AMBITO TERRITORIALE DI DALMINE

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

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

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

Triennio 2026-2028

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA DELL'AMBITO TERRITORIALE DI DALMINE - TRIENNIO 2026-2028

PREMESSA

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

La legge regionale n. 16/2016 e il regolamento regionale n. 4/2017 così come modificato dal R.R. n. 3/2019, hanno fortemente cambiato la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica. La ratio della nuova normativa considera la casa non come un bene immobile da gestire ma come un servizio da assicurare alla persona.
Infatti cambia anche la denominazione del servizio relativo agli alloggi pubblici: da *Edilizia Residenziale Pubblica* a *Servizi Abitativi Pubblici*. Muta anche profondamente la filosofia che ne sta alla base: la politica della casa oggi non è più considerata come esclusiva competenza dei singoli Comuni, ma deve rientrare in una logica pianificatrice capace di coinvolgere più Comuni in un'area riferita all'Ambito Territoriale dei Piani di Zona.
Le politiche della casa e dell'abitare sono pertanto il cuore, la mission, di tutta la nuova normativa.

Pertanto la legge regionale n. 16/2016 introduce un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale, inserendo quindi i Servizi Abitativi tra i Servizi alla Persona ed alla Comunità, in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica - sociale - privata, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, con particolare riguardo a soggetti in condizioni di svantaggio. Il legislatore regionale ha formulato un percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi rendendo sistematico e programmatico l'intervento pubblico, prevedendo interventi di contrasto all'emergenza abitativa, misure per sviluppare l'abitare sociale, meccanismi di potenziamento del mercato abitativo privato, favorendo proposte progettuali innovative sul tema delle Politiche Abitative, con priorità d'accesso alle situazioni di indigenza e di precarietà abitativa. Il Sistema regionale dei servizi abitativi si articola in: a) Servizi abitativi pubblici (SAP): Titolo III della legge regionale n. 16/2016 e artt. 6 ss. del regolamento regionale n. 4/2017; b) Servizi abitativi sociali (SAS): Titolo IV della legge regionale n. 16/2016; c) Servizi abitativi transitori (SAT): art. 23, c. 13, della legge regionale n. 16/2016 e deliberazione di giunta regionale n. 2063 del 31 luglio 2019; d) Azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione: Titolo V della legge regionale n. 16/2016.

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

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

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

Le indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale sono state pubblicate con il comunicato regionale del 2 aprile 2019 n. 45 e con Delibera di Giunta Regione n.7317 del 14 novembre 2022 sono state approvate le "Linee guida per la redazione del piano triennale dell'offerta dei

servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16", al fine di agevolare tale adempimento. Le linee guida, alla cui redazione ha partecipato ANCI Lombardia, hanno carattere sperimentale e potranno essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione.
Nello stesso tempo un importante riferimento per la definizione del Piano triennale è rappresentato dal Piano regionale dei Servizi Abitativi 2022-2024, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.2568 del 22 novembre 2022, che determina gli indirizzi strategici regionali per lo sviluppo delle politiche abitative.

Per il triennio 2026-2028 Regione Lombardia non ha emanato nessun atto specifico, pertanto la programmazione locale può fare riferimento ancora ai provvedimenti sopra richiamati.

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario di integrare le politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali e con le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, come specificato all'art. 3 del regolamento regionale n. 4/2017.

B. STRUTTURA DEL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

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

- la prima area riporta gli elementi salienti della prima programmazione triennale 2023-2025 e la *verifica del livello di attuazione* degli obiettivi previsti;
- la seconda area riguarda il *"Quadro conoscitivo del territorio"*, le caratteristiche socio demografiche dell'Ambito di Dalmine e le più recenti dinamiche di contesto entro le quali si forma la domanda abitativa pubblica e sociale locale;
- la terza area definisce il *"Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande"*, a partire dalla consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale, individuando le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici, ai servizi abitativi sociali e ai servizi abitativi transitori, prevedibilmente assegnabili nel primo anno del triennio considerato;
- la quarta area enuncia le *"Strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali"* e quindi le iniziative che Comuni e Ambito di Dalmine intendono promuovere relativamente a quanto loro delegato dal Regolamento Regionale n. 4/2017 e successive modificazioni ed integrazioni, a partire da quanto già messo in campo finora e dalla verifica del Piano 2023-2025, evidenziando proposte su possibili interventi nell'ambito delle politiche abitative e valutazioni programmatiche per lo sviluppo delle stesse;
- la quinta area si concentra sulle *"Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione per il triennio"*, con particolare attenzione alle situazioni di maggiore fragilità.

1. Il PRIMO PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI DELL'AMBITO TERRITORIALE DI DALMINE – TRIENNIO 2023-2025

Il Piano 2023-2025 prevedeva come obiettivi generali:

a) *aumentare le opportunità abitative, con una specifica attenzione per chi si colloca nella c.d. "fascia grigia";*
b) *evitare lo scivolamento verso condizioni di povertà di una popolazione che si trova già oggi in difficoltà a mantenere un alloggio e che pertanto potrebbero rischiare di perdere l'alloggio occupato.*

da considerare come orientamenti di fondo, dove la valutazione è da intendersi su quanto ciò che è stato complessivamente realizzato contribuisce o meno al perseguimento di tali finalità, partendo da due azioni definite nel precedente Piano come "preliminari":

1. *la promozione di un tavolo di lavoro in cui invitare i diversi soggetti che si misurano con il problema della casa, con: amministratori comunali, i servizi sociali e gli uffici tecnici dei Comuni, i sindacati degli inquilini e dei proprietari, il terzo settore e i soggetti non profit, l'associazione costruttori, Aler, rappresentanti degli amministratori di condominio, agenzie immobiliari, ecc.*
2. *Promuovere conoscenza attorno alla domanda e offerta abitativa, monitorandone l'evoluzione, attraverso un aggiornamento dei dati e la redazione di un report intermedio e finale di attuazione del presente Piano.*

In merito al tavolo abitare è possibile evidenziare nel corso del triennio una attivazione dello stesso limitata ad un confronto in sede di definizione del nuovo Piano di Zona 2025-2027, ma un decisivo rilancio del tavolo nel secondo semestre del 2025 in occasione di una rivisitazione complessiva della politica dell'abitare da parte dell'Ambito, di cui il presente Piano ne è di fatto una diretta traduzione; un limite del tavolo è la presenza dei soli Comuni e di alcuni soggetti di terzo settore; elemento di miglioramento sarà quindi quello di lavorare per ampliare le presenze al tavolo, in particolare di alcuni soggetti ritenuti rilevanti, come ALER, e comunque individuare una modalità di coinvolgimento di altri soggetti, es. sindacati degli inquilini e proprietari, agenzie immobiliari.
In termini conoscitivi l'occasione di redazione del Piano di Zona nel secondo semestre del 2024 ha rappresentato un momento significativo, anche come sorta di report intermedio; il presente capitolo del Piano costituisce invece report finale di attuazione del Piano.

Unità assegnabili nel triennio

Innanzitutto il Piano 2023-2025 prevedeva una stima degli alloggi SAP assegnabili nel corso del triennio di n.129 (n.79 di proprietà dei Comune e n.50 di Aler).
Come dopo verrà indicato, nel corso del triennio ogni anno è stato pubblicato un avviso di assegnazione, per n.30 alloggi nel 2023, n.25 nel 2024 e n.33 nel 2025, per un totale di n.88 alloggi, pari ai 2/3 del numero stimato.

Passando agli specifici obiettivi previsti nel Piano 2023-2025 in merito allo sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, l'attuazione degli stessi obiettivi ha avuto il seguente livello di realizzazione:

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

<table>
<tr><td>FINALITA'</td><td>OBIETTIVI</td><td>AZIONI/INTERVENTI</td><td>REALIZZAZIONE</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td><u>Livello di attuazione</u></td><td><u>Indicatori</u></td></tr>
<tr><td>Garantire l'accesso agli allo SAP liberi</td><td>Garantire almeno un Avviso Pubblico all'anno di assegnazione, offrendo un supporto nella presentazione delle domande</td><td>Ricognizione alloggi assegnabili e predisposizione Avviso da parte del Comune di Dalmine
Supporto alla presentazione delle domande da parte dei Comuni attraverso gli Sportelli di segretariato sociale o altri uffici</td><td>Realizzazione regolare
Ogni anno è stato garantito da parte del Comune di Dalmine, ente capofila, la pubblicazione di un Avviso ed è stato garantito un supporto alla presentazione delle domande da parte dei Comuni attraverso gli Sportelli di segretariato sociale o altri uffici</td><td><table><tr><td></td><td>n.alloggi</td><td>Domande</td><td>Alloggi/ richieste</td></tr><tr><td>2023</td><td>n.30</td><td>n.403</td><td>7,44%</td></tr><tr><td>2024</td><td>n.25</td><td>n.430</td><td>5,81%</td></tr><tr><td>2025</td><td>n.33</td><td>n.548</td><td>6.02%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Aumentare le opportunità di abitazione per anziani soli, garantendo anche adeguati supporti</td><td rowspan="2">Conoscere la presenza di appartamenti protetti per anziani e se esistono previsioni urbanistiche in tal senso

Ipotizzare coabitazioni tra persone anziane, che vivono spesso in ampi alloggi, e giovani-studenti in grado di garantire un supporto</td><td>Avviare una fase conoscitiva più approfondita dei bisogni e dell'offerta presente (PGT)</td><td>Non realizzato
Non si è più proceduto ad affidare incarico a soggetto esterno per il lavoro sui PGT</td><td></td></tr>
<tr><td>Approfondire esperienze esistenti di questo tipo per evidenziarne gli elementi di fattibilità e criticità</td><td>Non realizzato
Non è stato attivato il gruppo di lavoro previsto</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Aumentare il numero degli alloggi destinati al "Dopo di Noi" per persone disabili</td><td>Valorizzare le opportunità derivanti dalla normativa "Dopo di Noi" (L.104/2016) per disabili "gravi" art.3.c.3</td><td>Dare attuazione alle DGR applicative, mediante l'erogazione di contributi economici per adeguamento alloggi e pagamento rette</td><td>Realizzato
Si è proceduto alla pubblicazione degli Avvisi pubblici e all'erogazione di contributi</td><td>I contributi Dopo di Noi erogati nel triennio per adeguamento alloggi e pagamento rette sono stati pari a € 729.562,00
Il numero di alloggi Dopo di Noi è passato da n.5 nel 2022 a n.6 nel 2025, a cui vanno aggiunti n.2 alloggi PNRR</td></tr>
<tr><td></td><td>Realizzare il progetto PNRR "Autonomia disabili" rivolto anche a disabili "non gravi"</td><td>Sistemazione di n.2(3) nuove unità abitative, per l'accoglienza di n.12 persone disabili, con la garanzia di progetto personalizzato e interventi per il lavoro</td><td>Realizzato
Si è proceduto alla sistemazione di due unità abitative a Osio Sotto e Treviolo con risorse PNRR</td><td>Gli alloggi possono ospitare fino a n.12 utenti; al 31.12.2025 n.11 progetti personalizzati realizzati</td></tr>
</table>

Rendere maggiormente sostenibile il pagamento delle rette per inserimento in strutture residenziali	Valutare la costituzione di un fondo di solidarietà compartecipato dai Comuni mediante quota capitaria (€/ab)	Anali di fattibilità ed elaborazione proposta con indicazione della compartecipazione alle rette del fondo di solidarietà (come fondo sociale per rette comunità minori)	*Non realizzato* Non è stata formulata alcuna proposta, anche per assenza di una "spinta" in tal senso da parte dei Comuni	
Prestare attenzione alla problematica in collaborazione con il Comune di Dalmine e l'Università (CUS)	Permettere la garanzia di alloggi transitori per studenti sostenibili	Analisi degli eventuali interventi di sviluppo previsti nel PGT del Comune e nei documenti CUS e socializzazione con i Comuni limitrofi	*Non realizzato* Sia per mancato incarico per lavoro sui PGT, che per complessità della problematica	
	Evitare che ci sia una distorsione nel mercato degli affitti	Monitorare il mercato degli affitti ed evitare abusi, in collegamento con il CUS		
Formulazione di linee guida da inserire nei PGT dei Comuni al fine di favorire il perseguimento di aumentare le opportunità abitative per situazioni in difficoltà	Analisi dei contenuti dei PGT dei Comuni dell'Ambito in merito agli alle previsioni alloggi SAP e alloggi sociali e verifica dei risultati ottenuti	Avviare una fase conoscitiva più approfondita dei PGT dei Comuni ed evidenziare gli elementi che potrebbero essere socializzati e valorizzati	*Non realizzato* E' mancato l'incarico a soggetto esterno e il possibile coinvolgimento di qualche Responsabile UT, su un tematica "distante" ai servizi sociale	
	Favorire l'inserimento all'interno della programmazione urbanistica dei Comuni alcuni strumenti per aumentare il numero di alloggi sociali rivolti a situazioni di difficoltà abitativa	Elaborare alcune indicazioni da offrire ai Comuni nella fase di redazione/modifica dei propri PGT: incentivi volumetrici, riduzione oneri urbanistici, attenzioni costruttive, % riservate nei NAT, ecc., valorizzando anche "buone pratiche" già presenti		
Incrementare il numero di alloggi SAP, ma anche alloggi sociali (housing sociale)	Sistemazione degli alloggi SAP "fermi" per mancata manutenzione e riassegnazione	Censimento degli alloggi che necessitano di interventi di manutenzione, ricerca di possibili finanziamenti (Regione, Fondazioni, privati, ecc.) e successiva riqualificazione	*In corso di realizzazione* Messa a disposizione e sistemazione con risorse PNRR di alloggi di proprietà comunale per progetto Housing First e messa a disposizione per Piano di Valorizzazione sovracomunale, con previsione di sistemazione da parte del privato	n.6 nuove unità abitative a disposizione per Housing First e n.15 unità abitative "potenziali" per Piano di Valorizzazione

<table>
<tr><td></td><td>Individuare Comuni disponibili a prevedere programmi di nuova edificazione di alloggi SAP/SAS</td><td>A partire dall’analisi dei contenuti dei PGT dei Comuni dell’Ambito, valutare se ci sono le condizioni urbanistiche per una previsione di nuovi alloggi SAP o SAS (mediante ristrutturazione di edifici pubblici non più utilizzati, rigenerazione urbana, standard qualitativo, ecc)</td><td>Non realizzato
E’ mancato l’incarico a soggetto esterno e il possibile coinvolgimento di qualche Responsabile UT, su un tematica “distante” ai servizi sociale</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Implementare un sistema diversificato e integrato di offerte abitative che rispondano ai vari bisogni: emergenza, grave emarginazione, alloggi temporanei, percorsi di autonomia abitativa, sostegno all’accesso al mercato, interventi per categorie protette (anziani, disabili, ecc.), …</td><td>Garantire un pronto intervento sociale per le situazioni di emergenza</td><td>Dare attuazione dell’azione “Pronto Intervento sociale” prevista nel progetto PrInS</td><td>Realizzazione regolare
Avviato con risorse PrinS il Pronto Intervento Sociale, poi garantito da risorse del Fondo Povertà, mediante affidamento al NAP-Opera Bonomelli di Bergamo della centrale operativa telefonica e accoglienza presso il NAP o unità abitativa per 15 giorni</td><td><table><tr><td></td><td>n.inserimenti P.I.S.</td><td>U</td><td>D</td></tr><tr><td>2023</td><td>n.14</td><td>n.11</td><td>n.3</td></tr><tr><td>2024</td><td>n.11</td><td>n.8</td><td>n.3</td></tr><tr><td>2025</td><td>n.18</td><td>n.10</td><td>n.8</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Garantire l’accoglienza di situazioni di fragilità di maschi adulti, promuovendone l’autonomia</td><td>Continuità del rapporto convenzione con il NAP Opera Bonomelli di Bergamo</td><td>Realizzazione regolare
Convenzione con il NAP-Opera Bonomelli di Bergamo, per un periodo di pronta accoglienza ed osservazione per 4 mesi senza oneri per i Comuni e per i periodi successivi con costo “ridotto”</td><td><table><tr><td></td><td>n.inserimenti c/o N.A.P.</td></tr><tr><td>2023</td><td>n.9</td></tr><tr><td>2024</td><td>n.10</td></tr><tr><td>2025</td><td>n.11</td></tr></table>Gli inserimenti riguardano solo uomini adulti</td></tr>
<tr><td>Garantire l’accoglienza di situazioni di fragilità anche di donne adulte, promuovendone l’autonomia</td><td>Dare attuazione all’azione specifica prevista nel progetto PrInS mediante la ricerca di accordi di collaborazione con strutture dedicate in provincia</td><td>Non realizzato
L’azione non è più stata perseguita in quanto il numero di situazioni potenzialmente coinvolte è risultato molto esiguo, tale da non giustificare accordi strutturati</td><td></td></tr>
<tr><td>Realizzazione progetto PNRR Housing first per grave emarginazione</td><td>Sistemazione di n.6(7) nuove unità abitative, per l’accoglienza temporanea (2 anni) di n.14 persone in situazione di grave emarginazione e senza fissa dimora, con la garanzia di progetto personalizzato e interventi di supporto sociale</td><td>Realizzato
Mediante accordo di partenariato tra Ambito, Comuni di Dalmine, Stezzano, Osio Sopra e Mozzo e soggetti di terzo settore per la messa a disposizione e sistemazione di alloggi</td><td><table><tr><td>Comune</td><td>alloggi</td><td>posti</td></tr><tr><td>Dalmine</td><td>n.1</td><td>n.3</td></tr><tr><td>Mozzo</td><td>n.1</td><td>n.2</td></tr><tr><td>Stezzano</td><td>n.2</td><td>n.2</td></tr><tr><td>Osio Sopra</td><td>n.2</td><td>n.3</td></tr></table>Le accoglienze realizzate, anche grazie a n.3 “appartamenti-ponte”, sono state n.17</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>Valutazione della possibilità di utilizzare una unità abitativa di co-housing sistemata all’interno del progetto PNRR housing first come accoglienza di emergenze</td><td>Sistemazione unità abitativa come posti-letto e definizione criteri di utilizzo (accesso, durata permanenza, sostegni, ecc.)</td><td>Non realizzato
L’intervento era inizialmente previsto all’interno del progetto PNRR, ma è stato poi accantonato per esaurimento fondi a causa di maggiori costi per sistemazione delle altre unità abitative H.F.</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Messa a disposizione di alloggi per percorsi di autonomia abitativa, prevedendo anche supporti socio-educativi di accompagnamento</td><td>Consolidamento del progetto housing sociale dell’Ambito ed eventuale ampliamento, intercettando nuovi alloggi (dei Comuni o altri soggetti)</td><td>Realizzazione regolare
Affidamento della gestione a soggetto di terzo settore della rete degli alloggi di housing sociale, in condivisione con i Comuni</td><td><table><tr><th>Comune</th><th>proprietà</th><th>alloggi</th><th>posti</th></tr><tr><td>Dalmine</td><td>Comune</td><td>n.4</td><td>n.6</td></tr><tr><td>Treviolo</td><td>Comune</td><td>n.4</td><td>n.6</td></tr><tr><td>Treviolo</td><td>Coop.</td><td>n.4</td><td>n.6</td></tr><tr><td>Urgnano</td><td>Comune</td><td>n.2</td><td>n.2</td></tr><tr><td>Verdello</td><td>Fondaz.</td><td>n.2</td><td>n.2</td></tr><tr><td>Osio Sotto</td><td>Coop.</td><td>n.1</td><td>n.1</td></tr><tr><td>Mozzo</td><td>Coop.</td><td>n.1</td><td>n.1</td></tr></table>La rete dell’Ambito ha permesso di gestire nel triennio n.47 situazioni/nuclei famigliari</td></tr>
<tr><td></td><td>Sostenere processi progressivi di autonomia ed emancipazione delle persone</td><td>Promuovere un coordinamento e un accompagnamento condiviso tra i vari segmenti di offerta, con particolare attenzione alla dimissione dagli appartamenti di housing in vista dell’accesso al mercato</td><td>Realizzazione parziale
Se da una parte il progetto di housing ha tra i propri obiettivi quello dell’autonomia abitativa, la dimissione è molto critica e sono difficili accordi con altri soggetti</td><td>Gli esiti dei percorsi di housing nel triennio sono stati:
- n.10 in abitazioni SAP
- n.7 in locazione sul mercato
- n.3 abitazioni di proprietà
- n.5 verso altre soluzioni</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Provare a rendere disponibili alloggi sfitti per nuclei famigliari che possiedono un discreto livello di reddito</td><td>Realizzare accordi con i privati per la messa a disposizione di appartamenti mediante l’offerta di garanzia, incentivi economici e supporto nella gestione degli inquilini</td><td>Ricognizione di disponibilità di alloggi di privati
Individuazione di nuclei famigliari in grado di sostenere un affitto calmierato
Matching domanda-offerta
Definizione incentivi economici (canone concordato, riduzione IMU e TARI, …)
Fondo di garanzia per affitti non pagati o lavori di manutenzione
Sostegni economici per caparra e pagamento affitto</td><td>Realizzazione parziale
Avvio di un percorso sperimentale presso il territorio dei Comuni di Stezzano, Azzano e Zanica, in collaborazione con i soggetti del territorio, finalizzato a comprendere le principali criticità che limitano la messa a disposizione di alloggi sul mercato della locazione da parte dei proprietari e promuovere interventi che ne favoriscano la messa a disposizione</td><td>In particolare sono stati realizzati due incontri pubblici con i proprietari durante i quali sono emerse le principali preoccupazioni legate al rischio di morosità, alla gestione dell’immobile, ai costi di manutenzione e alla mancanza di strumenti di supporto e garanzia.
Gli elementi raccolti hanno costituito la base per un percorso di progettazione condivisa che ha portato alla definizione del modello “Valori di Casa”, finalizzato a favorire</td></tr>
</table>

		Supporto agli inquilini e proprietari nella gestione delle relazioni e problematiche		l'incontro tra domanda e offerta abitativa attraverso strumenti di accompagnamento, tutela e sostegno ai proprietari. Parallelamente è stato elaborato il Protocollo Operativo della rete STAZZA, che definisce ruoli, strumenti e modalità di collaborazione tra i soggetti territoriali coinvolti.

