PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Ambito Territoriale di
Valle Imagna - Villa d'Almè

TRIENNIO 2026-2028



Ambito Territoriale di
Valle Imagna - Villa d'Almè
Comune Capofila: Almenno San Bartolomeo

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

INDICE

1. IL SISTEMA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI	3
1.1 La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale	3
2. IL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI	4
3. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO	5
3.1 Inquadramento territoriale	5
3.2 Inquadramento istituzionale	5
3.3 I 20 Comuni dell'Ambito	5
3.4 Caratteristiche territoriali e implicazioni per le politiche abitative	6
4. ANALISI DEMOGRAFICA E SOCIO-TERRITORIALE	7
4.1 Consistenza della popolazione residente	7
4.2 Articolazione territoriale per subaree	8
4.3 Evoluzione della popolazione	8
4.4 Struttura per età della popolazione	9
4.5 Invecchiamento e implicazioni abitative	9
4.6 Popolazione straniera	11
4.7 Popolazione straniera per subarea	12
4.8 Dimensione dei Comuni e fragilità territoriale	13
4.9 Famiglie e trasformazione dei nuclei	13
4.10 Implicazioni per la programmazione abitativa dell'ATS VIVA	14
4.11 Considerazioni conclusive ai fini della programmazione abitativa	15
5. QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA	17
5.1 Dimensione degli alloggi	19
5.2 Stato di utilizzo e disponibilità	20
5.3 Analisi degli assegnatari SAP	22
5.4 Unità abitative assegnabili nel triennio 2026/2028	26
6. STRATEGIE DI INTERVENTO E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO	28
6.1 Prevenzione della fragilità abitativa e sostegno all'abitare	28
6.2 Qualificazione e pieno utilizzo del patrimonio SAP	28
6.3 Recupero e valorizzazione del patrimonio abitativo	28
6.4 Accesso al mercato privato e locazione sostenibile	29
6.5 Housing sociale, co-housing e soluzioni abitative complementari	29
6.6 Integrazione con le politiche sociali e sociosanitarie	29
6.7 Governance, rete territoriale e capacità progettuale	29
6.8 Programmazione dell'offerta e raccordo con il Piano annuale	30
6.9 Servizi Abitativi Transitori (SAT)	30
6.10 VIVA Abitare: progettualità territoriale complementare	30
6.11 Priorità strategiche per il triennio 2026-2028	31
7. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE	33
7.1 Sostegno all'accesso ai servizi abitativi pubblici e sociali	33
7.2 Esigenze territoriali dell'Ambito Valle Imagna e Villa d'Almè	33
7.3 Sostegno alla locazione nel mercato privato e contributi per il pagamento del canone	34
7.4 Prevenzione della morosità e del rischio di perdita dell'abitazione	35
7.5 Contributo regionale di solidarietà per gli assegnatari SAP	35
7.6 Mediazione, canone sostenibile e strumenti di accesso al mercato privato	36
7.7 Housing sociale, co-housing e soluzioni abitative complementari	36
7.8 Integrazione con il Piano di Zona 2025-2027	37
7.9 Indirizzi operativi per il triennio 2026-2028	38
RIFERIMENTI NORMATIVI	39

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

1. IL SISTEMA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI

La legge regionale 8 luglio 2016, n. 16, recante “Disciplina regionale dei servizi abitativi”, ha ridefinito il sistema lombardo dell’abitare, collocando le politiche abitative all’interno di un quadro unitario di interventi rivolti alla persona e alla comunità. La riforma è orientata a soddisfare il fabbisogno abitativo primario, a ridurre il disagio abitativo e a prestare particolare attenzione alle persone e ai nuclei familiari che si trovano in condizioni di maggiore fragilità.

Il sistema regionale è concepito come un insieme integrato di servizi e misure, comprendente i servizi abitativi pubblici (SAP), i servizi abitativi sociali (SAS) e le azioni finalizzate a sostenere l’accesso e il mantenimento dell’abitazione. Nell’ambito delle misure rivolte alle situazioni di grave emergenza abitativa rientrano inoltre i servizi abitativi transitori (SAT), disciplinati dalla normativa regionale.

La riforma mira quindi a superare una logica esclusivamente emergenziale, promuovendo una programmazione strutturata dell’offerta abitativa, il contrasto alla povertà e all’esclusione abitativa, lo sviluppo dell’abitare sociale e il coinvolgimento coordinato dei soggetti pubblici, sociali e privati. Particolare rilievo assumono le azioni rivolte ai nuclei in condizioni di indigenza, precarietà abitativa o grave disagio, nonché le iniziative innovative finalizzate a favorire l’accesso e la permanenza in una soluzione abitativa adeguata.

1.1 La programmazione dell’offerta abitativa pubblica e sociale

La programmazione locale dell’offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall’articolo 6 della l.r. 16/2016 e dal regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 e successive modifiche e integrazioni. La normativa individua nel Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali lo strumento generale di programmazione territoriale e nel Piano annuale lo strumento di aggiornamento e attuazione.

Il Piano triennale definisce il quadro conoscitivo del territorio, l’offerta abitativa esistente e programmata, il fabbisogno abitativo e le principali strategie territoriali. Il Piano annuale, approvato nell’ambito della programmazione triennale, consente di aggiornare il quadro dell’offerta e di programmare concretamente le unità disponibili, le misure per l’accesso e il mantenimento dell’abitazione e gli interventi destinati a fronteggiare le situazioni di disagio e di emergenza abitativa.

Per la redazione del Piano triennale costituiscono riferimento metodologico le “Linee guida per la redazione del Piano triennale dell’offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali”, approvate con D.G.R. XI/7317 del 14 novembre 2022. Tali linee guida articolano il Piano in un quadro conoscitivo, in un quadro ricognitivo e programmatico dell’offerta e della domanda, nell’individuazione delle strategie e degli obiettivi e nella definizione delle misure per favorire l’accesso e il mantenimento.

Il quadro normativo è stato aggiornato, tra l’altro, dalla l.r. 23 luglio 2024, n. 11, dalla l.r. 30 maggio 2025, n. 7 e dalla l.r. 9 dicembre 2025, n. 18, nonché dal r.r. 6 marzo 2025, n. 2, che ha modificato il r.r. 4/2017. La l.r. 22 giugno 2026, n. 15 ha inoltre modificato l’art. 43 della l.r. 16/2016 in materia di Indicatore della situazione reddituale per l’Edilizia residenziale pubblica (ISR-ERP). Per lo schema tipo degli avvisi SAP si richiama la D.G.R. XII/5104 del 6 ottobre 2025; la D.G.R. XII/4108 del 24 marzo 2025 aveva già modificato lo schema tipo precedente nell’ambito del primo adeguamento della piattaforma regionale.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

2. IL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Il Piano triennale rappresenta lo strumento attraverso il quale l'Ambito territoriale programma, in una prospettiva unitaria e integrata, le politiche relative all'abitare pubblico e sociale. La programmazione deve essere coordinata con le altre politiche territoriali e sociali, con gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale, con le politiche per l'istruzione, la formazione e il lavoro e con gli strumenti urbanistici comunali, in particolare con il Piano di Governo del Territorio (PGT) e il relativo Piano dei Servizi, nonché con il Piano di Zona.

In coerenza con la normativa regionale, il Piano triennale comprende in particolare:

- a) il quadro conoscitivo del territorio dell'Ambito, con riferimento alle caratteristiche demografiche, sociali, economiche, territoriali e abitative;
- b) il quadro ricognitivo e programmatico dell'offerta abitativa pubblica e sociale, esistente e prevista;
- c) l'analisi del fabbisogno abitativo e delle condizioni di disagio presenti nel territorio;
- d) la ricognizione della consistenza e delle caratteristiche del patrimonio abitativo pubblico e sociale;
- e) l'individuazione delle strategie, degli obiettivi e delle priorità della programmazione abitativa territoriale;
- f) le linee di intervento per fronteggiare il disagio abitativo e le situazioni di emergenza abitativa;
- g) le linee di intervento e le misure finalizzate a favorire l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

Il Piano è approvato dall'Assemblea dei Sindaci, su proposta del Comune capofila e sentita l'ALER territorialmente competente, secondo le modalità previste dal r.r. 16/2016, dal r.r 4/2017 e dalla disciplina applicabile ai Piani di Zona. La l.r. 30 maggio 2025, n. 7 ha precisato che gli avvisi SAP sono emanati almeno una volta all'anno, preferibilmente nel primo semestre. Il Piano annuale costituisce lo strumento di aggiornamento della ricognizione e di programmazione delle disponibilità previste per l'anno di riferimento.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

3. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

3.1 Inquadramento territoriale

L'Ambito Territoriale Sociale Valle Imagna e Villa d'Almè è situato nella provincia di Bergamo e comprende 20 Comuni. Il territorio presenta caratteristiche articolate, riconducibili a contesti montani, vallivi, collinari e periurbani, con una significativa varietà sotto il profilo morfologico, insediativo e socioeconomico.

L'Ambito comprende una parte significativa della Valle Imagna e i territori posti a sud e a nord della valle, fino all'area prossima alla conurbazione bergamasca. La presenza di comuni montani e vallivi, accanto a comuni collinari e periurbani maggiormente connessi ai principali poli urbani e ai servizi, determina condizioni territoriali differenziate che devono essere considerate nella programmazione delle politiche abitative.

3.2 Inquadramento istituzionale

L'Ambito territoriale coincide con l'Ambito Territoriale Sociale (Legge 328/2000) e costituisce il riferimento territoriale per la programmazione integrata delle politiche sociali e abitative. L'Assemblea dei Sindaci rappresenta l'organo di indirizzo politico dell'Ambito e il Comune di Almenno San Bartolomeo svolge il ruolo di Comune capofila.

Per la gestione e il coordinamento degli interventi e dei servizi alla persona opera l'Azienda Speciale Consortile Valle Imagna - Villa d'Almè, quale soggetto territoriale di riferimento per i 20 Comuni dell'Ambito.

Sotto il profilo sociosanitario, l'Ambito Valle Imagna e Villa d'Almè rientra nel territorio dell'ATS Bergamo e, per quanto riguarda l'organizzazione dell'assistenza sociosanitaria, dell'ASST Papa Giovanni XXIII, appartiene al Distretto Valle Brembana, Valle Imagna e Villa d'Almè, insieme all'Ambito Territoriale Sociale Valle Brembana.

Nel Distretto sono presenti le Case di Comunità di Villa d'Almè, Zogno e Sant'Omobono Terme e l'Ospedale di Comunità di San Giovanni Bianco. Per l'Ambito Valle Imagna e Villa d'Almè risultano quindi particolarmente rilevanti le strutture territoriali di Villa d'Almè e Sant'Omobono Terme, che concorrono alla rete dei servizi sanitari, sociosanitari e sociali di prossimità.

3.3 I 20 Comuni dell'Ambito

L'Ambito Territoriale Sociale Valle Imagna e Villa d'Almè comprende i seguenti 20 Comuni: Almè, Almenno San Bartolomeo, Almenno San Salvatore, Barzana, Bedulita, Berbenno, Brumano, Capizzone, Corna Imagna, Costa Valle Imagna, Fuipiano Valle Imagna, Locatello, Paladina, Palazzago, Roncola, Rota d'Imagna, Sant'Omobono Terme, Strozza, Valbrembo e Villa d'Almè.

