

# Abitare le comunità

Fabbisogni e disponibilità abitative della provincia di Bergamo

# L'accesso alla casa a Bergamo: andare oltre l'enunciazione del problema

- Si possono distinguere tre livelli di accesso alla casa:
  - i. Servizi abitativi:** la casa come servizio educativo transitorio
  - ii. Housing:** la casa accessibile a prezzi calmierati in base alla capacità di reddito individuale
  - iii. Affitto**

# I Servizi abitativi

- Per servizi abitativi si intendono appartamenti per rispondere all'emergenza abitativa di cittadini fragili, in modo transitorio. Vengono gestiti da enti pubblici o privati con un accompagnamento educativo modulato in base ai bisogni delle persone
- Si caratterizzano per :
  - i. Accesso veloce
  - ii. Presenza di una progettualità individualizzata e di accompagnamento educativo
  - iii. Sono gestiti da enti e hanno un tempo definito di permanenza

## Quale è il fabbisogno di servizi abitativi in provincia di Bergamo

- Ipotizzando un fabbisogno medio di 20 servizi abitativi per anno per una durata di 3 anni, si può ipotizzare un fabbisogno medio per Ambito territoriale di 60 servizi abitativi
- Se moltiplichiamo il dato medio per i 14 Ambiti territoriali e aggiungiamo un fabbisogno specifico per il Comune di Bergamo, possiamo quantificare il fabbisogno provinciale in circa 1.000 servizi abitativi
- Da chi può essere implementato questo livello di fabbisogno: enti pubblici e privati (bandi Cariplo....)

# Housing sociale

- Per housing sociale si intendono tutte le forme di affitto agevolato nate per rispondere alle capacità di reddito di una fascia di popolazione (alloggi ALER, alloggi comunali, SBAM, Casa Amica, servizi abitativi sociali SAS, servizi abitativi pubblici SAP)
- In Italia l'edilizia pubblica rappresenta il 3-4% dell'edilizia generale, posizionando il paese tra gli ultimi in Europa. La maggioranza degli immobili è gestita dai Comuni (53,4%) e da Aler (42,4%) (f. Wikipedia)

## Quale è il fabbisogno di housing sociale

- Per quantificare il fabbisogno di housing sociale prendiamo come riferimento il dato della povertà assoluta.
- Istat nell'ultimo report 2025 quantifica che in Italia il 9,8% della popolazione vive in povertà assoluta. Viene stimata per Bergamo una percentuale al 6%, che corrisponde secondo le valutazioni di ACLI a circa 20-27.000 famiglie (circa 60.000 cittadini)
- Nel 2018 Aler stimava una domanda di 28.000 abitazioni
- Il patrimonio Aler è stimato a Bergamo in 6.214 unità abitative. Di queste, circa 200 sono alloggi sfitti, in parte per carenza di manutenzione (f. L'Eco)
- Questo dato di Aler lo possiamo raddoppiare per includere tutte le possibili forme di housing sociale ma rimane sempre una disponibilità molto inferiore al fabbisogno

Chi è l'attore  
che può  
implementare  
questo livello di  
bisogno  
abitativo

- Questo livello può essere implementato prevalentemente dall'ente pubblico o da progettualità del privato sociale
- In questi anni in Italia si è assistito a una vendita del ridotto patrimonio di housing pubblico
- Tuttavia negli ultimi due decenni non sono mancati finanziamenti per la realizzazione di edilizia pubblica residenziale. I bandi non sono stati valorizzati perché è prevalso il livello di preoccupazione sociale più che una reale lettura dei bisogni delle cittadinanza

## Affitti : il contesto

- Quale è la percentuale degli alloggi in proprietà a Bergamo?
- Secondo i dati ISTAT il 66,1% delle famiglie bergamasche vive in alloggi di proprietà. La percentuale in Lombardia è del 74,3%

## Affitti: da chi arrivano le richieste di alloggi in bergamasca?

- Popolazione giovanile per percorsi di autonomia, studio e giovani residenti fuori provincia per motivi di studio
- Mobilità lavorativa. Essendo il territorio di Bergamo attrattivo per la richiesta di manodopera ci sono forti flussi migratori interni dall'Italia e dall'estero.
- Fascia di popolazione fragile che nel tempo si stabilizza
- Richiesta turistica

## La richiesta turistica

- I dati di Airbnb evidenziano la presenza nella provincia di Bergamo di 8.352 alloggi destinati al turismo (numero raddoppiato negli ultimi 5 anni)
- Di questi 1.660 sono presenti nella città di Bergamo
- Nei primi sei mesi del 2025 si è assistito a un aumento di 510 unità

## Quanti sono gli alloggi non utilizzati nella provincia di Bergamo

- Nella provincia di Bergamo il dato complessivo delle case vuote supera le 193.000 unità (f. L'Eco, Sunia)
- Nel Comune di Bergamo le abitazioni inutilizzate ammontano a 11.763 unità, di cui 4.149 con utenze attive (f. Corriere Bergamo)

## Quanto costa un affitto a Bergamo

- Il costo medio degli affitti in provincia di Bergamo a marzo 2026 è di 11,74€ al mq (f. Idealista, Immobiliare)
- In città a Bergamo il costo medio è di 12,5€ al mq
- Un appartamento in affitto di 50 mq in città costa dai 600€ agli 800€. Questo vale per quasi tutta la cintura periferica della città. Bisogna spostarsi in periferia o nelle valli per trovare dei prezzi più accessibili.
- Questi costi risultano impraticabili anche per una fascia di popolazione che non rientra nell'area della povertà assoluta

Chi è l'attore  
che può  
implementare  
questo livello

- Nei precedenti livelli è stato più facile individuare l'attore o gli attori responsabili di dare attuazione a un piano di implementazione delle risorse alloggiative
- Per questo livello si deve parlare di una possibile strategia territoriale che vede la collaborazione di più attori, in quanto la risposta alloggiativa richiede interventi su più aspetti del problema