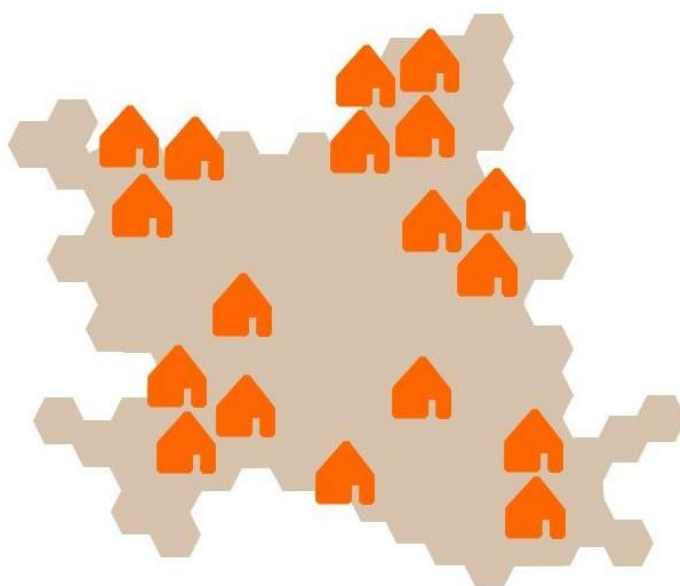


Piano Triennale dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali 2026-2028

Ambito Territoriale Sociale di Treviglio

Approvato dall'Assemblea dei Sindaci del 22 dicembre 2025



Sommario

1. Premessa.....	3
2. Il quadro conoscitivo del territorio.....	4
2.1 Il territorio.....	4
2.2 La popolazione.....	5
3. Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande	8
3.1 La domanda	8
3.2 L'offerta.....	13
4. Strategie e obiettivi di sviluppo dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali	17
4.1 Disponibilità di SAP e SAS per il triennio 2026/28	17
4.2 Obiettivi e strategie di sviluppo	17

1. Premessa

Il Regolamento Regionale del 4 agosto 2017 indica gli **Ambiti Territoriali Sociali** come soggetti responsabili della redazione del Piano Triennale dell'Offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali.

La programmazione delle politiche abitative è complementare a tutte le politiche sociali di Ambito. Il Piano di Zona 2025/27 include, pertanto, al suo interno un obiettivo specifico su tale tema, con riferimenti speculari al Piano triennale dei Servi Abitativi 2023/25.

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

Tale lavoro di analisi e approfondimento è stato tuttavia inficiato dai limiti contingenti che hanno gravato sull'operatività dei Comuni dell'Ambito e di Risorsa Sociale Gera d'Adda ASC, ente capofila dell'Ambito, proprio nei mesi precedenti la stesura del presente Piano.

L'obiettivo principale a cui mirano le politiche abitative dell'Ambito di Treviglio è quello di consolidare l'investimento significativo dell'Ambito di Treviglio in risposta al problema dell'emergenza abitativa.

Gli investimenti, intesi non solo in termini di risorse economiche, impegnati nei trienni precedenti, che hanno portato tra le altre cose all'avvio di una Agenzia dell'Abitare a servizio di tutto l'Ambito a partire dal 2021, hanno permesso di mettere in campo diverse soluzioni, anche in collaborazione con gli enti del Terzo Settore che hanno maturato competenze ed esperienze specifiche in questo settore. Nonostante questo l'Ambito rileva la necessità di capitalizzare tali esperienze per garantire un sistema di politiche abitative maggiormente articolato, in grado di rispondere alla complessità e alla varietà delle problematiche emergenti dai cittadini e dai servizi.

Tale obiettivo non può che essere l'**esito 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 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. In primis si ritiene fondamentale, come indicato nelle indicazioni regionali, promuovere la **convergenza tra i settori sociali e tecnici dei Comuni**, affinché concorrano congiuntamente al raggiungimento dell'obiettivo.

La stesura del Piano triennale è occasione quindi di rappresentare un'**analisi condivisa** del contesto e del quadro della domanda e dell'offerta abitativa affinché siano la base per strutturare una **visione al futuro** delle politiche per l'abitare sociale, che va conseguita (gradualmente) attraverso **strategie** di breve e medio periodo.

Le informazioni contenute nel presente documento sono un'elaborazione ragionata dei dati condivisi in fase di stesura da parte dei Comuni dell'Ambito. Purtroppo il quadro conoscitivo che ne risulta è solo parzialmente completo, e risente dell'impossibilità da parte di alcune amministrazioni di recuperare i dati richiesti.

2. Il quadro conoscitivo del territorio

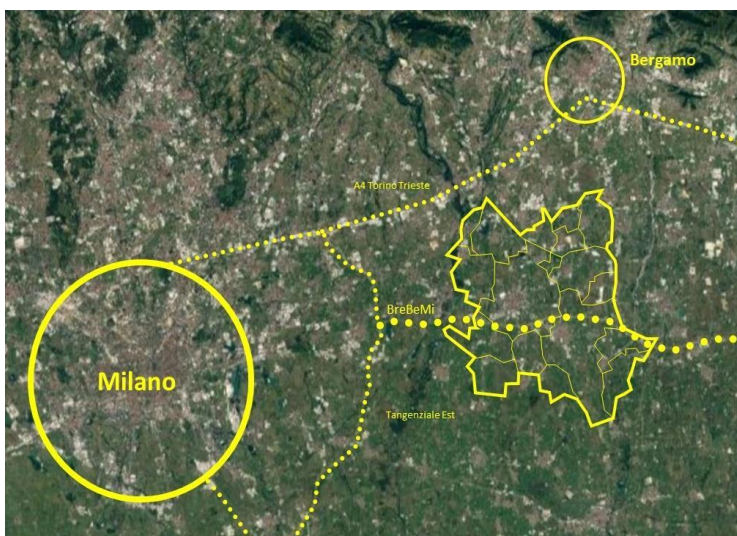
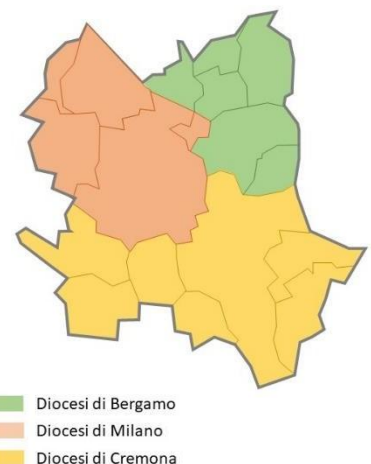
2.1 Il territorio



L'Ambito di Treviglio si colloca in una **posizione baricentrica** tra le città di Bergamo, Milano e Cremona.

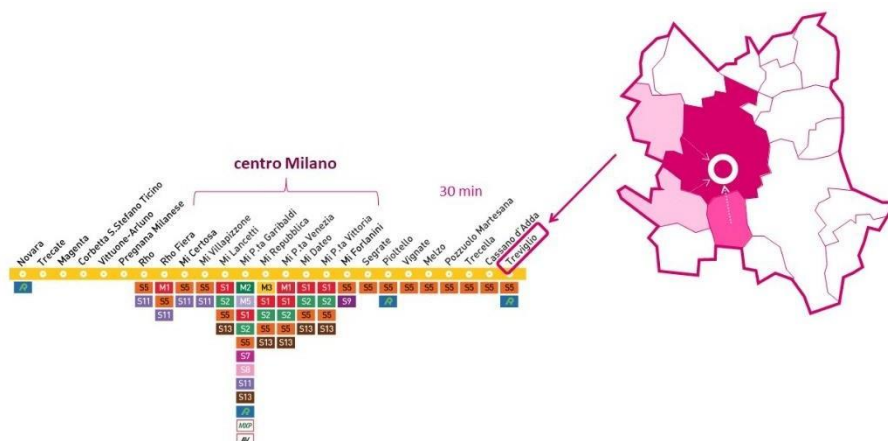
Per questa ragione, nei secoli passati, Treviglio ha svolto un ruolo geopolitico strategico che, nel tempo, ha consentito alla città di sviluppare un'**identità autonoma**, di "quarta città" di riferimento del territorio.

Questa dinamica di lungo corso ha portato allo sviluppo di un territorio diversificato e complesso, i cui **confini** non sono sempre univoci e definiti. L'esempio più lampante è il contrasto tra il confine amministrativo dell'Ambito e le **appartenenze** dei comuni a tre Diocesi: Bergamo, Milano e Cremona (mappa a destra).