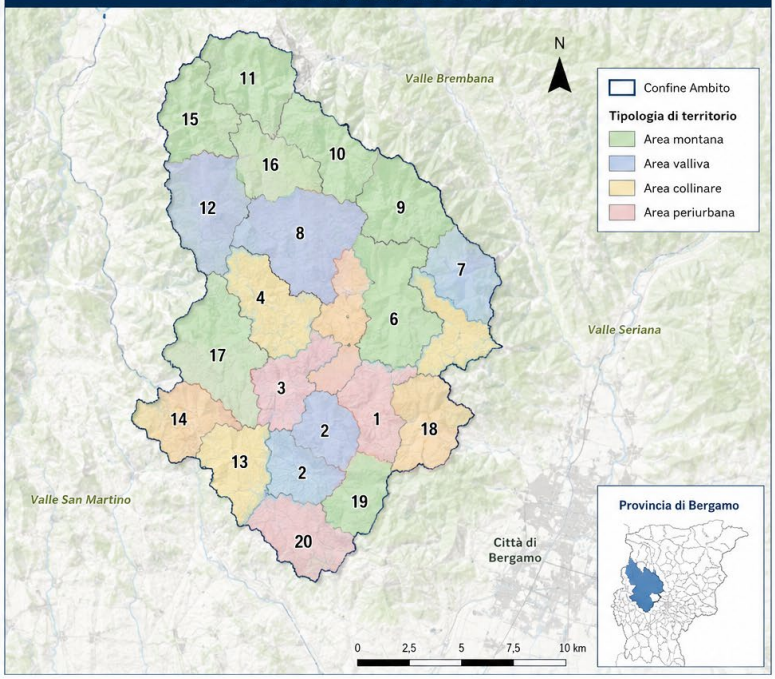
Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

I 20 COMUNI DELL'AMBITO TERRITORIALE SOCIALE VALLE IMAGNA E VILLA D'ALMÈ

N.	COMUNE	SUPERFICIE (km²)	ALTITUDINE (m s.l.m.)
1	Almè	5,31	285
2	Almenno San Bartolomeo	12,17	271
3	Almenno San Salvatore	7,30	287
4	Barzana	6,18	547
5	Bedulita	8,35	442
6	Berbenno	15,23	366
7	Brumano	6,52	614
8	Capizzone	15,31	620
9	Corna Imagna	12,24	895
10	Costa Valle Imagna	7,20	850
11	Fuipiano Valle Imagna	8,10	997
12	Locatello	8,33	806
13	Paladina	2,81	242
14	Palazzago	7,13	341
15	Roncola	5,03	866
16	Rota d'Imagna	8,03	852
17	Sant'Omobono Terme	15,37	485
18	Strozza	3,13	290
19	Valbrembo	6,27	254
20	Villa d'Almè	6,22	278
	TOTALE AMBITO	146,49	–

I dati relativi a superficie e altitudine sono indicativi.
Fonte: elaborazione su dati ISTAT e Regione Lombardia.
(anno di riferimento dei dati: 2024)

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DELL'AMBITO



L'Ambito Territoriale Sociale Valle Imagna e Villa d'Almè comprende 20 Comuni della provincia di Bergamo, situati in contesti montani, vallivi, collinari e periurbani.

Figura 1 – Inquadramento geografico dell'Ambito Territoriale Sociale Valle Imagna e Villa d'Almè e localizzazione dei 20 Comuni appartenenti all'Ambito.

La cartografia evidenzia la distribuzione dei 20 Comuni e la varietà dei contesti territoriali presenti nell'Ambito, distinguendo le aree montane, vallive, collinari e periurbane. La lettura territoriale costituisce un elemento essenziale per interpretare la domanda abitativa e per definire strategie differenziate in relazione alle specificità dei diversi comuni.

3.4 Caratteristiche territoriali e implicazioni per le politiche abitative

La struttura territoriale dell'Ambito evidenzia la necessità di considerare le politiche abitative in stretta connessione con la distribuzione della popolazione, la presenza dei servizi, la mobilità, le caratteristiche del patrimonio edilizio e le opportunità occupazionali. Nei territori montani e vallivi assumono particolare rilievo la disponibilità di abitazioni, le condizioni del patrimonio esistente, la distanza dai servizi e la mobilità necessaria per raggiungere i principali poli territoriali.

Nei comuni collinari e periurbani, invece, la maggiore prossimità ai servizi e ai principali assi di mobilità può determinare dinamiche differenti, con una domanda abitativa maggiormente connessa ai costi dell'abitare, alla disponibilità di alloggi in locazione e alla capacità dei nuclei familiari di sostenere i costi abitativi.

La programmazione dell'offerta abitativa dovrà pertanto tenere conto delle differenze interne all'Ambito, favorendo un equilibrio tra incremento e qualificazione dell'offerta SAP e SAS, recupero e valorizzazione del patrimonio esistente, sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione e integrazione con le politiche sociali e territoriali.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

4. ANALISI DEMOGRAFICA E SOCIO-TERRITORIALE

4.1 Consistenza della popolazione residente

L'Ambito Territoriale Sociale Valle Imagna e Villa d'Almè comprende 20 Comuni e presenta una popolazione complessiva di 52.631 residenti al 1° gennaio 2026, sulla base dei dati ISTAT relativi alla popolazione residente per sesso, età e stato civile. Il confronto con il dato del 1gennaio 2025 (53.793 residenti) indica una variazione contenuta.

La sostanziale stabilità della popolazione complessiva non corrisponde ad una dinamica uniforme nei diversi Comuni. L'Ambito presenta infatti una marcata articolazione territoriale, con Comuni di dimensione medio-grande collocati nella fascia maggiormente connessa al sistema periurbano bergamasco e numerosi piccoli Comuni montani caratterizzati da una popolazione contenuta.

Tabella 1 – Popolazione residente nei comuni dell'Ambito, aggiornamento 1°gennaio 2026

Comune	Residenti – aggiornamento 2026
Almè	5.483
Almenno San Bartolomeo	6.630
Almenno San Salvatore	5.502
Barzana	2.015
Bedulita	702
Berbenno	2.378
Brumano	119
Capizzone	1.213
Corna Imagna	918
Costa Valle Imagna	582
Fuipiano Valle Imagna	206
Locatello	794
Paladina	3.918
Palazzago	4.597
Roncola	901
Rota d'Imagna	904
Sant'Omobono Terme	3.953
Strozza	1.098
Valbrembo	4.290
Villa d'Almè	6.428
Totale Ambito	52.631

Il quadro evidenzia una significativa differenziazione dimensionale. I Comuni più popolosi sono Almenno San Bartolomeo, Villa d'Almè, Almenno San Salvatore e Almè, mentre numerosi Comuni dell'area montana presentano una popolazione inferiore ai 1.000 residenti.

Questa articolazione costituisce un elemento rilevante per la programmazione abitativa, poiché le esigenze dei territori maggiormente urbanizzati e serviti non coincidono necessariamente con quelle dei piccoli Comuni montani. Nei primi assumono maggiore rilevanza l'accessibilità

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

economica dell'abitazione, la disponibilità di alloggi e la pressione del mercato; nei secondi diventano particolarmente importanti il mantenimento della popolazione residente, il recupero del patrimonio inutilizzato, la prossimità ai servizi e la possibilità di garantire condizioni abitative adeguate anche in presenza di una domanda numericamente più contenuta.

4.2 Articolazione territoriale per subaree

Tabella 2 – Articolazione territoriale dell'Ambito per subaree, aggiornamento 1° gennaio 2026

Subarea	Residenti – 2026	% Ambito	Comuni
Vallare	13.768	26,2%	Strozza, Capizzone, Bedulita, Costa Valle Imagna, Sant'Omobono Terme, Berbenno, Corna Imagna, Locatello, Rota d'Imagna, Brumano, Fuipiano Valle Imagna, Roncola
Pedemontana	18.744	35,6%	Almenno San Salvatore, Almenno San Bartolomeo, Barzana, Palazzago
Oltre Brembo	20.119	38,2%	Almè, Villa d'Almè, Valbrembo, Paladina
Totale	52.631	100,0%	20 Comuni

La ripartizione per subaree, coerente con l'articolazione territoriale utilizzata dall'Ambito Territoriale Sociale, evidenzia una maggiore concentrazione della popolazione nell'Oltre Brembo, con 20.119 residenti (38,2% del totale). L'area Pedemontana conta 18.744 residenti (35,6%), mentre l'area Vallare comprende 13.768 residenti (26,2%). I valori sono calcolati aggregando i dati comunali al 1° gennaio 2026 e possono differire dai valori dei precedenti cicli di programmazione per effetto dell'aggiornamento demografico.

La distribuzione territoriale conferma, pertanto, la necessità di una programmazione abitativa differenziata, capace di tenere conto sia della dimensione dei Comuni sia delle caratteristiche insediative, della disponibilità dei servizi e dei differenti livelli di accessibilità territoriale.

4.3 Evoluzione della popolazione

Il confronto con i dati precedenti mostra una popolazione complessivamente stabile nel periodo recente. Secondo una ricognizione di dati ISTAT, l'Ambito contava 52.673 residenti al 1° gennaio 2023, 52.728 abitanti al 1° gennaio 2024, 52.793 al 1° gennaio 2025 e 52.631 al 1° gennaio 2026.

La variazione aggregata appare contenuta. Tuttavia, il dato complessivo non deve essere interpretato come indicatore di una dinamica territoriale uniforme. La stabilità dell'Ambito è infatti il risultato di andamenti differenti tra i singoli Comuni e tra le aree territoriali.

La struttura insediativa dei Comuni montani, la maggiore distanza dai principali poli di servizio e di lavoro e la diversa capacità di attrarre e mantenere popolazione, possono incidere nel tempo sulla consistenza demografica locale. Per questo motivo, ai fini della programmazione abitativa, risulta più utile considerare la distribuzione territoriale della popolazione e la sua struttura per età oltre al solo dato aggregato.

L'analisi deve inoltre essere collocata nel più ampio quadro demografico regionale e nazionale. Secondo ISTAT, al 1° gennaio 2026 la popolazione italiana risulta sostanzialmente stabile, ma

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

permane una dinamica naturale negativa compensata in larga parte dai movimenti migratori; in Lombardia la popolazione risulta invece in aumento.

4.4 Struttura per età della popolazione

L'analisi della struttura per età rappresenta un elemento centrale per la programmazione abitativa dell'Ambito. I dati ISTAT aggiornati al 1° gennaio 2026 evidenziano una popolazione caratterizzata da una quota significativa di persone anziane e da una componente giovanile relativamente contenuta.

Tabella 3 – Indicatori demografici della popolazione dell'Ambito, aggiornamento 1° gennaio 2026

Indicatore	Valore ATS VIVA
0-14 anni	11,86%
Indice di vecchiaia	203,73
Dipendenza strutturale	56,31
80 anni e oltre	6,87%
Dipendenza anziana	37,77
Popolazione 15-64 anni	63,98%
Quota 65 anni e oltre	24,16%

La struttura demografica dell'Ambito Territoriale Sociale Valle Imagna Villa d'Almè evidenzia una presenza significativa della popolazione anziana, che rappresenta un elemento strutturale del territorio e assume particolare rilievo nella programmazione dei servizi sociali, sociosanitari e abitativi.

La popolazione di 65 anni e oltre, rappresenta il 24,16% della popolazione complessiva dell'Ambito. Si tratta di una componente demografica rilevante, che richiede una particolare attenzione non soltanto sotto il profilo assistenziale, ma anche rispetto alle condizioni abitative, alla possibilità di mantenere l'autonomia e alla disponibilità di soluzioni adeguate alle diverse fasi della vecchiaia.

L'indice di vecchiaia, pari a 203,73, evidenzia la presenza di circa 204 persone di 65 anni e oltre ogni 100 persone di età compresa tra 0 e 14 anni. Anche gli indici di dipendenza evidenziano il peso delle fasce di popolazione non comprese nell'età convenzionalmente considerata attiva. L'indice di dipendenza strutturale, pari a 56,31, misura il rapporto tra la popolazione in età non lavorativa e quella in età lavorativa. L'indice di dipendenza strutturale anziana, pari a 37,77, considera specificamente il peso della popolazione anziana sulla popolazione in età attiva.

Particolarmente significativa risulta inoltre la presenza delle fasce di età più avanzate. La popolazione di 80 anni e oltre rappresenta il 6,87% dei residenti dell'Ambito. La presenza di una componente di grandi anziani rende necessario considerare, accanto al tema dell'accesso ai servizi residenziali e sociosanitari, anche quello della permanenza al domicilio in condizioni di sicurezza, autonomia e adeguatezza abitativa.

4.5 Invecchiamento e implicazioni abitative

L'invecchiamento della popolazione assume una rilevanza diretta nella lettura della fragilità abitativa. Con l'avanzare dell'età aumentano infatti le esigenze connesse all'accessibilità degli alloggi, alla riduzione delle barriere architettoniche, alla prossimità dei servizi essenziali, alla sicurezza degli ambienti domestici e alla possibilità di disporre di reti familiari e territoriali di

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

supporto. In particolare, la condizione abitativa degli anziani soli o con reti familiari fragili può rappresentare un fattore di rischio per la perdita dell'autonomia e per l'insorgenza di situazioni di isolamento o di bisogno assistenziale.

Questa prospettiva assume particolare importanza in un territorio come quello dell'Ambito Territoriale Sociale, caratterizzato dalla presenza di numerosi piccoli Comuni e da una distribuzione insediativa articolata. In tali contesti, la distanza dai servizi, la disponibilità limitata di trasporto pubblico e la progressiva riduzione delle reti familiari possono amplificare gli effetti della fragilità abitativa, rendendo necessario un approccio che consideri congiuntamente abitazione, servizi, mobilità e reti di prossimità.

