

## AbitAzione

### **Fondo diocesano per l'abitare responsabile**

*Vicini a chi cerca casa, tutelando chi affitta.*

#### **Il contesto**

Negli ultimi anni molte persone e famiglie residenti nella Diocesi di Bergamo stanno vivendo una **crisi abitativa sempre più evidente e strutturale**, che non può più essere letta come una semplice somma di casi individuali o di situazioni emergenziali. La questione casa è diventata un fattore centrale di impoverimento, instabilità familiare ed esclusione sociale e coinvolge oggi non più solo le fasce tipicamente fragili della popolazione, ma anche persone che lavorano, famiglie con redditi da lavoro povero, buona parte del cosiddetto “ceto medio impoverito”. Nel contesto bergamasco, questa crisi assume caratteristiche particolarmente rilevanti per la compresenza di più fattori.

Il primo è la crescente insostenibilità economica dell'abitare. Dall'osservatorio della Caritas diocesana emerge con sempre maggiore frequenza una situazione in cui la spesa per la casa — affitto, utenze, spese condominiali e altri costi collegati — supera il 40% del reddito familiare, ben oltre la soglia di sostenibilità comunemente indicata nel 30% del reddito netto mensile. Il secondo elemento riguarda il tema degli alloggi sfitti o non utilizzati a fini residenziali (circa 170.000 in tutta la provincia). Anche se questo dato va sempre interpretato con cautela (perché include situazioni molto diverse: immobili inagibili, seconde case, abitazioni in successione, immobili da ristrutturare, ecc.), resta evidente il paradosso di un territorio in cui cresce il numero di persone in difficoltà abitativa mentre una parte del patrimonio residenziale resta non abitata o non immessa sul mercato. Questo rappresenta un nodo strategico: non solo in termini di disponibilità materiale di alloggi, ma anche in termini di fiducia, garanzie e strumenti di accompagnamento che possano rendere possibile la riattivazione di parte di questo patrimonio.

A preoccupare particolarmente è anche il clima socio-culturale che si è progressivamente consolidato attorno alla questione casa: un clima segnato da sfiducia, paura e irrigidimento. Da un lato molti proprietari percepiscono scarse tutele e temono insolvenze o situazioni conflittuali; dall'altro, molte famiglie si trovano escluse in partenza dal mercato privato, anche quando avrebbero margini per sostenere un percorso abitativo accompagnato. A questa situazione che caratterizza il mercato della casa, si aggiunge la difficoltà con la quale le politiche pubbliche sono in grado di costruire risposte adeguate alla domanda.

In collaborazione con

## Il nostro impegno

In questo scenario, la rete ecclesiale, negli ultimi anni, ha provato a porre alcuni segni. Secondo una mappatura di Caritas diocesana sono più di 100 gli appartamenti gestiti direttamente dalle parrocchie che accolgono persone e famiglie in difficoltà, attivando risorse di prossimità, volontariato, accompagnamento e relazioni comunitarie. Si tratta di un patrimonio prezioso, che dimostra la capacità delle comunità locali di mobilitarsi davanti al bisogno. Allo stesso tempo, proprio l'ampliarsi e il consolidarsi del fenomeno mostrano che non è più sufficiente una risposta frammentata o affidata solo alla buona volontà dei singoli territori o parrocchie: è necessario un salto di qualità in termini di coordinamento, integrazione e progettazione condivisa.

La crisi dell'abitare in Bergamasca quindi non può essere affrontata soltanto in termini emergenziali, ma richiede una lettura più ampia e strumenti differenziati: prevenzione, accompagnamento, mediazione, accesso all'alloggio, supporto educativo, collaborazione con le istituzioni, valorizzazione del patrimonio esistente, attivazione delle comunità. È in questa prospettiva che **nasce questa proposta progettuale, come alleanza tra la Diocesi di Bergamo - tramite Caritas, Diakonia, Ufficio per la Pastorale Sociale e del Lavoro - e ACLI Bergamo**, con l'obiettivo di mettere in comune competenze, esperienze e risorse per costruire una risposta più organica e stabile ad un problema complesso.

