



AZIENDA ISOLA

*Azienda Speciale Consortile
per i Servizi alla persona*



CITTA' DI PONTE SAN PIETRO

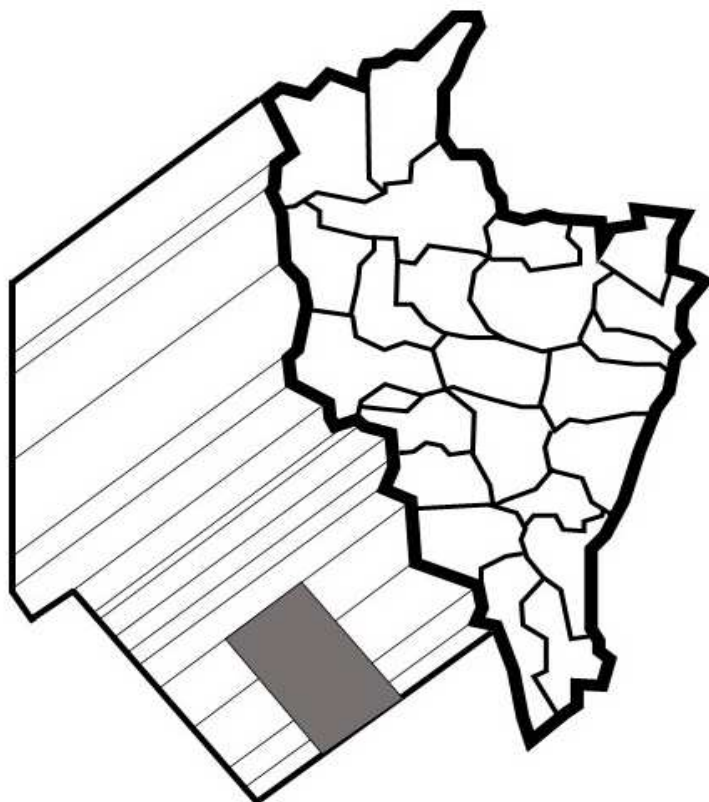


Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali Ambito Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino

Legge Regionale n. 16 del 08.07.2016 art.6

Regolamento Regionale n. 4 del 04.08.2017 Titolo II

Linee Guida DGR XI/7317 del 14.11.2022



INDICE

1. Premessa

- 1.1 Il Piano Triennale
- 1.2 Il percorso di coinvolgimento degli attori
- 1.3 Gli esiti del percorso

2. Il quadro conoscitivo del territorio

- 2.1 Inquadramento generale
- 2.2 Popolazione e struttura insediativa
- 2.3 Gli attori del territorio

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

- 3.1 La domanda
- 3.2 L'offerta
 - Il mercato della locazione*
 - I servizi abitativi pubblici*

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

- 4.1 Criticità e potenzialità
- 4.2 La visione condivisa
- 4.3 Le strategie per il triennio

1. Premessa

1.1 Il Piano Triennale

Il Regolamento Regionale del 4 agosto 2017 indica gli **Ambiti** come soggetti responsabili della redazione del Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali. Nei mesi scorsi l'Ambito Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino si è quindi preparato a redigere un **documento di programmazione** per le politiche abitative del prossimo triennio.

Nonostante la scadenza del Piano Triennale sia stata ulteriormente prorogata, l'Ambito Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino ha deciso di mantenere il percorso allineato al **Piano di Zona**, consegnato il 31.12.2021, al fine di integrare le riflessioni sulla questione abitativa nel più ampio contesto delle politiche sociali. Il **Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali** è quindi un'attualizzazione del precedente elaborato, allegato al Piano di Zona.

1.2 Il percorso di coinvolgimento degli attori

È ormai riconosciuto che su tutto il territorio regionale, l'offerta di **Servizi Abitativi Pubblici** non è in grado di rispondere al bisogno di abitazioni in locazione a canoni contenuti e nella maggior parte degli ambiti l'offerta di **Servizi Abitativi Sociali**, quando presente, non sempre rientra formalmente nelle procedure richieste da Regione Lombardia.

Per l'Ambito Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino la programmazione delle politiche abitative sul territorio non può quindi limitarsi ad indicare l'ipotesi di **messaggio in disponibilità** del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (Servizi Abitativi Pubblici **SAP**) e di abitazioni in affitto calmierato (Servizi Abitativi Sociali **SAS**) di proprietà pubblica e privata.

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

L'offerta di alloggio pubblico non è in grado, da sola, di rispondere al bisogno delle famiglie con **redditi bassi** e soprattutto **medio-bassi**, spesso **discontinui**, che mostrano una difficoltà nell'**accesso** alla casa in locazione su libero mercato e al suo **mantenimento** nel tempo, legato ad un regolare pagamento del canone di locazione. Il **mercato dell'affitto privato** diventa quindi un campo di analisi, che va indagato nella specificità del territorio e delle sue dinamiche sociali, economiche e insediative.

In parallelo, va considerato che a volte le famiglie in condizioni di difficoltà economica o in sofferenza abitativa, sono accompagnate, o rischiano di derivare, verso condizioni di **fragilità sociali** che indeboliscono la capacità della famiglia e della persona di affrontare la vita autonoma. I **servizi residenziali** dedicati a questi profili, in cui la dimensione immobiliare si affianca a forme di **accompagnamento sociale** incide sull'efficacia della risposta al bisogno abitativo, articolando ulteriormente il campo delle politiche.

Questi esempi portano in evidenza due tipologie di bisogni - la cosiddetta “fascia grigia” e la variegata casistica sociale, non necessariamente distinte tra loro - che rendono chiara la ragione per cui l’identificazione delle linee d’azione “per il **contenimento del disagio abitativo** e per il contrasto dell'**emergenza abitativa**” e “per sostenere l'**accesso** e il **mantenimento** dell'abitazione” indicate nel **Regolamento Regionale nr. 4 del 04.08.2017** dipenda dalla ricostruzione di un quadro conoscitivo del **territorio** nella sua evoluzione recente e nei suoi *trend* prospettici di trasformazione, agli attori presenti, con particolare attenzione al sistema di **offerta** abitativa nel suo complesso e all’articolazione della **domanda** che non trova risposta o la trova in forme inadeguate.

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 definizione degli **obiettivi di sviluppo** dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e l’identificazione delle **strategie** per realizzarli dipende quindi dal posizionamento di un **set plurale di attori**, che svolgono **ruoli diversi** nei processi di definizione e sviluppo di nuova offerta abitativa sociale. Inoltre, la natura intersettoriale delle politiche abitative, da un lato sociali, dall’altro edilizie, immobiliari e urbanistiche, rende necessario costruire **schemi interpretativi condivisi** tra soggetti con competenze, ruoli e razionalità diverse.

Per questo l’Ambito Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino, insieme a Fondazione Casa Amica, ha scelto di **coinvolgere nel processo di programmazione triennale gli attori** che a vario titolo possono contribuire alla realizzazione delle nuove politiche per l’abitare sociale: sia quelli che già contribuiscono alla creazione di offerta, sia quelli che potrebbero, **in prospettiva**, prenderne contribuire.

Il percorso si è quindi configurato come un’**analisi condivisa** del contesto e del quadro della domanda e dell’offerta abitativa: le criticità e le potenzialità emerse dallo scambio sono state poi tradotte in una **visione al futuro** delle politiche per l’abitare sociale, che va conseguita (gradualmente) attraverso **strategie** di breve e medio periodo. L’esito del confronto è quindi un **set** di azioni in cui è richiesta la partecipazione di tutti i soggetti che hanno partecipato.

Infatti, al termine del percorso, i partecipanti si sono riconosciuti come parte di un gruppo di lavoro (a geometria variabile a seconda dei temi e dei progetti), riconoscendo la **concertazione come condizione per ottenere i risultati prefigurati nel processo**. Questo rappresenta il principale esito del piano: non solo indicazioni sulle possibili attività, ma un’**adesione plurale** nel realizzarle.

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

1. le **dinamiche** sociali, economiche e insediative del contesto territoriale;
2. gli **attori** che possono contribuire a realizzare le nuove politiche per l’abitare sociale;
3. il quadro della **domanda** nelle sue diverse articolazioni;
4. l’attuale **offerta** abitativa, nelle sue molteplici forme;
5. gli **aspetti critici** attorno ai quali è necessario 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.

Il trattamento condiviso dei primi quattro temi è stato trattato nei primi due laboratori, sulla base di **dati** derivanti da fonti di secondo livello o raccolti direttamente da **Azienda Isola**, che gestisce l'Ufficio di Piano dell'Ambito, e dai comuni.

Parallelamente all'analisi dei dati, Fondazione Casa Amica ha definito con i responsabili dell'Azienda Speciale Isola l'elenco dei **portatori di interesse** invitati al percorso, ossia enti pubblici e attori privati *profit* e *non profit*:

- o **Comuni**: responsabili del settore abitativo (di solito afferente alle politiche sociali); responsabili del settore tecnico/urbanistico; assistenti sociali;
- o **Grandi proprietari**: Aler, fondazioni, opere pie, enti religiosi...
- o **Enti di Terzo Settore**: Caritas Diocesana, consorzi di cooperative, singole cooperative, associazioni;
- o **Operatori immobiliari** che gestiscono patrimonio proprio ed di altri.

Nei laboratori sono stati coinvolti attivamente i soggetti della rete **SBAM! - Sistema Bergamasco per un Abitare Molteplice**, che negli ultimi due anni hanno sviluppato interessi condivisi e un linguaggio comune che facilita la realizzazione di progetti orientati ad affrontare bisogni sempre più complessi.

I laboratori si sono tenuti **online** e hanno avuto la durata di circa **3 ore** ciascuno.

I laboratori sono stati il momento in cui gli invitati hanno manifestato il loro **interesse** a partecipare a un **processo di interlocuzione** con altri soggetti: infatti, anche la presenza meno nutrita di alcune categorie di invitati (*in primis* gli uffici tecnici dei comuni) ha avuto un ruolo centrale nell'orientare le **strategie di ingaggio a tendere**.