La componente anziana non costituisce tuttavia un insieme omogeneo. Accanto a persone anziane autonome e attive sono presenti situazioni caratterizzate da solitudine, fragilità economica, ridotta autonomia o crescente necessità di assistenza. La programmazione deve pertanto essere in grado di differenziare le risposte, evitando di ricondurre automaticamente l'invecchiamento alla necessità di residenzialità sociosanitaria. In molti casi, il mantenimento dell'autonomia abitativa può essere sostenuto attraverso interventi domiciliari, adattamento degli alloggi, servizi di prossimità, soluzioni temporanee o condivise e forme di abitare assistito a bassa intensità.

In questo quadro, la programmazione abitativa dell'Ambito deve considerare l'abitazione non soltanto come risposta alla domanda di disponibilità di alloggi, ma come una componente fondamentale delle politiche di prevenzione della fragilità e di sostegno all'autonomia. Risultano pertanto rilevanti interventi orientati alla qualificazione e all'adattamento del patrimonio esistente, alla promozione di soluzioni abitative accessibili e sostenibili, allo sviluppo di forme di co-housing e di abitare condiviso e alla costruzione di risposte integrate con i servizi sociali e sociosanitari.

La fragilità abitativa non riguarda quindi soltanto situazioni di marginalità estrema, ma può coinvolgere persone anziane sole o con reti familiari fragili, per le quali caratteristiche dell'alloggio, accessibilità, sicurezza, prossimità dei servizi e possibilità di ricevere supporto possono incidere direttamente sulla permanenza a domicilio e sul mantenimento dell'autonomia.

La programmazione abitativa deve pertanto integrare prevenzione, autonomia e qualità dell'abitare, favorendo l'adattamento degli alloggi esistenti, l'eliminazione o riduzione delle barriere, la prossimità ai servizi, soluzioni di co-housing o abitare condiviso e, ove necessario, forme di abitare assistito a bassa intensità. L'obiettivo non è sostituire automaticamente l'abitare ordinario con risposte residenziali, ma diversificare gli strumenti in funzione dei livelli di autonomia e dei bisogni effettivi.

Tabella 4 – Indicatori demografici rilevanti ai fini della programmazione abitativa per l'invecchiamento, aggiornamento 2026

Indicatore	Valore Ambito Territoriale Sociale	Lettura ai fini della programmazione abitativa
Popolazione di 65 anni e oltre	24,16%	Incidenza significativa della popolazione anziana; richiede attenzione all'accessibilità e all'adeguatezza degli alloggi.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

Popolazione di 80 anni e oltre	6,87%	Presenza di una componente di grandi anziani; rafforza il bisogno di sicurezza, prossimità dei servizi e sostegno alla permanenza al domicilio.
Indice di vecchiaia	203,73	Evidenzia una struttura demografica fortemente anziana e la necessità di diversificare le risposte abitative per età e autonomia.
Indice di dipendenza strutturale	56,31	Segnala il peso della popolazione non in età attiva sulla componente in età lavorativa e la necessità di integrare abitare e welfare territoriale.
Indice di dipendenza strutturale anziana	37,77	Evidenzia il peso della popolazione anziana sulla popolazione attiva e rafforza la necessità di politiche abitative integrate con i servizi sociali e sociosanitari.

Nel complesso, i dati confermano che l'invecchiamento costituisce una delle principali dimensioni demografiche da considerare nella programmazione dell'Ambito Territoriale Sociale. La presenza di una quota rilevante di popolazione anziana e di grandi anziani rende necessario integrare prevenzione della fragilità, mantenimento dell'autonomia, qualità dell'abitare e rete dei servizi territoriali.

Le politiche abitative possono contribuire a prevenire la perdita di autonomia e a sostenere la permanenza delle persone nel proprio contesto di vita, attraverso un'offerta diversificata, la qualificazione del patrimonio esistente e l'integrazione con i servizi sociali e sociosanitari.

4.6 Popolazione straniera

Per il quadro nazionale, ISTAT rileva che al 1° gennaio 2026 i residenti di cittadinanza straniera sono 5,56 milioni, pari al 9,4% della popolazione residente italiana. La presenza straniera continua a essere particolarmente concentrata nelle regioni del Nord.

Nel contesto dell'Ambito, la presenza di residenti stranieri rappresenta comunque una componente da considerare nella programmazione abitativa, soprattutto con riferimento all'accesso al mercato privato della locazione, alle condizioni economiche dei nuclei e agli eventuali ostacoli nell'accesso alle garanzie richieste dal mercato.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

Tabella 5 – Popolazione straniera residente per Comune e incidenza percentuale, 1° gennaio 2026 (totale Ambito: 2.699; 5,13%)

Comune	Residenti stranieri 01/01/2026	Incidenza stranieri (%)
Almè	427	7,8%
Almenno San Bartolomeo	277	4,2%
Almenno San Salvatore	232	4,2%
Barzana	98	4,9%
Bedulita	31	4,4%
Berbenno	106	4,5%
Brumano	4	3,4%
Capizzone	94	7,7%
Corna Imagna	89	9,7%
Costa Valle Imagna	17	2,9%
Fuipiano Valle Imagna	8	3,9%
Locatello	19	2,4%
Paladina	192	4,9%
Palazzago	217	4,7%
Roncola	77	8,5%
Rota d'Imagna	43	4,8%
Sant'Omobono Terme	249	6,3%
Strozza	67	6,1%
Valbrembo	172	4,0%
Villa d'Almè	280	4,4%
Totale Ambito	2.699	5,13%

4.7 Popolazione straniera per subarea

Per la popolazione straniera si utilizzano i dati comunali riferiti al 1° gennaio 2026 forniti per l'aggiornamento del Piano. Il totale dei residenti stranieri nei 20 Comuni è pari a 2.699 persone, su una popolazione complessiva di 52.631 residenti; l'incidenza complessiva è quindi pari a circa il 5,13%. Le incidenze comunali sono calcolate rapportando i residenti stranieri alla popolazione totale dello stesso Comune e della stessa data di riferimento. La ripartizione per subarea è stata ricalcolata aggregando i valori comunali, così da garantire la coerenza con il totale dell'Ambito.

Tabella 6 – Popolazione straniera residente per subarea, 1° gennaio 2026

Subarea	Stranieri
Vallare	804
Pedemontana	824
Oltre Brembo	1071
Totale Ambito	2.699

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

4.8 Dimensione dei Comuni e fragilità territoriale

L'Ambito presenta una marcata articolazione dimensionale: accanto ai Comuni di Almè, Villa d'Almè, Almenno San Bartolomeo e Almenno San Salvatore, che superano i 5.000 residenti, sono presenti numerosi Comuni con popolazione inferiore ai 1.000 abitanti. Questa configurazione richiede una programmazione abitativa non uniforme, capace di combinare interventi nei centri più popolosi con azioni di mantenimento e riuso del patrimonio nei piccoli Comuni, dove la disponibilità di servizi, trasporto e abitazioni accessibili può incidere direttamente sulla permanenza della popolazione.

4.9 Famiglie e trasformazione dei nuclei

La struttura delle famiglie costituisce un elemento rilevante per la programmazione delle politiche abitative, poiché le trasformazioni nella dimensione e nella composizione dei nuclei incidono direttamente sulla domanda di alloggi, sulle caratteristiche dimensionali degli abitativi necessari e sulla possibilità di sostenere situazioni di autonomia abitativa.

Per l'analisi aggiornata al 1° gennaio 2026 si riportano i valori comunali di popolazione, numero stimato di famiglie e componenti medi per famiglia. La tavola ISTAT "Famiglie per ampiezza della famiglia e comune – Forme di convivenza" costituisce il riferimento statistico per la lettura della struttura familiare; tuttavia, il totale di 22.650 famiglie riportato di seguito è una stima elaborata sulla base dei dati comunali forniti e non viene qualificato come conteggio ufficiale ISTAT 2026 in assenza di una tavola pubblicata e verificata con lo stesso periodo di riferimento.

La stima complessiva è pari a 22.650 famiglie su 52.631 residenti. Il rapporto tra popolazione e famiglie corrisponde a circa 2,32 componenti per famiglia. I valori comunali consentono una lettura comparativa della dimensione dei nuclei, ma devono essere interpretati tenendo presente che il numero delle famiglie è stimato e va distinto dai conteggi ufficiali disponibili per anni precedenti.

Tabella 7 – Popolazione residente, famiglie stimate e componenti medi per famiglia per Comune, riferimento 1° gennaio 2026

Comune	Famiglie stimate al 01/01/2026	Popolazione al 01/01/2026	Componenti medi per famiglia
Almè	2.415	5.483	2,27
Almenno San Bartolomeo	2.684	6.630	2,47
Almenno San Salvatore	2.302	5.502	2,39
Barzana	822	2.015	2,45
Bedulita	322	702	2,18
Berbenno	1.071	2.378	2,22
Brumano	60	119	1,98
Capizzone	512	1213	2,37
Corna Imagna	401	918	2,29
Costa Valle Imagna	280	582	2,08
Fuipiano Valle Imagna	111	206	1,86
Locatello	375	794	2,12
Paladina	1.696	3.918	2,31
Palazzago	1.907	4.597	2,41

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

Comune	Famiglie stimate al 01/01/2026	Popolazione al 01/01/2026	Componenti medi per famiglia
Roncola	410	901	2,20
Rota d'Imagna	420	904	2,15
Sant'Omobono Terme	1.765	3.953	2,24
Strozza	473	1.098	2,32
Valbrembo	1.841	4.290	2,33
Villa d'Almè	2.783	6.428	2,31
Totale Ambito	22.650	52.631	2,32

La dimensione media ponderata risultante dal rapporto tra 52.631 residenti e 22.650 famiglie stimate è pari a circa 2,32 componenti. Il dato sintetico deve essere letto insieme alle differenze tra i Comuni e non costituisce, da solo, una misura del disagio abitativo.

Questa differenziazione territoriale è coerente con le caratteristiche demografiche dell'Ambito e con la diversa struttura dei Comuni. Nei territori più piccoli e montani, la riduzione della dimensione media familiare può essere associata alla presenza di persone sole, coppie anziane, nuclei di dimensione ridotta e processi di progressivo svuotamento demografico. Il fenomeno assume pertanto una rilevanza non soltanto demografica, ma anche abitativa, poiché una parte del patrimonio esistente può risultare sovradimensionata rispetto alle esigenze attuali delle famiglie residenti.

Nel complesso dell'Ambito, le 22.650 famiglie rappresentano quindi una domanda abitativa articolata e non riconducibile esclusivamente al modello della famiglia composta da più persone. La presenza di nuclei di piccole dimensioni rende rilevante la disponibilità di alloggi di dimensioni adeguate, economicamente sostenibili e facilmente accessibili, oltre alla possibilità di prevedere soluzioni abitative differenziate in funzione dell'età, della condizione economica e del livello di autonomia delle persone.

Ai fini dell'interpretazione dei dati è necessario distinguere tra famiglia e nucleo familiare. Nella definizione statistica adottata da ISTAT, una famiglia può essere costituita da una sola persona oppure comprendere uno o più nuclei; il nucleo familiare, invece, identifica una relazione di coppia o una relazione genitore-figlio.

Il quadro locale si inserisce in una trasformazione più ampia delle strutture familiari, caratterizzata a livello nazionale da un aumento delle famiglie unipersonali e dalla riduzione della dimensione media. Ciò deve essere considerato nella progettazione di un'offerta abitativa diversificata.

4.10 Implicazioni per la programmazione abitativa dell'Ambito Territoriale Sociale

Per l'Ambito Territoriale Sociale, la combinazione tra riduzione della dimensione familiare, invecchiamento della popolazione e differenze territoriali assume particolare rilievo ai fini della programmazione.

La domanda abitativa può infatti comprendere esigenze differenti: persone anziane sole o in coppia, adulti soli, nuclei monogenitoriali, giovani e giovani coppie, famiglie con figli e nuclei con condizioni economiche insufficienti a sostenere i costi del mercato privato. A ciò si aggiunge la necessità di considerare le situazioni nelle quali la dimensione dell'alloggio non è più coerente con

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

la composizione del nucleo, determinando condizioni di sottoutilizzo del patrimonio abitativo esistente.

