



## AZIENDA ISOLA

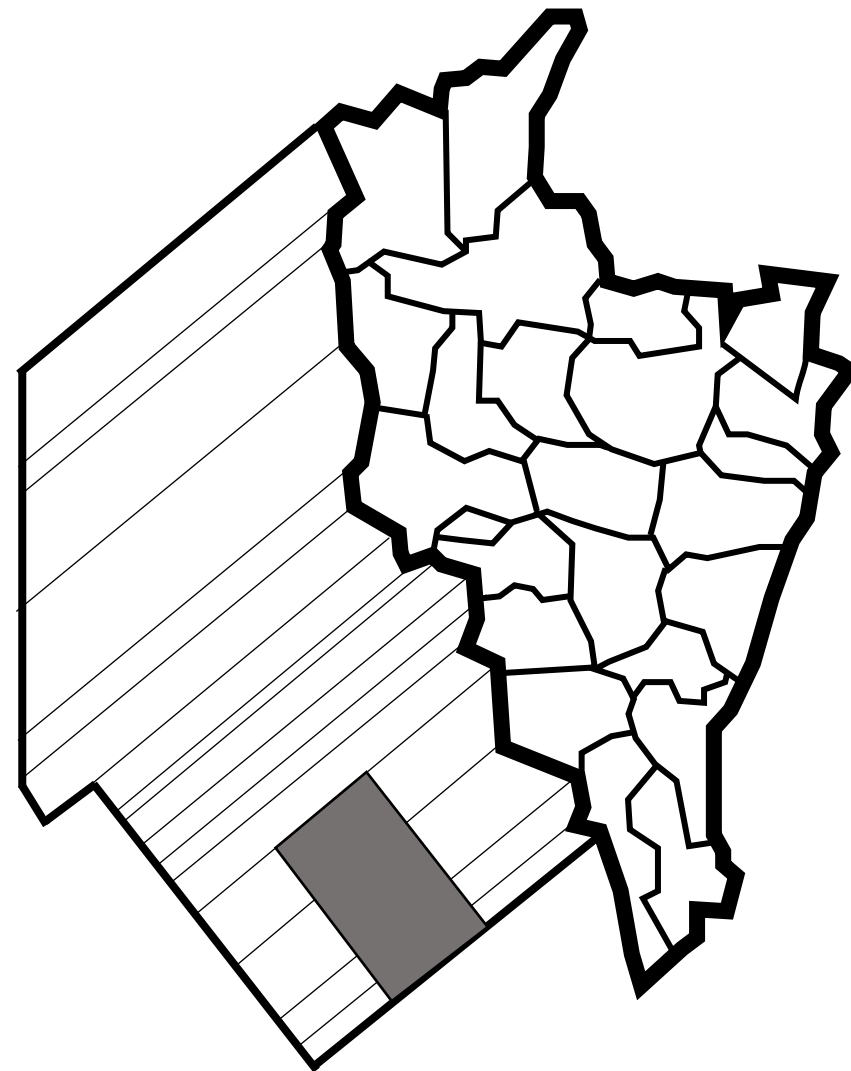
*Azienda Speciale Consortile per i Servizi alla persona*  
Ambito Isola Bergamasca Bassa Val San Martino  
Via G. Bravi, 16 – Terno d'Isola (BG)



Percorso finalizzato alla  
programmazione triennale delle politiche abitative  
nell'Ambito Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino

# Sintesi

Assemblea dei Sindaci, 06.12.2021



# I partecipanti

Laboratorio 1. | 20.10.21

## Gli attori e il contesto

*36 partecipanti*

Laboratorio 2. | 27.10.21

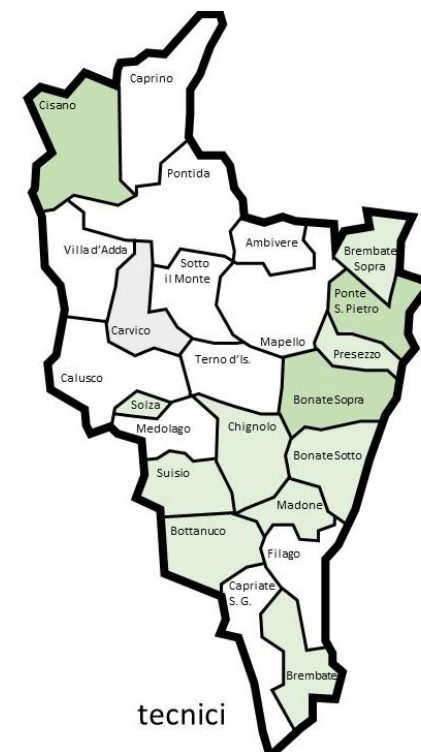
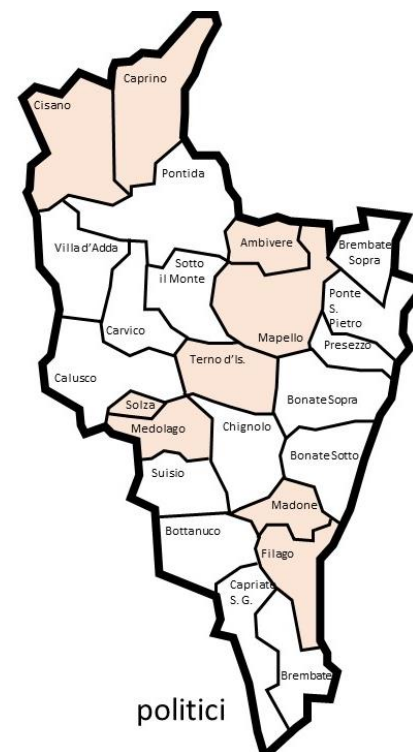
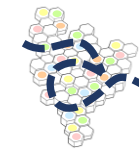
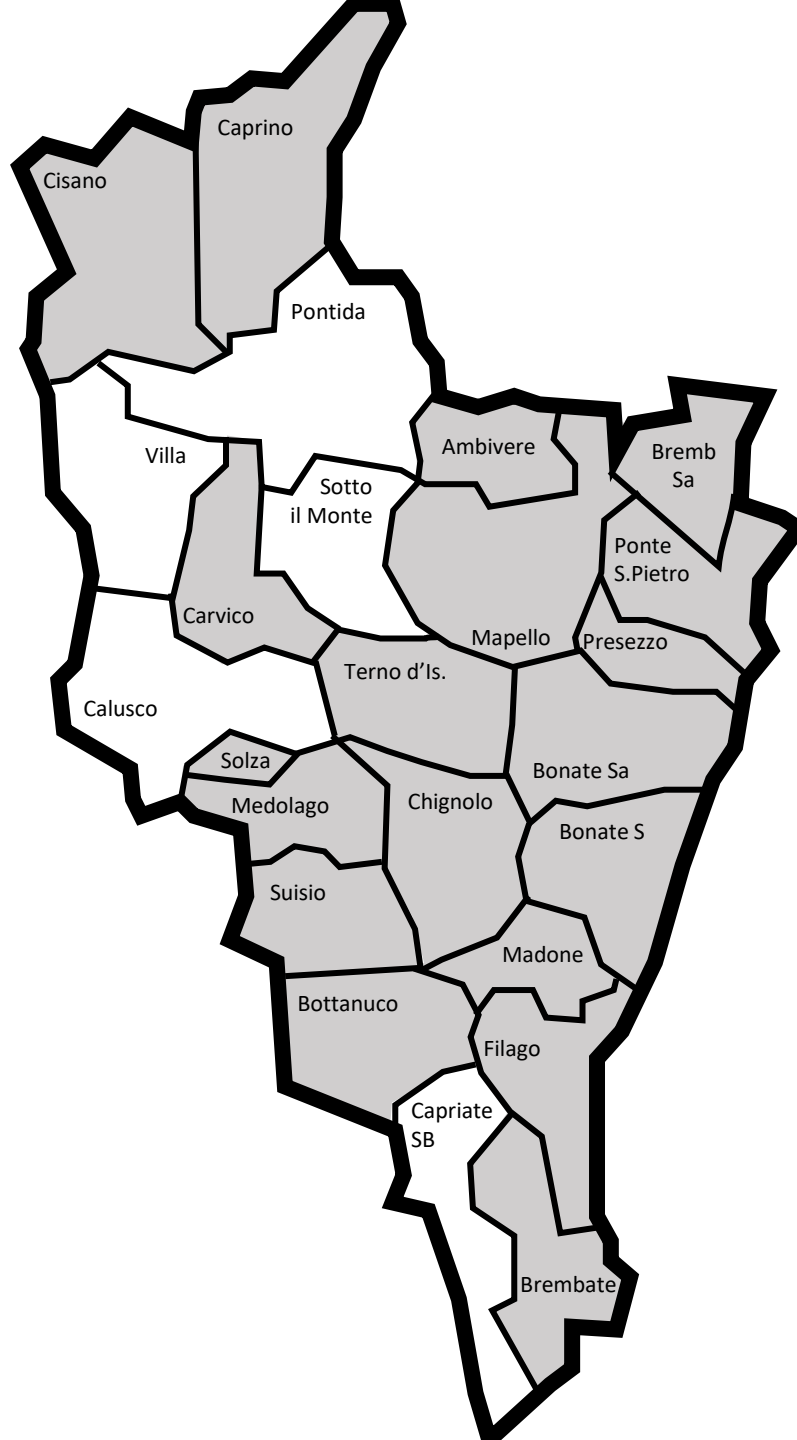
## Il quadro della domanda e dell'offerta

