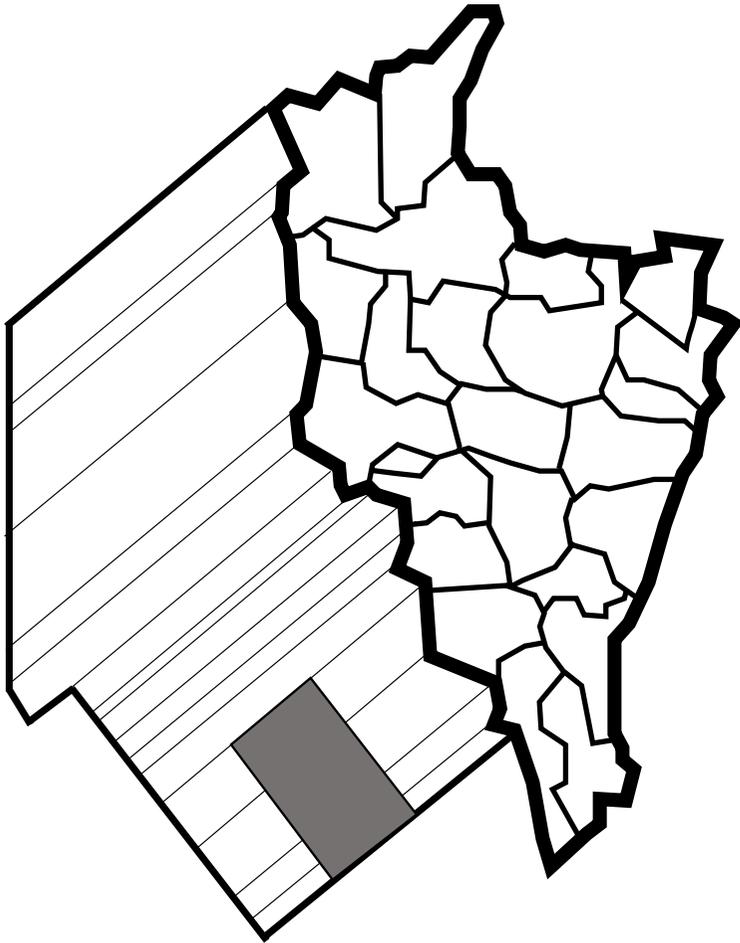
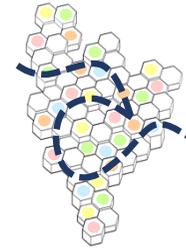


