



PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA DELL'AMBITO DISTRETTUALE DELLA VAL CAVALLINA, ANNO 2025

1. PREMESSA: 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.

Proprio per questo la legge regionale n. 16/2016 prevede due tipi di pianificazione:

- *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 programmatico 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 alle 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.

Per quanto riguarda il piano annuale per il 2025 verrà pubblicato un avviso nel periodo maggio – luglio 2025.

Si evidenzia, inoltre, che il giorno 16/12/2024 il piano annuale è stato trasmesso ad Aler il quale ha dato parere positivo.



ValCavallina

AMBITO DISTRETTUALE

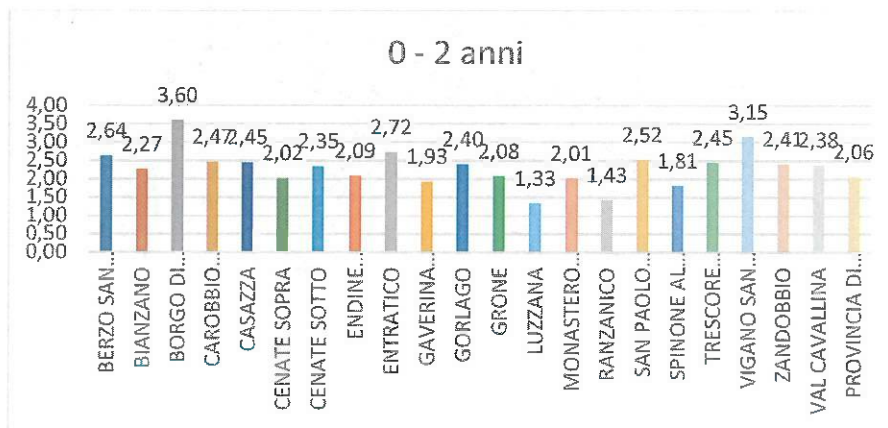
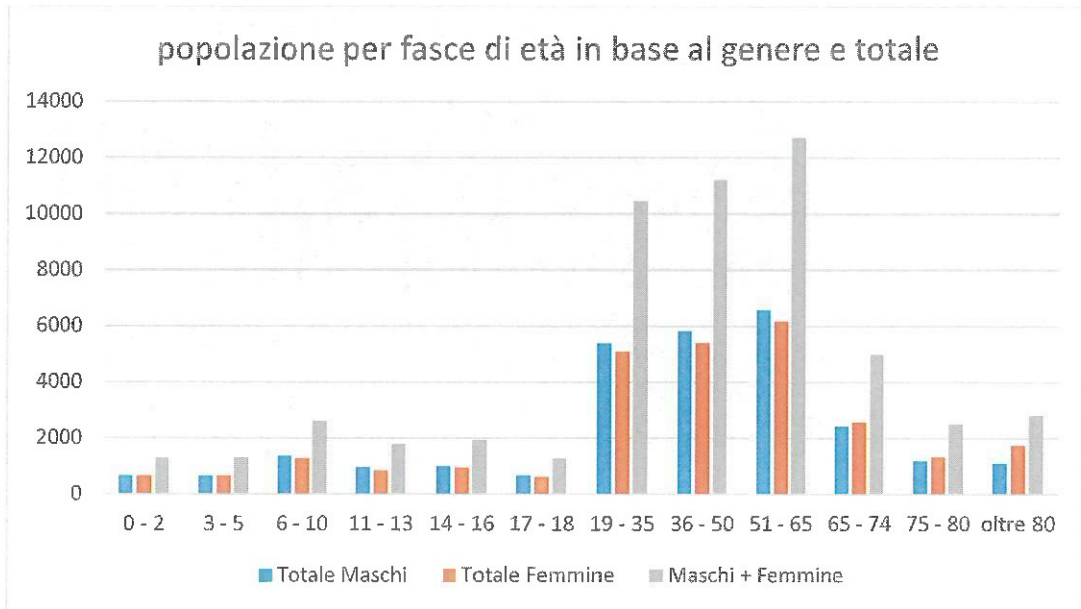
2. LE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO E L'ANALISI DEI BISOGNI ABITATIVI - "PROFILO SOCIO DEMOGRAFICO"

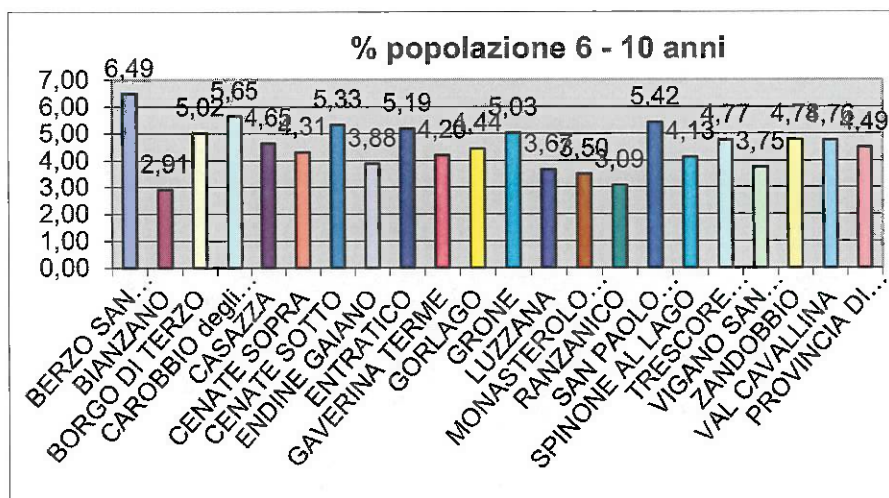
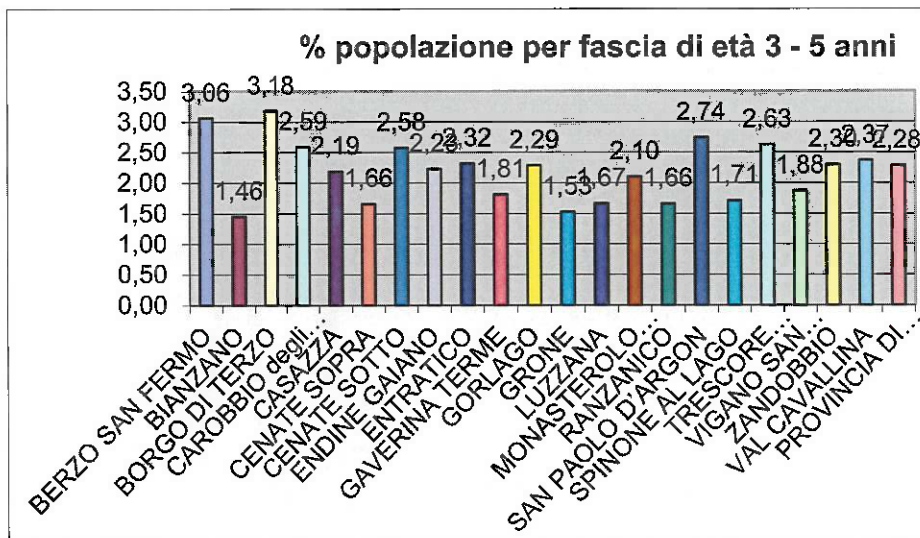
L'Ambito Distrettuale della Val Cavallina, con il supporto amministrativo del Consorzio Servizi Val Cavallina, si compone di 20 Comuni. Per una popolazione complessiva di 54162 abitanti

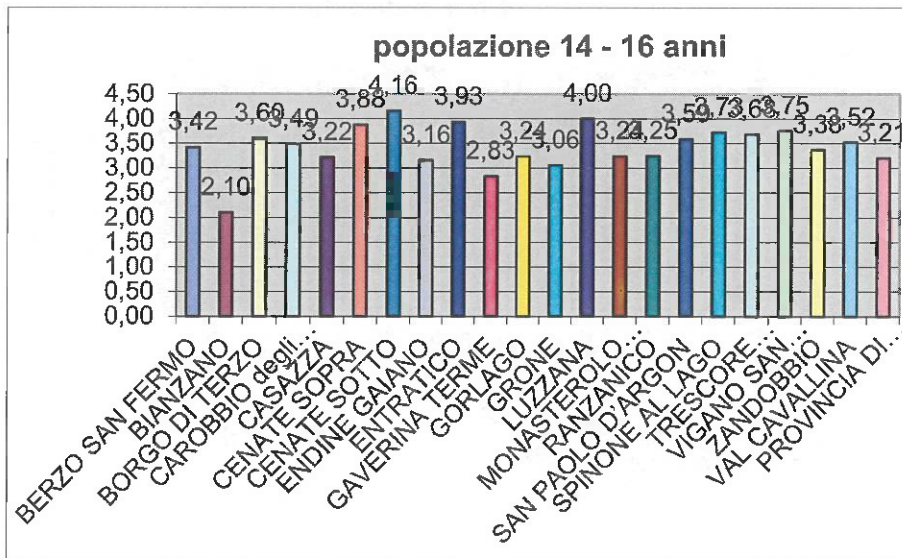
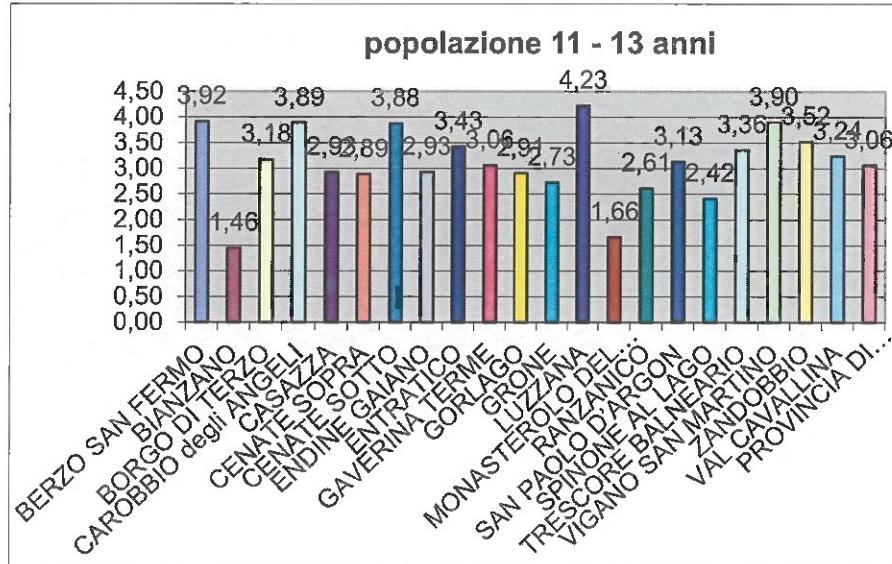
	BERZO SAN FERMO	BIANZANO	BORGIO DI TERZO	CAROBBO degli ANGELI	CASAZZA	CENATE SOPRA	CENATE SOTTO	ENDINE GAIANO	ENTRATICO	GAVERINA TERME	GORLAGO	GRONE	LUZZANA	CASTELLO MONASTEROLO DEL	RANZANICO	SAN PAOLO D'ARGON	SPINONE AL LAGO	TRESCORE BALNEARIO	VIGANO SAN MARTINO	ZANDOBBIO	VAL CAVALLINA	PROVINCIA DI BERGAMO
popolazione residente	1403	618	1195	4906	3789	2527	3919	3452	1983	882	5160	915	899	1142	1263	5903	993	9935	1333	2696	54913	1111228
popolazione straniera residente	181	28	226	905	634	106	286	428	164	193	767	94	41	90	94	664	86	1733	155	405	7480	124846
Proporzione maschi	52,03	50,97	51,55	50,51	49,49	50,42	50,37	50,55	50,63	52,04	50,45	51,26	51,06	49,91	50,89	50,03	49,85	50,38	50,85	50,47	50,47	49,75
Tasso di mascolinità	108,47	103,96	106,39	102,06	97,96	101,68	101,49	102,23	102,55	108,51	101,80	105,16	104,32	99,65	104,04	100,10	99,40	101,52	103,51	103,47	101,92	99,00
tasso di femminilità	92,19	96,19	93,99	97,98	102,08	98,36	98,53	97,82	97,51	92,16	98,23	95,10	95,96	100,35	96,12	99,90	100,61	98,50	96,61	96,64	98,12	101,01
Indice di vecchiaia	123,45	348,00	118,44	99,86	158,10	160,36	117,15	188,80	135,78	217,53	177,62	193,27	205,10	220,75	299,10	110,78	220,00	140,70	153,85	146,15	147,37	178,07
Indice di dipendenza (carico sociale)	56,24	56,85	48,63	41,18	46,07	39,54	44,29	47,33	47,54	53,66	50,17	50,00	49,83	42,39	54,02	41,12	47,55	48,60	47,46	47,16	46,08	49,44
Indice di dipendenza giovanile	25,17	12,89	22,26	20,60	17,85	15,18	20,40	16,39	20,16	16,90	18,07	17,05	16,33	13,22	13,54	19,51	14,86	19,36	18,69	19,16	18,63	17,78
Indice di struttura della pop. attiva	119,59	158,50	116,57	123,25	128,48	141,59	136,98	152,79	131,72	119,76	125,10	132,27	133,73	144,20	184,17	130,37	154,76	128,02	132,89	140,90	132,72	138,68
Indice di carico familiare	10,27	9,05	12,87	8,80	9,14	7,77	9,36	9,16	9,75	8,22	9,20	7,94	6,05	8,28	6,90	9,21	7,49	9,74	10,72	9,19	9,18	8,66
Indice di ricambio della pop. attiva	138,89	300,00	152,94	98,32	126,58	107,60	110,12	146,69	110,26	95,74	117,87	115,56	77,97	147,46	207,27	122,29	149,02	111,51	110,00	137,91	120,30	134,18
tasso popolazione infantile	4,28	3,24	5,44	4,10	3,88	3,28	4,06	3,65	4,19	3,51	3,86	3,28	2,56	3,50	2,63	4,07	2,92	4,15	4,58	3,75	3,90	3,54
tasso popolazione minoile	20,53	10,68	19,67	19,32	16,92	16,11	19,65	15,21	19,11	14,85	16,38	15,52	16,02	13,57	12,67	18,53	15,01	18,11	17,33	17,47	17,45	16,17
tasso incidenza popolazione anziana	20,96	29,45	18,58	15,57	20,98	19,19	17,66	22,19	19,57	25,17	22,77	23,39	23,58	21,63	27,40	16,48	23,56	19,79	20,41	20,36	20,03	22,46
tasso popolazione straniera	12,90	4,53	18,91	18,45	16,73	4,19	7,30	12,40	8,27	21,88	14,86	10,27	4,66	7,88	7,44	14,64	8,66	17,44	11,63	15,02	13,62	11,23
persone povere	66	29	56	231	178	119	184	162	93	41	243	43	42	54	59	277	47	467	63	127	2581	52228