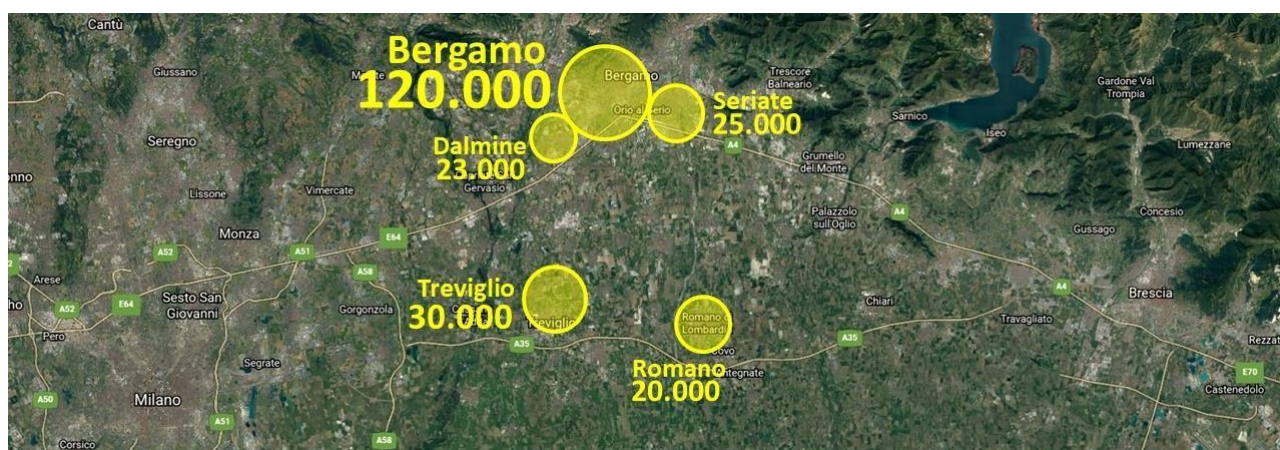
Negli ultimi decenni il territorio di Ambito è stato interessato dallo sviluppo di **infrastrutture viarie** che hanno incrementato le sue connessioni all'**area metropolitana milanese**.

La relazione con Milano è stata facilitata dalla realizzazione dell'autostrada **BreBeMi**, ma il contatto più diretto con la città metropolitana è stato creato a partire dal completamento della linea del **Passante Ferroviario**. In soli 30 minuti la linea di trasporto su rotaia connette Treviglio, e i comuni limitrofi, all'area della stazione, e quindi al centro di Milano.



Ciò ha reso Treviglio, e il suo diretto intorno, un **prolungamento ideale** dell'area **metropolitana milanese**. Inoltre, il potenziamento delle vie di comunicazione ha facilitato lo sviluppo sull'intero territorio della pianura bergamasca di importanti poli dedicati alla logistica, innescando nuove **dinamiche insediative** e facendo emergere una nuova domanda di abitazioni.

2.2 La popolazione



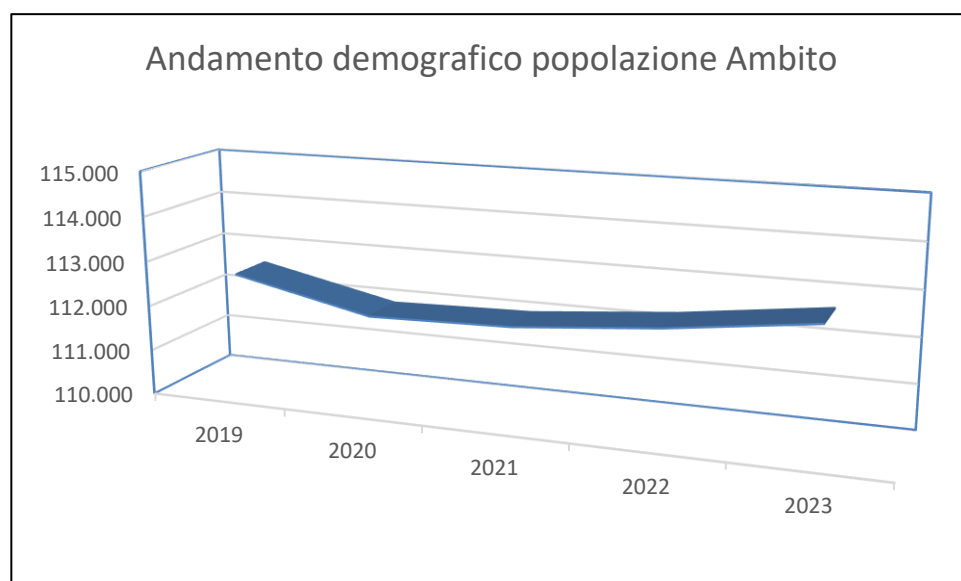
Treviglio conta più di 30.000 abitanti ed è la **seconda città** più popolosa **dopo Bergamo** sul territorio provinciale, con un distacco di alcune migliaia di abitanti dalle successive (Seriate, Dalmine, Romano di Lombardia). Il secondo centro dell'Ambito per popolazione è Caravaggio, con oltre 16.000 abitanti. A seguire, tra i 5.000 e i 10.000 residenti, si collocano i comuni di Fara Gera d'Adda, Brignano Gera d'Adda e Spirano ed Arcene. Complessivamente il 64% della popolazione dell'Ambito risiede nel 33% dei Comuni con più di 5.000 abitanti.

In totale sono 12 su 18 i Comuni con meno di 5.000 abitanti, mentre 5 Comuni contano meno di 3.000 abitanti; seppure quindi i Comuni di piccole dimensioni siano il 67% dei Comuni dell'Ambito, in essi risiedono complessivamente solo il 36% degli abitanti.

COMUNE	N° ABITANTI AL 01.01.2025	Percentuale di popolazione sul totale dell'Ambito
TREVIGLIO	31.378	27,59%
CARAVAGGIO	16.438	14,46%
FARA GERA D'ADDA	8.010	7,04%
BRIGNANO GERA D'ADDA	6.206	5,46%
SPIRANO	5.722	5,03%
ARCENE	5.027	4,42%
PONTIROLO NUOVO	4.979	4,38%
CALVENZANO	4.480	3,94%
MOZZANICA	4.409	3,88%
CANONICA D'ADDA	4.276	3,76%
CASIRATE D'ADDA	4.127	3,63%
FORNOVO SAN GIOVANNI	3.378	2,97%
MISANO DI GERA D'ADDA	3.012	2,65%
LURANO	2.903	2,55%
CASTEL ROZZONE	2.828	2,49%
ARZAGO D'ADDA	2.767	2,43%
PAGAZZANO	2.205	1,94%
POGNANO	1.571	1,38%
TOTALE	113.716	

<i>Comuni con meno di 5.000 abitanti</i>	12	67%
<i>Comuni con meno di 3.000 abitanti</i>	5	28%

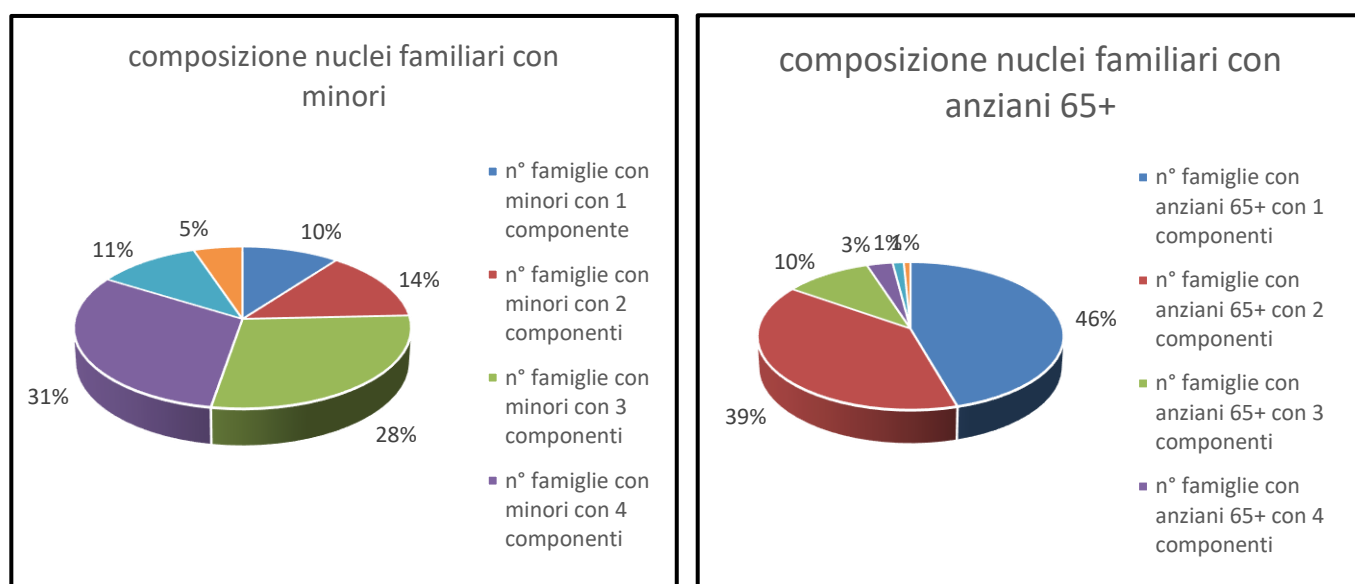
Complessivamente, la popolazione si conferma essere in linea con i dati degli anni precedenti, come evidenziato dal grafico successivo, con un aumento demografico dell'ultimo biennio che ha contrastato la decrescita del biennio 2019/2021.



