

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA
ANNI 2023-2025
AMBITO ALTO SEBINO - LOVERE

INDICE

1. Nota metodologica

- 1.1 Premessa
- 1.2 Il piano come esito condiviso
- 1.3 Perché la forma laboratoriale
- 1.4 I tre laboratori
- 1.5 Il ruolo della Comunità Montana

2. Gli esiti del percorso

3. Il contesto

- 3.1 Inquadramento generale
- 3.2 Popolazione
- 3.3 Struttura insediativa

4. Gli attori

- 4.1 La mappa degli attori

5. La domanda

- 5.1 Gli indicatori
- 5.2 Una prima quantificazione

6. L'offerta

- 6.1 Il patrimonio pubblico
- 6.2 Il mercato dell'affitto

7. Criticità e potenzialità

8. Le politiche al futuro

- 8.1 La visione condivisa
- 8.2 La strategia per realizzarla

1. Nota metodologica

1.1 Premessa

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

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

Secondo l'Ambito Alto Sebino la programmazione delle politiche abitative sul territorio non può quindi limitarsi ad indicare l'ipotesi di **mesa in disponibilità** del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (Servizi Abitativi Pubblici **SAP**), e Servizi Abitativi Sociali (**SAS**) di proprietà pubblica e privata.

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

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

In parallelo, va considerato che a volte le famiglie in condizioni di difficoltà economica o in sofferenza abitativa, sono accompagnate, o rischiano di derivare, verso condizioni di **fragilità sociali**: situazioni familiari complesse, eventi traumatici che hanno avviato processi di marginalità, disagio psichico, disabilità... Si tratta di condizioni congiunturali o strutturali che indeboliscono la capacità della famiglia e della persona di affrontare la vita autonoma. A questi profili si rivolgono i **servizi residenziali** definibili come "**socio-educativi**", spesso come soluzione transitoria, in cui la dimensione immobiliare si affianca a forme di **accompagnamento sociale**, per avviare percorsi di emancipazione personale ed autonomia abitativa. Anche questa **ampia e diversificata** tipologia di esigenza abitativa contribuisce quindi a configurare un contesto specifico e ad incidere sull'efficacia della risposta al bisogno abitativo, articolando ulteriormente il campo delle politiche.

Queste tipologie di bisogni - la cosiddetta "fascia grigia" e la variegata casistica sociale, non necessariamente distinte tra loro - rendono chiara la ragione della necessità di adottare un **campo analitico ampio** nella redazione del documento di programmazione. Il **Regolamento Regionale** nr. 4 del 04.08.2017 richiedeva infatti la ricostruzione di un quadro conoscitivo del territorio nella sua evoluzione recente e nei suoi *trend* prospettici di trasformazione, degli attori presenti, con particolare attenzione al sistema di **offerta** abitativa nel suo complesso e all'articolazione della

domanda che non trova risposta o la trova in forme inadeguate. Da questo quadro derivano le linee d'azione “per il **contenimento del disagio abitativo** e per il contrasto dell'**emergenza abitativa**” e “per sostenere l'**accesso** e il **mantenimento** dell'abitazione” indicate dalla Regione.

1.2 Il piano come esito condiviso

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

La definizione degli **obiettivi di sviluppo** dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali e l'identificazione delle **strategie** per realizzarli dipende quindi dal posizionamento di un **set plurale di attori**, che svolgono **ruoli diversi** nei processi di definizione e sviluppo di nuova offerta abitativa sociale.

La natura intersettoriale delle politiche abitative, da un lato sociali, dall'altro edilizie, immobiliari e urbanistiche, rende necessario costruire **schemi interpretativi condivisi** tra soggetti con competenze, ruoli e razionalità diverse.

Per questo l'Ambito Alto Sebino, insieme a Fondazione Casa Amica, ha individuato una **modalità interlocutoria** di lavoro che consentisse ai soggetti coinvolti di **sentirsi parte** del processo di progettazione e realizzazione delle nuove politiche per l'abitare sociale. Sono stati quindi invitati gli **attori** che già prendono parte alla definizione e realizzazione di politiche abitative sociale e anche quelli che potrebbero, **in prospettiva**, prenderne parte.

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

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

1.3 Perché la forma laboratoriale

I **soggetti coinvolti** nel processo sono stati invitati a tre **incontri di natura laboratoriale** in cui sono stati discussi i seguenti temi:

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

5. gli **aspetti critici** attorno ai quali è necessario agire in modo congiunto;
6. in relazione a questi, la **visione al futuro** delle nuove politiche abitative;
7. le **strategie** che possono contribuire a realizzare la visione nel prossimo triennio;
8. le **condizioni** a partire dalle quali è possibile mettere in atto le strategie individuate.

I primi quattro temi sono stati trattati nei primi due laboratori, sulla base di **dati** derivanti da fonti di secondo livello o raccolti direttamente dalla **Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi**, che gestisce l'Ufficio di Piano dell'Ambito Alto Sebino, e dai comuni.

Parallelamente all'analisi dei dati, Fondazione Casa Amica ha definito con i responsabili della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi l'elenco dei **portatori di interesse** invitati al percorso, enti pubblici e attori privati *profit* e *non profit*:

- **Comuni:** responsabili del settore abitativo/sociale, responsabili del settore tecnico/urbanistico, assistenti sociali, assessori alle politiche sociali e consiglieri delegati;
- **Grandi proprietari:** Aler, fondazioni, opere pie, enti religiosi;
- **Enti di Terzo Settore:** Caritas Diocesana, associazioni;
- **Associazioni di rappresentanza:** sindacati inquilini, piccoli proprietari;

La rete **SBAM! - Sistema Bergamasco per un Abitare Molteplice**, che negli ultimi due anni ha sviluppato interessi condivisi e un linguaggio comune che facilita la realizzazione di progetti orientati ad affrontare bisogni sempre più complessi, ha seguito il percorso nell'ambito di un più ampio coinvolgimento sul territorio provinciale.

I laboratori si sono tenuti **in presenza**, hanno avuto la durata di circa **3 ore** ciascuno e sono stati il momento in cui gli invitati hanno manifestato il loro **interesse** a partecipare a un **processo di interlocuzione** con altri soggetti: infatti, anche la presenza meno nutrita di alcune categorie di invitati (*in primis* gli uffici tecnici dei comuni) ha avuto un ruolo centrale nell'orientare le **strategie di ingaggio a tendere**.

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

Il risultato dell'interazione, che ha modificato quanto illustrato per stimolare la discussione, è stato esposto all'avvio del successivo incontro, in modo da **rendere evidente il contributo dei partecipanti**: questo passaggio consente ai singoli di **riconoscersi nel quadro conoscitivo** costruito, rendendolo un prodotto condiviso.

L'immagine condivisa del campo di lavoro è la condizione a partire dalla quale è possibile **allineare le risorse e l'impegno** degli attori coinvolti nel processo, in quella dinamica di "reciproco aggiustamento" che porta un soggetto a **ritenere conveniente la partecipazione** a un processo.

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

A partire da questi contributi, è stata definita una matrice che ha ricostruito il quadro sinottico in cui sono state inserite le **questioni emerse** (criticità e potenzialità) come punto di partenza, la

visione al futuro come punto di arrivo e le **strategie** per realizzarla come strumento attraverso cui realizzarla.

1.4 I tre laboratori

Di seguito vengono illustrati gli **intenti** e gli **strumenti** di ciascuno dei tre laboratori, che hanno affrontato i seguenti temi:

- **Il contesto e gli attori**
- **Il quadro della domanda e dell'offerta**
- **La visione al futuro e la sua realizzazione**

Laboratorio 1. | Il contesto e gli attori

L'obiettivo del primo laboratorio era tracciare un **quadro del contesto** che preparasse il campo per gli incontri successivi, ma l'avvio rappresentava anche il momento in cui **ingaggiare i soggetti**.

Nella prima parte del laboratorio sono stati proposti mappe e dati ad indicare **dinamiche sociali, economiche, insediative** che caratterizzano il territorio di Ambito: questi quadri sono stati discussi, integrati e resi oggetto di **reinterpretazione**.