Questo progetto si pone come scopo quello di contribuire a generare un modello territoriale capace di tenere insieme prossimità e struttura, accoglienza e accompagnamento, intervento immediato e visione di medio periodo. Il progetto mira ad essere un **"segno"** per le nostre comunità. In questa direzione si colloca una proposta progettuale che prevede due azioni tra loro complementari:

- **Azione 1:** una rete di **"parrocchie accoglienti"**, potenziando percorsi già in essere;
- **Azione 2:** la messa in campo di garanzie economiche e sociali per riattivare il mercato privato ad un prezzo calmierato, grazie all'istituzione di un **fondo di garanzia**

Questi interventi sono anche accompagnati da un percorso di formazione per volontari che mediano fra inquilini e proprietari e include inoltre un piccolo budget per riattamenti e micro-ristrutturazioni.

Il fondo rimarrà aperto a chiunque volesse alimentarlo e la sua progettualità non ha la pretesa di essere immutabile nel tempo; al contrario, l'idea è di potenziarlo ed espanderlo qualora nascesse la possibilità di raccordarsi con altre realtà qualificate che intendono partecipare a questa progettualità.

In collaborazione con

## Azione 1: Rete di supporto per le “Parrocchie Accoglienti”

A fronte di un consolidato impegno delle parrocchie sul territorio - più di un centinaio di progetti di accoglienza mappati da Caritas - questo progetto nasce proprio dall’esigenza di valorizzare e rendere più sostenibili le esperienze già attive e, allo stesso tempo, di accompagnare nuove comunità che desiderano avviare percorsi di ospitalità strutturati. L’accoglienza parrocchiale, per diventare stabile e replicabile, necessita di strumenti concreti: competenze di gestione abitativa, supporto educativo nei casi complessi, aiuto nelle pratiche legali-burocratiche e un minimo di risorse economiche per rendere gli spazi idonei. Valorizzando l’autonomia e l’esperienza territoriale, questa azione intende quindi creare un sistema di supporto “a rete” capace di ridurre la frammentazione degli interventi, aumentare la qualità dei percorsi e generare fiducia tra comunità, beneficiari e sostenitori.

### Obiettivi specifici:

- Adesione alla **rete di “Parrocchie Accoglienti”**, che include sia parrocchie già attive sia comunità parrocchiali interessate ad aderire, coordinata da Caritas Diocesana.
- **Raccolta e condivisione di buone prassi**, con procedure chiare (dall’attivazione all’accompagnamento), ruoli definiti e strumenti condivisi (contrattuali ed educativi), valorizzando l’esperienza della coprogettazione tra Diakonia e Parrocchie.
- **Accompagnamento formativo per volontari delle parrocchie e delle realtà associative locali** con affiancamento e presa in carico da parte di operatori Caritas, ACLI e S.Vincenzo qualora emergessero criticità.
- **Supporto burocratico-legale:** orientamento e consulenza amministrativa per contratti e comodati, residenza/domicilio, responsabilità, assicurazioni, patti di accoglienza, regolamenti.
- **accompagnamento e consulenza educativa** nella costruzione del progetto e in caso di situazioni critiche e complesse
- Attivazione di un meccanismo di **micro-finanziamento per piccoli interventi e spese di avvio progetto**, piccole ristrutturazioni e adeguamenti (es. bagno/cucina, tinteggiatura, sicurezza impianti, arredi essenziali).

Destinatari: Parrocchie che già accolgono e vogliono consolidare/innovare l’esperienza e comunità parrocchiali interessate ad aderire alla rete avviando nuovi progetti (ospitalità in appartamenti, locali parrocchiali, canoniche, ecc.).

Beneficiari: pluralità di target: giovani, persone in uscita dalla marginalità, famiglie, famiglie monogenitoriali, uomini e donne sole.

### Budget:

**-80.000€** utilizzabili dalle parrocchie a partire da Giugno 2026 per i prossimi 3 anni per piccole manutenzioni;

**-10.000€** per consulenze legali e service amministrativo;

**-Tot: 90.000€**

In collaborazione con

## Azione 2 - AbitAzione, fondo di garanzia

Il fondo di garanzia abitativo è rivolto a quei nuclei con redditi regolari ma fragili dal punto di vista abitativo, che faticano ad accedere al mercato privato ma sono esclusi dal servizio abitativo pubblico. Il target di progetto è dunque vario e comprende persone della cosiddetta fascia grigia (lavoratori poveri, coppie giovani, nuclei monogenitoriali, lavoratori mobili, famiglie in transizione abitativa ecc.). Il fondo ha l'obiettivo di ricostruire la fiducia dei proprietari verso questi soggetti, riducendo il rischio e il canone d'affitto, stabilizzando i contratti e limitando l'escalation verso gli sfratti, attraverso prevenzione, mediazione rapida e accompagnamento.

