AMBITO TERRITORIALE VALLE SERIANA

Comuni di Albino, Alzano Lombardo, Aviatico, Casnigo, Cazzano Sant'Andrea, Cene, Colzate, Fiorano al Serio, Gandino, Gazzaniga, Leffe, Nembro, Peia, Pradalunga, Ranica, Selvino, Vertova, Villa di Serio, Comunità Montana Valle Seriana

(Provincia di Bergamo)



PIANO TRIENNALE OFFERTA ABITATIVA AMBITO VALLE SERIANA 2026-2028

Approvato dall'Assemblea distrettuale dei Sindaci nella seduta del 21 ottobre 2026, in Albino

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

SOMMARIO

INTRODUZIONE 1

PRIMA AREA: IL CONTESTO SOCIALE E TERRITORIALE 2

1.1 L'andamento demografico 3

1.2 Composizione dei nuclei familiari 5

1.3 Andamento del mercato immobiliare 8

1.4 Dati in materia urbanistica 8

SECONDA AREA: IL QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE 9

2.1 La ricognizione del patrimonio 9

2.2 L'analisi demografica degli assegnatari degli alloggi 10

TERZA AREA: STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI 12

3.1 Unità SAP assegnabili nel triennio 12

QUARTA AREA: MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DLL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO 13

4.1 Le misure per il sostegno abitativo: Misura Unica per l'Affitto 13

4.2 Progetti Intervento Sociale e interventi a favore delle persone in condizioni di povertà estrema o marginalità 15

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

INTRODUZIONE

La legge regionale n. 16/2016 include le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale, inserendo quindi i Servizi Abitativi tra i Servizi alla Persona ed alla Comunità al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, con particolare riguardo a soggetti in condizioni di svantaggio.
Il legislatore regionale ha formulato un percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi rendendo sistematico e programmatico l'intervento pubblico favorendo proposte progettuali innovative sul tema delle Politiche Abitative, con priorità d'accesso alle situazioni di indigenza e di precarietà abitativa.
I servizi abitativi si articolano in:

- Servizi abitativi pubblici (SAP) - Regolamento Regionale n. 4/2017 (Disciplina della programmazione abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e permanenza nei Servizi Abitativi Pubblici) modificato dal Regolamento Regionale 6 ottobre 2021, n. 6 e dal nuovo Regolamento Regionale n. 2 del 6 marzo 2025 recante "Ulteriori modifiche al regolamento regionale 4 agosto 2017, 4";
- Servizi abitativi sociali (SAS): Legge Regionale n. 16/2016 (Disciplina regionale dei servizi abitativi) e successive modifiche integrazioni (ultima modifiche L.R. 09/12/2025 n. 18);
- Servizi abitativi transitori (SAT): Legge Regionale n. 16/2016 e deliberazione di giunta regionale n. 6101 del 14 marzo 2022;
- Azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione.

Il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei Comuni.
Il Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano triennale dell'offerta abitativa dei servizi pubblici e sociali.
L'Ambito Distrettuale di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito del Piano di Zona. La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune Capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona.
Il Piano Triennale dell'Offerta Abitativa è suddiviso in quattro aree principali:

- la prima area riporta le caratteristiche socio demografiche dell'Ambito e le più recenti dinamiche di contesto entro le quali si forma la domanda abitativa pubblica e sociale locale;
- la seconda area definisce il quadro aggiornato della consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale individuando le unità abitative destinate, rispettivamente, ai servizi abitativi pubblici, ai servizi abitativi sociali e ai servizi abitativi transitori, prevedibilmente assegnabili nel primo anno del triennio considerato;
- la terza area determina il fabbisogno abitativo primario da soddisfare;
- la quarta area espone le misure attuate nell'ambito delle politiche abitative.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

PRIMA AREA: IL CONTESTO SOCIALE E TERRITORIALE

Il presente capitolo include alcuni approfondimenti relativi alla situazione socioeconomica territoriale e alle principali dinamiche che interessano il settore abitativo, al fine di inquadrare le scelte programmatorie.
L'Ambito territoriale Valle Seriana è composto dai Comuni di Albino, Alzano Lombardo, Aviatico, Casnigo, Cazzano S. Andrea, Cene, Colzate, Fiorano al Serio, Gandino, Gazzaniga, Leffe, Nembro, Peia, Pradalunga, Ranica, Selvino, Vertova e Villa di Serio.
Vengono pertanto riprese ed aggiornate le informazioni di contesto articolate nel Piano di Zona 2025-2027 Valle Seriana : "LEGAMI GENERATIVI SUL SERIO".

I LEPS individuati per la problematica in oggetto sono i seguenti:

- Servizi per la residenzialità fittizia
- Servizi per l'accesso, la valutazione e i sostegni da individuare nel progetto individualizzato

Di seguito quanto inserito nel PdZ 2025/2027 in merito alle Politiche abitative nella scheda denominata "Creatività generativa".

1. Obiettivi

Di fronte alle emergenze abitative è difficoltoso per gli attori locali programmare politiche di welfare abitativo a fronte di progettualità e risorse frammentate e del costante aumento del bisogno.
In tale contesto obiettivi perseguibili sono:

- Il MONITORAGGIO del bisogno nei Comuni dell'Ambito tramite strumenti e operatori ad esso dedicati e con specifiche competenze.

A ciò va accompagnata

- La presa in carico dell'emergenza tramite personale dedicato. gestendo l'accesso alla rete dei servizi di ambito.