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

<table>
<tr><td>FINALITA'</td><td>OBIETTIVI</td><td>AZIONI/INTERVENTI</td><td>REALIZZAZIONE</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td><u>Livello di attuazione</u></td><td><u>Indicatori</u></td></tr>
<tr><td>Mettere a disposizione dei cittadini un sostegno qualificato di supporto nell'accesso all'abitazione</td><td>Attivazione di uno Sportello Casa, denominato Abitare D+, rivolto agli inquilini, ai proprietari e agli operatori dei servizi</td><td>Attivazione di un nuovo punto di riferimento per inquilini, proprietari o operatori di servizio;
Promozione di agevolazioni, contributi e incentivi per incrementare l'offerta in locazione;
Intercettazione di una nuova tipologia di famiglie sconosciuta a servizi ma componente importante della domanda;
Accompagnamento ad un uso efficace delle risorse familiari (educazione finanziaria);
Diffusione di informazioni sul mercato della locazione a inquilini e proprietari;
Coinvolgimento degli operatori di settore interessati a promuovere un'offerta abitativa accessibile sul territorio.</td><td>Realizzazione parziale
Attivazione dello sportello Abitare D+, articolato su tre sedi, con accessi differenziati, anche se con numeri inferiori alle attese;
Attivazione percorso di formazione per assistenti sociali;
riprogettazione dello sportello con un'unica sede e collegamento con gli sportelli di segretariato sociale dei Comuni</td><td>Accessi allo sportello:<table><tr><td></td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr><tr><td>Dalmine</td><td>79</td><td>72</td><td>115</td></tr><tr><td>Urgnano</td><td>16</td><td>33</td><td>20</td></tr><tr><td>Osio Sotto</td><td>6</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>Tot.</td><td>101</td><td>1115</td><td>145</td></tr></table>Tra dicembre 2023 e febbraio 2024 sono stati proposti tre incontri di formazione dal titolo "Anticipare l'emergenza", con la partecipazione di n.35 operatori/assistenti sociali, con al centro i seguenti argomenti:
. Criticità e buone prassi nella gestione della casistica
. Normative di riferimento
. Tipologie e requisiti contrattuali (forma, oggetto, durata, etc.)
. Casistica rilascio abitazione (sfratti, asta, etc.)</td></tr>
<tr><td></td><td>Avvio di una misura sperimentale di supporto economico</td><td>Attivazione di un contributo economico + percorso strutturato di accompagnamento e supporto</td><td>Realizzazione minima
Ridotta attivazione, per assenza di alloggi disponibili, della misura</td><td>Attivazione di soli n.2 sostegni economici con accompagnamento da parte degli operatori di sportello</td></tr>
</table>

		per l'utilizzo ottimale risorse familiari consentendo il mantenimento dell'abitazione; Presupposto è la sottoscrizione di un contratto di locazione a canone concordato e un intervento preliminare di relazione con grandi e piccoli proprietari e agenzie immobiliari, finalizzato alla ricerca della nuova abitazione e successivo avvio del contratto e suo mantenimento.	sperimentale ipotizzata	
Riconoscere la presenza di una domanda abitativa specifica in un territorio dell'Ambito	Monitorare e approfondire il segmento della domanda abitativa di stranieri nell'area Zingonia	Analisi delle domande di sostegno affitto, accessi Sportello Abitare D+ a Osio Sotto e Servizi sociali comunali	*Non realizzato* Le poche domande di sostegno affitto presentate (vedi sotto) e i pochi accessi allo Sportello Abitare D+ a Osio Sotto, complice una ritardata apertura e la ridotta promozione, non hanno permesso analisi approfondite delle richieste e la relativa valutazione sulla connessione con la mediazione culturale o la necessità di eventuali maggiori aperture	
	Connettere le opportunità di accompagnamento ai servizi di mediazione culturale dell'Ambito	Prevedere la presenza dei mediatori culturali all'interno dello Sportello Abitare D+ e connessione con la mediazione territoriale		
	Valutare la possibilità di un aumento delle aperture dello Sportello "Casa" a Osio Sotto (previa valutazione degli accessi)	Differenziare le aperture di accesso allo Sportello		
Offrire ai servizi sociali dei Comuni alcuni strumenti utili per la gestione delle situazioni di sfratto	Predisporre linee guida operative sulla gestione degli sfratti	Socializzazione delle criticità incontrate dai Comuni Analisi delle linee guida definite dall'Ordine delle assistenti sociali e delle precedenti linee guida predispose dall'Ambito Condivisione all'interno del tavolo di Ambito	*Realizzato* Le linee guida "sfratti sono state riviste e riaggiornate e sono state condivise con gli amministratori in ogni GTI, evidenziando dove possibile anche una serie di informazione e opportunità da attivare in caso di situazione di sfratto	Si evidenzia il fatto che le linee guida sebbene siano un valido strumento di supporto per comprendere limiti e vincoli di intervento, dall'altro spesso si "scontrano" con una realtà molto complessa e difficile, in cui il servizio sociale non ha possibilità efficaci di intervento
		Ricercare e predisporre una serie di opportunità o strumenti che		

<table>
<tr><td></td><td></td><td>possono essere utili come supporto nelle situazioni di sfratto</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Favorire affitti calmierati</td><td>Promozione del contratto a canone concordato, che offre un vantaggio economico al proprietario e può essere applicato nei Comuni dell’Ambito</td><td>Definizione accordi con associazioni di proprietari e sindacati inquilini
Promuoverne la diffusione in tutti i Comuni dell’Ambito
Campagne di informazione e divulgazione presso i proprietari</td><td>Non realizzato
Non è stata formalizzata la delega prevista all’ufficio alloggi del Comune di Dalmine di individuare modalità e procedure attuative</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Sostenere il pagamento dei canoni di affitto mediante l’erogazione di contributi</td><td>Gestione da parte dell’Ambito e dei Comuni dei fondi di sostegno dell’affitto (Fondo Emergenza abitativa, Misura Unica, ecc.) rivolti alla generalità della popolazione</td><td>Predisposizione avvisi
Raccolta domanda e istruttoria
Formazione graduatorie
Erogazione contributi ai proprietari
Monitoraggio e valutazione
Possibile coinvolgimento dello Sportello Abitare D+ per integrare l’erogazione di contributi con azioni di accompagnamento</td><td>Realizzazione regolare
L’Ufficio di piano e le assistenti sociali dei Comuni, sulla base delle risorse assegnate da Regione, hanno predisposto e attuato tutto quanto necessario per l’erogazione dei contributi previsti</td><td>Misura Unica 2022 (DGR 6970/2022):<table><tr><th>Richiedenti</th><th>beneficiari</th><th>Risorse</th></tr><tr><td>n.568</td><td>n.454</td><td>€ 657.538,00</td></tr></table>L’erogazione del contributo (€ 1.500) è stato gestito nel 2023
Sostegno affitto (DGR 1001/2023):<table><tr><th>Richiedenti</th><th>beneficiari</th><th>Risorse</th></tr><tr><td>n.33</td><td>n.33</td><td>€ 49.108,00</td></tr></table>Nel 2024 non state assegnate risorse all’Ambito; soltanto con DGR 5292/2025 sono stati assegnati € 38.382,00, in gestione nel 2026</td></tr>
<tr><td>Gestione da parte dell’Ambito e dei Comuni della misura complementare DGR 6970/2022 “Inquilini morosi con sfratto”</td><td>Predisposizione avvisi
Raccolta domanda e istruttoria
Erogazione contributi ai proprietari
Monitoraggio e valutazione
Possibile coinvolgimento dello Sportello Abitare D+ per integrare l’erogazione di contributi con azioni di accompagnamento</td><td>Realizzazione regolare
L’Ufficio di piano e le assistenti sociali dei Comuni, sulla base delle risorse assegnate da Regione, hanno predisposto e attuato tutto quanto necessario per l’erogazione dei contributi previsti; a seguito di un utilizzo parziale si è provveduto a novembre del 2024 ad “ampliare” i criteri di accesso</td><td>Sostegno affitto (DGR 6970/2023 – misura complementare):<table><tr><th>Richiedenti</th><th>beneficiari</th><th>Risorse</th></tr><tr><td>n.23</td><td>n.21</td><td>€ 44.200,00</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Gestione da parte dei Comuni ad alta intensità abitativa” del fondo per morosità incolpevole</td><td>Predisposizione avvisi da parte dei Comuni interessati
Raccolta domanda e istruttoria
Erogazione contributi ai</td><td>Non realizzato
La non realizzazione è dovuta alla mancanza di assegnazione di risorse da parte della Regione ai Comuni negli</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>proprietari
Monitoraggio e valutazione
Possibile coinvolgimento dello Sportello Abitare D+</td><td>anni scorsi interessati (Dalmine, Azzano, Curno, Verdellino)</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Gestione da parte dei Comuni dei contributi di solidarietà per inquilini SAP</td><td>Applicazione delle DGR</td><td>Realizzazione regolare
I Comuni, sulla base delle risorse assegnate da Regione, hanno predisposto e attuato tutto quanto necessario per l’erogazione dei contributi previsti;</td><td>Contributi di solidarietà per inquilini SAP:<table><tr><td></td><td>Contributi</td><td>Risorse</td></tr><tr><td>2023</td><td>n.63</td><td>€ 53.901,20</td></tr><tr><td>2024</td><td>n.68</td><td>€ 52.545,05</td></tr><tr><td>2025</td><td>n.59</td><td>€ 58.418,15</td></tr></table></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">“Pofessionalizzare” maggiormente l’attività di gestione degli alloggi SAP per consentire la gestione delle diverse problematiche (mobilità, accompagnamento, mantenimento alloggi, ecc.)</td><td>Conoscere l’attuale situazione della gestione dei SAP all’interno dei Comuni e delle eventuali problematiche/bisogni</td><td>Avvio di una analisi conoscitiva e attivazione gruppo di miglioramento</td><td rowspan="2">Non realizzato
Per mancanza di tempo e risorse non è stato realizzato il previsto questionario conoscitivo e di rilevazione dei bisogni e l’avvio del gruppo di lavoro ipotizzato</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Ipotizzare nuove forme di gestione degli alloggi individuando risorse dedicate</td><td>Esplorazione di ipotesi di gestione coordinata e/o sovracomunale ovvero mediante esternalizzazione a soggetto qualificato</td></tr>
<tr><td>Offrire strumenti di miglioramento dell’operatività nella gestione degli alloggi</td><td>Valutazione di eventuali azioni formative rivolte al personale interessato</td><td>Realizzazione parziale
Sebbene non siano state attivate azioni formative specifiche per il personale che nei Comuni si occupa degli alloggi, è stato promosso un percorso formativo per gli operatori sociali (vedi sopra) e l’ufficio alloggi del Comune di Dalmine ha garantito il necessario supporto e consulenza ogni qualvolta richiesto</td><td>Sono state rendicontate circa 50 ore annue di consulenze garantite dall’ufficio alloggi di Dalmine</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Coinvolgere il mondo della proprietà in una strategia di promozione dell’accesso alla casa</td><td>Orientare l’azione dello Sportello Abitare D+ non soltanto a favore degli inquilini ma anche ai proprietari, favorendo la</td><td>Raccolta dei bisogni dei proprietari per superare diffidenza e mettere a disposizione nuova offerta;
Coinvolgimento degli operatori di</td><td>Realizzazione parziale
I laboratori con i proprietari, previsti da parte dello Sportello Abitare D+, come spazi di confronto e collaborazione per individuare soluzioni abitative</td><td>Si veda sopra</td></tr>
</table>

	convergenza tra domanda e offerta abitativa, facendo leva sui diversi attori che concorrono a delineare il mercato delle abitazioni in locazione	settore interessati a promuovere un'offerta abitativa accessibile sul territorio. Offerta di un supporto nelle problematiche gestionali (pagamenti, mantenimento casa, conflitti condominiali, …) Ricerca della messa a disposizione di abitazione in locazione	condivise, sono stati avviati soltanto nel 2025, attraverso l'azione sul territorio di Stezzano, Azzano e Zanica (vedi sopra).	
Costruire un'offerta abitativa più coordinata e collegata	Valorizzare la collaborazione con gli enti no-prof proprietari di alloggi e avviare una connessione anche con i soggetti privati	Procedure di collaborazione con agenzie immobiliari e associazioni/enti proprietari Strategie di collegamento con enti no-profit	*Realizzazione parziale* E' stata ricercata una collaborazione con enti di terzo settore (Aler, Casa Amica, Caritas, Acli, Patronato San Vincenzo, ecc.) chiedendo anche una partecipazione al tavolo abitare, ma è necessaria una maggiore strutturazione dei rapporti. Da ricercare ancora la connessione con le realtà dei privati.	

Elementi di realizzazione

Accanto al quadro programmatorio dell'offerta abitative e delle misure di sostegno all'accesso all'abitazione nell'Ambito Territoriale di Dalmine, per la sua realizzazione il Piano prevedeva la messa a disposizione di specifiche risorse economiche e di personale, nonchè alcune modalità realizzative già in parte sopra indicate.

Risorse economiche preventivate e utilizzate

Le risorse economiche per la realizzazione degli interventi previsti da parte dell'Ambito e dei Comuni per il sistema "casa" nel corso del triennio ammontano a circa € 3.400.000,00, così utilizzate:

Intervento	Risorse previste	Utilizzo			
		2023	2024	2025	Totale triennio
progetto PNRR Autonomia disabili	€ 715.000	€ 79.139,10	€ 138.828,96	€ 362.114,67	€ 580.082,73
progetto PNRR Housing first	€ 710.000	€ 175.587,00	€ 334.517,00	€ 69.953,00	€ 580.057,00
incarico analisi e indicazioni PGT	€ 5.000,00				//
convenzione NAP	€ 32.000,00/anno	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 105.000,00
Pronto Intervento Sociale	€ 32.000,00/anno	€ 32.225,00	€ 19.750,00	€ 26.295,00	€ 78.270,00
accoglienza donne adulte (prog. PrInS)	€ 19.000,00	//			//
sostegno di Ambito housing sociale	€ 35.000,00/anno	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 40.000,00	€ 110.000,00
Sportello Abitare D+	€ 22.500,00/anno	€ 18.450,58	€ 17.374,78	€ 17.758,49	€ 53.583,85
misura sperimentale	€ 40.0000,00			€ 1.200,00	€ 1.200,00
"Dopo di Noi"	€ 200.000,00/anno	€ 192.000,00	€ 228.000,00	€ 309.162,00	€ 729.162,00
Referente servizi abitativi Dalmine	€ 8.000,00/anno	€ 5.661,34	€ 4.909,97	€ 6.061,48	€ 16.632,79
fondi statali e regionali per il sostegno all'affitto		€ 657.538,00	€ 93.308,00	€ 0,00	€ 750.846,00
fondi regionali per i Comuni per morosità incolpevole		//	//	//	//
fondi regionali per i Comuni per contributi di solidarietà (dati 13 Comuni)		€ 53.901,20	€ 52.545,05	€ 58.418,15	€ 164.864,40
fondi autonomi dei Comuni per sostegno "casa" (dati 13 Comuni)		€ 77.402,20	€ 71.921,75	€ 74.771,03	€ 224.094,98

Risorse di personale dedicate

Il Piano 2023-2025 e gli interventi in esso previsti sono stati gestiti mediante collaborazione con enti di terzo settore per lo Sportello Abitare D+, alloggi housing sociale e Pronto Intervento; il governo e la programmazione dei servizi è stata garantita da risorse interne all'Ambito, senza figure ad hoc incaricate, salvo l'individuazione di un referente dell'ufficio alloggi del Comune di Dalmine per la costruzione dei Piani annuali e la gestione dell'avviso SAP, che a garantito un supporto fondamentale su tali aspetti.

Valutazione di sintesi e indicazioni per la programmazione futura

Dalla descrizione di quanto previsto nel Piano triennale dei servizi abitativi 2023-2025 e dalla sua concreta attuazione, anche in relazione agli indicatori previsti, si evidenzia un Piano effettivamente molto ambizioso nella sua concreta realizzabilità nel corso di un triennio; molti obiettivi sono stati realizzati, alcuni lo sono stati soltanto parzialmente, diversi quelli non realizzati.
In merito a quest'ultimi è importante sottolineare, innanzitutto, che molti di essi richiedono tempi, competenze, interlocuzioni, dedizione, ecc. oggi non disponibili nell'organizzazione dell'Ambito (o dell'Azienda), si pensi ai risultati attesi di "elaborazione di un documento di prospettiva sottoscritto dai diversi soggetti", alla "formulazione di linee guida da inserire nei PGT del Comuni" o la "definizione di modalità operative condivise di inserimento presso alloggi di proprietà dei diversi soggetti (chi, dove, con quali requisiti, accompagnamenti, ecc.)"; dall'altro non va sottaciuto il fatto che il periodo di durata del Piano ha coinciso con gli anni di costituzione e avvio dell'Azienda Speciale Consortile, che ha richiesto un impegno non indifferente, distogliendo quindi energie che avrebbero potuto essere dedicate maggiormente agli obiettivi previsti nel Piano.
Dall'altra parte i risultati raggiunti non sono stati secondari: il numero degli alloggi a disposizione delle fasce deboli (disabili e grave marginalità), grazie ai fondi PNRR, sono aumentati; è stato attivato il servizio di Pronto Intervento Sociale e si è consolidata la rete dell'housing sociale; è stato pubblicato almeno un avviso all'anno di assegnazione degli alloggi SAP; sono state redatte e socializzate le linee guida sugli sfratti; il lavoro con la proprietà, seppur inferiore alle attese, ha permesso l'avvio dell'interessante sperimentazione sul territorio dei Comuni di Stezzano, Azzano e Zanica; le risorse economiche complessivamente investite dai Comuni e dall'Ambito non sono state secondarie; e il tavolo abitare, dopo un periodo di inattività, nella seconda parte del 2025 ha rappresentato un luogo di progettazione interessante per le politiche future.
Una valutazione in "chiaro-scuro" va espressa in merito allo Sportello Abitare D+, dove a fronte di aspettative forse un po' eccessive, alcune azioni avrebbero potuto essere perseguite con maggiore intenzionalità (si veda tutto il possibile lavoro con i proprietari); mentre una criticità importante riguarda l'erogazione di contributi a sostegno dell'affitto: sebbene Comuni e Ambito, quando richiesto, hanno svolto i compiti attribuiti, non si può non evidenziare come le risorse statali e regionali assegnate siano drasticamente diminuite e azzerate nel 2025, togliendo ai Comuni e all'Ambito una leva importante per il sostegno all'abitare.