La presenza di valori medi inferiori ai due componenti in alcuni piccoli Comuni montani costituisce inoltre un elemento da considerare congiuntamente ai fenomeni di invecchiamento e di riduzione della popolazione. In tali territori, la programmazione abitativa non riguarda soltanto l'incremento dell'offerta, ma anche la qualificazione e il mantenimento del patrimonio esistente, l'adeguamento degli alloggi alle esigenze delle persone anziane e fragili, la disponibilità di abitazioni di piccola e media dimensione e la possibilità di sostenere forme di abitare assistito o accompagnato quando necessario.

Ne deriva l'opportunità di orientare le politiche dell'Ambito verso un'offerta flessibile e diversificata, capace di affiancare agli interventi SAP anche strumenti di sostegno alla locazione privata, housing sociale, soluzioni temporanee, accompagnamento all'abitare e interventi di adattamento e riqualificazione del patrimonio esistente.

4.11 Considerazioni conclusive ai fini della programmazione abitativa

L'analisi demografica evidenzia differenze rilevanti tra i Comuni, una quota significativa di popolazione anziana e nuclei familiari mediamente contenuti. Questi elementi incidono sulla tipologia di alloggi necessari e suggeriscono di affiancare alla gestione del patrimonio SAP interventi di accessibilità, sostegno alla locazione e soluzioni abitative sociali e complementari.

Come riferimento storico, al 31 dicembre 2024 risultavano 23.061 famiglie e 52.793 residenti, con una dimensione media di circa 2,29 componenti per famiglia. Per la fotografia aggiornata al 1° gennaio 2026, la stima di lavoro è pari a 22.650 famiglie e 52.631 residenti, corrispondente a circa 2,32 componenti per famiglia.

Particolare attenzione meritano i piccoli Comuni montani, nei quali la dimensione media familiare risulta in alcuni casi prossima o inferiore a due componenti. Tale fenomeno si inserisce in un quadro caratterizzato, in parte del territorio, da riduzione della popolazione, invecchiamento e progressiva trasformazione della struttura familiare. In questi contesti, la domanda abitativa deve essere letta anche in relazione al rischio di sottoutilizzo del patrimonio esistente, alla difficoltà di mantenere adeguatamente gli immobili e alla necessità di favorire condizioni che consentano alle persone di continuare a vivere nel proprio territorio.

Parallelamente, il peso della popolazione anziana rappresenta un elemento strutturale della domanda abitativa dell'Ambito. La quota di popolazione con 65 anni e più e la presenza di persone nelle fasce di età più avanzate richiedono di considerare non soltanto la disponibilità dell'alloggio, ma anche la sua accessibilità, adeguatezza, sicurezza e prossimità ai servizi. Il tema assume particolare rilevanza quando l'anziano vive solo o all'interno di un nucleo di dimensioni ridotte.

Nel territorio dell'Ambito, pertanto, la programmazione abitativa deve tenere conto della diversificazione delle situazioni familiari e personali: persone sole, anziani, coppie senza figli, nuclei monogenitoriali, giovani e giovani coppie, famiglie con figli e nuclei che, pur disponendo di un alloggio, possono incontrare difficoltà nel sostenerne i costi o nel mantenerlo adeguato alle proprie condizioni di vita.

Questa evoluzione rende necessario superare una lettura della domanda abitativa basata esclusivamente sul numero di alloggi disponibili. La programmazione deve considerare anche la corrispondenza tra caratteristiche dell'offerta e caratteristiche della domanda, con particolare

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

attenzione alla dimensione degli alloggi, ai costi di accesso e mantenimento, all'accessibilità fisica, alla localizzazione e alla prossimità ai servizi.

Per l'Ambito Territoriale Sociale assumono quindi particolare rilevanza:

- il mantenimento e la qualificazione del patrimonio abitativo esistente, soprattutto nei Comuni più piccoli e nei territori montani;
- la disponibilità di alloggi di piccola e media dimensione, adeguati alla crescente presenza di nuclei composti da una o due persone;
- l'adattamento e la messa in sicurezza degli alloggi destinati a persone anziane o con ridotta autonomia;
- la possibilità di sostenere forme di abitare accompagnato, temporaneo o condiviso nei casi in cui la soluzione abitativa ordinaria non sia sufficiente;
- il rafforzamento degli strumenti di sostegno all'accesso e alla permanenza nel mercato della locazione privata;
- la valorizzazione del patrimonio pubblico e sociale disponibile, attraverso il recupero degli alloggi non utilizzati e la riduzione dei tempi di indisponibilità;
- l'integrazione tra politiche abitative, sociali e sociosanitarie, in particolare nei casi caratterizzati da fragilità multiple.

In questa prospettiva, il Piano Triennale assume la funzione di quadro generale nel quale integrare strumenti e interventi differenti: offerta SAP, servizi abitativi sociali, sostegno alla locazione, recupero del patrimonio esistente, soluzioni temporanee, housing sociale e accompagnamento all'abitare. Le specifiche progettualità dell'Ambito, tra cui VIVA Abitare, si collocano all'interno di questo quadro come strumenti attuativi e complementari, da utilizzare in relazione alle caratteristiche dei bisogni rilevati.

Nel complesso, l'analisi demografica non evidenzia un unico fabbisogno abitativo, ma una pluralità di domande, determinate dall'interazione tra invecchiamento, riduzione della dimensione familiare, differenze territoriali, condizioni economiche e caratteristiche del patrimonio disponibile. La programmazione del triennio 2026-2028 dovrà pertanto orientarsi verso un sistema abitativo maggiormente flessibile, articolando le risposte in base alle differenze territoriali e ai dati effettivamente disponibili.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

5. QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA

I Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e i Servizi Abitativi Sociali (SAS) costituiscono una componente fondamentale delle politiche territoriali di contrasto al disagio abitativo. La ricognizione dell'offerta abitativa consente di definire la consistenza del patrimonio destinato ai servizi abitativi, la sua articolazione territoriale e le condizioni di effettiva disponibilità degli alloggi, fornendo la base conoscitiva necessaria alla programmazione dell'offerta.

L'indagine ha coinvolto tutti i 20 Comuni dell'Ambito Territoriale Valle Imagna- Villa d'Almè e l'ALER di Bergamo, quali soggetti titolari o gestori di patrimonio abitativo. Alla data di redazione risultano pervenute 14 risposte (Enti proprietari Comuni e ALER).

L'individuazione degli immobili destinati a questo scopo, situati nell' Ambito Territoriale di riferimento, avviene attraverso una mappatura specifica. Tale indagine serve a quantificare e definire con precisione la disponibilità complessiva del patrimonio immobiliare utilizzabile nel triennio considerato.

In qualità di ente capofila, il Comune di Almenno San Bartolomeo - con l'avviso ufficiale del 17 settembre 2026 dal titolo "Avvio procedimento per la predisposizione del Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali" - ha fornito le indicazioni operative agli altri Comuni del territorio e all' ALER. Le direttive riguardavano le modalità di inserimento dei dati nel modulo di programmazione del portale regionale.

La finestra temporale per l'invio delle pratiche, inizialmente prevista dal 17 settembre al 5 ottobre 2026, è stata successivamente prorogata fino al 22 ottobre. Gli Enti Proprietari sono stati invitati a trasmettere al Comune capofila e tramite la Piattaforma regionale, la documentazione di ricognizione prevista dalle linee guida regionali:

- Report esplicativo dell'offerta abitativa prevista per il triennio 2026/2028
- Tabelle e linee guida approvate con D.G.R. n. 7317 del 14/11/2022 per la stesura del Piano Triennale

La tabella che segue mostra il quadro sinottico riepilogativo degli alloggi complessivamente rilevati sul territorio d'Ambito, distinto per tipologia d'uso (SAP, SAS, SAT), ente titolare (Comune o ALER) e relativo comune di localizzazione. I SAT costituiscono una forma specifica destinata a situazioni di grave emergenza abitativa, mentre SAP e SAS rappresentano le principali componenti strutturali del sistema regionale dei servizi abitativi.

Tabella 8 – Ricognizione complessiva delle unità abitative per Comune, tipologia di servizio ed ente proprietario

RICOGNIZIONE UNITA' COMPLESSIVE						
	UNITA' SAP		UNITA' SAS		UNITA' SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Almè	30	18	0	0	3	0
Almenno San Salvatore	4	0	0	0	0	0

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

RICOGNIZIONE UNITA' COMPLESSIVE						
	UNITA' SAP		UNITA' SAS		UNITA' SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Almenno San Bartolomeo	28	0	20	0	1	0
Barzana	10	0	0	0	0	0
Bedulita	0	0	0	0	0	0
Berbenno	2	0	0	0	0	0
Brumano	0	0	0	0	0	0
Capizzone	0	0	0	0	0	0
Corna Imagna	0	0	0	0	0	0
Costa Valle Imagna	0	0	0	0	0	0
Fuipiano Valle Imagna	9	0	0	0	0	0
Locatello	0	0	0	0	0	0
Paladina	0	0	6	0	0	0
Palazzago	0	3	0	0	0	0
Roncola	0	0	0	0	0	0
Rota d'Imagna	0	0	0	0	0	0
Sant'Omobono Terme	0	12	0	0	0	0
Strozza	0	0	0	0	0	0
Valbrembo	5	0	0	0	0	0
Villa d'Almè	17	4	0	0	0	0
Totale Ambito	**105**	**37**	**26**	**0**	**4**	**0**

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

La ricognizione restituisce un patrimonio abitativo distribuito in modo disomogeneo tra i Comuni e concentrato in un numero limitato di località. Le schede riportano unità SAP comunali e ALER, oltre a una presenza più circoscritta di SAS e SAT. La distribuzione conferma l'importanza di leggere l'offerta non soltanto in termini di consistenza complessiva, ma anche in relazione alla tipologia del servizio e alla localizzazione degli immobili. La presenza di alloggi censiti non coincide, tuttavia, con la disponibilità immediata per nuove assegnazioni: occorre considerare lo stato di utilizzo, le eventuali necessità manutentive e le previsioni comunicate per il triennio.

Il quadro patrimoniale, ricostruito a partire dall' Anagrafe regionale, consta di 172 unità immobiliari presenti sul territorio delle quali 135 sono di proprietà dei Comuni e 37 sono immobili posseduti da ALER BG, come viene dettagliato nella ricognizione.

Solo 10 dei 20 Comuni compresi nell'Ambito risultano proprietari di immobili residenziali; gli altri 10 comuni, sulla base dei dati inseriti nel registro regionale del patrimonio, non dispongono di alloggi da destinare ai servizi pubblici abitativi.

5.1 Dimensione degli alloggi

La ricognizione evidenzia una prevalenza di alloggi comunali di dimensione medio-piccola, idonei soprattutto a nuclei composti da una, due o tre persone, mentre gli alloggi di maggiore superficie risultano maggiormente presenti nel patrimonio ALER Bergamo. Tale configurazione appare coerente con la trasformazione demografica rilevata nel capitolo precedente, caratterizzata da una crescente rilevanza dei nuclei di piccole dimensioni e da una quota significativa di popolazione anziana. I dati disponibili mostrano una presenza significativa di unità nella fascia intermedia, tra 30 e 70 m², sia nel patrimonio comunale sia in quello ALER. Sono inoltre rilevate unità di dimensioni più contenute e alloggi oltre i 70 m². La dimensione degli alloggi è un elemento utile per valutare l'adeguatezza rispetto alla composizione dei nuclei assegnatari; non è però sufficiente, da sola, a stabilire l'idoneità dell'alloggio, che dipende anche da condizioni manutentive, accessibilità e bisogni del nucleo.

Tabella 9 – Distribuzione degli alloggi per dimensione e tipologia di servizio abitativo

ANALISI UNITA' PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Fino a 30mq	30-70 mq	Oltre 70mq	Fino a 30mq	30-70 mq	Oltre 70mq	Fino a 30mq	30-70 mq	Oltre 70mq
	Numero unità immobiliari								
Aler		18	19						
Almè		27	3					1	2
Almenno San Salvatore		3	1						
Almenno San Bartolomeo		24	4		20			1	

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

ANALISI UNITA' PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI									
	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Fino a 30mq	30-70 mq	Oltre 70mq	Fino a 30mq	30-70 mq	Oltre 70mq	Fino a 30mq	30-70 mq	Oltre 70mq
	Numero unità immobiliari								
Barzana	1	6	3						
Berbenno		2							
Fuipiano Valle Imagna		5	4						
Paladina					6				
Valbrembo		5							
Villa d'Almè		15	2						
Totale Ambito	**1**	**105**	**36**		**26**			**2**	**2**

5.2 Stato di utilizzo e disponibilità

Gli enti proprietari sono stati invitati a comunicare se i loro alloggi fossero assegnati, liberi o sfitti a causa di carenze manutentive. Le informazioni indicano la presenza di unità non immediatamente disponibili perché necessitano di interventi. È quindi opportuno distinguere tra stock censito, alloggi occupati, disponibilità libera e patrimonio recuperabile attraverso manutenzione.