Nella seconda parte dell'incontro è stato proposto uno schema in cui collocare gli **attori** e i ruoli che svolgono attualmente e in prospettiva nel sistema abitativo, a partire dall'illustrazione dei soggetti che si attivano nelle diverse **fasi di produzione di nuova offerta abitativa** (sotto).



L'obiettivo dello schema era consentire ai partecipanti di **familiarizzare con la varietà degli attori**, in relazione con le diverse fasi di disegno e implementazione di politiche per l'abitare sociale: la questione abitativa, oggi affidata agli Ambiti e quindi consegnata alle **politiche sociali**, vede come protagoniste figure professionali legate a questo settore, ma se la necessità di un coinvolgimento attivo della componente tecnica è evidente nella gestione degli adempimenti, è raro che ciascun operatore sia a conoscenza dell'articolazione degli attori.

Per promuovere iniziative efficaci, le nuove politiche per l'abitare sociale devono considerare la **pluralità** dei soggetti attivi a scala **locale e sovra-locale**, afferenti ai diversi campi: **sociale, edilizio, immobiliare, urbanistico, economico-finanziario, gestionale...**

Questa condivisione è stata la base a partire da cui il gruppo di lavoro ha compilato questo schema. L'oggetto è l'**offerta di soluzioni per l'abitare sociale**, suddivisa in tre ambiti:



Proprietà: soluzione quasi sempre interdetta alle famiglie con fragilità economica, ma comunque la forma più diffusa sul territorio nazionale e provinciale;

Affitto: principale soluzione a cui si riferiscono le famiglie con fragilità economica;

Servizi socio-educativi residenziali: soluzioni in cui la dimensione immobiliare si affianca a forme di accompagnamento sociale, spesso come soluzione transitoria.

Nello schema, al centro sono collocate

le soluzioni rivolte a **categorie solvibili**, mentre all'esterno del cerchio si inserisce l'offerta per **categorie non solvibili**: nelle sfumature intermedie, le situazioni più o meno solvibili. Collocare gli attori in questo sistema consente da un lato di **censire** le diverse realtà attive (o attivabili) sul territorio, dall'altro di **rappresentare** in modo condiviso la loro **vocazione**, in modo da collocarle adeguatamente nei confronti sugli interventi per l'abitare sociale.

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

Quanto emerso nel primo laboratorio ha già iniziato a tratteggiare i confini della **domanda di abitare sociale**, non solo di case ma anche di servizi socio-educativi residenziali. Il laboratorio si concentrerà pertanto sulla definizione del quadro della **domanda abitativa** nelle sue diverse declinazioni e dell'**offerta**, dai SAP, SAS e SAT ai servizi abitativi, dall'affitto su libero mercato alla proprietà.

Nel laboratorio sono stati evidenziati i **criteri** per descrivere la domanda diversificata di abitazione sociale e i **canali di rilevazione** utili a tracciare il quadro esistente e a tendere, in relazione alle dinamiche evidenziate nel primo laboratorio.

Sulla base di una prima restituzione di dati, i partecipanti hanno inoltre condiviso il **quadro dell'offerta attuale di abitazioni** in proprietà e in affitto (di proprietà pubblica o privata) e di soluzioni in cui la dimensione abitativa è strettamente connessa all'erogazione di **servizi destinati a categorie fragili**.

Per agevolare il completamento del quadro conoscitivo, è stata proposta una **matrice della domanda e dell'offerta** (sotto).

Matrice domanda | offerta

| domanda (ipotesi) | dato | fonte | fonte | dato | offerta |
|--|-------------------|--|---|------------------------------|---|
| Fragilità socio-economiche: - - - | accessi a servizi | servizi sociali | Comuni - terzo sett | | Servizi socio educativi residenziali |
| - ISEE ERP < 14.000 € e fragilità | domande | bandi SAP | Comuni - Aler | alloggi e/o posti letto: | Servizi Abitativi Pubblici - SAP |
| ISEE ERP 14.000 € ÷ 40.000 € | domande | sindacati gestori Comuni Aler Agenzia casa intermediari? | proprietari non profit Comuni - Aler gestori patr di terzi intermediari? piccoli proprietari? Agenzia casa? | > esistenti > disponibili | Servizi Abitativi Sociali - SAS: canone moderato canone concordato (quale?) |
| Reddito 23.200 € ÷ 55.200 € | domande | costruttori | costruttori | | Edilizia convenzionata in vendita |

L'obiettivo della matrice era di condividere un **campo di lavoro** e di **indicatori**, ma soprattutto le principali **tipologie di domanda e di offerta abitativa**.

In particolare, durante il laboratorio è stato in primo luogo **validata l'articolazione generale** della domanda e in secondo luogo è stato **precisato** il campo della domanda riferita a famiglie e persone con fragilità economica. L'ulteriore obiettivo a medio termine è completare la **banca dati** a disposizione, consultando tutte le **fonti**.

A partire dal quadro della domanda e dell'offerta è stato definito il quadro delle **criticità** e delle **potenzialità** del sistema, in vista del terzo e ultimo laboratorio.

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

Il terzo laboratorio aveva come obiettivo la definizione di una **visione al futuro** condivisa dai diversi attori coinvolti e le condizioni per la realizzazione delle **strategie di intervento**.

L'ultimo laboratorio è stato il momento di **sintesi** delle questioni trattate precedentemente in modalità analitica. Al fine di proporre un quadro sinottico, è stata impostata una **matrice** in cui sono stati riportati tre dimensioni:

| Questioni emerse | Possibili strategie | Visione a tendere |
|--|--|--|
| Come si presenta attualmente il contesto, quali temi sono emersi come più urgenti o importanti | La realizzazione della visione: illustrazione delle strategie e degli interventi per realizzare la visione | Illustrazione di una proiezione del quadro dell'offerta e in generale del contesto al futuro |

Nella prima colonna sono state indicate le **questioni emerse** nel corso dei precedenti incontri: all'estremo opposto è stata collocata la **visione a tendere**, ossia come potrebbe presentarsi il contesto se gli interventi proposti venissero realizzati al massimo delle loro potenzialità. Nella colonna al centro, a unire le questioni critiche su cui si intende intervenire ("il contesto come è") e

la proiezione a tendere (“il contesto come potrebbe essere”), le possibili **strategie** per agevolare questo cambiamento.

Il laboratorio si è concluso quindi con una sintesi di quanto emerso nel percorso, in modo che tutti i soggetti si potessero riconoscersi nella sintesi, al fine di utilizzarla come punto di partenza su cui redigere la parte finale del **documento di programmazione**.

1.5 Il ruolo della Comunità Montana

La Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi ha rivestito un ruolo centrale, che ha influenzato la riuscita del percorso in sé e da cui è dipeso l’avvio di un confronto di medio lungo periodo. In particolare, la Comunità Montana ha svolto un ruolo di attivatore:

- Costruendo la non scontata **adesione da parte dei comuni**, nelle loro diverse articolazioni: da un lato politica e tecnica, dall’altro di settore: non solo le politiche sociali, deputate a gestire i servizi abitativi, ma anche il settore edilizio ed urbanistico;
- Coinvolgendo gli **altri soggetti del territorio** che a vario titolo partecipano alla definizione e realizzazione delle politiche abitative sociali, in particolare le associazioni di rappresentanza degli inquilini e il settore non profit che lavora con profili fragili ed è in cerca di soluzioni legate all’abitare;
- Predisponendo e inviando degli **inviti** nei tempi e con le modalità più adatte a favorire la partecipazione degli invitati, accompagnata da sollecitazione telefonica degli invitati, aspetto fondamentale per garantire la presenza;
- Identificando le **modalità** adeguate di incontro: per favorire una più ampia partecipazione, è stata identificata la forma in presenza;
- Condividendo i **dati** in suo possesso e interloquendo con i referenti comunali per ottenere quelli non direttamente disponibili: in assenza di questo passaggio non sarebbe stato possibile svolgere l’analisi che è stata proposta ai partecipanti;
- Rendendosi disponibile al **confronto** sui contenuti prima e dopo ogni laboratorio: l’esito del percorso è stato anche condizionato dalla disponibilità della Comunità Montana a confrontarsi sull’impostazione generale del percorso, sui singoli contributi e sulle questioni emerse nell’interlocuzione.

