

**Avviso pubblico per l'individuazione di soggetti di terzo settore collaboratori, in qualità di partner dell'Azienda Speciale Consortile "Dalmine Sociale", per la co-progettazione e gestione di uno sportello "casa" e di azioni di sostegno alle politiche dell'abitare nell'Ambito Territoriale di Dalmine - anno 2026-2027.**

## **SCHEDA TECNICA DI DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGETTUALI**

### **Premessa**

Negli ultimi anni si stanno manifestando in tutti i territori forti criticità che condizionano in maniera evidente le politiche abitative. La tensione abitativa è in crescita, le fragilità sociali aumentano e una parte del patrimonio immobiliare rimane sottoutilizzata. La rigidità del sistema, dovuta in primo luogo alla scarsa offerta di alloggi disponibili, produce effetti diretti sul mercato e rende più difficile per le famiglie, soprattutto quelle più fragili, trovare soluzioni adeguate e sostenibili. Ne risentono non solo i nuclei già in condizioni di vulnerabilità sociale ed economica, ma anche fasce crescenti della popolazione che, pur non trovandosi in situazioni di emergenza, faticano a sostenere i costi dell'abitare.

Di fronte a questo scenario, non è possibile limitarsi ad un approccio emergenziale che interviene solo quando il bisogno esplose, ma è necessario pensare a strumenti nuovi, capaci di incidere anche sulle cause strutturali del problema. Diventa importante ampliare lo sguardo, interrogandosi sulle leve economiche, sociali e urbane che possono essere attivate e su quali nuovi partner sia possibile coinvolgere: dal mondo delle agenzie immobiliari agli operatori del settore edilizio, fino a soggetti privati e associativi che finora non hanno avuto un ruolo diretto.

L'obiettivo del percorso di co-progettazione è duplice: da un lato, riorganizzare, consolidare e far evolvere lo sportello casa "Abitare D+", che l'Ambito ha attivato gli anni scorsi, verso un servizio di secondo livello, più orientato alla strategia e al coordinamento, oltre a continuare a garantire interventi a favore di inquilini e proprietari; dall'altro, stimolare e promuovere una riflessione condivisa che aiuti ad alzare il livello di lettura e di intervento sulle politiche abitative, mettendo al centro il tavolo abitare dell'Ambito. L'idea di fondo è costruire un modello che tenga insieme prossimità e visione strategica.

### **Lo Sportello Abitare D+**

All'interno del contesto di crescente fragilità, accennato in premessa, lo Sportello Abitare D+ ha cercato di porsi come luogo di supporto alle politiche abitative sia per cittadini sia per gli operatori.

L'esperienza del triennio precedente ha permesso di rilevare punti di forza e margini di miglioramento del servizio. Si sono resi evidenti alcuni limiti: frammentarietà delle risposte, difficoltà di accesso da parte dei soggetti più fragili, discontinuità nei rapporti con i servizi sociali comunali, scarsa visibilità del servizio sul territorio.

Alla luce di queste considerazioni si propone una nuova impostazione dello Sportello Abitare D+, fondata su una maggiore integrazione con il sistema dei servizi e una più chiara funzione di accompagnamento sociale e abitativo.

### **Obiettivi della riprogettazione dello Sportello Abitare D+**

#### *1. Riorganizzazione dello sportello e attività di rete*

Il primo obiettivo atteso riguarda la riorganizzazione dello Sportello Abitare D+ in termini di accesso, operatività e capacità di relazione con il territorio. Con riferimento alla domanda il modello previsto supera la logica dello sportello diffuso per concentrarsi su una sede unica centrale, gestita su appuntamento e con una preselezione delle richieste, anche in collaborazione con gli assistenti sociali dei Comuni. Questo assetto consente una maggiore qualità nella gestione dei casi, una maggiore uniformità delle risposte e una razionalizzazione delle risorse.

Tuttavia, lo sportello manterrà una forte vocazione territoriale grazie alla proattività dell'operatore, che

potrà muoversi all'interno dell'Ambito per attività di consulenza, formazione o supporto mirato agli operatori dei servizi sociali per dare attuazione a quanto sopra indicato. In questa prospettiva, sarà potenziata la relazione con le realtà che già operano nel settore abitativo, promuovendo sinergie con sportelli presenti, servizi di housing sociale e progetti in corso.

*2. Ampliare l'offerta abitativa privata a canone sostenibile*, promuovendo la collaborazione con proprietari disponibili alla locazione calmierata attraverso percorsi di formazione, accompagnamento e strumenti di tutela contrattuale, anche mediante misure di incentivazione economica.

*3. Favorire la costruzione di reti e tavoli locali sui temi dell'abitare*, promuovendo sinergie tra sportelli, servizi e soggetti del terzo settore (parrocchie, associazioni, centro di primo ascolto, etc.) e del territorio, sostenendo il coordinamento attraverso tavoli tecnici e momenti di confronto.

*4. Sostenere l'empowerment degli utenti nella ricerca della casa*, attraverso percorsi formativi rivolti a cittadini in cerca di soluzioni abitative, con l'obiettivo di sviluppare competenze utili alla ricerca autonoma e consapevole di un alloggio.

*5. Rafforzare la funzione dello sportello come presidio sociale per la prevenzione delle vulnerabilità abitative*, attraverso attività di accompagnamento nei casi complessi, mediazione con i proprietari, monitoraggio delle situazioni a rischio e supporto integrato con i servizi territoriali (attività di educazione finanziaria, valutazione della capacità reddituale in funzione dei costi ordinari dell'alloggio, etc.) cercando di lavorare in ottica preventiva rispetto alla perdita dell'abitazione.