Il recupero degli alloggi sfitti per ragioni manutentive può rappresentare una leva di ampliamento dell'offerta senza necessariamente acquisire nuovo patrimonio. La priorità e la fattibilità degli interventi dovranno però essere definite sulla base di una ricognizione aggiornata di costi, tempi, condizioni tecniche e sostenibilità dell'assegnazione.

Tabella 10 – Distribuzione degli alloggi per stato di utilizzo e tipologia di servizio abitativo

ANALISI UNITA' PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Asse-gnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Asse-gnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Asse-gnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità Immobiliari								
Aler	36		1						

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

ANALISI UNITA' PER STATO DI UTILIZZO									
	UNITA' SAP			UNITA' SAS			UNITA' SAT		
	Asse-gnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Asse-gnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Asse-gnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità Immobiliari								
Almè	29		1				3		
Almenno San Salvatore	3	1							
A!menno San Bartolomeo	22	3	3	20				1	
Barzana	9		1						
Berbenno	2								
Fuipiano valle Imagna			9						
Paladina				6					
Valbrembo	4		1						
Villa d'Almè	16		1						
Totale Ambito	**121**	**4**	**17**	**26**			**3**	**1**	

Rispetto al triennio precedente, la disciplina delle unità abitative nello stato di fatto è stata aggiornata. Prima di riportare i limiti di spesa e periodi di scomputo come regole applicabili a tutti i casi, gli enti dovranno fare riferimento al testo vigente dell'art. 10 del r.r 4/2017 e gli atti attuativi applicabili.

L'articolo 10 del Regolamento Regionale n.4 del 2017, come modificato dal r.r. 2/2025, consente per le assegnazioni nello stato di fatto interventi manutentivi a carico dell'assegnatario fino a 15.000 euro, da scomputare dal canone di locazione in 48 mensilità. L'assegnazione richiede la valutazione della sostenibilità economica degli interventi per il nucleo assegnatario e il rispetto delle condizioni previste dalla disciplina vigente.

È da sottolineare che l'Articolo 10 disciplina la pubblicazione sulla piattaforma informatica di Regione Lombardia circa gli alloggi c.d. "dello stato di fatto", permettendo ai Comuni e ALER di destinare specifici avvisi pubblici anche agli immobili sfitto-manutentivi, velocizzando il recupero del patrimonio abitativo pubblico non ancora ristrutturato.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

5.3 Analisi degli assegnatari SAP

La ricognizione degli assegnatari del precedente ciclo evidenziava 108 nuclei familiari complessivamente insediati negli alloggi SAP. Tale valore costituisce un dato storico e non deve essere confuso con la ricognizione più recente, basata sulle schede pervenute per il presente piano. La distribuzione per dimensione del nucleo era la seguente:

Tabella 11 – Dimensione dei nuclei familiari assegnatari SAP del Triennio 2023-2025

Dimensione del nucleo	Nuclei
1 componente	36
2 componenti	33
3 componenti	18
4 componenti	13
5 componenti	4
oltre 5 componenti	4
Totale	**108**

Fonte: ricognizione del precedente ciclo di programmazione del triennio 2023-2025

Nella nuova analisi demografica rispetto gli assegnatari SAP vi sono variazioni considerevoli. Si pensi ad esempio al comune di Almenno San Bartolomeo: il totale delle famiglie è notevolmente accresciuto. Ciò è visibile anche rispetto le famiglie che vivono in alloggi ALER.

Un indicatore utile nella valutazione della questione abitativa riguarda sicuramente l'ampiezza delle famiglie: in linea con la situazione provinciale e nazionale, l'ampiezza media è diminuita a favore di una diffusa prevalenza di famiglie mononucleari e di famiglie composte da due componenti.

La tabella evidenzia tale presenza rilevante di nuclei monocomponente e di nuclei composti da due persone, accanto però a famiglie di dimensioni maggiori. Questa articolazione suggerisce che la programmazione debba mantenere un'offerta diversificata, con particolare attenzione agli alloggi adatti a persone sole e anziane, senza trascurare i nuclei con figli e le famiglie numerose. La sola numerosità del nucleo non consente comunque di valutare integralmente il bisogno: è opportuno considerare anche età, disabilità, presenza di minori, reddito e adeguatezza dell'alloggio.

Tabella 12 – Composizione dei nuclei familiari assegnatari SAP

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mono nucleari	**Famiglie DUE componenti**	**Famiglie TRE componenti**	**Famiglie QUATTRO componenti**	**Famiglie CINQUE componenti**	**Famiglie OLTRE 5 componenti**	**TOTALE Famiglie**
	Numero nuclei familiari						
Aler	7	9	3	5	7	5	36
Almè	12	7	8	2	2	1	32

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mono nucleari	**Famiglie DUE componenti**	**Famiglie TRE componenti**	**Famiglie QUATTRO componenti**	**Famiglie CINQUE componenti**	**Famiglie OLTRE 5 componenti**	**TOTALE Famiglie**
	Numero nuclei familiari						
Aler	7	9	3	5	7	5	36
Almenno San Salvatore	2			1			3
Almenno San Bartolomeo	21	9	8	0	2	1	41
Barzana	5	1	1	2			9
Berbenno	1	1					
Valbrembo	1	2			1		4
Villa d'Almè	6	4	4	1		1	16
Totale Ambito	**55**	**31**	**24**	**11**	**12**	8	**141**

La scheda a seguire (Tabella 13) riporta il dato relativo a nuclei con componenti non UE, minori, persone con più di 65 anni e persone con disabilità. La compresenza di condizioni differenti conferma che il bisogno abitativo non può essere letto esclusivamente in termini di reddito o disponibilità di alloggi: occorre valutare anche la vulnerabilità sociale e le necessità di accessibilità, prossimità ai servizi e sostegno all'autonomia.

Questo approccio multicriterio evidenzia come l'esclusione o il disagio abitativo non siano fenomeni bidimensionali legati esclusivamente alla capacità economica. Al contrario, la forte intersecazione tra fragilità anagrafiche (minori e anziani), vulnerabilità sociali (background migratorio) e limitazioni dell'autonomia (disabilità) delinea un quadro di fragilità multidimensionale. Ne consegue che la pianificazione dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP) deve superare la logica del mero "posto letto", configurandosi come un intervento integrato di welfare in grado di offrire risposte personalizzate e reti di supporto sul territorio.

Il peso maggiore dei Servizi Abitativi Pubblici si concentra nei patrimoni gestiti da Aler (36 nuclei) e nel Comune di Almenno San Bartolomeo (41 nuclei). Insieme queste due realtà coprono oltre la metà dei 141 nuclei totali dell'Ambito. Tuttavia, esprimono bisogni diametralmente opposti: ALER mostra una forte incidenza di nuclei non UE e con minori, mentre Almenno San Bartolomeo si caratterizza per una straordinaria concentrazione di anziani, delineando una forte domanda legata all'invecchiamento della popolazione residente.

I comuni di Almè e Villa d'Almè rappresentano altri due poli cruciali. Almè manifesta un forte carico assistenziale legato alla terza età e alla disabilità. Villa d'Almè, pur avendo una numerosità totale inferiore, presenta una densità di fragilità elevata: su 16 nuclei totali, 7 vedono la presenza di

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

componenti non UE,7 la presenza di minori e 6 la presenza di anziani, confermando una spiccata vulnerabilità combinata.

All'estremo opposto, realtà come Almenno San Salvatore, Barzana, Berbenno e Valbrembo presentano numeri estremamente contenuti (sotto i 10 complessivi), fino ad arrivare all'azzeramento della domanda assegnataria registrato a Palazzago e Sant'Omobono Terme.

Gli indicatori rappresentano il numero di nuclei nei quali è presente almeno un componente con la caratteristica indicata; le categorie possono sovrapporsi e pertanto non devono essere sommate tra loro per ottenere il numero complessivo di famiglie.

Tabella 13 – Caratteristiche demografiche dei nuclei assegnatari SAP

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP									
	Totale nuclei	**Nuclei con componenti NON EU**		**Nuclei con componenti di minore età**		**Nuclei con componenti di oltre 65 anni**		**Nuclei con componenti con disabilita**	
	Numero nuclei familiari con presenza di a/meno un componente con le caratteristiche indicate								
Aler	36	13		12		11		N.D.	
Almè	29	3		8		11		9	
Almenno San Salvatore	3	0		1					
Almenno San Bartolomeo	41	12		4		20		2	
Barzana	9	1		3		4		1	
Berbenno	2	1							
Palazzago	0								
Sant'Omobono Terme	0	0		0		0		N.D.	
Valbrembo	4	1		2		2			
Villa d'Almè	16	7		7		6		4	
Totale Ambito	**140**	**38**		**37**		**54**		**16**	

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

Tutti i nuclei di assegnatari di SAP vengono registrati con regolare contratto presso gli Enti proprietari o l'ALER di Bergamo.

Le schede pervenute riportano 36 nuclei ALER con regolare contratto d'affitto, mentre ad Almenno San Bartolomeo si registrano 2 nuclei, a fronte dei 41, che occupano abusivamente l'alloggio senza pagare l'affitto. Negli altri comuni dell'Ambito risulta che i nuclei siano regolarizzati da contratti di affitto.

Tabella 14 – Situazione contrattuale dei nuclei assegnatari SAP

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE			
	Nuclei in regola con il contratto	**Nuclei occupanti abusivi**	**Totale nuclei**
	Numero nuclei famigliari		
Aler	36		36
Almè	29		29
Almenno San Salvatore	3		3
Almenno San Bartolomeo	39	2	41
Barzana	9		9
Berbenno	2		2
Palazzago	0		0
Sant'Omobono Terme	0		0
Valbrembo	4		4
Villa d'Almè	16		16
Totale Ambito	**138**		

Viene, inoltre, fatta un'analisi della situazione reddituale dei nuclei assegnatari di SAP che vengono distinti per area di appartenenza. La tabella seguente (Tabella 15) distingue i nuclei segnalati nelle diverse aree previste dalla classificazione utilizzata per la ricognizione.

La distribuzione per area reddituale segnala una presenza consistente di nuclei collocati nell'area Protezione, in particolare nei dati disponibili per ALER, Almè, Almenno San Bartolomeo e Villa d'Almè. Il dato è coerente con la funzione dei servizi abitativi pubblici nel sostenere nuclei con limitata capacità economica. Le difficoltà economiche pesano notevolmente su diverse fasce della popolazione, tra cui famiglie monoparentali, anziani e nuclei numerosi di origine straniera, rendendo sempre più complesso un miglioramento del loro reddito. Va evidenziato come la

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

maggioranza degli assegnatari SAP appartenga alla fascia ERP di “Protezione” registrando un valore ISEE per lo più inferiore ai 10.000 euro.

Accanto all’elevata concentrazione nell’area di Protezione, si registra un tasso di Permanenza elevato all’interno degli alloggi. Questa scarsa mobilità e il ridotto turnover sono determinati dalla natura cronica delle fragilità economiche rilevate: l’assenza di dinamismo salariale impedisce ai nuclei il passaggio verso le aree di “Accesso” o “Permanenza” (previste per redditi superiori) e, a maggiore ragione, ne preclude l’uscita verso il mercato della locazione privata.

Il sistema si trova così a gestire una platea di beneficiari a lungo termine, riducendo la disponibilità di alloggi per le nuove domande in graduatoria. Questa elevata concentrazione trova un preciso riscontro tecnico nei parametri economici fissati dalla normativa di Regione Lombardia (Legge Regionale n.16/2016 e Regolamento n.4/2017). L’area di Protezione, infatti, identifica per legge le situazioni di grave fragilità e raggruppa tutti i nuclei con un ISEE-ERP non superiore a 9.000 euro. All’interno di questa platea si registra inoltre una sotto9-area critica di nuclei definibili indigenti, aventi un indicatore inferiore ai 3.000 euro, per i quali la normativa impone ai Comuni dell’Ambito una riserva obbligatoria minima del 20% degli alloggi resi disponibili in ogni avviso pubblico.