Le considerazioni di sintesi di cui sopra offrono alcuni spunti utili ai fini della futura programmazione, di metodo e di contenuto.
Riguardo al metodo, due aspetti: innanzitutto è opportuno prevedere pochi ma significativi obiettivi e su questi investire le risorse umane ed economiche disponibili; secondariamente riconoscere nel tavolo abitare il luogo privilegiato delle azioni strategiche dell'Ambito sulla tematica "casa".
Per quanto riguarda i contenuti, le valutazioni del primo Piano triennale suggeriscono di lavorare sulla riprogettazione dello Sportello Abitare D+, sulla prosecuzione del lavoro finalizzato ad aumentare l'offerta abitativa e quindi con i privati, sulla valorizzazione del patrimonio pubblico e sull'approfondimento dello strumento PGT.

2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

IL PROFILO SOCIO DEMOGRAFICO

L'Ambito Territoriale di Dalmine, per il quale è redatto il presente Piano, si compone di 17 Comuni. A differenza di altri territori provinciali i Comuni sono tutti di medie dimensioni (con popolazione compresa tra i 4.000 e i 23.000 abitanti), non essendo presenti piccoli Comuni. La popolazione complessiva dell'Ambito è di 149.125 abitanti (31.12.2025). Tutto il territorio dell'Ambito è collocato in pianura e si estende a sud-ovest del capoluogo di provincia, Bergamo.

Comune	*Popolazione 31.12.2017*	*Popolazione 31.12.2020*	*Popolazione 31.12.2022*	*Popolazione 31.12.2023*	*Popolazione 31.12.2024*	*Popolazione 31.12.2025*
Azzano San Paolo	7.617	7.522	7.617	7.616	7.630	7.772
Boltiere	6.102	6.178	6.230	6.229	6.243	6.178
Ciserano	5.696	5.399	5.521	5.663	5.743	5.833
Comun Nuovo	4.389	4.375	4.392	4.455	4.520	4.485
Curno	7.574	7.376	7.538	7.565	7.604	7.593
Dalmine	23.495	23.346	23.525	23.755	23.859	23.933
Lallio	4.111	4.123	4.173	4.178	4.245	4.263
Levate	3.780	3.683	3.727	3.721	3.730	3.744
Mozzo	7.418	7.331	7.335	7.293	7.258	7.274
Osio Sopra	5.276	5.229	5.245	5.202	5.240	5.209
Osio Sotto	12.475	12.472	12.654	12.724	12.801	12.885
Stezzano	13.112	13.243	13.491	13.645	13.705	13.854
Treviolo	10.870	10.730	10.812	10.826	10.848	10.895
Urgnano	9.908	9.801	10.025	10.076	10.125	10.183
Verdellino	7.569	7.469	7.560	7.642	7.723	7.913
Verdello	8.082	8.115	8.172	8.147	8.172	8.234
Zanica	8.700	8.595	8.731	8.714	8.773	8.877
Tot. Ambito Territoriale di Dalmine	146.173	144.987	146.748	147.451	148.219	149.125

Dopo il calo di popolazione registrato nel 2020, a seguito principalmente del processo di stabilizzazione della popolazione dell'Ambito (in coerenza anche al dato provinciale) già osservato precedentemente[1] e al devastante impatto della pandemia da Covid-19 (tutti i Comuni al 31.12.2020 hanno presentato una popolazione inferiore a quella del 31.12.2019), nel corso degli anni successivi c'è stato un processo di progressivo incremento della popolazione, seppur a ritmi più contenuti rispetto a quelli registrati prima del 2010, raggiungendo i 149.125 abitanti complessivi al 31.12.2025.

Nel periodo 2022-2025 si osserva un incremento in particolare nei Comuni di più ampie dimensioni (Dalmine, Osio Sotto, Stezzano, Urgnano), a fronte di alcuni Comuni che hanno ridotto la propria popolazione (Boltiere, Mozzo, Osio Sopra).

Il territorio continua a presentare una attrattività interessante, sia in termini stabili (la popolazione è passata in 22 anni da 126.083 a 149.125 abitanti: + 18,3%), sia in termini giornalieri/temporanei (pendolarismo/spostamenti) per motivi lavorativi (significativo numero di imprese di grandi dimensioni), commerciali (presenza dei parchi commerciali di Curno e Stezzano) e scolastici (polo scuole superiori e universitario a Dalmine).

Per illustrare il profilo demografico dell'area di riferimento dell'Azienda può essere utile fare riferimento ad alcuni indicatori di struttura demografica (in relazione agli ultimi dati disponibili: 01.01.2024[2]), intesi come generatori di domanda potenziale (cioè come dati che contengono in forma latente un bisogno che potrebbe

[1] A fronte di un trend di continua crescita della popolazione dell'Ambito fino al 2017 - si è passati dai 126.083 abitanti del 2003 (anno di avvio dei Piani di Zona) ai 137.603 del 2007, ai 143.382 del 2010, ai 145.467 del 2014, fino ai 146.173 di fine 2017 -, il trend di incremento ha teso a rallentare: già nel triennio 2011-2014 la popolazione era aumentata "soltanto" del 1,45% (a fronte di un incremento del 4,2% nel triennio 2007-2010), nel triennio 2015-2017 l'aumento è dello 0,5%. L'incremento si arresta ulteriormente nel 2018 (+0,25%) e nel 2019 (+0,26), e nel 2020 vi è per la prima volta una diminuzione del – 1,32%.

[2] Fonte ATS Bergamo: "Elementi conoscitivi relativi al contesto demografico e all'offerta e domanda in area sociosanitaria a supporto della programmazione locale – anno 2024"

non essere completamente emerso e quindi non completamente coperto dai servizi esistenti), analizzandone anche l'evoluzione nel tempo e quindi cogliere eventuali mutanti.

	Dalmine	ASST BG ovest	Provincia
Indice di vecchia[3]	155,2	152,7	172,7
Indice di invecchiamento[4]	20,8	21,03	22,5
Popolazione con età > 80 anni (%)	6,1	6,1	6,8
Indice di carico sociale o di dipendenza strutturale[5]	52,1	53,4	55,0
Popolazione 0-14 anni (%)	13,4	13,8	13,0
Indice di natalità[6]	6,8	7,0	6,6
Indice di crescita naturale[7]	- 2,0	- 2,2	- 3,0

I dati sopra riportati evidenziano in tutta la provincia una stabilizzazione dell'indice di carico sociale o dipendenza strutturale, inteso come percentuale di persone improduttive (minori e anziani), potenzialmente fruitici di maggiori servizi educativi e assistenziali, che corrisponde ad un leggero peggioramento in alcuni Ambiti e in un miglioramento in altri (stabile per l'Ambito di Dalmine). Tale stabilizzazione è però il risultato di due andamenti contrapposti e sempre più marcati: da un lato il forte aumento della popolazione anziana e quindi dell'indice di invecchiamento e dall'altro dalla riduzione generalizzata per tutti gli Ambiti della popolazione 0-14 anni (tra l'altro si nota in tutti gli Ambiti come la percentuale di riduzione della popolazione inferiore a 14 anni è superiore alla percentuale di aumento della popolazione anziana ultraottantenne). Tale dato è confermato anche per l'Ambito di Dalmine, anche se rimane uno degli Ambiti con un indice di carico sociale inferiore alla media provinciale. Su questa situazione incide un indice di vecchia, che negli anni aumenta costantemente e in modo significativo, anche se rimane al di sotto del dato medio provinciale di 17,5 punti, e una percentuale di popolazione giovanile che si mantiene leggermente più alta rispetto a quella di molti altri Ambiti, ma in continua riduzione.

Il tasso di natalità sembra mantenersi sui livelli degli anni scorsi, ma l'indice di crescita naturale registra un valore negativo di -2,0, anche se al di sotto della media provinciale.

Gli indicatori confermano il trend già evidenziato nei trienni scorsi e cioè che l'Ambito di Dalmine ha nel complesso una popolazione leggermente più giovane di quella provinciale, ma dentro un quadro per cui il numero delle persone anziane aumenta costantemente (20,8% le persone > 65 anni e 6,1% gli ultraottantenni), mentre le nuove generazioni diminuiscono anche in modo significativo.

Se è confermata come già evidenziato nei precedenti Piani di Zona, una spinta potenziale nell'Ambito di Dalmine a favore di servizi per minori e famiglie superiore alla media provinciale, sempre più aumentano le persone anziane, il cui carico sociale e quindi i bisogni tendono ad essere sempre più significativi.

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

La popolazione immigrata risulta nell'Ambito di Dalmine in linea con il dato provinciale (10,9%).

Si conferma il dato di profonde differenze tra i diversi Comuni dell'Ambito di Dalmine: dai Comuni di Mozzo e Treviolo con le più basse percentuali di stranieri, pari al 6,2%, al Comune di Verdellino con una percentuale del 24,8% (era il 23,4% nel 2020). In generale, come risaputo, i Comuni che presentano le percentuali maggiori sono i Comuni che fanno riferimento all'area di Zingonia (Verdellino 24,8%, Ciserano 16,0%, Verdello 15,7%, Osio Sotto 12,3%), tutti con un lieve incremento rispetto al triennio scorso.

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

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

[4] Corrisponde alla popolazione >= 65 anni in rapporto alla popolazione totale.

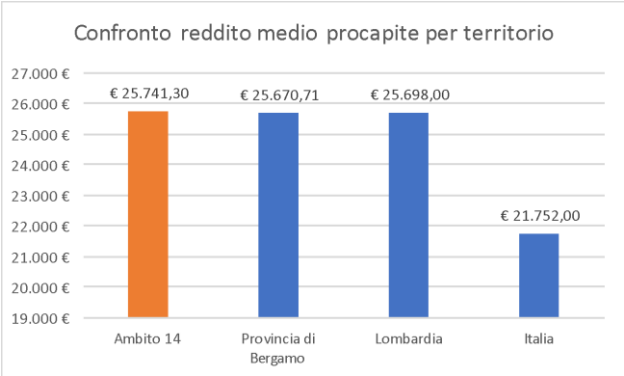
[5] Corrisponde al numero di individui non ancora o non più in età lavorativa (pop. 0-14 anni + pop. >= 65 anni) rispetto agli individui in età lavorativa (15-64 anni). E' un indicatore delle generazioni improduttive

[6] Nati vivi rispetto alla popolazione totale.

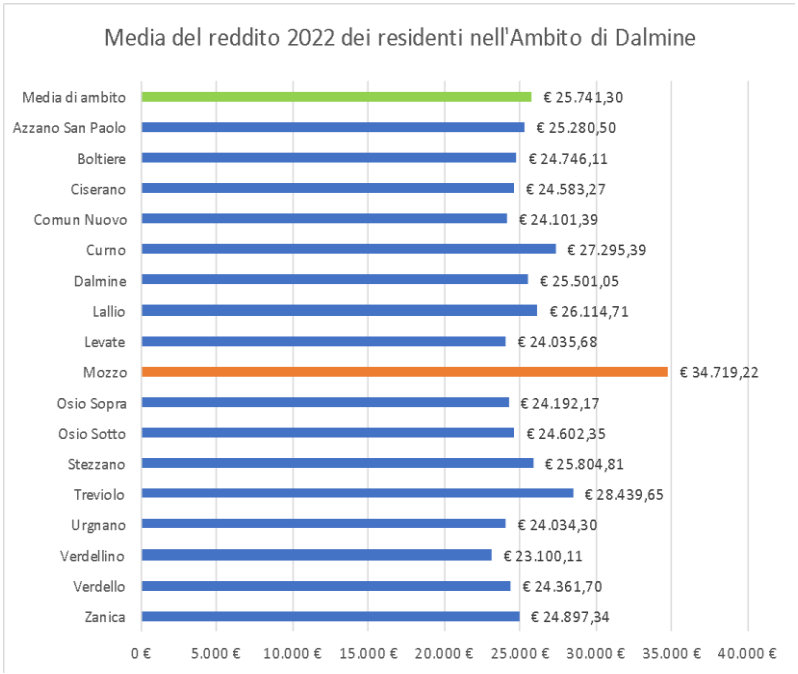
[7] Indice di natalità – indice di mortalità

LA CONDIZIONE REDDITUALE[8]

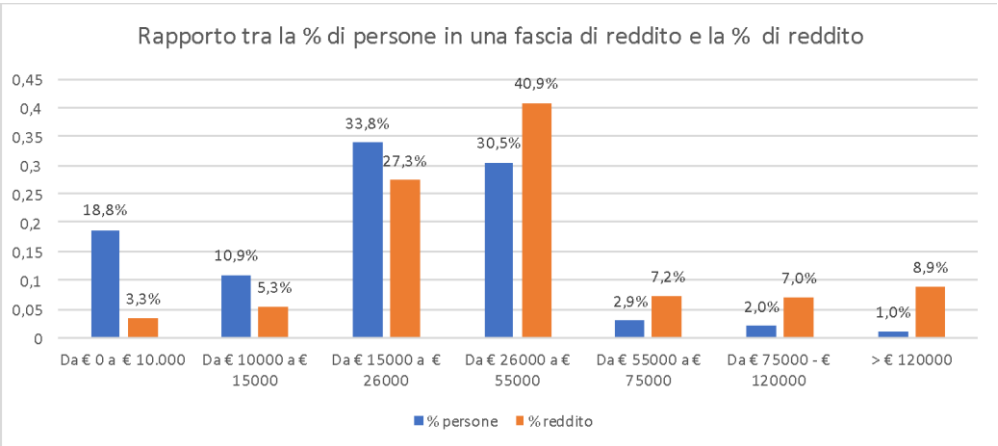
Dall'analisi dei dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze sulle statistiche fiscali anno 2022, riportati nella tabella, emerge che l'Ambito di Dalmine presenta un reddito medio pari a 25.741,30 euro, più alto della media provinciale, regionale e nazionale.



La distribuzione del reddito non è uniforme dal punto di vista geografico. I Comuni attorno alla Città di Bergamo presentano dei redditi mediamente più alti rispetto ad agli altri Comuni.

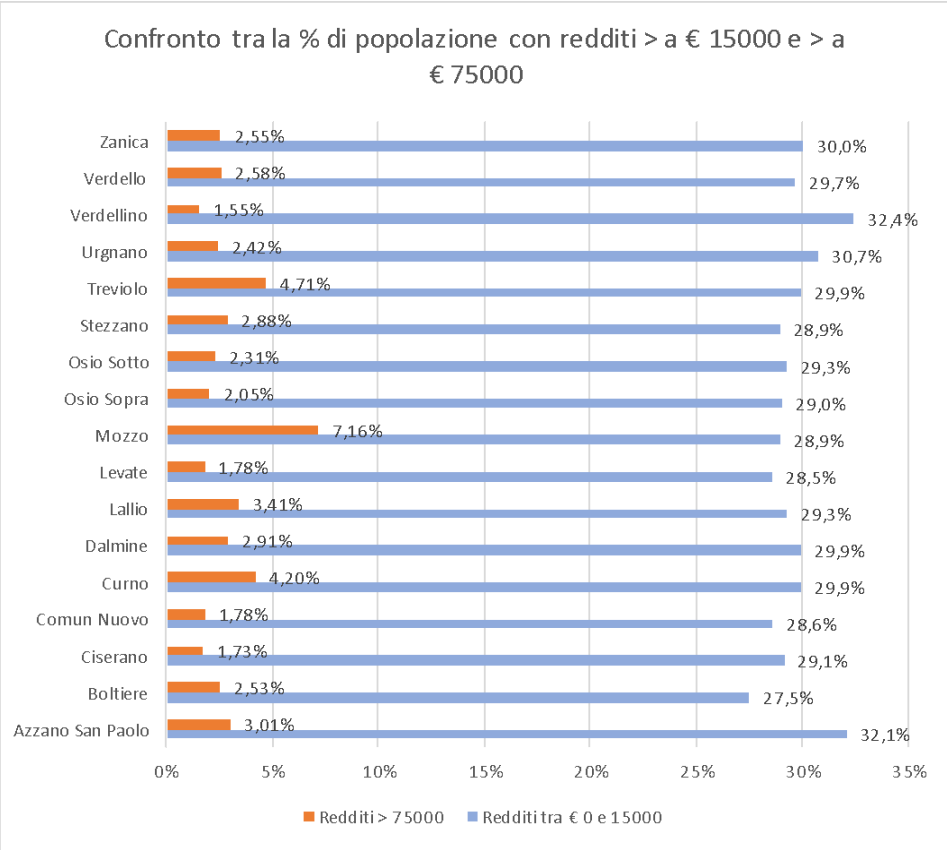


La distribuzione del reddito tra la popolazione non è, come prevedibile, omogenea, con una maggior concentrazione di persone nelle fasce di reddito più basse.



[8] Dati e analisi estratti dal Piano di Zona 2025-2027

Se sommiamo la percentuale della popolazione residente con redditi bassi (fino a € 15.000) e redditi alti (oltre i € 75.000) è possibile vedere dove verosimilmente si concentra la vulnerabilità economica. Il Comune di Verdellino è quello con la fetta più alta di popolazione meno abbiente: 32,5% e con la percentuale più bassa di popolazione più ricca (1,55%). All'opposto Mozzo ha la maggior concentrazione di persone abbienti (7,16%), ma la percentuale più bassa di popolazione più vulnerabile spetta al Comune di Boltiere (27,5%).



Questo dato mette in evidenza dove il territorio dell'Ambito di Dalmine presenti, stante il livello più alto di reddito medio pro-capite, una condizione di vulnerabilità sociale e materiale.

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

Reddito di cittadinanza/Assegno di Inclusione:

	Nuclei famigliari presi in carico	Destinatari (persone) prese in carico	Destinatari (persone) per interventi				
			Servizi socio-educativi	Orientamento consulenza, informazione	Formazione per il lavoro	Supporto gestione economica	Supporto (salute)
2021	630	1025	630	223	63	44	36
2022	287	451	287	112	29	12	11
2023	279	374	279	289	92	183	157
2024	344	678	262	190	78	170	243
2025	407	812	211	178	89	192	238
TOT.	1947	3340	1669	992	351	601	685

Sono ulteriori indicatori di bisogno il numero di contributi statali per buono spesa "Carta dedicata a te":
anno 2023: n.1.660 beneficiari
anno 2024: n.1.716 beneficiari
anno 2025: n.1.176 beneficiari (dato di 13 Comuni)

Assistenza economica generica: nei Comuni dell'Ambito di Dalmine nel 2024 sono state n.758 le persone beneficiarie di un intervento di assistenza economica generica o di sostegno al pagamento dei canoni di locazione e utenze. Si tratta di numero di persone non indifferente, che ha goduto di un sostegno economico

finanziato con risorse comunali nella misura complessiva di 397.126,92 nell'anno (nel 2022 l'importo era stato di € 362.000,00), a cui si aggiungono poi i contributi statali per le famiglie numerose con tre figli minori e assegno maternità.

IL MERCATO DEL LAVORO[9]

Da un'analisi sull'occupazione tratta dall'*Osservatorio Mercato del lavoro - Settore Sviluppo della Provincia di Bergamo aggiornato al 2023* si evidenzia un aumento dell'occupazione per il terzo anno consecutivo, dopo il calo del 2020 dovuto alla pandemia, con tendenza in lenta decelerazione nella seconda metà del 2023.