Altro obiettivo è

- L'avvio dell'Agenzia Sociale per la casa quale processo nuovo, partecipato e condiviso tra Comuni, Sindacati, Enti del Terzo settore e referenti di proprietari di immobili al fine di avviare un processo di condivisione di bisogni e risorse, ipotesi condivise dall'individuazione di interventi pubblici alla negoziazione tra controparti, integrare e rendere più efficiente ed , efficace l'impiego delle risorse e le infrastrutture già presenti sul territorio favorendo ulteriori messe a disposizioni del patrimonio immobiliare pubblico al fine di contrastare i fenomeni di povertà da integrare alle opportunità messe a disposizione con il PNRR Housing First e Stazioni di Posta.
- Creare una filiera di servizi in grado di prevenire le situazioni di emergenza abitativa. Va mantenuta la rete dei tavoli di lavoro con enti gestori di servizi multiutenza (anziani, minori, persone con disabilità, dipendenza, ecc), considerata la natura multifattoriale e la trasversalità del disagio abitativo, sia per rilevarne l'incidenza e le peculiarità nelle varie tipologie di utenza, sia per stimolare l'individuazione di proposte innovative e creative (condividere e co-progettare)

2. Azioni programmate

- Strutturazione dell'equipe Grave Marginalità di ambito quale unità di valutazione Multidimensionale
- Monitoraggio da parte dell'equipe del bisogno abitativo e delle risorse attivate ed esistenti nei 18 Comuni dell'ambito tramite strumenti di raccolta dati strutturati
- Avvio e strutturazione della filiera di servizi (Pronto Intervento, Stazioni di Posta, Housing First) a cui si accede tramite valutazione multidimensionale e individualizzata
- Avvio e gestione dell'agenzia sociale per la casa di Ambito
- Coordinamento del tavolo di lavoro politiche abitative

3. Target

- Popolazione in condizioni di emergenza abitativa assoluta, che non dispone delle risorse necessarie a vivere in uno spazio dignitoso e sicuro;

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

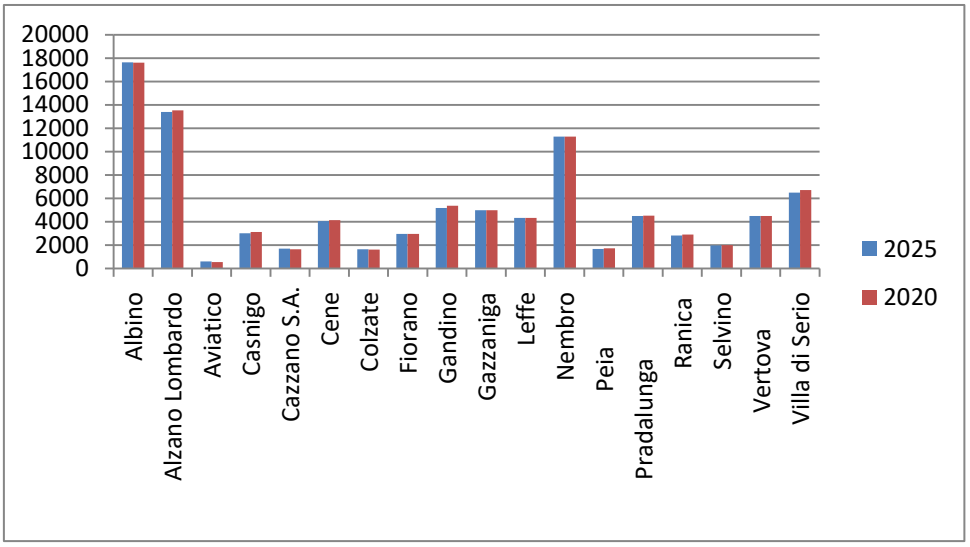
- Persone con gravi difficoltà ad accedere al mercato abitativo, pur potendo fare affidamento su un reddito e su una condizione di relativa stabilità: famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie monogenitoriali, giovani, anziani e stranieri: esigenze differenziate, ma comune difficoltà/impossibilità di mantenere la casa in cui vivono, sia appartamento in affitto che di proprietà;
- I Comuni dell'ambito rispetto all'avere indicazioni relative all'assunzione di adeguate scelte di politiche abitative pubbliche, sottolineando la centralità della regia pubblica, che fa del servizio abitativo uno strumento di cittadinanza sociale.

1.1 L'andamento demografico

L'Ambito Territoriale della Valle Seriana è costituito da 18 Comuni, La Val Seriana, in base all'orografia del territorio, può essere divisa in zone: la Bassa Val Seriana, caratterizzata da un ampio territorio limitato da monti, ha inizio alle spalle della città di Bergamo dove la pianura scompare gradualmente lasciando spazio alle prime propaggini delle Alpi Orobie e giunge fino ad Albino. Le città di Nembro, Albino e Alzano Lombardo sono i centri principali della bassa valle.
La Media Val Seriana, fiancheggiata da rilievi di medie altitudini, da Albino giunge fino alla gola del ponte del Costone e comprende i comuni di Cene, Gazzaniga, Fiorano al Serio, Vertova e Colzate. All'altezza di Gazzaniga, sulla destra del fiume serio, confluisce la Val Gandino.
Nell'arco del quinquennio che va dal 31 dicembre 2020 al 31 dicembre 2025 la popolazione residente nel complesso dei 18 comuni che formano l'Ambito della Valle Seriana si è ridotta di 806 unità.
Viceversa, nello stesso intervallo temporale la provincia di Bergamo ha fatto registrare una variazione di segno opposto (+10mila circa).
La popolazione complessiva dell'Ambito della Valle Seriana conta al 31 dicembre 2025 94695 abitanti, suddivisa come di seguito illustrato.