2. Gli esiti del percorso

Gli organizzatori e promotori del percorso avevano **preventivato una partecipazione debole**, soprattutto da parte della componente politica dei comuni e della componente tecnica degli uffici comunali.



Da un punto di vista numerico, le previsioni si sono avverate: la partecipazione è stata di un **numero limitato** di soggetti.

Da un punto di vista territoriale, nel corso dei tre laboratori, hanno partecipato attori impegnati su una **buona parte dei comuni**, come mostrato nella mappa (Costa Volpino, Lovere, Sovero, Rogno e Fonteno).

Anche comuni che non hanno partecipato attivamente agli incontri, hanno comunque preso parte al processo **inviando dati** (Bossico e Castro, più chiari sulla mappa).

Da un punto di vista della **tipologia** di attori, il campo è stato piuttosto **diversificato**: infatti, hanno partecipato diverse categorie di attori. In particolare, i responsabili dei

settori abitativo e urbanistico, gli assessori alle politiche sociali, il terzo settore locale, i sindacati (presenza più costante), articolati come segue.

Tuttavia, **presenziare ad un'iniziativa non significa partecipare**: per questo ci sembra utile descrivere gli esiti, soprattutto di processo, che il percorso ha generato.

Un esito di processo ha la caratteristica di attenersi alla **dimensione immateriale e intangibile** e si riferisce a quella serie di effetti generati proprio da un percorso. Nel nostro caso, il processo è il percorso dei **tre laboratori**, che nel tempo auspichiamo che si estenda ben oltre questo lasso temporale e si consolidi in prassi di relazione stabile.

Esempi di esiti di processo possono essere: una maggiore coesione tra i partecipanti ad un gruppo, la ridefinizione delle posizioni pregiudiziali reciproche, il riconoscimento (a partire dall'interazione) di un interesse o di un vantaggio individuale o organizzativo o di un campo di lavoro non rilevante prima del processo, la possibilità di collaborazione e sinergia a partire da una maggiore comprensione del campo di lavoro dell'altro, l'emersione di nuove *leadership*, la definizione di una semantica condivisa tra soggetti con definizioni diverse dello stesso oggetto di lavoro...

Il percorso dei tre laboratori attorno al territorio di ambito, pensiamo abbiano generato i seguenti esiti di processo:

- Definizione di un **campo di lavoro condiviso** tra soggetti con razionalità diverse (processo di *framing*), in particolare con un'apertura degli attori che si occupano di sociale verso il tema della proprietà (e quindi dell'offerta);
- Identificazione di un primo **vocabolario comune** a soggetti afferenti a campi di politiche diversi, attorno ai temi della domanda e dell'offerta;
- Riconoscimento di alcune **poste in gioco** su cui è utile concentrare le risorse a disposizione;
- Emersione di **nuovi potenziali interlocutori** nel trattamento del tema in oggetto.

Il riconoscimento degli esiti di processo è utile perché le attività che saranno proposte nel tempo possono **alimentare o depotenziare gli effetti generati**: per questo sarebbe importante che fossero gli stessi partecipanti a riconoscerli. Purtroppo, non è stato possibile soffermarsi su questo aspetto, ma potrebbe essere una delle questioni da trattare nell'avvio della seconda fase di lavoro.

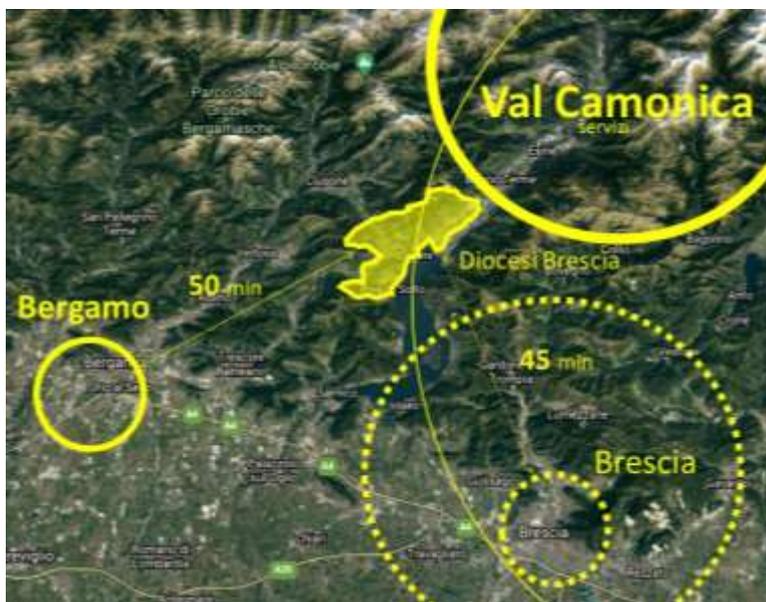
Questo documento è il principale **esito di prodotto** generato dal percorso, ma non il solo: la forma estesa e narrativa sarà fruita solo da una parte dei soggetti interessati. Per questo è importante che il patrimonio conoscitivo che contiene questo documento, nel tempo venga tradotto in prodotti più sintetici. Al momento, il prodotto più vicino a questa idea di sintesi sono le **slide** esito dei tre laboratori, considerato che sono un prodotto tendenzialmente implicito, che va accompagnato da una spiegazione.

3. Il contesto

3.1 Inquadramento generale

Al fine di inquadrare le dinamiche insediative del territorio, è stata svolta un'analisi che ha interrogato i partecipanti ai laboratori sulle **polarità che circondano il territorio**.

Questo aspetto è importante per iniziare ad introdurre un **altro linguaggio** con operatori tendenzialmente legati all'area delle politiche sociali. Dinamiche note, prendono **posizione nello spazio**.



La mappa proposta durante il primo laboratorio proponeva come due polarità a cui il territorio tende i due capoluoghi più prossimi: **Bergamo** e **Brescia** (con cui una parte del territorio condivide anche la Diocesi).

Nella discussione invece è emerso chiaramente che il territorio a cui gli abitanti dell'Alto Sebino si riferiscono per la **fruizione dei servizi** è la **Val Camonica**.

Inoltre, secondo i partecipanti al laboratorio, le famiglie a **basso reddito che lavorano in Val Camonica**, scelgono i comuni dell'Ambito come meta abitativa.

Questa relazione potrebbe essere rafforzata dalla localizzazione degli insediamenti produttivi e dei servizi nel **versante Nord occidentale** del lago, al confine con la valle bresciana.



| Comuni | Abitanti | |
|---------------|----------|------------------------|
| Costa Volpino | 9.183 | > 9.000 abitanti |
| Sovere | 5.319 | 5.000 ÷ 6.000 abitanti |
| Lovere | 5.224 | |
| Rogno | 3.931 | 3.000 ÷ 4.000 abitanti |
| Solto Collina | 1.792 | 1.000 ÷ 2.000 abitanti |
| Pianico | 1.452 | |
| Castro | 1.306 | |
| Bossico | 994 | < 1.000 abitanti |
| Riva di Solto | 917 | |
| Fonteno | 583 | |

3.2 Popolazione

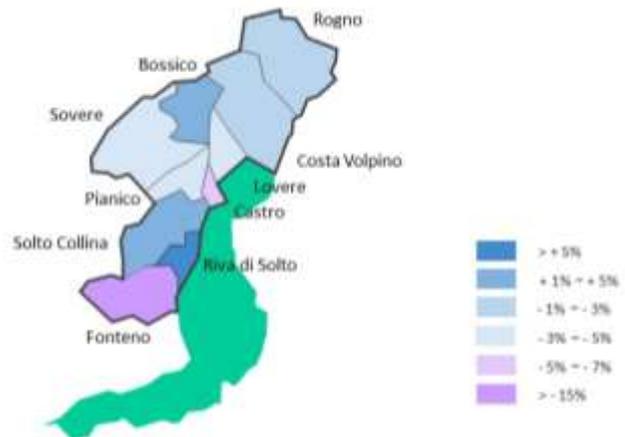
Il territorio di Ambito è articolabile in cinque fasce di popolazione (secondo dati della Comunità Montana del 2018): sopra i 9.000 abitanti (Costa Volpino), a cui segue con distacco la

fascia compresa tra i 5.000 e i 6.000 abitanti (Sovere e Lovere), per poi passare alla fascia tra i 1.000 e i 2.000 abitanti (Solto Collina, Pianico, Castro), fino ad arrivare ai comuni più piccoli, al di sotto dei 1.000 abitanti (Bossico, Riva di Solto, Fonteno).