La metodologia utilizzata per gli incontri si è basata sull'illustrazione di **tabelle, schemi concettuali e mappe** 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 condivisa del fenomeno oggetto della discussione.

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

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

A partire da questi contributi, è stata definita una matrice in cui è stato ricostruito in modalità sinottiche le **questioni emerse** (criticità e potenzialità) come punto di partenza, la **visione** al futuro come punto di arrivo e le **strategie** per realizzarla come strumento attraverso cui realizzarla.

I tre **laboratori** si sono svolti online, hanno avuto la durata di circa 3 ore ciascuno ed hanno affrontato i seguenti temi:

Laboratorio 1. **Gli attori e il contesto** | 20.10.2021

- Gli attori che promuovono offerta e supporto alla domanda
- Le dinamiche sociali, economiche, insediative che caratterizzano il territorio

Laboratorio 2. **Il quadro della domanda e dell'offerta** | 27.10.2021

- La domanda di casa e di servizi abitativi
- Il sistema di offerta abitativa esistente
- Definizione del quadro delle criticità e delle potenzialità

Laboratorio 3. **La visione al futuro e la sua realizzazione** | 03.11.2021

- La visione al futuro
- Le strategie e gli interventi per realizzare la visione

L' Azienda Speciale Consortile "Azienda Isola" ha rivestito un ruolo centrale, poiché è stata il soggetto **responsabile di attività centrali** non solo per la riuscita del percorso in sé, ma come avvio di un confronto di medio lungo periodo. In particolare, Azienda Isola ha svolto un ruolo di attivatore:

- Costruendo la non scontata **adesione da parte dei comuni**, nelle loro diverse articolazioni: da un lato politica e tecnica, dall'altro di settore (non solo politiche sociali, deputate a gestire i servizi abitativi, ma anche edilizie ed urbanistiche);
- Coinvolgendo i **soggetti del territorio** che a vario titolo partecipano alla definizione e realizzazione delle politiche abitative sociali, in particolare il settore non profit che gestisce servizi e promuove progetti legati all'abitare e gli operatori immobiliari che gestiscono patrimonio;
- Predisponendo e inviando degli **inviti** nei tempi e con le modalità più adatte a favorire la partecipazione degli invitati, accompagnando l'invio da sollecitazioni telefoniche (in particolare di alcuni attori non ancora ingaggiati pienamente nel processo), aspetto fondamentale per garantire la presenza, e ricordando ai partecipanti l'appuntamento;
- Identificando le **modalità** adeguate di incontro: per favorire una più ampia partecipazione, è stata identificata la forma *online*;
- Condividendo i **dati** in suo possesso e interloquendo con i referenti comunali per ottenere quelli non direttamente disponibili: in assenza di questo passaggio non sarebbe stato possibile svolgere l'analisi che è stata proposta ai partecipanti;
- Rendendosi disponibile al **confronto** con Fondazione Casa Amica, incaricata di condurre i laboratori, sia prima, sia dopo ogni laboratorio: l'esito del percorso è stato anche condizionato dalla disponibilità dell'Azienda a confrontarsi sull'impostazione generale del percorso, sui singoli contributi e sulle questioni emerse nell'interlocuzione.

1.3 Gli esiti del percorso

Laboratorio 1. | 20.10.21

Gli attori e il contesto

36 partecipanti

Laboratorio 2. | 27.10.21

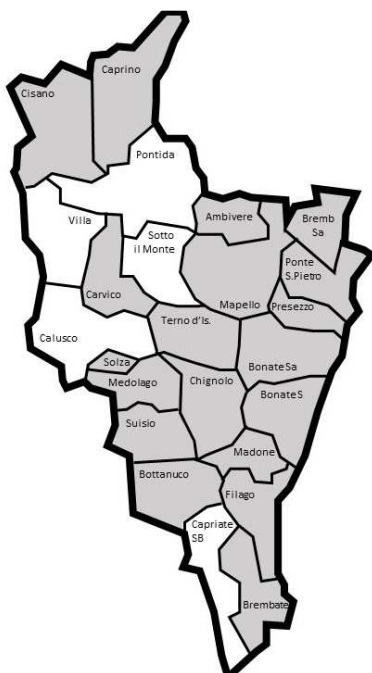
Il quadro della domanda e dell'offerta

39 partecipanti

Laboratorio 3. | 03.11.21

La visione al futuro e le strategie per realizzarla

32 partecipanti



Gli sforzi organizzativi hanno prodotto esiti importanti: gli **iscritti** ai tre laboratori online sono stati **67**, rappresentanti oltre 70 realtà diverse. Un'adesione straordinaria, legata alla forte **intenzionalità dell'Ufficio di Piano** di realizzare il percorso e dare ai contenuti massima visibilità.

I partecipanti ai laboratori hanno oscillato **tra le 32 e i 39 presenze**, coprendo quasi interamente il territorio di Ambito (come mostra la mappa).

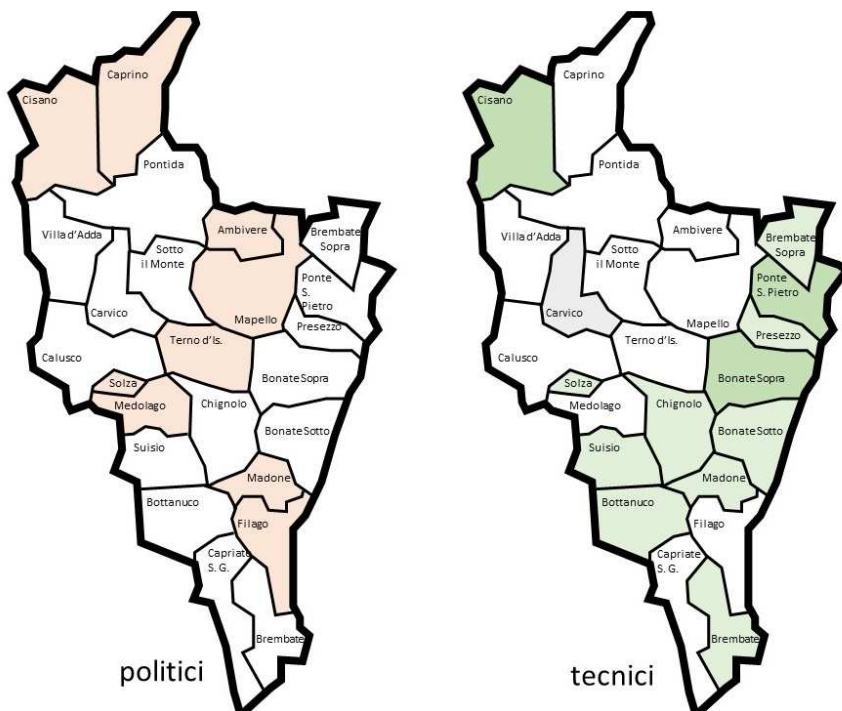
Un elemento utile ad indicare la composizione dei partecipanti è la **natura degli attori**.

Guardando agli iscritti, la geografia dei partecipanti è la seguente:

- o 51 afferiscono ai **Comuni**:
 - 11 **amministratori**: sindaci, assessori, consiglieri delegati
 - 35 operatori del settore **politiche sociali** dei comuni: responsabili e assistenti sociali
 - 1 operatori del settore **pianificazione ed edilizia**: responsabili e tecnici
 - 2 addetti comunali a funzioni **amministrative**
- o 8 sono operatori **privati**: sia **profit** (2 immobiliari), sia **non profit** (Caritas, Istituto per il Sostentamento del Clero, cooperative e associazioni);
- o 8 appartengono Ad **Azienda Isola** nelle sue diverse articolazioni politiche e tecniche: presidente, componente del CdA, direttore, coordinatore, assistenti sociali.

Entrando nel merito della componente più rappresentata, quella dei comuni, un'utile distinzione riguarda il **ruolo** dei partecipanti negli enti.

Come mostrano le due mappe, numericamente la presenza dei **tecnici** rappresenta il **triplo** di quella dei **politici**. Una delle ragioni di questo squilibrio potrebbe essere anche l'accREDITAMENTO del percorso come credito formativo per l'Ordine degli Assistenti Sociali di Lombardia.



Nella mappa di destra, che rappresenta la componente tecnica dei comuni, le campiture più scure indicano la presenza di **più operatori** dello stesso territorio, mentre quelle grigie indicano la presenza di **diversi settori** (oltre al sociale, anche il tecnico).

Ma la mera **presenza** ai laboratori non è, di per sé, sintomo di reale **ingaggio** da parte degli attori, soprattutto nella forma *online* che favorisce il distacco dai temi trattati.

Per questo è importante sottolineare come le tematiche discusse nei laboratori abbiano sollevato un **confronto** acceso, facendo emergere l'**interesse** di alcuni **amministratori** rispetto alla questione abitativa e la **disponibilità** di alcuni **tecnici** del settore **pianificazione** a collaborare.

2. Il quadro conoscitivo del territorio

Le caratteristiche generali del territorio costituiscono un importante supporto alla lettura dei dati riferiti all'offerta abitativa esistente. Soprattutto nel territorio di Ambito, composto da **25 comuni**, è importante impostare una lettura che dia rilievo alle dinamiche socio-economiche e insediative.

2.1 Inquadramento generale

Il territorio di ambito risulta legato a tre polarità:

- o a Est la città di **Bergamo**, per prossimità fisica e appartenenza amministrativa;
- o a Ovest la città di **Milano**, con cui il principale comune è collegato tramite la ferrovia e in relazione alla tangenza dell'autostrada A4;
- o a Nord il territorio di **Lecco**, a cui per analogie geografiche e paesaggistiche, si legano i territori della Bassa Val San Martino.



Queste connessioni hanno condizionato la **localizzazione delle attività economiche** e quindi determinato la **geografia dei centri più serviti**. Nella mappa a destra sono identificati i principali poli in cui si concentrano attività produttive o di terziario.

Se consideriamo questa disposizione per grandi aree, possiamo identificare due fasce in cui si concentrano le attività economiche e i servizi, notiamo come emerge l'immagine di un territorio diviso in quattro porzioni.

Nelle mappe che seguono si evidenziano come aree più sollecitate la **fascia centrale**, che attraversa trasversalmente il territorio, e la punta a **Sud**.

