

SFIDE E OPPORTUNITA'

passato, presente, futuro

17 ottobre 2023



2009



Casa amica diventa **fondazione di partecipazione** il 6 ottobre 2009 come trasformazione dall'Associazione Casa amica istituita nel 1994.

soci fondatori

- Provincia di Bergamo
- Comune di Bergamo
- Comune di Osio Sotto
- Diocesi di Bergamo
- Confindustria Bergamo
- Ance Bergamo
- Associazione NordSud di Cgil-Cis-Uil
- Fondazione della Banca Popolare di Bergamo
- Fondazione Opera Misericordia Maggiore

mission

Agisce per realizzare le **condizioni favorevoli all'accesso alla casa per le persone in condizioni di svantaggio sociale e/o economico**, in particolare attraverso lo sviluppo di iniziative immobiliari socialmente orientate e l'attivazione di servizi integrati a sostegno dell'abitare.

1990

2000

2010

2023

stranieri

nasce Casa Amica

primi strumenti di **garanzia** e attività di **intermediazione** con proprietari



facilitare l'accesso

1



decreto interministeriale definisce **edilizia sociale**
campo **politiche** più definito

150 unità



sensibilizzazione e formazione **enti locali** e
interlocuzione con **operatori** immobiliari

promozione opportunità

acquisizione patrimonio



strutture di accoglienza, **case** concesse
in uso, donate e cedute gratuitamente,
acquistate a prezzi calmierati, affittate
con possibilità di subaffitto, gestite...

2

servizi per le case



gestione diretta patrimonio
+ gestioni sociali e immobiliari patrimonio **di terzi**
+ servizi di **consulenza** a Comuni (intersettoriali)
+ realizzazione **Casa Integra** via Azzano 2000

3

abitazione in **locazione** < mkt
gestione attenta a persona e famiglia
= **servizio** (di interesse generale)

nuova **regolazione** residenza sociale
trasferimento competenze a **Regioni**

bandi regionali per nuova offerta

4 **new!**

nuova fase nuovi servizi, nuova
domanda, nuova offerta...



2.400

9.000

1990

2000

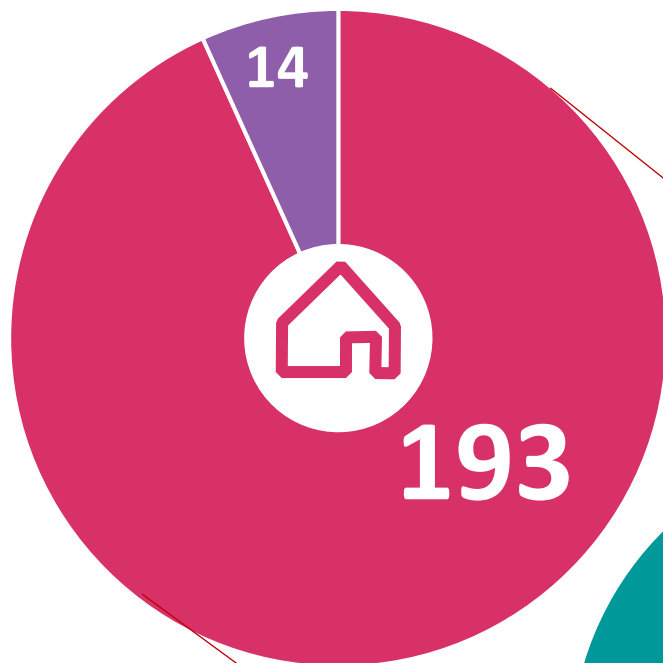
2010

2023

Il patrimonio gestito



Fondazione Casa Amica svolge anche un'intensa **attività di gestione immobiliare sociale per conto terzi** rivolta a enti pubblici e privati; le unità complessivamente gestite in questo modo ammontano a **501**, e **tra queste 201 sono composte da patrimonio SAP** (Servizio Abitativo Pubblico) e **SAS** (Servizio Abitativo Sociale) di proprietà di enti pubblici e 200 di proprietà di Fondi Immobiliari.