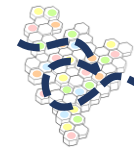
*39 partecipanti*

Laboratorio 3. | 03.11.21

## La visione al futuro e le strategie per realizzarla

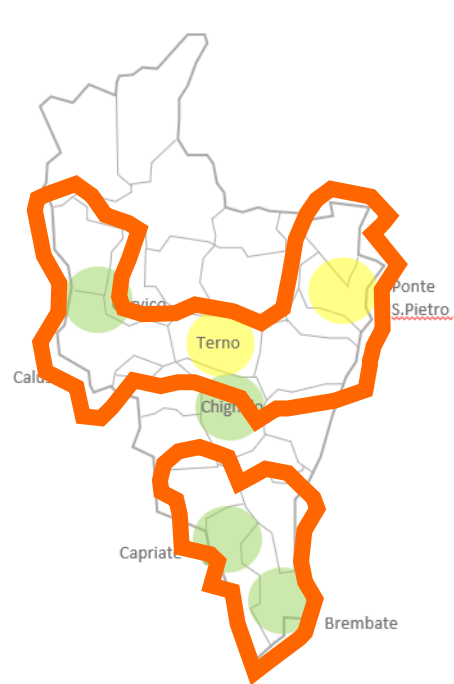
*32 partecipanti*



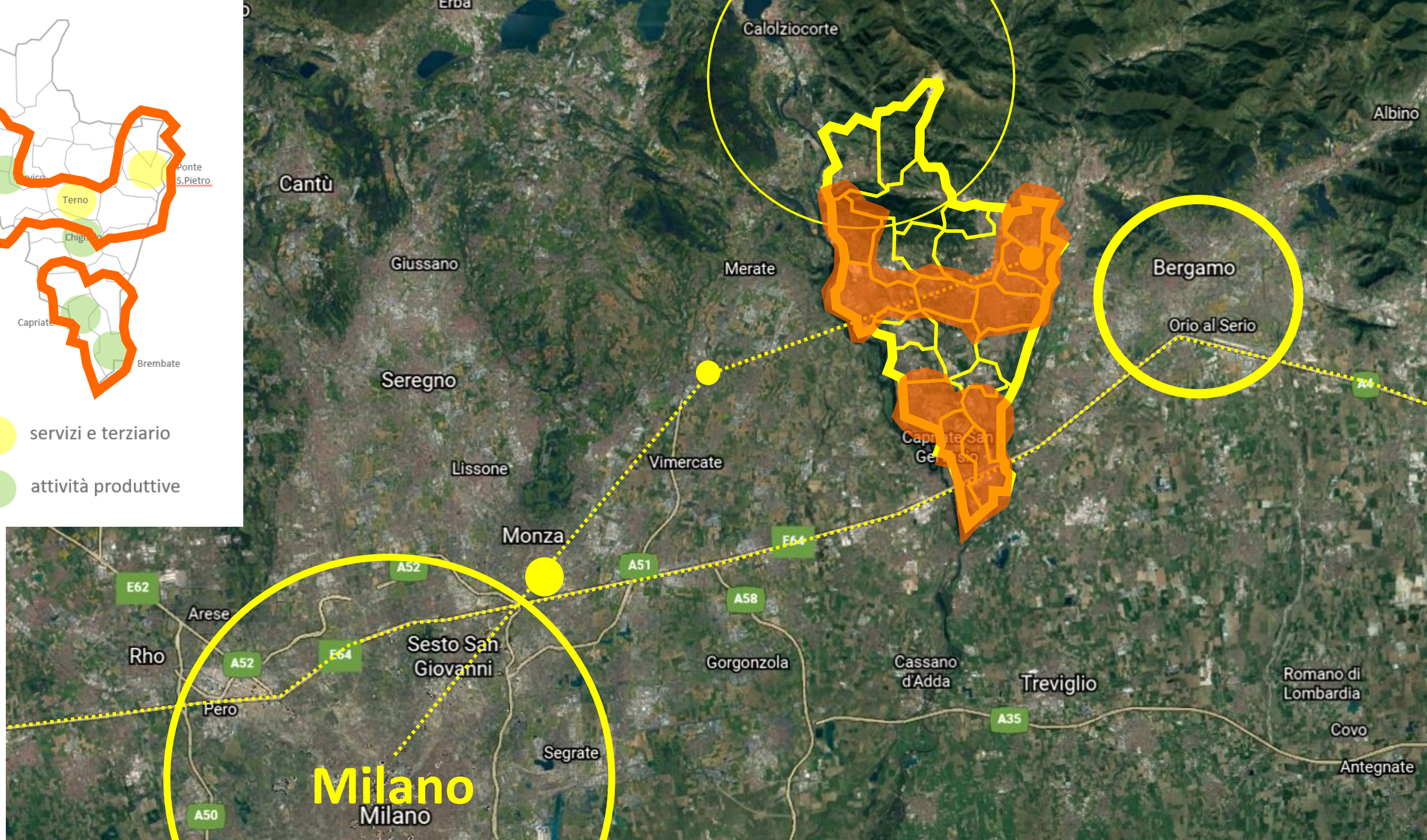


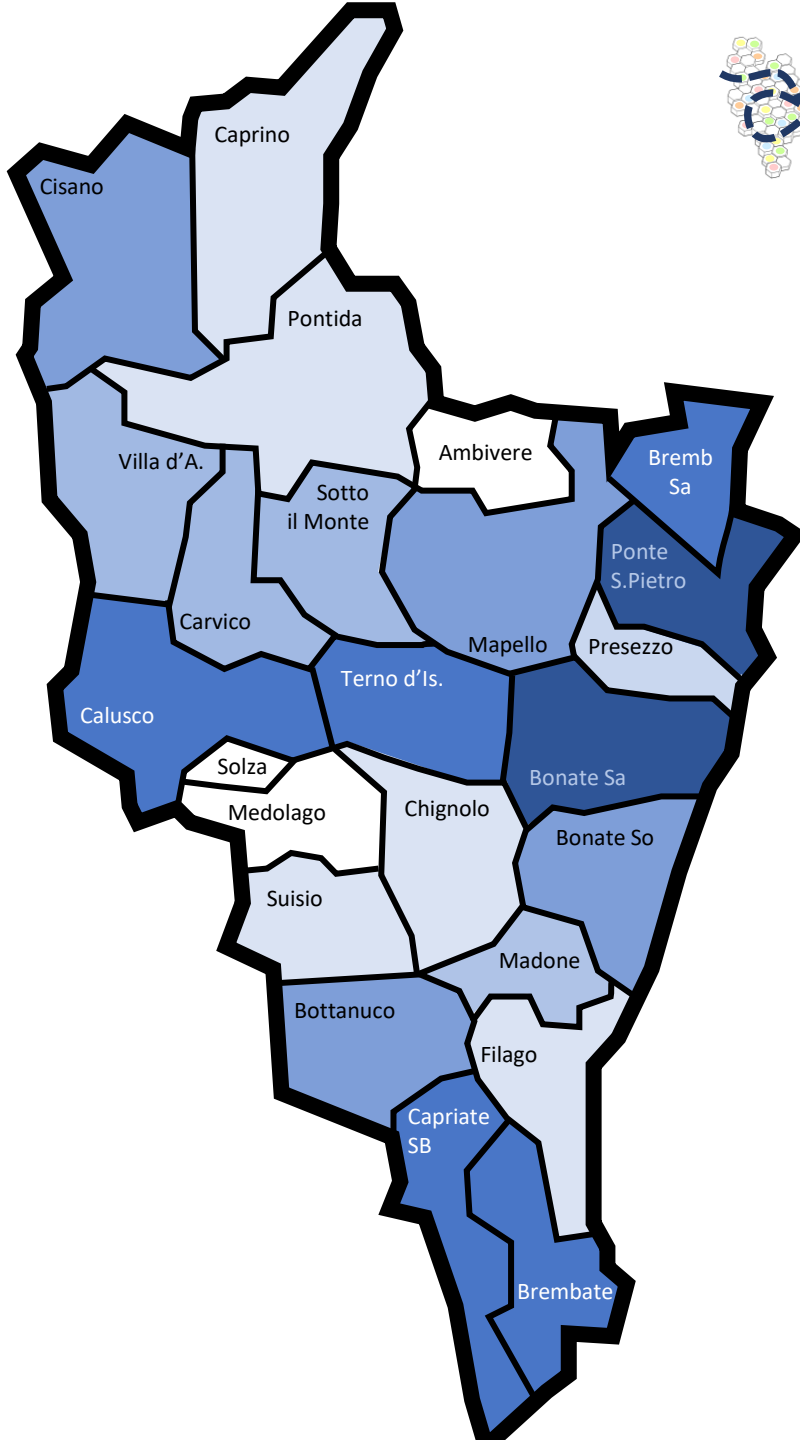
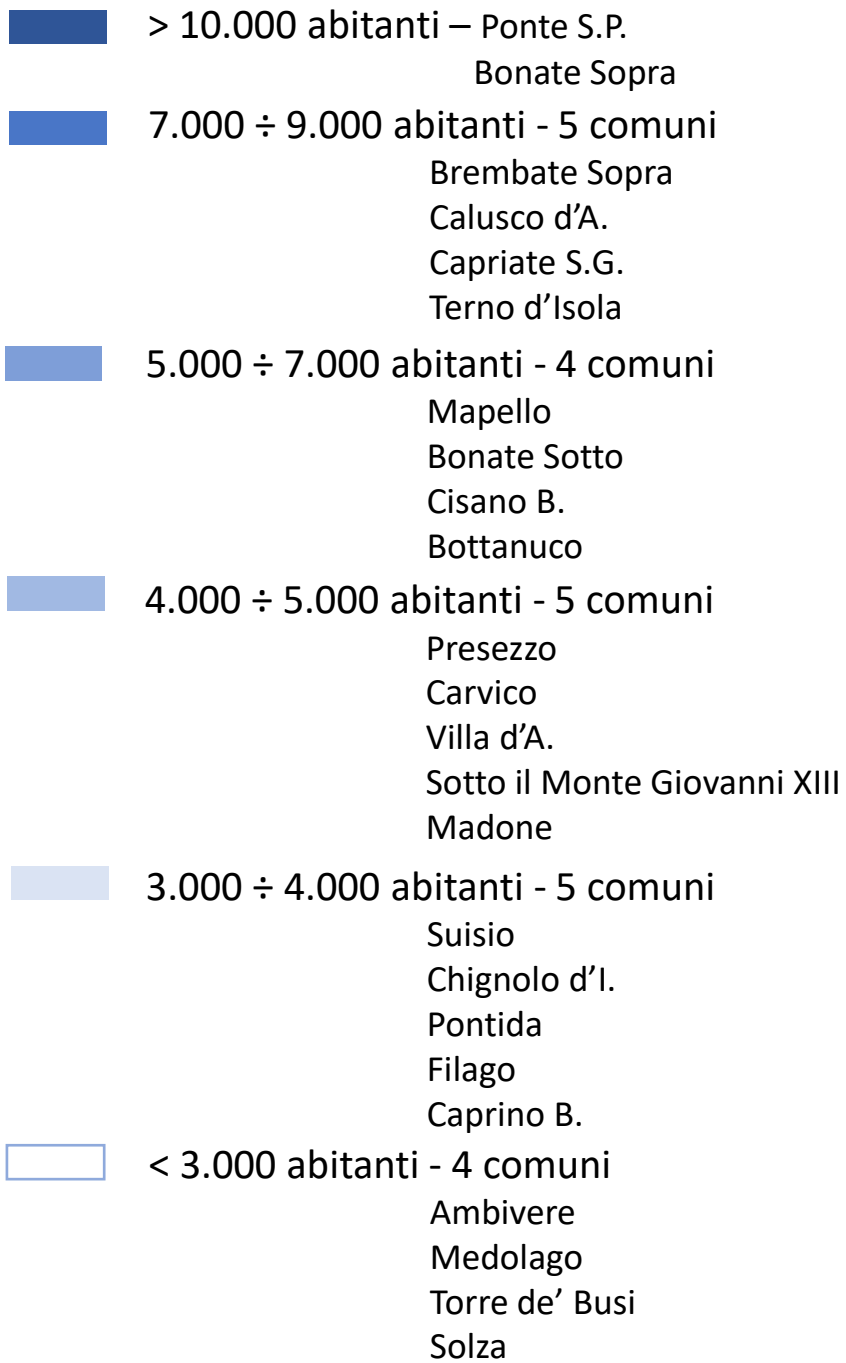
# Il contesto e gli attori



