchevole, invece ha messo a disposizione dei Comuni le sue competenze gratuitamente (per quanto possibile).

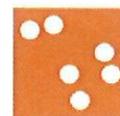
Negli Ambiti in cui sono presenti le città capoluogo la collaborazione è più facile: con l'Ambito di Bergamo la collaborazione è la **migliore** perché è più vicino, più strutturato e con più competenze.

La visione al futuro è avere **più appartamenti ristrutturati e assegnati**: la Regione ha attribuito 252 milioni di euro ai Comuni e ad ALER, che hanno permesso trasformazioni di interi quartieri, in alcuni casi anche di città (ad esempio il programma PinQua).

2. FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Oscar Caironi, Presidente

Come Associazione cerchiamo di approfittare dei corsi per avviare percorsi riflessivi, in particolare in questo periodo, per aumentare le competenze dei singoli ma anche **fare evolvere la categoria**. Per noi non sono **clienti** solo i proprietari, ma anche i **conduttori**.



Dobbiamo far capire agli associati la **situazione delle famiglie che cercano casa**, le loro difficoltà ad accedere al mercato della locazione, perché non hanno garanzie (in particolare le famiglie straniere).

In questo periodo il **mercato** conferma un certo **dinamismo**, ma è impossibile ignorare quello che sta succedendo, soprattutto in alcuni contesti – il caso più eclatante è il territorio di Romano di Lombardia che con l'insediamento di Amazon, ha visto disintegrarsi il mercato, smembrarsi le famiglie perché è più facile trovare casa solo per il padre o la madre, rischiando una vera e propria **emergenza**.

Le dinamiche da tenere in considerazione sono diverse.

Una dinamica riguarda il mercato della compravendita in relazione alle dinamiche **macroeconomiche**. L'immissione di una grande quantità di denaro nel mercato genererà un'inflazione che può portare a deflazione.

Gli indicatori con cui è misurabile l'accesso alla casa in proprietà sono due: i prezzi delle case e la possibilità di accedere ai mutui. Ma entro l'anno i **tassi aumenteranno dell'1,5%**, in corrispondenza del 15% in meno del potere acquisto. Ad oggi la popolazione è indebitata per il 154%, quota destinata a crescere.

Ciononostante, ad oggi **conviene ancora acquistare la casa** - considerando anche le agevolazioni per gli under 36 nell'acquisto della casa, anche se il loro maggiore dinamismo territoriale li renderebbe più propensi all'affitto. Ma l'**affitto sembra essere la risposta alternativa al credito**, anche perché il Covid ha generato **ulteriore precarietà**, e lo sblocco delle moratorie sui presiti sta avendo effetti gravi sulla popolazione.

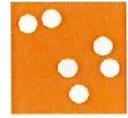
Per quanto riguarda la città di **Bergamo**, si assiste ad **aumenti dei canoni di locazione** fino al **20%**. È una situazione insolita, in cui aumentano i valori dell'affitto in corrispondenza ad una situazione tensiva della compravendita (si vende bene ma a prezzi bassi e comunque non si trovano più case).

Non essendoci più rivalutazione degli immobili, **l'investitore si rivale sull'affitto**.

Per avere un guadagno massima, il proprietario deve avere circa il **6/8% di rendita** e avere dall'inquilino **garanzie** che per molti sono impraticabili (ad esempio, fideiussioni di migliaia di euro). Inoltre, lo **sblocco degli sfratti** produrrà ulteriore tensione.

Il **canone concordato** è un canale interessante e sarebbe utile coinvolgere nella discussione sugli accordi anche gli **agenti immobiliari** a cui la maggior parte dei proprietari affidano il loro investimento. Con piccole modifiche si ottiene un **prezzo di mercato** con un vantaggio fiscale: ad esempio passare a 6+2 anni anziché 5+2 rende possibile aumentare del 10% il prezzo finale, se un appartamento è arredato, si può aumentare di un altro 10%... invece sarebbe meglio circoscrivere, usare **regole più strette**: ad esempio il 10% totale di sconto IRPEF, oltre all'IMU (in accordo con il Comune).

La percezione che ci sia **meno offerta in locazione** è corretta: solo il 20/30% degli investitori accetta una situazione di locazione continuativa, gli altri scelgono **affitti di breve periodo** attraverso la modalità della casa vacanze. Anche se il "viaggiatore medio" con l'emergenza sanitaria viaggia sempre meno (ed è una situazione comune a tutte le città), mentre il settore alberghiero ha notevolmente abbassato i prezzi, quelli delle case vacanza non subiscono flessioni. Questo nonostante siano state immesse sul mercato, negli ultimi due anni, numerose unità che si sono liberate perché chi poteva ha investito nell'acquisto di **secondo case fuori città**, dove è possibile lavorare in **smart working** in contesti più piacevoli, lasciando libera la prima casa a Bergamo e in hinterland.