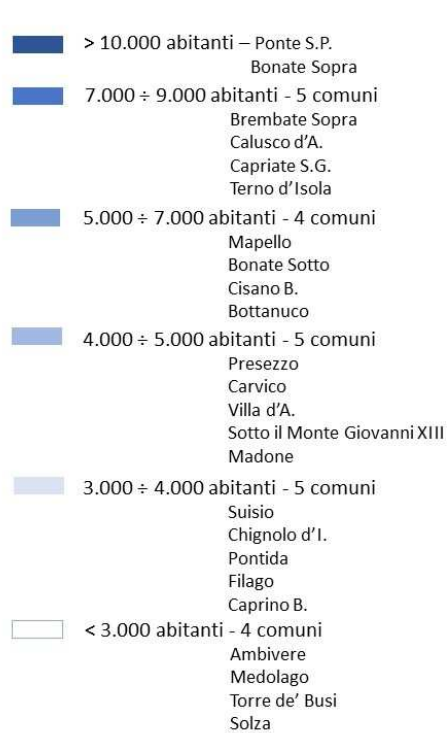
Se consideriamo l'inquadramento generale del territorio di Ambito rispetto alla **connessione** con i poli urbani, si nota come questa geografia segua la più ampia relazione con le infrastrutture.

Si tratta di una dinamica che non sorprende, ma che è utile evidenziare per entrare nel merito della **localizzazione dell'offerta abitativa** sul territorio e, in prospettiva, programmare le azioni per **estendere il sistema**, privilegiando alcuni contesti piuttosto che altri.



2.2 Popolazione e struttura insediativa

La distribuzione della popolazione ricalca la tensione illustrata: i comuni più popolosi si collocano tendenzialmente nelle **due fasce** trasversale e meridionale, con alcune eccezioni a Nord.

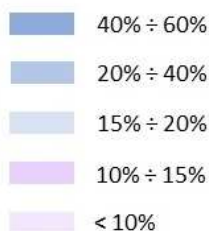


Ponte San Pietro, dove si colloca la ferrovia ed è quindi più facile il collegamento con l'area metropolitana milanese, supera i 1.700 abitanti. Insieme a **Bonate Sopra**, fa parte della categoria dei comuni che superano i 10.000 abitanti.

	popolazione 2022
Ponte San Pietro	11.738
Bonate Sopra	10.407
Brembate	8.600
Calusco d'Adda	8.292
Capriate San Gervasio	8.227
Terno d'Isola	8.035
Brembate Sopra	7.950
Mapello	6.938
Bonate Sotto	6.684
Cisano Bergamasco	6.235
Bottanuco	5.121
Presezzo	4.793
Carvico	4.669
Villa d'Adda	4.642
Sotto il Monte Giovanni XXIII	4.378
Madone	4.133
Suisio	3.808
Chignolo d'Isola	3.370
Pontida	3.259
Filago	3.092
Caprino Bergamasco	3.036
Ambivere	2.351
Medolago	2.338
Torre de' Busi	2.211
Solza	1.991
	136.298

I 5 comuni più **popolosi** dopo Ponte San Pietro e Bonate Sopra oscillano tra i 7.000 e i 9.000 abitanti e si collocano **nelle due aree** evidenziate: la prima che attraversa il territorio e vede in asse i comuni di Calusco, Terno d'Isola per culminare in Bonate Sopra, e successivamente connettersi alla punta orientale che porta a Ponte San Pietro verso il nodo ferroviario, la seconda a Sud, a ridosso dell'autostrada. I comuni dai 5.000 ai 7.000 abitanti e tra i 3.000 e i 5.000 (10 in totale) si collocano tendenzialmente sul versante **Nord della fascia** che attraversa trasversalmente il territorio. Solo 4 comuni hanno meno di 3.000 abitanti e si collocano tutti tra i due tracciati.

	Popolazione 2019	Variazione 2010/2019	Variazione 2001/2010
Terno d'Isola	8.015	4,57%	52,23%
Bonate Sopra	9.984	11,38%	43,17%
Solza	2.021	3,75%	37,18%
Sotto il Monte Giovanni XXIII	4.501	6,18%	27,68%
Madone	4.039	0,20%	26,68%
Filago	3.094	4,03%	21,25%
Bonate Sotto	6.630	0,36%	21,23%
Ponte S. Pietro	11.490	-0,46%	19,87%
Chignolo d'Isola	3.420	5,59%	19,83%
Suisio	3.787	-2,60%	17,46%
Brembate Sopra	7.894	0,79%	16,17%
Medolago	2.374	-0,59%	15,75%
Bottanuco	5.061	-3,67%	15,04%
Mapello	6.876	6,67%	14,90%
Brembate	8.504	3,28%	14,81%
Torre de' Busi	2.181	10,71%	13,22%
Ambivere	6.261	-3,07%	13,08%
Villa d'Adda	4.584	-3,07%	13,08%
Cisano Bergamasco	6.261	-0,87%	12,69%
Carvico	4.684	0,71%	11,96%
Caprino Bergamasco	3.078	1,35%	10,91%
Pontida	3.336	3,31%	10,36%
Capriate S. Gervasio	8.118	3,82%	7,92%
Presezzo	4.834	-1,27%	7,64%
Calusco D'Adda	8.260	-0,98%	3,46%



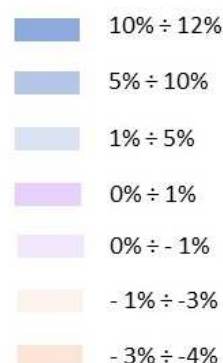
Per quanto riguarda la dinamica della popolazione, nel **decennio precedente** (2001/2010) il territorio è cresciuto a ritmi estremamente sostenuti, con punte a Terno d'Isola e Bonate Sopra che oscillano tra **40 e 60%**.

In questo periodo sono cresciuti a **ritmi sostenuti** (tra il 20 e il 40%) anche comuni di piccole dimensioni e in generale si osserva una tendenza complessiva del territorio alla crescita, che non scende sotto il 3%.

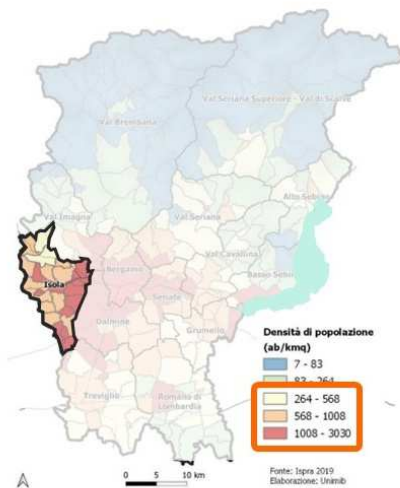
Nel decennio successivo (2010/2019) la **crescita risente della crisi** del 2007/2008 che vede la sua “onda lunga” nel periodo a ridosso del 2012, come per tutti i territori in cui si concentrano attività economiche.

I territori smettono di crescere, la **punta massima è 11%** rispetto al 52% del decennio precedente e ben 9 vedono per la prima volta una **tendenza negativa**.

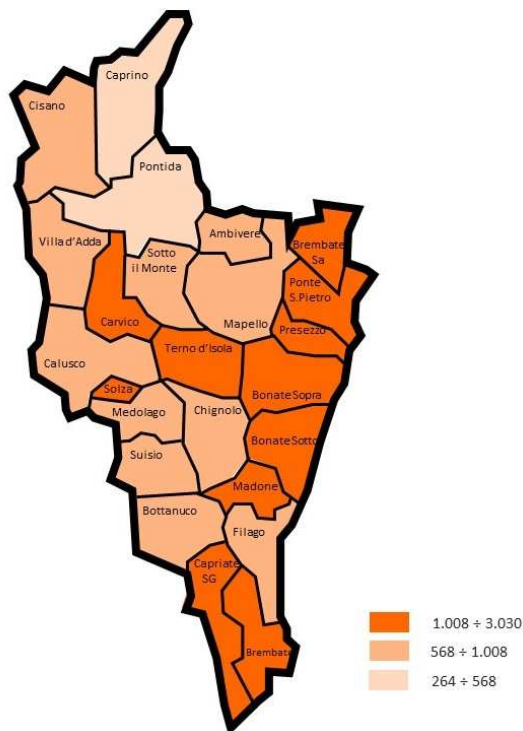
	Popolazione 2019	Variazione 2001/2010	Variazione 2010/2019
Bonate Sopra	9.984	43,17%	11,38%
Torre de' Busi	2.181	13,22%	10,71%
Mapello	6.876	14,90%	6,67%
Sotto il Monte Giovanni XXIII	4.501	27,68%	6,18%
Chignolo d'Isola	3.420	19,83%	5,59%
Terno d'Isola	8.015	52,23%	4,57%
Filago	3.094	21,25%	4,03%
Capriate S. Gervasio	8.118	7,92%	3,82%
Solza	2.021	37,18%	3,75%
Pontida	3.336	10,36%	3,31%
Brembate	8.504	14,81%	3,28%
Caprino Bergamasco	3.078	10,91%	1,35%
Brembate Sopra	7.894	16,17%	0,79%
Carvico	4.684	11,96%	0,71%
Bonate Sotto	6.630	21,23%	0,36%
Madone	4.039	26,68%	0,20%
Ponte S. Pietro	11.490	19,87%	-0,46%
Medolago	2.374	15,75%	-0,59%
Calusco D'Adda	8.260	3,46%	-0,98%
Cisano Bergamasco	6.261	12,69%	-0,87%
Presezzo	4.834	7,64%	-1,27%
Suisio	3.787	17,46%	-2,60%
Bottanuco	5.061	15,04%	-3,67%
Ambivere	6.261	13,08%	-3,07%
Villa d'Adda	4.584	13,08%	-3,07%



Come evidenzia la ricerca “Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo”, realizzata nel 2021 dall’Università degli Studi di Milano Bicocca insieme alla Fondazione Istituti Educativi di Bergamo (da cui saranno tratte alcune delle interpretazioni contenute nel documento), i comuni più **densamente popolati** si collocano sul versante orientale, nel territorio di confine con l’ambito di Dalmine e tangente la città di Bergamo.