				Var %	
	Assunzioni	Cessazioni	Saldo	Assunz.	Cessaz.
2018	123.155	112.707	10.448		
2019	114.751	107.839	6.912	-6,8	-4,3
2020	87.652	88.351	-699	-23,6	-18,1
2021	117.509	105.892	11.617	34,1	19,9
2022	133.302	125.735	7.567	13,4	18,7
2023	128.572	122.084	6.488	-3,5	-2,9

Il rapporto evidenzia inoltre nel 2023:

- un aumento dei contratti a tempo indeterminato, grazie alle stabilizzazioni. Tuttavia i contratti di apprendistato nel 2023 (n. 7501), benché superiori al dato del 2018 (n. 7006) rispetto al 2022 (n. 8059) evidenziano un calo del 14%, anche se le trasformazioni in contratti rispetto al 2018 si sono più che raddoppiate (257%) e rispetto al 2022 cresciute del 18,4%;
- una diminuzione nel 2023 dei contratti a tempo determinato (- 0,5% rispetto al 2022 ma un + 10,2% rispetto al 2018) ma un aumento del 4% rispetto al 2022, e del 44,1% al 2018 delle trasformazioni. La spiegazione di tale fenomeno sembrerebbe dipendere dalle difficoltà di reperimento del personale che spingono le trasformazioni a tempo indeterminato ai massimi livelli (+3,3% rispetto al 2022 e + 20,8% rispetto al 2019)
- una crescita rispetto al 2022 delle assunzioni relative a professioni qualificate e tecniche (in media un 6,6%) e un calo di quelle operaie (-10,6%) e non qualificate (-5,8%)
- una frenata rispetto al 2022 delle assunzioni full time (-5,7%) anche se si collocano sempre su livelli alti nel confronto storico (+10,9% sul 2019) e un rafforzamento del part time che nel saldo occupazionale annuale aumenta del 53,4% rispetto al 2022
- aumenta leggermente la quota femminile sul saldo occupazionale +0,3 rispetto al 2022, in particolare nella fascia di età più alta (56-64) + 11,4% e quella giovanile
- l'importanza dell'incidenza della popolazione straniera: nel saldo occupazionale costituiscono il 52,1% degli occupati (nel 2022 costituivano il 56%). Sempre nel 2023 coprono il 48,3% delle assunzioni nelle costruzioni, il 48,8% nella logistica. Gli stranieri costituiscono il 55,6% delle assunzioni non qualificate, e il 46% di operai non specializzati

Per quanto riguarda la forza di lavoro, i dati forniti da Provincia di Bergamo aggiornati al 2022 contano 506mila persone attive (occupate o in cerca di occupazione) pari al 70% della popolazione in età attiva, valori in progressivo avvicinamento al dato medio della Lombardia (71,7), a metà strada tra la media nazionale (65,5) e quella europea (74,5).

La partecipazione al lavoro risulta in aumento a Bergamo rispetto agli anni precedenti sia per gli uomini (78,9%, come in Lombardia e poco al di sotto del dato UE) che per le donne (al 60,7%, tasso di attività nettamente inferiore al dato regionale e alla media europea). Nel 2022 l'occupazione a Bergamo cresce a un

[9] Dati e analisi estratti dal Piano di Zona 2025-2027

ritmo superiore alla media nazionale e regionale e riporta lo stock degli occupati2 (489mila) al di sopra dei livelli pre-Covid.

Il tasso di occupazione, cioè il rapporto tra occupati e popolazione tra i 15 e i 64 anni di età, è in provincia di Bergamo nel 2022 pari al 67,6%, due punti percentuali in più sul 2021. Negli ultimi anni si riduce progressivamente il divario con il dato lombardo mentre resta ampio il vantaggio sul dato nazionale (60,1) e la distanza da quello medio europeo (69,9).

Il tasso di occupazione maschile a Bergamo (77%) è superiore a quello lombardo (75,8) ed europeo (74,8). Ben diverso il dato femminile in provincia (57,8%), rispetto a Lombardia (60,4) e Unione Europea (65%). A Bergamo il differenziale dei tassi di occupazione femminili rispetto a quelli maschili è pari nel 2022 a -19,2 punti percentuali, con un divario più ampio rispetto a Italia (-18,1 p.p), Lombardia (-15,4) e Unione Europea (-9,8).

Il tasso di disoccupazione (in % sulle forze lavoro) è nel 2022 al 3,4% (il sesto più basso tra le province italiane), al 2,4% per gli uomini e al 4,8% per le donne. Le non forze di lavoro, cioè gli inattivi tra i 15 e i 64 anno di età, dopo l'eccezionale aumento nel corso della pandemia del 2020 dovuto anche all'ampio ricorso alla Cassa integrazione guadagni, si sono ridotti nel 2022 a 213mila con una netta contrazione sull'anno precedente.

Rispetto ai giovani NEET il tasso provinciale che nel 2021 era al 16,3%, oltre due punti in meno sul 2020, si è ulteriormente abbassato al 12,9%. L'incidenza dei Neet maschi (9,6%) è inferiore alla media europea, mentre tra le giovani donne il dato provinciale (16,3%) è vicino a quello regionale e di oltre tre punti superiore al dato UE.

Accanto ai dati sulla disoccupazione a livello provinciale ulteriori indicatori di bisogno possono essere rappresentati dal numero di soggetti che hanno utilizzato le opportunità messe in capo dall'Ambito Territoriale in questi ultimi anni. Il riferimento in particolare è all'Equipe Inserimenti lavorativi per lo svantaggio certificato, il Progetto Lavoro di sostegno all'occupabilità e il progetto WOW (Women On Work), avviato nel maggio del 2023, con l'obiettivo di migliorare l'occupabilità e le condizioni economiche di donne assenti dal mercato del lavoro.

EIL:

	2023	2024	2025
N. persone in carico	91	73	99
N. tirocini attivati	18	16	16
N. assunzioni effettuate	23	10	13

Il progetto WOW (Women On Work) si è avvalso di un esteso partenariato, e coinvolge tutti i 4 ambiti del distretto Bergamo Ovest. Per l'Ambito di Dalmine nel triennio:

- sono state raccolte n.41 segnalazioni di donne (con età compresa tra i 18 e i 49 anni) da parte dei Comuni dell'Ambito
- n.22 donne hanno aderito al progetto e sono state accompagnate con attività di tutoring, servizi al lavoro, attività di tirocinio e formazione (in collaborazione con programma G.O.L. a cura dei CPI di Bergamo e Treviglio)

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi del mercato immobiliare nell'Ambito di Dalmine costituisce uno dei pilastri del quadro conoscitivo del Piano, poiché consente di misurare in termini concreti il livello di accessibilità dell'abitare per la popolazione residente e per i nuclei che si insediano temporaneamente sul territorio. Il periodo 2023-2025 evidenzia una dinamica di crescita sia nel segmento della compravendita sia, con maggiore intensità, in quello delle locazioni. Se nel triennio precedente (2020-2022) il mercato della proprietà si era mosso in una condizione di quasi-stabilità, i dati più recenti confermano un cambio di passo: i valori di vendita sono passati da 1.471 €/mq nel 2023 a 1.584 €/mq nel 2024 e 1.677 €/mq nel 2025, mentre i canoni di affitto hanno registrato un incremento continuo e marcato, accentuando la divaricazione tra i costi. Questa evoluzione genera una 'doppia morsa' sulla domanda abitativa locale: l'aumento dei prezzi di vendita riduce l'accessibilità alla proprietà per i nuclei familiari fragili, mentre la crescita degli affitti erode il potere

d'acquisto per chi resta nel mercato locativo. Tale pressione sociale rafforza la necessità di interventi programmatori mirati, come emerge dall'analisi territoriale dei valori medi di mercato riportati nella Tabella 1, di cui sotto.

Evoluzione storica dei costi

Le tabelle seguenti riprendono e integrano quelle riportate nel precedente Piano, mantenendone l'impostazione e aggiornandole con i dati 2023, 2024 e 2025, così da restituire una serie storica più completa e maggiormente utile ai fini programmatori.

Tabella A: Andamento del costo medio di compravendita nella provincia di Bergamo (€/mq)

Anno	*2014*	*2015*	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*
€/mq	1.701	1.657	1.627	1.548	1.403	1.458	1.454	1.445	1.466	1.471	1.584	1.677

Tabella A: Andamento del costo medio di locazione nella provincia di Bergamo (€/mq/mese)

Anno	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*
€/mq	7,70	7,90	8,10	8,60	8,87	9,02	9,70	10,19	10,99

Le tabelle A e B riportano una serie storica provinciale costruita con finalità descrittive e programmatorie, utile a leggere l'evoluzione del mercato residenziale bergamasco entro cui si colloca l'Ambito di Dalmine. Per gli anni fino al 2022 sono stati mantenuti i valori già assunti nel precedente Piano triennale; per il triennio 2023-2025 la serie è stata aggiornata utilizzando dati reali di mercato riferiti alla provincia di Bergamo, desunti dagli osservatori dei prezzi immobiliari che pubblicano l'andamento mensile delle quotazioni richieste in vendita e in affitto. In particolare, per il 2023 è stato mantenuto il valore di riferimento già richiamato nel precedente documento, mentre per il 2024 e il 2025 sono stati assunti i valori effettivi provinciali che emergono dalle rilevazioni di mercato pubblicate per la provincia di Bergamo e utilizzati come quadro di sfondo per l'analisi di Ambito.

La lettura congiunta delle due serie restituisce un'indicazione molto netta. Dopo la fase di flessione della compravendita sino al 2018, i valori di vendita hanno mostrato una moderata ripresa e nel biennio 2024-2025 registrano un incremento più evidente (da 1.584 €/mq a 1.677 €/mq). Ancora più marcata è la dinamica della locazione (da 9,70 €/mq/mese nel 2023 a 10,99 €/mq/mese nel 2025), che conferma l'affitto come segmento di maggiore tensione. Questo andamento assume particolare rilievo se letto alla luce della composizione della domanda abitativa osservata dai servizi sociali, dai bandi SAP, dalle misure di sostegno alla locazione e dagli accessi allo Sportello Abitare D+. Una quota crescente dei nuclei in difficoltà non è infatti priva di qualsiasi reddito, ma dispone di entrate discontinue, basse o fragili, insufficienti a sostenere canoni di mercato sempre più elevati. In tale prospettiva, il rafforzamento del mercato locativo non rappresenta soltanto un dato economico, ma un indicatore diretto di vulnerabilità sociale diffusa.

Analisi territoriale dei 17 Comuni dell'Ambito

A fronte del valore medio provinciale, il territorio dell'Ambito presenta una marcata articolazione interna, che riflette posizionamenti molto differenti dei Comuni sia rispetto alla prossimità con il capoluogo sia rispetto alla dotazione di servizi, infrastrutture, poli commerciali, ospedalieri e universitari. Il precedente Piano aveva già osservato che i Comuni della cintura di Bergamo - Azzano San Paolo, Curno, Lallio, Mozzo, Stezzano e Treviolo - presentavano valori di vendita superiori alla media provinciale, mentre i Comuni dell'area Zingonia e della pianura meridionale evidenziavano valori inferiori. L'aggiornamento 2026 conferma questa polarizzazione, ma mette in evidenza anche un secondo fenomeno: prezzi di vendita più bassi non coincidono necessariamente con una reale accessibilità del mercato locativo. Per evitare equivoci interpretativi, è opportuno precisare in modo esplicito la natura dei dati riportati nella tabella seguente. I valori qui utilizzati non coincidono con le quotazioni OMI in senso stretto, cioè con i valori minimi e massimi di natura statistico-fiscale pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per singola zona omogenea, che hanno finalità di supporto estimativo e tributario. La tabella riporta invece valori medi di mercato riferiti al comparto residenziale ordinario dei singoli Comuni dell'Ambito, costruiti come stime sintetiche dei prezzi medi richiesti

sul mercato locale della compravendita e della locazione, utili a rappresentare il costo effettivamente percepito dalle famiglie e dai nuclei che cercano casa. In termini metodologici, i dati fanno quindi riferimento a valori medi di mercato e non a quotazioni catastali o fiscali. Essi sono stati costruiti attraverso una procedura di stima sintetica a fini programmatori, più precisamente, i valori di tabella non derivano da una estrazione diretta e meccanica di una singola banca dati, ma da una elaborazione comparativa che assume come baseline i dati storici dell'Ambito già presenti nel piano precedente e li aggiorna alla luce delle dinamiche recenti del mercato residenziale, mantenendo coerenza interna tra i diversi Comuni e tra la serie storica provinciale e il posizionamento relativo dei singoli contesti locali. Il dato di vendita esprime quindi una stima del valore medio richiesto sul mercato residenziale ordinario comunale; il dato di locazione esprime una stima del canone medio richiesto per abitazioni ordinarie sul mercato privato locale. In entrambi i casi, l'obiettivo è descrivere quale ordine di grandezza debba affrontare concretamente un nucleo familiare che cerca casa nell'Ambito.
Per questa ragione la tabella deve essere letta come uno strumento descrittivo-programmatorio finalizzato a cogliere il posizionamento relativo dei Comuni e la tensione del mercato locale, e non come una riproduzione puntuale della banca dati OMI. La scelta metodologica di utilizzare valori medi di mercato è stata adottata proprio perché il Piano ha la funzione di rappresentare la sostenibilità reale dell'accesso all'abitazione; i valori OMI ufficiali possono risultare sensibilmente più bassi dei prezzi medi effettivamente domandati sul mercato, soprattutto nei contesti in cui le quotazioni fiscali si riferiscono a classi edilizie standard e a intervalli min-max di zona, mentre la realtà di mercato incorpora qualità del costruito, stato manutentivo, prossimità ai servizi, caratteristiche del taglio abitativo e pressione della domanda.

Di seguito si riporta pertanto la tabella aggiornata, da mantenere nel testo come quadro comparativo dei valori medi di mercato dei 17 Comuni dell'Ambito.

Tabella 1: Valori medi di mercato del comparto residenziale nei Comuni dell'Ambito (Aggiornamento 2026)

Dati riferiti a valori medi di mercato della compravendita e della locazione residenziale;

Comune	*Vendita Media (€/mq)*	*Affitto Medio (€/mq/mese)*
Azzano San Paolo	2.050	9,80
Boltiere	1.480	9,30
Ciserano	1.310	8,50
Comun Nuovo	1.760	8,80
Curno	1.810	9,20
Dalmine	1.510	10,10
Lallio	1.730	8,60
Levate	1.480	8,00
Mozzo	2.150	9,40
Osio Sopra	1.690	8,90
Osio Sotto	1.610	10,20
Stezzano	1.900	9,50
Treviolo	2.220	10,80
Urgnano	1.420	8,20
Verdellino	1.250	7,10
Verdello	1.380	8,20
Zanica	1.620	9,70

L'interpretazione della tabella evidenzia una forte polarizzazione territoriale. I Comuni collocati nella fascia più prossima a Bergamo presentano quotazioni di compravendita sensibilmente più elevate, coerenti con la maggiore attrattività localizzativa, la presenza di servizi e la qualità percepita del contesto urbano. Tuttavia, il dato più rilevante ai fini della programmazione abitativa non riguarda solo il livello assoluto dei prezzi di acquisto, ma la relazione tra acquisto e affitto. In diversi Comuni, infatti, si registra una sostanziale coerenza

tra valori di compravendita e locazione: Treviolo, ad esempio, si colloca in fascia alta per entrambi gli indicatori, mentre Ciserano, Urgnano, Verdellino e Verdello presentano valori inferiori alla media in entrambe le dimensioni. In altri casi, invece, emerge una netta asimmetria: a fronte di prezzi di vendita medi o contenuti, i canoni di locazione si collocano su livelli elevati o molto elevati, come accade in particolare a Dalmine, Osio Sotto e Zanica. Questa divergenza è estremamente significativa, perché segnala che la pressione sugli affitti non dipende solo dal pregio immobiliare dei luoghi, ma anche dalla presenza di funzioni territoriali che generano domanda abitativa temporanea e flussi di popolazione non residenti.

Riflessione analitica: l'asimmetria tra acquisto e locazione

Nei Comuni di Dalmine, Osio Sotto e, in parte, Zanica, il rapporto tra valori di vendita e valori di locazione evidenzia una specifica tensione del mercato, già osservata nel precedente Piano e oggi ulteriormente rafforzata. A Dalmine incide in modo evidente la presenza del Polo Universitario, che attrae studenti fuori sede e alimenta una domanda di alloggi temporanei e di piccoli tagli abitativi. A Osio Sotto pesa la funzione di centralità socio-sanitaria connessa all'Ospedale di Zingonia, che genera esigenze abitative di breve o medio periodo da parte di lavoratori, familiari, caregiver e utenza in transizione. A Zanica e in altri Comuni sede di servizi di Distretto, si osserva una dinamica simile, sebbene meno intensa, legata alla concentrazione di servizi e funzioni di prossimità. Tale fenomeno ha almeno tre implicazioni programmatiche. In primo luogo, sottrae progressivamente offerta al mercato residenziale ordinario, perché una quota degli alloggi disponibili viene assorbita da usi temporanei o da segmenti di domanda più solvibili. In secondo luogo, contribuisce ad aumentare i canoni anche nei Comuni che, dal punto di vista dei prezzi di vendita, non appartengono alle fasce più pregiate del mercato. In terzo luogo, allarga la cosiddetta “fascia grigia”, vale a dire quell'insieme di nuclei che non rientrano nei requisiti o nelle priorità di accesso ai SAP ma che non riescono comunque a sostenere canoni di mercato superiori ai 9-10 euro/mq/mese. La fascia grigia costituisce oggi una delle principali questioni irrisolte del sistema abitativo locale. Essa comprende famiglie monoreddito, nuclei separati, giovani adulti in ingresso nel mercato del lavoro, lavoratori a termine, nuclei stranieri con redditi da lavoro bassi ma stabili, famiglie con minori che non presentano condizioni di grave marginalità ma si trovano costantemente esposte al rischio di morosità, arretramento o perdita dell'alloggio. È proprio per questa componente che il Piano deve rafforzare strumenti di intermediazione sociale, canoni calmierati, sostegni mirati e dispositivi di accompagnamento alla gestione abitativa. In tale quadro, la dinamica 2023-2025 dei costi conferma che la criticità principale del prossimo triennio non riguarda tanto la sola tenuta del mercato della proprietà, che pure torna a crescere, quanto soprattutto la sostenibilità del mercato locativo, che aumenta con maggiore intensità e continuità. Se non verranno attivate misure specifiche di ampliamento dell'offerta accessibile, di valorizzazione del patrimonio sfitto e di accompagnamento dei nuclei più fragili, il rischio è quello di una progressiva espulsione dal mercato privato di una quota crescente di popolazione che, pur non essendo in condizioni di indigenza estrema, non dispone di strumenti adeguati per accedere stabilmente a un alloggio.

ATRRATTIVITA’ DEL TERRITORIO

L'Ambito di Dalmine, come già accennato, continua a presentare una significativa attrattività territoriale, che si esprime sia in termini di insediamento stabile sia in termini di mobilità temporanea per motivi di studio, lavoro, accesso ai servizi e fruizione di funzioni urbane di scala sovracomunale. Il Piano 2023-2025 aveva già rilevato che la popolazione dell'Ambito era cresciuta in quindici anni da 126.083 a 144.987 abitanti e che ben 13 Comuni su 17 si collocavano nelle fasce alta o medio-alta dell'indice di attrazione relativo agli spostamenti in entrata per studio e lavoro. Sebbene la crescita demografica abbia mostrato una fase di stabilizzazione, il territorio mantiene quindi una forte capacità attrattiva, che costituisce insieme una risorsa e un fattore di pressione sul sistema abitativo. La nozione di attrattività, ai fini del Piano, non va intesa soltanto come indicatore di dinamismo territoriale, ma come variabile che incide direttamente sulla domanda di alloggi, soprattutto in locazione. Più un territorio attrae studenti, lavoratori, persone in cura, famiglie in mobilità o nuclei temporaneamente presenti per ragioni economiche e sociali, più cresce la competizione per l'accesso a un'offerta abitativa che, se non accompagnata da adeguate politiche pubbliche, tende a orientarsi verso i segmenti più remunerativi del mercato.