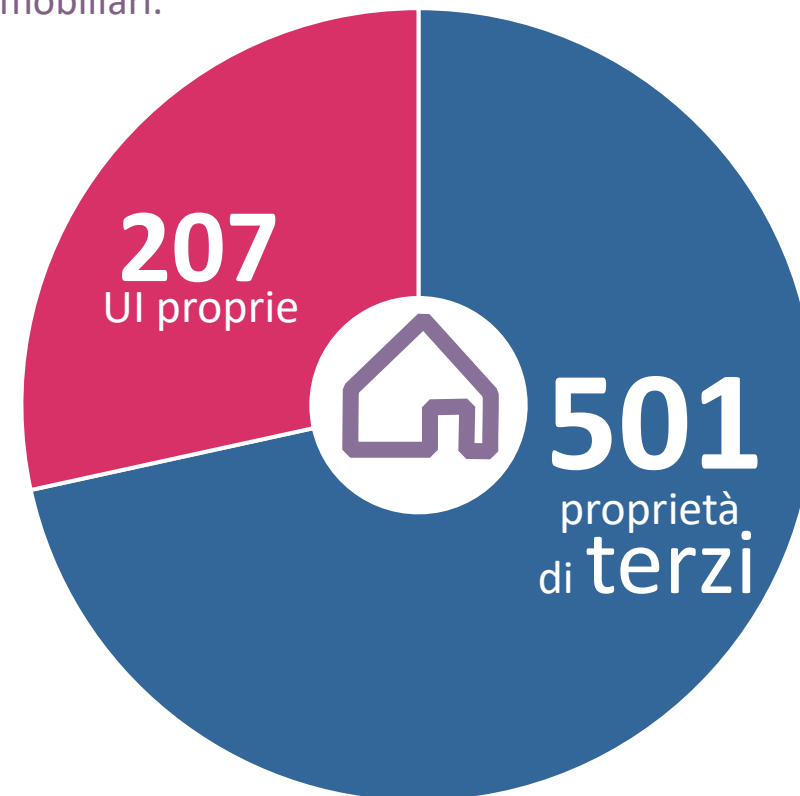
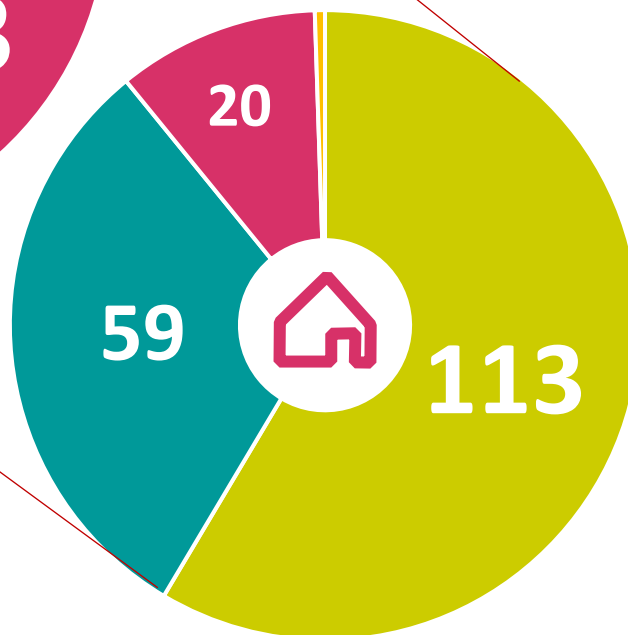


Il Patrimonio della Fondazione attualmente si compone di **193 unità immobiliari**.

Delle unità immobiliari totali:

- **113** sono state cedute in usufrutto alla Abita Cooperativa sociale;
- **1** è di proprietà della Cooperativa Abita;
- **59** fanno capo alla Azzano 2000 Srl, interamente detenuta dalla Fondazione.

Oltre agli immobili in proprietà, la Fondazione ha la piena disponibilità di ulteriori **14** unità immobiliari.