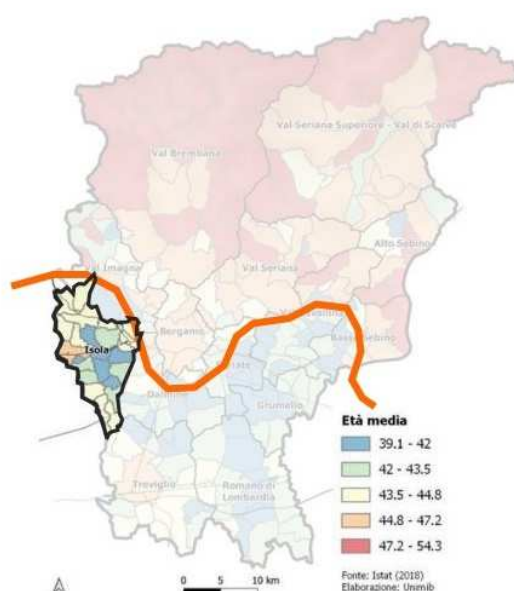
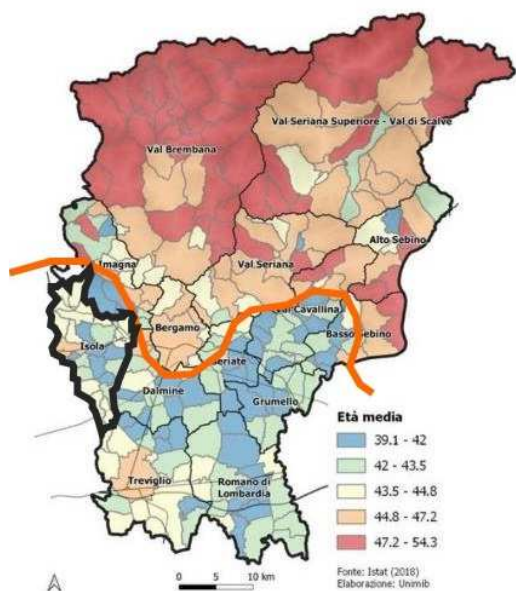


Fonte: "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021.

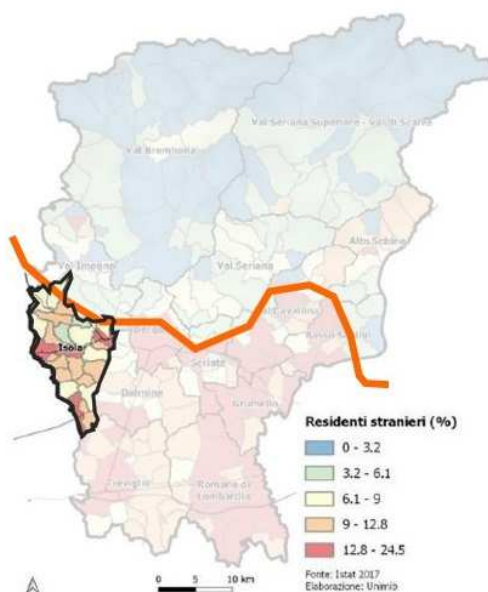
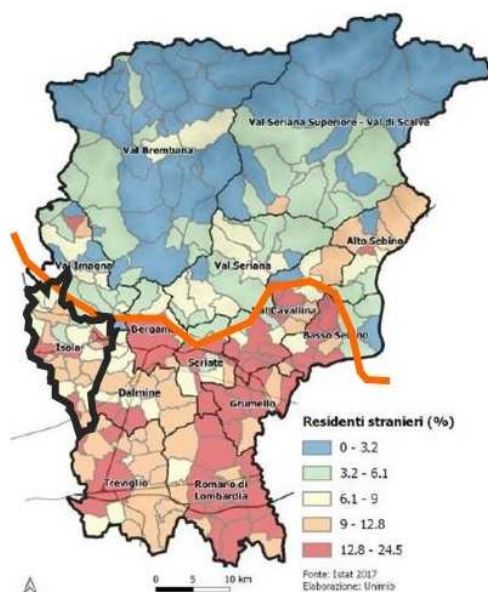


Rispetto alle caratteristiche della popolazione il territorio si presenta estremamente **diversificato**. Osservando il territorio provinciale, l'Ambito Isola si qualifica come un territorio legato alla metà meridionale della provincia, anche in ragione delle **attività economiche** insediate.

Il territorio presenta un'**età media** affine ai territori "della bassa", che si collocano al di sotto della linea immaginaria che separa le due macro tendenze demografiche della provincia: anziani a Nord (valli) e giovani a Sud.



Nonostante il territorio si collochi al di sotto della linea che separa il territorio provinciale, la distribuzione della **popolazione straniera** è diversificata.



Il comune che presenta la percentuale più alta di popolazione straniera è **Ponte San Pietro**, in cui supera il 18%.

A seguire **Calusco d'Adda**, che supera di poco il 14%.

Sono 7 i comuni che si collocano **tra il 10 e il 15%** di presenza di cittadini stranieri, tra i quali compaiono alcuni centri principali - in primis Terno d'Isola.

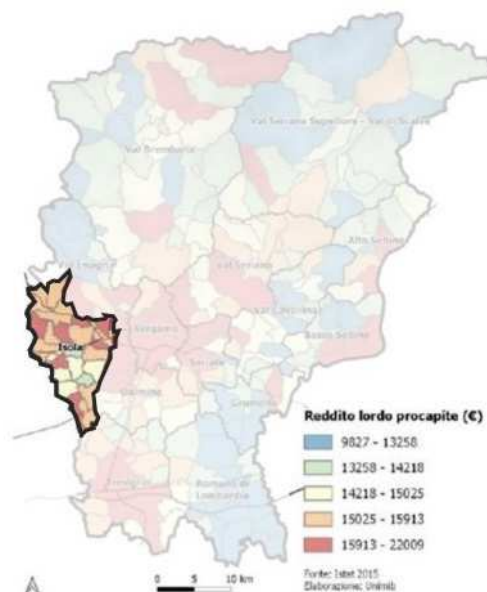
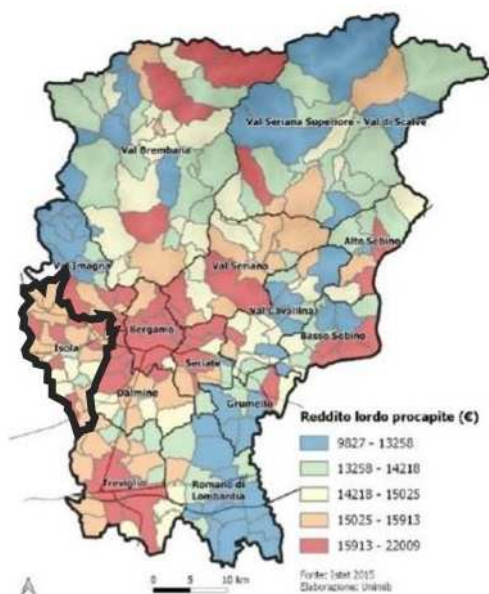
Gli altri **16 comuni** dell'Ambito si collocano al di **sotto del 10%**, tra cui 4 oscillano tra il 3 e il 5%.

La media del territorio di Ambito supera di meno di mezzo punto percentuale la quota **provinciale**.

	popolazione totale	popolazione italiana	popolazione straniera	
Ponte San Pietro	11.738	9.542	2.196	18,71%
Calusco d'Adda	8.292	7.102	1.190	14,35%
Capriate San Gervasio	8.227	7.091	1.136	13,81%
Madone	4.133	3.581	552	13,36%
Terno d'Isola	8.035	7.002	1.033	12,86%
Brembate	8.600	7.533	1.067	12,41%
Bonate Sotto	6.684	5.912	772	11,55%
Solza	1.991	1.782	209	10,50%
Medolago	2.338	2.097	241	10,31%
Presezzo	4.793	4.319	474	9,89%
Chignolo d'Isola	3.370	3.040	330	9,79%
Carvico	4.669	4.237	432	9,25%
Pontida	3.259	2.977	282	8,65%
Filago	3.092	2.829	263	8,51%
Cisano Bergamasco	6.235	5.728	507	8,13%
Bottanuco	5.121	4.707	414	8,08%
Caprino Bergamasco	3.036	2.806	230	7,58%
Bonate Sopra	10.407	9.649	758	7,28%
Mapello	6.938	6.440	498	7,18%
Brembate Sopra	7.950	7.481	469	5,90%
Villa d'Adda	4.642	4.402	240	5,17%
Ambivere	2.351	2.242	109	4,64%
Sotto il Monte Giovanni	4.378	4.231	147	3,36%
Suisio	3.808	3.681	127	3,34%
Torre de' Busi	2.211	2.142	69	3,12%
	138.320	124.575	15.767	11,40%

	popolazione	popolazione straniera	
Provincia	1.102.670	121.080	10,98%

Per quanto riguarda la dimensione **reddituale**, sempre considerando la diversificazione tra i 25 comuni, prevalgono le zone con un reddito tra i più alti della provincia.



1.3 Gli attori del territorio

La seconda parte del primo laboratorio è stata dedicata interamente agli attori: a seguito della presentazione dello schema che illustra i diversi soggetti nelle fasi delle politiche (introdotto nel primo capitolo), è stato compilato insieme ai presenti un nuovo schema, al fine di **collocare i diversi attori del territorio** - sia i presenti, sia quelli potenzialmente coinvolgibili.

Come indicato sinteticamente nella legenda del grafico, la suddivisione per categorie **non** considera la **natura degli attori** (pubblica, privata, profit, non profit), ma è piuttosto funzionale alla loro **collocazione** nel ragionamento sulle **politiche**.