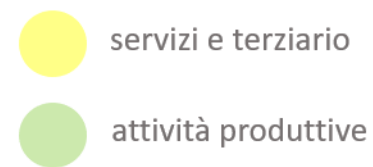
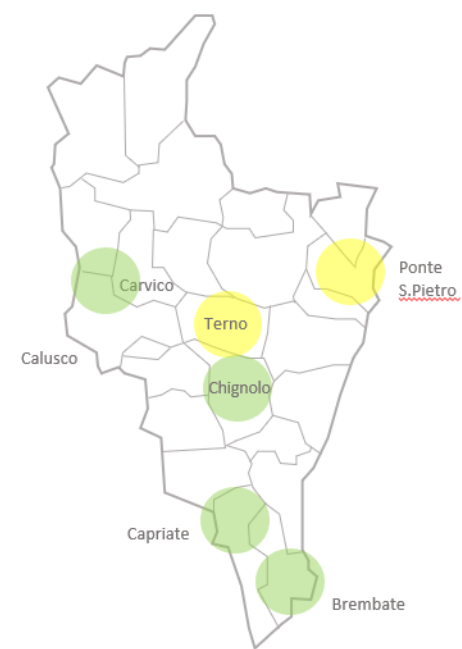
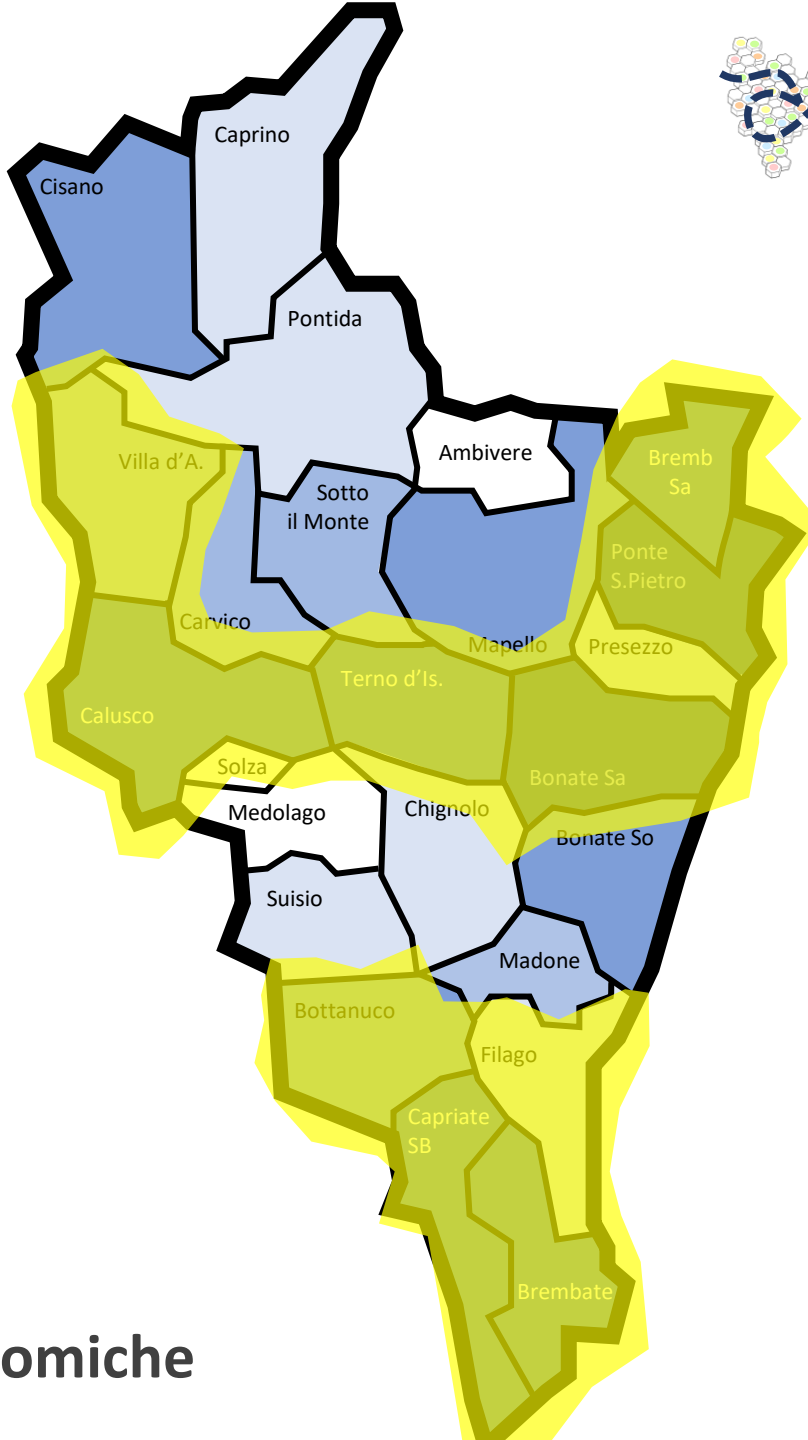
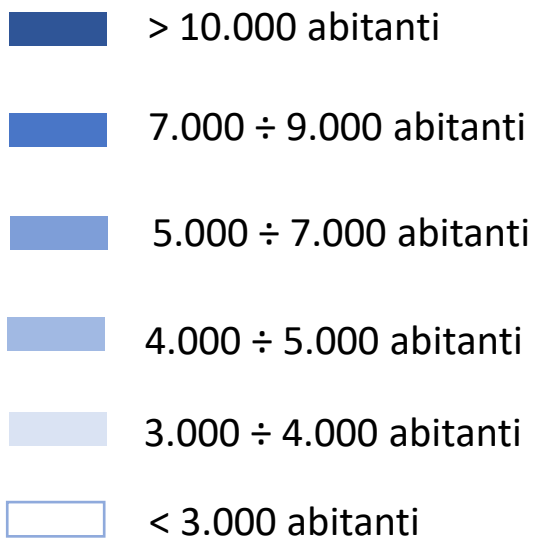


-  servizi e terziario
-  attività produttive



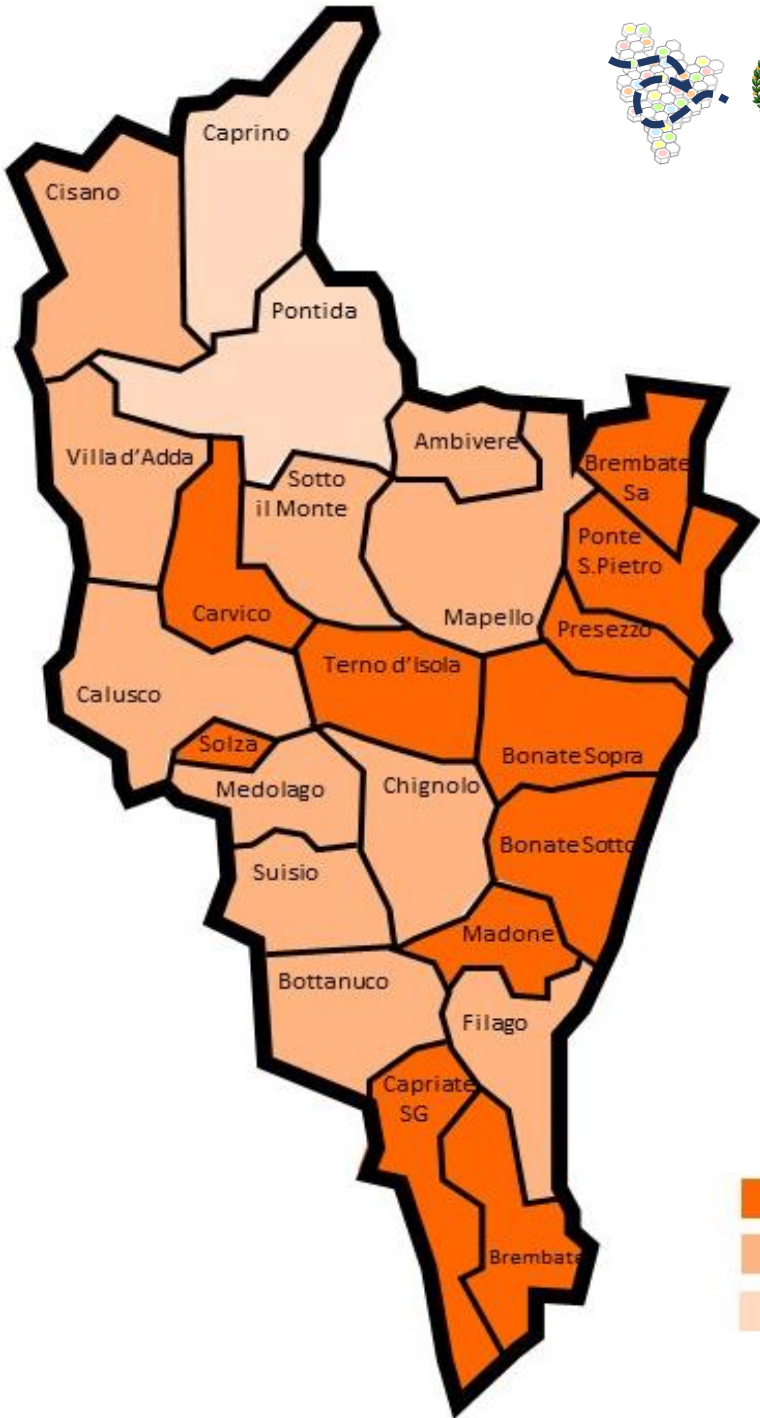
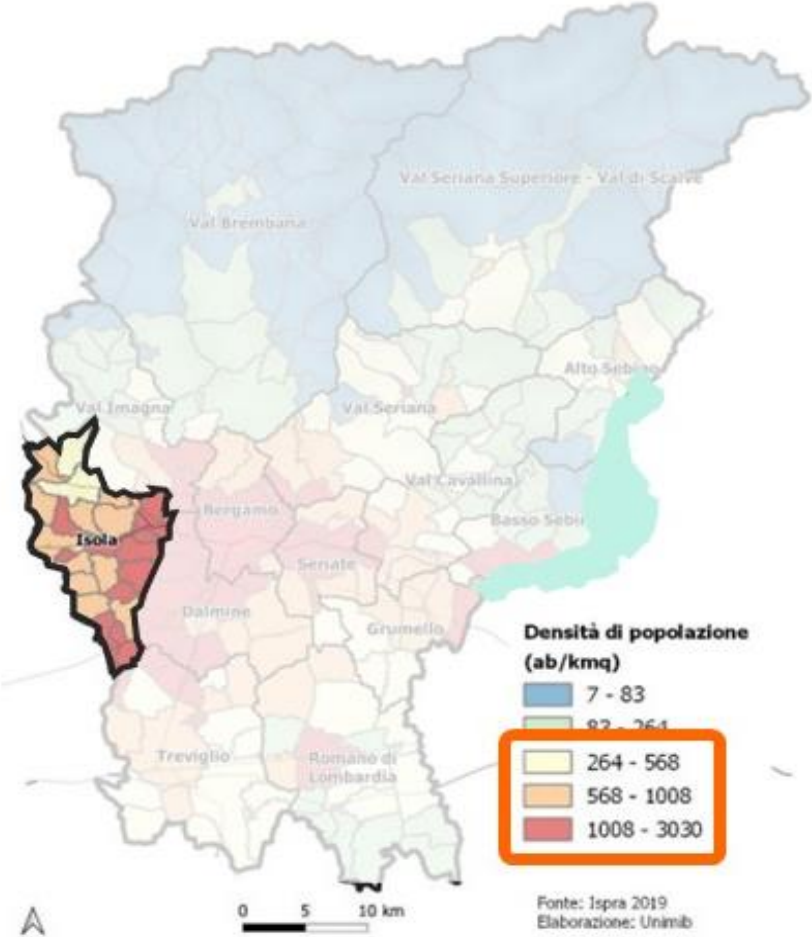