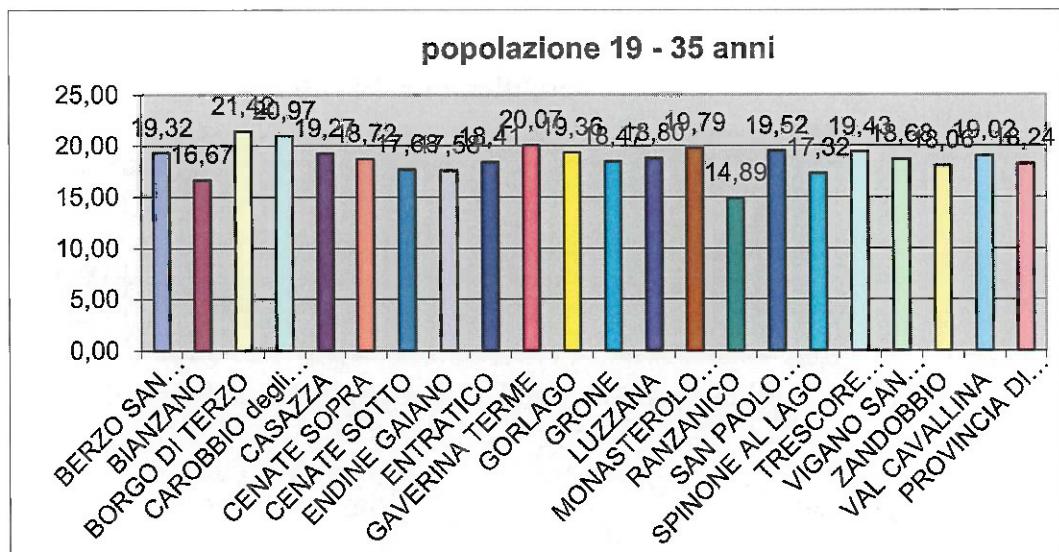
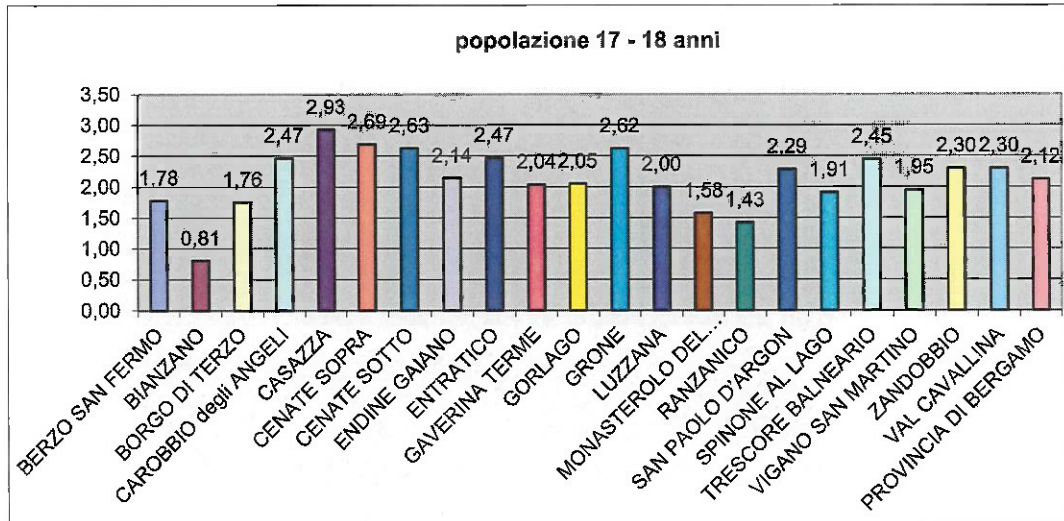


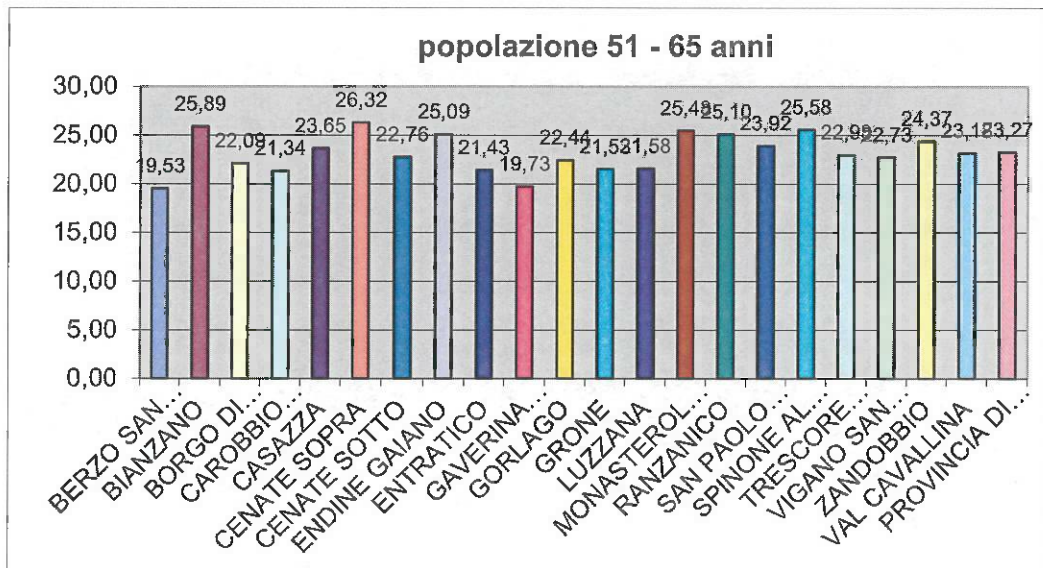
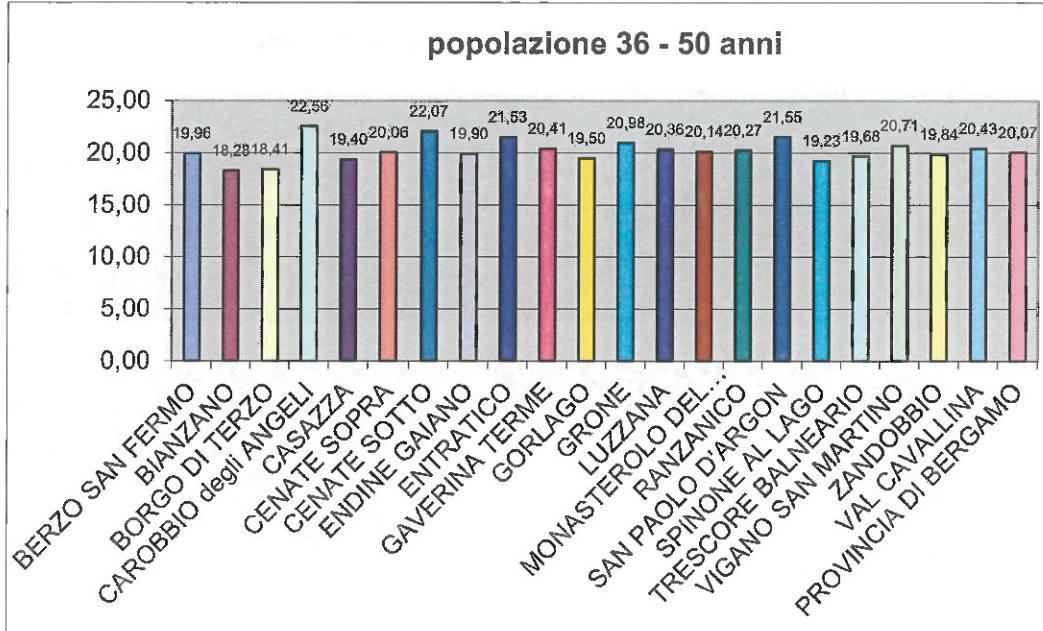
DATI DEMOGRAFICI AL 1 GENNAIO 2024

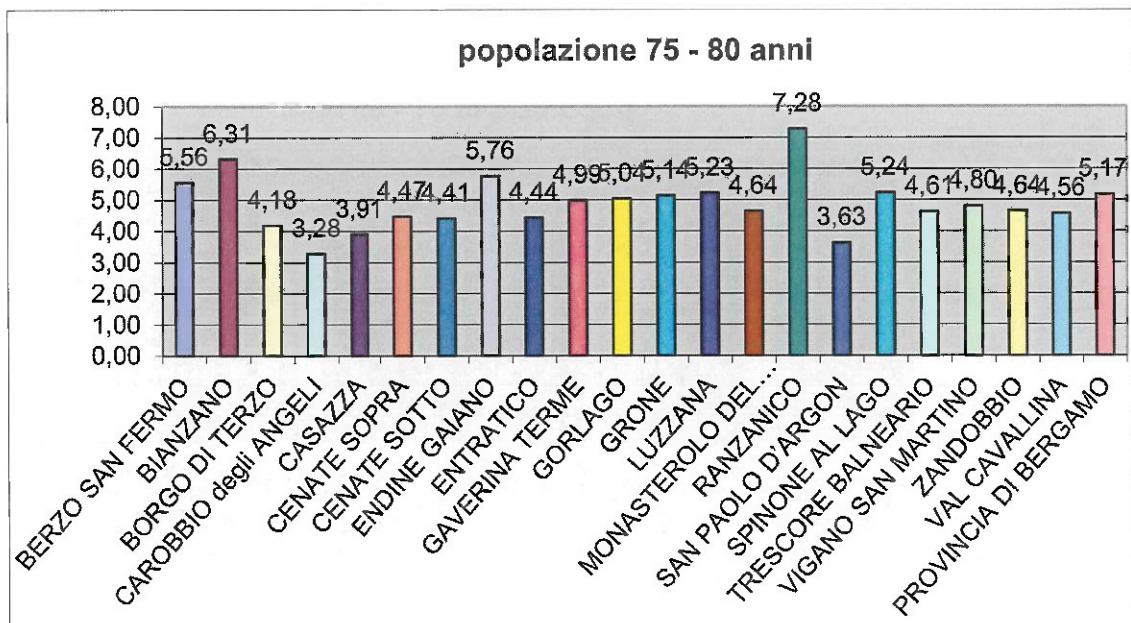
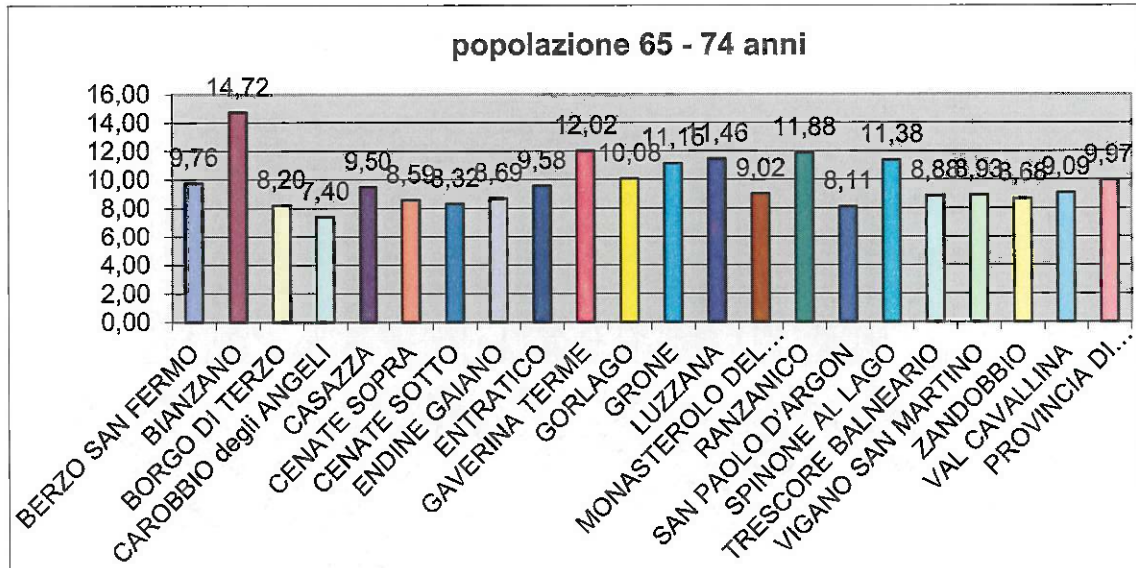


