

COMUNE DI BERGAMO

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP
Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa
Ufficio di piano

CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI ABITATIVI

ADOZIONE D.C.C. n. 59 in data 16/10/2023

APPROVAZIONE D.C.C. n. 24 in data 11/04/2024

PDS00-ALLEGATO1

PIANO DEI SERVIZI

Sindaco

Giorgio Gori

Assessore riqualificazione urbana, urbanistica, edilizia privata, patrimonio

Francesco Valesini

Direzione urbanistica, edilizia privata, SUEAP

Elena Todeschini *progettazione e coordinamento generale*

Pianificazione urbanistica ed attuativa, politiche della casa

Alessandra Salvi *coordinamento e referente del gruppo di lavoro esterno*

Ufficio di Piano

Elisabetta Nani *coordinamento Ufficio di Piano*

Sara Bertuletti

Matteo Capelli

Simona Caragliano

Veronica Cardullo

Andrea Cervi

Francesco Pezzoli

Autorità Competente per la VAS

Silvano Armellini *Dirigente Direzione ambiente verde pubblico e mobilità*

Supporto tecnico-scientifico

Istituto Universitario di Architettura Venezia - IUAV Ezio Micelli

Componente strategica, programmatica e supervisione generale

Laboratorio Permanente Nicola Russi,
Angelica Sylos Labini, Alessandro Oliveri

Supporti specialistici

d:rh Architetti Associati Sergio Dinale

Piergiorgio Tosetti

Sistema snc Francesco Sbeti

Mesa srl Carlo Pagan

Supporto giuridico-amministrativo

Studio Legale Amministrativisti Associati

Alessandra Bazzani, Francesco Naccari Milana

Aspetti ambientali e paesistici, VAS e VIC

Studio associato PERCORSI SOSTENIBILI

Stefania Anghinelli, Sara Lodrini

Servizio Ecologia e Ambiente Michele Stefini,

Servizio Verde pubblico Warner Ravanelli

Componente commerciale

Consorzio CISE - Politecnico di Milano Luca

Tamini, Giorgio Limonta

Allegato 1 PDS00 - Classificazione dei servizi abitativi

Piano dei servizi e politiche della casa

Gabriele Rabaiotti

Politecnico di Milano - Dipartimento di

Architettura e Studi Urbani Cristina Renzoni,

Paola Savoldi, Federica Rotondo

U.O. Politiche della casa Nicola Gherardi

Aspetti geologici e idrogeologici

Studio Telò May Fly s.r.l. Adriano Murachelli

Studio di ingegneria ed architettura Piazzini

Albani

Alessandro Chiodelli

Servizio strutture, reti e opere idrauliche

Roberto Antonelli

PUGSS

UNARETI S.P.A.

ETS S.P.A.

Piano di Rischio Aeroportuale

Simona Caragliano

Comunicazione, partecipazione e progetto grafico

Alchimia Società coop. Sociale Andrea Preda

Fondazione innovazione urbana Simona

Beolchi

INTWIG s.r.l. Aldo Cristadoro

Servizio Reti di quartiere Renato Magni

Hanno collaborato alla redazione del Piano

Servizio Edilizia Privata Giovanna Doneda

Servizio Pianificazione Attuativa Cinzia Bigoni,

Alessandro Belotti, Barbara Bocci, Gianmaria

Mazzoleni, Teresa Losasso, Daniele Polimeni

Servizio Mobilità Paola Allegri, Stefano Lonati

Servizio sistema informativo Andrea Maffei,

Barbara Triacca

Sa1.

Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e Servizi Abitativi Transitori (SAT)

Sono alloggi pubblici o di proprietà privata a condizione che siano asserviti in perpetuo a uso pubblico. Requisiti di accesso e di uscita, modalità di utilizzo, forme di gestione sono disciplinati dalle Legge Regionale 16/2016 e dai Regolamenti attuativi. Vengono assegnati attraverso bandi comunali di evidenza pubblica. Sono soggetti a canone sociale (proporzionato al reddito ISEE del nucleo familiare). Lo strumento specifico di programmazione di questo comparto è il Piano Triennale dell'Offerta Abitativa articolato in piani annuali.

Dal punto di vista urbanistico gli alloggi SAP/SAT pubblici o privati asserviti in perpetuo all'uso pubblico risultanti dalle nuove operazioni di sviluppo costituiscono dotazioni di servizi ai sensi dell'art. 9 L.R. 12/2005.

Sa2. (disciplinati dalle norme del Piano delle Regole)

Servizi Abitativi Ordinari

Vengono raccolte in questa categoria tutte le possibili formule di locazione (o di analoghi titoli di godimento) il cui canone (i) rispetta quanto previsto negli accordi territoriali sul canone concordato presenti a Bergamo o (ii) si configura come canone convenzionato (non superiore al 5% del prezzo di vendita convenzionata così come stabilito nelle apposite convenzioni) o ancora (iii) risulti inferiore alle soglie sopra citate.