Tabella 15 – Situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP					
Area	**Protezione**	**Accesso**	**Permanenza**	**Decadenza**	**Totale**
	Numero nuclei famigliari				
Aler	17	9	8	2	36
Almè	19	4	5	1	29
Almenno San Salvatore	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
Almenno San Bartolomeo	12	7	20	2	41
Barzana		9			9
Berbenno			2		2
Valbrembo			4		4
Villa d'Almè	14	2	0		16
Totale Ambito	**62**	**31**	**39**	5	**137**

5.4 Unità abitative assegnabili nel triennio 2026/2028

Le disponibilità comunicate per il triennio risultano limitate rispetto al patrimonio censito e sono differenziate tra enti e tipologie di servizio. La tabella va letta come previsione dichiarata dagli enti rispondenti, non come disponibilità certa e immediata: le assegnazioni effettive dipenderanno dalla conferma annuale, dalle procedure previste e dalle condizioni degli alloggi.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

In materia di programmazione e gestione dei Servizi Abitativi Transitori (SAT), l'assegnazione si prevede che sia limitata ad una sola unità. In conformità con la disciplina della Legge regionale 8 luglio 2016, n.16 e secondo i criteri applicativi definiti dalla D.G.R. n.3151 del 18 maggio 2020, tali alloggi -o loro porzioni- sono assegnati dall'Ente proprietario per un periodo temporaneo non superiore a 12 mesi, rinnovabile per una sola volta. Il provvedimento è finalizzato a contenere l'emergenza abitativa di nuclei familiari in condizione di grave disagio economico, ferma restando la necessaria verifica dei requisiti di accesso previsti dall' Allegato 1 della D.G.R. n.2527 del 26 novembre 2019 e successive modifiche e integrazioni.

Tabella 16 – Unità abitative complessivamente assegnabili nel triennio 2026–2028

UNITA' COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITA' SAP		UNITA' SAS		UNITA' SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
	Numero unità immobiliari					
Almè	0	0	0	0	0	N.D.
Almenno San Salvatore	3	0	0	0	0	N.D.
Almenno San Bartolomeo	0	0	0	0	1	N.D.
Barzana	0	0	0	0	0	N.D.
Berbenno	0	0	0	0	0	N.D.
Paladina	0	0	0	0	0	N.D.
Palazzago	0	0	0	0	0	N.D.
Sant'Omobono Terme	0	1	0	0	0	N.D.
Valbrembo	0	0	0	0	0	N.D.
Villa d'Almè	0	0	0	0	0	N.D.
Totale Ambito	**3**	**1**	**0**	**0**	1	N.D.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

6. STRATEGIE DI INTERVENTO E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA ABITATIVO

Il Piano Triennale definisce un quadro unitario di strategie rivolte all'intero sistema abitativo dell'Ambito. Le azioni sono orientate a qualificare l'offerta SAP e SAS, recuperare e valorizzare il patrimonio non utilizzato, prevenire la perdita dell'abitazione, sostenere l'accesso al mercato privato e sviluppare risposte integrate per le situazioni di maggiore vulnerabilità.

La programmazione assume un approccio preventivo e integrato, volto a superare una gestione esclusivamente emergenziale della domanda abitativa e a costruire un sistema capace di rispondere alla diversificazione dei bisogni rilevati nel territorio. Le strategie dovranno inoltre tenere conto delle differenze tra i Comuni dell'Ambito, delle caratteristiche demografiche e territoriali e della diversa disponibilità di servizi e patrimonio abitativo.

6.1 Prevenzione della fragilità abitativa e sostegno all'abitare

La programmazione dovrà rafforzare la capacità di intercettare precocemente le situazioni di rischio, distinguendo l'emergenza abitativa dalle condizioni di fragilità che possono essere affrontate prima della perdita dell'alloggio.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai nuclei con minori, alle persone anziane sole, alle persone con disabilità, agli adulti soli e ai nuclei con redditi insufficienti o instabili.

Gli interventi dovranno favorire l'orientamento ai servizi, l'accompagnamento sociale e l'accesso agli strumenti di sostegno disponibili, con l'obiettivo di prevenire l'aggravamento delle situazioni di vulnerabilità e favorire la permanenza nell'abitazione quando possibile.

6.2 Qualificazione e pieno utilizzo del patrimonio SAP

La programmazione non deve concentrarsi esclusivamente sull'incremento dello stock abitativo, ma anche sulla capacità di rendere pienamente utilizzabile il patrimonio esistente.

Il patrimonio SAP dovrà essere costantemente monitorato distinguendo le unità assegnate, quelle libere e immediatamente assegnabili, quelle non assegnabili per esigenze manutentive, quelle interessate da interventi di recupero o riqualificazione e le disponibilità previste nel periodo di Piano.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione dei tempi di indisponibilità degli alloggi e alla verifica delle condizioni che ne impediscono l'utilizzo, in modo da aumentare progressivamente la capacità effettiva di risposta dell'offerta abitativa pubblica.

6.3 Recupero e valorizzazione del patrimonio abitativo

Gli alloggi non utilizzabili per carenze manutentive costituiscono una possibile riserva di offerta e dovranno essere considerati nella programmazione degli interventi di recupero.

La programmazione dovrà individuare, in relazione alle risorse disponibili, le priorità di intervento, i costi, i tempi prevedibili di recupero e le condizioni di accessibilità e adeguatezza degli alloggi.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

Potranno inoltre essere valutate opportunità di rigenerazione, riuso e valorizzazione di immobili pubblici o privati sottoutilizzati, anche attraverso forme di collaborazione tra enti pubblici, soggetti del Terzo Settore e altri soggetti interessati.

In particolare, nei Comuni caratterizzati da ridotte dimensioni demografiche e da fenomeni di spopolamento, il recupero del patrimonio esistente può contribuire sia a contrastare il sottoutilizzo degli immobili sia a sostenere la permanenza della popolazione nel territorio.

6.4 Accesso al mercato privato e locazione sostenibile

Per la fascia di popolazione che non accede ai SAP ma non è in grado di sostenere pienamente i canoni del mercato privato, il Piano promuove strumenti di mediazione, garanzia e accompagnamento, compatibilmente con le misure regionali e con le risorse disponibili.

Il rapporto con i proprietari privati dovrà essere rafforzato al fine di favorire la messa a disposizione di alloggi a condizioni sostenibili e, ove possibile, prevenire situazioni di morosità e perdita dell'abitazione.

Le azioni potranno comprendere forme di orientamento e accompagnamento alla locazione, strumenti di garanzia e mediazione tra domanda e offerta, nonché il raccordo con le misure di sostegno all'affitto attivate a livello regionale o locale.

6.5 Housing sociale, co-housing e soluzioni abitative complementari

L'offerta abitativa dell'Ambito potrà essere integrata attraverso servizi abitativi sociali, housing sociale e temporaneo, co-housing e altre soluzioni abitative complementari al SAP.

Tali strumenti possono rispondere alla fascia intermedia della domanda abitativa e alle situazioni transitorie o di particolare vulnerabilità, offrendo soluzioni differenziate in relazione alle caratteristiche dei nuclei e ai percorsi di autonomia.

Le esperienze già presenti nell'Ambito potranno essere valorizzate e sviluppate attraverso specifiche progettualità, in coerenza con le esigenze territoriali e con le risorse disponibili.

6.6 Integrazione con le politiche sociali e sociosanitarie

La risposta abitativa dovrà essere collegata, quando necessario, ai percorsi di presa in carico sociale e sociosanitaria, evitando che l'assegnazione o l'inserimento in un alloggio rimangano interventi isolati.

L'integrazione tra politiche abitative, sociali e sociosanitarie dovrà favorire percorsi di stabilità, autonomia e inclusione, con particolare attenzione alle persone e ai nuclei che presentano condizioni di vulnerabilità multidimensionale.

6.7 Governance, rete territoriale e capacità progettuale

Il sistema abitativo richiede un coordinamento stabile tra i Comuni dell'Ambito, l'Azienda Speciale Consortile, ALER, gli enti proprietari e gestori, il Terzo Settore, i servizi sociali e sociosanitari e i soggetti del mercato privato. Il coordinamento dovrà favorire l'aggiornamento periodico dei dati, la lettura integrata dei bisogni, la prevenzione delle situazioni di morosità e la progettazione di

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

risposte complementari. In particolare, il Progetto Viva Abitare, che sarà operativo da gennaio 2027, prevede tra le altre cose proprio l'attivazione di un tavolo di governance territoriale.

Il Piano promuove una governance condivisa, orientata alla condivisione delle informazioni, alla lettura integrata dei bisogni e alla progettazione coordinata degli interventi.

Particolare rilevanza assume inoltre la capacità di intercettare e utilizzare risorse regionali, nazionali ed europee, anche attraverso partenariati e progettualità territoriali coerenti con le strategie del Piano.

6.8 Programmazione dell'offerta e raccordo con il Piano annuale

Le previsioni relative all'offerta e alle assegnazioni dovranno essere formulate sulla base delle disponibilità effettive e aggiornate annualmente, in coerenza con la normativa regionale vigente.

Il Piano annuale costituisce lo strumento attraverso il quale verificare l'evoluzione dell'offerta abitativa, le nuove disponibilità, gli interventi di recupero, le assegnazioni e l'andamento della domanda.

Il monitoraggio annuale dovrà consentire di verificare la coerenza tra le strategie definite nel Piano Triennale e l'effettiva evoluzione del patrimonio e del fabbisogno abitativo, favorendo eventuali adeguamenti della programmazione.

6.9 Servizi Abitativi Transitori (SAT)

I Servizi Abitativi Transitori (SAT) sono unità abitative destinate per un periodo determinato a contenere il disagio di nuclei in condizioni di emergenza abitativa, nei casi previsti dalla normativa regionale. Il riferimento è l'art. 23, comma 13, della l.r. 16/2016 e la D.G.R. XI/6101 del 14 marzo 2022, che disciplina le condizioni e le modalità di accesso e permanenza.

Il riferimento è costituito dall'art. 23, comma 13, della l.r. 16/2016 e dalla D.G.R. n. 6101 del 14 marzo 2022, che disciplina condizioni e modalità di accesso e permanenza.

La ricognizione per il triennio 2026-2028 riporta una sola unità SAT e la stessa dovrà essere inserita in una filiera di risposta all'emergenza abitativa, con valutazione della situazione, presa in carico sociale quando necessaria e definizione di un percorso, verso una soluzione stabile o comunque adeguata. Il servizio transitorio non sostituisce le misure di prevenzione della morosità né l'offerta SAP e SAS. La disciplina regionale consente di destinare ai SAT una quota massima del 10% delle unità abitative disponibili, nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa vigente.

6.10 VIVA Abitare: progettualità territoriale complementare

Nel sistema territoriale dell'Ambito, VIVA Abitare costituisce una specifica componente progettuale attraverso cui l'Azienda Speciale Consortile Valle Imagna - Villa d'Almè contribuisce all'attuazione delle politiche dell'abitare.

Il progetto si colloca in modo complementare rispetto alla programmazione generale del Piano Triennale e alle azioni del Piano di Zona, senza sostituirsi agli strumenti di programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

L’area Abitare di VIVA comprende interventi e servizi rivolti a persone e famiglie che sperimentano difficoltà legate alla casa, con l’obiettivo di prevenire situazioni di emergenza abitativa, sostenere il mantenimento dell’alloggio e accompagnare percorsi di autonomia e inclusione.

Tra le risposte territoriali attualmente ricondotte a quest’area rientrano il supporto al Bando SAP, l’Housing Abitare Insieme a Costa Valle Imagna e l’esperienza di housing sociale “La Casa di Maria” a Roncola. Nel territorio è inoltre presente un’esperienza di Housing sociale a Villa d’Almè.

Il collegamento tra VIVA Abitare e le strategie del presente Piano dovrà svilupparsi in particolare lungo quattro direttrici:

- prevenzione della perdita dell’abitazione;
- accompagnamento sociale e orientamento ai servizi;
- sviluppo di soluzioni abitative temporanee o sociali complementari al SAP;
- raccordo tra Comuni, Azienda, enti proprietari, Terzo Settore e soggetti del mercato privato.

Le esperienze di housing sociale e co-housing già attive o in sviluppo nell’Ambito potranno contribuire a dare concreta attuazione alle strategie di diversificazione dell’offerta e di sostegno alle persone in condizione di vulnerabilità.

In particolare, l’esperienza di Roncola, realizzata con fondi PNRR e destinata a persone anziane fragili ma capaci di vivere in autonomia, rappresenta una risposta complementare alla tradizionale offerta SAP.

VIVA Abitare deve pertanto essere considerato uno degli strumenti attraverso cui l’Ambito rende operative le strategie definite dal Piano, mantenendo distinta la funzione di programmazione generale del Piano Triennale da quella di attuazione e gestione dei singoli servizi e progetti.