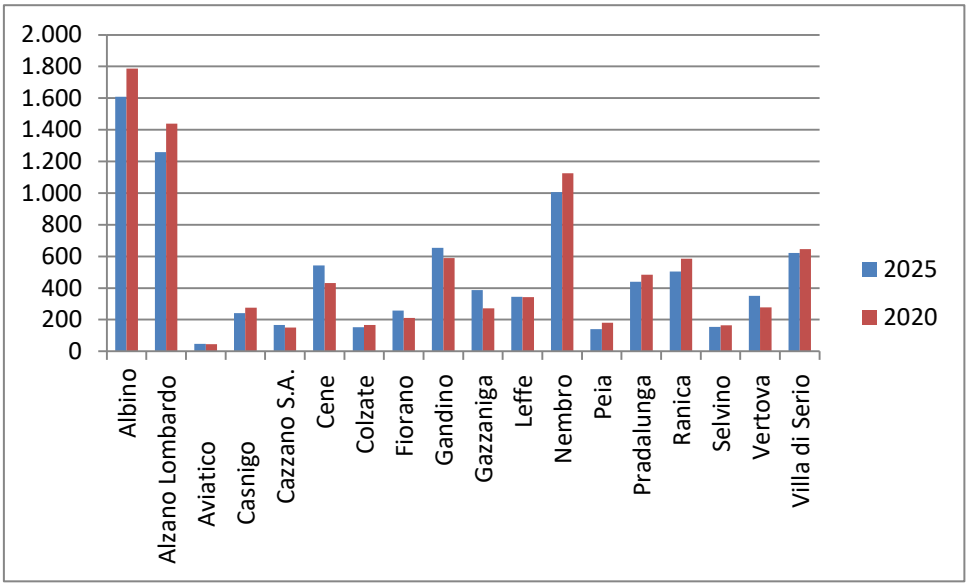
ANALISI DEMOGRAFICA								
	POPOLAZIONE TOTALE		POPOLAZIONE NON EU		POPOLAZIONE DI MINORE ETÀ		POPOLAZIONE OLTRE 65 ANNI	
	Dati al 31/12/2025	Dati al 31/12/2020	Dati al 31/12/2025	Dati al 31/12/2020	Dati al 31/12/2025	Dati al 31/12/2020	Dati al 31/12/2025	Dati al 31/12/2020
Ambito	94.695	95.501	5.960	5.260	13.916	15.549	25.492	23956
Provincia	1.119.233	1.108.556	105.000	77.000	177.500	192.500	260.900	246.000

RAPPRESENTAZIONE POPOLAZIONE GENERALE PER COMUNE



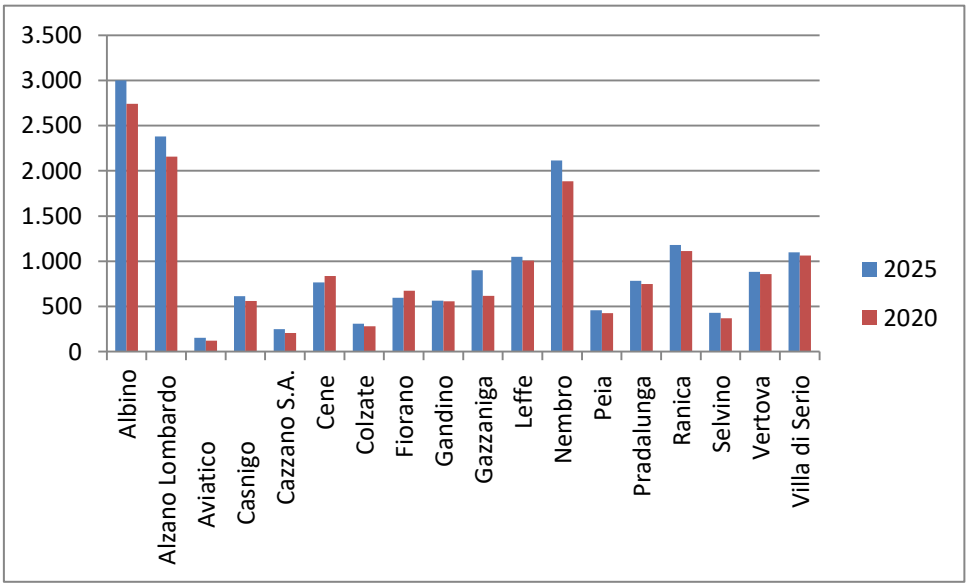
Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

RAPPRESENTAZIONE POPOLAZIONE MINORI PER COMUNE



Osservando il grafico si può notare che i dati riferiti alla natalità sono in calo rispetto al 2020, rilevabile in pressoché tutti i Comuni dell'Ambito Territoriale.

RAPPRESENTAZIONE POPOLAZIONE ANZIANA PER COMUNE



I dati raccolti nel 2025 evidenziano un progressivo invecchiamento della popolazione nell'Ambito Territoriale.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

1.2 Composizione dei nuclei familiari

Di seguito l'analisi della composizione dei nuclei familiari, che evidenzia la prevalenza di famiglie mononucleari.

COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI						
	MONONUCLEARI	FAMIGLIE 2 COMPONENTI	FAMIGLIE 3 COMPONENTI	FAMIGLIE 4 COMPONENTI	FAMIGLIE OLTRE 4 COMPONENTI	TOTALE FAMIGLIE
Ambito						
31/12/2025	15.174	12.646	6.980	5.576	1.788	42.164
Provincia						
Dato ISTAT 2025	166.000	135.500	86.500	65.000	20.750	473.750
Dato ISTAT 2020	151.000	127.000	92.000	69.000	23.000	462.000

Nel dettaglio la composizione delle famiglie per comune:

COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI						
	MONONUCLEARI	FAMIGLIE 2 COMPONENTI	FAMIGLIE 3 COMPONENTI	FAMIGLIE 4 COMPONENTI	FAMIGLIE OLTRE 4 COMPONENTI	TOTALE FAMIGLIE
Albino	2723	2371	1341	1102	302	7839
Alzano Lombardo	2497	1706	990	775	228	6196
Aviatico	178	70	35	28	10	321
Casnigo	529	442	229	161	45	1406
Cazzano S.A.	202	204	148	123	30	707
Cene	677	581	330	200	74	1862
Colzate	278	203	122	113	25	741
Fiorano	431	397	217	168	63	1276
Gandino	451	472	242	248	75	1488
Gazzaniga	931	659	349	249	106	2294
Leffe	765	605	290	247	81	1988
Nembro	1757	1566	790	633	269	5015
Peia	234	231	133	108	26	732
Pradalunga	625	564	343	293	100	1925
Ranica	882	826	448	325	125	2606
Selvino	371	243	141	130	28	913
Vertova	747	633	310	246	92	2028
Villa di Serio	896	873	522	427	109	2827
TOTALE	**15174 (35,99%)**	**12646 (29,99%)**	**6980 (16,55%)**	**5576 (13,22%)**	**1788 (4,24 %)**	**42164**

Il nostro Ambito si compone di famiglie mononucleari per il 35,99% circa, seguite dalle famiglie con due componenti per il 29,99%; questi dati possono rappresentare la fascia anziana e la fascia dei giovani adulti in cerca di una propria indipendenza.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI MINORI

Anno 2025						
	Famiglie con 1 minore	Famiglie con 2 minori	Famiglie con 3 minori	Famiglie con 4 minori	Famiglie con oltre 5 minori	Totale famiglie con minori
Albino	839	636	109	19	5	1.608
Alzano Lombardo	688	473	84	13	0	1258
Aviatico	24	20	3	0	0	47
Casnigo	82	125	24	8	2	241
Cazzano S.A.	86	64	16	0	0	166
Cene	354	150	33	6	0	543
Colzate	77	64	9	2	0	152
Fiorano	93	118	32	10	5	258
Gandino	418	187	37	12	0	654
Gazzaniga	201	126	49	6	4	386
Leffe	164	141	29	8	2	344
Nembro	510	380	92	16	7	1005
Peia	69	62	9	1	0	141
Pradalunga	202	181	50	7	0	440
Ranica	231	191	39	10	3	504
Selvino	79	69	5	2	0	155
Vertova	182	126	31	8	4	351
Villa di Serio	330	243	45	3	0	621
Ambito	4629 (52,16%)	3356 (37,82%)	696 (7,84%)	131 (1,48%)	118 (0,36%)	8874

Analizzando la composizione dei nuclei familiari si può notare come il 21,07% dei nuclei familiari dell'intero Ambito vede la presenza di un minore; nel 52,16% i minori presenti sono uno, nel 37,82% sono due.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

ANALISI DEMOGRAFICA - PRESENZA DI ANZIANI

Anno 2025	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie OLTRE 4 componenti	Totale famiglie con anziani
Albino	1185	1341	321	97	55	2999
Alzano Lombardo	1597	775	8	0	0	2380
Aviatico	74	45	16	8	9	152
Casnigo	260	271	61	17	3	612
Cazzano S.A.	96	110	33	7	3	249
Cene	314	450	3	0	0	767
Colzate	192	116	0	0	0	308
Fiorano	250	228	91	14	11	594
Gandino	350	152	40	21	0	563
Gazzaniga	416	382	48	31	22	899
Leffe	414	382	106	28	14	1050
Nembro	872	905	227	54	56	2114
Peia	122	243	79	9	5	458
Pradalunga	470	313	1	1	0	785
Ranica	695	478	0	1	0	1178
Selvino	289	139	1	0	0	429
Vertova	357	383	100	25	19	884
Villa di Serio	394	490	139	51	26	1100
Ambito	8347 (47,64%)	7203 (41,11%)	1274 (7,27%)	364 (2,08%)	223 (1,27%)	17521

Analizzando la composizione dei nuclei familiari si può notare come più del 47% dei nuclei con anziani è composto da una persona sola, nel 41% dei casi il nucleo è composto da due persone.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

1.3 Andamento del mercato immobiliare

Passiamo ora all'analisi del mercato immobiliare.

Come si evince dalla tabella sottostante, nel 2025:

- l' 86,25% delle famiglie gode di titolo di proprietà mentre il 13.75% delle famiglie risulta in affitto.
- il numero degli alloggi sfitti/inutilizzati, rispetto al 2022 è aumentato del 15,87%.

	Numero di famiglie per titolo di godimento				
	Proprietà	**In locazione**	**Valore medio di mercato_ €/mq per abitazioni di civili/economiche**	**Valore medio locazione €/mq/mese per abitazioni di civili/economiche**	**Alloggi sfitti/ inutilizzati**
Albino	6168	1060	2.500,00 €	10,00 €	2556
Alzano Lombardo	4839	956	1.260,00 €	6,03 €	1445
Aviatico	248	34	1.282,50 €	4,65 €	1721
Casnigo	1143	167	899,00 €	7,27 €	581
Cazzano S.A.	814	59	825,00 €	3,80 €	81
Cene	1440	281	1.248,50 €	7,39 €	493
Colzate	576	98	880,50 €	7,75 €	346
Fiorano	1063	149	967,00 €	8,81 €	328
Gandino	1877	225	670,00 €	6,00 €	1462
Gazzaniga	1715	352	970,00 €	3,90 €	1092
Leffe	1551	282	850,00 €	3,73 €	959
Nembro	3902	724	1.420,00 €	4,00 €	1163
Peia	714	42	750,00 €	3,40 €	386
Pradalunga	1607	207	1.100,00 €	3,70 €	464
Ranica	2117	317	2.000,00 €	6,95 €	466
Selvino	755	97	1.162,50 €	4,10 €	3353
Vertova	1626	246	881,00 €	8,83 €	799
Villa di Serio	2321	349	1.190,00 €	3,95 €	426
Ambito	34476	5645			18121