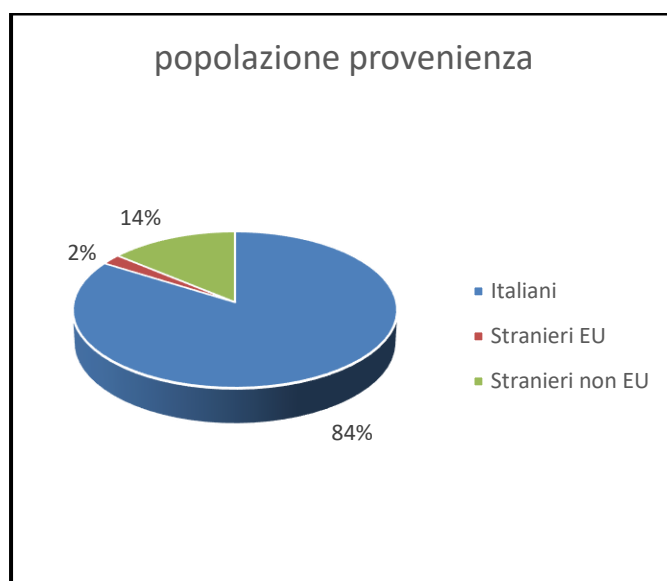
La situazione all'interno dell'Ambito è differente se si analizza il saldo demografico dei singoli Comuni in proporzione alla propria popolazione. Nello specifico i Comuni marcatamente in crescita si collocano per la maggior parte a ridosso di **Treviglio** (Calvenzano, Arcene e Lurano), a fronte di altri Comuni che registrano anche nell'ultimo biennio una decrescita, quali Pognano, Pontirolo e Pagazzano.

Per quanto riguarda le **dinamiche demografiche**, si considerano tre indicatori che si ritiene possano incidere significativamente sulla fisionomia della domanda abitativa.

Dal punto di vista della **composizione delle famiglie**, a fronte di una netta prevalenza di famiglie mononucleari (32%) o composte da solo due membri (29%), che costituiscono sommate più della maggioranza delle tipologie di famiglie dell'Ambito, vi è una netta differenza tra le famiglie al cui interno vi siano **minori**, da quelle con componenti **anziani**. Le prime si caratterizzano per una prevalenza di nuclei con 3 o 4 componenti, che insieme rappresentano più della metà delle tipologie di famiglie presenti sul territorio. nettamente diversa la situazione dei nuclei con componenti anziani, che si caratterizzano prevalentemente come famiglie mononucleari (46%) o con al massimo due componenti (39%).



La presenza di popolazione straniera sul territorio è significativa, come mostrato nel grafico seguente.



È noto che le persone di origine straniera costituiscano una componente importante della **domanda di locazione a costi calmierati**, in un mercato respingente per ragioni di diversa natura - pregiudiziali e legate all'eco delle esperienze negative dei proprietari, che tendono a prevalere rispetto a quelle positive.

La **popolazione straniera** si concentra a Treviglio e nei centri limitrofi; nel territorio di Ambito prevale una distribuzione a macchia di leopardo.

Con riferimento alla rappresentazione di alcune **specificità economiche e produttive** del territorio che sostengono da un punto di vista qualitativo le riflessioni sulla disponibilità di risorse per accedere all'abitazione e per mantenerla, si conferma il dato espresso nel precedente piano.

La **condizione dei lavoratori** nel tradizionale ambito produttivo dell'area, l'**agricoltura intensiva**, presenta analogie con il settore **logistico**, che negli ultimi anni ha visto un notevole sviluppo. Si sottolinea una forte presenza, sul territorio, di lavoratori con profili non qualificati, redditi bassi e contratti brevi, assunti tramite cooperative che presentano minori **garanzie** rispetto ad altri ambiti produttivi.

A questi profili di lavoratori, ascrivibili all'ampio campo dei cosiddetti **working poors**, che presentano una fragilità prevalentemente di natura **economica**, si associano le persone e le famiglie che non si collocano nel mercato del lavoro e possono presentare fragilità anche di natura **sociale**.

Il quadro descritto traccia i confini di una **nuova domanda abitativa** che si somma alla domanda **consolidata**: alle situazioni più stabili, di persone e famiglie già residenti sul territorio si affiancano le situazioni delle persone richiamate sul territorio dalla nuova offerta lavorativa (non necessariamente stranieri).

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

3.1 La domanda

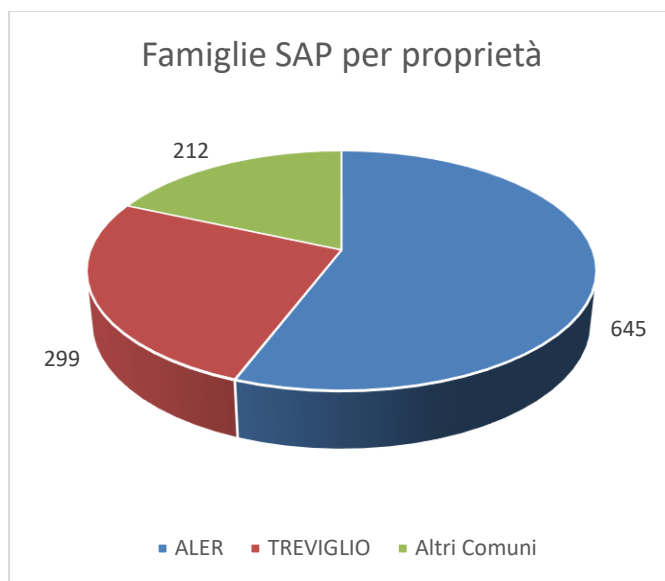
Per stimare la domanda di abitazione sociale l'indicatore principale analizzato in tale documento è quello relativo al **Servizio Abitativo Pubblico (SAP)**, che definiscono l'area del disagio.

Negli ultimi anni è venuta meno un'ulteriore fonte di analisi derivante dall'osservazione delle domande di *contributo a sostegno della locazione*, che definiscono l'area della difficoltà abitativa, a fronte dell'annullamento di tale contributo a livello nazionale.

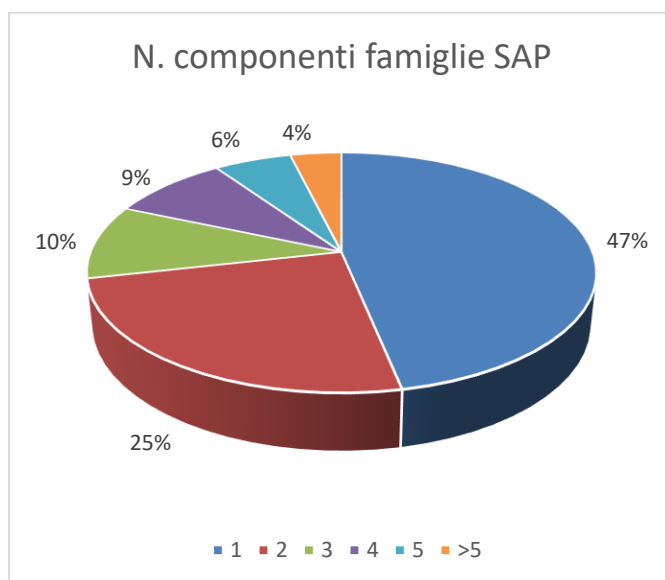
Specificatamente al Servizio Abitativo Pubblico (SAP), vengono di seguito presentati alcune analisi relative ai dati forniti esclusivamente dai Comuni dell'Ambito (non sono pertanto inclusi i dati relativi ad ALER Bergamo-Brescia); si ravvisa, inoltre, che i dati forniti dai Comuni su alcuni indicatori risultano parziali.