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

Azienda Isola



Ne è derivata una mappa **densa ed eterogenea**, sia per **disposizione** nel quadro e quindi per articolazione dell'offerta fornita dagli attori, sia per i **ruoli** degli attori. L'articolazione che abbiamo proposto durante il laboratorio è la seguente:

- o Proprietari di Servizi Abitativi Pubblici e patrimonio pubblico non SAP locato a **costi molto contenuti** o a canoni **proporzionati al reddito**: Aler e Comuni - grigio;
- o Proprietari che gestiscono anche la loro offerta a **canoni calmierati**, che comprende soggetti che storicamente sono attivi in questo campo (Fondazione Casa Amica), parrocchie e un operatore privato che sta collaborando con il Comune (Immobiliare Mara) - arancione;
- o Proprietari che al momento **non gestiscono direttamente** il proprio patrimonio, per diverse ragioni: perché il patrimonio viene gestito da altri soggetti (Gelpi), perché non è ancora stato strutturato un ragionamento sull'affitto calmierato (Istituto di Sostentamento del Clero) e i piccoli proprietari, sottolineando la loro difficoltà a gestire la relazione con l'inquilino (non solo personale ed economica, ma anche legale e amministrativa) - rosso;
- o Soggetti che non sono proprietari ma **gestiscono l'offerta di altri**: in questa categoria ricadono tutti i soggetti di Terzo Settore che offrono servizi di accompagnamento a figure con fragilità sociali di natura diversa, alcune più acute (Fondazione Diakonia e Opera Bonomelli), altre specifiche (Aiutiamoli sulla salute mentale e Aeris per le donne sole con figli ma più in generale per le fragilità), altre nuove (Associazione Padri separati).

Ognuno di questi attori può svolgere un ruolo attivo nella programmazione e attuazione delle politiche abitative sul territorio di Ambito:

- o Gli attori **già impegnati nella gestione** di servizi abitativi (appartamenti in locazione o servizi socio-educativi residenziali) possono rafforzare la loro posizione in un quadro condiviso con altri soggetti, avviando nuove collaborazioni e collaborando all'emersione di nuove risorse;
- o I **proprietari** che stanno collaborando in modo **sporadico** con l'ente pubblico, anche nel riconoscimento dei limiti e delle possibilità dell'azione congiunta, possono confrontarsi con altri attori e usufruire dei ragionamenti condivisi sull'efficienza e l'efficacia della gestione dei patrimoni, eventualmente rinnovando la loro adesione al sistema;
- o I soggetti che per diverse ragioni **non** stanno ancora **partecipando** in modo attivo possono valutare la collaborazione con un sistema di attori diversificato e pronto a riflettere sulla sostenibilità degli interventi a livello di sistema e non sui singoli casi, considerando anche l'attivazione di garanzie.

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

3.1 La domanda

Nonostante il reddito medio dell'ambito si collochi nella fascia alta del territorio provinciale, secondo quanto rilevato nei laboratori, le famiglie nell'area della **vulnerabilità** e della **fragilità economica** non sono in grado di accedere al mercato della locazione.

Si tratta principalmente di:

- famiglie **monoreddito** (anche numerose);
- famiglie **monoparentali**;
- famiglie con due redditi ma con contratti a **tempo determinato**;
- persone e famiglie che percepiscono il **reddito di cittadinanza**.

Queste categorie in alcuni casi non hanno la **capacità economica** per pagare un affitto su libero mercato e quindi mantenere il nucleo nell'abitazione, ma spesso non hanno nemmeno le **garanzie** che consentono l'accesso alla casa. Non essere in grado di pagare l'affitto con **continuità** porta a tre tipologie di conseguenze:

- un accumulo di **morosità** che può deteriorare la relazione con il proprietario;
- laddove questo accumulo diventa insostenibile, una procedura di **sfratto**;
- nelle situazioni che cercano di mantenere a tutti i costi il bene casa, forme di **indebitamento** che possono portare a conseguenze critiche.

Gli indicatori per iniziare a quantificare le famiglie sul mercato della locazione che vivono una condizione di **sofferenza** sono tre:

1. le domande di **contributi regionali** di sostegno alla locazione (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;
2. le domande di **contributi comunali** per sostenere le spese riferite all'abitazione (affitto, mutuo e utenze);
3. le domande di **SAP - Servizi Abitativi Pubblici**.

Per quanto riguarda il primo indicatore: le domande di **contributi regionali** di sostegno alla locazione nel 2020 sono state **277** (di cui 166 finanziate), oltre alle **130** per i comuni ad **alta tensione** abitativa (80 domande a Ponte San Pietro e 50 a Calusco).

Nel 2021 sono state presentate **287** domande (di cui 250 finanziate).

Nel 2022 sono state presentate **340** domande (di cui 336 finanziate).

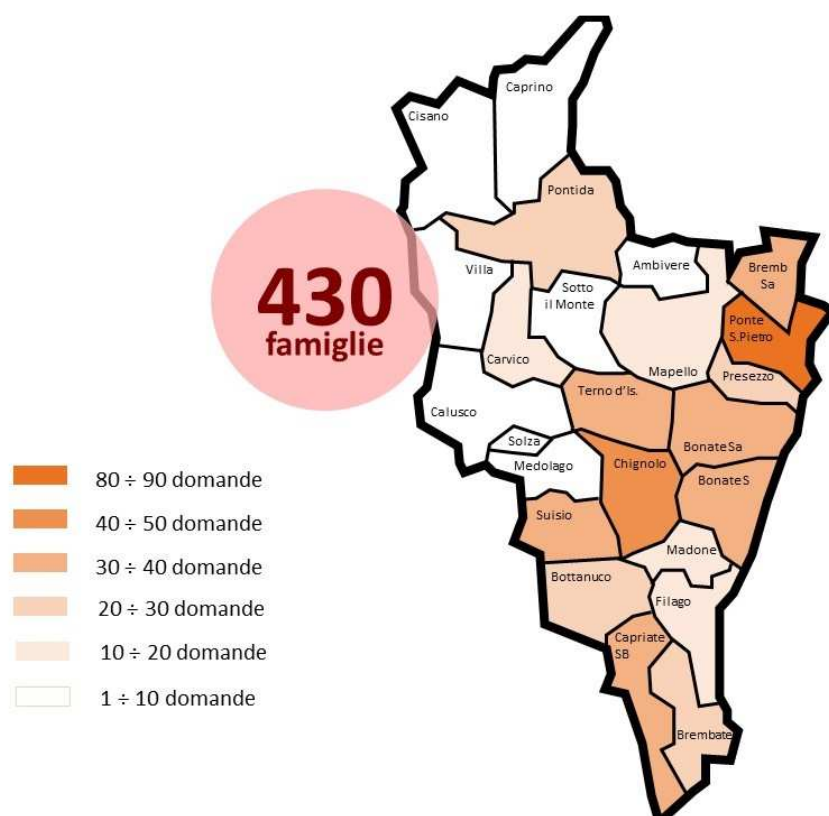
Nel 2023 sono state presentate **403** domande (di cui 321 finanziabili).

Nella mappa è indicata la distribuzione per comune delle domande di questa tipologia di contributo: approssimando per eccesso, possiamo sostenere che nel 2020 almeno **430 famiglie** sul mercato dell'affitto hanno vissuto una condizione di **sofferenza**.

Non sappiamo però quante sono le famiglie che, pur avendo un alto **tasso di sforzo**, non hanno fatto domanda di contributi per diverse ragioni: non erano a **conoscenza** dell'opportunità, non avevano i **requisiti** per essere ammessi, non avevano un **contratto** di locazione, si **vergognano** a rivolgersi alle istituzioni...

Il dato sulle domande di **contributi comunali** per sostenere le spese riferite all'abitazione (affitto, mutuo e utenze) è ancora da quantificare, ma sappiamo che un comune di medie dimensioni dopo due settimane dall'apertura del bando ha raccolto **16** domande.

Per quanto riguarda la domanda di **SAP - Servizi Abitativi Pubblici** le domande oscillano nel triennio, **tra le 140 e le 200**.



Nel 2020 le famiglie che si sono rivolte agli sportelli presso l'Azienda d'Isola e i Comuni di Bonate Sopra, Calusco d'Adda, Capriano Bergamasco, Mapello sono state 180. Una quota analoga sono state le domande in graduatoria per il bando 2021, mentre nel 2022 sono state 140.

Sommando questi dati, si ottiene un numero che quantifica in modo **indicativo** la dimensione del fenomeno. Come abbiamo visto in precedenza, una componente importante della domanda **non è quantificabile**.

D'altra parte, esiste la possibilità di una **sovrapposizione** tra i *cluster*, perché la famiglia che ha fatto domanda di contributo regionale per il sostegno alla locazione può fare anche domanda di Servizio Abitativo Pubblico e di fondi comunali. Questa quantificazione di massima costituisce comunque uno degli **esiti del percorso** condotto con gli attori del territorio.



Per quanto riguarda le **persone** e le **famiglie con fragilità sociale** sono stati identificati alcuni profili che compongono la domanda sul territorio di Ambito: donne sole con figli, anziani, marginalità sociale, padri separati...

A queste figure non basta una casa, ma è necessario intendere in modo integrato alla dimensione immobiliare forme diversificate di **accompagnamento socio-educativo**.

Nonostante ogni anno siano circa 20 gli inserimenti nelle strutture di riferimento, nei laboratori è emerso che l'**offerta di servizi** presente sul territorio non sembra sufficiente a soddisfare la domanda.