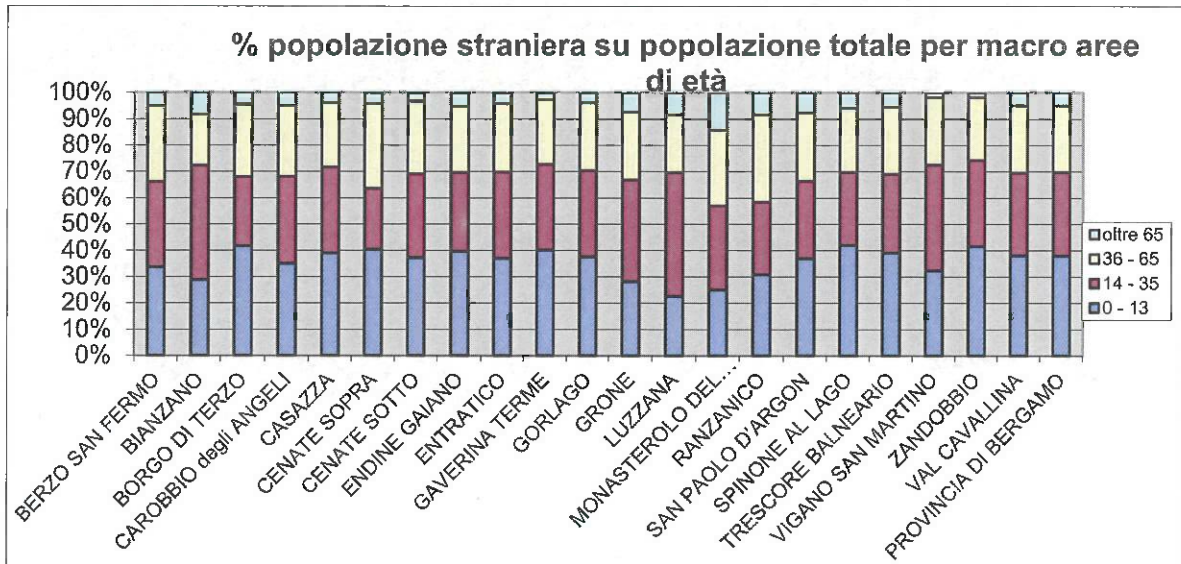
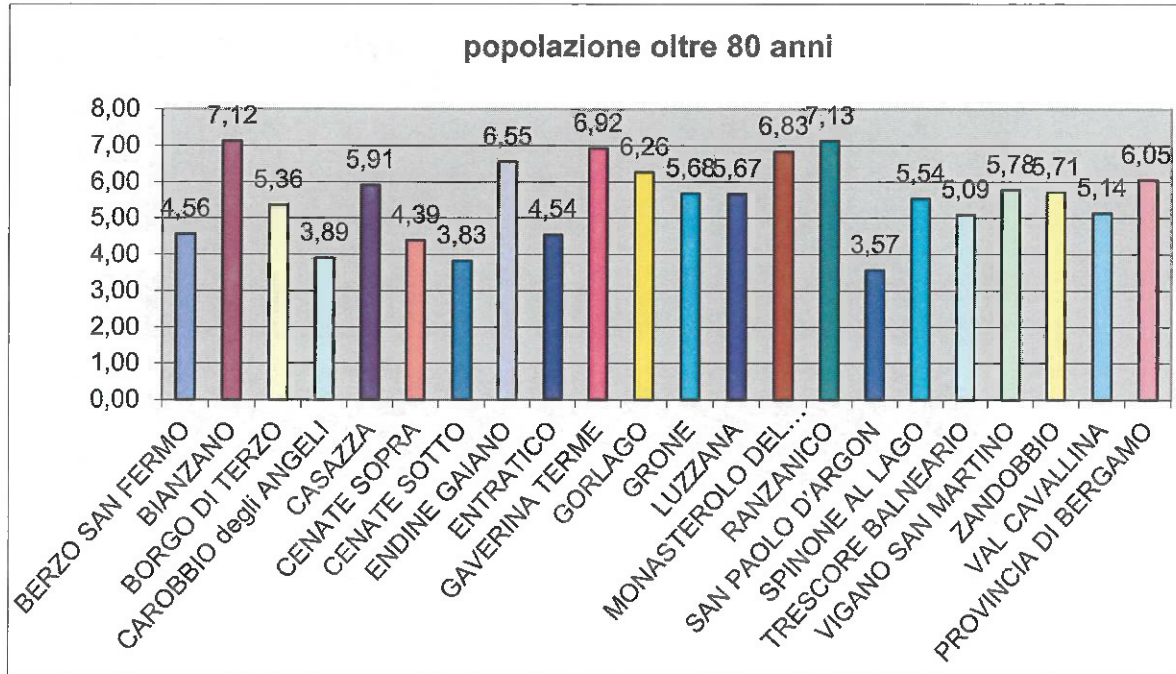


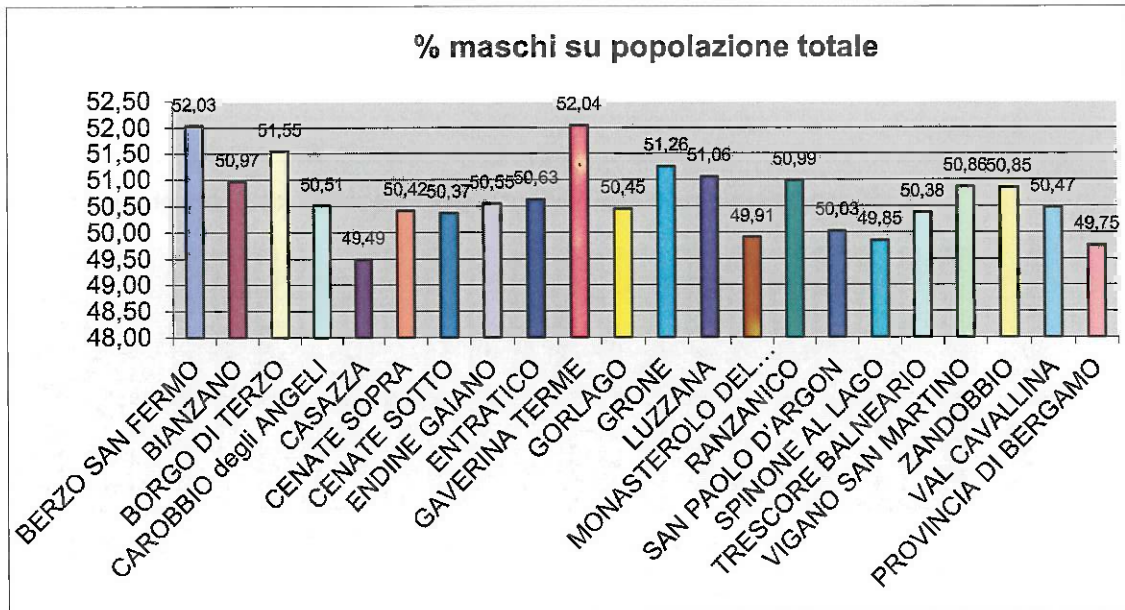
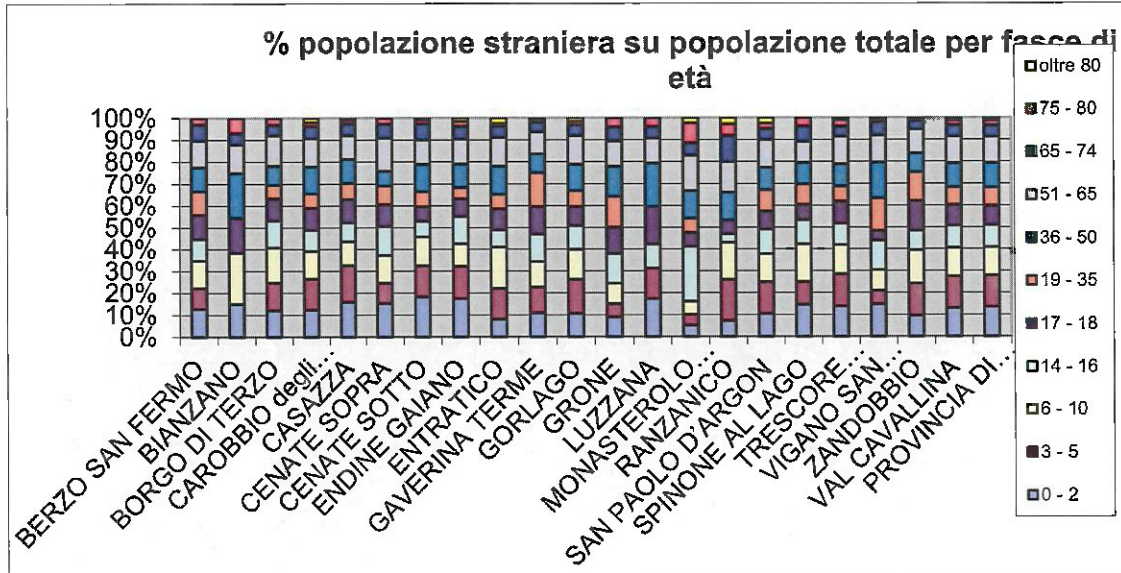


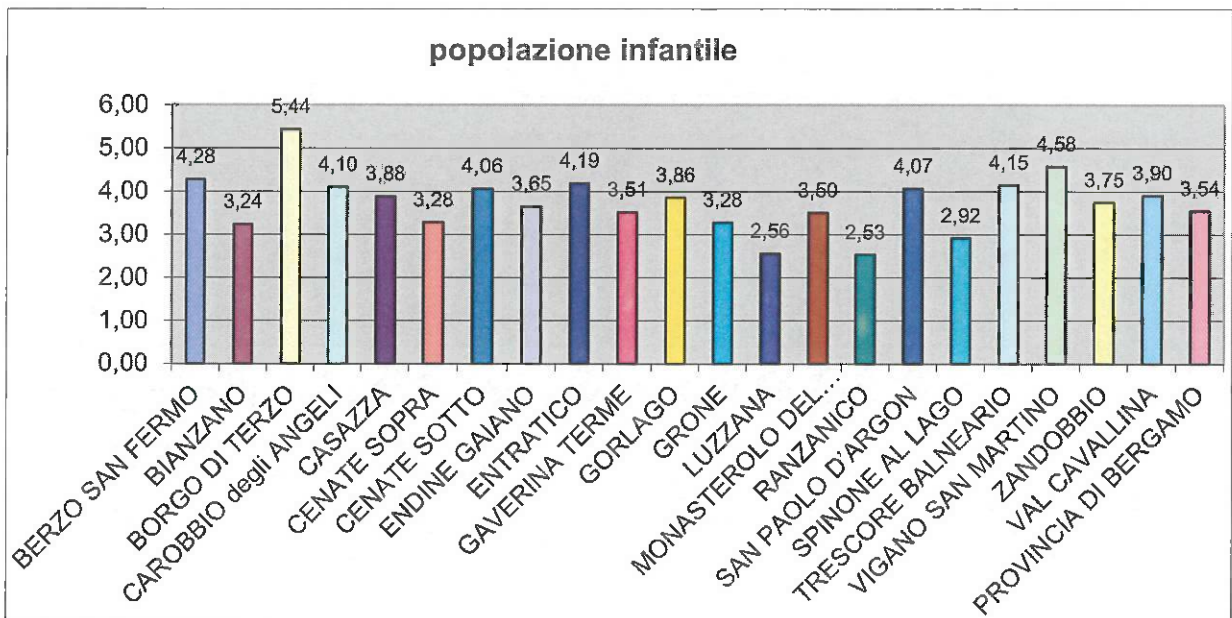
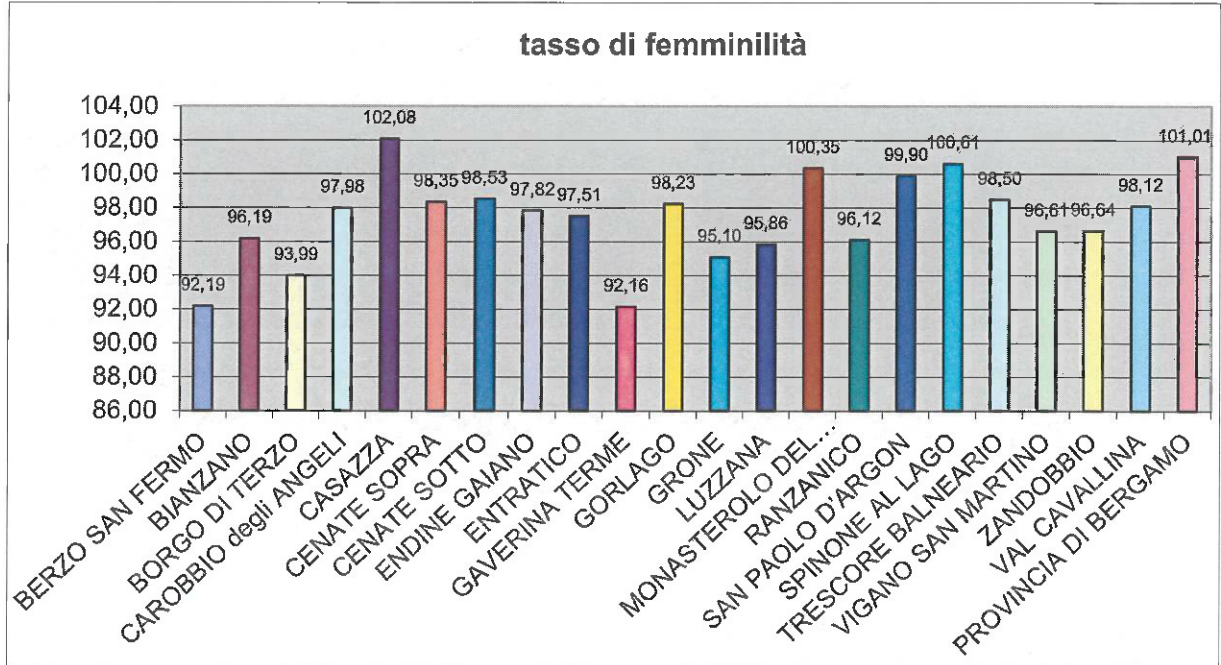