Popolazione 2021



## Popolazione 2021 | attività economiche

# Popolazione | densità



## Crescita forte 2001/2010

- Terno e Bonate circa 50% abitanti
- Poi stacco di 10 punti percentuali, ma comunque crescita notevole e diffusa

## Arresto 2010/2019 ma comunque territorio attivo

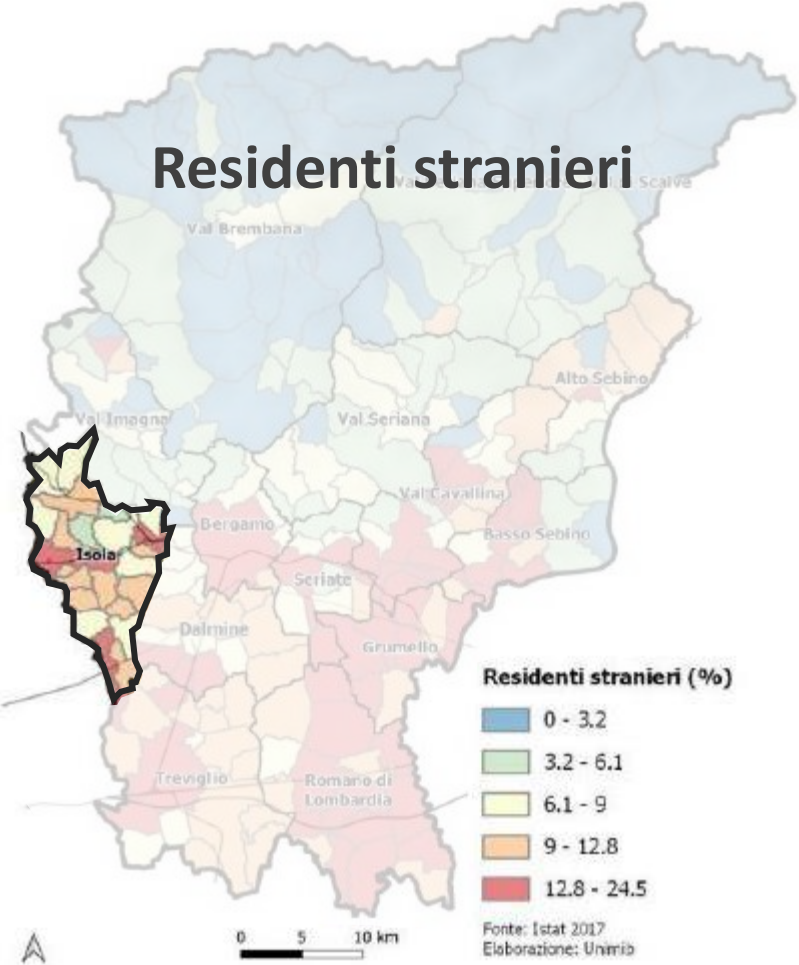
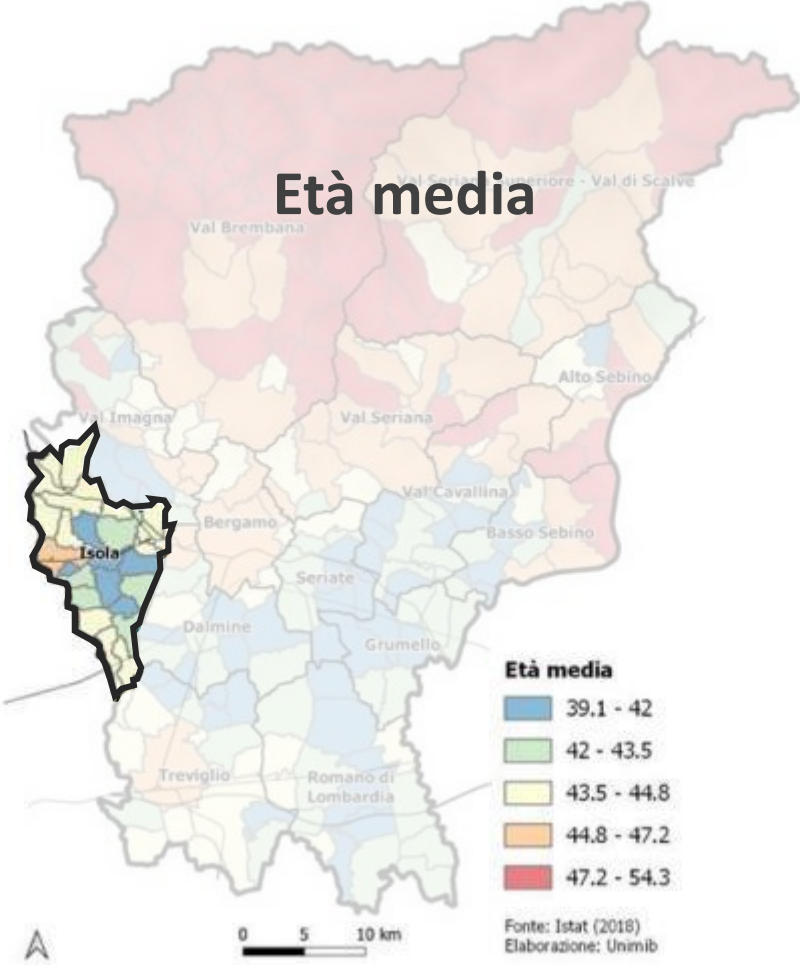
- Metà dei comuni crescita 0 o negativa (ma comunque entro lo 0,5%)
- Altra metà crescita, ma mai oltre il 10%