Queste dinamiche hanno una serie di **implicazioni urbane** e non solo sociali: ad esempio lo svuotamento delle piazze in centro perché le case sono abitate saltuariamente o l'impovertimento dei piani terra perché le vetrine sono chiuse in quanto anche il mercato dell'affitto in ambito commerciale è aumentato notevolmente (inoltre, è impossibile applicare la cedolare secca). A queste si aggiunge l'**offerta inutilizzata**, che comprende anche i vecchi cantieri: se fosse immessa nel mercato puro, avrebbe effetti di speculazione, ma se le iniziative di rilancio avessero un **carattere non profit** con interventi per l'affitto calmierato, ci sarebbero esiti positivi.

Per tornare ad una situazione di normalità, bisognerebbe ragionare sul fronte governativo. Il riferimento per il **rilascio dell'abitazione** è la legge **392/78** e non la 431/98. Al mancato aggiornamento della riflessione sul rapporto tra proprietari e inquilini si aggiungono le dichiarazioni, ad esempio il Ministro del Ministero di Giustizia sostiene che il mancato pagamento della casa, essendo una questione di momentanea impossibilità, va **tollerato**. Pur comprendendo che le conseguenze sociali di uno sfratto sono gravi, **più equipollenza tra le parti** inviterebbe i proprietari a mettere a disposizione il proprio bene.

Anche la questione del rispetto della casa va problematizzata, al pari del pagamento del canone e delle spese. In un'interlocuzione con il Governo di anni fa abbiamo provato a sostenere l'ipotesi che inquilino deve "**meritarsi la riconferma**" attraverso un **contratto transitorio "di prova"** con attenzione al nero (comunque molto limitato rispetto ad anni fa).

Localmente, sarebbe utile capire **quale supporto dare al proprietario**: come scegliere l'inquilino, cosa fare se cambia la sua condizione reddituale... sarebbe interessante **ascoltare** proprietari e inquilini a campione per capire i punti di vista.

3. SICET Sindacato Inquilini Casa e Territorio

Roberto Bertola

L'Agenzia per la Casa ha l'impegno a svolgere i servizi e affiancare il Comune ma la mission vera e propria dovrebbe essere di dare una **lettura del territorio** tra domanda e offerta: non abbiamo tabulati né report sul mercato immobiliare del territorio di Ambito. Perché è necessario sapere quanti appartamenti liberi e in che condizioni sono: l'Agenzia dovrebbe fare dei rilievi.

Se a Regione Lombardia arrivasse un report di dati specifici, allora si potranno fare politiche adatte al nostro territorio. Chiediamo che il lavoro dell'Agenzia faccia da **osservatorio** per raccogliere i dati e a intercettare attraverso il Comune i proprietari privati che possono mettere la propria casa a disposizione. Attraverso i dati si capisce che bisogna **incrementare l'offerta SAP**.

Il nuovo patrimonio va reperito non tanto dai pochi appartamenti derivanti dai **Piani di Governo del Territorio**, perché la gestione è difficile se inserita in contesti residenziali ordinari: sarebbe meglio che gli operatori pagassero degli oneri di urbanizzazione e poi il pubblico realizzasse, per evitare che gli spazi restassero abbandonati perché insostenibili. Oggi le concessioni edilizie non sono più quelle di una volta, la percentuale è troppo bassa.

Il **lavoro povero** non è sufficiente per pagare l'affitto. Ma non è una situazione transitoria, è proprio il reddito di quelle famiglie! Anche con **minore certezza**, perché l'anno successivo potrebbe andare peggio. Se almeno la questione dell'alloggio fosse risolta, una parte di sicurezza si darebbe alle famiglie a basso reddito.

Sono in uscita le linee guida e il regolamento per l'**accreditamento dei servizi abitativi** con Regione Lombardia: i valori dei canoni concordati dovrebbero essere diversificati a seconda delle fasce di reddito, prevedendo **compensazioni** da parte della Regione alle realtà non profit che



mettono a disposizione le loro proprietà - come nel sistema sanitario, per consentire alle aziende ospedaliere di svolgere il loro servizio.

Il **canone moderato** si basa su ragionamenti di realtà che dopo la crisi del 2008 sono falliti. Inoltre inizia ad essere datato. Come tutto il patrimonio che potrebbe essere attivato dai grandi proprietari e necessita di interventi di manutenzione straordinaria per essere rimesso in disponibilità.

A Bergamo manca un **fondo comunale** per sopperire a questa divergenza: poi si può chiedere a istituzioni sovraordinate, ma intanto bisogna istituirlo. Ad oggi non sono apprezzabili i risultati della progettazione europea.

Il Piano Triennale lo presentiamo per la prima volta, poi lo perfezioniamo.