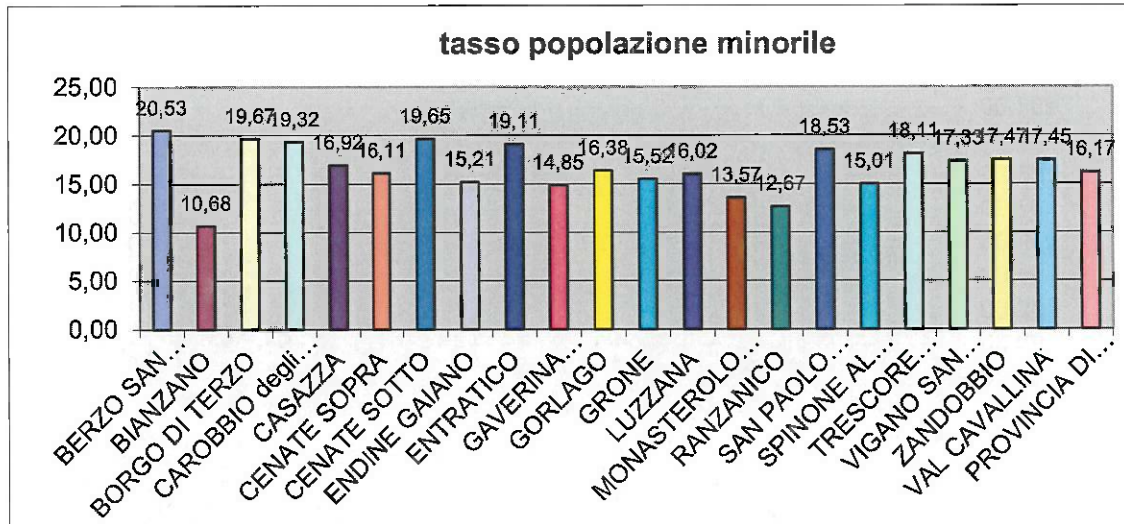




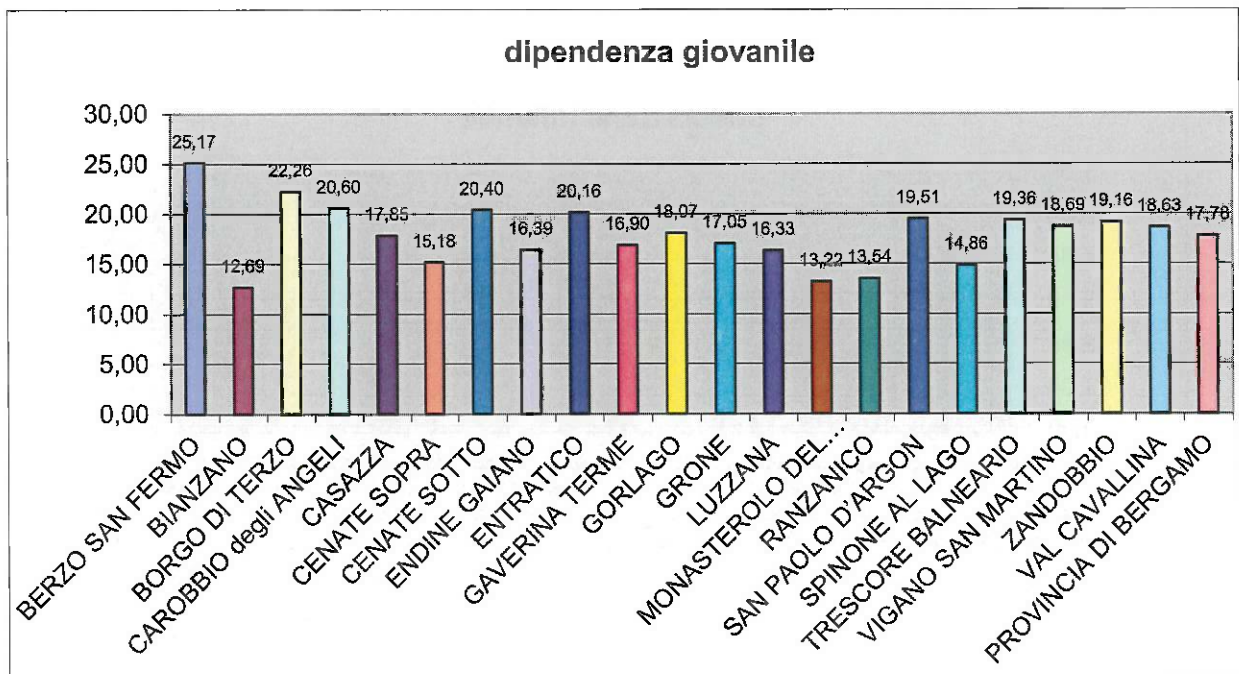






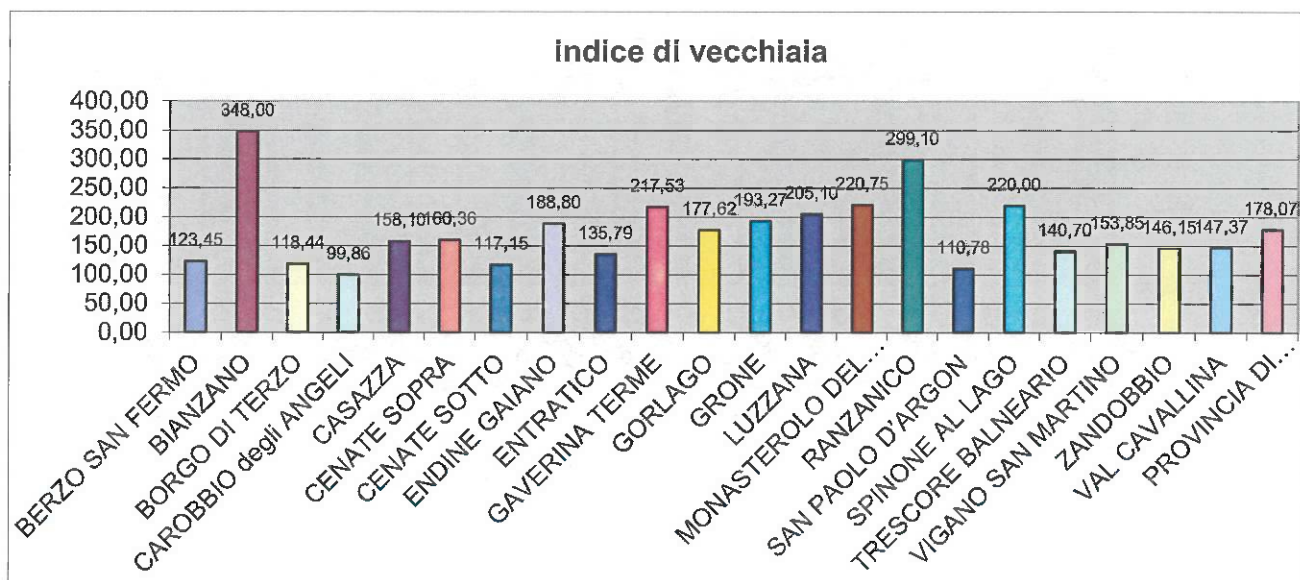


L'indice di dipendenza giovanile rappresenta il numero di individui non autonomi per ragioni demografiche (età <=14) ogni 100 individui potenzialmente indipendenti (età 15-64). Questo indice permette di valutare quanti giovani ci sono ogni 100 adulti: più il valore è alto, più la popolazione giovane dipende da quella adulta.



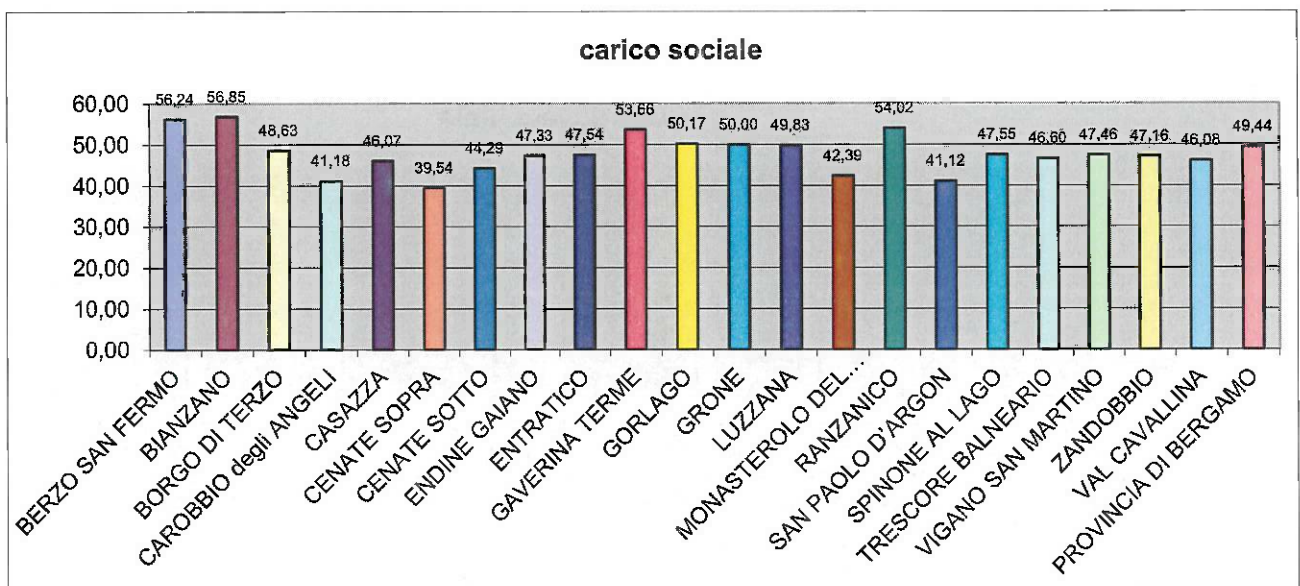


L'indice di vecchiaia è un indicatore statistico dinamico usato nella statistica demografica per descrivere il peso della popolazione anziana in una determinata popolazione. Sostanzialmente stima il grado di invecchiamento di una popolazione. Esso si definisce come il rapporto di coesistenza tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e la popolazione più giovane (0-14 anni); valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi. È un indicatore abbastanza grossolano ma efficace, poiché nell'invecchiamento di una popolazione si ha generalmente un aumento del numero di anziani e contemporaneamente una diminuzione del numero dei soggetti più giovani, ed in questo modo numeratore e denominatore variano in senso opposto esaltando l'effetto dell'invecchiamento della popolazione.