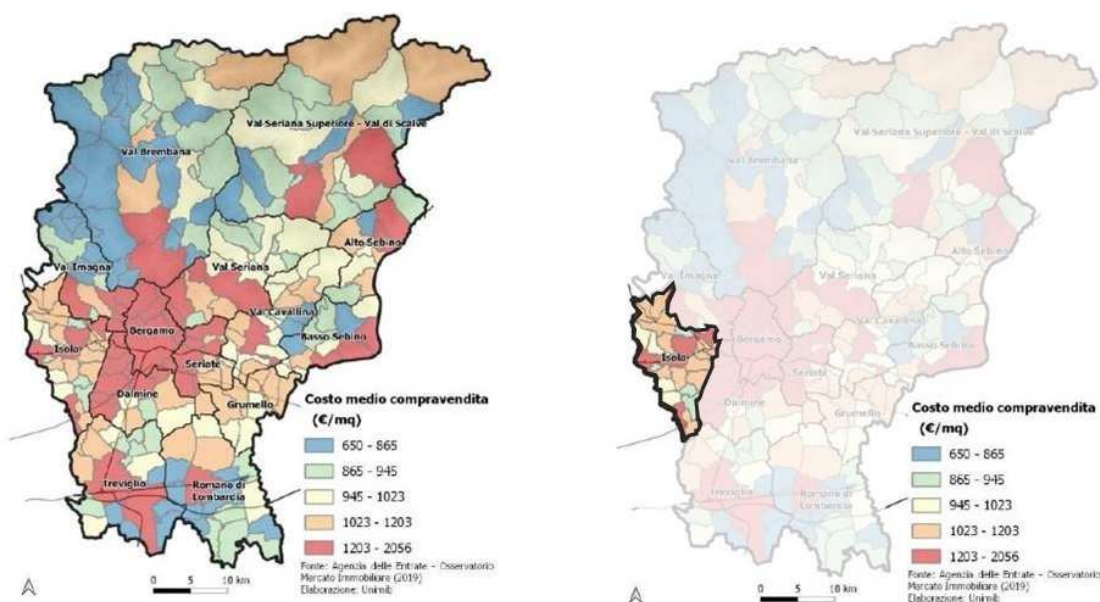
Dal percorso è anche emerso che gli **attori** che sul territorio promuovono offerta abitativa sociale, nelle diverse accezioni indicate (sia solo immobiliare, sia con accompagnamento socio-educativo), non sono molti ma sono molto **diversificati**. Anche questo fattore non è scontato e rappresenta un punto di forza per il contesto.

2.2 L'offerta

Il mercato della locazione

Le mappe che seguono mostrano i dati sul mercato della proprietà e della locazione. La prima mostra il costo medio a metro quadrato della **compravendita** su territorio provinciale.

Il quadro risulta molto **diversificato**, con situazioni in cui il costo unitario rientra nella fascia massima con una geografia che ricalca quella evidenziata nei paragrafi precedenti, in relazione all'**attrattività dei territori**.

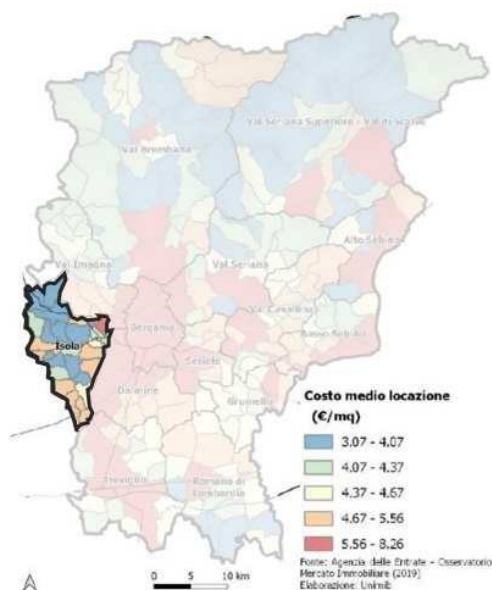
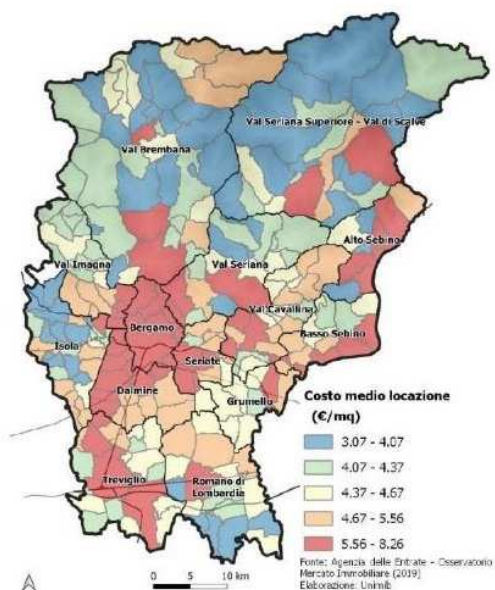


L'accesso alla proprietà è quasi sempre **interdetto** alla maggior parte delle famiglie con redditi bassi, ma anche ai nuclei con redditi medio- bassi e discontinui e nessuna garanzia, che invece sono costrette a riferirsi al mercato della **locazione**.

Nella mappa che segue notiamo che il territorio di Ambito, anche a colpo d'occhio, non appartiene alla categoria dei contesti in cui il costo mensile della locazione è più alto (campiture rosse). Prevale infatti la campitura blu, che nella legenda indica i **valori più bassi**.

	ECONOMICO		CIVILE	
	min	max	min	max
BONATE SOPRA	3,9	4,8	4,6	6,8
BONATE SOTTO	3,9	4,8	5	6,8
BREMBATE DI SOPRA	4,1	5,5	5,7	6,1
BOTTANUCO	3,9	4,8	4	5,5
CALUSCO D'ADDA	2,5	3,3	3,8	5,5
AMBIVERE	3,9	4,8	4,3	5,3
CAPRIATE SAN GERVASIO	2,5	3,5	4	5,2
TERNO D'ISOLA centrale	2,7	3	3,5	5
TERNO D'ISOLA periferica	2,7	3	4	5
PONTE SAN PIETRO periferica	3,3	3,9	3,9	4,9
PONTE SAN PIETRO centrale	2,8	3,7	3,9	4,8
TORRE DE' BUSI	2,5	3,7	3,6	4,7
SUISIO	3	4	3	4,5
BREMBATE	2,5	3,7	3,4	4,4
SOTTO IL MONTE G. XXIII	3	4	4	4,4
PRESEZZO	3	4	3,1	4,2
VILLA D'ADDA	2,7	4	3	4,1
CAPRINO BERGAMASCO	2,7	3,5	2,7	4
MADONE	2,7	3,5	2,7	4
MAPELLO	2,7	3,5	2,7	4
PONTIDA	2,8	3,6	3	4
SOLZA	2,7	3,8	2,7	4

	ECONOMICO		CIVILE	
	min	max	min	max
CALUSCO D'ADDA	2,5	3,3	3,8	5,5
CAPRIATE SAN GERVASIO	2,5	3,5	4	5,2
TORRE DE' BUSI	2,5	3,7	3,6	4,7
BREMBATE	2,5	3,7	3,4	4,4
TERNO D'ISOLA centrale	2,7	3	3,5	5
TERNO D'ISOLA periferica	2,7	3	4	5
VILLA D'ADDA	2,7	4	3	4,1
CAPRINO BERGAMASCO	2,7	3,5	2,7	4
MADONE	2,7	3,5	2,7	4
MAPELLO	2,7	3,5	2,7	4
SOLZA	2,7	3,8	2,7	4
PONTE SAN PIETRO centrale	2,8	3,7	3,9	4,8
PONTIDA	2,8	3,6	3	4
SUISIO	3	4	3	4,5
SOTTO IL MONTE G. XXIII	3	4	4	4,4
PRESEZZO	3	4	3,1	4,2
PONTE SAN PIETRO periferica	3,3	3,9	3,9	4,9
BONATE SOPRA	3,9	4,8	4,6	6,8
BONATE SOTTO	3,9	4,8	5	6,8
BOTTANUCO	3,9	4,8	4	5,5
AMBIVERE	3,9	4,8	4,3	5,3
BREMBATE DI SOPRA	4,1	5,5	5,7	6,1



Considerando i **valori minimi** rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al secondo semestre 2022 (tabella a destra), si conferma la presenza sul territorio di Ambito canoni unitari mensili anche inferiori a quelli del canone moderato.

Il valore medio minimo sul territorio di Ambito è 3,69 euro/mq-mese, ma il valore medio risulta 4,82 euro/mq-mese **0,65 euro/mq-mese in più** rispetto al valore medio **provinciale**.

Se isoliamo i comuni con il valore della locazione più bassa, noteremo che sono **complementari** all'area in cui sono insediate le **attività economiche e i servizi**. Nel 2021 sono state affiancate due fonti:

- o borsinoimmobiliare.it che articola il costo annuo a metro quadrato per **zone** (periferiche e centrali) e descrive i valori riferiti al patrimonio in locazione su **libero mercato**;
- o gli **Accordi Territoriali** per il **canone concordato**, che risalgono al 2017.

In molti casi il **canone concordato** risulta un canale conveniente in alternativa al mercato.



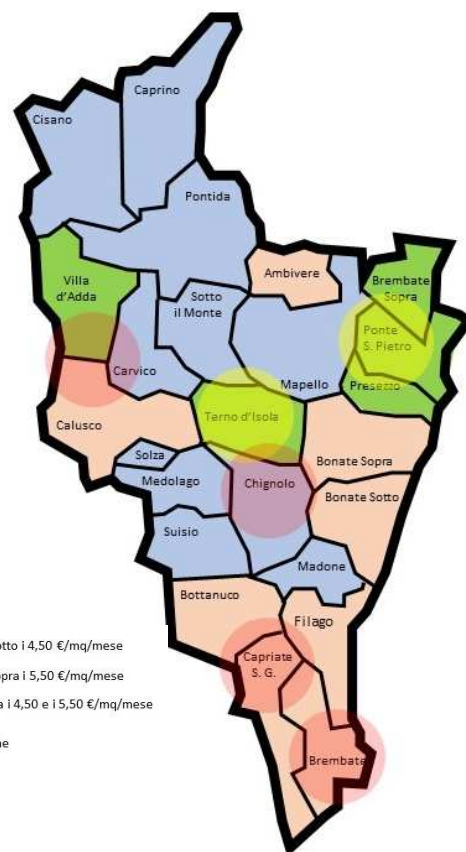
Comune	Libero mercato		Canone concordato			
	Zone €/mq/anno		Fasce €/mq/anno			
	Periferiche	Centrali	1 min	2 min	3 min	3 max
MAPELLO	68,40	65,40	30	48	67	90
BREMBATE SOPRA	57,60	43,80	32	48	65	77
BREMBATE	56,40	47,88	32	45	61	70
CALUSCO D'ADDA	55,32	41,40	30	45	60	68
AMBIVERE	51,96	51,24	32	45	58	70
FILAGO		51,00	30	45	58	65
MEDOLAGO	51,36	50,16	30	42	58	65
BONATE SOTTO	51,00	37,20	30	44	57	65
CAPRIATE S. GERVASIO	50,76	48,72	32	45	56	63
CHIGNOLO D'ISOLA	49,56	60,00	30	45	56	67
SOTTO IL MONTE	47,88	36,84	30	45	56	65
PONTE SAN PIETRO	47,76	37,44	30	45	56	65
PRESEZZO	45,00	47,28	30	43	56	65
SOLZA	44,28	51,48	32	45	55	70
SUISIO	41,64	35,76	32	45	55	65
CARVICO	41,52	68,28	30	45	55	68
PONTIDA	41,40	40,44	30	45	55	65
VILLA D'ADDA		40,56	30	45	55	65
CISANO BERGAMASCO	40,80	36,84	30	45	55	65
BONATE SOPRA	37,44	35,76	30	45	55	65
CAPRINO BERGAMASCO	37,32	37,44	30	44	55	65
MADONE	34,56	38,64	30	44	55	63
BOTTANUCO		35,76	30	43	55	65
TERNO D'ISOLA		39,96	30	42	55	65

Come indica la mappa sintetica in cui i dati della ricerca del 2020 sono integrati alle rilevazioni dirette, i territori dell'Ambito possono quindi dividersi in **tre macro-categorie**: i comuni in cui il costo della locazione è **accessibile** (azzurro), i comuni in cui il costo della locazione è **poco accessibile** (rosa) e quelli che si collocano in una fascia **intermedia** (verde).