### **Il tavolo abitare dell'Ambito**

Il Tavolo Abitare di Ambito, raccoglie gli indirizzi e i mandati dell'Assemblea dei Sindaci e li traduce in orientamenti condivisi, diventando così lo spazio di regia strategica. Il tavolo vede la presenza di amministratori pubblici (valutando anche l'opportunità volta per volta del coinvolgimento dei diversi assessorati), membri del Consiglio di amministrazione dell'azienda consortile Dalmine Sociale, soggetti istituzionali legati alle tematiche della casa presenti sul territorio, enti del terzo settore.

L'attesa della co-progettazione è individuare un soggetto terzo che supporti e accompagni il tavolo a divenire uno spazio stabile di confronto e di crescita condivisa, per elaborare insieme nuove prospettive. Il tavolo deve diventare un luogo capace di mettere ordine nella complessità, di sperimentare approcci innovativi e di accompagnare la costruzione di un sistema più integrato, anche attraverso momenti di formazione, condivisione di modelli ed esperienze, analisi delle leve economiche, sociali e urbanistiche che possono essere attivate.

### **Linee di azione di una politica dell'abitare nell'Ambito di Dalmine**

Il recente confronto all'interno del tavolo abitare ha permesso di prefigurare tre possibili linee d'azione concrete che potrebbero essere realizzate con il supporto fattivo da parte del soggetto di terzo settore:

#### **a. Valorizzazione e riattivazione del patrimonio pubblico**

Il primo ambito di lavoro riguarda la mappatura e la valorizzazione del patrimonio pubblico fermo o sottoutilizzato, con l'obiettivo di aumentare l'offerta abitativa disponibile nell'Ambito.

L'ipotesi è quella di predisporre e presentare un progetto di valorizzazione degli alloggi vuoti su scala sovralocale e non esclusivamente comunale.

Inoltre, si intende esplorare la possibilità di introdurre meccanismi di compensazione a favore dei Comuni che mettono a disposizione un numero maggiore di alloggi, ad esempio attraverso un supporto rafforzato nella gestione dei casi più complessi o mediante contributi economici premiali destinati a sostenere le spese di manutenzione e accompagnamento.

Parallelamente, il percorso potrà prevedere la condivisione di strumenti tecnici e gestionali comuni – dalle modalità di assegnazione alla manutenzione del patrimonio – così da promuovere una gestione più omogenea ed efficiente a livello di Ambito.

### ***b. Rimessa in circolo degli immobili privati sfitti***

Il secondo punto riguarda l'avvio di un processo volto a riattivare parte dell'offerta immobiliare privata oggi inutilizzata. La sperimentazione prevede workshop e "laboratori" con i proprietari per raccogliere informazioni, aspettative e bisogni, e costruire possibili dispositivi che favoriscano la messa a disposizione di alloggi in affitto.

La partecipazione dei proprietari è infatti elemento innovativo e si sostiene tramite una combinazione di 'leve' differenti, sia elementi fiduciari, che garanzia e strumenti operativi (incentivi e agevolazioni): contributo alla firma del contratto, cauzione maggiorata, fondo morosità, coperture assicurative, eventuali micro-contributi comunali, valutazione di riduzioni IMU, interventi leggeri di manutenzione, mediazione tra proprietari e inquilini, monitoraggio delle locazioni e tutoraggio personalizzato delle famiglie. Queste azioni congiunte rispondono ai bisogni dei proprietari e favoriscono la fiducia reciproca. L'obiettivo è ridurre gli immobili sfitti e creare un modello di gestione sostenibile e replicabile.

### ***c. PGT e 'edilizia sociale' come servizio***

E' ipotizzabile l'avvio di un lavoro di aggiornamento e ridefinizione dei PGT comunali (Piano di Governo del Territorio), coinvolgendo direttamente chi si occupa della loro redazione, con l'obiettivo di integrare il tema della casa – nell'accezione di housing sociale – tra i servizi ed eventualmente all'interno dello standard urbanistico.

Il valore aggiunto di questo lavoro risiede nella possibilità di rendere la casa, a determinate condizioni e con particolari 'caratteristiche', un elemento strategico della pianificazione territoriale, considerata come bene collettivo e servizio economico di interesse generale. Collocando la casa in modo coerente all'interno del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole si arriva a favorire una visione coordinata tra sviluppo urbano, offerta abitativa e maggiore accessibilità del territorio.

Questa attività consente di stimolare interventi pubblico-privati più efficaci, promuovendo la sostenibilità, la coesione sociale e il riequilibrio territoriale. Inoltre, contribuisce a fornire alle amministrazioni strumenti chiari e concreti per progettare e sviluppare nuove opportunità abitative (edilizia sociale) e valorizzare il patrimonio esistente in maniera integrata.

### **Redazione del nuovo Piano Triennale dei Servizi Abitativi (2026–2028)**

Un ultimo aspetto atteso riguarda il supporto che il soggetto di terzo settore può offrire nel percorso di redazione del Piano Triennale dei Servizi Abitativi 2026–2028 coerente con la normativa regionale (L.R. 16/2016 e Regolamento 431/2021). Il piano costituirà il documento di indirizzo strategico per l'intero Ambito, individuando, a partire dalle linee sopra indicate, obiettivi, priorità, risorse e strumenti operativi per lo sviluppo coordinato delle politiche abitative a connotazione sociale.

Valorizzando quanto già realizzato dall'Ambito nel precedente triennio, potrebbe essere auspicabile prevedere momenti di condivisione e progettazione allargati con i soggetti pubblici e privati coinvolti, in modo da garantire coerenza, concretezza e apertura all'innovazione nelle politiche abitative.

Dalmine, -- novembre 2025