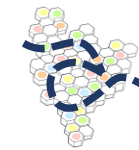
abitanti/kmq



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

# La diversificazione del territorio | 1.

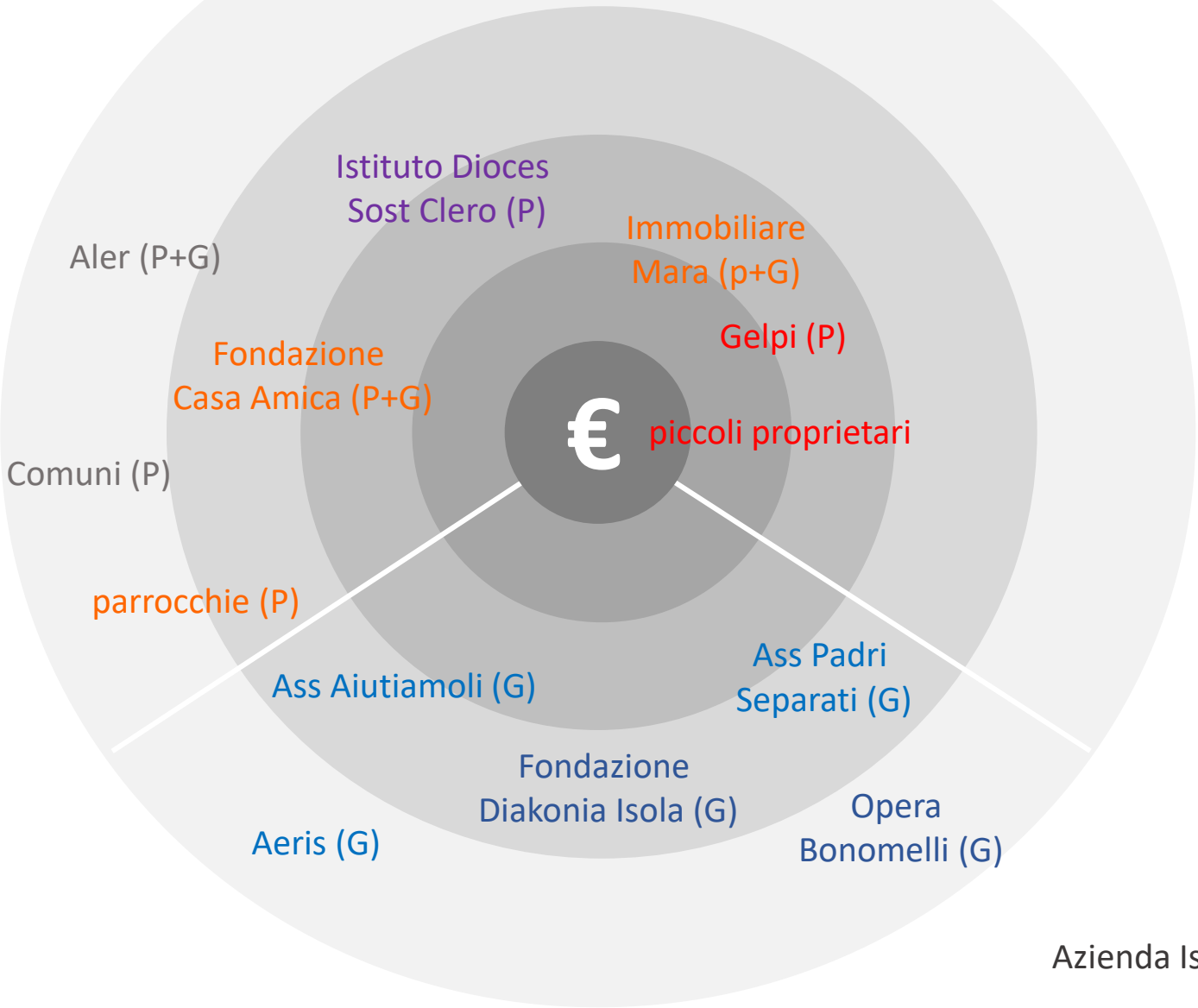




# Gli attori

# La diversificazione del territorio | 2.

affitto



## Proprietari

- 1. Aler
- 2. Comuni

## Proprietari gestori

- 1. Fondazione Casa Amica
- 2. Immobiliare Mara
- 3. Parrocchie

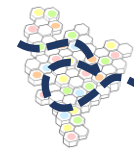
## Proprietari

- 1. Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero
- 2. Gelpi
- 3. Piccoli proprietari

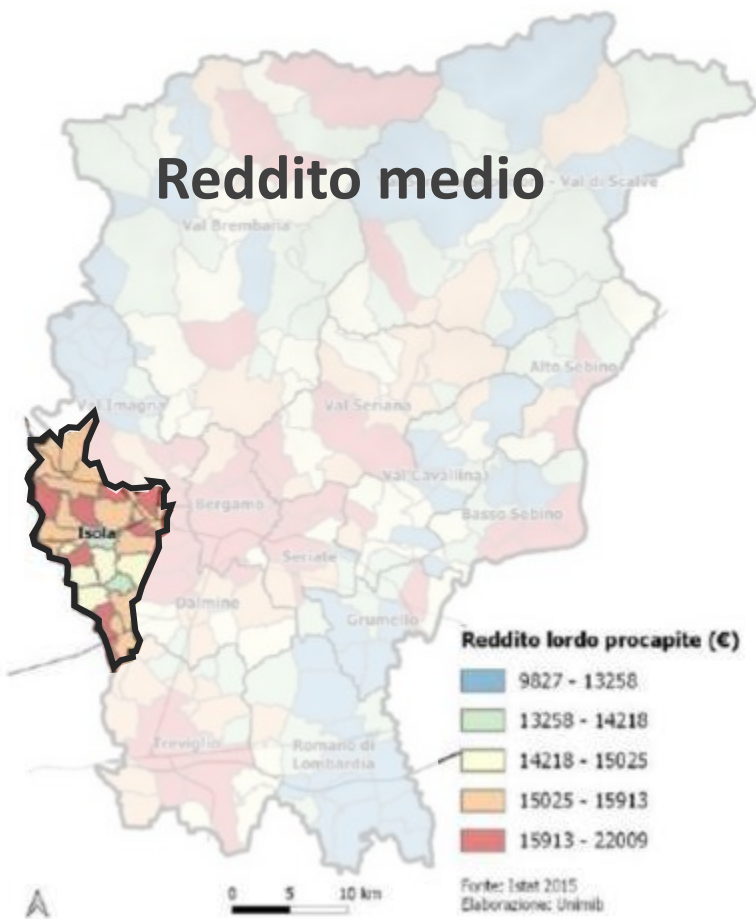
## Gestori

- 1. Fondazione Diakonia Isola
- 2. Opera Bonomelli
- 3. Aeris
- 4. Associazione Aiutiamoli
- 5. Associazione Padri Separati

servizi residenziali



# La domanda



### Famiglie con fragilità economica

In alcuni contesti: percezione problema di dimensioni non importanti

In altri si rilevano con maggiore urgenza famiglie che:

- Non hanno la **capacità economica** per pagare un affitto
- Non hanno le **garanzie** che consentono l'accesso alla casa
- Non sono in grado di pagare l'affitto con **continuità**

Si tratta di famiglie:

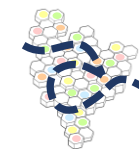
- **monoreddito** (anche numerose)
- **monoparentali**
- con due redditi ma contratti a **tempo determinato**
- percettori di **reddito di cittadinanza**

### Famiglie con fragilità sociale

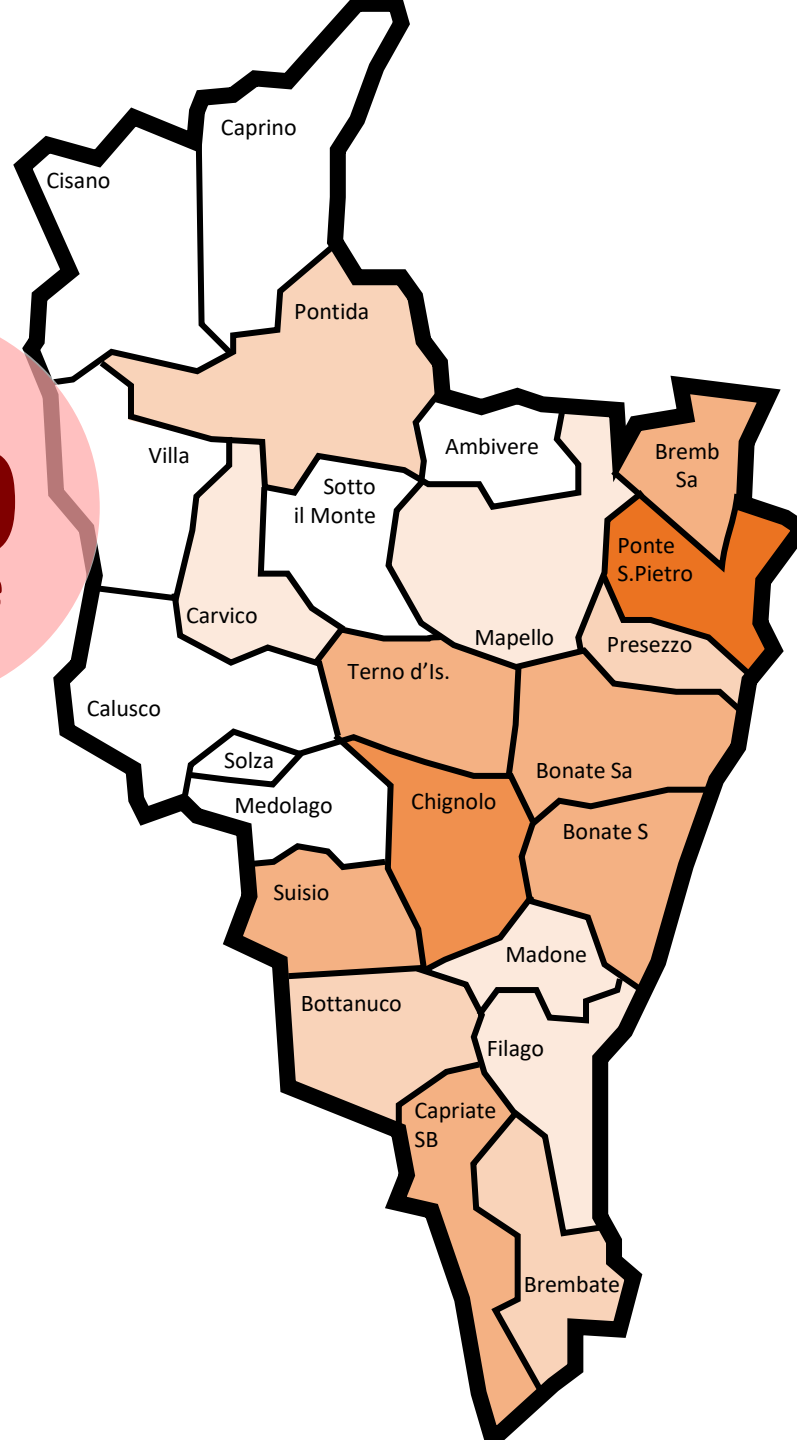
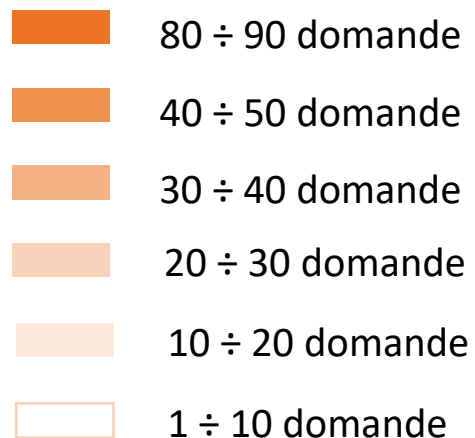
Donne sole con figli, anziani, persone in condizione di marginalità sociale...