I motori dell'attrattività

Il primo e più evidente motore dell'attrattività dell'Ambito è rappresentato dal Polo Universitario di Dalmine. La presenza della sede di Ingegneria dell'Università degli Studi di Bergamo determina un flusso consistente di studenti, una parte significativa dei quali è costituita da pendolari giornalieri, ma una quota non trascurabile proviene da fuori provincia e manifesta esigenze residenziali dirette. Già nel precedente triennio tale pressione aveva giustificato la realizzazione della Casa dello Studente con 30 alloggi; tuttavia, si sottolineava che tale dotazione è oggi strutturalmente insufficiente rispetto alla domanda e che l'ampliamento programmato dell'offerta universitaria nel triennio 2026-2028 è destinato ad aumentare ulteriormente il fabbisogno di posti letto e di soluzioni abitative dedicate.

Il secondo fattore di attrattività è connesso allo sviluppo commerciale e logistico dell'area. I parchi commerciali di Curno e Stezzano, insieme all'intero indotto produttivo e logistico che insiste lungo l'asse dell'A4, generano flussi costanti di lavoratori e pendolari, oltre a una domanda di residenzialità leggera o flessibile che tende a ricercare alloggi in locazione vicini ai poli di lavoro e ben connessi alle principali infrastrutture. Tale domanda, pur non sempre visibile nelle graduatorie pubbliche, incide sul mercato privato e contribuisce a rafforzare la tensione sui canoni.

Il terzo fattore è la presenza di servizi sanitari e socio-sanitari di rango sovracomunale. L'Ospedale di Zingonia, localizzato a Osio Sotto, insieme alle sedi distrettuali e ai presidi socio-sanitari presenti nell'Ambito, costituisce un forte attrattore di mobilità quotidiana e temporanea, generando una domanda di alloggi per lavoratori, familiari, caregiver e utenza fragile che necessita di soluzioni di prossimità. In prospettiva, ciò rafforza la necessità di sviluppare non soltanto il mercato ordinario, ma anche un'offerta differenziata di alloggi di supporto, alloggi protetti, soluzioni transitorie e percorsi di accompagnamento per persone con fragilità sanitarie e sociali.

Implicazioni per il sistema abitativo

L'attrattività territoriale produce effetti differenziati a seconda dei segmenti di domanda coinvolti. Da un lato, essa rappresenta un indicatore positivo di vitalità economica, presenza di servizi, opportunità formative e capacità del territorio di generare flussi e relazioni. Dall'altro lato, in assenza di una governance dell'offerta abitativa, rischia di trasformarsi in un fattore di squilibrio, perché la domanda temporanea o più solvibile può assorbire l'offerta disponibile, sottraendola ai residenti stabili e ai nuclei con minore capacità contrattuale.

Questo aspetto è particolarmente evidente a Dalmine, dove l'attrattività universitaria può determinare una sorta di cannibalizzazione del mercato della locazione a danno delle famiglie residenti. Se una quota crescente dell'offerta viene orientata verso studenti o lavoratori temporanei, il rischio è che i piccoli e medi alloggi a canone moderato diventino sempre meno disponibili per coppie giovani, nuclei in transizione, famiglie monoparentali o lavoratori con reddito medio-basso. L'attrattività, in altre parole, tende a produrre concorrenza interna tra diversi bisogni abitativi, e proprio per questo deve essere governata con strumenti specifici.

Anche l'area di Zingonia va letta in questa chiave, sebbene con caratteristiche differenti. Qui la pressione non dipende tanto da una domanda universitaria, quanto da una combinazione di funzioni sanitarie, presenza di popolazione straniera, livelli reddituali inferiori alla media d'Ambito e maggiore fragilità dei rapporti locativi.

Alcuni spunti

Alla luce di questi elementi, l'attrattività del territorio non può essere affrontata solo come dato descrittivo, ma deve tradursi in precise linee di programmazione. In primo luogo, appare opportuno avviare tavoli di co-progettazione con il mondo universitario, i Comuni interessati e gli attori economici del territorio, al fine di stimare con maggiore puntualità l'evoluzione della domanda abitativa temporanea e individuare forme di risposta che non scarichino integralmente sul mercato privato gli effetti dell'espansione delle funzioni territoriali.

In secondo luogo, occorre potenziare l'offerta di housing sociale e di abitare temporaneo con destinazioni mirate, in modo da differenziare le risposte e ridurre la competizione tra studenti, lavoratori in mobilità, nuclei fragili e famiglie residenti.

In terzo luogo, l'attrattività deve essere collegata alla pianificazione urbanistica. Il documento di lavoro evidenzia opportunamente che solo alcuni Comuni dispongono oggi di norme specifiche nei PGT in materia

di edilizia sociale, mentre nessuno prevede in modo sistematico ambiti di trasformazione con vincoli di cessione gratuita o quote destinate a SAP/SAS. Per il triennio 2026-2028 diventa quindi essenziale promuovere linee guida condivise per l'aggiornamento dei PGT, introducendo strumenti omogenei di incentivazione volumetrica, riduzione degli oneri e possibili quote di edilizia sociale negli interventi di trasformazione.

Infine, l'attrattività del territorio richiede una lettura integrata con i profili di fragilità già emersi nel precedente Piano: aumento delle persone sole, invecchiamento progressivo, presenza di persone con disabilità, nuclei stranieri con minori risorse, famiglie monoreddito e situazioni di separazione o ricomposizione familiare. Senza questa integrazione, il rischio è di considerare la pressione abitativa come un mero effetto di mercato, trascurando invece la sua natura profondamente sociale e relazionale.

SPUNTI/INDICAZIONI PER LA FUTURA PROGRAMMAZIONE

Il Piano 2026-2028 conferma le priorità del precedente triennio, potenziandole: garanzie d'Ambito con assicurazioni contro morosità per incentivare i privati; mediazione sociale tramite Sportello Abitare D+ evoluto in Agenzia per il matching domanda-offerta; incentivi alla rimessa in uso (contributi caparra, sgravi fiscali locali); integrazione con PGT comunali per vincoli su trasformazioni.

In conclusione, i dati ISTAT 2023 consolidano la traiettoria del Piano precedente, trasformando il paradosso sfitto/fabbisogno in opportunità strategica: da meri numeri a politica attiva per l'accessibilità abitativa, senza espansione territoriale.

L'analisi del mercato immobiliare giustifica e rafforza l'obiettivo di aumentare l'offerta per la fascia grigia e di promuovere il canone concordato attraverso uno strumento stabile di intermediazione. L'analisi dell'attrattività territoriale conferma la necessità di una governance capace di mettere in relazione università, lavoro, servizi, urbanistica e housing sociale. L'analisi degli alloggi sfitti, infine, fornisce la base conoscitiva per rendere prioritarie le azioni di recupero degli alloggi SAP fermi, di presidio dell'area Zingonia, di consolidamento dello Sportello Abitare D e di costruzione di rapporti strutturati con il mondo della proprietà privata. Sotto questo profilo, il nuovo Piano può essere letto come il passaggio da una fase essenzialmente esplorativa a una fase di maggiore istituzionalizzazione delle politiche dell'abitare. Il Tavolo di Ambito sull'Abitare, il consolidamento dello Sportello Abitare D, la ricerca di una più proficua collaborazione con ALER, le linee guida condivise per i PGT, l'attenzione dedicata all'area Zingonia, la continuità dei progetti PNRR e la strutturazione dei dispositivi di sostegno all'affitto e di gestione delle situazioni di sfratto non sono azioni isolate, ma componenti di una stessa architettura programmatoria. La parte conoscitiva qui integrata serve precisamente a sostenere questa architettura, fornendo basi analitiche più solide, una narrazione più coerente del contesto e un collegamento più esplicito tra dati, criticità e scelte di policy

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

LA DOMANDA ABITATIVA

La grave crisi economica che ha coinvolto gli anni scorsi il nostro paese, unitamente poi all'emergenza sanitaria, ha avuto ripercussioni importanti sulla tematica casa. Si osserva l'emergere di una diversificata domanda di alloggio da parte di una pluralità di soggetti che vanno oltre i tradizionali utenti dei servizi sociali. Si tratta di un insieme di persone e famiglie per le quali mantenere una propria abitazione risulta sempre più difficile, ad esempio per uno dei seguenti motivi:

· Impossibilità a mantenere in essere la propria proprietà immobiliare perché le mutate condizioni economiche e finanziarie della famiglia (perdita del lavoro, situazioni di cassa integrazione o simili, crisi dell'attività artigiana o commerciale condotta direttamente, ecc.) portano a non avere più le risorse necessarie al rimborso delle rate del mutuo contratto in sede di acquisto della propria abitazione;

· Il lievitare dei costi di mantenimento della propria abitazione e dei servizi correlati (maggiore costo del riscaldamento, delle spese condominiali, ecc.);

· La precarietà della famiglia spesso determina la necessità di un nuovo alloggio per uno dei due coniugi con una dilatazione, in un contesto di difficoltà umana già rilevante, di difficoltà finanziarie per sostenere la nuova situazione creatasi;

· Dilatazione di situazioni di donne sole che debbono farsi carico di figli minori senza alcun supporto da parte del proprio partner od ex partner.

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

- l'area *del disagio abitativo* che possiamo individuare nei nuclei con un livello basso di ISEE che, di norma, partecipano ai bandi di assegnazione del Servizi Abitativi Pubblici o sono destinatari dei contributi per l'affitto;

- l'area *della difficoltà abitativa* che possiamo individuare nei nuclei familiari che, anche temporaneamente, faticano ad affrontare i costi del mercato e che, di norma, sono destinatari dei contributi per l'affitto o fruiscono degli alloggi dei Servizi Abitativi Sociali *(housing sociale).*

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

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

Nell'area della difficoltà, al cui bisogno risponde anche il sistema dei soggetti dell'housing sociale, possono presentarsi nuclei familiari che, a fronte di cadute di reddito, rischiano un serio arretramento nell'area del disagio.
In questo senso, la risposta a quest'area di bisogno assume una valenza strategica perché rappresenta una doppia "sfida":

1. per i soggetti dell'housing sociale che sono chiamati a dare un riscontro ad una domanda potenzialmente critica;

2. per i soggetti istituzionali che sono chiamati a prendere in considerazione il "costo sociale" affrontato anche da soggetti economici non pubblici.

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

La domanda abitativa dell'area del disagio abitativo

Con l'entrata a regime della l.r. 16/2016 e del regolamento regionale n. 4/2017, a partire dal secondo semestre dell'anno 2019, gli enti proprietari di servizi abitativi pubblici del territorio lombardo hanno avviato l'emanazione degli Avvisi Pubblici articolati per Ambiti territoriali.
L'Ambito Territoriale di Dalmine nel periodo 2019 – 2025 ha emanato n. 8 Avvisi pubblici, con questi dati di sintesi.

	Avviso	N° alloggi assegnabili	N° domande presentate	Di cui indigenti	% indigenti	% alloggi/ domande
Anno 2019	Prot.n.1020 in data23/09/2019	n.16	n.313	n.139	44,4%	5,1%
Anno 2020	Prot.n. 2180 in data 28/02/2020	n.17	Avviso annullato			
Anno 2021	Prot.n.3020 in data 27/02/2021	n.38	n.653	n.188	28,8%	5,8%
Anno 2022	Prot.n.5481 in data 10/05/2022	n.38	n.585	n.195	33,3%	6,5%
Anno 2022	Prot.n.6560 in data 16/11/2022	n.12	n.251	n.86	34,3%	4,8%
Anno 2023	Prot.n.7380 in data 12/05/2023	n.30	n.403	n.120	29,8%	7,44%
Anno 2024	Prot.n.9360 in data 19/04/2024	n.25	n.430	n.97	22,5%	5,81%
Anno 2025	Prot.n.11541 in data 5/06/2025	n.33	n.548	n.123	22,4%	6.02%
	Totale	n.209	n. 3.183	n.948	29,8%	6,56%

Vi è una tendenza negli anni che conferma che a un numero maggiore di alloggi messi in assegnazione corrisponde un corrispettivo aumento delle domande. La percentuale di indigenti negli 8 avvisi finora pubblicati da quando è in vigore la legge regionale n. 16/2016 e il regolamento regionale n. 4/2017 rispetto alle domande complessive presentate è del 29,8%. Nell'ultimo triennio dì riferimento (2023-2024-2025) le domande presentate sono state 1.381 di cui 340 indigenti pari al 24,61%.

Nell'ultimo triennio, 2023-2024-2025 il numero degli alloggi assegnabili, rispetto alle domande, copre un bisogno in media attorno 6,37%; ad ulteriore conferma di un'offerta di alloggi SAP fortemente insufficiente rispetto alle richieste/necessità.

I dati ISEE dei richiedenti evidenziano la presenza di una fascia di disagio abitativo importante, caratterizzata da bassi redditi, associati quasi sicuramente ad una situazione di disoccupazione e problematiche di tipo famigliare (nuclei monogenitoriali), socio-sanitarie o sfratto; dall'altra anche la presenza di un discreto numero di situazioni con ISEE non bassissimi, legati alla presenza di una occupazione, e forse in assenza di particolari situazioni problematiche, dove l'intervento potrebbe essere più quello di un sostegno al reddito ed un accompagnamento ad un processo di progressiva autonomia abitativa ovvero di un accesso ad alloggi a canoni "calmierati", inferiori a quelli di mercato.

L'area del disagio abitativo non è rappresentata unicamente dai nuclei famigliari che fanno richiesta di case popolari, ma anche da tutta una fascia di persone in situazioni di fragilità, dove accanto ad un bisogno di casa si affiancano anche altre fragilità sociali.
Un osservatorio di tale tipologia di persone è dato dagli inserimenti presso il Nuovo Albergo Popolare-Opera Bonomelli di Bergamo, con cui da anni l'Ambito ha sottoscritto una convenzione per l'accoglienza di persone adulte maschi che necessitano di una risposta abitativa e di un sostegno sociale.

In particolare, come già sopra evidenziato, il triennio scorso è stato caratterizzato dall'avvio del servizio di Pronto Intervento Sociale, in collaborazione con Opera Bonomelli-NAP di Bergamo, che ha visto la domanda di intervento di n.13 persone nel 2023, n.11 nel 2024 e n.18 nel 2025, situazioni di forte disagio adulto e grave emarginazione.
Oltre al Pronto Intervento, nel corso del triennio 2023-2025 i soggetti inseriti presso il NAP, attraverso la convenzione in atto da diverso tempo, sono stati n.30; significativa la presenza di problematiche legate all'alcool e di disagio psichico; molte di queste persone dimesse dal NAP hanno trovato una collocazione presso altre strutture socio-educative.

Alla stessa logica risponde il progetto housing first attivato con fondi PNRR che ha visto l'accoglienza di n.17 persone senza fissa dimora o in situazione di grave emarginazione.

I numeri di cui sopra, sebbene siano contenuti, confermano l'esigenza di riservare un'attenzione non secondaria a queste situazioni di fragilità, che senza un concreto supporto sociale difficilmente riusciranno a trovare una risposta abitativa in modo autonomo.

La domanda abitativa dell'area della difficoltà abitativa

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

Da evidenziare che, a fronte di un importante investimento negli anni 2019-2022, anche a seguito dell'emergenza covid, durante i quali le risorse a sostegno dell'affitto gestite dall'Ambito sono state più di 2 milioni di euro (una somma significativa che ha permesso di erogare, a fronte di n.1.696 richieste, n.1.380 contributi -82,4%-, in media di € 1.500/anno), il triennio 2023-2025 è stato al contrario caratterizzato da un assegnazione di risorse da parte della Regione molto contenuto, a cui si è aggiunto l'azzeramento del fondo statale di sostegno all'affitto, con la conseguenza che i contributi erogati sono stati complessivamente n.78, il 4,5% di quelli erogati nel triennio precedente!:

Erogazione contributi sostegni affitto – Ambito

MISURA	Richiedenti	Beneficiari	Risorse erogate
Misura Unica 2022 (DGR 6970/2022)	n.568	n.454	€ 657.538,00
Sostegno affitto (DGR 1001/2023)	n.33	n.33	€ 49.108,00
Sostegno affitto (DGR 6970/2023 – misura complementare)	n.23	n.21	€ 44.200,00
Nessun fondo assegnato nel 2024			
Sostegno affitto (DGR 5292/2025)	n.40 (al 30.04.26)	n.24 (al 30.04.26)	€ 38.328,00[10]
TOTALE	n.96	n.78	€ 131.636,00

Il numero ridotto anche delle domande presentate non va inteso come minore necessità di sostegno, in quanto è frutto dei criteri molto selettivi previsti dai bandi, al fine di poter gestire le poche risorse disponibili e non generare attese, che non si era in grado di soddisfare.

L'altra faccia del numero ridotto di contributi assegnati mediante i bandi di Ambito, finanziati con risorse statali e regionali, sono le situazioni che i Comuni hanno gestito nel corso degli ultimi anni: sono più di n.570 le situazioni legate alla problematica dell'abitare gestite nel triennio 2023-2025 (tra l'altro il dato è relativo a 13 su 17 Comuni), di cui ben 86 sfratti, con una media di n.190 situazione gestite ogni anno e n.29 sfratti all'anno:

	Numero	di cui sfratti
anno 2023	173	30
anno 2024	183	34
anno 2025	218	34
Totale	574	86

Dal confronto con i servizi sociali dei Comuni i bisogni principali espressi in merito alla tematica "casa" riguardano:

- la necessità di supportare le famiglie con provvedimenti esecutivi di rilascio alloggi;
- un aumento di situazioni di sfratto di nuclei familiari che non hanno le caratteristiche per accedere al mercato privato; si registra inoltre un numero di alloggi pubblici non adeguato a soddisfare la domanda;

[10] A cui si aggiungono altri € 32.328 assegnati con DGR 5855/2026)

- la necessità di leggere il disagio abitativo in relazione al tema del lavoro (spesso a termine) e della capacità reddituale per le categorie in condizioni lavorative e della relativa capacità di gestione finanziaria di un budget;
- la necessità da parte dei servizi di intercettare le situazioni critiche prima dell'"emergenza" con scadenze spesso ravvicinate rispetto ad un possibile sfratto;
- preoccupa l'aumento degli affitti nel mercato privato a fronte di redditi spesso medio-bassi;
- l'esigenza per molte famiglie di disporre di affitti "calmierati" o con canone moderato;
- l'opportunità di un supporto economico temporaneo che può rappresentare una soluzione, in attesa di una attivazione diretta delle persone;
- è necessario strumentare i Servizi Sociali nella gestione di queste situazioni, con nuovi strumenti, conoscenze e competenze;
- persone, anziane o con fragilità, che vivono in abitazioni non più idonee alla loro situazione personale: presenza di barriere architettoniche, necessita di contesti più tutelanti, ridotte capacita di gestione di una abitazione ma non tali da necessitare di una residenzialità in struttura;
- persona adulta con fragilità che vive per strada, perchè allontanati dal proprio nucleo familiare e non collaborante con i servizi;
- coniugi con figli adulti che si separano dopo molti anni di matrimonio e dove la donna, spesso inoccupata, non è in grado di sostenere l'onere di un nuovo alloggio;
- la criticità rappresentata dalle famiglie monoreddito, per la maggior parte straniere, con numerosi figli minorenni a carico, dove la mancanza di rinnovo di contratti di lavoro a tempo determinato e la difficoltà di ricollocarsi nel mondo lavorativo determinano il dissesto economico familiare;
- gli alloggi pubblici messi a disposizione nei bandi sono sempre di un numero esiguo e del tutto insufficiente rispetto al bisogno. Le famiglie numerose sono particolarmente penalizzate nei bandi pubblici di assegnazione degli alloggi in quanto la maggior parte degli alloggi a disposizione sono di metrature assai ridotte e quindi non idonee ad ospitare tali nuclei;
- trovare casa risulta particolarmente difficile per le famiglie straniere in quanto i proprietari di casa, scottati da numerose esperienze negative, non sono disponibili e non si fidano ad affittare a stranieri, indipendentemente dalla loro situazione lavorativa o dal possesso di una caparra iniziale;
- Gli accordi con i proprietari di casa richiedono una sorta di garanzia e non solo di natura economica, ma anche di sostanziale capacità di sostenere gli impegni presi circa tempi, regole varie ecc. da parte degli inquilini; diversi proprietari preferiscono lasciare sfitti i propri alloggi per "economia di fatiche relazionali, di scambi e contrattazioni che sono spesso necessarie quando si affitta un immobile" …

Morosità incolpevole

Come sopra già accennato nel corso del triennio non sono state assegnate risorse ai Comuni ad alta densità abitativa (Dalmine, Azzano San Paolo, Curno e Verdellino), per il sostegno alle situazioni di morosità incolpevole.
Sebbene tale misura negli anni scorsi sia stata di difficile gestione, soprattutto per il coinvolgimento, non facile, richiesto ai proprietari, la mancata assegnazione di tali risorse ha privato il sistema complessivo di uno strumento di sostegno che avrebbe comunque rappresentato una opportunità nel caso si fossero presentate le condizioni per un utilizzo.