6.11 Priorità strategiche per il triennio 2026-2028

Le strategie individuate sono tra loro complementari e dovranno essere sviluppate in modo coordinato, tenendo conto delle caratteristiche dei diversi Comuni dell’Ambito e dell’evoluzione della domanda abitativa nel periodo 2026-2028.

Tabella 17 – Priorità strategiche per il triennio 2026–2028

Ambito di intervento	Obiettivo strategico	Principali linee di intervento
Prevenzione della fragilità abitativa	Prevenire la perdita dell’abitazione e intercettare precocemente le situazioni di vulnerabilità	Orientamento e accompagnamento; presa in carico integrata; sostegno nei percorsi di mantenimento dell’abitazione; raccordo con i servizi sociali e territoriali
Patrimonio SAP	Incrementare l’effettiva capacità di risposta del patrimonio pubblico	Monitoraggio della consistenza e disponibilità degli alloggi; riduzione dei tempi di recupero; programmazione delle manutenzioni; pieno utilizzo del patrimonio disponibile
Recupero e valorizzazione del patrimonio abitativo	Favorire il riuso degli alloggi esistenti e contrastare il sottoutilizzo del patrimonio	Recupero degli alloggi non utilizzabili; interventi di adeguamento e accessibilità; valorizzazione del patrimonio pubblico e sociale; eventuale attivazione di partenariati

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

Accesso al mercato privato	Rendere maggiormente accessibile la locazione a canone sostenibile	Mediazione tra domanda e offerta; supporto alla locazione; strumenti di garanzia; accompagnamento dei nuclei in condizioni di fragilità economica
Housing sociale e soluzioni complementari	Diversificare l'offerta abitativa in relazione ai differenti bisogni	Housing sociale; co-housing; soluzioni temporanee; abitazioni a canone sostenibile; progettualità rivolte a specifiche categorie di bisogno
Integrazione sociale e sociosanitaria	Collegare la risposta abitativa ai percorsi di inclusione e autonomia	Raccordo tra servizi abitativi, sociali e sociosanitari; progetti individualizzati; sostegno alle persone anziane, alle persone con disabilità e ai nuclei fragili
Governance territoriale	Rafforzare il coordinamento tra i soggetti che concorrono alle politiche abitative	Coordinamento tra Comuni dell'Ambito, Azienda Speciale Consortile, ALER, enti gestori, Terzo Settore e soggetti del mercato privato; condivisione delle informazioni e progettazione integrata
Programmazione e monitoraggio	Assicurare un aggiornamento costante della programmazione abitativa	Aggiornamento annuale del quadro dell'offerta; monitoraggio della domanda; verifica delle disponibilità; raccordo con il Piano annuale dell'offerta abitativa
Servizi Abitativi Transitori (SAT)	Disporre di strumenti temporanei per le situazioni di emergenza abitativa	Individuazione e attivazione di unità disponibili; accompagnamento verso soluzioni abitative stabili; raccordo con i servizi sociali e con le altre misure abitative
VIVA Abitare	Attuare sul territorio interventi complementari alle politiche abitative dell'Ambito	Prevenzione della perdita dell'abitazione; orientamento e accompagnamento; soluzioni temporanee e sociali; rafforzamento della rete territoriale e collaborazione con il Terzo Settore
Monitoraggio e aggiornamento	Verificare annualmente l'attuazione del Piano e la completezza dei dati	Aggiornamento della ricognizione; unità recuperate e assegnate; domande e assegnazioni SAP; misure di sostegno attivate; disponibilità e utilizzo di SAP/SAT e housing sociale; comuni che hanno trasmesso i dati

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

7. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

Le politiche abitative dell'Ambito Territoriale Sociale Valle Imagna Villa d'Almè devono essere integrate con gli strumenti di sostegno economico, sociale e abitativo rivolti alle persone e ai nuclei familiari che incontrano difficoltà nell'accesso o nel mantenimento dell'abitazione.

L'analisi demografica e socio-territoriale evidenzia una domanda abitativa articolata, determinata non soltanto dalla necessità di accedere ai Servizi Abitativi Pubblici, ma anche dalla difficoltà di sostenere i costi della locazione privata, dal rischio di perdita dell'abitazione, dalla presenza di persone sole e nuclei fragili, dall'invecchiamento della popolazione e dalla necessità di sviluppare soluzioni abitative differenziate.

In questo quadro, il sostegno all'abitare deve essere inteso come un insieme coordinato di misure economiche, servizi di orientamento e accompagnamento, interventi di prevenzione della perdita dell'alloggio, strumenti di accesso al mercato privato e sviluppo di soluzioni abitative sociali e temporanee.

Il sistema di interventi deve inoltre raccordarsi con la programmazione sociale dell'Ambito e, in particolare, con il Piano di Zona 2025-2027, che individua nell'area delle politiche abitative l'obiettivo di "Programmare l'abitare" attraverso una risposta articolata alla domanda abitativa, il sostegno alla partecipazione ai bandi SAP, gli interventi a sostegno delle spese per l'alloggio, le esperienze di housing first e cohousing e la costruzione di una rete stabile tra soggetti pubblici, privati e del privato sociale.

7.1 Sostegno all'accesso ai servizi abitativi pubblici e sociali

L'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici costituisce una delle principali risposte alle situazioni di maggiore fragilità economica e abitativa.

Nel triennio 2026-2028 l'Ambito dovrà garantire informazione, orientamento e accompagnamento alla presentazione delle domande SAP. Ai sensi della l.r. 16/2016, come modificata dalla l.r. 7/2025, gli avvisi sono emanati almeno una volta all'anno, preferibilmente nel primo semestre, fatti salvi gli aggiornamenti e le condizioni stabilite dalla disciplina vigente. Tale funzione assume particolare rilievo nei confronti delle persone che, pur possedendo i requisiti per l'accesso ai servizi abitativi, incontrano difficoltà nella compilazione della domanda o nella comprensione delle procedure amministrative.

Il Piano di Zona 2025-2027 individua espressamente il supporto al Bando per l'assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici tra le azioni programmate dell'Obiettivo 5 "Programmare l'abitare" e prevede attività di consulenza e accompagnamento attraverso gli Sportelli Password. L'attività di accompagnamento dovrà essere raccordata con i Comuni, l'Azienda Speciale Consortile e i soggetti proprietari e gestori del patrimonio abitativo, assicurando continuità tra informazione, presentazione della domanda e successivo accesso ai servizi.

7.2 Esigenze territoriali dell'Ambito Valle Imagna e Villa d'Almè

Il fabbisogno abitativo dell'Ambito presenta caratteristiche differenziate in relazione alla struttura demografica, alla posizione territoriale dei Comuni, alla disponibilità di servizi e alla diversa capacità delle famiglie di sostenere i costi dell'abitazione.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

Il Piano di Zona evidenzia, in particolare, il rapporto tra politiche abitative, spopolamento e caratteristiche delle aree interne: 15 Comuni dell'Ambito appartengono ad un'area interna e, soprattutto nei territori vallari, il calo demografico si accompagna alla presenza di abitazioni inutilizzate e alla riduzione della domanda residenziale ordinaria. Parallelamente, si registra una crescente difficoltà di alcune fasce della popolazione nel sostenere i costi dell'abitazione.

La domanda abitativa non coincide pertanto con la sola richiesta di alloggi SAP. Accanto ai nuclei che necessitano di una risposta pubblica stabile, sono presenti persone e famiglie che, pur non rientrando nei requisiti dei servizi abitativi pubblici, non sono in grado di sostenere pienamente i costi del mercato privato.

Rientrano in questa area, a titolo esemplificativo, nuclei monoreddito, persone sole, famiglie con figli, giovani e giovani coppie, persone anziane, nuclei interessati da separazioni o cambiamenti della composizione familiare e persone che attraversano temporanee condizioni di difficoltà economica.

Per tale ragione, la programmazione dovrà prevedere una pluralità di strumenti, evitando di concentrare la risposta esclusivamente sull'incremento dell'offerta SAP.

7.3 Sostegno alla locazione nel mercato privato e contributi per il pagamento del canone

Una componente rilevante delle politiche di mantenimento dell'abitazione riguarda le famiglie che dispongono di un regolare contratto di locazione nel mercato privato, ma incontrano difficoltà nel sostenimento del canone.

Per il 2026 la D.G.R. XII/5855 del 16 marzo 2026 ha dato continuità alla misura regionale di sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato libero, stanziando 2,5 milioni di euro complessivi a livello regionale. La misura mira a prevenire gli sfratti per morosità incolpevole e si attua attraverso le iniziative degli Ambiti, secondo i requisiti e le modalità definite nei relativi atti. L'importo regionale non coincide con la quota assegnata all'Ambito Territoriale Sociale, che deve essere verificata negli atti di riparto e nella programmazione locale. La D.G.R. prevede la programmazione delle risorse entro i termini indicati nel provvedimento e il loro utilizzo entro il 31 dicembre 2026; prima dell'approvazione definitiva del Piano va verificato lo stato delle risorse assegnate all'Ambito.

Tale strumento rappresenta una componente importante delle politiche di prevenzione della perdita dell'abitazione, in quanto interviene su situazioni nelle quali la difficoltà economica può tradursi in morosità e successivamente in procedure di rilascio dell'alloggio.

Nel triennio 2026-2028 l'Ambito dovrà pertanto:

- garantire adeguata informazione sulle misure disponibili;
- favorire l'intercettazione tempestiva dei nuclei in difficoltà;
- raccordare i contributi economici con i servizi sociali territoriali;
- monitorare l'utilizzo delle risorse disponibili;
- favorire, ove possibile, l'integrazione tra sostegno economico e interventi di accompagnamento;
- evitare sovrapposizioni tra le diverse misure disponibili.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

La misura regionale dovrà essere considerata uno degli strumenti del sistema territoriale di sostegno alla locazione e non come risposta esclusiva alla difficoltà abitativa.

7.4 Prevenzione della morosità e del rischio di perdita dell'abitazione

Il mantenimento dell'abitazione richiede interventi tempestivi prima che la difficoltà economica determini una situazione di morosità consolidata o l'avvio di una procedura di sfratto.

L'azione dell'Ambito dovrà pertanto promuovere un approccio preventivo, attraverso l'intercettazione precoce delle situazioni di difficoltà, il raccordo tra servizi sociali e soggetti proprietari e, ove possibile, la ricerca di soluzioni condivise con i nuclei interessati.

Gli interventi potranno comprendere:

- orientamento e accompagnamento delle famiglie;
- valutazione della situazione economica e abitativa;
- attivazione delle misure economiche disponibili;
- mediazione tra conduttore e proprietario;
- rinegoziazione delle condizioni contrattuali, ove praticabile;
- orientamento verso forme di locazione sostenibile;
- raccordo con gli interventi sociali e di contrasto alla povertà;
- accompagnamento nei casi in cui la perdita dell'abitazione non possa essere evitata e sia necessario individuare una soluzione temporanea o alternativa.

Il Piano di Zona individua, infatti, l'aumento delle situazioni di sfratto e delle difficoltà delle famiglie nel sostenere le spese per l'alloggio come un bisogno consolidato e prevede, nell'ambito delle politiche abitative, sia interventi preventivi sia riparativi.

L'obiettivo deve essere quello di intervenire il più precocemente possibile, evitando che una difficoltà economica temporanea si trasformi in una situazione di esclusione abitativa.

7.5 Contributo regionale di solidarietà per gli assegnatari SAP

Per i nuclei già assegnatari di un alloggio SAP che si trovano in condizioni di difficoltà economica opera il Contributo regionale di solidarietà, disciplinato dalla normativa regionale e attivato attraverso gli enti proprietari secondo le modalità previste dagli avvisi pubblici.

Per il 2026 la D.G.R. XII/6259 dell'8 giugno 2026 prevede 22 milioni di euro di nuove risorse regionali, di cui 14.498.477,87 euro alle ALER e 7.501.522,13 euro ai Comuni. Considerando anche 2.164.129,78 euro di residui ancora nella disponibilità dei Comuni, il quadro complessivo delle risorse considerate dal riparto è pari a 24.164.129,78 euro. Gli importi sono riferiti al livello regionale e non rappresentano la quota direttamente disponibile per l'Ambito Territoriale Sociale.

La misura deve essere considerata parte integrante delle politiche di mantenimento dell'abitazione, in quanto rivolta a sostenere nuclei che già dispongono di un alloggio pubblico ma presentano condizioni di difficoltà economica.