1.4 Dati in materia urbanistica

Alla data della rilevazione, nessun Comune dell'Ambito ha previsto interventi per la realizzazione di SAP o SAS. Pur assorbendo la maggior parte della spesa pubblica destinata alle politiche abitative, il numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica presenti sul territorio non è sufficiente a soddisfare una domanda in forte aumento. Tale carenza è riconducibile a diversi fattori. L'analisi del quadro normativo nazionale dimostra, in primo luogo, come le politiche abitative siano state a lungo considerate residuali: da decenni rappresentano il fanalino di coda del bilancio pubblico, rimanendo ai margini perfino del dibattito politico e sociale. Questa disattenzione – per quanto mitigata nell'ultimo decennio, soprattutto a livello regionale e grazie alle risorse del PNRR – ha reso i finanziamenti e la normativa di riferimento strutturalmente inadeguati. In questo contesto, assumono un valore strategico sia la rapidità nei tempi di assegnazione degli alloggi sfitti sia la loro tempestiva messa a disposizione sulla Piattaforma Casa.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

SECONDA AREA: IL QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE

2.1 La ricognizione del patrimonio

Il patrimonio dei servizi abitativi presenti sul territorio dell'Ambito, non presenta unità SAS e SAT di Aler, di seguito il dettaglio del patrimonio.

	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS	UNITÀ SAT
	Comune	Aler	Comune	Comune
Comune Albino	35	94	0	0
Comune Alzano Lombardo	60	23	0	0
Comune Aviatico	0	0	0	0
Comune Casnigo	7	0	0	1
Comune Cazzano S.A.	0	0	0	0
Comune Cene	0	53	0	0
Comune Colzate	0	4	0	0
Comune Fiorano	22	0	0	0
Comune Gandino	23	3	0	0
Comune Gazzaniga	19	11	0	0
Comune Leffe	15	8	0	0
Comune Nembro	18	67	10	4
Comune Peia	0	0	0	0
Comune Pradalunga	6	15	0	0
Comune Ranica	17	11	0	1
Comune Selvino	0	0	0	0
Comune Vertova	0	5	0	0
Comune Villa di Serio	14	0	0	0
Totale Ambito	236	294	10	6

Gli alloggi SAS presenti nel Comune di Nembro sono 4 tra i 30 e 70 mq e 6 oltre i 70 mq.

Come alloggi SAT sono presenti 1 alloggio di oltre 70 mq a Casnigo occupato ed 1 a Ranica (fra i 30 e i 70 mq) non assegnabile per carenze manutentive.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

Di seguito la ricognizione delle unità abitative SAP per dimensione e stato di utilizzo.

	UNITÀ SAP					
	Fino a 30 mq	**30-70 mq**	**Oltre i 70 mq**	**Assegnati**	**Liberi**	**Sfitti per carenze manutentive**
Comune Albino	0	116	13	113	5	11
Comune Alzano Lombardo	0	60	23	71	0	12
Comune Aviatico	0	0	0	0	0	0
Comune Casnigo	0	2	5	7	0	0
Comune Cazzano S.A.	0	0	0	0	0	0
Comune Cene	0	39	14	45	1	7
Comune Colzate	0	4	0	3	0	1
Comune Fiorano	0	21	1	22	0	0
Comune Gandino	5	18	3	14	3	9
Comune Gazzaniga	0	21	0	23	2	5
Comune Leffe	2	21	0	22	0	1
Comune Nembro	1	73	11	75	4	6
Comune Peia	0	0	0	0	0	0
Comune Pradalunga	0	10	11	21	0	0
Comune Ranica	4	12	12	32	0	0
Comune Selvino	0	0	0	0	0	0
Comune Vertova	0	0	5	4	1	0
Comune Villa di Serio	4	10	0	11	1	2
totale	16	407	98	463	17	54

Dalla tabella di cui sopra si può evidenziare una significativa presenza di alloggi sfitti che, in assenza di manutenzione diventano nel tempo sempre più degradati e di conseguenza inagibili.

2.2 L'analisi demografica degli assegnatari degli alloggi

Il 48% delle famiglie assegnatarie di alloggi SAP è composto da un solo componente, il 54% dei nuclei assegnatari ha un componente over 65 e oltre il 55% è inserita come alloggio in protezione.

	MONONUCLEARI	**FAMIGLIE 2 COMPONENTI**	**FAMIGLIE 3 COMPONENTI**	**FAMIGLIE 4 COMPONENTI**	**FAMIGLIE 5 COMPONENTI**	**FAMIGLIE OLTRE I 5 COMPONENTI**	**TOTALE FAMIGLIE**
Comune Albino	42	31	15	11	10	4	113
Comune Alzano Lombardo	52	39	13	13	11	6	134
Comune Aviatico	0	0	0	0	0	0	0
Comune Casnigo	2	1	3	1	0	0	7
Comune Cazzano S.A.	0	0	0	0	0	0	0
Comune Cene	20	10	3	3	7	2	45
Comune Colzate	0	2	1	0	0	0	3
Comune Fiorano	15	5	1	0	1	0	22
Comune Gandino	11	2	1	0	0	0	14
Comune Gazzaniga	13	3	1	2	1	3	23
Comune Leffe	12	4	1	1	4	0	22
Comune Nembro	34	18	4	7	10	2	75
Comune Peia	0	0	0	0	0	0	0
Comune Pradalunga	8	6	1	1	2	3	21
Comune Ranica	14	4	3	1	2	2	26
Comune Selvino	0	0	0	0	0	0	0
Comune Vertova	2	1	0	0	1	0	4
Comune Villa di Serio	6	5	0	0	0	0	11
totale	231	131	47	40	49	22	520