La presenza di **attività economiche** (bollo rosa) e di **servizi** (bollo giallo) non ha una corrispondenza univoca con i territori dove gli affitti sono meno accessibili.

Si evidenzia quindi una geografia in cui emerge che i valori più alti del mercato della locazione interessano maggiormente la **punta meridionale** rispetto alla fascia centrale, in cui spiccano le due polarità orientale e occidentale.

Anche per quanto riguarda la distribuzione della **popolazione**, alle tre categorie appartengono sia i centri più popolosi, sia quelli con meno abitanti (si veda confronto delle mappe).



	proprietà	altri titoli	affitto		totale abitazioni
Pontida	984	79	288	21,28%	1.351
Ponte San Pietro	3.875	203	730	15,18%	4.807
Calusco d'Adda	2.723	157	505	14,93%	3.385
Solza	665	22	113	14,10%	800
Capriate San Gervasio	2.702	188	467	13,91%	3.357
Cisano Bergamasco	2.151	47	333	13,15%	2.531
Brembate	2.954	111	464	13,15%	3.529
Brembate di Sopra	2.584	149	411	13,07%	3.144
Caprino Bergamasco	1.016	77	160	12,80%	1.254
Mapello	2.274	131	350	12,70%	2.755
Ambivere	756	60	118	12,64%	935
Terno d'Isola	2.549	231	389	12,28%	3.169
Suisio	1.215	66	179	12,23%	1.460
Bonate Sotto	2.290	150	334	12,05%	2.774
Chignolo d'Isola	1.127	39	160	12,04%	1.325
Presezzo	1.624	79	225	11,67%	1.928
Carvico	1.513	162	212	11,23%	1.887
Sotto il Monte Giovanni XXIII	1.465	93	192	10,99%	1.751
Madone	1.383	64	178	10,97%	1.626
Villa d'Adda	1.467	155	187	10,34%	1.809
Bottanuco	1.801	68	165	8,10%	2.034
Bonate Sopra	3.440	155	271	7,02%	3.866
Filago	1.070	62	78	6,44%	1.210
Torre de' Busi	803	54	56	6,17%	913
	43.447	2.524	6.277	12,01%	52.249
Provincia Bergamo	366.051	25.626	68.201	14,83%	459.878

A questa rilevazione si associa la percezione dei soggetti che hanno partecipato ai tre laboratori, secondo cui **esiste un'offerta abitativa in locazione**, fattore non scontato che (diversamente dai contesti in cui la percezione è uno stock in affitto molto limitato) apre a una serie di possibilità di lavoro, in parte già in atto.

Tuttavia, i dati ISTAT del 2019 indicano una **quota di locazione** rispetto al totale delle abitazioni complessivamente

inferiore alla media provinciale.

Solo Pontida supera la media nazionale, mentre Ponte San Pietro si colloca al di sotto, anche se leggermente al di sopra della media provinciale.

I valori sul **patrimonio inutilizzato** riportati da ISTAT nel 2019 indicavano più di 13.000 unità non occupate sul territorio di Ambito, che superano per la totalità dei comuni la quota del 10% considerata “fisiologica” **superando** per 7 comuni il **20%**.

È quindi necessario verificare l'effettiva **disponibilità** di offerta in locazione sul territorio di Ambito: il blocco degli sfratti ha infatti scoraggiato i proprietari, riducendo ulteriormente lo stock di abitazioni in affitto.

	occupate	non occupate		totale abitazioni
Torre de' Busi	913	2.253	71,16%	3.166
Caprino Bergamasco	1.254	521	29,35%	1.775
Pontida	1.351	431	24,19%	1.782
Villa d'Adda	1.809	540	22,99%	2.349
Ambivere	935	279	22,98%	1.214
Cisano Bergamasco	2.531	716	22,05%	3.247
Capriate San Gervasio	3.357	903	21,20%	4.260
Carvico	1.887	429	18,52%	2.316
Calusco d'Adda	3.385	768	18,49%	4.153
Mapello	2.755	614	18,22%	3.369
Filago	1.210	266	18,02%	1.476
Suisio	1.460	317	17,84%	1.777
Brembate	3.529	753	17,59%	4.282
Bottanuco	2.034	429	17,42%	2.463
Solza	800	168	17,36%	968
Chignolo d'Isola	1.325	278	17,34%	1.603
Bonate Sopra	3.866	803	17,20%	4.669
Sotto il Monte Giovanni XXIII	1.751	350	16,66%	2.101
Brembate di Sopra	3.144	590	15,80%	3.734
Ponte San Pietro	4.807	897	15,73%	5.704
Bonate Sotto	2.774	470	14,49%	3.244
Presezzo	1.928	325	14,43%	2.253
Terno d'Isola	3.169	462	12,72%	3.631
Madone	1.626	221	11,97%	1.847
	53.600	13.783	20,45%	67.383

	occupate	non occupate		totale abitazioni
Provincia Bergamo	459.878	192.812	29,54%	652.690

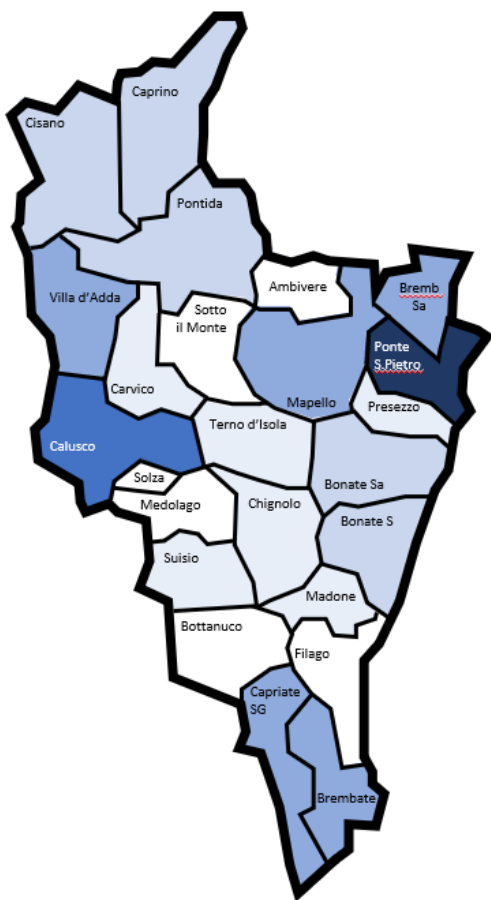
I servizi abitativi pubblici

	unità SAP		
	Comune	Aler	totale
Ponte San Pietro	93	62	155
Calusco d'Adda	10	79	89
Brembate Sopra	8	36	44
Capriate San Gervasio	31	10	41
Brembate	35	3	38
Mapello	20	10	30
Villa d'Adda	22	8	30
Bonate Sotto	25	4	29
Caprino Bergamasco	21	8	29
Pontida	25	3	28
Cisano Bergamasco	18	7	25
Bonate Sopra	17	5	22
Chignolo d'Isola*	8	7	15
Terno d'Isola	15	0	15
Carvico	14	0	14
Madone	8	6	14
Suisio	13	0	13
Presezzo	11	0	11
Medolago	8	0	8
Ambivere*	6	0	6
Solza	5	0	5
Sotto il Monte Giovanni XXIII	5	0	5
Bottanuco	4	0	4
Filago	4	0	4
Torre de' Busi	ND	0	0
Ambito	426	248	674
	674		

Il patrimonio destinato a Servizi Abitativi Pubblici sul territorio di Ambito ammonta a **674 unità abitative**.

Il principale proprietario è **ALER**, con quasi **250** unità. Segue il Comune di **Ponte San Pietro** con **94** alloggi. Dopo Ponte San Pietro, con un notevole stacco dalla fascia successiva, **tra i 20 e i 35 alloggi**, che vede Comuni di diverse dimensioni: Brembate (35 unità), Capriate (31), Bonate Sotto e Pontida (25), Villa d'Adda (22), Caprino (21), Mapello (20). Anche Comuni con dimensioni limitate possiedono patrimonio.

Come mostra la mappa, il territorio su cui si concentra il numero più alto di SAP è **Ponte San Pietro** (23% del patrimonio complessivo), seguito da Calusco d'Adda (13%).



Per quanto il patrimonio sul territorio di Ambito risulti consistente, questa offerta è in grado di soddisfare solo in parte il bisogno di alloggi a canoni accessibili sul territorio. Nell'ultimo triennio le unità SAP messe a **bando** sono state **da 10 a 40** - 20 nel 2010, corrispondenti a circa il 3% del patrimonio totale, 38 nel 2021, equivalenti al 5,6% del patrimonio, 10 nel 2022 per una quota dell'1,5%.