I dati vengono approfonditi sotto due profili: l'analisi delle famiglie che attualmente usufruiscono dei servizi (residenti in alloggi SAP) e la presentazione dei dati relativi alle domande dei cittadini in risposta ai bandi per l'assegnazione di SAP che dal 2020 vengono pubblicati a livello di Ambito con cadenza annuale.

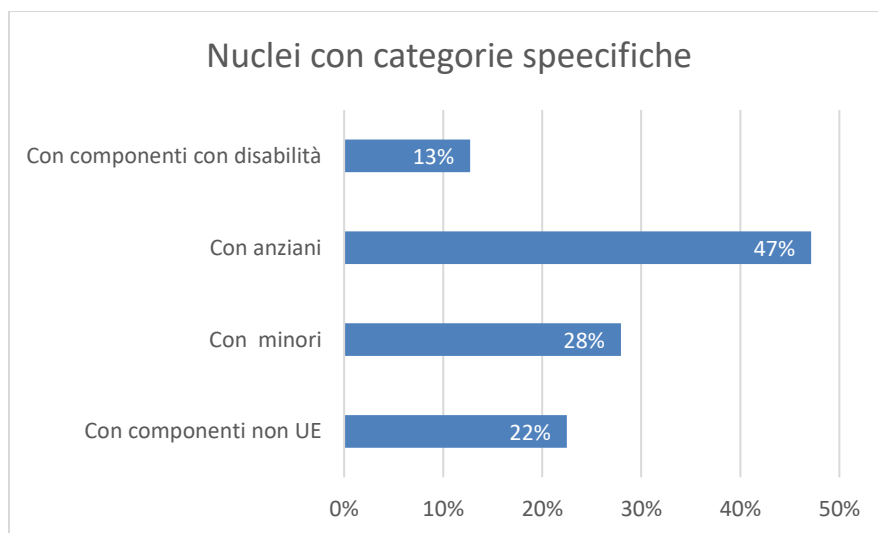
Per quanto riguarda l'analisi delle **famiglie che attualmente usufruiscono dei servizi SAP**, i dati raccolti si riferiscono a 1.227 famiglie, di cui 645 in alloggi di proprietà di ALER Bergamo/Brescia, 369 in alloggi di proprietà del comune di Treviglio e 213 in alloggi di proprietà degli altri Comuni dell'Ambito (i dati sono mancanti delle famiglie del Comune di Caravaggio, non disponibili).



Si tratta prevalentemente di famiglie mononucleari (47%) o formate da due componenti (25%).



La presenza di componenti appartenenti a categorie specifiche risulta rilevante in particolare modo per quanto riguarda le famiglie che hanno componenti anziani, pari a poco meno del 50% del totale.

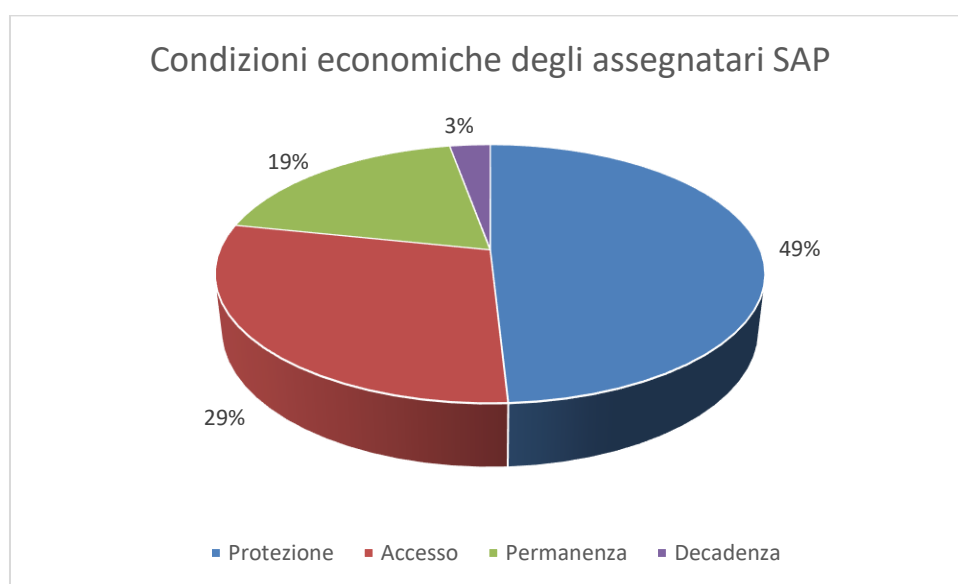


I dati raccolti evidenziano un aumento considerevole della popolazione che abita nei SAP, che nello scorso triennio si attestava al 10% rispetto al 22% attuale.

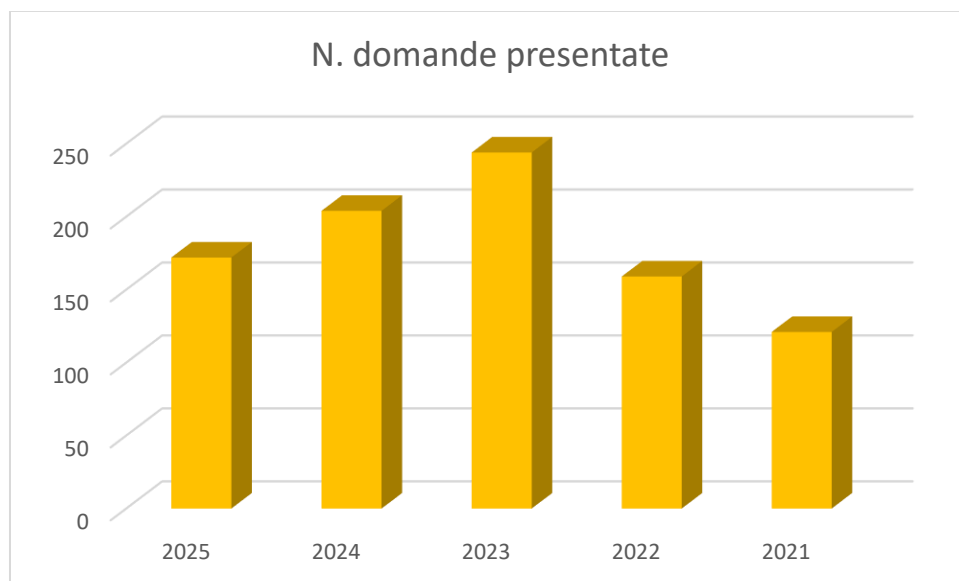
In Lombardia, i Servizi Abitativi Pubblici (SAP) sono inoltre categorizzati in base alle condizioni economiche degli assegnatari. Specificatamente sono previste quattro aree:

- Area Protezione: Destinata a nuclei familiari in grave disagio economico/abitativo, con canoni ridotti.
- Accesso: Necessita di soddisfare requisiti di disagio economico (ISEE/patrimonio) e di non possedere altre abitazioni adeguate.
- Permanenza: Si basa sul mantenimento dei requisiti di disagio, con verifiche periodiche.
- Area Decadenza: Per chi ha maggiori capacità economiche, paga canoni più elevati, e ha l'obbligo di cercare un alloggio sul mercato per liberare il SAP per famiglie più indigenti. Le cause principali che identificano una famiglia in questa area sono il superamento della soglia ISEE (€35.000), l'acquisto o la titolarità di altra proprietà immobiliare adeguata, il mancato pagamento del canone o la violazione del regolamento e l'eventuale riscontro di dichiarazioni false al momento della domanda.

Nell'Ambito di Treviglio gli assegnatari appartengono per lo più alla categoria di protezione e, in seconda istanza, a quella dell'accesso. Queste due categorie sommate rappresentano il 78% del totale. Le famiglie identificate nell'area di decadenza sono quasi esclusivamente inserite in alloggi di proprietà di ALER o del Comune di Treviglio (27 su 33).