Secondo la ricerca "L'evoluzione delle comunità montane" curata da In Twig, tra il 2012 e il 2020 il territorio dell'Alto Sebino ha avuto un andamento della popolazione **tendenzialmente negativo**.

| Comuni | Andamento | |
|---------------|-----------|-------------|
| Riva di Solto | + 6,30 % | > 5 % |
| Solto Collina | + 4,10 % | 1% ÷ 5% |
| Bossico | + 2,50 % | |
| Costa Volpino | - 1,00 % | - 1% ÷ - 3% |
| Rogno | - 2,90 % | |
| Loveere | - 3,00 % | - 3% ÷ - 5% |
| Pianico | - 4,90 % | |
| Sovere | - 5,00 % | |
| Castro | - 6,80 % | - 5% ÷ - 7% |
| Fonteno | - 17,90 % | > - 15% |



I comuni che sono **cresciuti** nonostante la crisi del 2007/2008 che ha rilevato i suoi effetti sulla popolazione tra il 2011 e il 2012, sono tre, tutti di **piccole dimensioni**: Riva di Solto (con una crescita notevole, di 6,30%) e (con una crescita compresa tra 1% e 5%) Solto Collina e Bossico.

I restanti **sette comuni** dell’Ambito hanno subito tendenze di **decrecita**: moderata (sotto il – 3%) a Costa Volpino (che si mantiene comunque il centro principale) e Rogno, sostenuta (sopra il - 5%) a Castro che ha visto la sua massima espansione in epoca industriale, notevole (sopra il - 15%) a Fonteno che, come vedremo oltre, è stato riconosciuto come un centro “sotto-servito”.

3.3 Struttura insediativa

L’Agenzia per la Coesione Sociale ha applicato la metodologia per la definizione delle **Aree Interne** (2014) all’intero territorio provinciale.

In questa classificazione dei territori, le aree interne vengono definite a partire dal livello di **accessibilità**, calcolato secondo la **distanza temporale da servizi fondamentali** per la qualità della vita della popolazione: i servizi di istruzione secondaria; gli ospedali sedi di Dipartimenti Emergenza e Accettazione di I livello; le stazioni ferroviarie importanti (di livello Platinum, Gold o Silver).

Il territorio dell’Alto Sebino appartiene alla stessa categoria di territorio delle valli, caratterizzata da **alta perifericità** dei comuni.

La mappa sotto è l’ingrandimento della mappa a destra, elaborata al fine di evidenziare i territori classificati come **periferici**.

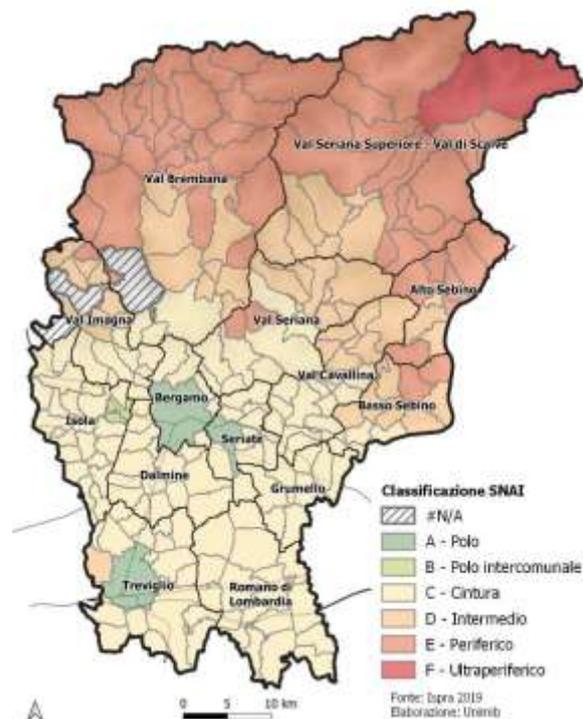


Immagine tratta da “Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo”, Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021



Questa classificazione, **condivisa** nel primo laboratorio, non ha trovato concordi i partecipanti, che hanno quindi identificato **ulteriori criteri** per definire la “perifericità” di alcuni territori e quindi la loro **rilevanza come possibili mete abitative** per le famiglie a redditi medio-bassi.

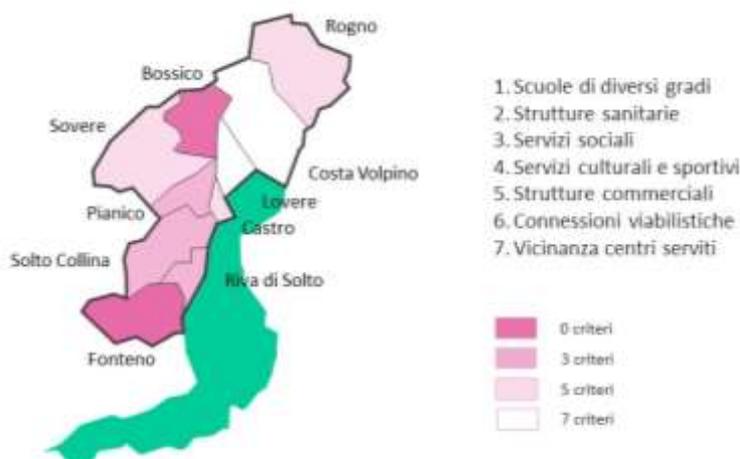
Questo approfondimento è legato non solo ad una ragione di natura conoscitiva, ma deriva piuttosto da una necessità di **argomentare** in modo condiviso tra gli attori una **selezione** dei territori su cui **concentrare** le **iniziative** a favore dell’incontro tra domanda e offerta.

È quindi emersa una **nuova rappresentazione** del territorio, descritto secondo **altri criteri**, tra cui: la presenza di scuole di diversi gradi, di strutture sanitarie anche senza reparti emergenza, la concentrazione di servizi sociali, culturali e sportivi, la vicinanza o accessibilità a strutture commerciali, le connessioni viabilistiche e la vicinanza o accessibilità ad altri centri abitati serviti.

Sulla falsariga della mappa originale, i territori che non rispondono a **nessuno di questi criteri**, Bossico e Fonteno, sono stati rappresentati più scuri.

Al contrario, i comuni che possiedono tutti e **sette** i criteri identificati sono stati rappresentati in chiaro e sono Costa Volpino e Lovere.

Seguono per centralità i comuni di Castro, Sovero e Rogno.



4. Gli attori

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

4.1 La mappa degli attori

Dalla discussione è emerso un quadro inaspettato.

Sul territorio, gli attori che gestiscono direttamente **servizi socio-educativi residenziali** per persone e famiglie fragili non sono molti.

Uno di questi è proprio la **Comunità Montana**, con il progetto "Co-abit-azioni possibili", in collaborazione con il Comune di Costa Volpino e Comune di Bossico e la Parrocchia S. Stefano di Volpino. Promosso nel 2012, promuove ospitalità temporanea di persone in situazione di fragilità abitativa.



Fondazione Casa Amica gestisce alcuni appartamenti in locazione a canone calmierato a Costa Volpino.

Ma il campo più affollato è proprio quello che afferisce a questa tipologia di offerta. Qui si collocano sia le organizzazioni che pur non gestendo alloggi sono impegnate a **sostenere** i percorsi di persone con **ridotta autonomia**: disabilità per l'Associazione Oltre Noi, fragilità psichiche per LiberaMente. Questi soggetti stanno studiando soluzioni abitative, considerando che il reddito delle famiglie dei potenziali beneficiari è molto variabile e spesso ci troviamo in presenza di **proprietari** di unità immobiliari.