L'offerta sul territorio esiste ma non basta a rispondere all'esigenza

# Sofferenza sul mercato della locazione | 1.



**430**  
famiglie



Indicatore: **domande contributi regionali a sostegno alla locazione**

comuni ad **alta tensione abitativa**

**130** domande finanziate, di cui circa:

80 domande a Ponte San Pietro

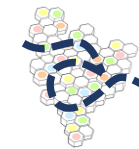
50 domande a Calusco

diverse DGR, fondi integrati da risorse private, in un anno circa\* > quasi **300 famiglie**

La domanda emersa e certificata è di **430** famiglie circa

\* DGR 2065/2020 Emergenza Abitativa - Misura 1 | DGR 2065/2020 Emergenza Abitativa - Misura 2 - Fondo Famiglia Casa (con Caritas) | DGR 3008 E 3222/2020 | DGR 3664/2020

## Sofferenza sul mercato della locazione | 2.



### Indicatore: **domande SAP**

Famiglie che si sono rivolte agli sportelli presso l'Azienda d'Isola e i Comuni di Bonate Sopra, Calusco d'Adda, Caprino Bergamasco, Mapello per fare domanda di alloggio SAP

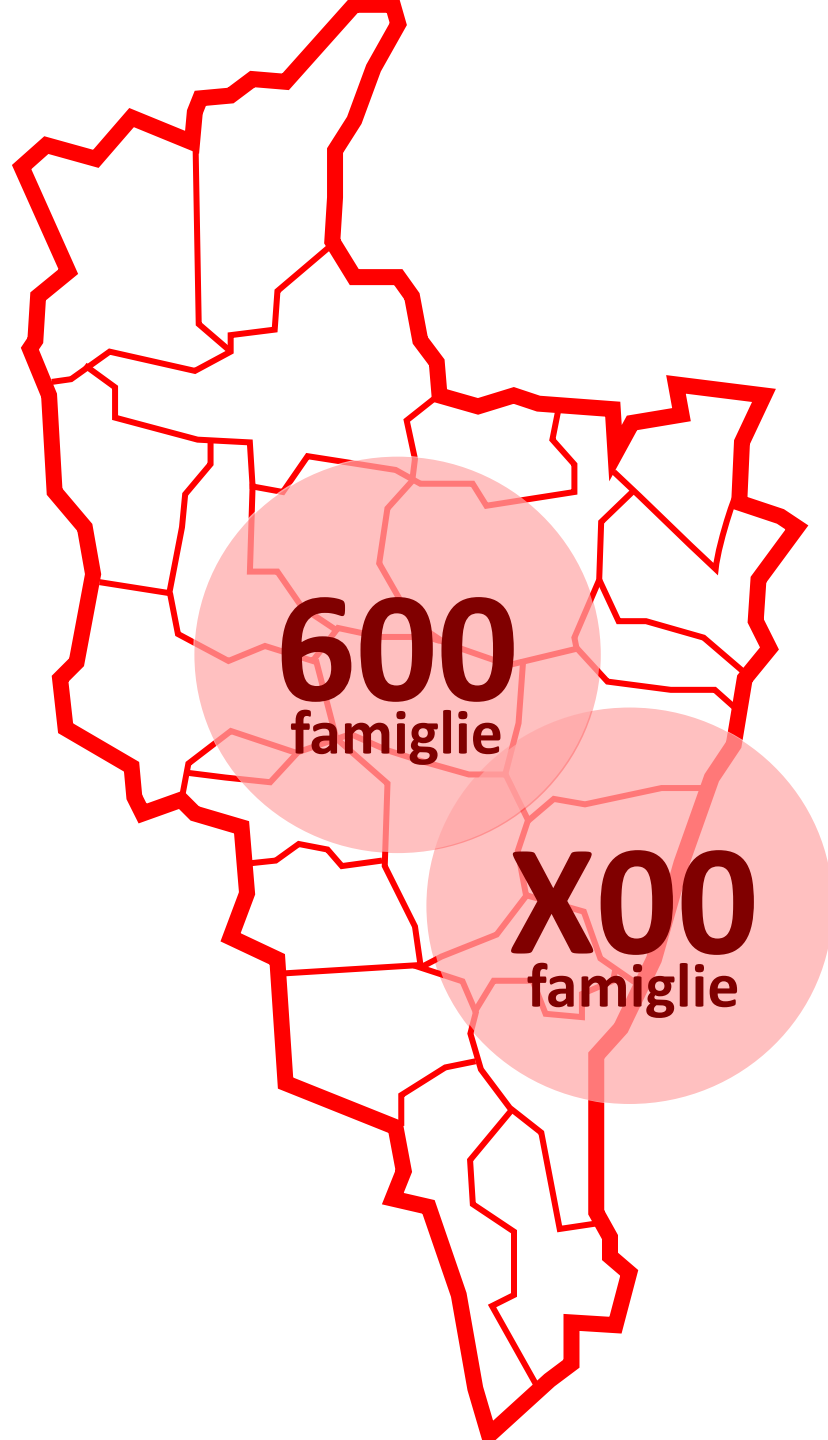
**180**

È un dato parziale perché non sappiamo quante domande sono state presentate **autonomamente** o tramite **altre organizzazioni** | es. sindacati

### Indicatore: **contributi comunali**

*Esempio | Brembate Sotto |*  
bando sostegno affitto | mutuo | utenze aperto da due settimane  
**16 domande**

## Sofferenza sul mercato della locazione | 3.



## La domanda sommersa

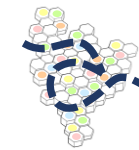
Nei laboratori è emerso che la sofferenza sul mercato della locazione non è misurabile solo a partire dall'indicatore dei **contributi pubblici**.

A questa domanda si somma quella sommersa, che **non** ha i **requisiti** per partecipare, ad esempio:

- non ha un **contratto** d'affitto;
- non ha **debiti** con il proprietario.

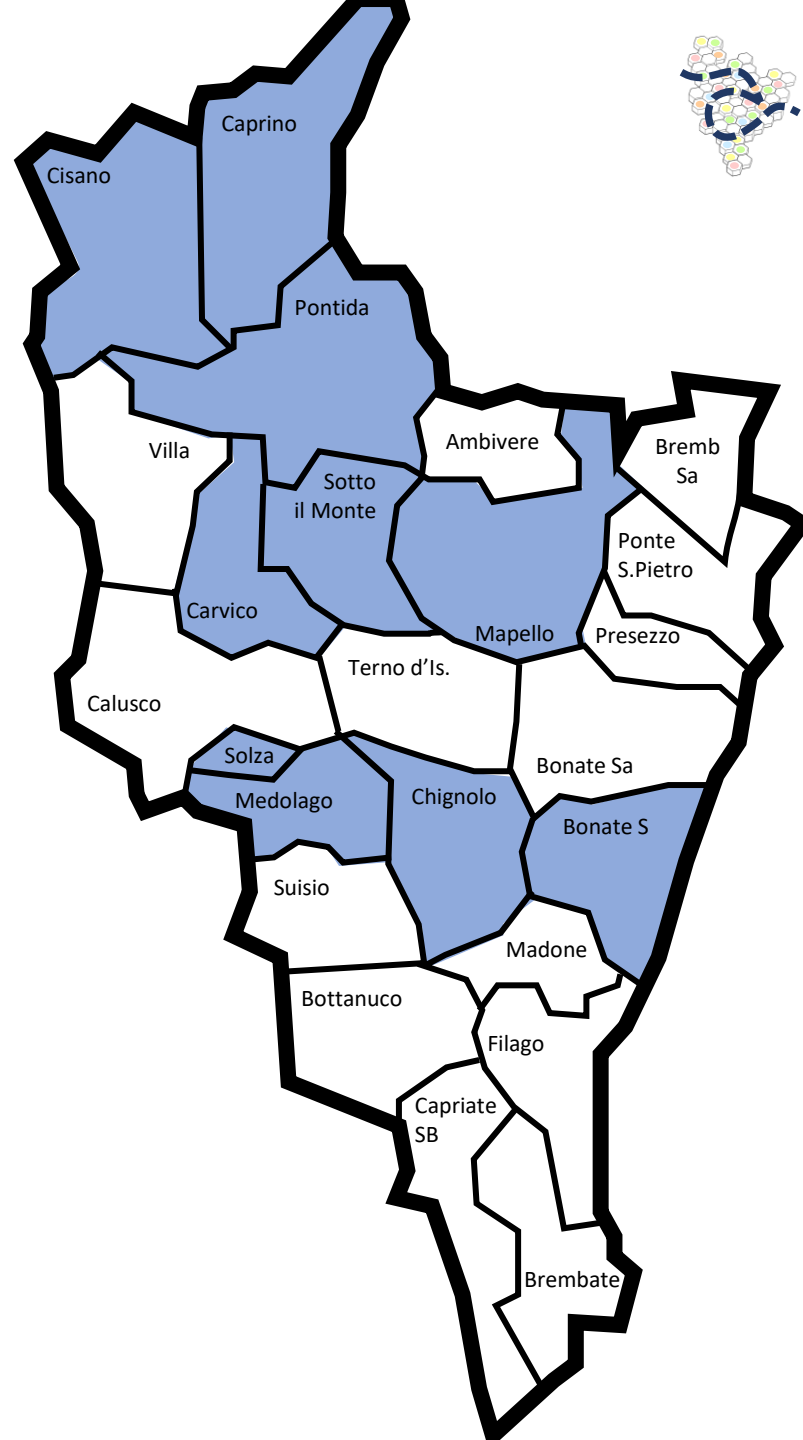
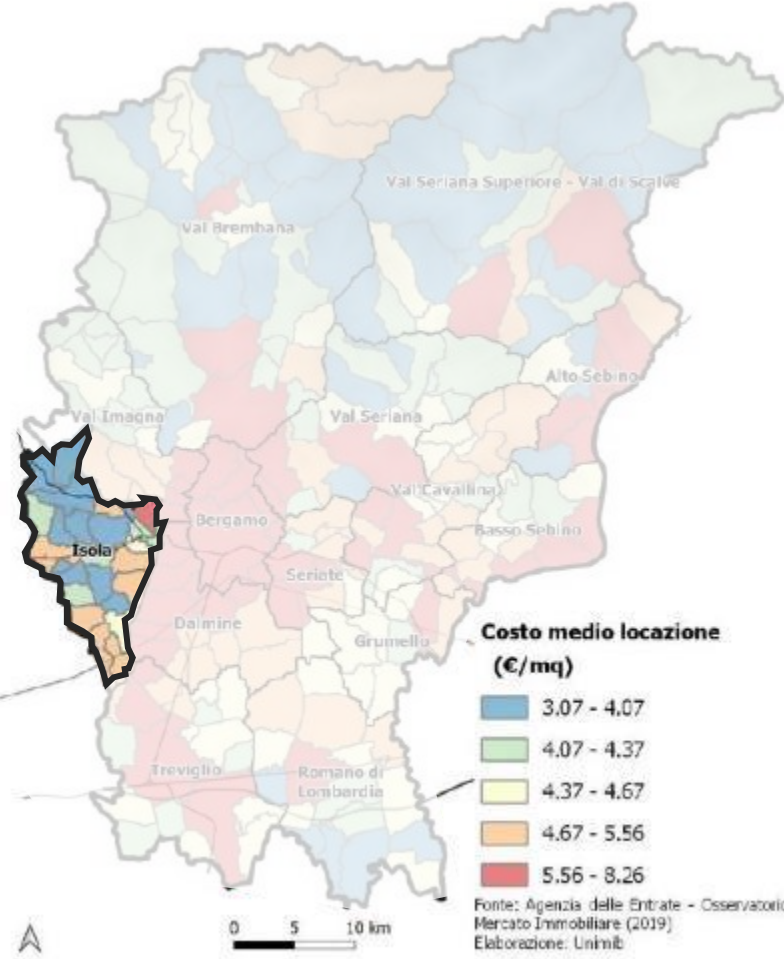
Anche se queste famiglie **non** sono attualmente **quantificabili**, possiamo supporre si tratti di almeno un altro centinaio di nuclei.