Contributo di Solidarietà

Il contributo regionale di solidarietà è un aiuto economico destinato agli assegnatari degli alloggi SAP ((Servizi Abitativi Pubblici) che si trovano in difficoltà economica. L'obiettivo è aiutarli a sostenere il pagamento dell'affitto sociale, delle spese condominiali (ad esempio riscaldamento centralizzato, pulizie, manutenzione) e, in alcuni casi, di eventuali arretrati.
È rivolto principalmente a:

- nuclei familiari assegnatari di alloggi pubblici in condizioni di indigenza;
- nuclei familiari in comprovata difficoltà economica e sociale.

Con un ISEE fino a 9.360 euro.
E' possibile l'erogazione di contributi fino a 1.850 euro annui per i nuclei in condizioni di indigenza e fino a 2.700 euro per i nuclei in comprovata difficoltà economica.

Dai dati raccolti presso i Comuni il numero di contributi di solidarietà, destinati agli inquilini SAP, è stato nel triennio 2023-2025 di n.190, per un importo erogato di € 164.864,40. L'intervento è prevalentemente concentrato nei Comuni con maggior numero di alloggi SAP (Dalmine e Osio Sotto).

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

L'OFFERTA ABITATIVA

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

I servizi abitativi pubblici

Il patrimonio abitativo pubblico destinato ai servizi abitativi nell'Ambito Territoriale di Dalmine è costituito da n.1.148 unità abitative, di cui n. 1.067 destinate a SAP, n.18 a servizi abitativi sociali e n. 63 altro uso residenziale; delle 1.148 unità destinate a SAP, n. 430 sono di proprietà di ALER e n. 718 di proprietà dei Comuni; i n.18 alloggi SAS (a canone concordato) sono di proprietà del Comune di Dalmine.

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero alloggi complessivi	Numero alloggi SAS	Numero alloggi SAP	Numero alloggi altro uso residenziale
ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO	430	0	430	0
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	91	0	89	2
COMUNE DI BOLTIERE	12	0	12	0
COMUNE DI CISERANO	10	0	10	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	12	0	12	0
COMUNE DI CURNO	46	0	46	0
COMUNE DI DALMINE	188	18	123	46
COMUNE DI LALLIO	27	0	27	0
COMUNE DI LEVATE	7	0	7	0
COMUNE DI MOZZO	25	0	23	2
COMUNE DI OSIO SOPRA	29	0	27	2
COMUNE DI OSIO SOTTO	56	0	53	3
COMUNE DI STEZZANO	42	0	42	0
COMUNE DI TREVIOLO	86	0	86	0
COMUNE DI URGNANO	20	0	16	4
COMUNE DI VERDELLINO	14	0	14	0
COMUNE DI VERDELLO	27	0	27	0
COMUNE DI ZANICA	30	0	22	8
TOTALE	1148	18	1067	63

In questa tabella nella colonna "Numero alloggi altro uso residenziale" sono compresi anche 4 alloggi come Servizi Abitativi Transitori (Sat): 2 del Comune di Azzano San Paolo e 2 del Comune di Urgnano.
Di seguito, per completezza di informazione, si riportano i Comuni dell'Ambito dove sono situati i 430 alloggi Sap

di proprietà dell'Aler:

ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Comun Nuovo	1
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Dalmine	97
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Levate	1
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Osio Sopra	4
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Osio Sotto	49
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Stezzano	65
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Treviolo	2
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Urgnano	52
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Verdellino	107
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Verdello	34
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Zanica	18
ALER BERGAMO - LECCO – SONDRIO	Totale	430

Nella prossima tabella si riportano gli alloggi Sap, Sas e Sat presenti sul territorio dell'Ambito di Dalmine

RICOGNIZIONE UNITA' COMPLESSIVE						
	UNITA' SAP		UNITA' SAS		UNITA' SAT	
	Comune	ALER	Comune	ALER	Comune	ALER
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	89	0	0	0	2	0
COMUNE DI BOLTIERE	12	0	0	0	0	0
COMUNE DI CISERANO	10	0	0	0	0	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	12	1	0	0	0	0
COMUNE DI CURNO	46	0	0	0	0	0
COMUNE DI DALMINE	123	97	18	0	0	0
COMUNE DI LALLIO	27	0	0	0	0	0
COMUNE DI LEVATE	7	1	0	0	0	0
COMUNE DI MOZZO	24	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOPRA	27	4	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOTTO	53	49	0	0	0	0
COMUNE DI STEZZANO	42	65	0	0	0	0
COMUNE DI TREVIOLO	86	2	0	0	0	0
COMUNE DI URGNANO	16	52	0	0	2	0
COMUNE DI VERDELLINO	14	107	0	0	0	0
COMUNE DI VERDELLO	27	34	0	0	0	0
COMUNE DI ZANICA	22	18	0	0	0	0
TOTALE	**637**	**430**	**18**	**0**	**4**	**0**

Gli Alloggi SAP hanno una dimensione prevalente di 30-70 mq (74,51%), oltre i 70 mq sono il 23.99%; pochissimi, solo l'1,50%, gli alloggi con superficie inferiore ai 30 mq.

ANALISI UNITA' PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq
ALER BERGAMO - LECCO - SONDRIO	0	309	121	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	1	72	16	0	0	0	0	2	0
COMUNE DI BOLTIERE	1	10	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CISERANO	0	10	0	0	0	0	0	0	0

COMUNE DI COMUN NUOVO	0	9	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURNO	0	33	13	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI DALMINE	2	85	36	0	18	0	0	0	0
COMUNE DI LALLIO	0	26	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI LEVATE	0	5	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MOZZO	4	20	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOPRA	0	11	16	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOTTO	0	31	22	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI STEZZANO	0	30	12	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI TREVIOLO	8	76	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI URGNANO	0	16	0	0	0	0	0	2	0
COMUNE DI VERDELLINO	0	10	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VERDELLO	0	20	7	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ZANICA	0	22	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	**16**	**795**	**256**	**0**	**18**	**0**	**0**	**4**	**0**

Nel corso del triennio il Comune di Dalmine ha valorizzato due alloggi, tutti e due di superficie utile superiore ai 70 mq., mentre il Comune di Levate ha valorizzato un alloggio superiore ai 70 mq. Nel triennio il Comune di Osio Sopra ha valorizzato due alloggi di mq. 71,30 e 45,30 e ha unito due alloggi in uno, liberandolo dalle barriere architettonico. Il Comune di Stezzano, invece, da un appartamento ne ha creati due. Nel triennio il Comune di Osio Sotto ha alienato 3 alloggi tutti di superficie utile tra i 30 e 70 mq.

L'analisi per stato di utilizzo degli alloggi SAP evidenzia che vi sono n.48 alloggi liberi e quindi assegnabili, che rappresentano il riferimento per la futura programmazione degli alloggi disponibili per il triennio; nello stesso tempo gli alloggi sfitti per carenze manutentive sono n. 94, pari al 8,8% del patrimonio abitativo pubblico. Si tratta di un numero non trascurabile, per il quale sarebbe effettivamente importante riuscire ad intervenire, contribuendo in questo modo a dare una risposta alle domande di alloggi SAP che abbiamo visto trovano una risposta limitata.

ANALISI UNITA' PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
ALER BG-LC-SO	379	14	36	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI AZZANO S. PAOLO	84	4	1	0	0	0	2	0	0
COMUNE DI BOLTIERE	8	0	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CISERANO	9	1	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	11	1	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURNO	42	0	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI DALMINE	112	6	5	15	2	1	0	0	0
COMUNE DI LALLIO	22	4	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI LEVATE	6	1	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MOZZO	21	3	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOPRA	19	0	8	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOTTO	47	0	6	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI STEZZANO	35	1	6	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI TREVIOLO	71	0	15	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI URGNANO	7	7	2	0	0	0	0	1	0
COMUNE DI VERDELLINO	13	0	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VERDELLO	26	1	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ZANICA	12	5	5	0	0	0	0	0	0

TOTALE	924	41	94	16	2	1	2	1	0

Un solo ente proprietario, il Comune di Dalmine, ha previsto nel periodo 2023-2025 l'assegnazione di un alloggio SAP in carenza manutentiva assegnabile nello stato di fatto. Tale alloggio fu inserito nell'avviso n. 7380 del 2023.

Soltanto ALER ha previsto nel biennio 2025/2026 l'assegnazione di alloggi SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero e riqualificazione, come dai rispettivi piani annuali.

Il Comune di Azzano San Paolo, con i piani annuali 2025 e 2026, ha destinato 2 alloggi a Servizi Abitati Transitori. Lo stesso Comune di Azzano San Paolo ha anche approvato l'apposito regolamento in materia previsto dalla normativa regionale. Nel piano annuale 2027 verranno aggiunti anche i due alloggi Sat del Comune di Urgnano. Nessun altro ente proprietario prevede per l'anno 2026 la destinazione di alloggi a servizi abitativi transitori, in ragione del fatto che l'Ambito dispone già di soluzioni adeguate all'uso transitorio in risposta alle emergenze abitative.

I Servizi Abitativi Sociali (SAS) – il Social Housing

Secondo la definizione fornita nel 2005 dal CECODHAS (Comitato Europeo di Coordinamento per l'Edilizia Sociale), con il temine "Social Housing", si intende l'insieme delle attività utili a fornire alloggi e servizi con una forte connotazione sociale, adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, per la loro incapacità di ottenere un credito, per l'assenza di un'offerta adeguata e perché esclusi dall'assegnazione degli alloggi appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica, a causa di motivi reddituali.
L'Ambito Territoriale di Dalmine sin dal 2012 ha prestato attenzione alla necessità di predisporre un'offerta abitativa a carattere temporaneo rivolta alle fasce deboli, inizialmente con specifica destinazione per gli utenti dei servizi (madri sole con figli), con il tempo rivolta alla generalità dei bisogni legati all'abitare, con l'obiettivo di dare una risposta al bisogno di casa, ma nello steso tempo sostenere progetti di supporto educativo di accompagnamento all'autonomia abitativa.
Grazie anche a contributi ricevuti da Fondazione Cariplo, che hanno permesso la manutenzione straordinaria di appartamenti di proprietà del terzo settore e dei Comuni, messi poi a disposizione del progetto, le unità abitative destinate al progetto di housing sociale di Ambito sono n.18 distribuite in diversi Comuni; in alcuni appartamenti è prevista anche la co-abitazione di più nuclei famigliari. Il totale del numero dei nuclei famigliari accoglibili contemporaneamente è di n.24.

Comune	Ente proprietario	Unità abitative housing sociale	Nuclei famigliari ospitabili
DALMINE	Comune di Dalmine	n.4	n.6
TREVIOLO	Comune di Treviolo	n.4	n.6
TREVIOLO	Coop. Pugno Aperto	n.4	n.6
URGNANO	Comune di Urgnano	n.2	n.2
VERDELLO	Fondazione Brolis	n.2	n.2
OSIO SOTTO	Coop. Pugno Aperto	n.1	n.1
MOZZO	Coop. Pugno Aperto	n.1	n.1

La rete d'Ambito degli appartamenti di housing sociale ha permesso di gestire nel triennio n.47 situazioni, con una permanenza media negli alloggi dedicati di n.30 mesi; gli esiti dei percorsi di autonomia abitativa sono stati i seguenti: n.10 in abitazioni di edilizia residenziale pubblica (SAP); n.7 in locazione nel mercato immobiliare privato; n.3 presso abitazione di proprietà (rientro nel nucleo famigliare o acquisto); n.5 verso altre soluzioni (atre strutture, trasferimento all'estero o accoglienza pressa la rete sociale e famigliare).

Le criticità maggiori sono connesse in particolare al processo di dimissione e uscita dagli alloggi; esse sono strettamente correlate non solo alla possibilità per il nucleo di disporre di un reddito costante e sufficiente per accedere al mercato immobiliare, in un contesto in cui l'accesso all'edilizia pubblica risulta difficoltosa, ma anche alla concreta reperibilità di una soluzione abitativa adeguata. Il mercato immobiliare privato è

infatti in forte contrazione ed è difficilmente accessibile, soprattutto a nuclei stranieri, anche in presenza di adeguate garanzie economiche.

Alla rete delle unità abitative di housing si aggiungono gli alloggi *Housing First* resi disponibili a seguito del PNNR, a partire dal 2024:

Comune	Ente proprietario	Unità abitative housing first	Nuclei famigliari ospitabili
DALMINE	Comune di Dalmine	n.1	n.3
OSIO SOPRA	Comune di Osio Sopra	n.2	n.3
MOZZO	Comune di Mozzo	n.1	n.2
STEZZANO	Comune di Stezzano	n.2	n.2

Convenzione con il Nuovo Albergo Popolare di Bergamo

Come sopra già accennato, un ulteriore offerta garantita dall'Ambito per le situazione di fragilità, di adulti maschi, è rappresentata dalla convenzione in essere con il Nuovo Albergo Popolare – Opera Bonomelli di Bergamo, dove a fronte di un contributo annuo complessivo di circa € 35.000,00, è garantito un periodo di accoglienza ed osservazione per 4 mesi senza oneri per i Comuni e per i periodi successivi un costo a carico dei Comuni di € 25/gg., anziché € 45/gg.; l'accordo prevede anche un supporto consulenziale/formativo per le situazioni di grave emarginazione e un possibile accompagnamento educativo per percorsi di autonomia abitativa.

Pronto Intervento Sociale

Sempre mediante accordo con Opera Bonomelli-NAP di Bergamo è attivo dal 2023 un servizio di Pronto Intervento Sociale per le situazioni di disagio adulto o di grave emarginazione, che garantisce una reperibilità telefonica H 24/24 e una pronta accoglienza per n.15 giorni, per consentire la presa in carico da parte dei servizi competenti. In realtà l'effettivo utilizzo del servizio di pronto intervento non è stato utilizzato nei momenti di chiusura dei servizi, ma per affrontare situazioni di emergenza intercettate dai servizi nel corso del loro funzionamento ordinario. Vi è dunque la necessità di ricalibrare e verificare l'effettivo bisogno di una tale servizio, che tuttavia va garantito in quanto LEPS.

Alloggi sfitti

Il tema degli alloggi sfitti continua a costituire la sfida operativa centrale del Piano Triennale 2026-2028, incarnando il paradosso tra un fabbisogno abitativo strutturalmente insoddisfatto e un patrimonio residenziale inutilizzato che potrebbe essere rapidamente attivato. Come già rilevato nel Piano 2023-2025 – dove si stimava un tasso medio di non occupazione del 16,25% (11.479 unità su 70.652 totali) – i dati ISTAT aggiornati al 31 dicembre 2023 confermano la persistenza del fenomeno, pur con una lieve contrazione dello stock complessivo: 8.247 abitazioni non occupate su 69.789 totali (tasso medio 11,82%, occupazione media 88,18%).

Un elemento di particolare rilievo emerge dal confronto temporale tra le due rilevazioni: tra il quadro conoscitivo del precedente Piano (70.652 abitazioni totali, 11.479 non occupate) e i dati ISTAT 2023 (69.789 totali, 8.247 non occupate), si registra una doppia contrazione: lo stock complessivo cala di 863 unità (-1,22%), mentre le abitazioni non occupate diminuiscono di 3.232 unità (-28,15%). Questo movimento differenziale produce un miglioramento del tasso di non-occupazione dal 16,25% all'11,82%, segnale di dinamiche di riattivazione del patrimonio che il Piano 2026-2028 è chiamato a consolidare e potenziare. Questa ricognizione ISTAT 2023, che coinvolge sistematicamente i 17 Comuni dell'Ambito per un totale di 69.789 unità, evidenzia non solo la disomogeneità territoriale – con tassi che oscillano dal 5,98% di Verdellino al 15,54% di Urgnano – ma anche il potenziale immediato di intervento: attivare appena l'1% dello stock sfitto significherebbe immettere sul mercato 82 nuove unità abitative, capaci di raddoppiare l'impatto annuo dei servizi di mediazione abitativa e di ottimizzare le risorse esistenti senza ulteriore consumo di suolo.

Tabella 2: Analisi del patrimonio abitativo per Comune – Dati ISTAT 31 dicembre 2023

Elaborazione su ISTAT (abitazioni totali, occupate/non occupate al 31/12/2023)

Comune	Abitazioni Totali	Abitazioni Occupate	Abitazioni Non Occupate	% Occupate	% Non Occupate
Azzano San Paolo	3.708	3.262	446	88.0%	12.0%
Boltiere	2.904	2.601	303	89.6%	10.4%
Ciserano	2.596	2.234	362	86.1%	13.9%
Comun Nuovo	2.032	1.835	197	90.3%	9.7%
Curno	3.857	3.338	519	86.5%	13.5%
Dalmine	11.424	10.148	1.276	88.8%	11.2%
Lallio	2.058	1.830	228	88.9%	11.1%
Levate	1.755	1.546	209	88.1%	11.9%
Mozzo	3.604	3.158	446	87.6%	12.4%
Osio Sopra	2.425	2.175	250	89.7%	10.3%
Osio Sotto	5.955	5.249	706	88.1%	11.9%
Stezzano	6.377	5.657	720	88.7%	11.3%
Treviolo	5.241	4.519	722	86.2%	13.8%
Urgnano	4.748	4.010	738	84.5%	15.5%
Verdellino	3.209	3.017	192	94.0%	6.0%
Verdello	3.746	3.299	447	88.1%	11.9%
Zanica	4.150	3.664	486	88.3%	11.7%
TOTALE AMBITO	**69.789**	**61.542**	**8.247**	**88.2%**	**11.8%**

La tabella delinea un quadro articolato e non uniforme, tipico dei contesti territoriali polarizzati come l'Ambito di Dalmine. I Comuni della cintura nord-orientale (es. Treviolo 13,8%, Curno 13,5%) presentano tassi di non occupazione superiori alla media, probabilmente legati a dinamiche di obsolescenza del patrimonio e aspettative di rivalutazione urbana. Al contrario, l'area Zingonia meridionale mostra valori eterogenei: Verdellino eccelle con solo il 6,0% (il più basso dell'Ambito), riflettendo una domanda locale stabile e redditi medi contenuti; Urgnano (15,5%) e Ciserano (13,9%) registrano invece i picchi massimi, dove fattori come la non prossimità a Bergamo e la pressione demografica potrebbero paradossalmente scoraggiare l'immissione sul mercato privato. Dalmine, polo trainante con 11.424 unità totali, mantiene un tasso equilibrato all'11,2% (1.276 sfitti), con evidenti opportunità per destinazioni miste (studentesco/famiglie). Tale disomogeneità territoriale, già osservata nel Piano precedente, suggerisce dinamiche strutturali multiple: oltre alla classica "diffidenza dei proprietari verso il rischio morosità" – che nel contesto post-pandemia si amplifica per via di redditi fragili e procedure giudiziarie complesse – emerge una "economia di fatiche relazionali", dove molti preferiscono mantenere sfitto l'immobile piuttosto che gestire selezione di inquilini, contratti faticosi e potenziali conflitti condominiali. Nei segmenti di Zingonia, la maggiore incidenza di nuclei stranieri e monoreddito accentua la percezione di rischio, contraendo l'offerta proprio dove la domanda sociale è più acuta. Il dato aggregato di 8.247 alloggi sfitti (11,8%) non è solo descrittivo, ma rappresenta una leva concreta: la sola attivazione dell'1%, come già accennato, equivarrebbe a 82 unità disponibili, capaci di assorbire una quota significativa delle graduatorie SAP e di sostenere la "fascia grigia" (nuclei non indigenti ma incapaci di canoni liberi). Rispetto al Piano 2023-2025, la contrazione dello stock (-983 unità totali) indica una stabilizzazione demografica, ma il tasso persistente richiede azioni mirate.