4. *SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari*

Luisella Gagni

Bisognerebbe trovare i **proprietari privati** disponibili ad alloggiare le famiglie in emergenza. E trovare appartamenti sfitti dei proprietari privati che potrebbero mettere in disposizione le case.

A Brescia, dove il problema è l'incrocio tra domanda e offerta, è stato stipulato un **accordo** con cui è stato formalizzato un tavolo a cui partecipano i portatori di interesse, anche proprietari e Confedilizia.

Il piano triennale dovrebbe prendere in considerazione con maggiore forza l'**Agenzia per la Casa**. Oggi l'Agenzia è una struttura che incrocia i bisogni delle persone e svolge un servizio nella distribuzione dei contributi, ma non ha né il mandato, né le risorse per affrontare e risolvere le questioni emergenziali.

Non esiste un'offerta per **chi non riesce ad accedere al mercato**, nemmeno a canone concordato o moderato. C'è anche il problema delle famiglie numerose, non ci sono case di taglio grande, nemmeno sul mercato.

Sappiamo quanti contratti a canone concordato sono stati sottoscritti, ma non a quali condizioni. È necessario procedere con un **osservatorio** strutturato che comprenda anche i sindacati.

Nella legge 16/16 si dice chiaramente che attori diversi accreditati devono concorrere all'offerta sociale: nell'accreditamento della Regione, l'offerta sarà a canone concordato, ma quella risposta che non riuscirà ad intercettare la domanda della fascia "**grigio scuro**" di famiglie che non riescono a pagare un canone calmierato. Abbiamo proposto di alzare l'ISEE ERP per l'assegnazione SAP.

Bisogna prima di tutto rimettere in circolo tutta l'**offerta SAP**. I grandi **proprietari non profit** potrebbero, attraverso un'interlocuzione con le istituzioni, mettere a disposizione il proprio patrimonio a partire da risorse comunali utilizzabili per sopperire alle mancate entrate.

Nel **Piano di Governo del Territorio** sono state approvate concessioni edilizie con l'indicazione di alloggi SAP in nuovi interventi: sono d'accordo a un **mix** di abitanti, anche se proprietari sono reticenti perché la presenza di SAP abbatte il valore di mercato. Tuttavia, non bastano alcune unità, deve essere una fetta consistente delle nuove realizzazioni.

Il reddito medio si è abbassato e non è in proporzione al costo della vita: il **lavoro povero** non è sufficiente per pagare l'affitto. Gli stranieri da sempre sono discriminati nel mercato immobiliare e sono anche impiegati in lavori poveri. Ci sono le morosità strutturali e insanabili, situazioni di difficoltà diversa. Avevamo chiesto un tavolo per capire come il Comune può rispondere alle situazioni di **emergenza**. Bisogna anche lavorare al regolamento dei Servizi Abitativi Transitori.



Come avvicinare domanda e offerta? È necessario attivare **meccanismi premianti**, ad esempio ulteriori sconti sull'IMU. Il blocco degli sfratti ha portato un'ulteriore contrazione del mercato immobiliare. Dal 2016 chiediamo che l'1% del bilancio di Regione Lombardia sia destinato ad incentivare i privati a mettere a disposizione le proprie abitazioni. Il Fondo di Sostegno alla Locazione aveva la funzione di **prevenire**, mentre le misure uniche si riferiscono alla morosità: sono vincolate a possibilità del proprietario di accettarlo, bisognerebbe obbligare il proprietario ad accettare il contributo o comunque modificare la legge.

Il Comune voleva abbassare i canoni concordati ma abbassare porta i proprietari a non adottarlo quindi abbiamo detto che non andava bene. Negli accordi si potrebbe **abbassare il minimo**, in modo che chi vuole possa tenere i valori più bassi.

È vero che non ci sono **risorse**, ma bisogna reperirle. Se ci sono fondi europei sulla casa, sulla povertà, bisogna andare a prendere i soldi. Bisogna anche trovare le risorse per ristrutturare SAP in attesa di manutenzione e affittare gli alloggi, perché è anche un mancato introito (ma non valorizzare, perché si perde patrimonio). Devono essere coinvolte **tante istituzioni**, non solo il Comune.

5. Confcooperative Bergamo

Dott. Giuseppe Guerini, Presidente

Attori

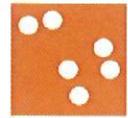
Per quanto riguarda gli **attori**, negli ultimi anni si è assistito ad una trasformazione del ruolo e della presenza delle cooperative nella questione abitativa.

Dagli anni Sessanta e fino agli anni Novanta, le **cooperative di abitazione** hanno svolto un ruolo centrale per favorire l'accesso alla casa in proprietà di molti bergamaschi con redditi medi e medio-bassi. In questo periodo la cooperativa che costruiva in edilizia convenzionata a prezzi convenzionati su aree a costi calmierati costituiva il modello prevalente sul territorio provinciale. Meno diffusa invece la cooperativa di abitanti che costruisse in proprietà indivisa.