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

	NUCLEI CON COMPONENTI NON UE	NUCLEI CON COMPONENTI DI MINORE ETÀ	NUCLEI CON COMPONENTI OVER 65	NUCLEI CON COMPONENTI CON DISABILITÀ
Comune Albino	23	34	60	18
Comune Alzano Lombardo	14	16	36	21
Comune Aviatico	0	0	0	0
Comune Casnigo	1	1	4	1
Comune Cazzano S.A.	0	0	0	0
Comune Cene	14	13	23	0
Comune Colzate	1	2	0	0
Comune Fiorano	5	1	15	6
Comune Gandino	3	0	5	2
Comune Gazzaniga	5	7	9	8
Comune Leffe	5	5	15	1
Comune Nembro	22	18	38	6
Comune Peia	0	0	0	0
Comune Pradalunga	8	6	11	4
Comune Ranica	14	9	14	2
Comune Selvino	0	0	0	0
Comune Vertova	1	1	1	0
Comune Villa di Serio	2	1	3	4
totale	118	114	234	73

Dato rilevante è la presenza negli alloggi SAP di nuclei con componenti over 65, pertanto, gli alloggi devono essere adattati limitando le barriere architettoniche che possono essere un vincolo nel caso di presenza di condizioni di salute fragili o patologie croniche.

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
	PROTEZIONE (ISEE-ERP fino a 9.000 €)	ACCESSO (ISEE-ERP da 9.001 € a 14.000 €)	PERMANENZA (ISEE-ERP da 14.001 € a 35.000 €)	DECADENZA (ISEE-ERP superiore a 35.000 €)	totale
Comune Albino	46	39	22	6	113
Comune Alzano Lombardo	32	24	14	1	71
Comune Aviatico	0	0	0	0	0
Comune Casnigo	2	4	1	0	7
Comune Cazzano S.A.	0	0	0	0	0
Comune Cene	21	12	11	1	45
Comune Colzate	1	1	1	0	3
Comune Fiorano	8	10	2	2	22
Comune Gandino	11	3	0	0	14
Comune Gazzaniga	11	7	5	0	23
Comune Leffe	12	7	3	0	22
Comune Nembro	36	29	10	0	75
Comune Peia	0	0	0	0	0
Comune Pradalunga	10	10	0	1	21
Comune Ranica	12	10	3	1	26
Comune Selvino	0	0	0	0	0
Comune Vertova	2	1	0	1	4
Comune Villa di Serio	9	2	1	0	12
totale	213	159	73	13	458

Nell'analisi della situazione reddituale dei nuclei assegnatari si notano nuclei con ISEE prevalentemente uguale o inferiore a 9.000 euro, ciò denota una condizione economica precaria e difficoltà di sostentamento.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

TERZA AREA: STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

3.1 Unità SAP assegnabili nel triennio

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio e della ricognizione dell'offerta e della domanda abitativa, il Piano delinea le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta di SAP e definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa.

Non essendo più prevista la possibilità di effettuare delle assegnazioni in deroga, i SAP sono l'unica soluzione nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica per contenere il disagio abitativo. Tale considerazione deve considerarsi particolarmente stringente per i comuni.

Per il futuro triennio si prevede di assegnare:

	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Comune Albino	2	11	0	0	1	0
Comune Alzano Lombardo	2	3	0	0	0	0
Comune Aviatico	0	0	0	0	0	0
Comune Casnigo	0	0	0	0	0	0
Comune Cazzano Sant'Andrea	0	0	0	0	0	0
Comune Cene	0	7	0	0	0	0
Comune Colzate	0	1	0	0	0	0
Comune Fiorano	0	0	0	0	0	0
Comune Gandino	3	2	0	0	0	0
Comune Gazzaniga	2	4	0	0	0	0
Comune Leffe	2	1	0	0	0	0
Comune Nembro	3	6	1	0	1	0
Comune Peia	0	0	0	0	0	0
Comune Pradalunga	0	0	0	0	0	0
Comune Ranica	0	2	0	0	1	0
Comune Selvino	0	0	0	0	0	0
Comune Vertova	1	0	0	0	0	0
Comune Villa di Serio	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	15	37	1	0	3	0

Con le modifiche apportate nel 2021 alla L.r. 16/2016 qualora si rendano disponibili unità abitative dopo la pubblicazione dell'avviso, è possibile proporne l'assegnazione ai nuclei familiari in ordine di graduatoria fino all'approvazione della graduatoria definitiva relativa all'avviso successivo. Questo consente agli enti proprietari di non dover attendere l'apertura di un nuovo avviso pubblico per assegnare unità immobiliari che si sono rese disponibili nel frattempo.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