Altri interventi di risposta ai bisogni abitativi da parte dei Comuni

Sostegni all'abitare

I Comuni hanno gestito le situazioni che si sono presentate evidenziando un bisogno di casa e in particolare in situazione di sfratto attraverso l'erogazione di contributi comunali, il collocamento di emergenza in albergo o altre soluzioni, contrattando con il proprietario la permanenza presso l'alloggio o individuando una nuova abitazione, l'utilizzo degli alloggi di housing sociale, orientando verso lo sportello Abitare D+ o utilizzo di dormitori o alloggi di emergenza.

Se si esclude il Comune di Lallio che fino a metà 2026 ha gestito in autonomia un alloggio per emergenze e stipulato una convenzione con la Parrocchia e la San Vincenzo, nessun altro Comune ha predisposto misure sistematiche di sostegno all'abitare, anche se sono stati erogati singoli contributi per la gestione di situazioni di emergenza, per un importo nel triennio 2023-2025 di € 224.09,98:

Anno 2023	€ 77.402,20
Anno 2024	€ 71.921,75
Anno 2025	€ 74.771,03
	€ 224.094,98

Disponibilità di ulteriori immobili

I Comuni non hanno segnalato la disponibilità di unità abitative di proprietà o mediante accordi con soggetti privati per la gestione di situazioni di emergenza.

Si evidenzia il dato di cui sopra, per cui vi sono n.80 alloggi SAP non assegnati per carenze manutentive, di cui n.44 di proprietà dei Comuni e n.36 di Aler. Si tratta di unità abitative che potrebbero essere risistemati, in caso di finanziamenti, e riutilizzati a favore di situazioni sociali. Costituiscono un punto di partenze per avviare azioni che consentono di aumentare l'offerta abitativa per le fasce fragili.

Indicazioni urbanistiche

Da una rilevazione effettuata nel 2022 era emerso che nei documenti di programmazione urbanistica dei Comuni (Piano di Governo del Territorio - PGT) vi è una attenzione "diversificata" al tema "casa" per le fasce deboli o comunque alle opportunità di accesso agevolato:

N.5 Comuni (Ciserano, Curno, Levate, Lallio, Verdellino) prevedono interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione su singoli edifici o area degradate da destinare poi a residenzialità sociali;
n.2 Comuni (Dalmine e Treviolo) prevedano all'interno delle norme del PGT indicazioni specifiche sull'edilizia sociale (all.3), anche se bisognerebbe capire l'effetto che hanno prodotto.
Gli altri Comuni dichiarano che non ci sono indicazioni specifiche nel PGT oppure non rispondo a domanda specifica.

Tali informazioni, per le quali andrebbero verificati eventuali cambiamenti, evidenziano una azione di intervento su cui è importante che nel prossimo triennio si rinnovi una attenzione.

SPUNTI/INDICAZIONI PER LA FUTURA PROGRAMMAZIONE

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

b) Emerge la necessità di disporre di soluzione diversificate in relazione ai bisogni: da soluzioni per l'emergenza (es. dormitorio), ad alloggi temporanei con supporto socio-educativo, fino a sostegni per categorie specifiche (es. alloggi protetti per anziani e disabili, che presentano anche difficoltà economiche);

c) C’è un grande bisogno di avere a disposizione alloggi con affitto “calmierato” oppure la necessità di rendere strutturali i contributi di sostegno all’affitto per molte famiglie che non riescono a sostenere i canoni di mercato, spesso per precarie condizioni lavorative e reddituali;

d) Attivare incentivi per la riqualificazione di alloggi sfitti, favorendone la messa a disposizione anche attraverso la garanzia di un supporto ai proprietari nella gestione dei rapporti con gli inquilini;

e) Vi è la necessità di sostenere i nuclei famigliari nei processi di gestione del bene casa, mediante adeguati supporti, consigli, educazione finanziaria e anche contributi di sostegno all’affitto, sia in una logica preventiva, che aiuti a non scivolare in una situazione peggiore, sia in una logca di accompagnamento e sostegno dopo una fase di difficoltà temporanea;

f) Risulta strategico costruire con il mondo dei proprietari una relazione proficua, in una logica “di scambio” offrendo supporti, garanzie, ecc. in cambio della messa a disposizione di unità abitative;

g) Promuovere un coordinamento di tutti i soggetti potenzialmente interessati, mediante tavoli, gruppi di lavoro, condivisioni, …

A fronte di quanto sopra e delle considerazioni e proposte suggerite, la nuova programmazione sulla “casa” non potrà che partire da quanto evidenziato in sede di verifica del precedente Piano 2023-2025, dagli aspetti positivi e dalle criticità evidenziate, e comunque da una conferma e dal consolidamento dei servizi già in atto e attivati recentemente; tuttavia è innegabile che si dovrà cogliere l’occasione della nuova programmazione triennale, per provare a dare continuità al tentativo di costruire una azione più strutturata sul tema dell’abitare, che dovrà articolarsi: 1) sulla promozione di un collegamento e un maggior coordinamento tra i diversi soggetti interessati alla tematica (a partire dai soggetti no profit), 2) su una costante conoscenza del fenomeno, 3) sulla ricerca di possibili azioni/interventi, sia sul lato della domanda che dell’offerta, che si pongano l’obiettivo di aumentare il numero di alloggi a disposizione delle fasce fragili e nello stesso tempo, evitare uno scivolamento verso “il basso” di chi già oggi si trova in una certa difficoltà nel mantenimento di un alloggio, e 4) sul riconoscimento che, considerati i molteplici elementi in gioco, non ci sono risposte “certe”, ma possibilità e sperimentazioni, che vanno penate, accompagnate e verificate nella loro attuazione, per consentirne eventualmente le replicabilità.

4. LA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2026-2028 DEI SERVIZI ABITATIVI NELL'AMBITO DI DALMINE

Sulla base dell'andamento del precedente Piano 2023-2025, del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione della domanda e dell'offerta abitativa si definiscono le seguenti linee di azione della programmazione triennale 2026-3028, nella consapevolezza di una tematica complessa e difficile, in cui molte variabili non sono del tutto governabili dagli Enti Locali e dove agiscono moltissimi soggetti che si muovono con logiche del tutto estranee alla dimensione di servizio; l'aspettativa è quella di consolidare il percorso avviato con la prima programmazione triennale, in una logica incrementale nella costruzione di una politica sulla "casa".

Il punto di partenza della programmazione triennale sono i contenuti già previsti sull'argomento nel "Piano di Zona del sistema integrato di interventi e servizi sociali dell'Ambito Territoriale di Dalmine 2025-2027", approvato il 16 dicembre 2024, e di cui il presente Piano ne rappresenta l'aggiornamento e lo sviluppo, anche sulla base degli interventi nel frattempo progettati proprio in attuazione del Piano di Zona nel corso del 2025.

Come già anticipato l'impostazione del triennio 2026-2028 è quella di un Piano "realistico" e sostenibile nella realizzazione, focalizzando l'attenzione in particolare su alcuni obiettivi di sviluppo e specifiche priorità.

FINALITA' GENERALE DEL TRIENNIO

A partire della prima programmazione triennale dei servizi abitativi, continuare il percorso di costruzione di un sistema articolato e integrato che risponda all'immediato e urgente bisogno abitativo per fasce della popolazione fragili e fortemente a rischio di emarginazione, ma che ugualmente promuova una risposta articolata per una diffusa domanda di supporto alla ricerca dell'abitazione (accessibile e sostenibile) per una popolazione con un rischio medio/basso (la cosiddetta "fascia grigia").

OBIETTIVI TRASVERSALI

Si confermano gli obiettivi trasversali previsti nel Piano di Zona 2025-2027, che vengono fatti propri anche dalla programmazione triennale 2026-2028:

1. Garantire attraverso un servizio di facile accessibilità alle persone in condizione di povertà o marginalità, anche estrema, o a rischio di diventarlo, la presa in carico integrata e una prima risposta al bisogno abitativo urgente, e un percorso partecipato di accompagnamento funzionale allo stato di salute, economico, familiare e lavorativo della persona interessata.
2. Evitare lo scivolamento verso condizioni di povertà di una popolazione che si trova già oggi in difficoltà a mantenere un alloggio (sia per difficoltà a sostenere il canone di locazione sia per impossibilità a soddisfare le rate del mutuo contratto per una casa di proprietà) e che pertanto potrebbero perdere l'alloggio occupato;
3. Aumentare le opportunità abitative per chi si colloca nella c.d. "fascia grigia", che cioè ha condizioni "alte" per accedere agli alloggi SAP, ma basse per accedere con sufficiente tranquillità al mercato privato.

Un'azione preliminare

Premessa al percorso di costruzione di una politica dell'abitare è la conferma della promozione di un tavolo di lavoro, il c.d. *Tavolo Abitare di Ambito*, nel quale coinvolgere i diversi soggetti che si misurano con il problema della casa: gli amministratori comunali, i consiglieri del CdA di Dalmine Sociale, i servizi sociali e gli uffici tecnici dei Comuni, il terzo settore e i soggetti non profit; il lavoro fatto negli ultimi mesi, con l'accompagnamento della Fondazione Casa Amica, evidenzia l'importanza di un luogo simile.

L'obiettivo per il prossimo triennio è consolidare l'azione di governo del Tavolo Abitare e ricercare un allargamento delle presenze, con particolare riferimento ad ALER e altri soggetti no profit (Acli e Caritas). Importante sarà anche la ricerca di una interlocuzione con altri soggetti (sindacati degli inquilini e dei proprietari, associazione costruttori, rappresentanti degli amministratori di condominio, agenzie immobiliari, ecc.), senza che tale interlocuzione si traduca necessariamente in una partecipazione stabile al tavolo.

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

Unità assegnabili nel triennio

Il primo aspetto di programmazione nel triennio è rappresentato dalla stima degli alloggi assegnabili nel corso del triennio sulla base delle informazioni comunicate dai Comuni; gli alloggi assegnabili sono quantificati in n.98 e così articolati in alloggi SAP dei Comuni e di ALER, ricordando che la scelta dell'Assemblea dei Sindaci è quella di non prevedere servizi abitativi transitori, a cui si intende rispondere mediante gli alloggi di housing:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO	12	0	0	0	2	0
COMUNE DI BOLTIERE	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI CISERANO	2	0	0	0	0	0
COMUNE DI COMUN NUOVO	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURNO	9	0	0	0	0	0
COMUNE DI DALMINE	8	4	9	0	0	0
COMUNE DI LALLIO	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI LEVATE	1	0	0	0	0	0
COMUNE DI MOZZO	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOPRA	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI OSIO SOTTO	3	3	0	0	0	0
COMUNE DI STEZZANO	3	8	0	0	0	0
COMUNE DI TREVIOLO	6	0	0	0	0	0
COMUNE DI URGNANO	0	3	0	0	0	0
COMUNE DI VERDELLINO	3	9	0	0	2	0
COMUNE DI VERDELLO	6	0	0	0	0	0
COMUNE DI ZANICA	6	0	0	0	0	0
TOTALE AMBITO	**71**	**27**	**9**	**0**	**4**	**0**

I numeri degli alloggi SAP assegnabili, pari a poco più di 30 ogni anno, risultano molto contenuti rispetto alla domanda evidenziata; l'obiettivo allora è quello di provare ad attuare strategie diversificate che consentano, per quanto possibile, un aumento delle opportunità abitative, con una specifica attenzione per chi si colloca nella c.d. "fascia grigia", che cioè ha condizioni "alte" per accedere agli alloggi SAP, ma "basse" per accedere con sufficiente tranquillità al mercato privato; alla luce delle parti precedenti del presente documento l'obiettivo di aumentare le opportunità abitative viene perseguito attraverso il seguente impianto programmatorio.

Nella logica di costruzione di un Piano realistico, specificando alcune particolari priorità, si individuano i seguenti obiettivi:

Obiettivi di continuità e consolidamento:

1. Garantire almeno un Avviso Pubblico all'anno di assegnazione agli alloggi SAP liberi, offrendo un supporto nella presentazione delle domande;
2. Completare e mettere a regime gli alloggi ristrutturati con fondi PNRR per l'*Housing first* e integrazione degli stessi nella rete del sistema di housing sociale di Ambito;
3. Consolidare la rete del *sistema di housing sociale di Ambito,* cercando di ampliare e potenziare il numero degli alloggi disponibili;

4. Garantire una centrale telefonica e un Servizio di *Pronto Intervento* abitativo per le situazioni di fragilità ed emergenza sociale, con la possibilità di un accoglienza abitativa temporanea di emergenza;
5. Dare continuità alla *Convenzione con il NAP* per l'accoglienza di situazioni di fragilità adulta;
6. Promuovere un coordinamento e un accompagnamento condiviso tra i *vari segmenti di offerta*, con particolare attenzione alla dimissione dagli appartamenti di housing in vista dell'accesso al mercato

Obiettivi di sviluppo:

7. Valorizzare gli alloggi pubblici, ma non solo, non utilizzati per carenze manutentive, inserendoli in un percorso che ne permetta attraverso l'intervento di un soggetto privato, la sistemazione e assegnazione ad una fascia di popolazione rientrante nella c.d. "fascia grigia" più volte evocata;
8. Completare il percorso promosso nei territori di Stezzano, Azzano e Zanica, finalizzato al reperimento e rimessa in circolo di alloggi privati da destinare a soggetti che necessitano di un alloggio, in cui sono messi a disposizione per i proprietari strumenti, relazioni, sostegni, incentivi, ecc.; "modellizzare" tale esperienza e provare ad attuarla, con gli opportuni adeguamenti, almeno in un altro contesto territoriale;
9. Avviare una riflessione e un approfondimento attorno alla tematica "PGT", che attraverso anche azioni di consulenza e accompagnamento renda possibile inserire nello strumento urbanistico azioni che promuovano la casa come servizio;

Azioni/interventi e modalità di attuazione degli obiettivi di continuità e consolidamento

La conferma dell'individuazione del Comune di Dalmine quale ente capofila è precondizione per la pubblicazione di almeno un avviso all'anno per *alloggi SAP*, unitamente al raccordo con la rete degli sportelli di segretariato sociale;

Per il progetto di *housing sociale* e *housing first*, che si avvalgono di appartamenti messi a disposizione dai Comuni o da altri enti, si conferma la modalità di gestione mediante affidamento a soggetto di terzo settore, che mette a disposizione del progetto anche propri alloggi. L'integrazione delle nuove unità abitative Housing First all'interno della rete del sistema di housing sociale avverrà estendo la gestione degli alloggi a favore dello stesso gestore, incrementando di conseguenza la quota forfettaria garantita dall'Ambito mediante l'Azienda, e richiedendo ai Comuni una compartecipazione pari a quella richiesta per gli altri appartamenti di housing.
Si avvieranno azioni conoscitive finalizzate a individuare eventuali ulteriori unità abitative, che potrebbero aumentare il numero degli alloggi presenti nella rete di Ambito.

In Servizio di *Pronto Intervento Sociale* per situazioni di fragilità sarà garantito mediante affidamento ad Opera Bonomelli-NAP di Bergamo, nell'ambito del più ampio appalto per la gestione dei servizi di contrasto alla povertà; durante la vigenza del Piano andrà verificato il suo corretto utilizzo del servizio e i bisogni al quale concretamente risponde, per eventuali riorientamenti e ridefinizioni.

Attraverso un accordo di *collaborazione con il NAP* verrà garantita l'accoglienza di situazioni di fragilità adulta, in un'ottica di integrazione all'accordo provinciale sottoscritto dalla struttura con tutti gli Ambiti e di accoglienza successiva al Pronto Intervento ovvero di accompagnamento a percorsi di autonomia di situazioni di marginalità.

Per sostenere processi progressivi di autonomia ed emancipazione delle persone è necessario promuovere un coordinamento o un raccordo tra i vari segmenti d'offerta, in particolare per gestire le dimissioni dagli appartamenti di housing dell'Ambito; tale indicazione ha valore trasversale ai diversi interventi previsti sul lato dell'aumento dell'offerta abitativa, da promuove, quando possibile anche attraverso accordi, protocolli d'intesa, buone pratiche, incontri periodici tra i diversi soggetti proprietari/gestori.

Azioni/interventi e modalità di attuazione degli obiettivi di sviluppo

Gli obiettivi di sviluppo si caratterizzano come attenzioni strategiche e prioritarie per il prossimo triennio; per tutti e tre gli obiettivi e prevista una collaborazione con Fondazione Casa Amica, individuata a seguito di istruttoria di co-progettazione, nel corso della quale, anche a seguito degli orientamenti del tavolo abitare, sono state individuate le azioni e le modalità attuative di tali obiettivi.

▪ Piano di Valorizzazione del Patrimonio Abitativo

Dal Tavolo Abitare dell'Ambito di Dalmine nasce la proposta di costruire un progetto sovracomunale di valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, utilizzando gli strumenti previsti dalla Legge Regionale 16/2016 Lombardia. L'obiettivo è riattivare alloggi SAP oggi sfitti o non assegnabili, trasformandoli in una risposta abitativa sostenibile. Il progetto, pur concentrandosi inizialmente sugli alloggi SAP, potrà in futuro essere esteso anche ad altre forme di patrimonio pubblico.

Perché costruire un progetto sovracomunale

La scelta di lavorare come Ambito rappresenta uno degli elementi più importanti dell'intera proposta. La normativa regionale prevede infatti un limite del 15% del patrimonio SAP valorizzabile per ciascun Comune. Per molti enti, soprattutto quelli che hanno già attivato misure di valorizzazione o di alienazione, questo vincolo rischia di ridurre fortemente la possibilità di attivare ulteriori interventi. La costruzione di un progetto sovracomunale permette di distribuire questo limite tra tutti i Comuni aderenti, creando una maggiore flessibilità e rendendo possibile la partecipazione anche a quei Comuni che, singolarmente, non avrebbero sufficiente "capienza" per avviare percorsi di valorizzazione.
Lavorare insieme permette di costruire un'operazione più solida e maggiormente attrattiva per operatori qualificati e più sostenibile dal punto di vista gestionale.

Il ruolo del gestore

Il progetto prevede la pubblicazione di una gara ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione di un soggetto gestore unico. Il gestore avrà un ruolo centrale perché dovrà garantire non solo la gestione degli immobili, ma anche il finanziamento dell'operazione. Sarà quindi il soggetto incaricato di sostenere gli investimenti iniziali necessari per la riqualificazione degli appartamenti e per la loro rimessa in funzione.

Accanto ai lavori di recupero, il gestore dovrà occuparsi della gestione amministrativa e tecnica degli alloggi, delle manutenzioni di competenza, delle attività di property e facility management e dell'inserimento dei nuclei assegnatari. L'ipotesi di lavoro è quella di una concessione di lunga durata, orientativamente fino a 15 anni, così da permettere al soggetto gestore di ammortizzare l'investimento iniziale attraverso la riscossione dei canoni e garantire la sostenibilità economica dell'operazione nel tempo. Il riferimento sarà il sistema del canone concordato, con l'obiettivo di mantenere livelli di affitto accessibili per le famiglie e allo stesso tempo utili a garantire l'equilibrio gestionale.

Criteri di accesso e premialità per l'ente gestore

Nel 'tavolo Abitare' dell'ambito si è deciso di rivolgere il progetto principalmente a nuclei familiari con ISEE compreso tra 12.000 e 25.000 euro, cioè a quella fascia che oggi fatica maggiormente a trovare risposte adeguate nel mercato abitativo. L'accesso agli alloggi non sarà costruito esclusivamente su criteri economici, ma terrà conto anche di elementi sociali e familiari che incidono sulla stabilità abitativa dei nuclei.

L'orientamento condiviso dal Tavolo Abitare è quello di dare particolare attenzione alle famiglie con figli minori, alle giovani coppie e ai nuclei under 35, così come ai percorsi di autonomia abitativa legati all'housing sociale o a situazioni seguite dai servizi territoriali. L'obiettivo è costruire un sistema capace di rispondere ai bisogni emergenti in ordine alle politiche abitative attraverso un modello sovracomunale.