Accanto a questa tipologia di soggetti troviamo anche le realtà che oggi **gestiscono le RSA** del

territorio, istituzioni a vocazione sanitaria, che però stanno sviluppando sul territorio progetti che articolano l'offerta anche a nuove categorie, in una **fase più autonoma**. Potrebbe quindi essere utile contattare questi attori, al fine di comprendere in che modo le loro traiettorie progettuali possono inserirsi nella **più ampia riflessione** sulle politiche per l'abitare sociale.

Non ancora coinvolte, se non episodicamente, le **parrocchie**, che quindi si collocano al di fuori dello schema ma possono diventare proprietari interessanti ed interessati a vedere valorizzato il loro patrimonio per ospitare categorie fragili.

Anche le grandi aziende si collocano al di fuori dello schema, in una prospettiva ancora più ipotetica, ossia come possibili **sponsor** di progetti per l'abitare sociale.

Nonostante il campo dei servizi socio-educativi residenziali sia stato il più discusso e il più denso di attori (interessati o interessabili), anche il tema dell'**affitto** ha sollecitato i partecipanti al laboratorio: in particolare, sono stati identificati come attori potenzialmente coinvolgibili, sia le agenzie immobiliari, sia i piccoli proprietari.

5. La domanda

Uno dei principali indicatori per definire il dato delle famiglie sul mercato dell'affitto che vivono una situazione di **sofferenza** legata ai costi dei canoni, si riferisce ai contributi regionali di sostegno alla locazione.

Si tratta di un indicatore che legge solo il dato emerso, ossia quelle famiglie che hanno presentato una domanda di contributo. Infatti, **non compaiono** le famiglie che:

- al momento della domanda non presentavano i **requisiti** per partecipare, che potrebbero comprendere l'assenza di un contratto di locazione;
- provano un senso di **pudore** rispetto alla richiesta di supporto da parte dell'ente pubblico;
- non erano a **conoscenza** dell'opportunità, anche se ci sono ragioni di pensare che si tratti di una componente minoritaria.

Nella tabella sono illustrati i dati delle famiglie che hanno richiesto contributi di sostegno alla locazione riferiti all'anno 2020. I numeri sembrano ridotti.

Per quanto riguarda i **pensionati**, la percezione degli operatori è che sul mercato dell'affitto siano pochi, perché probabilmente si sono collocati sul mercato dell'abitazione in proprietà quando aveva ancora **costi accessibili**.

Invece, le famiglie che hanno fatto richiesta di contributo per morosità incolpevole sono sicuramente una **stima per difetto**.

Durante i laboratori è stato rilevato che gli operatori del Segretariato Sociale scoraggiavano le famiglie che non avevano i **requisiti**, al fine di sollevarle dallo sforzo procedurale a vuoto: la percezione è che si tratti **quasi del doppio delle domande**.

| Misura regionale | Domande | |
|----------------------------|------------|------------|
| | Presentate | Finanziate |
| Piccola morosità | 13 | 9 |
| Pensionati | 24 | 31 |
| Difficoltà Covid-correlate | 207 | 176 |
| | 244 | |

Da quanto rilevato e considerando la percezione degli operatori rispetto al fattore dissuasivo, possiamo pensare che le famiglie del territorio che vivono una situazione di sofferenza legate alla casa possano arrivare a **400**.

A questo indicatore, si unisce quello degli **sfratti**, che sono circa **10 all'anno**. In questi casi, le famiglie sono state ospitate in strutture temporanee, hanno cambiato comune o si sono trasferite in altre province.

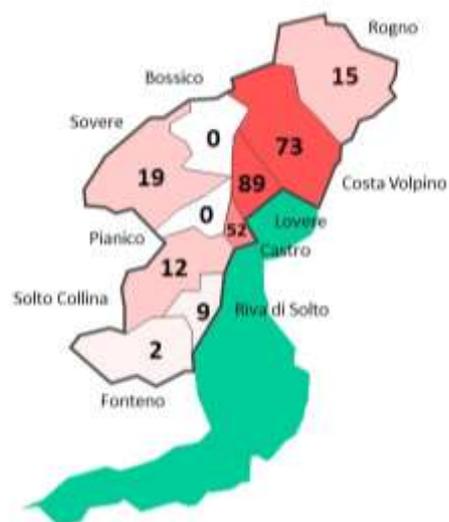
6. L'offerta

6.1 Il patrimonio pubblico

Il patrimonio abitativo pubblico sul territorio di Ambito consiste in **271 unità** destinate a **Servizi Abitativi Pubblici (SAP)**, dedicati a famiglie con redditi molto bassi e situazioni di fragilità socio-sanitaria, e **2 alloggi** destinati a **Servizi Abitativi Sociali**, ossia rivolti a famiglie con redditi più alti. Un patrimonio di non scontata consistenza, soprattutto considerati i territori limitrofi.

Il principale ente proprietario è l'**Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale - ALER**. Seguono con meno della metà del patrimonio, i Comuni di Lovere e Castro. A netta distanza, gli altri comuni, come mostrato in tabella (fonte: Piano Annuale dell'Offerta di Servizi Abitativi Pubblici e Sociali).

| Ente proprietario | Unità SAP | |
|----------------------------|------------|-----------------|
| ALER Bergamo-Lecco-Sondrio | 110 | oltre 100 unità |
| Comune di Lovere | 53 | 40 ÷ 60 unità |
| Comune di Castro | 45 | |
| Comune di Costa Volpino | 18 | 10 ÷ 20 unità |
| Comune di Sovere | 18 | |
| Comune di Solto Collina | 12 | |
| Comune di Riva di Solto | 9 | 1 ÷ 10 unità |
| Comune di Rogno | 4 | |
| Comune di Fonteno | 2 | |
| Comune di Bossico | 0 | |
| Comune di Pianico | 0 | 0 unità |
| | 271 | |



Nella mappa è indicata la somma degli alloggi di proprietà degli enti e di proprietà di ALER su ciascun comune. Il comune su cui è concentrata l'offerta di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) è Lovere, seguito da Costa Volpino, entrambi **oltre le 70 unità**. Segue Castro, con **52 alloggi**.

Mediamente 8 alloggi ogni anno si liberano per effetto del **turn over**, che avviene tendenzialmente a causa dei decessi o per emigrazione.

Alcune unità sono chiuse perché in **condizioni manutentive** che richiedono intervento. Diversi comuni sono interessati ad avviare procedure di **valorizzazione** del patrimonio SAP.

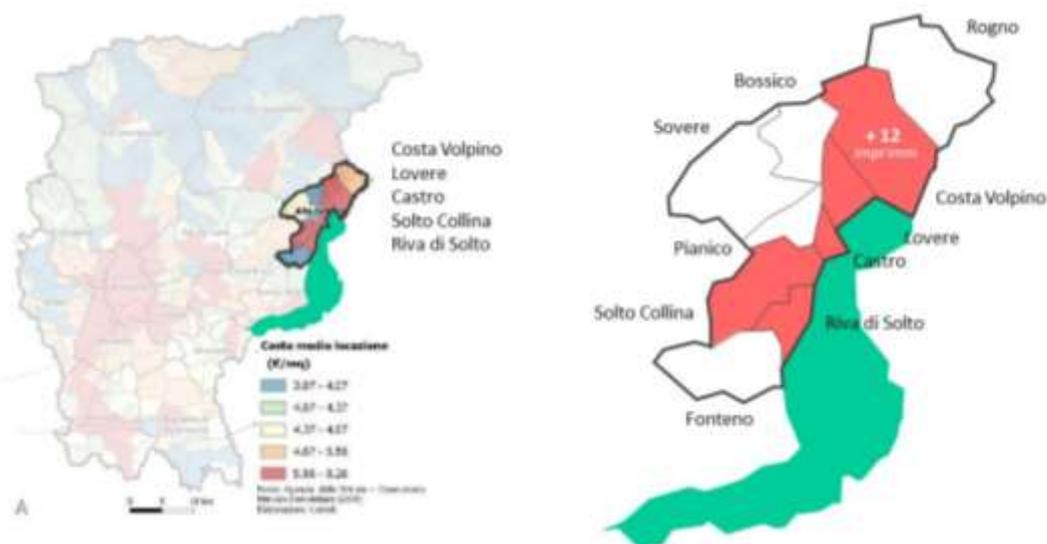
6.2 Il mercato dell'affitto

Considerato che la media nazionale del patrimonio immobiliare ad uso residenziale all'**80%** è costituita da unità immobiliari in **proprietà** e solo 20% in locazione, il territorio di ambito sembra trovarsi in una condizione di **vantaggio**.