QUARTA AREA: MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DLL'ABITAZIONE PER IL TRIENNIO

Programmare le politiche di sostegno al mantenimento dell'abitazione in un territorio significa considerare la presenza e le variazioni della fragilità sociale ed economica che lo caratterizzano.
Per vulnerabilità sociale si intende la "scarsità di mezzi per difendersi da una situazione di difficoltà improvvisa, sia sul versante economico sia su quello esistenziale". Si riferisce quindi alla situazione di settori della popolazione che in condizioni normali riescono a far fronte alle proprie esigenze di vita, ma che in presenza di un qualsiasi anche piccolo evento negativo non ne sono più in grado, situazioni quindi caratterizzate da «fragili orizzonti» in cui vi è incertezza e sensazione di perdita di controllo, anche se non è presente un disagio conclamato. Come noto l'Italia presenta una quota di abitazioni in proprietà, usufrutto o uso gratuito molto elevata, pari all'80%, mentre, di contro, risulta molto bassa la percentuale di alloggi in locazione, almeno se confrontata con la media europea.
Nel nostro territorio emerge la difficoltà di famiglie con reddito medio-basso di sostenere i costi dell'abitazione con conseguente rischio di morosità e conseguente sfratto.
Da evidenziare anche la difficoltà delle persone nella ricerca di una nuova abitazione sul libero mercato in quanto i costi della locazione aumentano rispetto alle possibilità economiche delle famiglie.
La situazione dell' Ambito è affine al contesto nazionale, è importante quindi agire per limitare questi rischi ed agevolare le famiglie con politiche e misure per il sostegno abitativo, sia tramite la presenza di servizi volti al contenimento dell'emergenza abitativa sia tramite la sperimentazione con progettualità sostenute da specifici finanziamenti.

4.1 LE MISURE PER IL SOSTEGNO ABITATIVO: MISURA UNICA AFFITTO

Emerge nel nostro territorio con sempre maggiore forza il bisogno delle famiglie a reddito medio e medio basso che, in seguito al peggioramento della propria condizione economica, anche a causa della crisi economico finanziaria, non sono più in grado di sostenere i costi dell'abitare incorrendo in situazioni di morosità e, talvolta, nella perdita stessa dell'abitazione.
Il problema dell'accesso e del mantenimento dell'abitazione per questa sempre più ampia fascia di popolazione posizionata in una zona "grigia" è piuttosto legato all'offerta abitativa privata ed alla capacità del sistema pubblico di intercettarla e favorire percorsi di incontro tra domanda e offerta. Su questo fronte il tema non sembra tanto la mancanza di abitazioni, quanto piuttosto una significativa presenza di alloggi sfitti che, con il conseguente peggioramento delle condizioni se lasciati inabitati per lunghi periodi, si deteriorano fino a diventare inutilizzabili.

Nell'Ambito Valle Seriana sono stati presi in carico:

Numero utenti/nuclei	Genere	Descrizione
2	M	Alloggi o sistemazioni transitorie
1	F	Alloggi temporanei
5	M	Centri d'accoglienza per persone senza dimora
1 (Nucleo)	M	Centri di accoglienza per persone senza dimora
1 (Nucleo)	F	Coabitazione temporanea con famiglia o amici
1	F	Coabitazione temporanea con famiglia o amici
1	F	Dormitori o centri d'accoglienza per donne
1	M	Edifici non rispondenti alle norme edilizie

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

1	M	Istituti di cura
1	F	Mancanza di un contratto di affitto
1 (Nucleo)	F	Occupazione di un luogo dichiarato inadatto per uso abitativo
1	F	Occupazione illegale di terreno
1 (Nucleo)	F	Persone che vivono in sistemazioni non garantite
1 (Nucleo)	F	Persone che vivono a rischio di perdita dell'alloggio
3	F	Persone che vivono a rischio di perdita dell'alloggio
1	M	Persone che vivono in alloggi impropri
1	M	Persone che vivono in sistemazioni non garantite
1	M	Persone in attesa di essere dimesse da istituzioni
1	M	Sistemazione inadeguata
1	F	Sotto ingiunzione di ripresa di possesso della società di credito
1	F	Sotto sfratto esecutivo
1	M	Sotto sfratto esecutivo
2 (nuclei)	M	Sotto sfratto esecutivo
2 (nuclei)	F	Strada o sistemazione di fortuna
3	M	Strada o sistemazione di fortuna
1	F	Strutture temporanee
1	M	Strutture temporanee

La Legge Regionale n. 16/2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" individua tra le funzioni regionali la realizzazione di piani e programmi di contrasto all'emergenza abitativa, in particolare prevede interventi finalizzati a garantire il diritto alla casa e promuove forme di sostegno all'affitto destinate a cittadini in situazione di grave disagio economico, riconoscendo ai Comuni singoli o associati un ruolo attivo nella realizzazione di azioni di contrasto all'emergenza abitativa.
Esauriti i fondi destinati alla Misura Unica nel corso del 2023 (risorse residue della DGR 5324/2021 per € 85.974,52, della DGR 6491/2022 per € 22.467,60, della DGR 6970/2022 per € 382.396,00 e del decreto 16342/2022 per € 5.011,00), negli anni successivi era rimasta attiva la Misura Complementare (€ 80.000,00 della DGR 6970/2022). Tale bando era stato emanato in data 11/10/2023, poi modificato dall'Assemblea dei Sindaci in data 29/11/2024.
In data 09/12/2025 l'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Valle Seriana, per dare attuazione alle DGR 6491/2022, 6970/2022, 1001/2023, 3735/2024 e 5292/2025, ha disposto la revoca del bando destinato alla Misura complementare e l'emanazione di un nuovo bando destinato.
L'avviso previsto sul 2026 ha un budget complessivo pari ad € 70.562,00, derivante dal residuo delle assegnazioni ex DGR 6491/2022 - 6970/2022 - 1001/2023 – 3735/2024 –pari ad € 48.880,00, cui si aggiunge l'assegnazione derivante dalla DGR 5292/2025 pari ad € 21.682,00.

Sono state previste le seguenti categorie di destinatari:

- nuclei familiari con tutti i componenti di età inferiore ai 35 anni € 42.562,00 (finanziati n. 14 nuclei per € 15.867,99);
- nuclei familiari con tutti i componenti di età superiore ai 65 anni € 28.000,00 (finanziati n. 21 nuclei per € 19.397,89).