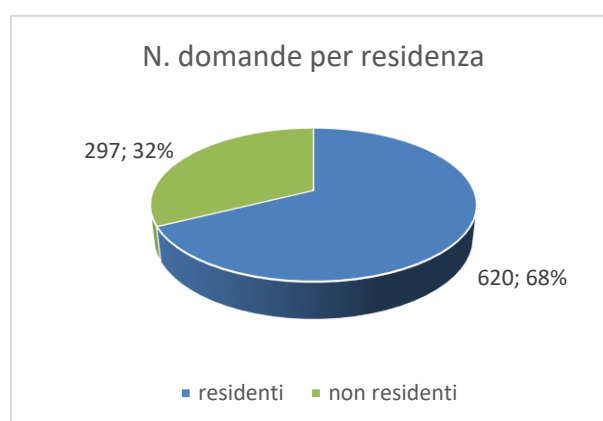
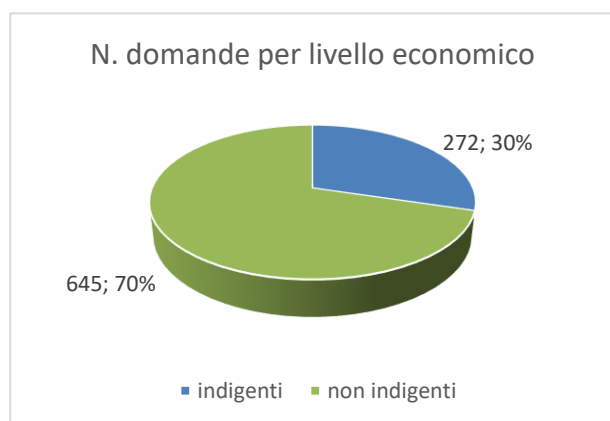


In merito alle **domande presentate in risposta ai bandi** per l'assegnazione di **SAP**, fatta eccezione per il bando del 2020, al quale hanno presentato domanda solo 17 persone, negli anni successivi sono state presentate 900 domande, con una media annuale pari a 180 domande, come riportato nel grafico seguente.



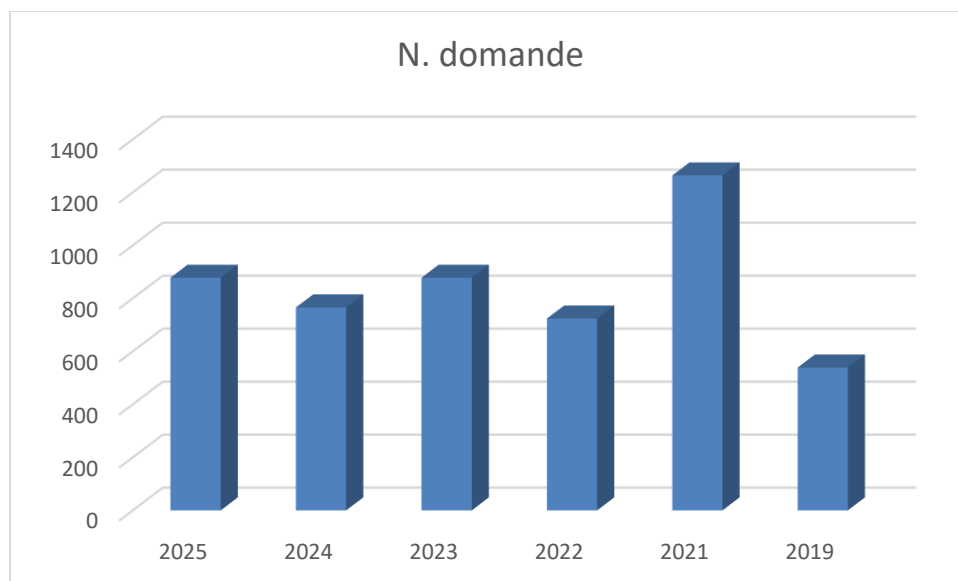
La distribuzione territoriale delle domande dipende da numerosi fattori, ma emerge in modo evidente che quasi un terzo delle famiglie abita a Treviglio, ed un ulteriore 10 % una quota consistente a Caravaggio.

Come evidenziato nei grafici successivi, delle domande presentate, il 30% vengono classificate come riferite ad una situazione di indigenza (ISEE inferiore ai 3.000 euro). Inoltre, fra le varie domande è stata analizzata la loro provenienza, per osservare i fenomeni migratori intra-Ambito conseguenti alle assegnazioni di SAP.



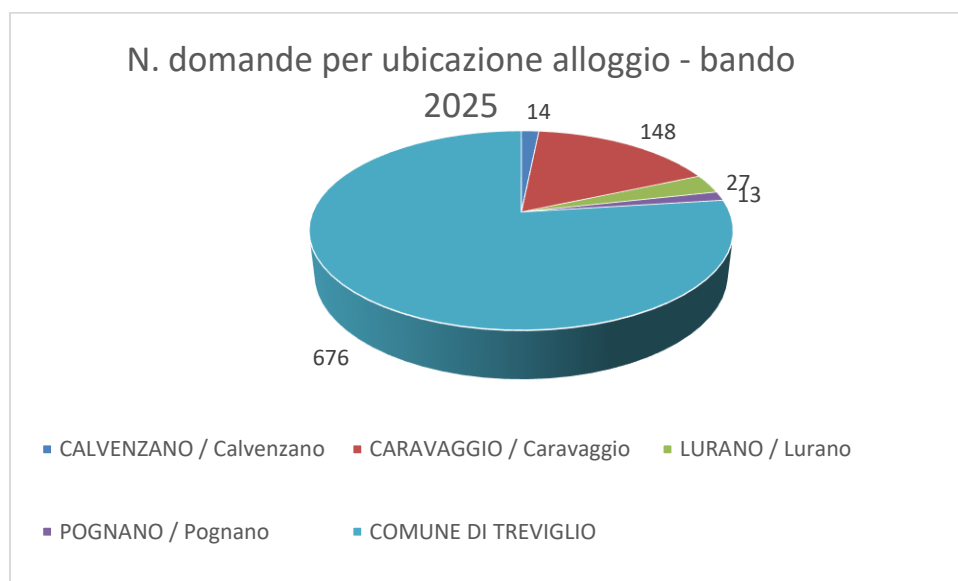
La difformità dei dati presentati dai Comuni non permette di fare un'analisi di dettaglio relativamente alla situazione reddituale o alla cittadinanza dei richiedenti.

Analizzando gli stessi dati da un altro punto di vista, ovvero dal lato dei servizi abitativi destinatari di domande, secondo i dati estratti dal Comune di Treviglio nel suo ruolo di capofila di Ambito direttamente dall'apposita piattaforma regionale risultano sulle diverse annualità sono state espresse preferenze per un complesso di 5.049 domande, così come dettagliate nel seguente grafico.

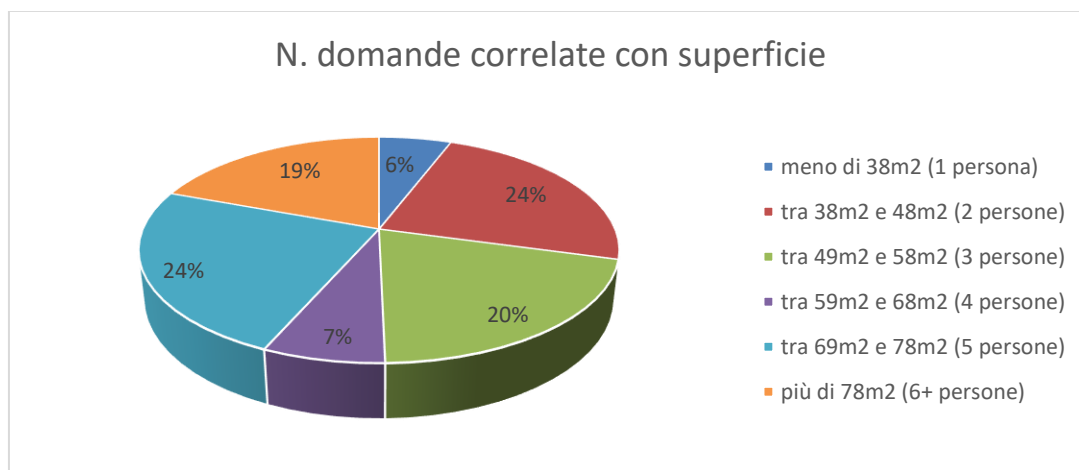


Tali dati vengono di seguito analizzati con riferimento alle domande presentate nell'ultimo avviso disponibile (2025), in correlazione con altri fattori.

Le preferenze espresse nelle domande con riferimento all'ubicazione degli alloggi dimostrano come ci sia una netta predilezione dei richiedenti verso gli alloggi ubicati nel comune di Treviglio, che da solo raccoglie il 77% delle preferenze di tutto l'Ambito. Se tali preferenze vengono sommate a quelle espresse per gli alloggi ubicati nel comune di Caravaggio (secondo Comune più popoloso dell'Ambito) si esauriscono quasi totalmente tutte le domande (94%).