Modalità di selezione degli inquilini

Una volta conclusa la procedura di gara e affidate le unità abitative, sarà il gestore a predisporre e pubblicare l'avviso pubblico per la raccolta delle candidature degli inquilini. L'avviso verrà costruito sulla base dei criteri definiti e condivisi, in sede di Ambito, con i Comuni aderenti al progetto.

Il gestore si occuperà quindi della raccolta delle domande, della verifica dei requisiti e della gestione amministrativa delle assegnazioni, mantenendo un raccordo costante con i servizi sociali territoriali, con i Comuni coinvolti, con il Tavolo Abitare.

Obiettivo del percorso

Si vuole realizzare uno strumento stabile e replicabile che permetta di riattivare patrimonio pubblico oggi inutilizzato, ampliare l'offerta abitativa a canone sostenibile e ridurre il carico gestionale diretto per i Comuni. La dimensione sovracomunale vuole proprio consentire una partecipazione progressiva e flessibile,

capace di coinvolgere nel tempo un numero sempre maggiore di enti e di immobili, costruendo una risposta abitativa condivisa a livello territoriale.

- ## Supporto alla rimessa in circolo dell'offerta abitativa privata

Il progetto prevede di intervenire per riportare in uso appartamenti sfitti o sottoutilizzati, offrendo soluzioni abitative regolari e a canone sostenibile per nuclei familiari che non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica e, allo stesso tempo, rendere disponibili alloggi privati oggi inutilizzati.

Attualmente il modello viene sperimentato con la rete STAZZA, su cui si costruisce il progetto pilota "Valori di Casa", un patto territoriale per la riattivazione degli alloggi sfitti nei Comuni di Stezzano, Azzano San Paolo e Zanica. L'obiettivo è definire un modello replicabile e protocolli operativi chiari che possano regolare i rapporti tra i diversi soggetti coinvolti nelle reti locali, favorendo la diffusione del progetto su più territori.

Obiettivi

Gli obiettivi specifici includono:

- Ridurre il rischio percepito dai proprietari tramite garanzie economiche, assicurative e tutoraggio;
- Incrementare l'offerta immobiliare senza consumo di nuovo suolo;
- Prevenire e gestire eventuali situazioni di morosità o conflitto;
- Offrire supporto continuativo alle famiglie per una gestione corretta della casa;
- Costruire un modello territoriale replicabile, basato sulla collaborazione tra Comuni, Centro di Primo Ascolto Caritas, soggetti tecnici e terzo settore.

Azioni del progetto

Il progetto agisce su quattro ambiti modulabili:

1. Ascolto e coinvolgimento dei proprietari: incontri individuali e collettivi per comprendere motivazioni, dubbi e necessità, presentare garanzie e condizioni contrattuali, costruendo un canale di fiducia stabile tra proprietario e rete.
2. Strumenti economici di incentivo e di tutela: il progetto prevede l'attivazione di un insieme di strumenti economici finalizzati a sostenere l'adesione dei proprietari e a garantire adeguate forme di tutela nel corso del rapporto di locazione. Si tratta di leve pensate sia come incentivo iniziale sia come supporto continuativo, in grado di ridurre i rischi percepiti e rafforzare la fiducia nel progetto. Gli strumenti indicati non sono vincolanti e possono essere adattati alle caratteristiche dei singoli contesti territoriali, sulla base dei bisogni che emergono localmente e del confronto con i Comuni coinvolti. In questo quadro rientrano contributi economici, fondi di garanzia e misure assicurative, anche con il supporto degli enti locali attraverso agevolazioni fiscali e contributi mirati.
3. Riattivazione e miglioramento degli immobili: interventi leggeri di manutenzione, possibilità di affittare nello stato di fatto con lavori a scomputo del canone e utilizzo di un mini fondo di rotazione per sostenere spese iniziali.
4. Accompagnamento, monitoraggio e prevenzione: monitoraggio costante delle locazioni, supporto individualizzato alle famiglie, tutoraggio e mediazione per prevenire criticità e contenziosi, garantendo stabilità e continuità.

Adattamento del progetto e protocolli operativi

Un aspetto peculiare riguarda l'adattamento del modello alle specificità della rete territoriale che si va a comporre. Ogni rete locale ha caratteristiche proprie in termini di soggetti coinvolti, disponibilità immobiliari, relazioni di fiducia e reputazione. La definizione dei protocolli operativi interni diventa una leva strategica: chiarisce ruoli, responsabilità e modalità di collaborazione tra tutti i soggetti, offrendo una cornice stabile per l'azione coordinata.

Questi protocolli non sono solo strumenti organizzativi, ma agiscono direttamente sul reperimento dei proprietari. La fiducia e la reputazione costruita dalla rete sono fattori decisivi per coinvolgere proprietari che altrimenti resterebbero diffidenti. La capacità della rete di garantire credibilità, continuità e affidabilità rappresenta una delle leve principali per il successo della riattivazione dell'offerta privata.

Benefici attesi

- Proprietari: locazione più sicura, gestione semplificata, tutela del valore dell'immobile;

- Famiglie: accesso stabile e sostenibile all'abitare, supporto personalizzato solo se necessario, responsabilizzazione nella gestione della casa;
- Comuni: aumento dell'offerta abitativa senza consumo di suolo, prevenzione dell'emergenza abitativa, consolidamento di un modello territoriale condiviso.

▪ PGT e 'edilizia sociale' come servizio

Si propone di avviare un lavoro di aggiornamento e ridefinizione dei PGT comunali (Piano di Governo del Territorio), coinvolgendo direttamente chi si occupa della loro redazione, con l'obiettivo di integrare il tema della casa – nell'accezione di housing sociale – tra i servizi ed eventualmente all'interno dello standard urbanistico.
Il valore aggiunto di questo lavoro risiede nella possibilità di rendere la casa, a determinate condizioni e con particolari 'caratteristiche' un elemento strategico della pianificazione territoriale, considerata come bene collettivo e servizio economico di interesse generale. Collocando la casa in modo coerente all'interno del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole si arriva a favorire una visione coordinata tra sviluppo urbano, offerta abitativa e maggiore accessibilità del territorio.
Questa attività consente di stimolare interventi pubblico-privati più efficaci, promuovendo la sostenibilità, la coesione sociale e il riequilibrio territoriale. Inoltre, contribuisce a fornire alle amministrazioni strumenti chiari e concreti per progettare e sviluppare nuove opportunità abitative (edilizia sociale) e valorizzare il patrimonio esistente in maniera integrata.

Obiettivo:
Integrare le politiche urbanistiche e abitative, studiando il rapporto tra PGT e casa e valutando come gli strumenti urbanistici possano favorire lo sviluppo di alloggi accessibili e innovativi.

Azioni possibili
L'intervento andrà necessariamente realizzato in stretta connessione con le Amministrazioni comunali e potrebbe concretizzarsi nella produzione di documenti di supporto e linee guida per integrare la tematica abitativa nei piani urbanistici, materiali informativi e schede operative per le risorse messe in campo dalle amministrazioni comunali e incontri di affiancamento tecnico per formazione e condivisione delle buone pratiche. Questi strumenti assicurano coerenza tra livello politico e tecnico, favorendo l'adozione di standard urbanistici condivisi e interventi concreti di edilizia sociale come servizio. Workshop, momenti di confronto e sessioni di accompagnamento tecnico completano l'insieme, favorendo il trasferimento di competenze, la consolidazione delle pratiche e la replicabilità delle azioni sperimentali.

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

L'obiettivo di prevedere adeguate misure all'accesso e al mantenimento della abitazione è quello di evitare lo scivolamento verso condizioni di povertà di una popolazione che si trova già oggi in difficoltà a mantenere un alloggio (sia per difficoltà a sostenere il canone di locazione sia per impossibilità a soddisfare le rate del muto contratto per una casa di proprietà) e che pertanto potrebbero rischiare di perdere l'alloggio occupato; alla luce dell'andamento del Piano 2023-2025 e degli spunti/indicazioni emersi dall'analisi conoscitiva del presente documento l'obiettivo del sostegno all'accesso ed al mantenimento dell'abitazione viene perseguito attraverso il seguente impianto programmatorio, evidenziando gli obiettivi di continuità e quelli di sviluppo.

Obiettivi di continuità e consolidamento:

1. Garantire la gestione *delle Misure di sostegno alla locazione* sulla base delle risorse assegnate;
2. Promuovere una sempre più stretta collaborazione tra rete degli *sportelli sociali e Ufficio alloggi* per la gestione dei bandi SAP e per funzioni di supporto e formazione;
3. Proseguire con l'attività di consulenza ed educazione finanziaria;
4. Promuovere il contratto a *canone concordato*, che offre un vantaggio economico al proprietario e può essere applicato nei Comuni dell'Ambito.

Obiettivi di sviluppo:

4. Riprogettare e rilanciare dello *Sportello Abitare D+:* ridefinizione degli obiettivi e delle attività; riposizionamento e integrazione con gli sportelli sociali dei Comuni;
5. Avviare un percorso di conoscenza ed analisi delle modalità con le quali i Comuni gestiscono gli *alloggi pubblici* per valutare la possibilità di eventuali interventi riorganizzativi che ne permettano una gestione più efficace.

Azioni/interventi e modalità di attuazione degli obiettivi di continuità e consolidamento

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

L'attuazione delle *misure di contrasto all'emergenza abitativa* avviene attraverso il coinvolgimento delle assistenti sociali in servizio presso ogni Comune per le funzioni di valutazione e accordo con i proprietari, e dal personale dell'ufficio di piano per gli aspetti amministrativi (erogazioni, rendicontazioni, ecc.).
Quanto sopra è riferito alle risorse assegnate all'Azienda, a cui vanno aggiunte anche le risorse assegnate e gestite direttamente dai Comuni (Fondo morosità incolpevole e contributo di Solidarietà).
L'elemento di criticità da evidenziare è che tali ricorse in generale, come sopra evidenziato, si sono drasticamente ridotte in questi ultimi anni, per cui la possibilità di effettuare un intervento incisivo sul sistema è molto contenuto, limitandosi all'erogazione di poche decine di contributi.

La collaborazione tra rete degli *sportelli sociali e Ufficio alloggi* per la gestione dei bandi SAP è di fatto già in atto; sarebbe opportuna una sistematizzazione, che oltre a consulenze e supporti in caso di necessità, preveda ad esempio dei momenti periodici di approfondimento su tematiche specifiche.
e per funzioni di supporto e formazione;

L'attività di consulenza ed *educazione finanziaria* è garantita da soggetto esterno incaricato, mediante segnalazione e accompagnamento dei servizi sociali comunali e di Ambito.

Per la promozione del *canone concordato* potrebbe essere valutata una specifica "delega" all'ufficio alloggi del Comune di Dalmine per individuare modalità e procedure attuative, che possono prevedere accordi con associazioni di proprietari e sindacati inquilini, la diffusione in tutti i Comuni dell'Ambito e campagne di informazione e divulgazione presso i proprietari.

Azioni/interventi e modalità di attuazione degli obiettivi di sviluppo

Come sopra già indicato, gli obiettivi di sviluppo si caratterizzano come attenzioni strategiche e prioritarie per il prossimo triennio; per la riprogettazione dello Sportello Abitare D+ è in atto la collaborazione con Fondazione Casa Amica, mentre sull'azione conoscitiva delle modalità di gestione degli alloggi SAP saranno ipotizzate azioni da parte dell'Azienda.

- Transizione del modello organizzativo dello Sportello Abitare D+

L'esperienza del triennio precedente ha permesso di rilevare punti di forza e margini di miglioramento del servizio. Si sono resi evidenti alcuni limiti: frammentarietà delle risposte, difficoltà di accesso da parte dei soggetti più fragili, discontinuità nei rapporti con i servizi sociali comunali, scarsa visibilità del servizio sul territorio.
Alla luce di queste considerazioni è prevista una nuova impostazione dello Sportello Abitare D+, fondata su una maggiore integrazione con il sistema dei servizi e una più chiara funzione di accompagnamento sociale e abitativo.

Obiettivi

L'obiettivo atteso riguarda la riorganizzazione dello Sportello Abitare D+ in termini di accesso, operatività e capacità di relazione con il territorio. Con riferimento alla domanda il modello previsto supera la logica dello sportello diffuso per concentrarsi su una sede unica centrale, presso l'ufficio alloggi del Comune di Dalmine, gestita su appuntamento e con una preselezione delle richieste, in collaborazione con gli assistenti sociali dei Comuni. Questo assetto consente una maggiore qualità nella gestione dei casi, una maggiore uniformità delle risposte e una razionalizzazione delle risorse.

Tuttavia, lo sportello manterrà una forte vocazione territoriale grazie alla proattività dell'operatore, che potrà muoversi all'interno dell'Ambito per attività di consulenza, formazione o supporto mirato agli operatori dei servizi sociali per dare attuazione a quanto sopra indicato. In questa prospettiva, sarà potenziata la relazione con le realtà che già operano nel settore abitativo, promuovendo sinergie con sportelli presenti, servizi di housing sociale e progetti in corso.

Modalità attuative

Il passaggio al nuovo modello di Sportello Abitare D+ è previsto in modo graduale e accompagnato, senza interrompere i servizi in essere e valorizzando il lavoro già svolto dai Comuni e dagli sportelli di segretariato sociale. La transizione si basa su un rafforzamento delle connessioni operative, su una maggiore chiarezza dei ruoli e su una progressiva specializzazione delle funzioni dello sportello.

Il primo passaggio riguarda la comunicazione e il raccordo con i Comuni e con gli sportelli di segretariato sociale. L'obiettivo è comprendere quali domande arrivano oggi a questi servizi, in quale quantità e con quali caratteristiche, e definire in modo condiviso quando e come orientare i cittadini verso lo Sportello Abitare D+. Il lavoro serve a chiarire i confini tra accoglienza generale, presa in carico sociale e invio allo sportello specialistico sull'abitare.

Un elemento centrale della transizione è la formazione degli operatori degli sportelli di segretariato sociale. Non si tratta di una formazione teorica, ma di momenti operativi mirati a fornire indicazioni concrete su come leggere la domanda abitativa, quando attivare lo Sportello Abitare D+ e come accompagnare correttamente l'utente nel passaggio. Questo supporto continuo riduce il rischio di invii impropri e rende il sistema più fluido ed efficace.

Il progetto prevede anche l'attivazione di una funzione giuridico–tecnica interna all'équipe dei servizi abitativi di Fondazione Casa Amica, al fine di garantire il supporto giuridico ai casi più complessi intercettati dallo sportello e alle politiche abitative e al lavoro di rete.

Funzioni

Nel nuovo modello, lo Sportello Abitare D+ assume un ruolo chiaro e riconoscibile come punto di riferimento specialistico sull'abitare. Le sue funzioni principali riguardano la consulenza ai cittadini, con particolare attenzione anche ai proprietari, la gestione dei casi più complessi, il supporto e la formazione ai servizi territoriali, e il presidio del front office principale per l'offerta abitativa e il rapporto con la proprietà.

- Modalità di gestione degli alloggi pubblici

L'avvio del percorso di analisi delle modalità di gestione del patrimonio pubblico si concretizza attraverso una prima azione conoscitiva della situazione attuale presso i Comuni, cercando di evidenziare opportunità e criticità; si prevede quindi l'attivazione di gruppi di lavoro per l'analisi delle modalità con le quali i Comuni gestiscono gli alloggi pubblici, il confronto, l'approfondimento e anche la conoscenza di altre esperienze, al fine di valutare la possibilità di eventuali interventi riorganizzativi che ne permettano una gestione più efficace.

Come sopra accennato è infatti evidente che la tematica "casa" risulta sempre più centrale nella promozione delle politiche sociali, che richiede però di essere opportunamente accompagnata, anche al fine di individuare una modalità di gestione organica di tutti gli interventi, che potrebbe anche prevedere una possibile evoluzione da un modello di gestione dell'ufficio di piano in collaborazione con soggetti di terzo settore a un modello più integrato rappresentato da un soggetto "unitario" (es. l'esperienza Agenzia per la Casa promossa dal Comune di Bergamo, che sembrerebbe anche l'idea a cui alcuni Ambiti stanno pensando) oppure una gestione complessiva "interna" dell'Azienda, opportunamente dotata delle necessarie risorse umane, strumentali ed economiche.

4.3 ELEMENTI DI REALIZZAZIONE

Definito il quadro programmatorio possibile dell'offerta abitative e delle misure di sostegno all'accesso all'abitazione nell'Ambito Territoriale di Dalmine, per la sua attuazione si prevedono le seguenti risorse economiche e di personale:

Risorse economiche preventivate

Le risorse economiche per la realizzazione degli interventi previste all'interno del budget aziendale 2026-2028 sono le seguenti:

€ 27.700,00/anno per Servizio Pronto Intervento
€ 37.500,00/anno convenzione NAP
€ 55.000,00/anno per sostegno progetto housing sociale + housing first di Ambito più quota di compartecipazione dei Comuni (€ 650,00/mese)
€ 22.500,00/anno per attivazione Sportello Abitare D+
€ 12.000,00/anno per misure sperimentali di sostegno all'alloggio
€ 8.000,00/anno per referente servizi abitativi del Comune di Dalmine;
€ 5.000,00/anno per incarico di consulenza e supporto PGT

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

- la sistemazione di alloggi "fermi" da valorizzare mediante intervento del privato
- i fondi statali e regionali che verranno assegnati agli Ambiti per il sostegno all'affitto
- i fondi regionali per i Comuni per morosità incolpevole e contributi di solidarietà

Risorse di personale dedicate

Per quanto riguarda gli aspetti di gestione degli avvisi pubblici sono previste due risorse umane dell'ufficio alloggi del Comune di Dalmine, e il riconoscimento dell'Ambito sarà proporzionato al numero di ore effettive dedicate; nell'ambito degli obiettivi triennali un apporto consulenziale importante è offerto dalla Fondazione Casa Amica, mediante accordo di collaborazione; tuttavia non è esclusa la possibilità di attivare altri rapporti di consulenza che supportino i vari tavoli di lavoro di quelle competenze di cui oggi l'ufficio di piano è sprovvisto, in particolare per la trattazione della materia PGT.

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

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

Non solo, il terzo settore è un partner fondamentale per lo sviluppo delle politiche abitative; ha contribuito in modo attivo e partecipato alla lettura dei bisogni e allo sviluppo dell'area nell'ultimo triennio attraverso differenti modalità: partecipazione al tavolo d'area, sviluppo del servizio di Housing First e Sportello Abitare D+. Inoltre, come già sopra riportato, trasversale è il coinvolgimento di soggetti che possono essere risorsa nella costruzione di possibili risorse: ALER, le agenzie immobiliari, i proprietari, il sindacato inquilini, gli uffici alloggio dei Comuni, gli uffici tecnici comunali, le associazioni no profit presenti sul territorio che si occupano della "casa" (Opera Bonomelli, Fondazione casa Amica, Fondazione San Vincenzo, Istituti educativi, ecc.), nella logica della costruzione di una rete e di una possibile "filiera" di interventi e opportunità.

Indicatori di valutazione della programmazione triennale

Il risultato atteso della programmazione triennale è costruire risposte che permettano di supportare i soggetti che una casa ce l'hanno ma fanno fatica a mantenerla e aumentare le opportunità abitative per la

“fascia grigia”, cosi come aumentare la capacità del territorio di rispondere in modo veloce a situazioni in condizione di emergenza abitativa sia per adulti che per nuclei familiari.
Indicatori di output:
. numero bandi SAP e assegnazioni
. numero inserimenti presso housing sociale, housing first, NAP e Pronto Intervento Sociale
. accessi Sportello Abitare D+
. numero contributi emergenza abitativa
. ristrutturazione nuovi alloggi
. alloggi privati messi a disposizione
. assegnazione alloggi pubblici “valorizzati” e tipologia

Indicatori di outcome:

. attivazione tavolo di lavoro e composizione

. formulazione linee guida da inserire nei PGT del Comuni

. Piano di valorizzazione e replicabilità
. “Modello” territoriale per il recupero di alloggi privati e replicabilità

Dalmine, 06 luglio 2026