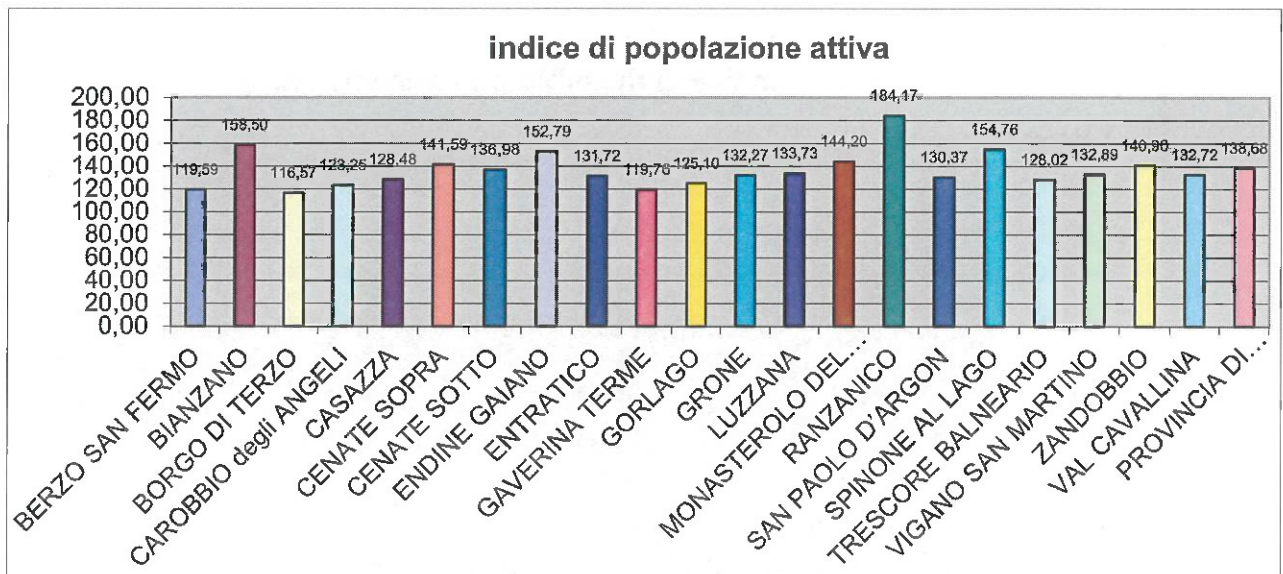


L'indice di carico sociale o dipendenza strutturale (o totale-IDT) calcola quanti individui ci sono in età non attiva ogni 100 in età attiva, fornendo indirettamente una misura della sostenibilità della struttura di una popolazione. Il denominatore rappresenta la fascia di popolazione che dovrebbe provvedere al sostentamento della fascia indicata al numeratore. Tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva: valori superiori al 50 per cento indicano una situazione di squilibrio generazionale. Un altro aspetto rilevante dell'indicatore è la composizione della popolazione dipendente: a parità di ammontare di questa possiamo avere un maggior peso della componente giovanile o di quella senile.



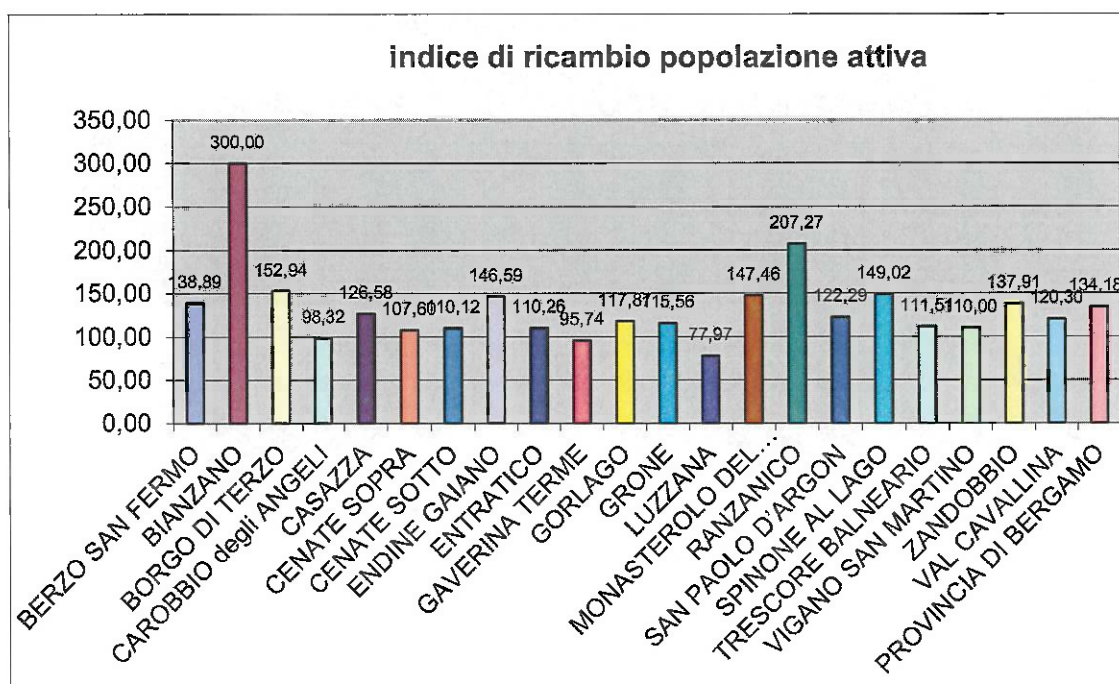


Questo indicatore offre un quadro sintetico del livello di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. Indica il grado di invecchiamento della popolazione attiva rapportando le generazioni più vecchie (ancora attive) alle generazioni più giovani che saranno destinate a sostituirle. Un valore contenuto dell'indice evidenzia una struttura per età più giovane della popolazione potenzialmente lavorativa e quindi maggiori possibilità di dinamismo e di adattamento al lavoro.





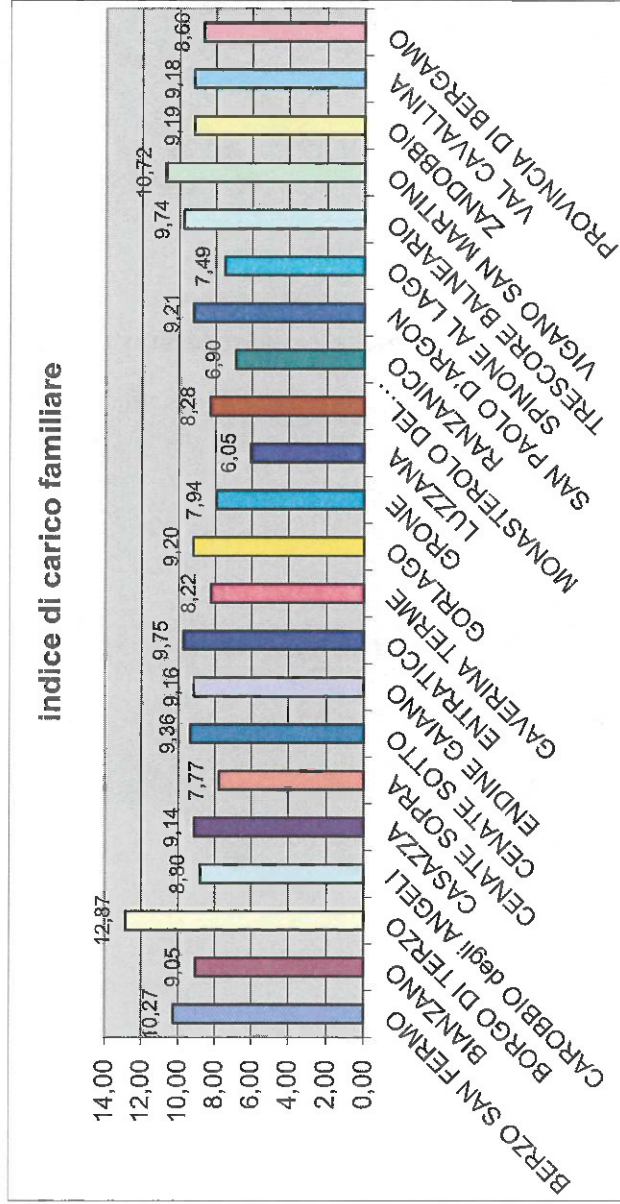
Rapporto percentuale tra la popolazione di età compresa tra 60-64 anni e la popolazione di età compresa fra 15-19 anni. In altri termini è il rapporto percentuale tra la popolazione potenzialmente in uscita dal mondo del lavoro e quella potenzialmente in entrata. Valori distanti dalla condizione di parità indicano in ogni caso una situazione di squilibrio: indici molto al di sotto di 100 possono indicare minori opportunità per i giovani in cerca di prima occupazione, mentre valori molto superiori a 100 implicano anche una difficoltà a mantenere costante la capacità lavorativa di un comune.



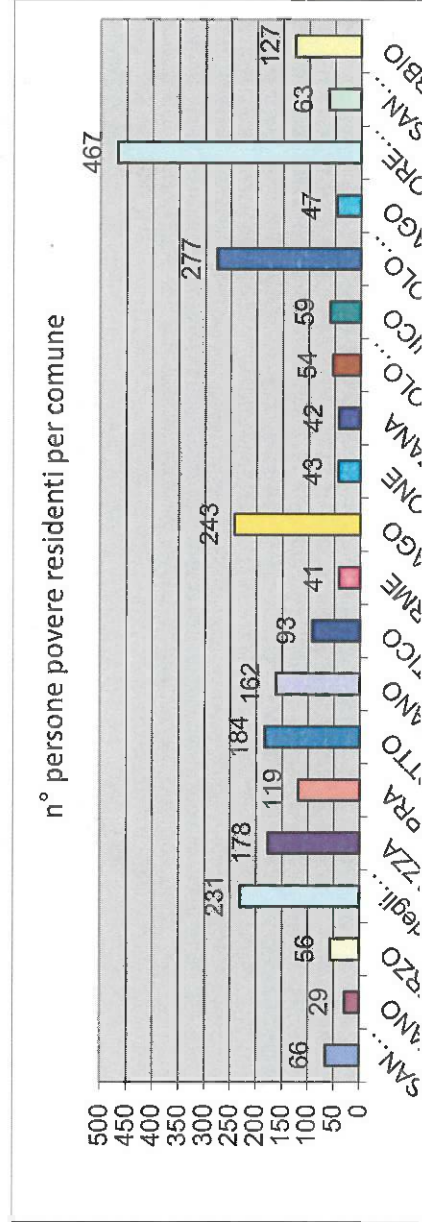


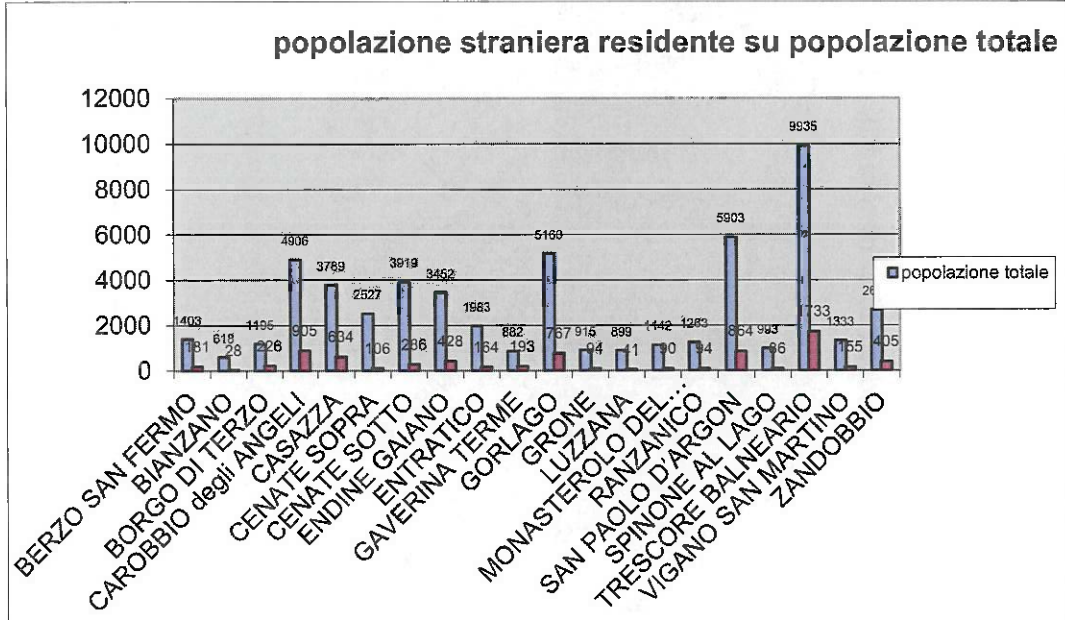
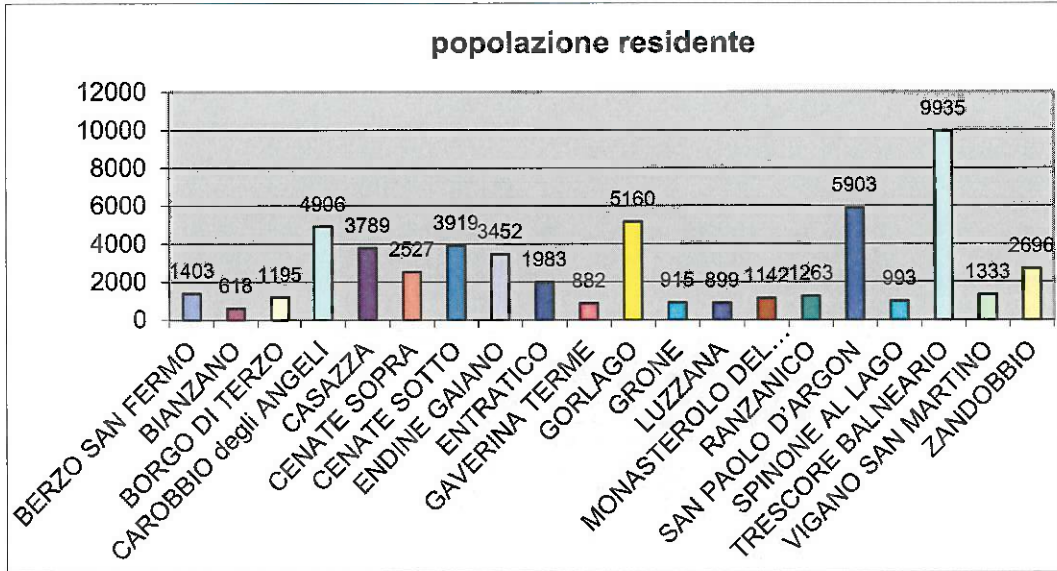
Val Cavallina