Non è stata invece rilevata una predilezione per determinate tipologie di dimensioni di alloggi, che risultano uniformemente richiesti, a riprova del fatto che il disagio abitativo sia trasversale alle diverse tipologie di famiglie, con due sole flessioni in difetto con riferimento alle famiglie unipersonali e alle famiglie con 4 componenti.



Dall'analisi dei dati emerge che i richiedenti abbiano considerato in via prioritaria i fattori sopra considerati (ubicazione degli alloggi e loro metratura) ponendo in secondo piano la propria capacità di sostenere i costi delle spese condominiali.

3.2 L'offerta

L'offerta pubblica

L'offerta di Servizio Abitativo Pubblico sul territorio di Ambito è composta da circa **1.500** unità. La metà del patrimonio è di proprietà di **ALER** ed il 30% del **Comune di Treviglio**.

Nei seguenti grafici seguenti sono rappresentate nel dettaglio le **proprietà comunali** (i dati sono mancanti degli alloggi del Comune di Caravaggio, non disponibili) e di **ALER** (secondo l'ubicazione territoriale degli alloggi) in ordine decrescente, considerando il numero di alloggi per 100 abitanti. Nell'Ambito questo valore si attesta complessivamente a 1,29; solo due Comuni (Treviglio e Spirano) risultano avere un indice superiore a questo valore.

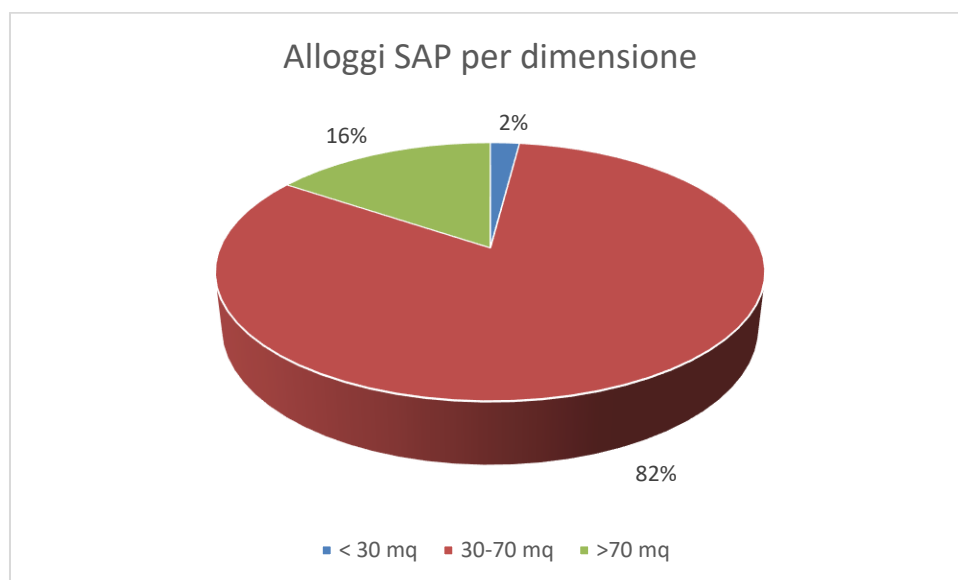
	proprietà comunali	proprietà ALER	totale	percentuale sul totale degli alloggi	n. alloggi per 100 abitanti
TREVIGLIO	435	570	1.005	68,4%	3,20
SPIRANO	37	58	95	6,5%	1,66
CALVENZANO	48	2	50	3,4%	1,12
LURANO	25		25	1,7%	0,86
POGNANO	11		11	0,7%	0,70
CARAVAGGIO	-	109	109	7,4%	0,66
MISANO DI G. D'ADDA	10	9	19	1,3%	0,63
BRIGNANO G. D'ADDA	27	12	39	2,7%	0,63
CASIRATE D'ADDA	23		23	1,6%	0,56
CANONICA D'ADDA	20	3	23	1,6%	0,54
ARCENE	18		18	1,2%	0,36
CASTEL ROZZONE	10		10	0,7%	0,35
PONTIROLO NUOVO	13		13	0,9%	0,26
FARA GERA D'ADDA	17		17	1,2%	0,21
MOZZANICA	8		8	0,5%	0,18
ARZAGO D'ADDA	5		5	0,3%	0,18
FORNOVO S. GIOVANNI	-		-	0,0%	-
PAGAZZANO	-		-	0,0%	-
TOTALE AMBITO	707	763	1.470		1,29

Come si evince dai dati, rispetto alla distribuzione territoriale, più del **68%** dell'offerta SAP si colloca sul territorio del comune di **Treviglio**. Il secondo comune con la maggiore concentrazione di Servizio Abitativo Pubblico dopo Treviglio è **Caravaggio**, in cui la quota di alloggi non raggiunge l'**8%**.

La tabella indica il complessivo delle unità disponibili sul territorio, di cui fanno parte 72 Servizi Abitativi Sociali (62 di proprietà del Comune di Treviglio e 10 di proprietà ALER) e 17 Servizi Abitativi Transitori (di cui 12 nel Comune di Treviglio).

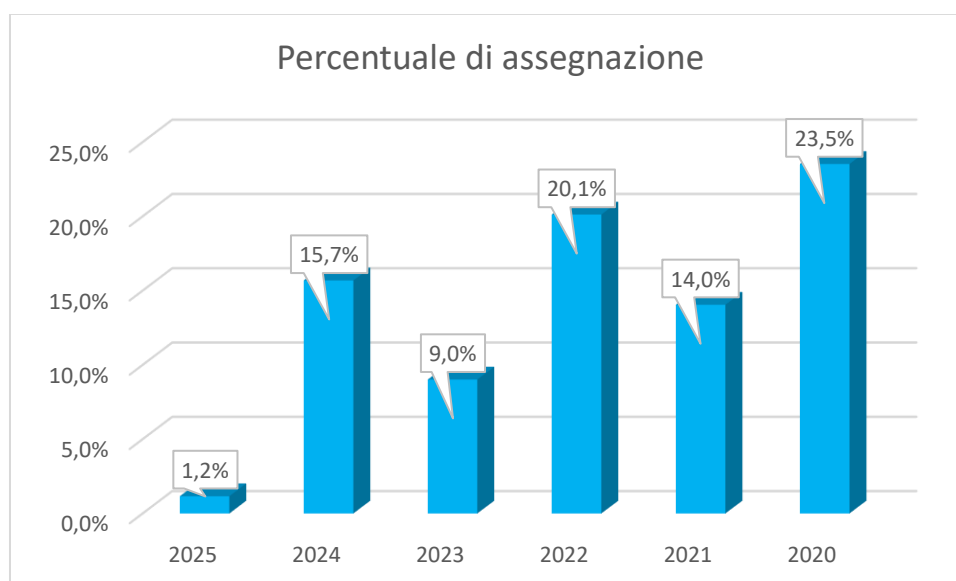
Il patrimonio risulta largamente occupato. Sono infatti **1.162 gli alloggi assegnati**, pari all'**83%** del patrimonio totale. Le unità SAP **libere** rappresentano meno del 10% del totale (131 unità), mentre il patrimonio **sfitto per carenze manutentive** si aggira attorno al 4%, con **61 unità**. Quasi la metà del patrimonio sfitto per carenze manutentive è proprietà di ALER, poco Più di un ulteriore terzo è di proprietà dei comuni di Treviglio e Calvenzano.

Analizzando l'offerta pubblica dal punto di vista del dimensionamento degli alloggi risulta che gli alloggi che superano i 70 mq rappresentano circa il 15% del patrimonio, con una netta prevalenza di alloggi di metratura compresa tra i 30 e i 70 metri quadrati, ovvero adatti per una famiglia tra 2 e 4 componenti.



Nei diversi avvisi la media annuale delle unità abitative messe a bando è stata pari a 24 unità.

In questi anni è stato possibile rispondere solo all'**11,2%** delle famiglie richiedenti (105 assegnazioni su un totale di 900 domande). A seguire un grafico di dettaglio della percentuale di assegnazioni sulle domande presentate per ciascun avviso annuale.



I Comuni dell'Ambito hanno anche fornito alcuni dati sul 2025 che si riferiscono al **contributo alle utenze**. Le famiglie che hanno beneficiario di tali contributi sono relativamente poche in quanto si tratta complessivamente di 16 famiglie afferenti a 4 Comuni dell'Ambito (Arcene, Arzago d'Adda, Caravaggio e Fara Gera d'Adda). Parallelamente si rileva che il Comune di Treviglio ha sostenuto 4 nuclei in situazione di morosità incolpevole e 114 nuclei con contributi relativi alla Misura Unica "Perlaffitto".