Sono incluse nella categoria anche i regimi di locazione a canone moderato con vincolo temporaneo di asservimento all'uso pubblico e, oltre agli alloggi, anche le strutture ricettive (posti letto) a patto che le tariffe di queste ultime si allineino a quanto indicato da Regione Lombardia con riferimento ai convenzionamenti delle stesse strutture (ostelli, studentati, convitti, alberghi, pensionati ...). Non si esclude che il comparto Sa2 possa essere alimentato anche da interventi pubblici, ma è evidente che si tratta di una linea di azione prevalentemente rivolta agli operatori privati secondo quanto previsto nel Piano delle Regole e con riferimento alle Polarità Strategiche della Rigenerazione (EGT, EGTs, Polarità Strategiche della Rigenerazione).

Il vincolo Sa2 (locazione accessibile) è a termine con scadenza indicata in fase di permesso o convenzionamento. In termini generali il vincolo di destinazione è pari a venti anni. Qualora, successivamente al decimo anno dalla prima locazione, la proprietà chieda di liberare il servizio abitativo Sa2 dal 'vincolo' prima dei termini concordati, la stessa proprietà sarà tenuta ad integrare il contributo di costruzione versato all'atto del titolo abilitativo e a versare la differenza tra il canone applicato convenzionalmente e quello di libero mercato, stimato dai competenti uffici comunali, entrambi proporzionati al periodo di tempo residuo rispetto alla scadenza naturale del vincolo.

Ogni servizio abitativo Sa2, in fase di convenzionamento, deve indicare un soggetto gestore e predisporre un piano gestionale che rappresenta l'elemento essenziale per l'approvazione e lo sviluppo dell'intervento.

In particolare nei casi in cui siano previsti alloggi (e non posti letto) il piano gestionale, oltre a prevedere i servizi tradizionalmente connessi all'amministrazione delle case e degli edifici, deve anche indicare, assicurandone il monitoraggio, le seguenti attività:

- a) accompagnamento all'inserimento nell'alloggio e al rispetto delle regole di utilizzo dell'alloggio e delle parti comuni previste nel manuale d'uso degli alloggi, allegato al contratto di locazione, o nel regolamento condominiale;
- b) orientamento e accompagnamento degli inquilini sul territorio in particolare rispetto ai servizi sociali in caso di sopravvenuta fragilità socio-economica;
- c) gestione delle insolvenze e delle morosità incolpevoli attraverso la predisposizione e il monitoraggio di strumenti finanziari adeguati, piani di rientro agevolati e accordi bonari in un'ottica di corresponsabilità e secondo un approccio basato sulla conoscenza di prossimità delle condizioni socio-economiche dei nuclei familiari assegnatari;

- d) accompagnamento ad altri servizi abitativi al mutare della condizione economica del nucleo familiare;
- e) orientamento e supporto all'accesso a fondi pubblici e privati per il mantenimento dell'alloggio in locazione;
- f) gestione e coordinamento delle richieste e degli interventi di manutenzione ordinaria da parte dell'inquilino con imputazione delle quote spettanti, rispettivamente, al proprietario e all'inquilino;
- g) promozione di forme di partecipazione sociale, mediazione e prevenzione dei conflitti, valorizzando le relazioni tra i residenti e il coinvolgimento dell'inquilinato nella gestione e cura degli alloggi e degli spazi condominiali;
- h) informazione periodica all'assegnatario in ordine ai preventivi e consuntivi delle spese di locazione ed alle modalità per la verifica degli addebiti;
- i) sviluppo del portierato sociale (ove ritenuto necessario).

Sa3.

Servizi Socio Educativi Residenziali

Sono alloggi pubblici o di proprietà privata a condizione che siano asserviti in perpetuo a uso pubblico. Si riferiscono ad alloggi/posti letto che svolgono una funzione di accoglienza, ospitalità, affiancamento, riferita a categorie particolarmente fragili e comunque rispetto alle quali esistono misure di intervento sociale di più ampia portata (persone con disabilità - fisica, intellettuale, psichica, persone anziane, mamme sole con minori, minori, persone senza casa, etc.). A titolo esemplificativo si menzionano le comunità alloggio, i mini-alloggi, gli appartamenti protetti, le strutture di prima e seconda accoglienza o per l'autonomia.

Essendo quella residenziale una delle dimensioni del più generale sistema di risposta sociale, la convenzione urbanistica (o sue integrazioni) è sottoscritta anche dalla direzione delle Politiche Sociali.

Svolgendo l'alloggio o l'immobile un supporto necessario per lo sviluppo di servizi sociali anche il comparto Sa3 è, dal punto di vista urbanistico, considerato dotazione di servizi ai sensi dell'art. 9 L.R. 12/2005.