**AZIENDA ISOLA**

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



# **Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali**

## Ambito Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino

Assemblea dei Sindaci, 30.03.2023

# Il percorso | 2021-2023



Laboratorio 1.  
**Contesto e attori**

Laboratorio 2.  
**Domanda e offerta**

Laboratorio 3.  
**Visione e strategia**

Assemblea  
dei Sindaci  
con  
**Piano di Zona**

Linee Guida  
Regione

raccolta dati

**Piano Triennale**  
Assemblea  
dei Sindaci

ottobre

novembre

dicembre

novembre

febbraio

marzo

2021

2022

2023



## Il percorso | 2021

online | 67 partecipanti

Laboratorio 1. | 20.10.21

### Gli attori e il contesto

36 partecipanti

Laboratorio 2. | 27.10.21

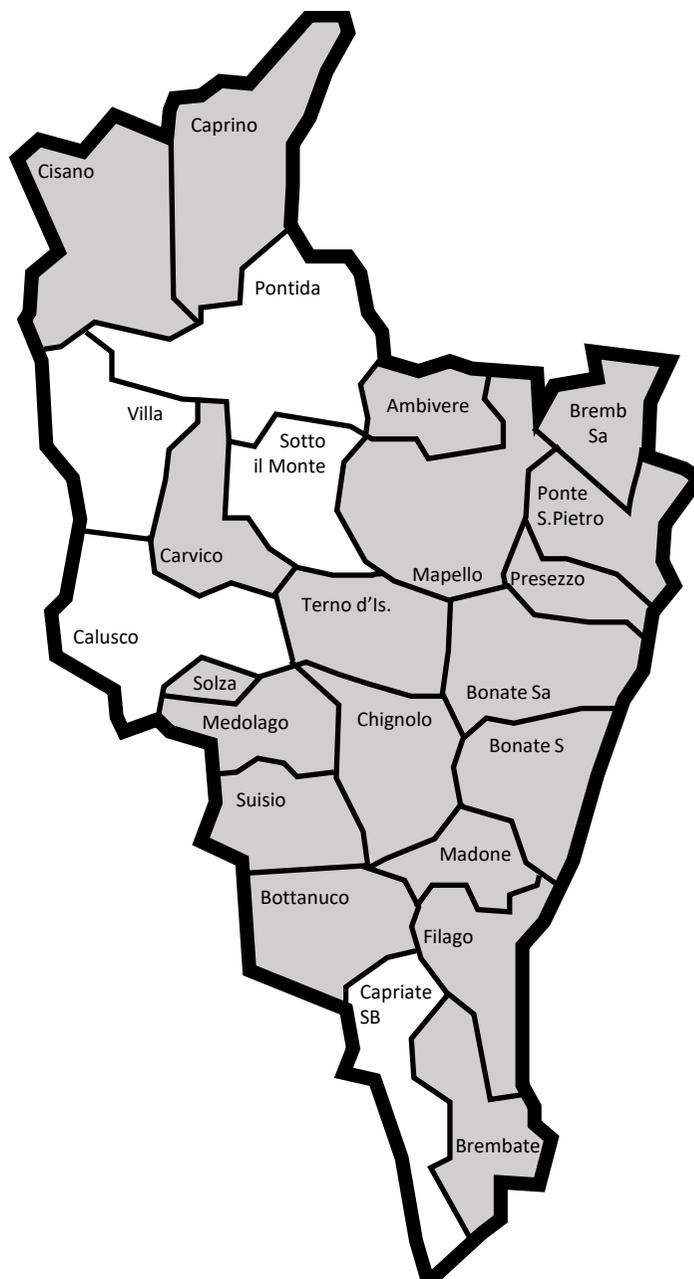
### Il quadro della domanda e dell'offerta

39 partecipanti

Laboratorio 3. | 03.11.2021

### La visione al futuro e la sua realizzazione

32 partecipanti



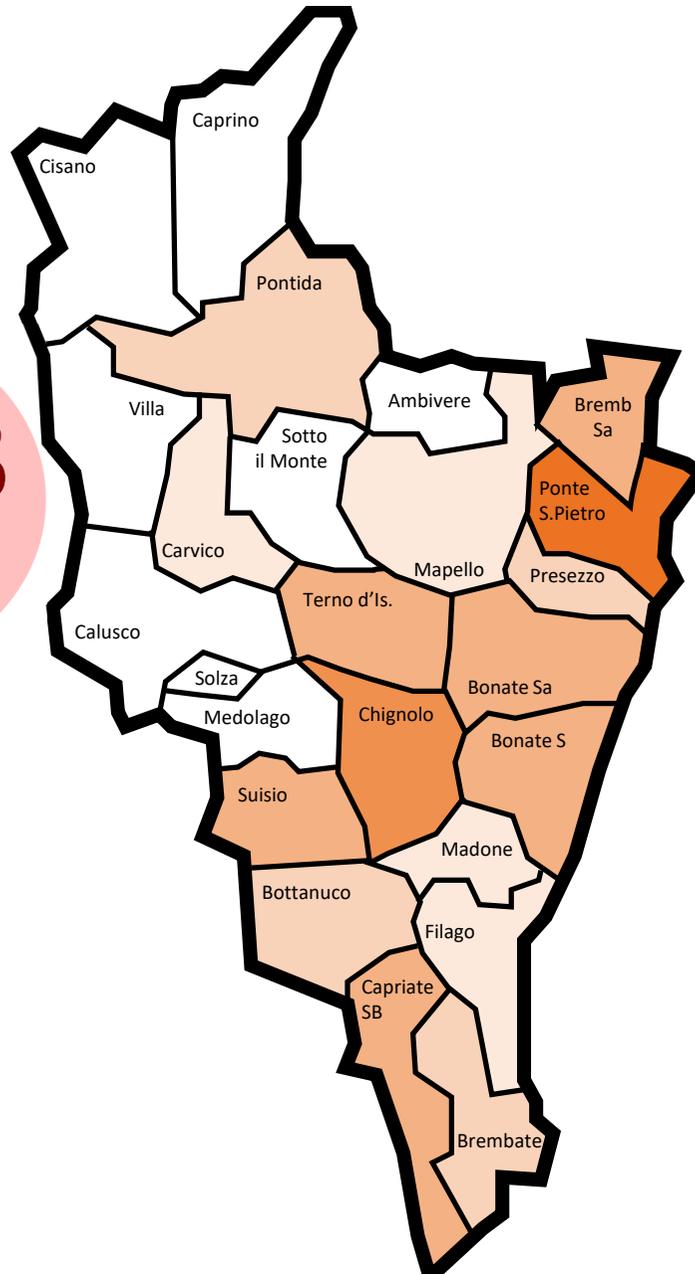
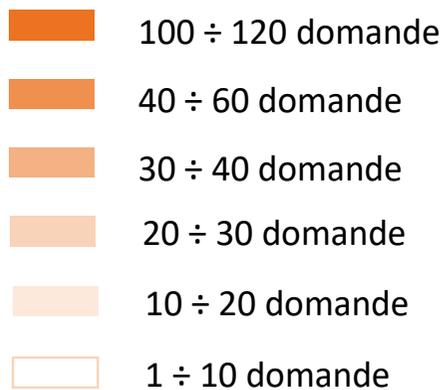
- 51 legati a **Enti Locali**:
  - 11 **amministratori**: sindaci, assessori, consiglieri delegati
  - 35 operatori del settore **politiche sociali** dei comuni: responsabili e assistenti sociali
  - 3 operatori del settore **pianificazione ed edilizia**: responsabili e tecnici
  - 2 addetti comunali a funzioni **amministrative**
  - 8 componenti dell'**Azienda Isola**: presidente, componente del CdA, direttore, coordinatore, assistenti sociali
- 8 operatori **privati - profit e non profit**: immobiliari, Caritas, Istituto per il Sostentamento del Clero, cooperative e associazioni