Quantificare questa domanda potrebbe essere un **obiettivo** del piano triennale.

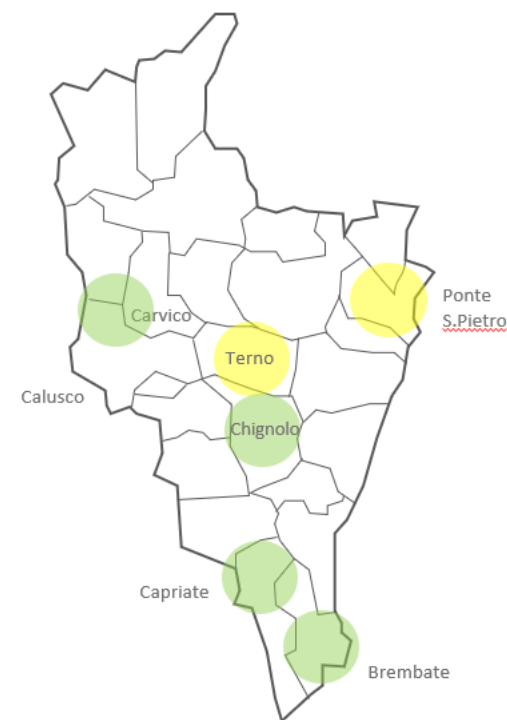


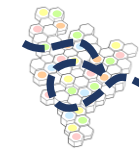
# L'offerta

# Costo della locazione



Le zone in cui si collocano le **attività economiche** (sotto) corrispondono ai centri in cui gli **affitti** sono più **alti** (a sinistra, in bianco)





## Patrimonio SAP

Circa **700 unità abitative**  
Di cui **77 assegnabili**  
(maggior parte di Aler)

**19 assegnazioni** anno precedente

Principale proprietario, **Aler**: con quasi  
**250 unità** (da capire in quali comuni)

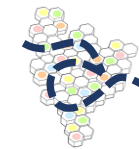
Subito dopo, Ponte San Pietro quasi 100

Stacco notevole, si passa a 30:  
5 comuni da 20 a 30 alloggi

Da **10 a 20 unità** 7 comuni  
tra cui **Terno d'Isola**

**Patrimonio 0**, 4 comuni tra cui **Brembate**

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO          | 248 |
| COMUNE DI PONTE SAN PIETRO              | 94  |
| COMUNE DI CAPRIATE SAN GERVASIO         | 31  |
| COMUNE DI PONTIDA                       | 25  |
| COMUNE DI CAPRINO BERGAMASCO            | 21  |
| COMUNE DI BONATE SOTTO                  | 20  |
| COMUNE DI MAPELLO                       | 20  |
| COMUNE DI BREMBATE                      | 18  |
| COMUNE DI CISANO BERGAMASCO             | 17  |
| COMUNE DI VILLA D'ADDA                  | 17  |
| COMUNE DI TERNO D'ISOLA                 | 15  |
| COMUNE DI CARVICO                       | 14  |
| COMUNE DI SUISIO                        | 13  |
| COMUNE DI PRESEZZO                      | 11  |
| COMUNE DI CALUSCO D'ADDA                | 9   |
| COMUNE DI AMBIVERE                      | 6   |
| COMUNE DI SOLZA                         | 5   |
| COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII | 5   |
| COMUNE DI FILAGO                        | 3   |
| COMUNE DI MEDOLAGO                      | 3   |
| COMUNE DI CHIGNOLO D'ISOLA              | 1   |
| COMUNE DI MADONE                        | 1   |
| COMUNE DI BONATE SOPRA                  | 0   |
| COMUNE DI BOTTANUCO                     | 0   |
| COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA             | 0   |
| COMUNE DI TORRE DE' BUSI                | 0   |



## Offerta affitto calmierato da completare

### Proprietari

1. Aler
2. Comuni

### Proprietari gestori

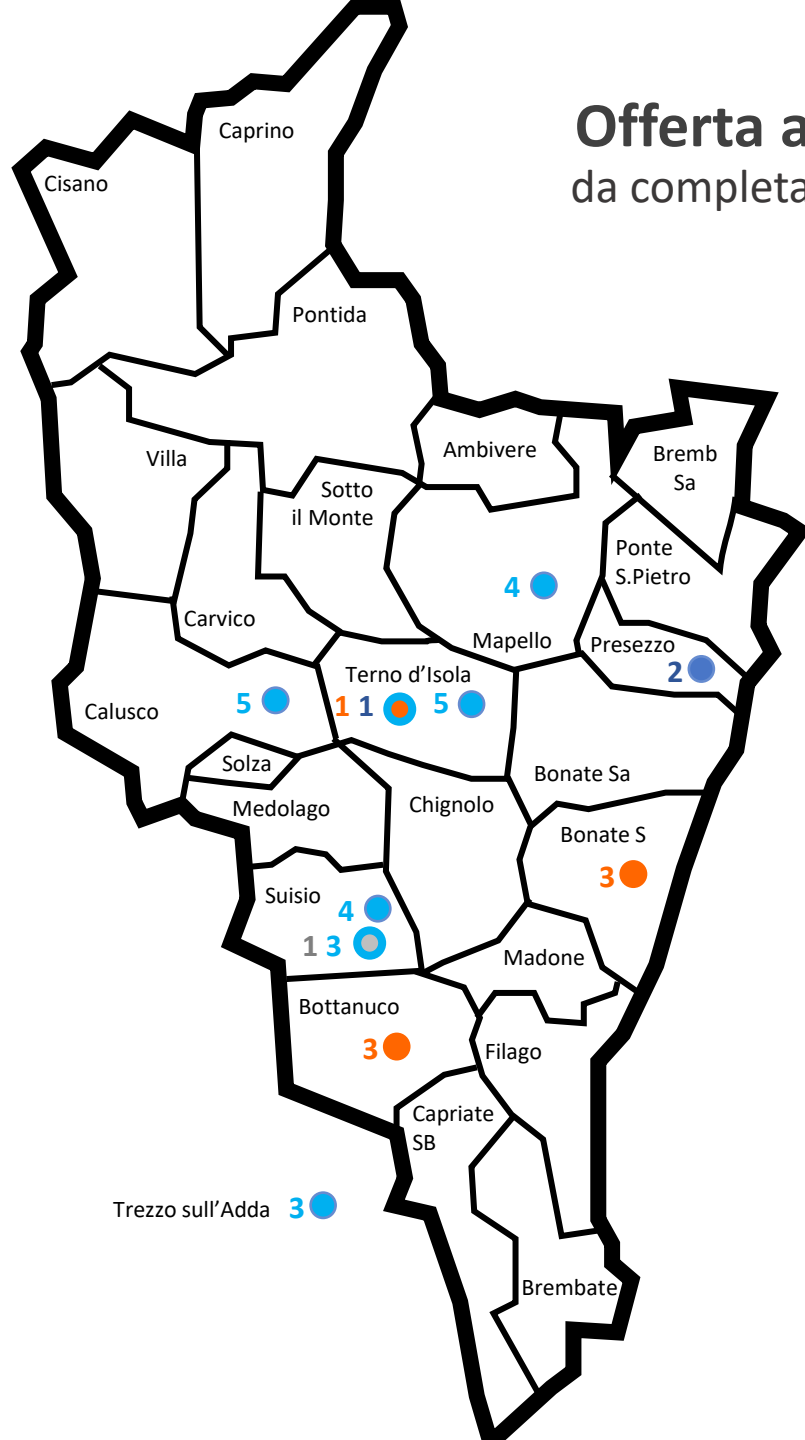
1. Fondazione Casa Amica
2. Immobiliare Mara
3. Parrocchie

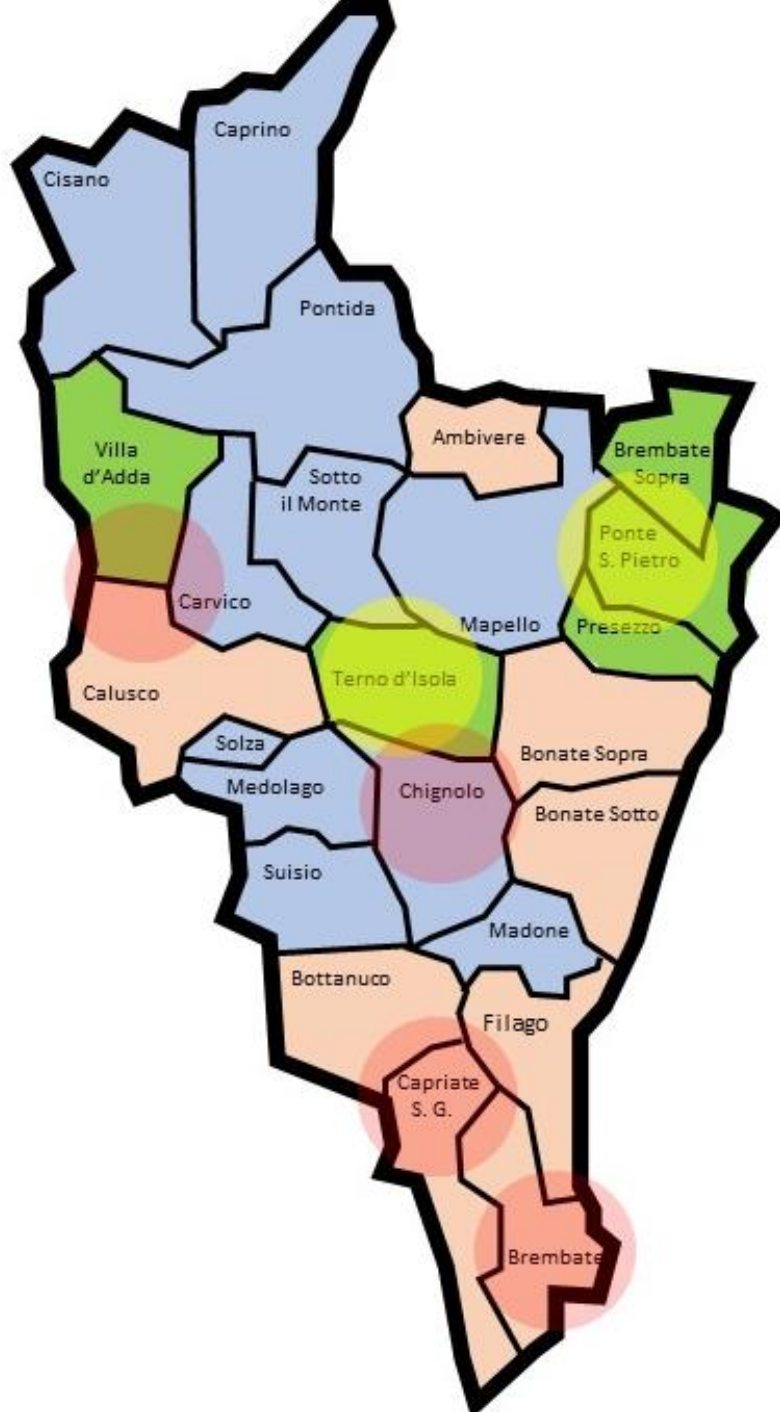
### Proprietari

1. Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero
2. Gelpi
3. Piccoli proprietari