Dagli anni Novanta, quando si è assistito ad una riduzione della messa in disposizione di aree con meccanismi di convenzionamento, le cooperative sono state patrimonializzate e si è cambiato approccio, costruendo alloggi su aree acquistate. In un contesto di piena **bolla immobiliare** molte iniziative sono state portate avanti prima di raggiungere una quota sufficiente di soci: questa tendenza ha portato ad una forte esposizione delle cooperative (nonostante il supporto da parte degli istituti bancari). Con la crisi del 2008 la bolla immobiliare scoppia e si assiste ad una **riduzione** drastica del numero di cooperative (che da 50, riunite in 3 consorzi, oggi sono 4). Esistono ancora immobili vuoti di proprietà delle cooperative, valorizzati nei bilanci, ma non utilizzati.

In parallelo, si assiste ad un altro movimento: le **cooperative sociali**, più vicine a dove si manifestano i bisogni, hanno intercettato una domanda di casa in fasce di popolazione vulnerabili che non hanno accesso a mercato. Prima con ridotte autonomie (disabilità o fragilità psichica), incontro con famiglie a partire da abitazione esistente, poi intercettando altre fasce di popolazione - ad esempio minori diventati maggiorenni in comunità, migranti nel passaggio da forme di prima accoglienza all'autonomia, pazienti psichiatrici...

Accanto a **realità storiche** come Fondazione Casa Amica, emergono poi **nuove realtà**, come Fondazione Morzenti e il Consorzio SBAM! con il progetto pilota e altre attività di promozione, nel il cui avvio è stato sostenuto da Confcooperative.



Altri grandi **proprietari non profit** con governance pubblico-privata (Fondazioni MIA, Azzanelli Cedrelli, Istituti Educativi...), ad oggi non sono ancora coinvolti appieno nella costruzione delle nuove politiche per la casa, ma risultano coinvolgibili in una riflessione su che cosa significa il “bene casa”. Facendo una cosa difficile, ma necessaria: il **cambiamento di prospettiva** su cosa è la casa.

Dinamiche

Una prima dinamica da considerare è di natura demografica e riguarda l'**invecchiamento** generalizzato della popolazione. La casa non è più “per la vita” come abbiamo sempre pensato: ci è arrivato il mercato (ad esempio Domitis), ma la cooperazione deve interrogarsi sulle risposte a una popolazione che tra pochi decenni costituirà la maggior parte della popolazione. Bisogna porsi oggi questo tema, in un processo di lungo corso (cambiare prospettiva nei cosiddetti “boomers” che tra 30 anni saranno). A questo come ad altre dinamiche, anche quella demografica.

Un secondo tema riguarda un aspetto di crescente importanza (ndr ancora di più nell'ultimo anno): non si può pensare alla casa senza pensare all'**accesso all'energia**. È necessario pensare a partnership con comunità energetiche, costruendole nel modo più aperto possibile: Chorus Life (si veda sotto) procederà alla costituzione della sua comunità energetica, portando gli operatori a disinvestire dalle reti ordinarie (obsolete e dispersive, che faranno spendere di più a chi ha meno).

Dal punto di vista territoriale è necessario evitare di accentuare la **marginalità** con scelte macro (ad esempio il treno per Orio al Serio).

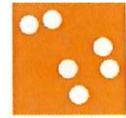
Il disegno degli ambiti è una questione da capire: in un tessuto urbano in continuità, sarebbe interessante intendere un confine che consideri l'area metropolitana come un unico organismo. Si tratta di aspetti di politiche delicati, soprattutto ora che i ragionamenti sulla grande Bergamo si sono esauriti.

Leve

Per quanto riguarda le leve che possono favorire l'intervento in campo abitativo, la residenza sociale è il terreno più propizio per applicare strumenti come i **fondi a impatto sociale**, che al momento si rivolge al campo delle imprese sociali e non delle cooperative. Dobbiamo avere fiducia nelle contaminazioni. Larry Fink (fondo Black Rock) dice ai suoi investitori: continuiamo a investire nelle vostre aziende ma dobbiamo guardare a quello che finanziamo, per esempio le retribuzioni dei lavoratori. InvestEU rappresenta una possibilità come quota destinata a rinforzare l'infrastruttura europea e può costituire una **garanzia per l'accesso al credito** per le organizzazioni. Il Comune di Bergamo sta dialogando con Chorus Life, nell'ambito delle riflessioni sulle **smart cities**: va valutato quale apertura di dialogo al di fuori dall'enclave dell'eccellenza.