Nella tabella che segue infatti, solo due comuni (Fonteno e Bossico) sono in linea con questa quota. Altri quattro (Sovere, Riva, Solto e Rogno) si collocano nella fascia tra il 75 e l'80%. Altri tre (Pianico, Costa Volpino e Castro) tra il 70 e il 75%, fino ad arrivare a **Lovere** in cui la quota in proprietà è di **69%**.

| Comune | % in proprietà | % in locazione |
|---------------|----------------|----------------|
| Lovere | 69,06 | 30,94 |
| Pianico | 71,22 | 28,78 |
| Costa Volpino | 71,99 | 28,01 |
| Castro | 72,39 | 27,61 |
| Sovere | 75,19 | 24,81 |
| Riva di Solto | 76,40 | 23,60 |
| Solto Collina | 78,68 | 21,32 |
| Rogno | 78,53 | 21,47 |
| Fonteno | 81,61 | 18,39 |
| Bossico | 83,11 | 16,89 |

I **valori** immobiliari riferiti alla locazione raggiungono il massimo nei i comuni che si affacciano sul **lago** (in linea con altri territori lacustri, incluso il Basso Sebino). Nel caso di Costa Volpino, tra il 2012 e il 2019, le **imprese legate all'immobiliare** sono aumentate di 12 unità.



Va notato che i valori considerati massimi nella mappa oscillano tra i 5,56 e gli 8,26 €/mq/mese comprendendo canoni che differiscono per più di 2,70 €/mq/mese. Si tratta di una **forbice molto**

ampia: se consideriamo un bilocale di 60 mq, in questa classificazione rientrano canoni che possono avere una differenza fino a 160 euro al mese. Contrariamente, nella mappa le soglie successive sono progressivamente meno ampie e variano da 1 euro e 30 centesimi €/mq/mese. Il campo va quindi **dettagliato ulteriormente**, attraverso le fonti a disposizione.

Come mostrato nella tabella (fonte: Borsino Immobiliare), i valori mensili al metro quadrato sono i **più bassi della fascia più alta** considerata dalla mappa. Naturalmente, questo non implica che le famiglie che abitano questo territorio siano facilitate ad accedere alla casa o a mantenerne i costi.

| Comune | Zone €/mq/mese | |
|---------------|----------------|----------|
| | Periferiche | Centrali |
| Riva di Solto | 5,45 | 5,65 |
| Solto Collina | 4,26 | 4,46 |
| Bossico | 4,01 | 3,33 |
| Castro | 3,90 | 5,60 |
| Rogno | 3,81 | 4,36 |
| Lovere | 3,72 | 6,39 |
| Fonteno | 3,35 | 3,37 |
| Costa Volpino | 3,34 | 4,71 |
| Pianico | 3,12 | 3,27 |
| Sovere | 2,48 | 4,31 |



Così come è interessante osservare i valori più alti del mercato della locazione, è utile considerare anche i **valori più bassi**¹, che si trovano a Bossico, Pianico e Fonteno. Nei laboratori questo aspetto è stato proposto come opportunità, ma i partecipanti hanno risposto che l'abbassamento dei valori immobiliari è legato alla **scarsa attrattività** dei centri.

Durante i laboratori è emersa la percezione di una quota di patrimonio **sfitto**, che va indagata in particolar modo con i **grandi proprietari**.

Come in tutte le zone lacustri e a conferma di quanto sottolineato dalle percezioni degli operatori, le seconde case che si affacciano sul lago privilegiano una **destinazione turistica**, più remunerativa e meno rischiosa di quella abitativa di lungo periodo. Le politiche per **mitigare** questo **effetto** possono essere uno degli oggetti di una futura analisi, anche in base alle esperienze di altri territori.

7. Criticità e potenzialità

Di seguito vengono riportate schematicamente le criticità e le potenzialità del sistema, che rappresentano un necessario **passaggio dall'analisi alle proposte**.

Per facilitare la lettura, le voci sono state suddivise in quattro categorie:

- rosa: **attori e reti**

¹ La mappa riporta i dati della mappa precedente, tratta dalla ricerca "Nuove forme di povertà e marginalità sociale in provincia di Bergamo", Università degli Studi di Milano Bicocca, Fondazione Istituti Educativi di Bergamo, 2021. La campitura più scura indica i valori minimi, quella più chiara la fascia successiva.

- verde: **mercato della locazione**
- giallo: **casa come servizio**
- azzurro: **domanda**

| Criticità | Potenzialità |
|---|--|
| 1. Pochi comuni partecipano alla riflessione | 1. Partecipano soggetti diversificati e diffusi |
| 2. Pochi gestori di terzo settore | 2. Operatori forti sviluppano progetti su abitare |
| 3. Costi alti locazione nei comuni sul lago | 3. Organizzazioni di familiari come attori possibili |
| 4. Competizione della destinazione turistica | 4. Quota di locazione consistente (rispetto media) |
| 5. Costo locazione basso in comuni meno attrattivi | 5. Futura revisione accordi su canone concordato |
| 6. Spopolamento comuni meno serviti | 6. Esiste patrimonio sfritto: target, proprietario |
| 7. PGT in adozione o non rinnovati | 7. Abitare sociale per contrastare spopolamento |
| 8. Difficoltà di accesso alla casa (garanzie) | 8. Meccanismi urbanistici anche con PGT attuale |
| 9. Difficoltà mantenimento casa (discontinuità) | 9. Grandi progetti riqualificazione in atto |
| 10. Intervento a relazione proprietario deteriorata | 10. Progetto garanzia per accesso e mantenimento |

- **Attori e reti:** la scarsa adesione dei comuni al percorso e la mancata presenza di gestori di servizi abitativi di terzo settore, si compensano con la diversificazione dei partecipanti e il loro interesse nello sviluppo delle prospettive di percorso. Da un punto di vista progettuale, emergono gli operatori che oggi gestiscono servizi per la non autosufficienza (non presenti ai laboratori) che stanno promuovendo nuovi progetti e il possibile ruolo delle organizzazioni familiari (presenti nel percorso) nella produzione di nuova offerta per l'autonomia.
- **Mercato della locazione:** il panorama dell'offerta risente dell'innalzamento dei valori nei comuni sul lago, legato anche alla competizione della destinazione turistica. L'offerta a costi contenuti è concentrata in comuni sotto-serviti e considerati poco attrattivi. D'altra parte, in alcuni comuni si rileva una quota di locazione superiore alla media nazionale e la percezione di patrimonio sfritto, che pone i proprietari in un ruolo di target di politiche. Un'opportunità per ampliare l'offerta in affitto è la revisione degli accordi sul canone concordato.
- **Casa come servizio:** nei laboratori la questione abitativa è stata trattata come questione legata allo sviluppo del territorio, per questo potrebbe essere utilizzata come leva per riproporre modelli di prossimità in contesti sotto-serviti interessati da dinamiche di spopolamento. Se da un lato l'opportunità dei PGT non può più essere colta per ragioni di tempo, esistono meccanismi urbanistici che possono agevolare la produzione di offerta in affitto a costi contenuti, soprattutto in relazione a grandi progetti (ad esempio quelli di riuso delle aree industriali sul territorio).
- **Domanda:** le difficoltà di accesso e mantenimento della casa non sono risolte dai contributi che intervengono quando ormai la relazione tra inquilino e proprietario è deteriorata. Va verificata la possibilità di ragionare su progetti legati alla dimensione della garanzia, non solo economica, ai proprietari.

8. Le politiche al futuro

Al termine del percorso è stata proposta una **visione al futuro** che considerasse tutti i contributi emersi. Si tratta di una proiezione a **lungo termine** (ben oltre il triennio di programmazione) che ha la funzione di tendere uno sguardo al futuro immaginando lo scenario di maggiore successo possibile. Questa visione indica gli effetti auspicati che devono diventare il **driver** principale per costruire e mettere in atto una **teoria del cambiamento condivisa**, capace di **orientare all'azione**.

