

## La casa che manca (o costa troppo) L'analisi commissionata da SPI-CGIL e SUNIA di Bergamo "Un'emergenza irrisolta"

È aumentata considerevolmente, rimanendo in molti casi insoddisfatta, la domanda di abitazioni nella provincia di Bergamo, territorio dinamico sotto il profilo occupazionale e con rilevanti valori positivi per tasso di migrazione, interna ed estera. Mancano case, e su quelle che ci sono pesa il forte incremento dei canoni di affitto.

Sul tema lo SPI-CGIL di Bergamo, la categoria sindacale che tutela i pensionati, e il SUNIA, il sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari della CGIL, hanno commissionato uno studio all'istituto di analisi Across Concept di Briga. Ecco di seguito alcuni passaggi rilevanti dell'analisi.

A livello provinciale, secondo l'ISTAT, nel 2021 più di una casa su 4 era libera (alcune sono affittate come case vacanza o per tempi brevi, altre lasciate sfitte): 173mila su 640mila, pari al 27% del totale (nel capoluogo siamo al 15,4%, tabella più sotto).

Negli ultimi anni, la formula Airbnb per gli affitti brevi ha reso più appetibile per i padroni di casa ragionare nell'ottica dell'accoglienza per pochi giorni, piuttosto che affittare al tradizionale inquilino. L'impatto è stato particolarmente dirompente nei Comuni ad alta tensione abitativa come Bergamo, Dalmine, Seriate e Torre Boldone, nei quali già si registravano notevoli difficoltà nel trovare un alloggio a prezzi accessibili. In particolare, nell'anno della Capitale italiana della cultura, il Comune di Bergamo ha registrato una crescita del 42% degli alloggi in affitto tramite quella piattaforma. Nonostante i contributi nazionali e regionali concessi per favorire la crescita degli affitti calmierati e concordati, la situazione abitativa è finita con l'essere particolarmente critica. Peraltro, negli ultimi anni, l'andamento del mercato immobiliare è stato improntato soprattutto alla vendita e alla ristrutturazione, anche grazie a sostegni economici governativi (per esempio il contributo 110%).

Come si legge nel Piano Triennale dei servizi abitativi pubblici e sociali 2023-2025, elaborato dell'Ambito sociale di Bergamo, numerose famiglie, anche con contratti di lavoro in essere, devono affrontare un gap enorme tra reddito e canone di natura non transitoria.

Le difficoltà riguardano:

- famiglie con fragilità economica (monoreddito, a basso ISEE, con reddito discontinuo, indigenti ...)
- stranieri non in grado di esibire garanzie
- under 35: giovani coppie e famiglie di nuova formazione, studenti e giovani lavoratori
- persone con fragilità diversificate: anziani parzialmente non autosufficienti, con disagio psichico, disabilità, persone in uscita da percorsi terapeutici/riabilitativi/comunitari, persone senza fissa dimora in situazioni di grave marginalità.

L'emergenza abitativa riguarda poi l'aumento delle situazioni di morosità incolpevole, con conseguente avvio delle procedure di rilascio forzato degli immobili, nonché la difficoltà a sostenere rate di mutui e prestiti accesi per l'acquisto delle abitazioni, con apertura di procedure di pignoramento e vendita all'asta degli immobili. Lo si rileva dalla lettura dei Piani triennali (2023 – 2025) dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali di diversi ambiti e dal forte incremento delle richieste di esecuzione degli sfratti (2.286 nel 2022 contro i 939 nel 2021).

Sempre dalla lettura dei Piani triennali della provincia, emergono diverse altre criticità. Pochi risultano i Comuni che prevedono interventi di ristrutturazione o riqualificazione su singoli edifici o aree degradate da destinare poi a residenzialità sociali. Con minore frequenza i Comuni prevedono all'interno delle norme del Pgt indicazioni specifiche sull'edilizia sociale. Ancora più basso è il numero di amministrazioni comunali che, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 12/05 "Legge per il governo del territorio", prevedono ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate ad alloggi pubblici e abitazioni sociali.

Le difficoltà riguardano in particolare il rapporto tra domanda e offerta di abitazioni. In diversi documenti si evidenzia che **gli alloggi SAP (Servizi abitativi pubblici) messi in disponibilità sono troppo pochi a fronte della domanda**; spesso accade quindi che le famiglie che hanno i requisiti giusti non riescono ad accedere alla casa se superano una fascia ISEE molto bassa (7.500-8.000 euro).

Inoltre, **gli alloggi pubblici sfitti per carenze manutentive sono numerosi**: ad esempio, **nell'ambito di Bergamo**, secondo il Piano triennale per le abitazioni 2023-2025, **450 su 4.300 alloggi SAP** (servizi abitativi pubblici) risultano sfitti per carenze manutentive; **in quello di Dalmine sono 80 su un totale di 900 alloggi pubblici**. La domanda non soddisfatta riguarda anche la locazione a costi calmierati, da coprire soprattutto con alloggi SAS (servizi abitativi sociali) da destinare in affitto a canoni sostenibili, anche consolidando la tipologia di contratti locali a canone concordato.