Sfide

Porta Sud rappresenta una sfida importante anche per costruire connessioni con altri comuni (anche dell'Ambito). Pensando ai Comuni di cintura, bisogna capire come pensare le politiche del futuro: il modello della “villettepoli” (Bonomi) ha un'efficacia diverse per una giovane famiglia o per un anziano. Questo soprattutto nelle aree periferiche, perché il centro di Bergamo è un centro abitato, non solo sede di servizi. Quando pensiamo alle **periferie**, noi abbiamo un vantaggio: non siamo dispersi, le distanze sono limitate, Boccaleone può essere la periferia di Bergamo o “il centro di Seriate”. Sarebbe importante pensare ad un **territorio policentrico**, adottando un registro distribuito (blockchain).



6. ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Bruno Negrini, Presidente | Gianfranco Beltrami, Consigliere

Come associazione siamo preoccupati di promuovere la professione quando nessuno, nemmeno il legislatore, conosce di che cosa si parla quando si parla di condominio, sia sul fronte civilistico che tecnico.

Per questo la nostra attività con le scuole (soprattutto superiori) ha un ruolo fondamentale: non solo per le traiettorie professionali degli studenti, ma perché l'85% di loro abita in condominio. È importante conoscere **problematiche** e soprattutto i **meccanismi** che lo governano, per definire **diritti e doveri**.

La vita tra vicini è un'esperienza di condivisione, il condominio è una **comunità**: a costruirla non sono solo le regole e le mansioni dell'amministratore, ma chi abita il condomino, insieme agli altri. L'amministratore condominiale spesso viene considerato "quello che registra le bollette e fa pagare le spese" ma può avere un **ruolo** importante nella costruzione di questa comunità. Anche solo riducendo le **cause** e i costi annessi, che poco c'entrano con il condominio.

Per le **persone anziane** o con **disabilità**, l'amministratore è visto come "quello che risolve i problemi", un **consulente** a tutto campo.

Diversamente, dove ci sono molti **giovani**, anche più istruiti, c'è più arroganza e si punta sulla **messa in discussione** (rifacendosi ad esempio alle sentenze, che non sono leggi, ma vengono sempre riportate come leva per contraddire le scelte).

Se le famiglie incontrano una **fase** di difficoltà economica, che non rientra in tempi brevi, la situazione diventa complessa. Ad una prima fase in cui è possibile sospendere il mutuo, si succede una in cui le spese tornano alte.

Questo capita soprattutto nelle situazioni **monoreddito**, al primo inciampo va in crisi la famiglia. Le prime spese che non vengono pagate sono quelle condominiali.

Le situazioni di famiglie in situazioni di criticità economica sono presenti in molti condomini: fino a quando la quota di **morosità** oscilla **tra il 10 e il 15%** anche nell'edilizia economica, siamo di fronte ad una situazione "nella norma". Quando la quota aumenta, fino ad arrivare anche alla metà delle famiglie, la situazione diventa critica.

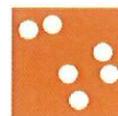
In alcuni contesti piccoli esiste una certa collaborazione anche sulle spese condominiali, rileviamo forme di **solidarietà**, ma succedono di rado.

Dovrebbero invece essere evitate le situazioni di **concentrazione** di criticità socio-economiche (anche legate alla presenza di diverse organizzazioni non profit che lavorano con le fragilità), perché porta al dissolvimento delle **regole**.

Le voci che incidono di più sulle spese condominiali sono quelle legate alle **forniture** di energia elettrica, riscaldamento (metano), acqua, ... Esiste una forma di speculazione nei mercati di luce e gas: i fornitori sono liberi di fare costi etc...

Il trattamento degli **insoluti** è molto diverso a seconda dei casi: ad esempio per l'acqua, in alcuni territori più fragili (come Zingonia) si sono raggiunti accordi con le istituzioni per sospendere cifre molto importanti di debito, mentre in altri casi la sospensione dell'erogazione è immediata.

Mentre i fornitori sospendono l'erogazione di luce e acqua (senza costi di recupero crediti, perché la minaccia è costante e di solito si paga), come amministratori non abbiamo possibilità di fare



recupero crediti perché la legge permette solo a loro di sospendere beni essenziali (ad esempio l'acqua), per cui bisogna andare in tribunale.

Esiste quindi una disparità tra quello che può fare un fornitore e quello che può fare un amministratore condominiale secondo **codice civile** (richiesta decreto ingiuntivo, notificare, poi procedure pignoramento, etc... con costi legali).

Questa **disparità** impedisce agli amministratori di fare leva sulla possibilità di sospendere l'erogazione dell'acqua a chi non la paga o abbassare la tensione della luce. Gli amministratori possono sospendere servizi condominiali come l'antenna tv, l'ascensore (ai singoli, solo se ci sono le chiavi) o il riscaldamento (se si può non entrare in casa).