L'Ambito dovrà favorire il raccordo tra tale strumento, la gestione degli alloggi SAP e i servizi sociali comunali, con particolare attenzione alle situazioni nelle quali la difficoltà economica si accompagna ad altre condizioni di fragilità.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

La misura dovrà inoltre essere distinta dagli interventi di sostegno alla locazione privata: il Contributo regionale di solidarietà riguarda infatti gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici, mentre le misure regionali per la locazione privata riguardano nuclei titolari di un contratto nel mercato privato.

7.6 Mediazione, canone sostenibile e strumenti di accesso al mercato privato

La difficoltà abitativa non dipende esclusivamente dall'ammontare del reddito disponibile, ma anche dalla possibilità concreta di trovare un alloggio adeguato, sostenibile e accessibile.

Per questo motivo, accanto ai contributi economici, il sistema territoriale dovrà sviluppare strumenti di intermediazione e accompagnamento rivolti sia alle famiglie sia ai proprietari.

Il Piano di Zona individua esplicitamente la necessità di aprire interlocuzioni con il mercato privato e di costruire progetti di mediazione per affitti sostenibili, calmierati e garantiti, nonché di promuovere forme di housing sociale.

Nel triennio 2026-2028 potranno pertanto essere sviluppate, in relazione alle risorse e agli strumenti effettivamente disponibili:

- attività di incontro tra domanda e offerta abitativa;
- accompagnamento delle famiglie nella ricerca dell'alloggio;
- mediazione tra proprietari e potenziali conduttori;
- promozione del canone concordato e di altre forme di locazione sostenibile;
- strumenti di garanzia per i proprietari, ove finanziati e attivati;
- sostegno alla rinegoziazione dei contratti nei casi di temporanea difficoltà;
- collaborazione con soggetti del Terzo Settore e operatori privati;
- sperimentazioni di intermediazione abitativa rivolte alle fasce che si collocano tra il mercato libero e l'edilizia pubblica.

Tali strumenti assumono particolare rilevanza in un territorio nel quale la domanda di abitazioni sostenibili può coesistere con la presenza di patrimonio inutilizzato, soprattutto nei Comuni delle aree interne.

7.7 Housing sociale, co-housing e soluzioni abitative complementari

L'housing sociale rappresenta una componente complementare rispetto ai servizi abitativi pubblici e può fornire una risposta alle persone e alle famiglie che non possiedono i requisiti per l'accesso al SAP ma incontrano comunque difficoltà nel mercato privato.

Nel 2026 Regione Lombardia ha approvato, con D.G.R. XII/6209 del 25 maggio 2026, misure per incentivare la messa a disposizione in locazione di patrimonio immobiliare pubblico e privato e per sostenere progetti del privato sociale destinati a servizi abitativi sociali. Il quadro attuativo pubblicato nel luglio 2026 prevede tre linee e una dotazione complessiva di 96 milioni di euro. Alla data di aggiornamento del presente testo, i bandi risultano con scadenza indicata al 30 ottobre 2026; lo stato della procedura e le eventuali proroghe dovranno essere verificati alla data di approvazione del Piano.

Particolare interesse per l'Ambito riveste la riqualificazione di immobili inutilizzati, pubblici o privati, da destinare ad alloggi sociali in locazione permanente a canoni inferiori a quelli di mercato. La

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

misura è rivolta anche a nuclei che non possiedono i requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici ma incontrano difficoltà nel mercato privato.

Vengono inoltre promossi progetti da enti del privato sociale per i servizi abitativi sociali prevalentemente temporanei, con canoni inferiori a quelli di mercato e finalizzati anche all'autonomia abitativa.

Queste opportunità risultano particolarmente coerenti con le caratteristiche dell'Ambito Territoriale Sociale e con la ricognizione del patrimonio immobiliare inutilizzato prevista nell'ambito delle politiche di valorizzazione del patrimonio.

Nel territorio dell'Ambito il Piano di Zona individua esperienze di housing first a Costa Valle Imagna e di co-housing per anziani a Roncola, insieme alla Stazione di Posta di Almenno San Salvatore. A queste si affianca l'esperienza di housing sociale per donne con figli minori presente a Villa d'Almè, da descrivere nella ricognizione territoriale sulla base dei dati aggiornati del soggetto titolare o gestore. Tali iniziative costituiscono risposte complementari, ma non vanno confuse tra loro né con il SAP: differiscono per destinatari, durata, modalità di gestione e intensità dell'accompagnamento.

Le esperienze descritte costituiscono risposte complementari al SAP e devono essere considerate in base alle rispettive finalità, ai destinatari, alla durata e alle modalità di accompagnamento.

7.8 Integrazione con il Piano di Zona 2025-2027

Le politiche abitative devono essere raccordate con la programmazione sociale dell'Ambito, in quanto le condizioni di fragilità abitativa sono frequentemente associate a difficoltà economiche, lavorative, familiari, sociali e sociosanitarie.

Il Piano di Zona 2025-2027 individua l'abitare come una delle tematiche trasversali della programmazione e, nell'ambito dell'Obiettivo 5 "Programmare l'abitare", prevede quattro principali linee di azione:

- gestione di interventi di housing first e cohousing;
- supporto al Bando per l'assegnazione dei Servizi Abitativi Pubblici;
- interventi a sostegno delle spese per gli alloggi;
- creazione di un luogo di confronto tra operatori pubblici, privati e del privato sociale sul tema dell'abitare.

Il medesimo obiettivo individua come destinatari sia i cittadini sia gli operatori pubblici, privati e del privato sociale e prevede il coinvolgimento delle amministrazioni comunali e degli operatori privati.

Il Piano di Zona individua, inoltre, come modalità operative la realizzazione e gestione di strutture residenziali per housing first e cohousing, percorsi personalizzati di autonomia abitativa, il tavolo multi-attoriale sull'abitare, l'accompagnamento alla presentazione delle domande SAP e l'erogazione di voucher a sostegno dell'emergenza abitativa.

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa dovrà pertanto raccordarsi con tali interventi, evitando duplicazioni e valorizzando la complementarità tra:

- servizi abitativi pubblici;
- sostegni economici;
- servizi sociali;

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

- interventi di contrasto alla povertà;
- housing first;
- cohousing;
- housing sociale;
- interventi di emergenza abitativa;
- strumenti di accesso e mediazione nel mercato privato.

Il raccordo con il Piano di Zona dovrà essere verificato e aggiornato annualmente, anche in relazione all'evoluzione delle risorse disponibili e delle progettualità effettivamente attivate.

7.9 Indirizzi operativi per il triennio 2026-2028

Alla luce dell'analisi territoriale, delle misure regionali vigenti e delle indicazioni contenute nel Piano di Zona, per il triennio 2026-2028 si individuano i seguenti indirizzi operativi:

1. Aggiornare annualmente la conoscenza della domanda abitativa, distinguendo tra domanda SAP, difficoltà nella locazione privata, emergenza abitativa e bisogni di soluzioni temporanee o accompagnate.
2. Distinguere con chiarezza le diverse forme di sostegno, evitando di sovrapporre contributi per la locazione privata, Contributo regionale di solidarietà, interventi di emergenza abitativa e servizi abitativi sociali.
3. Rafforzare la prevenzione della perdita dell'abitazione, favorendo l'intercettazione precoce delle situazioni di morosità e di difficoltà economica.
4. Garantire informazione e accompagnamento all'accesso ai SAP, anche attraverso gli strumenti territoriali già previsti dal Piano di Zona.
5. Promuovere l'accesso al mercato privato sostenibile, attraverso informazione, mediazione, canone concordato, accompagnamento e, ove disponibili, strumenti di garanzia.
6. Monitorare e utilizzare le opportunità regionali di sostegno alla locazione privata, raccordandole con i servizi sociali territoriali.
7. Favorire il recupero e il riuso del patrimonio inutilizzato, verificando le opportunità di finanziamento regionale e le possibilità di destinazione a housing sociale.
8. Sostenere e mettere in rete le esperienze di housing first, cohousing e altre soluzioni abitative complementari, in raccordo con il Piano di Zona.
9. Rafforzare la collaborazione tra Comuni, Azienda Speciale Consortile, soggetti gestori, Terzo Settore e operatori privati, anche attraverso il tavolo di confronto previsto dalla programmazione zonale.
10. Integrare le politiche abitative con le politiche sociali e di contrasto alla povertà, soprattutto nei casi di vulnerabilità multidimensionale.
11. Monitorare annualmente le risorse e gli interventi attivati, verificando destinatari, contributi erogati, percorsi di accompagnamento, soluzioni abitative attivate e situazioni di emergenza affrontate.
12. Raccordare il Piano Triennale con il Piano annuale dell'offerta abitativa, affinché la programmazione dell'offerta SAP tenga conto dell'evoluzione della domanda e delle altre risposte abitative disponibili sul territorio.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

RIFERIMENTI NORMATIVI

Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 – Disciplina regionale dei servizi abitativi, testo vigente e successive modifiche.

Regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 – Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici, testo vigente.

Regolamento regionale 6 marzo 2025, n. 2 – Modifiche al r.r. 4/2017.

Legge regionale 23 luglio 2024, n. 11 – Modifiche alla disciplina della programmazione dei servizi abitativi.

Legge regionale 30 maggio 2025, n. 7 – Modifiche alla l.r. 16/2016, tra cui la programmazione degli avvisi SAP e il requisito relativo ai diritti reali su immobili adeguati.

Legge regionale 9 dicembre 2025, n. 18 – Modifiche agli artt. 20, 23, 26, 31 e 43 e inserimento dell'art. 27-ter della l.r. 16/2016.

Legge regionale 22 giugno 2026, n. 15 – Legge di semplificazione 2026; modifica dell'art. 43 della l.r. 16/2016 in materia di ISR-ERP.

D.G.R. XI/7317 del 14 novembre 2022 – Linee guida per la redazione del Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

D.G.R. XI/6101 del 14 marzo 2022 – Condizioni e modalità di accesso e permanenza nei Servizi Abitativi Transitori (SAT).

D.G.R. XII/4108 del 24 marzo 2025 – Primo adeguamento della piattaforma regionale e modifica dello schema tipo di avviso pubblico SAP approvato con D.G.R. XI/5394/2021.

D.G.R. XII/5104 del 6 ottobre 2025 – Approvazione dello schema tipo di avviso pubblico per l'assegnazione delle unità abitative SAP e disposizioni collegate al secondo adeguamento della piattaforma regionale e al superamento del regime transitorio.

D.G.R. XII/5248 del 3 novembre 2025 – Linee di indirizzo per l'attuazione dell'asse Housing sociale del Piano regionale dei servizi abitativi.

D.G.R. XII/5292 del 10 novembre 2025 – Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato – anno 2025.

D.G.R. XII/5855 del 16 marzo 2026 – Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione sul mercato libero – anno 2026.

D.G.R. XII/6209 del 25 maggio 2026 e relativi bandi attuativi – Misure per la messa a disposizione di alloggi destinati a servizi abitativi sociali a prezzi accessibili.

D.G.R. XII/6259 dell'8 giugno 2026 – Riparto delle risorse del Contributo regionale di solidarietà 2026.

Regolamento regionale 10 ottobre 2019, n. 11, come modificato dal r.r. 29 dicembre 2022, n. 13 – Contributo regionale di solidarietà.

Piano di Zona dell'Ambito Valle Imagna e Villa d'Almè 2025–2027, Obiettivo 5 "Programmare l'abitare".

ISTAT, Demo – Popolazione residente per sesso ed età al 1° gennaio 2026; stima coerente con le risultanze censuarie e il bilancio provvisorio 2025.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo

ISTAT, Demo – popolazione residente per sesso ed età al 1° gennaio 2026; ISTAT, tavole del Censimento permanente della popolazione e delle famiglie e sistema informativo “A misura di Comune” per gli indicatori familiari disponibili. Per il numero delle famiglie al 1° gennaio 2026, il Piano riporta una stima elaborata su dati comunali forniti e ne esplicita il carattere non certificato.

ISTAT, popolazione straniera residente per Comune al 1° gennaio 2026.

ASST Papa Giovanni XXIII, deliberazione n. 110 del 27 gennaio 2026, profilo territoriale del Distretto Valle Brembana, Valle Imagna e Villa d’Almè, su dati ATS 2023.

Anagrafe regionale del patrimonio abitativo e dell’utenza, Regione Lombardia; ricognizione trasmessa dagli enti proprietari per il Piano 2026–2028.

Comune di Palazzago Prot. n 0010221 del 13-11-2026 in arrivo