“Nelle intenzioni dei decisori politici i programmi di trasformazione urbana e i programmi integrati di rigenerazione urbana (finanziati dalla Regione e dal PNRR) costituiscono un'occasione importante per promuovere l'housing sociale al fine di creare una nuova offerta abitativa a canoni contenuti e sostenibili per le famiglie con redditi bassi. Tuttavia” fa notare **Augusta Passera, segretaria generale dello SPI-CGIL di Bergamo**, “i primi risultati segnalano che l'occasione di aumentare le opportunità abitative per le famiglie che si collocano nella cosiddetta fascia grigia, quelle cioè che hanno condizioni 'alte' per accedere agli alloggi pubblici, ma 'basse' per accedere con tranquillità al mercato privato, non è stata ancora colta”.

A fronte di questa situazione, prosegue la sindacalista, “occorre dare nuove prospettive all'offerta abitativa, anche nell'ottica del coordinamento politiche urbanistiche e sociali. L'input alla revisione degli strumenti urbanistici dato dalla approvazione della Legge Regionale n.18/2019 sulla Rigenerazione Urbana ha attivato numerosi Comuni nell'azione di intraprendere procedure di variante dei Piani di Governo del Territorio, o di riscrittura degli stessi. Ma **la rigenerazione urbana non può essere guidata dalle aspettative di valorizzazione fondiaria. Il problema della casa rimanda a una precisa visione di società**. È necessario **ripensare gli strumenti di breve e di lungo periodo a disposizione degli enti locali** e il ruolo di altri soggetti che possono contribuire ad ampliare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili”.

Interviene sulla questione anche **Luisella Gagni, responsabile del SUNIA di Bergamo**: “Nel mercato privato delle locazioni, i canoni hanno risentito dell'aumento dell'inflazione che in alcuni momenti ha inciso per più del 10%. L'aumento delle spese per le utenze ha prodotto una situazione di morosità che avrebbe potuto essere sanata o ridotta se i fondi per il sostegno all'affitto fossero stati rifinanziati, facendo così aumentare le percentuali di inquilini sfrattati. Nessun rifinanziamento però è arrivato” sottolinea Gagni. “A questa situazione si aggiunge l'aumento degli affitti brevi. La scelta di optare per questa modalità di affitto ha prodotto **un numero elevato di disdette di fine locazione da parte dei proprietari di casa facendo impennare i numeri degli sfratti** a seguito della mancata liberazione degli alloggi e riducendo di fatto il numero delle case disponibili per le locazioni”.

“Ora, **il numero di alloggi sfitti rappresenta oltre il 10% del patrimonio pubblico**” prosegue Gagni. “La carenza di manutenzione e ristrutturazione è una delle cause di mancanza di alloggi che tanto servirebbero a quanti hanno subito uno sfratto. La scarsa attenzione al problema della casa da parte delle istituzioni e dei vari governi si è consolidata negli ultimi anni, riducendo progressivamente i fondi per l'affitto. In conclusione **la casa resta un'emergenza irrisolta: occorrono interventi strutturali per riqualificare il patrimonio e rilanciare il mercato della locazione a canoni sostenibili**”.

I dati sulle abitazioni occupate nei Comuni più grandi della bergamasca – anno 2021

Territorio	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale abitazioni	% Abitazioni non occupate
Lombardia	4.415.364	1.184.728	5.600.092	21,2
Provincia Bergamo	467.178	173.127	640.305	27
Albino	7.524	2.549	10.073	25,3
Alzano Lombardo	5.995	1.445	7.440	19,4
Bergamo	57.239	10.426	67.665	15,4
Bonate Sopra	4.116	509	4.625	11
Caravaggio	6.764	1.571	8.335	18,8
Castelli Calepio	4.131	711	4.842	14,7
Cologno al Serio	4.401	733	5.134	14,3
Dalmine	9.873	1.341	11.214	12
Martinengo	4.083	867	4.950	17,5
Nembro	4.792	1.228	6.020	20,4
Osio Sotto	5.126	676	5.802	11,7
Ponte San Pietro	4.870	772	5.642	13,7
Stezzano	5.498	733	6.231	11,8
Treviolo	4.473	1.466	5.939	24,7
Romano di Lomb.	8.319	1.161	9.480	12,2
Seriate	11.036	1.674	12.710	13,2
Treviglio	13.387	2.519	15.906	15,8

Fonte: Elaborazione su dati ISTAT

Ufficio Comunicazione Cgil  
Bergamo, 21 maggio 2024