Dalla **legge di riforma 20/2012** le responsabilità (e quindi i rischi) sono aumentati e difficili da reggere a causa di leggi contraddittorie. La conseguenza è che si perdono iscritti. Siamo contenti che nessuno dei nostri figli faccia questo di lavoro.

Ci vuole **umanità** ma anche l'umanità chiede **tempo e dedizione** e ora non si riesce più a farla.

C'è un amministratore mal voluto ma da ammirare per suo lavoro a Zingonia. Come ANACI non possiamo sostenerlo, perché i meccanismi che mette in atto non riguardano l'applicazione formale della legge, ma si riferiscono al campo della concertazione. Ad esempio, la rinuncia al decreto ingiuntivo in caso di morosità funziona perché tutti sono d'accordo, ma potrebbe essere messo in discussione.

Se la comunità è informata si possono fare cose nuove e buone, altrimenti no.

Quindi la soluzione è lo sviluppo **nuova cultura del condominio**.

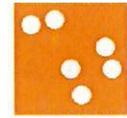
7. ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili

Nota scritta

I cambiamenti sociali e demografici in atto richiedono di ripensare anche i modelli abitativi esistenti. Per questo è importante iniziare a investire verso nuove forme come social housing, co-housing e abitare collettivo.

Diversi fattori rendono l'attuale offerta abitativa inadeguata. Il primo ha a che fare con l'impovertimento. Poiché le spese abitative assorbono una quota consistente dei redditi, l'incidenza di povertà assoluta varia anche a seconda del titolo di godimento dell'abitazione, e la situazione è particolarmente critica per chi vive in affitto. Le oltre 866mila famiglie povere in affitto rappresentano infatti il 43,1% di tutte le famiglie povere (Istat 2021). Famiglie a cui lo Stato non riesce a dare una risposta: definite "la Cenerentola del welfare italiano", le politiche per la casa occupano uno spazio marginale tra le politiche sociali, tanto che l'edilizia residenziale pubblica si attesta al **3,8%**, una percentuale molto bassa in confronto al **16%** della Francia, e al **6% della media Ue** (Housing Europe 2021).

La nuova domanda abitativa è spinta inoltre da cambiamenti sociali, culturali e del mondo del lavoro. Si pensi ai giovani che, da un lato a causa della diffusione di rapporti di lavoro precari, hanno sempre meno capacità di accedere al mercato immobiliare e, dall'altro, rispetto alle precedenti generazioni, sono più orientati alla fruizione delle abitazioni che al possesso, e dunque all'affitto rispetto alla proprietà. O all'invecchiamento della popolazione, che comporta tre ordini di problemi: l'incidenza dei canoni di locazione, soprattutto in presenza di redditi da sola pensione sociale; i problemi di adeguatezza dello spazio abitativo rispetto alle condizioni fisiche (scale, spazi sovradimensionati, necessità di assistenza, ecc.); il rischio di isolamento.



Elementi chiave a cui si aggiunge la contrazione della capacità di spesa delle famiglie, la riduzione della dimensione media dei nuclei familiari, la diffusione di forme alternative di ricettività improntate sull'utilizzo temporaneo delle abitazioni e il ricorso sempre più diffuso alla condivisione di beni e servizi.

Questi trend trovano riscontro in tutte le principali economie avanzate; tuttavia, data la recente uscita da una condizione di crisi del mercato immobiliare italiano e la rigidità e parcellizzazione della proprietà immobiliare, rischiano di rendere difficoltoso un adeguamento dell'offerta alle esigenze emerse negli ultimi anni.

Social housing

Il primo strumento con cui in Italia si è tentato di rinnovare l'offerta abitativa è quello del social housing. Va qui premesso che mentre all'estero col termine social housing generalmente si intende l'equivalente della nostra edilizia residenziale pubblica, in Italia esso indica un modello specifico, corrispondente all'insieme di quegli interventi di politica abitativa d'interesse pubblico che vanno oltre i tradizionali confini dell'edilizia residenziale pubblica e che associano gli interventi di edilizia ad azioni di accompagnamento sociale. Il social housing, attraverso la partecipazione e collaborazione di istituzioni, soggetti privati e non profit, svolge una funzione di interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio, intervenendo prioritariamente su un'area di disagio sociale esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e al contempo non in grado di accedere al mercato (Cittalia-Anci 2011).

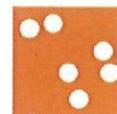
Tre sono dunque le sue principali caratteristiche: 1) area di disagio sociale non estremo, tipico di soggetti esclusi dai benefici pubblici ma al contempo non in grado di accedere al mercato; 2) partnership pubblico-privato-non profit nella realizzazione e gestione dei progetti; 3) rilevanza della dimensione sociale degli interventi.