>700

patrimonio | tipologia e posti letto

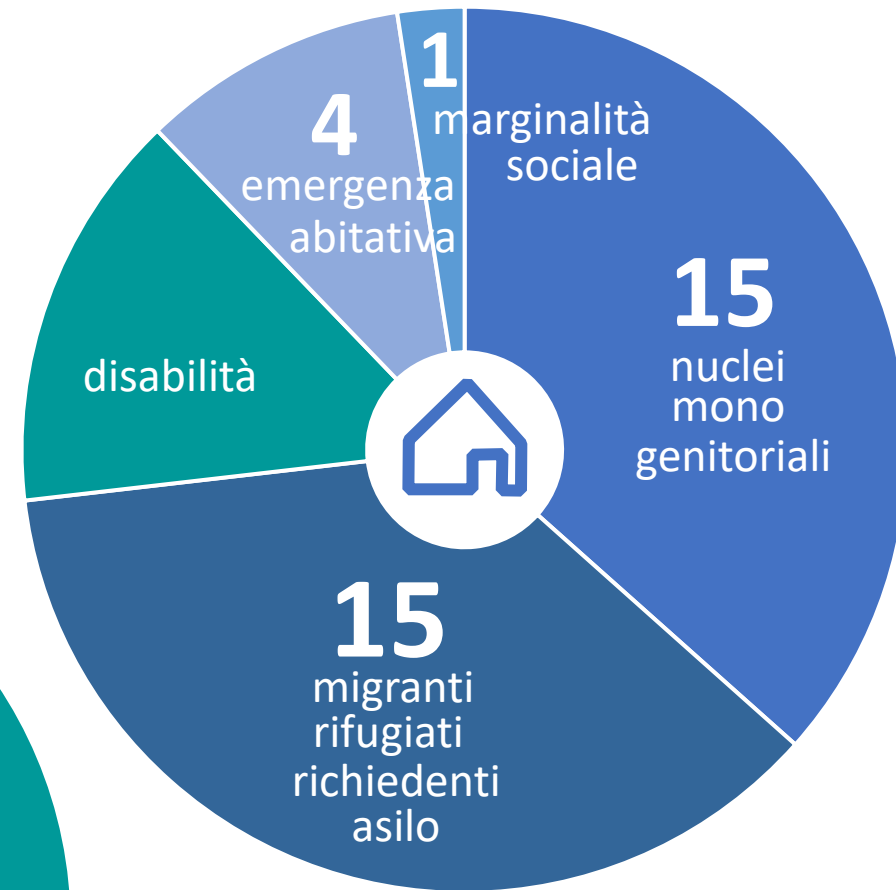
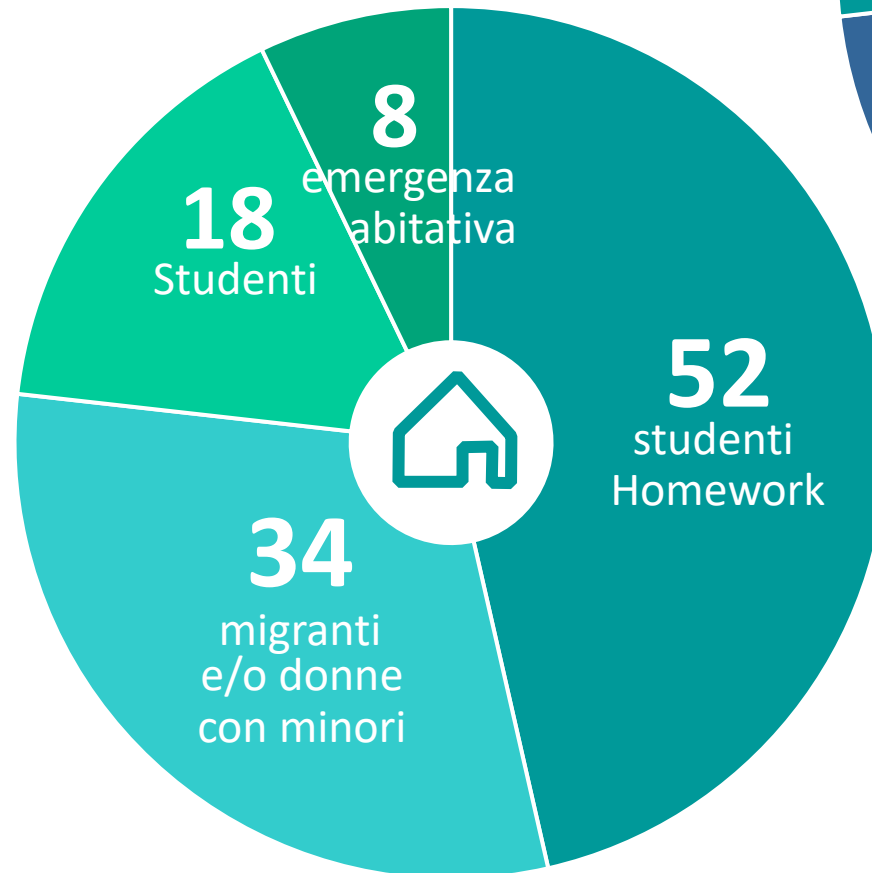
APPARTAMENTI