L'offerta privata

Il Rapporto Immobiliare 2025 redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare evidenzia che nel 2024 il numero immobili locati per intero, in nuovi contratti di locazione trasmessi telematicamente o presentati allo sportello per la registrazione, a livello nazionale è stato di poco superiore a 1,6 milioni.

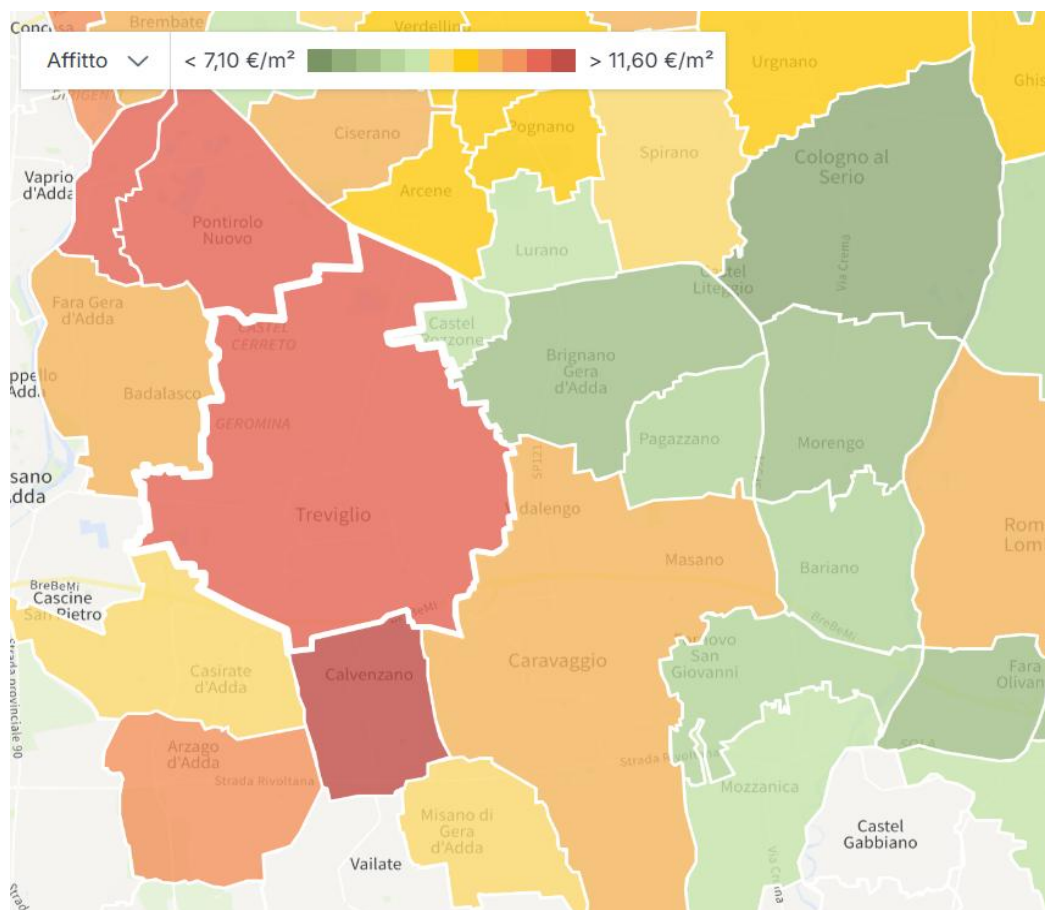
I dati in Tabella mostrano che le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione sono state quasi 1,3 milioni, in calo dello 0,6% rispetto al dato dello scorso anno e sono più di 336 mila gli immobili locati per uso non abitativo, in questo caso con una variazione positiva, +2,3%, sul 2023.

	2021	2022	2023	2024	Var% 2024/23
AD USO ABITATIVO	1.324.271	1.297.044	1.282.491	1.274.633	-0,6%
AD USO NON ABITATIVO	331.700	321.812	328.457	336.146	2,3%
TOTALE	1.655.971	1.618.856	1.610.948	1.610.779	0,0%

Secondo i dati messi a disposizione dal sito *Immobiliare.it* le quotazioni immobiliari nella provincia di Bergamo (*prezzi medi immobili residenziali – riferimento novembre 2025*) mostrano come i valori della locazione sul territorio di Ambito variano significativamente a seconda dei contesti, come illustrato nella tabella che segue.

Si passa da Comuni in cui le quotazioni sono al di sotto gli 8,50 euro/mq (Brignano Gera d'Adda, Fornovo San Giovanni e Pagazzano) a Comuni in cui superano gli 11 euro/mq (Calvenzano, Caravaggio, Pontirolo Nuovo e Treviglio) In particolare sorprende il dato del Comune di Calvenzano che ha superato il costo della città di Treviglio, in conseguenza della sua vicinanza alla città.

Comuni Ambito	Quotazioni €/mq per mese
Comune di Arcene	10,03
Comune di Arzago d'Adda	10,61
Comune di Brignano Gera d'Adda	8,07
Comune di Calvenzano	11,71
Comune di Canonica d'Adda	11,44
Comune di Caravaggio	10,5
Comune di Casirate d'Adda	9,26
Comune di Castel Rozzone	8,96
Comune di Fara Gera d'Adda	10,23
Comune di Fornovo San Giovanni	8,31
Comune di Lurano	8,71
Comune di Misano Gera d'Adda	9,12
Comune di Mozzanica	8,62
Comune di Pagazzano	8,38
Comune di Pognano	10,8
Comune di Pontirolo Nuovo	11,11
Comune di Spirano	9,57
Comune di Treviglio	11,11



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

4.1 Disponibilità di SAP e SAS per il triennio 2026/28

La tabella che segue rappresenta la consistenza di patrimonio abitativo pubblico (SAP) e sociale (SAS) che gli Enti proprietari dell'Ambito hanno ipotizzato come disponibile per il triennio 2026/2028.

Ragione Sociale Ente Proprietario	N. alloggi SAP	N. alloggi SAS
Aler Bergamo-Lecco-Sondrio	47	0
Comune di Arcene	0	0
Comune di Arzago d'Adda	0	0
Comune di Brignano Gera d'Adda	0	0
Comune di Calvenzano	0	0
Comune di Canonica d'Adda	0	0
Comune di Caravaggio	6	0
Comune di Casirate d'Adda	0	0
Comune di Castel Rozzone	0	0
Comune di Fara Gera d'Adda	1	0
Comune di Fornovo San Giovanni	0	0
Comune di Lurano	0	0
Comune di Misano Gera d'Adda	0	0
Comune di Mozzanica	0	0
Comune di Pagazzano	0	0
Comune di Pognano	0	0
Comune di Pontirolo Nuovo	0	0
Comune di Spirano	0	0
Comune di Treviglio	30	3
TOTALE	84	3

4.2 Obiettivi e strategie di sviluppo

Il tema dell'abitare e la gestione del patrimonio pubblico (SAP) rappresentano una priorità programmatica per l'Ambito Territoriale di Treviglio. Tale centralità si declina in una duplice dimensione:

- Dimensione Politica: attraverso una sinergia tra le amministrazioni comunali e l'Ambito volta a definire linee di indirizzo comuni che rispondano ai mutamenti del fabbisogno sociale, nonché garantire disponibilità ed equità di accesso ai cittadini dell'Ambito;
- Dimensione Tecnica: mediante il costante monitoraggio e l'efficientamento dei processi gestionali, garantiti dal coordinamento tra l'Ufficio di Piano, i servizi sociali, i servizi tecnici comunali e gli enti gestori delle soluzioni abitative private di cui l'Ambito usufruisce.

L'obiettivo è quello di trasformare la gestione del patrimonio abitativo da mera erogazione di un servizio a pilastro fondamentale delle politiche di welfare locale.

Dalla ricognizione territoriale emergono alcune direttrici critiche che richiedono un'azione coordinata e strategica.

1. Equità Distributiva e Accessibilità dei Servizi

Si rileva la necessità di garantire una distribuzione omogenea e bilanciata dell'offerta abitativa pubblica su tutto il territorio dell'Ambito. L'obiettivo è superare le disparità territoriali nell'accesso alla casa, promuovendo criteri di equità che assicurino a tutti i cittadini idonei le medesime opportunità di supporto, indipendentemente dal comune di residenza all'interno dell'Ambito.