I progetti di social housing sono sostanzialmente finanziati attraverso il sistema integrato di fondi immobiliari introdotti dal Piano nazionale di edilizia abitativa (D.p.c.m. del 16 luglio 2009). Esso è costituito da un fondo nazionale, il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti, nel quale confluiscono risorse di CDP, del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti e di altri investitori privati. Il FIA investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi immobiliari locali gestiti da altre società di gestione del risparmio. Dalla sua istituzione, esso ha di fatto sostituito le azioni di policy pubblica.

A differenza delle politiche abitative tradizionali, che affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, l'housing sociale cerca di migliorare la condizione abitativa intervenendo anche sulla dimensione sociale, appunto, attraverso la sperimentazione di nuove forme dell'abitare nelle quali gli abitanti sono chiamati a partecipare attivamente alla costruzione di una comunità.

Co-housing e abitare collettivo

Sulla scia del crescente interesse per le pratiche collaborative e di condivisione, anche in Italia hanno iniziato a diffondersi inoltre forme abitative collaborative, la più nota delle quali è il cohousing. Nate in Nord Europa nell'ambito di progetti promossi da cittadini alla ricerca di un modello innovativo di abitare, nel corso degli anni, pur rimanendo al momento un fenomeno minoritario, si sono diffuse nel resto del mondo, assumendo caratteristiche e modalità peculiari a seconda del contesto locale.



Sotto l'etichetta di abitare collaborativo vengono infatti ricompresi progetti eterogenei, le cui forme variano sensibilmente sia a livello territoriale che temporale. Pur nella loro diversità, i progetti di abitare collaborativo sono accumulati dai seguenti elementi distintivi:

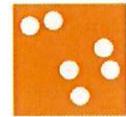
- hanno come oggetto l'abitare, e quindi si differenziano dalle comunità intenzionali di tipo religioso, politico ecc.;
- prevedono la coesistenza di unità abitative indipendenti e spazi condivisi (es. spazio polifunzionale; lavanderia; orti/giardini) le cui caratteristiche e criteri di utilizzo dipendono dalle esigenze degli abitanti del singolo progetto;
- prevedono attività e/o servizi che sono gestiti direttamente dagli abitanti e che possono riguardare la gestione quotidiana (pulizie, manutenzione del verde, ecc.), servizi (baby-sitting, Gas, car-pooling, ecc.), o attività che vedono gli abitanti come organizzatori (corsi di ginnastica, musica, ecc.);
- adozione di processi decisionali orizzontali, per cui gli abitanti condividono scelte di cui sono responsabili come gruppo;
- in molti casi infine gli abitanti seguono un processo di progettazione partecipata che ha principalmente due obiettivi: costruire un'abitazione che soddisfi i bisogni e i desideri dei suoi abitanti; costruire e consolidare la comunità di abitanti, che durante i numerosi incontri imparano a conoscersi e a individuare valori e obiettivi condivisi.

Questi modelli abitativi stanno attirando sempre più attenzione da parte di cittadini alla ricerca di modelli abitativi alternativi a quelli che hanno dominato nei decenni precedenti la crisi del 2008. Soluzioni abitative che guardano ai valori della solidarietà, ecologia e condivisione, in opposizione a isolamento, individualismo, speculazione, crisi ambientale ed ecologica (Bettini 2019). Ma anche i governi, soprattutto quelli locali, guardano con favore all'abitare collaborativo, intravedendo in esso uno strumento con cui promuovere non solo l'inclusione abitativa, ma anche quella sociale. La partecipazione degli abitanti nella gestione dei progetti abitativi può infatti facilitare l'inclusione sociale degli inquilini più vulnerabili, che partecipando ad attività ed eventi escono da una situazione di emarginazione e isolamento; inoltre ne promuove una maggiore responsabilizzazione nella manutenzione degli alloggi, un obiettivo importante in contesti abitativi spesso caratterizzati dall'incuria. Ecco così che nei nuovi progetti di housing sociale, come spiegato sopra, vengono sempre più spesso inseriti spazi o attività collaborative tra gli abitanti, di solito estesi anche al quartiere.

Student housing

La considerevole crescita della popolazione universitaria e l'intensificarsi di programmi di scambio e l'internazionalizzazione dei percorsi di studio hanno determinato una crescita della domanda di alloggi pensati appositamente per gli studenti. Gli investimenti globali in questa nuova asset class sono cresciuti rapidamente nel corso degli ultimi anni. Anche l'Italia, nonostante la stagnazione del numero di studenti iscritti all'università osservata negli anni passati, ha iniziato ad attrarre nuovi investimenti, concentrati prevalentemente nelle città con il maggior numero di studenti.