A seguito dell'assegnazione ex DGR 5855/2026 nell'Assemblea dei Sindaci del 17/06/2026 sono stati rimodulati i criteri e i destinatari per un nuovo avviso da aprirsi nell'autunno 2026 con fondi pari ad € 56.978,12.
Il bando copre fino a 3 mensilità di canone e comunque non oltre complessivi €1.200,00 a favore di beneficiari in possesso dei seguenti requisiti:

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

- ISEE (ordinario o corrente) non superiore a € 10.140,00;
- non essere sottoposti a procedure di rilascio dell'abitazione;
- residenza nell'alloggio in locazione, con regolare contratto di affitto registrato, da almeno 12 mesi;
- assenza di titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare;
- dichiarazione del proprietario dell'alloggio di accettazione del contributo, e contestuale impegno a non avviare procedure di sfratto nei 6 mesi successivi all'erogazione del contributo;
- non essere beneficiari della quota destinata all'affitto del c.d. Assegno di Inclusione;
- non avere beneficiato di analogo contributo nel 2026
- non essere assegnatari di alloggio SAP.

4.2 PROGETTI A FAVORE DELLA GRAVE MARGINALITA'

L'Ambito Territoriale Valle Seriana, nell'ambito delle progettualità finanziate per il contrasto alla povertà estrema e alla marginalità sociale, ha sviluppato negli anni un sistema integrato di interventi rivolti alle persone che vivono condizioni di grave vulnerabilità economica, sociale e abitativa.

Gli interventi originariamente finanziati attraverso il Programma PrInS e le misure di Pronto Intervento Sociale hanno consentito di attivare servizi di accoglienza temporanea, accompagnamento educativo e sociale e presa in carico delle persone in situazioni di grave marginalità, ponendo le basi per una filiera territoriale dedicata al contrasto dell'esclusione sociale.

Il Piano di Zona 2025-2027 individua come prioritaria la realizzazione di una programmazione stabile e sostenibile nel lungo periodo, orientata non solo alla gestione dell'emergenza ma soprattutto alla prevenzione delle condizioni di povertà e deprivazione materiale, attraverso la valutazione multidimensionale della persona e la costruzione di progetti individualizzati finalizzati all'autonomia. Tali interventi si collocano all'interno dei Livelli Essenziali delle Prestazioni Sociali (LEPS) relativi al contrasto della povertà e dell'emarginazione sociale, alle politiche abitative e ai percorsi di inclusione sociale e lavorativa.

Il servizio si rivolge prioritariamente a persone e nuclei familiari residenti nei Comuni dell'Ambito che si trovano in:

- condizioni di grave ed estrema povertà;
- situazioni di marginalità ed esclusione sociale;
- condizioni di precarietà o emergenza abitativa;
- assenza o forte fragilità delle reti familiari e sociali;
- condizioni di vulnerabilità multidimensionale che richiedano una presa in carico integrata e multiprofessionale.

Nella nuova programmazione territoriale assume particolare rilevanza la costituzione dell'**Equipe Grave Marginalità di Ambito**, quale unità specializzata di valutazione multidimensionale e di accompagnamento delle persone in situazione di povertà estrema, con il compito di operare in stretta integrazione con i Servizi Sociali comunali, i servizi specialistici sanitari e sociosanitari, il privato sociale e le reti territoriali.

L'intervento si realizza attraverso una filiera integrata di servizi che comprende:

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.

- Pronto Intervento Sociale;
- Stazioni di Posta;
- Housing First e Housing Led;
- supporti educativi e di accompagnamento sociale;
- interventi orientati all'inclusione sociale e lavorativa;
- percorsi di autonomia abitativa personalizzati

L'accoglienza presso strutture dedicate continua a rappresentare uno strumento importante per affrontare le situazioni di grave deprivazione sociale e di temporanea assenza di risorse alloggiative, in raccordo con la rete territoriale composta da enti del terzo settore, cooperative sociali e servizi specialistici.

In continuità con le azioni sviluppate nel precedente triennio e in stretta integrazione con gli investimenti del PNRR Missione 5 - Inclusione e Coesione, l'Ambito sta attuando le linee di investimento **1.3.1 Housing First** e **1.3.2 Stazioni di Posta**, finalizzate alla costruzione di una rete strutturata di sostegno alle persone senza dimora o in grave disagio abitativo. Tali interventi si fondano sul principio secondo cui l'abitazione rappresenta il punto di partenza per il recupero dell'autonomia e dell'inclusione sociale della persona.

Il progetto Housing First prevede la disponibilità di risorse abitative diffuse sul territorio attraverso la convenzione con Aghata , gestite mediante équipe multiprofessionali che operano attraverso una valutazione multidimensionale della situazione personale, sanitaria, sociale e relazionale del beneficiario, costruendo percorsi personalizzati orientati al benessere, alla salute, all'inclusione e alla partecipazione comunitaria.

Il Piano di Zona 2025-2027 pone inoltre particolare attenzione alla prevenzione dell'emergenza abitativa attraverso:

- il monitoraggio costante del bisogno abitativo nei 18 Comuni dell'Ambito;
- la raccolta e l'analisi strutturata dei dati territoriali;
- la collaborazione con enti accreditati al lavoro e alla formazione;
- la costruzione di reti territoriali orientate all'intercettazione precoce delle situazioni di vulnerabilità;
- la promozione di percorsi di inclusione lavorativa e sociale.

Comune di Nembro prot. n.0023915 del 23-10-2026 arrivo, Cat. 7 Cl. 14 Fasc.