Il patrimonio gestito è composto per la maggior parte da **SAS – Servizi Abitativi Sociali**, dei quali buona parte sono di proprietà di Fondi immobiliari (FIL1 gestito da REDO Sgr). Considerevole è la quota di patrimonio **SAP – Servizio Abitativo Pubblico** in carico da **7 Comuni o Ambiti**



POSTI LETTO

Casa Amica gestisce direttamente **112 posti letto**, dei quali circa 70 destinati a studenti



POSTI LETTO

Circa **40 unità immobiliari** di proprietà di Casa Amica sono state assegnate a **soggetti terzi** che li utilizzano per offrire posti letto a categorie fragili o svantaggiate

La domanda



persone | domanda

unità con mandato assegnazione

318

700
unità
gestite



236
idonee

540
domande
2022



Un raffronto utile: nello stesso anno il Comune di Bergamo ha ricevuto circa **770 domande** per i suoi **1.000 alloggi**.

Le domande pervenute a Casa Amica si riferiscono alla sola quota di patrimonio per cui è stato conferito l'incarico di gestione delle assegnazioni: in totale **318 unità su oltre 700** (soprattutto per gli enti pubblici le assegnazioni restano di competenza della proprietà); sono escluse le domande pervenute su posti letto e progettualità diverse.

7%
mono
genitore



39%
1 persona



tipologia

34%
nuclei
> 35 anni



20%
coppie
< 35 anni



età

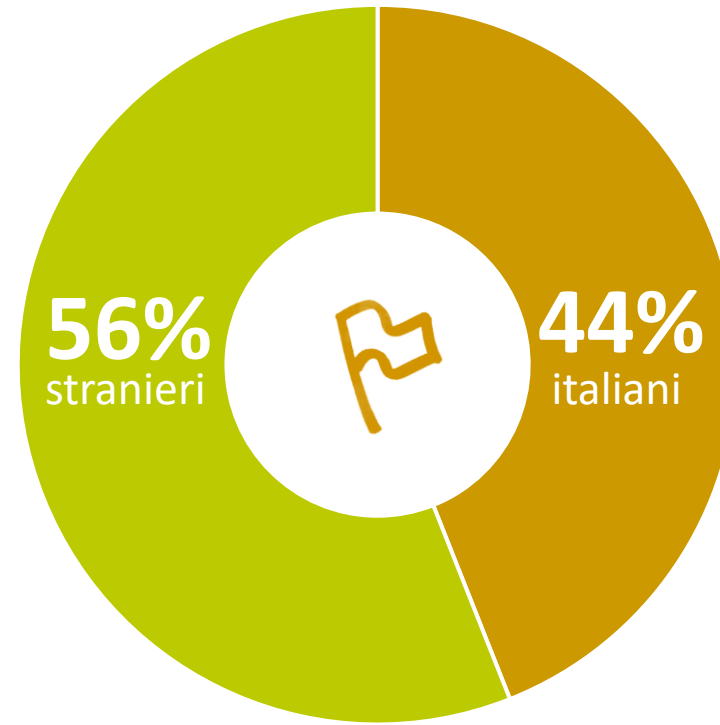
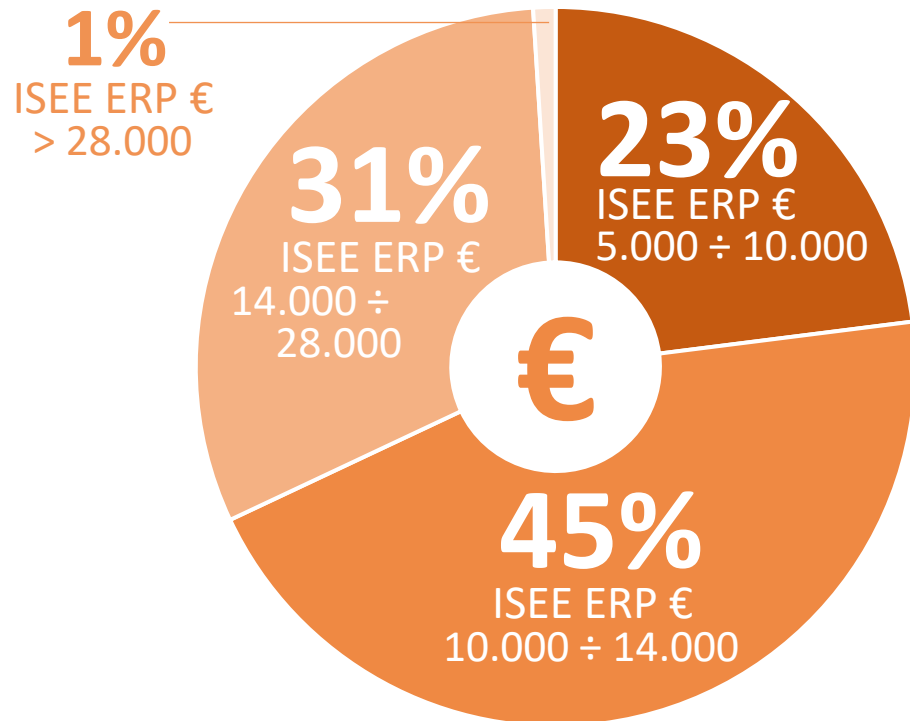
no