## Domanda | indicatori



~ **1565**  
domande

### Media 2020/2023



### Domande contributi regionali a sostegno alla locazione

Famiglie che non sono in grado di sostenere i costi riferiti alla casa

2020 | **277** + **130** alta tensione abitativa  
2021 | **287** + **128** alta tensione abitativa  
2022 | **340**  
2023 | **403**

Domanda emersa e certificata 2020/2023 oltre **1000** famiglie

**Domande SAP - Servizi Abitativi Pubblici**  
2020/2023 | **140 ÷ 200**

## Domanda | una stima



**~ 1180**  
famiglie

contributi regionali  
sostegno alla locazione  
+ alta tensione abitativa

**1000**  
famiglie

sportelli per  
domanda SAP

**180**  
famiglie

**ATTENZIONE!**  
possibile sovrapposizione!

# Offerta | il mercato della locazione



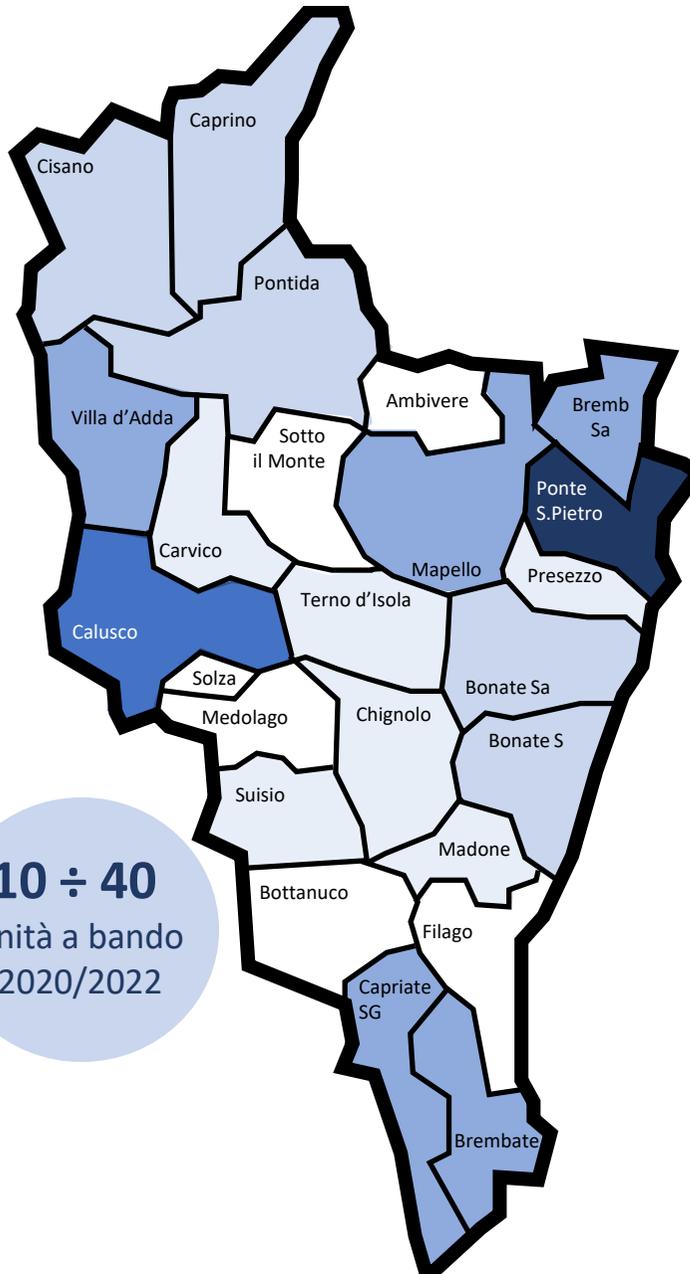
	ECONOMICO		CIVILE	
	min	max	min	max
BONATE SOPRA	3,9	4,8	4,6	6,8
BONATE SOTTO	3,9	4,8	5	6,8
BREMBATE DI SOPRA	4,1	5,5	5,7	6,1
BOTTANUCO	3,9	4,8	4	5,5
CALUSCO D'ADDA	2,5	3,3	3,8	5,5
AMBIVERE	3,9	4,8	4,3	5,3
CAPRIATE SAN GERVASIO	2,5	3,5	4	5,2
TERNO D'ISOLA centrale	2,7	3	3,5	5
TERNO D'ISOLA periferica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