Il **turn over** sul territorio presenta un certo dinamismo, se confrontato con altri contesti: si tratta però di coincidenze che possono avere attinenza con il periodo di emergenza sanitaria, in quanto l'uscita dal SAP risulta, anche su questo territorio, tendenzialmente riconducibile ai decessi e alle istituzionalizzazioni degli anziani soli (poiché in caso di familiare convivente l'alloggio viene spesso ceduto).

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

4.1 Criticità e potenzialità

Per facilitare il passaggio a visione e strategia, si sintetizzano di seguito i due campi di criticità e potenzialità identificati nel percorso: da un lato quello riguardante la relazione tra domanda e offerta, dall'altro quello che si riferisce alla governance e alla relazione tra attori nella gestione del sistema di offerta.

a. Relazione tra domanda e offerta

Criticità	Potenzialità
Le famiglie a basso reddito e reddito discontinuo non riescono ad accedere alla casa in locazione	L' offerta sul territorio è diversificata ed è possibile trovare soluzioni in locazione a costi contenuti
Le famiglie a basso reddito e reddito discontinuo non riescono a sostenere le spese di mantenimento della casa (affitto e mutuo)	Si sta lavorando alla realizzazione di un progetto pilota che mette a disposizione un fondo di garanzia (Casa Futura)
I contributi di sostegno all'affitto sono orientati alle situazioni di morosità e intervengono quando la relazione tra inquilino e proprietario è compromessa	L' Agenzia per la casa in corso di avvio assumerà la forma di un touch point generale sulla casa itinerante in cinque poli territoriali > sperimentazione prassi
Esiste una domanda sommersa che ricorre a forme di credito per pagare le spese riferite alla casa	L'Agenzia si rivolgerà anche ai proprietari che potranno trovare un nuovo punto di riferimento > sperimentazione aggancio
I servizi socio-educativi residenziali sul territorio non soddisfano il bisogno delle famiglie con fragilità	Sul territorio sono presenti competenze diversificate , anche nei privati profit che già collaborano con le politiche
Il patrimonio SAP non agibile non consente di ampliare il numero di assegnazioni	Nuovi canali di finanziamento , che però per essere attivati (e spesi) richiedono competenze specifiche

b. Governance e gestione

Criticità	Potenzialità
Procedure e adempimenti ricadono sul settore sociale che senza supporto degli uffici tecnici non è in grado di gestire le procedure	Il confronto ha sollecitato la parte tecnica dei comuni a ragionare sulla gestione del patrimonio pubblico coordinata a scala di ambito
Gli operatori comunali in relazione con i cittadini non hanno gli strumenti per informarli sui processi gestiti da soggetti terzi	L'avvio del progetto di Agenzia per la casa comprende momenti formativi e informativi
Emergono difficoltà interpretative delle procedure di gestione degli adempimenti regionali da parte dei comuni	Sono previsti tavoli tematici per trattare questioni condivise: di prassi, di gestione delle procedure, di promozione e gestione di progetti...
Il contesto è frammentato e emergono difficoltà a lavorare di concerto e in una logica collaborativa	Emersione dell'esigenza di lavorare in filiera

4.2 La visione condivisa

Al termine del percorso è stata proposta una **visione al futuro** che considerasse tutti i contributi emersi. Si tratta di una proiezione a **lungo termine** (ben oltre il triennio di programmazione) che ha la funzione di tendere uno sguardo al futuro, immaginando lo scenario di maggiore successo possibile.

Questa visione non ha solo un effetto **motivante** nei confronti degli attori coinvolti, ma ha un'implicazione progettuale poiché indica gli effetti auspicati che devono diventare il **driver** principale per costruire e mettere in atto una **teoria del cambiamento condivisa**, capace di **orientare all'azione**.

a. Relazione tra domanda e offerta

Le persone e le famiglie diventano **“conduttori consapevoli”**, riducendo le possibilità di conflitto con il proprietario.

Le famiglie a **basso reddito** e con **reddito discontinuo** trovano una soluzione abitativa adeguata alle loro esigenze e, in caso di difficoltà, ricorrono a un **sistema di garanzie** che consente di **mantenere la casa** prima che la relazione con il proprietario venga compromessa.

Di conseguenza a questo e alla messa in campo di **strumenti di supporto** di diversa natura, nuovi proprietari mettono a disposizione il proprio patrimonio sul **mercato della locazione**, a canoni contenuti.

Aumenta lo *stock* di abitazioni in locazione a canoni calmierati anche a seguito di un **passaparola** tra proprietari.

Diminuiscono le richieste di sostegno alla locazione per **morosità** e **sfratto**.

Il sistema degli attori locali attiva **risposte diversificate** a seconda delle situazioni di bisogno, secondo precisi meccanismi di **filiera**.

Diminuiscono le situazioni di **emergenza** in cui il comune è lasciato da solo a cercare una soluzione immediata.

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

La visione è stata presentata al gruppo nella **matrice** che presenta in modo sinottico le diverse componenti del ragionamento, mettendo in relazione la visione con le **questioni emerse** (che contengono le **criticità** e le **potenzialità** elencate nel capitolo precedente) attraverso le **strategie** (con un accenno alle progettualità in corso di avvio).

questioni emerse*criticità e potenzialità***strategie a tendere***e progettazioni in atto***visione al futuro***di lungo termine*

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

b. Governance e gestione

Comuni e Azienda funzionano in modo **sinergico** al fine di ottenere una **gestione** del patrimonio **efficace**, diminuire la pressione sui servizi sociali e informare in modo più preciso i **cittadini**.

Il sistema degli attori locali attiva risposte diversificate secondo precisi **meccanismi**, attivandosi sia in situazioni di emergenza, sia nell'ordinaria gestione dei casi.

questioni emerse <i>criticità e potenzialità</i>	strategie a tendere <i>e progettazioni in atto</i>	visione al futuro <i>di lungo termine</i>
I comuni non hanno gli strumenti per rispondere alle esigenze dei cittadini ma possono contare su un patrimonio di competenze strutturato. 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: - o a cui partecipano un operatore sociale e un operatore tecnico del comune, incaricati con un tempo dedicato; - o che definisce la direzione delle attività analitiche, gestionali e progettuali per un funzionamento più efficace del sistema. MICRO - nodi da sciogliere Realizzare una 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.

4.3 Le strategie operative per realizzare la visione

Uno degli esiti del confronto è stato realizzare che parte delle strategie auspiccate possono trovare un **primo avvio** nei progetti appena partiti o che a breve sarà possibile realizzare: questo aspetto consente di offrire agli attori un'**occasione immediata per sperimentare nuove modalità di intervento**.

Le questioni emerse nell'ultimo laboratorio e indicate nella matrice, sono state ricollegate con gli **obiettivi inseriti nel Piano di Zona**, di prossima approvazione.

1. Un Tavolo per l'attuazione delle politiche

Una delle attività immediatamente realizzabili per tradurre le strategie indicate nel percorso è la promozione di un **Tavolo Politiche Abitative** di Ambito che coinvolga amministratori, servizi sociali comunali, uffici tecnici, enti gestori, Caritas Diocesana, grandi proprietari ed altri attori potenzialmente interessati.

Il tavolo è il contesto in cui trovare le **modalità per realizzare progetti**, valutando:

- o la fattibilità di un **modello gestionale** che garantisca il proprietario, anche nella fase di accesso e per piccole questioni, unendo **garanzie economiche** di supporto alle famiglie nel momento del calo del reddito a forme di **accompagnamento** al proprietario (che diventa target di intervento);
- o le modalità attraverso cui raccogliere interesse e disponibilità ad investire per realizzare iniziative capaci di ampliare l'offerta dei **servizi socio-educativi residenziali** esistenti;
- o la possibilità di attivare strumenti e finanziamenti orientati al **recupero del patrimonio** pubblico e privato, per ampliare l'offerta sia di edilizia residenziale pubblica SAP, sia di servizi abitativi sociali SAS;
- o l'estensione e il rafforzamento delle esperienze di **educazione** economico-finanziaria da associare la dimensione abitativa;
- o la praticabilità di forme di gestione del **patrimonio comunale non SAP** orientate alla risposta **temporanea**, con forme di coabitazione tra nuclei.

Il tavolo è anche la sede in cui mettere a sistema la **rete integrata di servizi abitativi** (SAP, SAS e housing) per facilitare l'accesso e il mantenimento dell'abitazione per le famiglie con fragilità socioeconomiche e costruire una **logica di intervento di filiera**.

2. Supporto ai comuni in procedure e adempimenti

In risposta alle esigenze emerse dal percorso, nelle finalità indicate nel Piano di Zona compare l'attività di **supporto** alle pubbliche amministrazioni nella conduzione di **procedure e adempimenti** (es. nella redazione del Piano Annuale SAP/SAS e nella gestione delle assegnazioni). Una delle finalità del Piano di Zona è anche pubblicare **due bandi** SAP all'anno, per aumentare l'efficienza del sistema di assegnazione.

3. Agenzia per l'Abitare campo di sperimentazione

L'**Agenzia per l'Abitare di Ambito** sta partendo nei prossimi mesi, con funzione di integrazione e promozione di strategie, strumenti e attività di supporto alla domanda e all'offerta di alloggi sul territorio. Questo avvio è l'opportunità per sperimentare l'efficacia di iniziative orientate al **matching tra domanda e offerta** di alloggi pubblici e privati ad affitto calmierato:

- o fornendo informazioni al **cittadino**, sia questo in cerca di casa o con la disponibilità di un alloggio da locare e raggiungendolo con un'informazione efficace che lo orienti alle risorse territoriali;
- o sostenendo gli **operatori** dei comuni nella gestione efficiente ed efficace degli strumenti conoscitivi e procedurali.

4. Interlocuzione con le istituzioni sovralocali

Durante il percorso è emersa la possibilità di interloquire con Regione Lombardia, possibilmente insieme ad altri ambiti, per chiedere il riorientamento dei fondi regionali per il **sostegno alla locazione** al momento **precedente alla morosità**. Si tratta di un tema che vede già impegnate altre istituzioni, ma va valutata la possibilità di dare ulteriore forza alla loro una posizione.