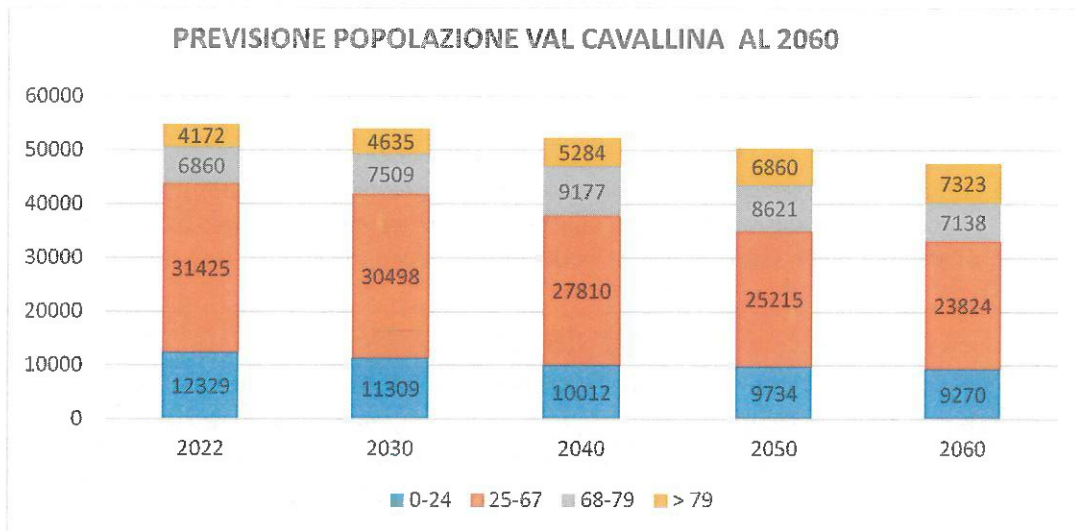
AMBITO DISTRETTUALE



I.C.F.: $[(\text{Pop } 0-4)/(\text{Pop Femm } 15-49)] * 100$







L'ANALISI DEI BISOGNI (relativi alla problematica casa)

Il perdurare di un contesto complesso caratterizzato da una crisi multifattoriale, (conseguenze pandemiche, guerra e problematiche economiche), continua ad avere conseguenze sul nostro territorio e avrà nel corso del 2025 ripercussioni importanti sulla tematica casa, nello specifico:

- un aumento della domanda di alloggio temporaneo da parte di una pluralità di soggetti che vanno oltre i tradizionali utenti dei servizi sociali. Dati confermati anche dall'aumento esponenziale delle richieste di contributo alla locazione;
- perdurare dell'emergenza sfratti esecutivi;
- difficoltà di accesso al mercato immobiliare privato;
- si conferma la presenza di persone e di famiglie per le quali mantenere una propria abitazione non risulta più possibile 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 (crescita del prelievo fiscale anche attraverso l'IMU) 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.
 - aumento di situazioni di donne sole che debbono farsi carico di figli minori senza alcun supporto da parte del proprio partner od ex partner e anche dei padri separati che si trovano nella condizione di non potersi permettere le risorse necessarie per un canone di locazione a causa del peso degli alimenti sul reddito personale



→ problematiche di accesso all'offerta alloggiativa da parte di padri separati

Sono indicatori di questo forte bisogno il numero di domande presentate nei Comuni per i bandi di assegnazione alloggi popolari e le diverse situazioni di sfratto che i Comuni si trovano a gestire. La consistenza numerica di tali situazioni porta ad affermare che siamo in presenza di una vera e propria emergenza sociale.

AVVISO SAP 2024			
DOMANDE PERVENUTE			
ENTE PROPRIETARIO/GESTORE	COMUNE UBICAZIONE ALLOGGI	N° DOMANDE PERVENUTE	N° ALLOGGI DISPONIBILI
ALER	TRESCORE B	59	2
ZANDOBBIO	ZANDOBBIO	6	1
ENTRATICO	ENTRATICO	9	2
TRESCORE B	TRESCORE B	59	3
CAROBIO	CAROBIO	7	1
SAN PAOLO	SAN PAOLO	16	1
TOTALE		156	10

NB. LA MAGGIOR PARTE DEGLI UTENTI (46 DOMANDE) CHE HANNO PRESENTATO DOMANDA PER IL COMUNE DI TRESCORE, HANNO PRESENTATO DOMANDA ANCHE PER ALER QUINDI LA SOMMA REALE DELLE FAMIGLIE RICHIEDENTI ALLOGGIO SAP E' DI 110.



Una conferma dell'entità significativa delle problematiche legate al disagio alloggiativo è data anche dall'ultima rilevazione delle situazioni di sfratto **conosciute dai servizi sociali** dei Comuni dell'Ambito Val Cavallina che è la seguente:

COMUNE	N° SFRATTI
Comune di Berzo	
Comune di Bianzano	
Comune di Borgo	1
Comune di Carobbio	1
Comune di Casazza	
Comune di Cenate Sopra	1
Comune di Cenate Sotto	
Comune di Endine	1
Comune di Entratico	1
Comune di Gaverina	
Comune di Gorlago	1
Comune di Grone	
Comune di Luzzana	
Comune di Monasterolo	1
Comune di Ranzanico	1
Comune di San Paolo d'Argon	3
Comune di Spinone	1
Comune di Trescore	7
Comune di Vigano	1
Comune di Zandobbio	1
TOTALE	21



3. PRESENTAZIONE DEI DATI TRASMESSI DAGLI ENTI DELL'AMBITO

I dati seguenti sono stati trasmessi al Comune capofila dagli Enti dell'Ambito e rappresentano la disponibilità di patrimonio per il Servizio Abitativo Pubblico (SAP) per il 2025:

a) Consistenza aggiornata del patrimonio abitativo pubblico e sociale per tutti i Comuni di Ambito, rilevato attraverso il modulo applicativo dell'Anagrafe Regionale del Patrimonio Abitativo e dell'Utenza della Piattaforma informatica regionale.

COMUNE	Numero U.I. per Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Numero U.I. per Servizi Abitativi Pubblici (SAP)
Aler	12	113
Comune di Berzo	0	0
Comune di Bianzano	0	0
Comune di Borgo	0	0
Comune di Carobbio	0	8
Comune di Casazza	0	12
Comune di Cenate Sopra	0	9
Comune di Cenate Sotto	0	12
Comune di Endine	0	0
Comune di Entratico	0	12
Comune di Gaverina	0	5
Comune di Gorlago	0	14
Comune di Grone	0	0
Comune di Luzzana	0	1
Comune di Monasterolo	0	0
Comune di Ranzanico	0	0
Comune di San Paolo d'Argon	0	32
Comune di Spinone	0	0
Comune di Trescore	0	55
Comune di Vigano	0	8
Comune di Zandobbio	0	14
TOTALE	12	295

b) Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno 2025:

nessun ente proprietario ha in previsione per l'anno 2025 l'assegnazione di alloggi SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto.



c) **Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2025:**

Il comune di Casazza prevede per l'anno 2025 l'assegnazione di n. 12 alloggi SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione (di questi 12 6 verranno assegnati a nuclei familiari trasferiti in alloggi di emergenza per permettere la ristrutturazione). Aler Bergamo Lecco Sondrio ne prevede 6.

d) **Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2025:**

nessun ente proprietario prevede per l'anno 2024 l'assegnazione di alloggi SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione.

e - 1) **Unità abitative SAP libere e che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del naturale turn over:**

COMUNE	Numero U.I. che si libereranno per effetto del turn-over
Aler	
Comune di Berzo	
Comune di Bianzano	
Comune di Borgo	
Comune di Carobbio	
Comune di Casazza	
Comune di Cenate Sopra	
Comune di Cenate Sotto	
Comune di Endine	
Comune di Entratico	1
Comune di Gaverina	
Comune di Gorlago	
Comune di Grone	
Comune di Luzzana	
Comune di Monasterolo	
Comune di Ranzanico	
Comune di San Paolo d'Argon	2
Comune di Spinone	
Comune di Trescore	1
Comune di Vigano	
Comune di Zandobbio	1
TOTALE	5



e – 2) Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione assegnabili nel 2025:

COMUNE	Numero U.I. disponibili per nuova edificazione, ristrutturazione, recupero, riqualificazione
Aler	6
Comune di Berzo	0
Comune di Brianzo	0
Comune di Borgo	0
Comune di Carobbio	0
Comune di Casazza	12
Comune di Cenate Sopra	0
Comune di Cenate Sotto	0
Comune di Endine	0
Comune di Entratico	0
Comune di Gaverina	0
Comune di Gorlago	0
Comune di Grone	0
Comune di Luzzana	0
Comune di Monasterolo	0
Comune di Ranzanico	0
Comune di San Paolo d'Argon	0
Comune di Spinone	0
Comune di Trescore	0
Comune di Vigano	0
Comune di Zandobbio	0
TOTALE	18

f) Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016:

nessun ente proprietario prevede per l'anno 2025 l'assegnazione di alloggi conferiti da soggetti privati e destinate a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell'art. 23 c. 2 della Lr n. 16/2016, in quanto in considerazione della novità della previsione non risultano ancora attive convenzioni con i Comuni.



g) Numero complessivo delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno 2025:

COMUNE	Numero complessivo U.I. disponibili nell'anno
Aler	6
Comune di Berzo	
Comune di Bianzano	
Comune di Borgo	
Comune di Carobbio	
Comune di Casazza	12
Comune di Cenate Sopra	
Comune di Cenate Sotto	
Comune di Endine	
Comune di Entratico	1
Comune di Gaverina	
Comune di Gorlago	
Comune di Grone	
Comune di Luzzana	
Comune di Monasterolo	
Comune di Ranzanico	
Comune di San Paolo d'Argon	2
Comune di Spinone	
Comune di Trescore	1
Comune di Vigano	
Comune di Zandobbio	1
TOTALE	23

h) Soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza:

Nessun ente proprietario prevede per l'anno 2025 una soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza.

i - 1) Il seguente Comune ha individuato per l'anno 2025 la sotto descritta categoria aggiuntiva di particolare rilevanza sociale, ai sensi art 14 comma , lett. f) del R.R. n. 4/2017:

Il comune di Casazza ha individuato per l'anno 2025 le sotto descritte categorie aggiuntive di particolare rilevanza sociale, ai sensi art 14 comma , lett. f) del R.R. n. 4/2017 : ANZIANI E DISABILI



i - 2) I seguenti Comuni hanno destinato per l'anno 2025 alle Forze di Polizia e al Corpo nazionale di Vigili del Fuoco una quota percentuale fino al 10% delle unità prevedibilmente disponibili, ai sensi art 7 bis del R.R. n. 4/2017:

Nessuno dei Comuni ha destinato per l'anno 2025 alle Forze di Polizia e al Corpo nazionale di Vigili del Fuoco una quota percentuale fino al 10% delle unità prevedibilmente disponibili, ai sensi art 7 bis del R.R. n. 4/2017

j) Per quanto riguarda le unità abitative da destinarsi a servizi abitativi transitori le U.I. assegnabili per il 2025 sono:

COMUNE	Numero U.I. per servizi abitativi transitori
Aler	1
Comune di Berzo	
Comune di Bianzano	
Comune di Borgo	
Comune di Carobbio	
Comune di Casazza	
Comune di Cenate Sopra	
Comune di Cenate Sotto	
Comune di Endine	
Comune di Entratico	
Comune di Gaverina	
Comune di Gorlago	
Comune di Grone	
Comune di Luzzana	
Comune di Monasterolo	
Comune di Ranzanico	
Comune di San Paolo d'Argon	
Comune di Spinone	
Comune di Trescore	
Comune di Vigano	
Comune di Zandobbio	
TOTALE	1



k) Unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici (SAP) assegnate nel corso dell'anno 2024 nell'ambito delle procedure ordinarie ed in deroga previste alla precedente normativa regionale:

COMUNE	Numero U.I. assegnate l'anno precedente
Aler	5
Comune di Berzo	
Comune di Bianzano	
Comune di Borgo	
Comune di Carobbio	1
Comune di Casazza	
Comune di Cenate Sopra	
Comune di Cenate Sotto	
Comune di Endine	
Comune di Entratico	
Comune di Gaverina	
Comune di Gorlago	
Comune di Grone	
Comune di Luzzana	
Comune di Monasterolo	
Comune di Ranzanico	
Comune di San Paolo d'Argon	
Comune di Spinone	
Comune di Trescore	1
Comune di Vigano	
Comune di Zandobbio	1
TOTALE	8



I) Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili allo stato di fatto nel 2025:

COMUNE	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili allo stato di fatto
Aler	0
Comune di Berzo	0
Comune di Bianzano	0
Comune di Borgo	0
Comune di Carobbio	0
Comune di Casazza	0
Comune di Cenate Sopra	0
Comune di Cenate Sotto	0
Comune di Endine	0
Comune di Entratico	0
Comune di Gaverina	0
Comune di Gorlago	0
Comune di Grone	0
Comune di Luzzana	0
Comune di Monasterolo	0
Comune di Ranzanico	0
Comune di San Paolo d'Argon	0
Comune di Spinone	0
Comune di Trescore	0
Comune di Vigano	0
Comune di Zandobbio	0
TOTALE	0

L) Misure per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione principale, previste dalle disposizioni del Titolo V della l.r.16/2016 e finanziate ai sensi dell'art. 45, comma 8 della L.R. n. 16/2016:

Di seguito vengono riportate le diverse misure volte al sostegno delle famiglie che si trovano in situazione di fragilità economica e che rischiano di perdere o stanno per perdere la propria abitazione familiare. Alcune di queste misure sono rivolte ai residenti di tutti i Comuni dell'Ambito, mentre altre soltanto ai residenti di alcuni Comuni e precisamente per quelli ad alta densità o tensione abitativa.



M) Numero U.I. per Servizi Abitativi Sociali:

COMUNE	Numero U.I. per S.A.S.
Aler	12
Comune di Berzo	0
Comune di Brianzo	0
Comune di Borgo	0
Comune di Carobbio	0
Comune di Casazza	0
Comune di Cenate Sopra	0
Comune di Cenate Sotto	0
Comune di Endine	0
Comune di Entratico	0
Comune di Gaverina	0
Comune di Gorlago	0
Comune di Grone	0
Comune di Luzzana	0
Comune di Monasterolo	0
Comune di Ranzanico	0
Comune di San Paolo d'Argon	0
Comune di Spinone	0
Comune di Trescore	0
Comune di Vigano	0
Comune di Zandobbio	0
TOTALE	12

A) Interventi di sostegno all'abitare in Val Cavallina

1. Prosecuzione e potenziamento dell'attività del Tavolo Politiche per la Casa della Val Cavallina per la predisposizione di un Piano Integrato per le politiche per l'abitare generativo di ambito:
 - Promuovere politiche per l'abitare generativo e la comunità;
 - Sostenere la programmazione dei PGT nell'ottica del welfare generativo;
 - Promuovere una ricerca sul patrimonio immobiliare pubblico e privato e sulla domanda abitativa attualmente in val Cavallina ;
 - Costruire progettualità che favoriscano politiche abitative generative;



- Costruire alleanze pubblico/privato e favorire la convergenza di investimenti pubblici e privati su progettualità che promuovono l'abitare generativo e la riqualificazione degli spazi urbani;
 - Sostenere la conoscenza e lo sviluppo in valle di buone prassi di abitare generativo attualmente in essere a livello provinciale. Regionale, nazionale e internazionale;
 - Sostenere una programmazione dei PGT che tenga conto dell'evoluzione demografica della valle e della domanda sociale abitativa;
 - Promuovere un processo di cambiamento culturale verso la promozione della cultura dell'abitare generative;
 - Promozione di forme di garanzia integrate per:
 - anticipare il momento di rottura della relazione tra proprietario e inquilino e ridurre la probabilità di sfratto
 - incentivare proprietari a mettere in affitto il proprio patrimonio a canoni calmierati:
 - **Garanzie economiche** | promozione dei fondi pubblici di sostegno alla locazione | ipotesi: costituzione di un fondo di garanzia rivolto a proprietari che affittano a canone concordato | ipotesi: promozione di percorsi di accompagnamento alla gestione delle risorse familiari rivolti agli inquilini
 - **Garanzie gestionali** | ipotesi: supporto alla proprietà nella gestione degli appartamenti
 - **Garanzie manutentive** | ipotesi: realizzazione di una "guida all'uso della casa" per ridurre gli interventi di manutenzione
 - Definizione di una strategia condivisa dai Comuni dell'Ambito per sostenere le categorie fragili nell'accesso all'abitazione
2. Definizione e gestione del piano triennale e annuale SAP e continuazione della gestione associata degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dei comuni della valle, ai sensi della legge regionale n. 16/2016 e regolamento regionale n. 4 del 4/08/2017 approvato con DGR X/7004 del 31/07/2017, e gestione del bando di assegnazione degli alloggi e/o degli alloggi stessi, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 3. Costituzione di un fondo di garanzia per i privati che mettono a disposizione alloggi per affitto a canone concordato;
 4. risorsa comunitaria per la risposta alla prima emergenza alloggiativa al fine di prevenire forme di cronicizzazione del pronto intervento abitativo;
 5. costruzione e realizzazione di progetti per l'abitare generativo attraverso la riqualificazione di contesti abitativi condominiali.



6. Servizio Housing Sociale: l'Ambito Distrettuale della Val Cavallina, per il tramite del Consorzio Servizi, ha attivo 33 unità alloggiative (nel corso del 2025 si prevede di attivare anche un'unità alloggiativa a Berzo San fermo) per situazioni familiari in condizione di fragilità sociale e alloggiativa:

BERZO SAN FERMO	1
CAROBBO DEGLI ANGELI	3
CENATE SOPRA	1
GAVERINA TERME	3
GORLAGO	12
SAN PAOLO D'ARGON	1
TRESCORE BALNEARIO	1
VIGANO SAN MARTINO	12
TOTALE	34

Delle 6 unità alloggiative che il Consorzio aveva in gestione per housing sociale presso il Comune di Cenate Sopra, in accordo con la proprietà (Fondazione Battaina), 4 sono state vendute, nel corso del 2024, con la formula dell'affitto a riscatto e si prevede di vendere con la stessa modalità anche le 2 disponibili (che al momento sono in locazione).

B) Contributo regionale di solidarietà per servizi abitativi pubblici

La misura è rivolta al sostegno dei nuclei familiari in condizione di difficoltà economica di tutti i Comuni dell'Ambito che abbiano i seguenti requisiti:

- un ISEE, ordinario o corrente, inferiore ad € 9.360,00;
- essere inclusi, in base alla documentazione presentata nell'ultima anagrafe utenza, nell'Area di Protezione, di Accesso e di Permanenza stabilita ai sensi dell'art. 31 della Legge Regionale 27/2009;
- assegnazione da almeno 24 mesi di un servizio abitativo pubblico (Sap);
- assenza di provvedimento di decadenza per il verificarsi di una delle condizioni di cui ai punti 3) e 4) della lettera a) del comma 1 dell'articolo 25 del regolamento regionale n. 4/2017 o di una delle violazioni di cui alle lettere da b) a j) del comma 1 e del comma 4 del medesimo articolo 25;
- possesso di una soglia patrimoniale corrispondente a quella prevista per l'accesso dei servizi abitativi pubblici dell'articolo 7, comma 1), lettera c), punti 1) e 2) del regolamento regionale 4/2017.



Il contributo regionale di solidarietà è diretto ai nuclei familiari che si trovano in condizioni economiche tali da non consentire di sostenere i costi della locazione sociale, dati dalla somma del canone applicato e delle spese per i servizi comuni a rimborso.

Si prevedono due tipi di contributo:

1. Contributo diretto ai nuclei familiari in condizione di indigenza

Possono richiedere il contributo regionale di solidarietà i nuclei indigenti che hanno ricevuto l'assegnazione di un alloggio SAP ai sensi del nuovo regolamento regionale 11/2019; La condizione di indigenza dei nuclei familiari si presenta quando il valore ISEE risulta pari o inferiore a 3.000 € e quando i servizi sociali del comune di residenza, a seguito di valutazione delle condizioni personali, familiari e lavorative, attestano che le predette condizioni sono tali da non consentire di soddisfare autonomamente i bisogni primari del nucleo stesso.

2. Contributo diretto ai nuclei familiari in comprovate difficoltà economiche

Il contributo regionale di solidarietà è diretto ai nuclei familiari già assegnatari di SAP che si trovano in una condizione di comprovata difficoltà economica tale da non consentire di sostenere i costi della locazione sociale.

L'entità del contributo è stabilita in un importo variabile deciso dal "Nucleo di Valutazione" alla luce della situazione complessiva del richiedente. Tale importo non potrà superare comunque il limite massimo di € 2.700,00 previsto dal Regolamento Regionale 10 ottobre 2019 n.11.

I nuclei familiari beneficiari del contributo devono impegnarsi a:

- corrispondere regolarmente le mensilità del canone di locazione;
- mantenere aggiornata la propria posizione anagrafica ed economica-patrimoniale nell'ambito dell'anagrafe utenza;

Il contributo concesso sarà prioritariamente destinato alla copertura delle spese condominiali 2020 e secondariamente all'eventuale debito pregresso della locazione sociale.

Misura valida fino a esaurimento dei fondi regionali concessi o a seguito di diversa disposizione regionale.





PROSPETTIVE DI LAVORO PER IL 2025

1. SAP

Tabella – Obiettivi della programmazione 2025-2027

TITOLO INTERVENTO	PROGETTO POTENZIAMENTO SAP
QUALI OBIETTIVI VUOLE RAGGIUNGERE	<ul style="list-style-type: none">• Potenziamento della gestione associata della gestione del patrimonio abitativo pubblico• Aumento dell'offerta delle disponibilità di opportunità alloggiative per cittadini in condizione di fragilità sociale e abitativa• Coinvolgimento dei grandi proprietari di alloggi sfitti con offerta di garanzie per la gestione corretta delle risorse
AZIONI PROGRAMMATE	<ul style="list-style-type: none">- Revisione delle modalità di gestione del patrimonio sap nella prospettiva di potenziamento della gestione associata- Sviluppo di piani di lottizzazione per il reperimento di nuove risorse abitative anche attraverso il recupero di patrimonio pubblico da ristrutturare- Promozione di fondo paracadute per le garanzie a favore dei proprietari privati che metteranno a disposizione nuove risorse abitative per sap e sas
TARGET	Cittadini e famiglie in condizione di fragilità sociale ed abitativa
RISORSE ECONOMICHE PREVENTIVATE	Da definire a seguito di partecipazione a bandi specifici
RISORSE DI PERSONALE DEDICATE	Si prevede il coinvolgimento dell'ufficio di piano e degli uffici tecnici comunali
L'OBIETTIVO E' TRASVERSALE ED INTEGRATO CON ALTRE AREE DI POLICY?	SI, oltre l'area specifica B Politiche abitative, raccordo con Area A Contrasto alla povertà e all'emarginazione sociale e promozione dell'inclusione attiva
INDICARE I PUNTI CHIAVE DELL'INTERVENTO	<p>Punti chiave specifici delle due aree di policy individuate</p> <p>B Politiche abitative:</p> <ul style="list-style-type: none">- Allargamento rete e coprogrammazione- Nuovi strumenti di governance (porre allo studio agenzia per abitare)- Qualità dell'abitare, con possibilità allargamento platea soggetti a rischio