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

# Offerta | il patrimonio SAP

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

**10 ÷ 40**  
unità a bando  
2020/2022



## Patrimonio SAP

7% libero (25 alloggi)  
22% sfitto per carenze manutentive (81 alloggi)

## Patrimonio occupato

46% nuclei componente anziano

52% famiglie assegnatarie mononucleari (125 nuclei)

28% nuclei di 2 componenti  
20% nuclei di 3+ componenti

54% nuclei fascia di protezione - più vulnerabile

9% nuclei con componente straniero

# Esiti | criticità e potenzialità

## a. Relazione tra domanda e offerta

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

## b. Governance e gestione

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



questioni emerse

strategie a tendere

visione al futuro

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



questioni emerse

strategie a tendere

visione al futuro

<p>I <b>comuni</b> non hanno gli <b>strumenti</b> per rispondere alle esigenze dei cittadini ma possono contare su un patrimonio di <b>competenze</b> strutturato (servizi sociali)</p> <p>La questione abitativa è <b>frammentata tra uffici</b> nei comuni, difficoltà a coinvolgere il settore tecnico</p> <p>Il campo degli attori è <b>diversificato</b> ma l'azione è <b>frammentata</b> e in alcuni casi si agisce con modalità competitive e non collaborative</p>	<p><b>MACRO – cabina di regia</b></p> <p>Valutare la costituzione di una <b>cabina di regia</b> sovracomunale a scala di ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ a cui partecipano un operatore <b>sociale</b> e un operatore <b>tecnico</b> del <b>comune</b>, incaricati con un tempo dedicato</li> <li>○ definisce la <b>direzione</b> delle attività analitiche, gestionali e progettuali per un funzionamento più efficace del <b>sistema</b></li> </ul> <hr/> <p><b>MICRO - nodi da sciogliere</b></p> <p><b>Mappatura organizzativa</b> delle competenze e dei ruoli all'interno dei comuni ed <b>altre azioni</b> (da identificare) volte all'integrazione interna</p> <p>Impostare un <b>funzionamento di filiera</b> del sistema di competenze locali per un trattamento efficace delle situazioni multiproblematiche e di <b>emergenza</b></p> <p>I servizi a livello di ambito funzionano <b>a supporto</b> dell'attività dei comuni, vengono realizzati momenti di <b>informazione e formazione</b> per dare a tutti gli strumenti di risposta al pubblico</p>	<p><b>Comuni e Azienda</b> funzionano in modo sinergico</p> <p>La <b>gestione del patrimonio</b> è efficace e diminuisce la <b>pressione</b> sui servizi sociali</p> <p>Il comune non è lasciato da solo a cercare una soluzione immediata, perché il sistema degli attori locali attivano <b>risposte diversificate</b> secondo precisi meccanismi</p> <p>I cittadini sono più <b>informati</b></p>
--	--	--