2. Sostenibilità Manutentiva e Recupero del Patrimonio Sfitto

Una delle criticità più urgenti riguarda il deterioramento conservativo degli alloggi comunali non assegnati. La cronica scarsità di risorse finanziarie destinate alla manutenzione ordinaria e straordinaria ne impedisce il rapido reinserimento nel circuito delle assegnazioni. Risulta pertanto prioritario individuare canali di finanziamento (regionali, nazionali o comunitari) e modelli di gestione innovativi per il recupero funzionale di tale patrimonio, al fine di ridurre i tempi di latenza dello sfitto.

3. Gestione dell'Emergenza Abitativa e Vulnerabilità Sociale

I Comuni e l'Ambito intendono continuare a dotarsi di strategie e strumenti per rispondere con efficacia alla crescente domanda di soluzioni abitative temporanee per i nuclei familiari in carico ai Servizi Sociali. Tali situazioni, spesso caratterizzate da elevata fragilità e urgenza, richiedono lo sviluppo di percorsi di “Transizione Abitativa” e la creazione di una rete di alloggi di emergenza che possano fungere da ponte verso soluzioni abitative stabili, evitando la cronicizzazione del disagio.

Per il raggiungimento di tali obiettivi si ribadisce la piena congruenza e integrazione tra il presente Piano e il Piano di Zona 2025/2027. Gli obiettivi specifici in materia di politiche abitative definiti nel Piano di Zona non sono da intendersi come separati, bensì come parte integrante e sostanziale della strategia triennale SAP. Tale approccio garantisce una visione olistica del benessere del cittadino, dove il diritto alla casa è strettamente interconnesso con l'inclusione sociale e il sostegno socio-assistenziale.

OBIETTIVO PRINCIPALE: Creare un sistema di Ambito di politiche abitative in grado rispondere in modo maggiormente coeso e articolato al multiforme problema dell'emergenza abitativa.

L'obiettivo mira a consolidare l'investimento significativo dell'Ambito di Treviglio in risposta al problema dell'emergenza abitativa.

Gli investimenti, intesi non solo in termini di risorse economiche, impegnati nei trienni precedenti, che hanno portato tra le altre cose all'avvio di una Agenzia dell'Abitare a servizio di tutto l'Ambito a partire dal 2021, hanno permesso di mettere in campo diverse soluzioni, anche in collaborazione con gli enti del Terzo Settore che hanno maturato competenze ed esperienze specifiche in questo settore. Nel triennio 2025/27 l'Ambito intende capitalizzare tali esperienze per garantire un sistema di politiche abitative maggiormente articolato, in grado di rispondere alla complessità e alla varietà delle problematiche che i cittadini ed i servizi rilevano.

AZIONI

- Supporto ai proprietari per razionalizzare l'uso del patrimonio esistente (SAP), anche in accordo con gli obiettivi definiti dal Piano Triennale dei Servizi Abitativi dell'Ambito di Treviglio:
 - valutazione delle possibilità di ripristino dello sfitto (ob. Piano triennale 1.a);
 - estensione dei servizi consulenziali dell'Agenzia dell'Abitare ai proprietari privati (ob. Piano triennale 3.a);
 - prosieguo della gestione degli immobili di emergenza abitativa incrementati con i

fondi del PNRR 1.3.2 “Housing First”.

- Continuità degli interventi di Ambito in capo all’Agenzia dell’Abitare in favore delle persone e dei nuclei familiari in situazione di emergenza abitativa, in stretta collaborazione con l’Area Inclusione.
- Definizione di un sistema di gestione dei nuclei familiari in carico ai servizi sociali che vengono assegnati in un comune diverso da quello di origine a seguito di una assegnazione di SAP.

TARGET: Cittadini in locazione, inquilini SAP, proprietari privati. Referenti uffici tecnici/amministrativi/servizi sociali dei Comuni dell’Ambito di Treviglio.

- Indicatore di processo: Presenza di una persona esperta in materia di politiche abitative in supporto alle attività dell’Agenzia per l’Abitare dell’Ambito di Treviglio lungo tutto lo sviluppo del Piano di Zona.
- Indicatore di output: Approvazione di un modello di gestione dei nuclei familiari in carico ai servizi sociali che vengono assegnati in un comune diverso da quello di origine a seguito di una assegnazione di SAP da parte dell’Assemblea dei Sindaci entro la fine del 2025.
- Indicatore di outcome: Incremento del numero di alloggi nelle disponibilità dell’Ambito (housing sociale, SAP, proprietari privati) del 10% entro il 2027.

Nel triennio di **programmazione sociale 2025/27**, le politiche abitative hanno assunto, inoltre, una valenza **a livello provinciale**. Il prologo comune a tutti e 14 i Piani di Zona degli Ambiti della provincia di Bergamo definisce la strategia prioritaria comune da perseguire nel triennio all’interno dell’**Obiettivo 3 – Casa**.

DESCRIZIONE
Il tema della casa ha assunto un’importanza trasversale toccando diversi ambiti di intervento e di fragilità. La tematica dell’abitare, soprattutto per le fasce più fragili e vulnerabili della popolazione (nuclei monoparentali anziani, nuclei famigliari con minori, popolazione straniera, adulti fragili con reddito insufficiente..) e in situazioni di sfratto in corso definisce un ambito d’intervento che necessita di essere osservato, e ripensato all’interno di percorsi comuni, che vedano coinvolti settori d’intervento tradizionalmente separati, puntando il focus sulle peculiarità dell’offerta abitativa.
OBIETTIVO
La conoscenza degli aspetti peculiari collegati all’offerta abitativa nelle sue diverse sfaccettature potrebbe permettere di avviare anche sperimentazioni tra pubblico e privato al fine di costituire un riferimento per una maggiore messa a regime di politiche abitative e di risposte concrete in grado di far fronte ai bisogni espressi di una fascia di popolazione fragile e vulnerabile.
Coinvolgere nel processo di programmazione triennale gli attori che a vario titolo possono partecipare alla realizzazione delle nuove politiche per l’abitare sociale: sia quelli che già contribuiscono alla creazione di offerta, sia quelli che potrebbero contribuire in una prospettiva di medio lungo termine.
Avviare un confronto permanente con gli attori del territorio a geometria variabile, al fine di mobilitare le risorse territoriali per arrivare alla condivisione di un modello provinciale che includa possibili sperimentazioni e/o innovazioni relative alla individuazione di nuove strategie abitative (es. canoni calmierati, concordato, housing sociale...).
Obiettivi di questa macrocategoria sono pertanto:
- mappare le esperienze già in atto per valorizzare le buone pratiche;

<ul style="list-style-type: none"> - coinvolgere attori pubblici, privati e gli Ambiti Territoriali Sociali; - individuazione di strategie condivise al fine della creazione di un modello provinciale di azione
AZIONI PRINCIPALI DA REALIZZARE NEL 2025-2027
<ul style="list-style-type: none"> - mappatura delle esperienze territoriali in atto; - avvio di un tavolo provinciale di tecnico e sociale di confronto; - Individuazione di possibili strategie sperimentali innovative relative all'offerta abitativa; - monitoraggio e valutazione finalizzate alla costruzione di un modello provinciale d'intervento che risponda ai bisogni rilevati.
TEMPI
<p>Il primo anno sarà destinato ad avviare attività di individuazione di un luogo di confronto tra operatori pubblici (dei settori tecnico e sociale), privati e del privato sociale per condividere una analisi del fenomeno legato all'abitare (filiera servizi per la casa, emergenza abitativa, SAP e SAS, agenzie per l'abitare, sfratti) nel territorio provinciale, mantenendo le peculiarità territoriali;</p> <p>Nel secondo e nel terzo anno, individuazione di possibili sperimentazioni e o innovazioni in contesti diversi (cittadino, periferico, montano) per avviare l'implementazione di un modello di policy spendibile nella realtà provinciale e predisposizione di un sistema di monitoraggio e di valutazione delle attività realizzate al fine di individuare "buone prassi" condivise a livello provinciale.</p>
STRUMENTI
<p>Saranno utilizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tavolo provinciale di raccordo sul tema in oggetto; - coordinamenti locali; - verbalizzazioni incontri, sistematizzazione e reportistica delle attività realizzate.
MONITORAGGIO
Il monitoraggio verrà realizzato attraverso la verbalizzazione degli incontri e la reportistica prodotta
VERIFICA E VALUTAZIONE
Le attività di verifica e valutazione saranno programmate a partire dal tavolo provinciale tecnico/sociale.
GOVERNANCE
La governance del progetto è affidata al Coordinamento degli Uffici di Piano degli Ambiti Territoriali Sociali della provincia di Bergamo.