La nuova fase di investimenti nello student housing mira a creare un'offerta specializzata di posti letto che competano con l'offerta di alloggi in locazione non tanto in termini di costi quanto in termini di qualità e estensione dei servizi offerti. Questa qualità si esprime prevalentemente come qualità degli alloggi ed in secondo luogo come qualità delle location, dei servizi di accompagnamento al mondo del lavoro e di socialità e intrattenimento. Allo stesso tempo anche le attività di recupero del patrimonio abitativo hanno iniziato a specializzarsi nel creare nuova offerta per gli studenti sotto forma di gestione professionale di alloggi.



Un'altra spinta all'abitare collaborativo arriva dal Terzo settore, soprattutto dalle cooperative sociali. La coabitazione sta diventando infatti un ingrediente di molti servizi di welfare ed è presente in svariate progettazioni sociali di attori privati (es. comunità familiari, comunità alloggio per disabili, ecc.). Come spiegano Costa e Bianchi (2020), nel volume "Rilanciare il legame sociale attraverso pratiche di condivisione abitativa", raggruppare persone che condividono le medesime problematiche consente di razionalizzare risorse scarse, spazi, interventi professionali, accompagnamento sociale. Si tratta però anche di un modo specifico di interpretare la logica del mutuo aiuto che è al cuore del progetto pedagogico, educativo, terapeutico o sociale su cui si basano: abitare insieme consente spesso di mettere insieme forze e risorse per riuscire a ricostruire l'autonomia persa strada facendo.

In questa direzione va segnalata anche l'azione delle cooperative di abitazione. Secondo quanto riporta Nomisma (2021), la cooperazione di abitanti ha fornito una risposta concreta alla domanda di affordable housing. Negli ultimi 10 anni, infatti, le principali cooperative aderenti a Legacoop Abitanti hanno messo in campo un'offerta di locazione pari a oltre 9.600 alloggi, il 77% dei quali si trova in un capoluogo metropolitano, dove il livello dei canoni di locazione è spesso insostenibile. Inoltre, poco meno del 40% delle cooperative riesce a garantire un abbassamento dei canoni di mercato del 20-30%, di fatto equiparabili ai livelli del canone concordato.

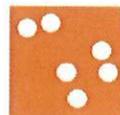
Infine, la cooperazione sta sperimentando progetti che mettono al centro comunità e abitanti, attraverso un approccio mutualistico e modalità di gestione sperimentale di abitare solidale, patti di convivenza e attenzione ai target giovani e anziani. Modelli abitativi che seguono mix di target e funzioni, con annessi servizi per la costruzione di una filiera intersettoriale insieme alla cooperazione sociale per servizi alla persona, e alla cooperazione culturale verso una visione di distretti mutualistici.

Il futuro delle nuove politiche abitative

I dati riferiti alla domanda di casa in affitto a costi contenuti confermano l'insufficienza dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali disponibili, che consentono di soddisfare solo una piccola parte delle richieste, senza considerare le famiglie a basso reddito che, non trovando soluzioni adeguate alle proprie necessità, si rivolgono al libero mercato.

Se da una parte le necessità abitative sono dovute alla limitata capacità di spesa delle famiglie, d'altra parte il mercato immobiliare residenziale si rileva spesso inadeguato a soddisfare le nuove esigenze derivanti dal progressivo invecchiamento della popolazione, dalla precarizzazione delle carriere lavorative, dalla riduzione della dimensione media dei nuclei familiari, dalla necessità di fornire soluzioni abitative agli studenti, dalla diffusione di forme alternative di ricettività improntate sull'utilizzo temporaneo delle abitazioni e dal ricorso sempre più diffuso alla condivisione di beni e servizi, con la conseguente necessità di stabilire una relazione diversa con la casa, con i suoi spazi e con le persone che vi vivono. Case in grado di fornire servizi e risposte alle nuove esigenze della società in tema di abitazione, a cui la pandemia causata da Covid ha dato un'importante accelerazione.

Per raggiungere questo obiettivo è necessario che tutti gli attori coinvolti – enti pubblici, fondazioni, associazioni, sviluppatori immobiliari e, per quanto ci riguarda direttamente, costruttori – lavorino uniti affinché i necessari investimenti nel patrimonio immobiliare siano sostenibili non solo dal punto di vista economico e finanziario, ma anche e soprattutto dal punto di vista sociale e ambientale, attraverso la realizzazione di nuove costruzioni e la riqualificazione degli



edifici esistenti, sfruttando le conoscenze e le tecnologie in continuo sviluppo, dando il giusto valore alla qualità dell'abitare e attribuendo un nuovo significato al termine "casa": bene al centro della nostra società e reale collante tra la comunità.

A tal fine sono necessari incentivi e contributi sia di natura economica (contributi, detrazioni, riduzioni degli oneri edificatori, incentivi per il recupero di aree dismesse) che di natura urbanistica (incentivi volumetrici, flessibilità delle destinazioni d'uso) e una semplificazione degli adempimenti burocratici che spesso impediscono una reale rigenerazione urbana e abitativa.