Nella tabella condivisa nell'ultimo laboratorio, la visione è stata connessa alle **questioni emerse** nel percorso, riassunte nello schema delle criticità e delle potenzialità) attraverso le **strategie a tendere**.

| questioni emerse <i>criticità e potenzialità</i> | strategie a tendere | visione al futuro <i>di lungo termine</i> |
|--|--|---|
| Alcune famiglie non riescono ad accedere al mercato dell'affitto Molte non riescono a pagare regolarmente affitto e spese. | Creare un sistema di supporto e garanzia che incentivi il proprietario a mettere a disposizione il proprio bene. | Aumentano le famiglie che trovano casa a costi calmierati . Diminuiscono le famiglie che ricorrono ai fondi per la morosità . |
| Ci sono poche case in affitto: - sul mercato privato spesso a causa della diffidenza dei proprietari - nel comparto SAP che non è utilizzato appieno. | Costruire un sistema di fondi per rimettere in disposizione gli alloggi SAP. | Aumenta lo stock in locazione |
| La residenza sociale non è considerata servizio e non viene compresa nei piani di sviluppo immobiliare I grandi operatori portano avanti grandi progetti in modo autonomo, ignorando la riflessione sul tema abitare. | Interloquire con gli operatori a partire da una base analitica solida e la partecipazione delle amministrazioni comunali e di altri soggetti del territorio | I nuovi progetti orientano i loro effetti positivi sul territorio in modo più pertinente rispetto al bisogno diffuso. I grandi progetti di trasformazione includono la residenza sociale tra le funzioni dei nuovi piani di sviluppo immobiliare. |
| Le operazioni legate agli adempimenti regionali, all'assegnazione dei contributi, all'assegnazione del patrimonio SAP sono in carico agli operatori della Comunità Montana e necessariamente considerate attività spot , tra le altre (numerose). | Costituire un ufficio casa (anche con altri Ambiti) e trattare in modo organico e continuativo le diverse attività legate alle politiche abitative | Sul territorio c'è un unico riferimento per le questioni abitative, sia per le famiglie , sia per i proprietari , sia per gli operatori che partecipano alla progettazione e all'attuazione delle politiche abitative |

Sintetizzando in un unico breve testo, la **visione** contenuta nella matrice viene tradotta come segue:

Attraverso la realizzazione di un sistema di **supporto e garanzia** che incentivi il proprietario a mettere a disposizione il proprio bene, aumenta lo **stock in locazione** e quindi aumentano le famiglie che trovano casa a

costi calmierati. Parallelamente, diminuiscono le famiglie che ricorrono ai fondi per la **morosità**.

L'aumento del patrimonio in locazione si lega anche all'attivazione di strumenti e risorse per interventi di **manutenzione** finalizzati a rimettere a disposizione gli **alloggi SAP** oggi non disponibili.

Il presente documento di programmazione consente di **interloquire con gli operatori** che intendono promuovere **progetti immobiliari o abitativi** a partire da una base analitica solida (per quanto da completare) e dalla partecipazione delle amministrazioni comunali e di altri soggetti del territorio. In questo modo i nuovi progetti possono orientare i loro **effetti** positivi sul territorio in modo più **pertinente** rispetto al **bisogno** diffuso. In particolare, i grandi progetti di **trasformazione** includono la **residenza sociale** tra le funzioni dei nuovi piani di sviluppo immobiliare.

Le operazioni legate agli adempimenti regionali, all'assegnazione dei contributi, all'assegnazione del patrimonio SAP storicamente in carico agli operatori della Comunità Montana e necessariamente considerate **attività spot**, tra le altre (numerose). Un **ufficio casa** (da valutare la partecipazione anche di altri Ambiti) tratta in modo organico e continuativo le diverse attività legate alle politiche abitative, rappresentando un **unico riferimento** per le questioni abitative: per le **famiglie**, per i **proprietari**, per gli **operatori** che partecipano alla progettazione e all'attuazione delle politiche abitative.

Nel redigendo Piano di Zona, l'Ambito sta recependo una **proposta operativa** che traduce questa visione in azione, attraverso due iniziative: la prima intende **allargare la rete** per co-progettare le nuove politiche abitative; la seconda propone lo studio di un'**Agenzia per l'Abitare Sociale** che svolga le funzioni dell'ufficio casa citato nella visione e diventi strumento di **governance** delle politiche abitative.

Le modalità organizzative individuate sono le seguenti:

- ricognizione dei potenziali **membri della rete** in ragione della mission e della competenza territoriale;
- avvio di un **tavolo permanente sui servizi abitativi**, con la presenza dei diversi attori della rete e con funzioni di **osservatorio**, anche di dettaglio, della domanda e dell'offerta;
- valutazione, con i Comuni dell'Ambito, di una serie di **riflessioni tematiche** su: i modelli di **gestione** immobiliare, la **valorizzazione** del patrimonio pubblico non assegnato per carenza manutentiva, l'individuazione di misure volte ad **incentivare il privato** alla riqualificazione di edifici (o alla loro messa a disposizione) per finalità sociali;
- promozione di percorsi di **informazione e formazione** alla cittadinanza, ai proprietari e agli inquilini sul tema della casa e dell'abitare, finalizzato a costruire una cultura dell'affitto basata sulla "conduzione responsabile" dell'unità;

- sviluppo di misure volti al **contenimento del canone di locazione**, anche in ottica di ricomposizione delle diverse misure in prospettiva di **filiera**, con percorsi volti a ridurre la “dipendenza” assistenziale;
- progettazione di soluzioni abitative per **soggetti vulnerabili**, integrando il tema casa con altri interventi di assistenza alla persona.

I due incontri di monitoraggio previsti nell’incarico con Fondazione Casa Amica potrebbero quindi essere l’occasione a partire dalla quale verificare alcune ipotesi di lavoro, identificando un **ordine di priorità** e allo stesso tempo un **ordine di praticabilità**, indicando le traiettorie progettuali realizzabili con risorse già disponibili.

SCHEDE DATI INFORMATIVE

| ANALISI DEMOGRAFICA | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| | Popolazione totale | | Popolazione NON EU | | Popolazione di minore età | | Popolazione oltre 65 anni | | Popolazione con disabilità | |
| | <i>Numero residenti</i> | | | | | | | | | |
| | (anno del piano) | (dato ISTAT 2019 - 5 anni prima) | (anno del piano) | (dato ISTAT 2019 - 5 anni prima) | (anno del piano) | (dato ISTAT 2019 - 5 anni prima) | (anno del piano) | (dato ISTAT 2019 - 5 anni prima) | (anno del piano) | (dato ISTAT 2019 - 5 anni prima) |
| Totale Ambito | 29688 | 30298 | 2354 | 2255 | 4562 | 4953 | 7265 | 7149 | Dato non disponibile | Dato non disponibile |
| Provincia | / | 11071059 | / | 96524 | / | 193658 | / | 220371 | / | Dato non disponibile |

| APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE | | | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---|--|-------------------------------|
| | Famiglie in alloggi di proprietà * | Famiglie in alloggi in locazione * | Valore medio di mercato ** | Valore medio locazione ** | Alloggi sfitti/inutilizzati * |
| | <i>Numero nuclei familiari</i> | <i>Numero nuclei familiari</i> | <i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i> | <i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i> | <i>Numero alloggi</i> |
| Valore assoluto Ambito Territoriale | 75,82 | 24,18 | 1221 | 5,38 | 199 |
| Valore assoluto Provincia | 77,24 | 22,76 | 1506 | 8,46 | 6514 |