	<p>Area A Contrasto alla povertà e all'emarginazione sociale e promozione dell'inclusione attiva:</p> <ul style="list-style-type: none">-rafforzamento delle reti sociali ai soggetti attivi nelle politiche abitative- allargamento della rete e coprogrammazione
PREVEDE IL COINVOLGIMENTO DI ASST NELL'ANALISI DEL BISOGNO E NELLA PROGRAMMAZIONE?	NO
PREVEDE IL COINVOLGIMENTO DI ASST NELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E AZIONI CONGIUNTE AMBITO-ASST?	NO
L'INTERVENTO È REALIZZATO IN COOPERAZIONE CON ALTRI AMBITI?	NO
È IN CONTINUITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE (2021-2023)?	SI
L'OBIETTIVO PREVEDE LA DEFINIZIONE DI UN NUOVO SERVIZIO?	Nuovo servizio
L'OBIETTIVO È IN CONTINUITÀ E/O RAPPRESENTA IL POTENZIAMENTO DI UN PROGETTO PREMIALE DELLA PROGRAMMAZIONE 2021-2023?	NO
L'INTERVENTO È FORMALMENTE CO-PROGRAMMATO CON IL TERZO SETTORE?	SI
L'INTERVENTO È FORMALMENTE CO-PROGETTATO CON IL TERZO SETTORE?	SI
NEL CASO IN CUI L'INTERVENTO NON PREVEDA PROCESSI DI CO-PROGETTAZIONE E/O CO-PROGRAMMAZIONE FORMALIZZATI, SPECIFICARE LE MODALITÀ DI COINVOLGIMENTO DEL TERZO SETTORE (se pertinente)	



L'INTERVENTO PREVEDE IL COINVOLGIMENTO DI ALTRI ATTORI DELLA RETE TERRITORIALE? (oltre ad ASST e ETS)	Interlocutori territoriali pubblici e privati mediatori o proprietari di immobili
QUESTO INTERVENTO A QUALE/I BISOGNO/I RISPONDE?	BISOGNO ABITATIVO DI FAMIGLIE IN CONDIZIONE DI FRAGILITA' SOCIALE
IL BISOGNO RILEVATO ERA GIÁ STATO AFFRONTATO NELLA PRECEDENTE PROGRAMMAZIONE O PUÓ ESSERE DEFINITO COME UN NUOVO BISOGNO EMERSO NELLA PRECEDENTE TRIENNALITÁ?	SI CON IL PIANO TRIENNALE SAP
L'OBIETTIVO É DI TIPO PROMOZIONALE/PREVENTIVO O RIPARATIVO?	TUTTI E TRE I LIVELLI
L'OBIETTIVO PRESENTA MODELLI INNOVATIVI DI PRESA IN CARICO, DI RISPOSTA AL BISOGNO E COOPERAZIONE CON ALTRI ATTORI DELLA RETE)	SI AGENZIA PER L'ABITARE GENERATIVO
L'OBIETTIVO PRESENTA DEGLI ASPETTI INERENTI ALLA DIGITALIZZAZIONE? (organizzativi, gestionali, erogativi, ecc.)	SI
QUALI MODALITÁ ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE SONO ADOTTATE?	COSTITUZIONE DI UN SERVIZIO SPECIFICO PER L'ABITARE IN VAL CAVALLINA
QUALI RISULTATI VUOLE RAGGIUNGERE?	AUMENTO DELLE RISORSE ALLOGGIATIVE PER FAR FRONTE ALLE RICHIESTE DI CASA IN MODO SOSTENIBILE COSTRUZIONE DI UNA ROTAZIONE ETICA NELL'UTILIZZO DELLE RISORSE SAP
QUALE IMPATTO DOVREBBE AVERE L'INTERVENTO?	OTTIMIZZAZIONE DELLA FRUIZIONE DEL SISTEMA SAP DELLA VAL CAVALLINA



2. SERVIZI PER L'ABITARE GENERATIVO

Tabella – Obiettivi della programmazione 2025-2027

TITOLO INTERVENTO	PROMOZIONE SERVIZI PER L'ABITARE GENERATIVO
QUALI OBIETTIVI VUOLE RAGGIUNGERE	<p>L'obiettivo generale del percorso è definire un set di strategie per promuovere nuova offerta abitativa sociale (in particolare di quella pubblica) nel territorio dell'Ambito della Val Cavallina.</p> <p>Gli obiettivi specifici del percorso sono quindi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Utilizzare appieno il patrimonio esistente di Servizi Abitativi Pubblici;• Gestire efficacemente il patrimonio ad uso abitativo presente nei Comuni anche attraverso il potenziamento dei servizi offerti e il rafforzamento delle reti di organizzazioni presenti nell'ambito territoriale prestando attenzione anche alle unità abitative destinate a target sociali particolari e verificando preliminarmente la praticabilità di una nuova organizzazione dei modelli gestionali provando a ridurre l'attuale frammentazione;• Avviare una esplorazione del mercato immobiliare privato per verificare la fattibilità di un percorso di progressivo spostamento dell'offerta verso forme di locazione economicamente più accessibile <p>Sarà possibile, tra gli obiettivi sopra descritti, selezionarne anche solo uno a seconda degli interessi del committente e delle sue disponibilità economiche.</p>
AZIONI PROGRAMMATE	<ol style="list-style-type: none">1. Ottimizzazione dell'uso del patrimonio SAP in relazione alle domande/richieste emerse dai differenti Comuni e definizione di servizi (o addirittura di modelli) di gestione unitari;2. Verifica delle prime disponibilità di apertura del campo di offerta fino a includere il coinvolgimento di operatori immobiliari privati al fine di dedicare quota parte delle unità



	<p>immobiliari di loro proprietà verso la locazione a canoni convenzionati o concordati;</p> <p>3. Introduzione di misure e azioni di community empowerment e di animazione territoriale rivolte al rafforzamento della coesione e della comunità di abitanti a partire dai contesti più problematici.</p>
TARGET	CITTADINI FRAGILI E PROPRIETARI DI RISORSE ABITATIVE
RISORSE ECONOMICHE PREVENTIVATE	DA DEFINIRSI IN BASE A RISORSE REPERIBILI TRAMITE APPOSITI BANDI
RISORSE DI PERSONALE DEDICATE	UFFICIO DI PIANO UFFICI TECNICI COMUNALI
L'OBIETTIVO E' TRASVERSALE ED INTEGRATO CON ALTRE AREE DI POLICY?	<p>SI, oltre alle POLITICHE ABITATIVE E PRG COMUNALI</p> <p>A. Contrasto alla povertà e all'emarginazione sociale e promozione dell'inclusione attiva</p> <p>I. Interventi per la famiglia</p>
INDICARE I PUNTI CHIAVE DELL'INTERVENTO	<p>Tutte i punti chiave dell'area di policy specifica B. Politiche abitative</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allargamento della platea dei soggetti a rischio • Vulnerabilità multidimensionale • Qualità dell'abitare • Allargamento della rete e coprogrammazione • Nuovi strumenti di governance (es. Servizi per l'abitare generativo) <p>Rispetto ad area di policy A. Contrasto alla povertà e all'emarginazione sociale e promozione dell'inclusione attiva</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contrasto all'isolamento • Vulnerabilità multidimensionale • Famiglie numerose • Famiglie monoreddito



	<p>Rispetto ad area policy I. Interventi per la famiglia</p> <ul style="list-style-type: none">• Sostegno secondo le specificità del contesto familiare• Invertire alcuni trend che minacciano la coesione sociale del territorio• Contrasto e prevenzione della violenza domestica
PREVEDE IL COINVOLGIMENTO DI ASST NELL'ANALISI DEL BISOGNO E NELLA PROGRAMMAZIONE?	NO
PREVEDE IL COINVOLGIMENTO DI ASST NELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E AZIONI CONGIUNTE AMBITO-ASST?	NO
L'INTERVENTO È REALIZZATO IN COOPERAZIONE CON ALTRI AMBITI?	NO
È IN CONTINUITÀ CON LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE (2021-2023)?	NO
L'OBIETTIVO PREVEDE LA DEFINIZIONE DI UN NUOVO SERVIZIO?	Nuovo servizio
L'OBIETTIVO È IN CONTINUITÀ E/O RAPPRESENTA IL POTENZIAMENTO DI UN PROGETTO PREMIALE DELLA PROGRAMMAZIONE 2021-2023?	NO
L'INTERVENTO È FORMALMENTE CO-PROGRAMMATO CON IL TERZO SETTORE?	NO
L'INTERVENTO È FORMALMENTE CO-PROGETTATO CON IL TERZO SETTORE?	SI



<p>NEL CASO IN CUI L'INTERVENTO NON PREVEDA PROCESSI DI CO-PROGETTAZIONE E/O CO-PROGRAMMAZIONE FORMALIZZATI, SPECIFICARE LE MODALITA' DI COINVOLGIMENTO DEL TERZO SETTORE (se pertinente)</p>	
<p>L'INTERVENTO PREVEDE IL COINVOLGIMENTO DI ALTRI ATTORI DELLA RETE TERRITORIALE? (oltre ad ASST e ETS)</p>	<p>NO</p>
<p>QUESTO INTERVENTO A QUALE/I BISOGNO/I RISPONDE?</p>	<p>PROMUOVERE UN ABITARE GENERATIVO COMUNITQ'</p>
<p>IL BISOGNO RILEVATO ERA GIÁ STATO AFFRONTATO NELLA PRECEDENTE PROGRAMMAZIONE O PUÓ ESSERE DEFINITO COME UN NUOVO BISOGNO EMERSO NELLA PRECEDENTE TRIENNALITÁ?</p>	<p>SI PIANO TRIENNALE SAP</p>
<p>L'OBIETTIVO É DI TIPO PROMOZIONALE/PREVENTIVO O RIPARATIVO?</p>	<p>TUTTI E TRE I LIVELLI</p>
<p>L'OBIETTIVO PRESENTA MODELLI INNOVATIVI DI PRESA IN CARICO, DI RISPOSTA AL BISOGNO E COOPERAZIONE CON ALTRI ATTORI DELLA RETE)</p>	<p>SI Strumenti di raccordo risorse pubbliche e private</p>
<p>L'OBIETTIVO PRESENTA DEGLI ASPETTI INERENTI ALLA DIGITALIZZAZIONE? (organizzativi, gestionali, erogativi, ecc.)</p>	<p>SI</p>
<p>QUALI MODALITÀ ORGANIZZATIVE, OPERATIVE E DI EROGAZIONE SONO ADOTTATE?</p>	<p>PROMOZIONE DI UN SERVIZIO PER LA PROMOZIONE DELL'ABITARE GENERATIVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MATCHING TRA DOMANDA E OFFERTA DELLE RISORSE ABITATIVE INUTILIZZATE - PROMOZIONE DI CONTESTI RELAZIONALI DI PROSSIMITA' NELLE ZONE AD ALTA INTENSITA' ABITATIVA <p>Nello specifico:</p>



	<ul style="list-style-type: none">○ Ottimizzazione e gestione del patrimonio SAP: valorizzazione del 'vuoto' e servizi coordinati La prima linea di intervento lavora sulla possibilità di istituire tra le Amministrazioni locali che fanno riferimento all'Ambito una serie di servizi comuni associati alla miglior gestione del patrimonio SAP. A questo tipo di attività si affianca l'analisi dei patrimoni comunali ad uso abitativo non utilizzati. A giugno 2024 le unità abitative destinate a Servizio Abitativo Pubblico dichiarate libere o sfitte per carenze manutentive e quindi difficilmente assegnabili risultano 14. Valorizzazione, secondo quanto previsto dalla L.R. 16/2016 (artt. 28-31) e dalla DGR X/6072 che consenta di attivare partnership pubblico private per orientare temporaneamente il patrimonio a specifiche categorie, anche fragili (seconda fase progettuale/sperimentale).○ Prima esplorazione del mercato della locazione privata La seconda linea di attività è quella orientata a verificare la possibilità di trasferire quote di patrimonio privato oggi in locazione sul libero mercato o non utilizzato verso la locazione economicamente più accessibile (canone concordato o convenzionato).○ Animazione territoriale e intervento sulle comunità di abitanti Una volta sviluppate le prime due fasi sarà possibile promuovere azioni tese a generare progetti mirati di community development e di animazione territoriale potenziata.
QUALI RISULTATI VUOLE RAGGIUNGERE?	PROMOZIONE E POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA IN UNA LOGICA GENERATIVA, di PROSSIMITA' E di SOLIDARIETA'



ValCavallina

AMBITO DISTRETTUALE

<p>QUALE IMPATTO DOVREBBE AVERE L'INTERVENTO?</p>	<p>Possibili indicatori di impatto in una prospettiva a lungo termine, oltre la validità del Piano di Zona 25-27:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Soddisfazione degli abitanti: Misurare il livello di soddisfazione degli abitanti riguardo alle condizioni abitative, alla qualità della vita e all'ambiente sociale circostante.2. Coesione sociale: Valutare il grado di interazione tra gli abitanti, inclusi indicatori come la partecipazione a eventi comunitari, il numero di reti di supporto tra vicini, e la creazione di gruppi informali.3. Sostenibilità ambientale: Misurare l'impatto ambientale delle abitazioni e delle attività generate, inclusi indicatori come la riduzione dell'impronta ecologica, l'uso di energia rinnovabile, e la gestione dei rifiuti.4. Inclusione sociale: Monitorare la capacità dell'intervento di includere diverse fasce della popolazione, in particolare gruppi vulnerabili, e il miglioramento delle loro condizioni sociali ed economiche.
---	--

Trescore Balneario, 30 Dicembre 2024

IL COMUNE DI TRESORE BALNEARIO

(ENTE CAPOFILA)