### Il progetto prevede per il proprietario:

- **una copertura massima da parte del fondo per 12 mesi anche non consecutivi di mancata locazione** (che interviene dopo 2 mesi dal mancato pagamento dell'inquilino - nei quali si attiva un piano di rientro mediato dagli operatori di progetto);
- **in caso di sfratto, copertura delle spese di riattamento alloggio e relative spese legali;**
- **accompagnamento e monitoraggio** della situazione economica, del rispetto del contratto e della buona gestione dell'alloggio da parte dell'inquilino attraverso personale dedicato e volontari attivati dal progetto (*tutor abitativi*).

Cosa chiediamo al proprietario: **sottoscrizione di una convenzione** che specifica l'impegno e la tutela di tutte le parti e **100€ annui di compartecipazione al fondo di garanzia.**

### Il progetto prevede per l'inquilino:

- un **affitto ridotto** rispetto al libero mercato (in canone concordato o libero mercato con riduzione del 15/20%);
- **abbattimento del deposito cauzionale all'ingresso;**
- **accesso facilitato alla locazione** con possibile rilascio di attestato di "*inquilino affidabile*" a chiusura del progetto;
- **8 mesi di garanzia sulla morosità incolpevole** durante il contratto d'affitto;
- **accompagnamento e supporto** dei volontari della rete territoriale (*tutor abitativa*)

Cosa chiediamo all'inquilino: **sottoscrizione di una convenzione** che specifica l'impegno e la tutela di tutte le parti e **200€ annui di compartecipazione al fondo.**

L'accesso al fondo è vincolato al principio che il canone di locazione deve restare entro un terzo del reddito della famiglia, comprendendo anche una quota parte delle spese condominiali. Questa profilazione economico-patrimoniale sarà effettuata dai CAF ACLI e dalla rete aderente.

In collaborazione con

A supporto di questa azione si prevede anche un'importante campagna comunicativa sul territorio diocesano e un fondo “rotativo” per riattamenti iniziali di alcuni immobili sfitti per carenze manutentive. L'obiettivo di questo ultimo fondo è quello di incentivare il locatore a mettere a disposizione l'appartamento a fronte di un investimento iniziale per la ristrutturazione, con un recupero di questo investimento attraverso il pagamento di una quota parte di affitto dell'inquilino. Il budget previsto per il fondo rotativo è di 60.000 € e si tratta di fatto di un investimento a tasso zero che permette la partecipazione al progetto di alcuni alloggi che altrimenti sarebbero rimasti sfitti.

In sintesi le cifre dell'azione 2 sono le seguenti:

- **50 alloggi garantiti** con un mix di contratti a canone concordato 3+2 e libero mercato calmierato 4+4
- durata del fondo di garanzia: **7 anni**
- totale Investimento iniziale Fondo di Garanzia: **350.000€**
- Totale investimento iniziale Fondo Rotativo: **60.000€**

#### Strategie operative

Il progetto prevede inoltre un piano di monitoraggio che ha il compito di valutare mensilmente l'andamento di questi flussi, intervenendo con modifiche di progetto e valutando, in itinere, possibili premialità per gli inquilini con riduzione della quota annua di partecipazione al fondo.

Per attivare il mercato privato si sta pensando ad un accordo con le Associazione di proprietari e agenzie immobiliari, per la segnalazione di proprietari interessati al Fondo. Oltre a questa possibile rete l'altro grande bacino per la ricognizione dei proprietari è rappresentato potenzialmente dal passaparola all'interno della comunità. Per intercettare i possibili beneficiari del progetto, oltre alla profilazione dei CAF, circoli e dei CPAC, saranno coinvolte le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini.

Inoltre il progetto auspica la sottoscrizione di accordi e convenzioni con aziende e datori di lavoro, nell'ottica del welfare aziendale, coprendo ad esempio tutta o parte della quota contributo per accedere al fondo.

Il progetto prevede anche:

- **tavolo di indirizzo politico** con referenti politici dei partner di progetto
- **tavolo di governance di progetto**
- **tavoli di coordinamento territoriali:** tavoli di coordinamento a livello territoriale e centrale tra operatori, project manager e tutor abitativi del territorio
- **tavolo di valutazione domanda/offerta**
- **formazione dei “tutor abitativi”:** volontari sensibili ed interessati al tema dell'accompagnamento all'autonomia abitativa con il compito di monitorare e supportare inquilini e proprietari.

In collaborazione con