### Gestori

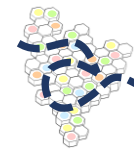
1. Fondazione Diakonia Isola
2. Opera Bonomelli
3. Aeris
4. Associazione Aiutiamoli
5. Associazione Padri Separati





L'offerta a **costi contenuti** nei territori più serviti esiste

-  costo locazione sotto i 4,50 €/mq/mese
-  costo locazione sopra i 5,50 €/mq/mese
-  costo locazione tra i 4,50 e i 5,50 €/mq/mese
-  attività economiche
-  servizi



# La visione e le strategie



## a. Relazione tra domanda e offerta

Persone e famiglie “**conduttori consapevoli**”, meno conflitto con proprietari.

Famiglie a **basso reddito** e con **reddito discontinuo** trovano una soluzione abitativa adeguata alle loro esigenze

Se difficoltà: **sistema di garanzie** per **mantenere la casa** prima che relazione con proprietario si comprometta.

Nuovi proprietari mettono a disposizione il proprio patrimonio sul **mercato della locazione**, a canoni contenuti.

Aumenta *stock* abitazioni in locazione a canoni calmierati anche per **passaparola** tra proprietari.

Meno richieste di sostegno alla locazione per **morosità** e **sfratto**.

Sistema degli attori locali attiva **risposte diversificate** tramite meccanismi di **filiera**.

Meno situazioni di **emergenza** in cui comune solo a cercare soluzione immediata.

Aumenta la capacità di gestire le **manutenzioni del patrimonio pubblico** e sono messe a disposizione più unità abitative per le fasce deboli.

# Sostegno alla domanda | Sostegno all’offerta

| questioni emerse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | strategie a tendere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | visione al futuro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>I canoni di locazione sono troppo alti per le famiglie a basso reddito ma l’<b>offerta in affitto esiste</b> ed è articolata</p> <p>Il problema per molte famiglie non è l’accesso ma il <b>mantenimento</b> della casa, per variabilità di reddito e difficoltà di gestione economica</p> <p>I contributi assegnati quando la <b>relazione</b> con il proprietario è già <b>compromessa</b> non sono risolutivi, è necessario intervenire prima</p> <p>La relazione con il proprietario si deteriora per non conoscenza delle <b>regole</b> di uso della casa e dei contesti di pertinenza e quelle di convivenza</p> | <p>Costruire un sistema di <b>garanzie economiche</b> che sostenga le famiglie nel momento del calo del reddito</p> <p><i>Prog in partenza: Casa Futura</i></p> <p>Salvaguardare la relazione tra inquilino e proprietario attraverso una <b>gestione</b> che garantisca il proprietario, anche nella fase di accesso e per piccole questioni</p> <p><i>Prog in partenza: Agenzia per la Casa (sportelli)</i></p> <p>Consolidare le esperienze di <b>educazione</b> economico-finanziaria e associare la dimensione abitativa</p>                                                                                                                                        | <p>Le persone e le famiglie diventano “<b>conduttori consapevoli</b>”, riducendo le possibilità di conflitto con il proprietario</p> <p>Aumenta lo stock di abitazioni in <b>locazione a canoni calmierati</b> anche a seguito di un passaparola tra proprietari</p> <p>Diminuiscono le richieste di sostegno alla locazione per morosità e sfratto perché le famiglie con situazioni di precarietà reddituale sono in grado di <b>mantenere la casa</b></p> |
| <p>Non si trovano soluzioni per le <b>emergenze</b></p> <p>Le risposte <b>transitorie</b> sono necessarie nel trattamento delle situazioni di crisi</p> <p>Il campo degli attori è <b>diversificato</b> ma l’azione è <b>frammentata</b> e in alcuni casi si agisce con modalità competitive e non collaborative</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Chiedere il riorientamento dei fondi regionali per il <b>sostegno alla locazione</b> al momento <b>precedente alla morosità</b> (gap canoni/redditi)</p> <p>Impostare un <b>funzionamento di filiera</b> del sistema di competenze locali per un trattamento efficace delle situazioni multiproblematiche e di <b>emergenza</b></p> <p>Trovare forme di gestione del <b>patrimonio comunale non SAP</b> orientate alla risposta <b>temporanea</b>, con forme di coabitazione tra nuclei</p> <p>Attivare progetti in cui il proprietario è garantito da forme di <b>accompagnamento</b> adeguate</p> <p>Orientamento dei cittadini agli <b>sportelli</b> istituiti</p> | <p>Diminuiscono le situazioni di <b>emergenza</b> in cui il comune è lasciato da solo a cercare una soluzione immediata, perché il sistema degli attori locali attivano <b>risposte diversificate</b> secondo precisi meccanismi</p>                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>L’offerta di <b>servizi socio-educativi residenziali</b> non basta a soddisfare il bisogno del territorio</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Anche le <b>situazioni problematiche</b> trovano collocazione nel mercato privato</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Il <b>patrimonio SAP</b> non è utilizzato al massimo del suo potenziale e le <b>assegnazioni</b> sono poche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Valutare risorse per <b>ristrutturare</b> il patrimonio SAP</p> <p>Pubblicare <b>due bandi</b> SAP all’anno</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Più famiglie a <b>basso reddito</b> trovano una soluzione abitativa adeguata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

# Governance e questioni trasversali

## questioni emerse

## strategie a tendere

## visione al futuro

I **comuni** non hanno gli **strumenti** per rispondere alle esigenze dei cittadini ma possono contare su un patrimonio di **competenze** strutturato (servizi sociali)

La questione abitativa è **frammentata tra uffici** nei comuni, difficoltà a coinvolgere il settore tecnico

Il campo degli attori è **diversificato** ma l'azione è **frammentata** e in alcuni casi si agisce con modalità competitive e non collaborative

### MACRO – cabina di regia?

Valutare la costituzione di una **cabina di regia** sovracomunale a scala di ambito:

- a cui partecipano un operatore **sociale** e un operatore **tecnico** del **comune**, incaricati con un tempo dedicato
- definisce la **direzione** delle attività analitiche, gestionali e progettuali per un funzionamento più efficace del **sistema**

### MICRO - nodi da sciogliere

**Mappatura organizzativa** delle competenze e dei ruoli all'interno dei comuni ed **altre azioni** (da identificare) volte all'integrazione interna

Impostare un **funzionamento di filiera** del sistema di competenze locali per un trattamento efficace delle situazioni multiproblematiche e di **emergenza**

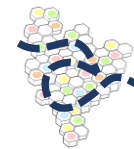
I servizi a livello di ambito funzionano **a supporto** dell'attività dei comuni, vengono realizzati momenti di **informazione e formazione** per dare a tutti gli strumenti di risposta al pubblico

**Comuni e Azienda** funzionano in modo sinergico

La **gestione del patrimonio** è efficace e diminuisce la **pressione** sui servizi sociali

Il comune non è lasciato da solo a cercare una soluzione immediata, perché il sistema degli attori locali attivano **risposte diversificate** secondo precisi meccanismi

I cittadini sono più **informati**



# Strategie operative



## 1. Tavolo per l'attuazione delle politiche

Con amministratori, servizi sociali comunali, uffici tecnici, enti gestori, grandi proprietari ed altri attori

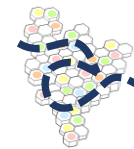
Trovare le **modalità** per realizzare **progetti** e innescare **processi**, valutando:

- fattibilità **modello gestionale** che garantisca il proprietario via **garanzie economiche e accompagnamento**
- condizioni per realizzare iniziative capaci di ampliare l'offerta dei **servizi socio-educativi residenziali** esistenti;
- esistenza di strumenti e finanziamenti per **recupero del patrimonio** pubblico e privato;
- servizi di supporto (es. **educazione** economico-finanziaria);
- valutazione forme di gestione del **patrimonio comunale SAP e non SAP**
- messa a sistema la **rete integrata di servizi abitativi** (SAP, SAS e housing) in **logica di intervento di filiera**.

## 2. Agenzia per l'Abitare di Ambito

Servizio in partenza con funzione di:

- integrazione e promozione di strategie operative;
- sperimentare iniziative di **matching tra domanda e offerta** di alloggi pubblici e privati ad affitto calmierato
- informazioni al **cittadino** in cerca di casa o in possesso di patrimonio;
- supporto **operatori** dei comuni nella gestione efficiente ed efficace degli strumenti conoscitivi e procedurali.

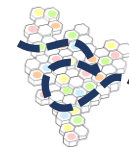


# Prossimi passaggi

# Piano Annuale dell'Offerta SAP e SAS

## Bando Assegnazione SAP

**adempimenti**



Obiettivo: approvare testo **bando SAP** a **gennaio** (per poi pubblicarlo successivamente)

Per redigere il **testo del bando** è necessario che il **Piano Annuale** sia **chiuso**  
perché nel Piano sono inseriti gli **alloggi** e solo a partire da quello è possibile indicare quelli **disponibili**

Ultimo Piano Annuale è stato aperto a gennaio 2021 chiuso a maggio 2021, quindi **5 mesi**

Tempi molto lunghi perché operatori non hanno **caricato per tempo i dati**

In teoria, se gli operatori rispondono tempestivamente, la finestra temporale ipotizzabile è di **15 giorni**

**Condizione necessaria: abilitazione operatori**

i Comuni devono verificare che i propri operatori siano abilitati ad operare > si può fare subito!

(A livello organizzativo: **Piano Triennale** Offerta SAP e SAS può essere aperto dopo la pubblicazione del bando SAP)

**Appuntamento 15.12 online con referenti!**

Per verificare puntualmente cose da fare e tempi

Momento breve e utile a finalizzare > raccomandiamo massima partecipazione!