* Dati rilevabili dal Censimento Istat

** Dati rilevabili da Agenzia delle Entrate

| RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------|------|-----------|------|-----------|------|
| | UNITÀ SAP | | UNITÀ SAS | | UNITÀ SAT | |
| | Comune | Aler | Comune | Aler | Comune | Aler |
| | Numero unità immobiliari | | | | | |
| BOSSICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASTRO | 45 | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| COSTA VOLPINO | 18 | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FONTENO | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| LOVERE | 51 | 36 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| PIANICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ROGNO | 4 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RIVA DI SOLTÒ | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SOLTÒ COLLINA | 12 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| SOVERE | 18 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Totale Ambito | 159 | 110 | 2 | 0 | 2 | 0 |

| ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|----------|-------------|--------------|-----------|-------------|--------------|-----------|-------------|
| | UNITÀ SAP | | | UNITÀ SAS | | | UNITÀ 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 |
| | Numero unità immobiliari | | | | | | | | |
| ALER BG-SO-LC | 0 | 77 | 33 | | | | | | |
| BOSSICO | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| CASTRO | 0 | 30 | 15 | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---------------|---|-----|----|---|---|---|---|---|---|
| COSTA VOLPINO | 0 | 8 | 10 | | | | | | |
| FONTENO | 0 | 2 | 0 | | | | | | |
| LOVERE | 0 | 50 | 1 | | | | 2 | | |
| PIANICO | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| ROGNO | 0 | 2 | 2 | | | | | | |
| RIVA DI SOLTO | 0 | 3 | 6 | | | | | | |
| SOLTO COLLINA | 0 | 12 | 0 | 1 | | | | | |
| SOVERE | 3 | 9 | 6 | 1 | | | | | |
| Totale Ambito | 3 | 193 | 73 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 |

| ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------|--------------------------------|-----------|--------|--------------------------------|-----------|--------|--------------------------------|
| | UNITÀ SAP | | | UNITÀ SAS | | | UNITÀ SAT | | |
| | Assegnati | Liberi | Sfitti per carenze manutentive | Assegnati | Liberi | Sfitti per carenze manutentive | Assegnati | Liberi | Sfitti per carenze manutentive |
| | Numero unità immobiliari | | | | | | | | |
| ALER BG-SO-LC | 94 | 4 | 12 | | | | | | |
| BOSSICO | 0 | | | | | | | | |
| CASTRO | 38 | | 7 | | | | | | |
| COSTA VOLPINO | 17 | | 1 | | | | | | |
| FONTENO | 2 | | | | | | | | |
| LOVERE | 47 | 2 | 2 | | | | 2 | | |
| PIANICO | 0 | | | | | | | | |
| ROGNO | 3 | | 1 | | | | | | |
| RIVA DI SOLTO | 6 | 1 | 2 | | | | | | |
| SOLTO COLLINA | 12 | | | 1 | | | | | |
| SOVERE | 13 | 2 | 3 | 0 | 1 | | | | |
| Totale Ambito | 232 | 9 | 28 | 2 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 |

| ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI | | | | | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Mononucleari | Famiglie DUE componenti | Famiglie TRE componenti | Famiglie QUATTRO componenti | Famiglie CINQUE componenti | Famiglie OLTRE 5 componenti | TOTALE Famiglie |
| | <i>Numero nuclei familiari</i> | | | | | | |
| ALER BG-SO-LC | 39 | 28 | 11 | 8 | 5 | 3 | 94 |
| BOSSICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASTRO | 16 | 9 | 12 | 1 | 0 | 0 | 38 |
| COSTA VOLPINO | 9 | 3 | 1 | 0 | 2 | 2 | 17 |
| FONTENO | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| LOVERE | 27 | 14 | 1 | 4 | 1 | 0 | 47 |
| PIANICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ROGNO | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 |
| RIVA DI SOLTO | 2 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 6 |
| SOLTO COLLINA | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 |
| SOVERE | 11 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| Totale Ambito | 119 | 59 | 26 | 14 | 9 | 5 | 232 |

| ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP | | | | | |
|--|---|------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| | Totale nuclei | Nuclei con componenti NON EU | Nuclei con componenti di minore età | Nuclei con componenti di oltre 65 anni | Nuclei con componenti con disabilità |
| | <i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i> | | | | |
| ALER BG-BS-SO | 94 | 5 | 4 | 15 | non disponibile |
| BOSSICO | 0 | 0 | 0 | 0 | non disponibile |
| CASTRO | 38 | 5 | 4 | 15 | non disponibile |
| COSTA VOLPINO | 17 | 4 | 4 | 6 | non disponibile |

| | | | | | |
|---------------|-----|----|----|----|-----------------|
| FONTENO | 2 | 0 | 0 | 0 | non disponibile |
| LOVERE | 47 | 9 | 7 | 20 | non disponibile |
| PIANICO | 0 | 0 | 0 | 0 | non disponibile |
| ROGNO | 3 | 0 | 1 | 2 | non disponibile |
| RIVA DI SOLTO | 6 | 0 | 0 | 4 | non disponibile |
| SOLTO COLLINA | 12 | 1 | 0 | 3 | non disponibile |
| SOVERE | 13 | 1 | 2 | 7 | non disponibile |
| Totale Ambito | 232 | 25 | 22 | 72 | |

| ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE | | | |
|---|--|---------------------------------|----------------------|
| | Nuclei in regola con il contratto | Nuclei occupanti abusivi | Totale nuclei |
| | <i>Numero nuclei famigliari</i> | | |
| ALER BG-BS-SO | 94 | 0 | 94 |
| BOSSICO | 0 | 0 | 0 |
| CASTRO | 38 | 0 | 38 |
| COSTA VOLPINO | 17 | 0 | 17 |
| FONTENO | 2 | 0 | 2 |
| LOVERE | 47 | 0 | 47 |
| PIANICO | 0 | 0 | 0 |
| ROGNO | 3 | 0 | 3 |
| RIVA DI SOLTO | 6 | 0 | 6 |
| SOLTO COLLINA | 12 | 0 | 12 |
| SOVERE | 13 | 0 | 13 |
| Totale Ambito | 232 | 0 | 232 |

| ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP | | | | | |
|---|---------------------------------|---------|------------|-----------|--------|
| Area | Protezione | Accesso | Permanenza | Decadenza | Totale |
| | <i>Numero nuclei famigliari</i> | | | | |
| ALER BG-SO-LC | 54 | 20 | 19 | 1 | 94 |
| BOSSICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASTRO | 18 | 7 | 13 | 0 | 38 |
| COSTA VOLPINO | 9 | 8 | 0 | 0 | 17 |
| FONTENO | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| LOVERE | 31 | 11 | 5 | 0 | 47 |
| PIANICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ROGNO | 2 | 1 | 0 | 0 | 3 |
| RIVA DI SOLTO | 0 | 4 | 2 | 0 | 6 |
| SOLTO COLLINA | 8 | 4 | 0 | 0 | 12 |
| SOVERE | 11 | 0 | 2 | 0 | 13 |
| Totale Ambito | 135 | 55 | 41 | 1 | 232 |

| ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP – PRESENZA DI ANZIANI | | | | | | | |
|--|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Mononucleari | Famiglie DUE componenti | Famiglie TRE componenti | Famiglie QUATTRO componenti | Famiglie CINQUE componenti | Famiglie OLTRE 5 componenti | TOTALE FAMIGLIE |
| | <i>Numero nuclei famigliari</i> | | | | | | |
| BOSSICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASTRO | 9 | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| COSTA VOLPINO | 3 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 5 |
| FONTENO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | |
|---------------|---|----|---|---|---|---|-----|
| LOVERE | 16 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 |
| PIANICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ROGNO | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| RIVA DI SOLTO | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 |
| SOLTO COLLINA | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| SOVERE | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| ALER | dati di dettaglio non disponibili - totale famiglie con anziani: 51 | | | | | | 51 |
| Totale Ambito | 41 | 11 | 3 | 1 | 2 | 0 | 109 |

| ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - PRESENZA DI MINORI | | | | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Famiglie con 1 Minore | Famiglie con 2 Minori | Famiglie con 3 Minori | Famiglie con 4 Minori | Famiglie con oltre 5 Minori | TOTALE Famiglie |
| | <i>Numero nuclei famigliari</i> | | | | | |
| BOSSICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CASTRO | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| COSTA VOLPINO | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 4 |
| FONTENO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| LOVERE | 5 | 2 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| PIANICO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ROGNO | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| RIVA DI SOLTO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SOLTO COLLINA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SOVERE | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| ALER BG -SO -LC | dati singoli di dettaglio non disponibili - totale famiglie con minori: 20 | | | | | 20 |
| Totale Ambito | 12 | 4 | 1 | 1 | 0 | 38 |