persone | domanda

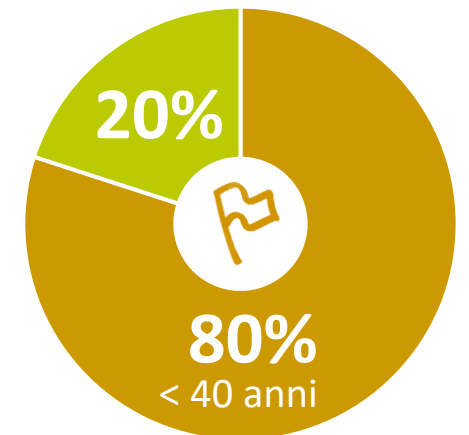
Condizione economica

Buona parte delle domande sono sovrapponibili a quelle degli alloggi pubblici: il **68% infatti è stata fatta da nuclei con ISEE inferiore a 14.000€**, laddove per poter presentare domanda di SAP il limite è di 16.000€. Gli alloggi di Fondazione svolgono un ruolo compensativo/suppletivo per quella domanda che non riesce a trovare risposta nell'offerta pubblica.



Provenienza

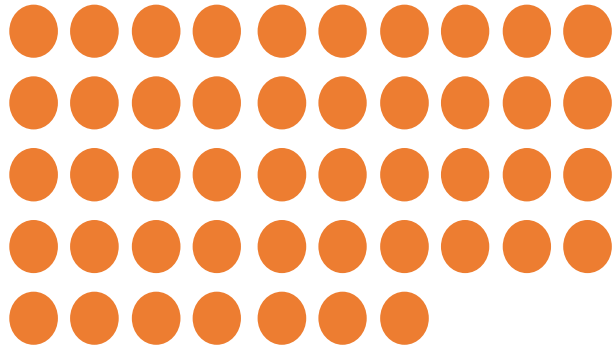
Nei progetti più recenti, dove la qualità della proposta architettonica e dei servizi è cresciuta, la domanda perviene da nuclei italiani under 40, anche con picchi del 70/80% (Colognola, via Maj ecc...).



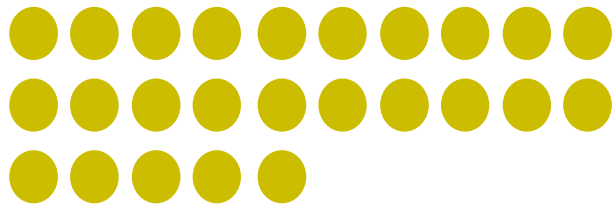
Assegnazioni e abitanti



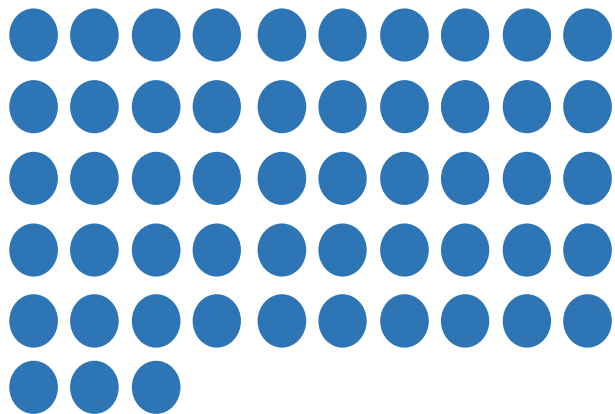
patrimonio | assegnazioni 2022



47
nuovi
contratti



25
contratti
rinnovati



53
contratti a
posto letto

mobilità
15%



318

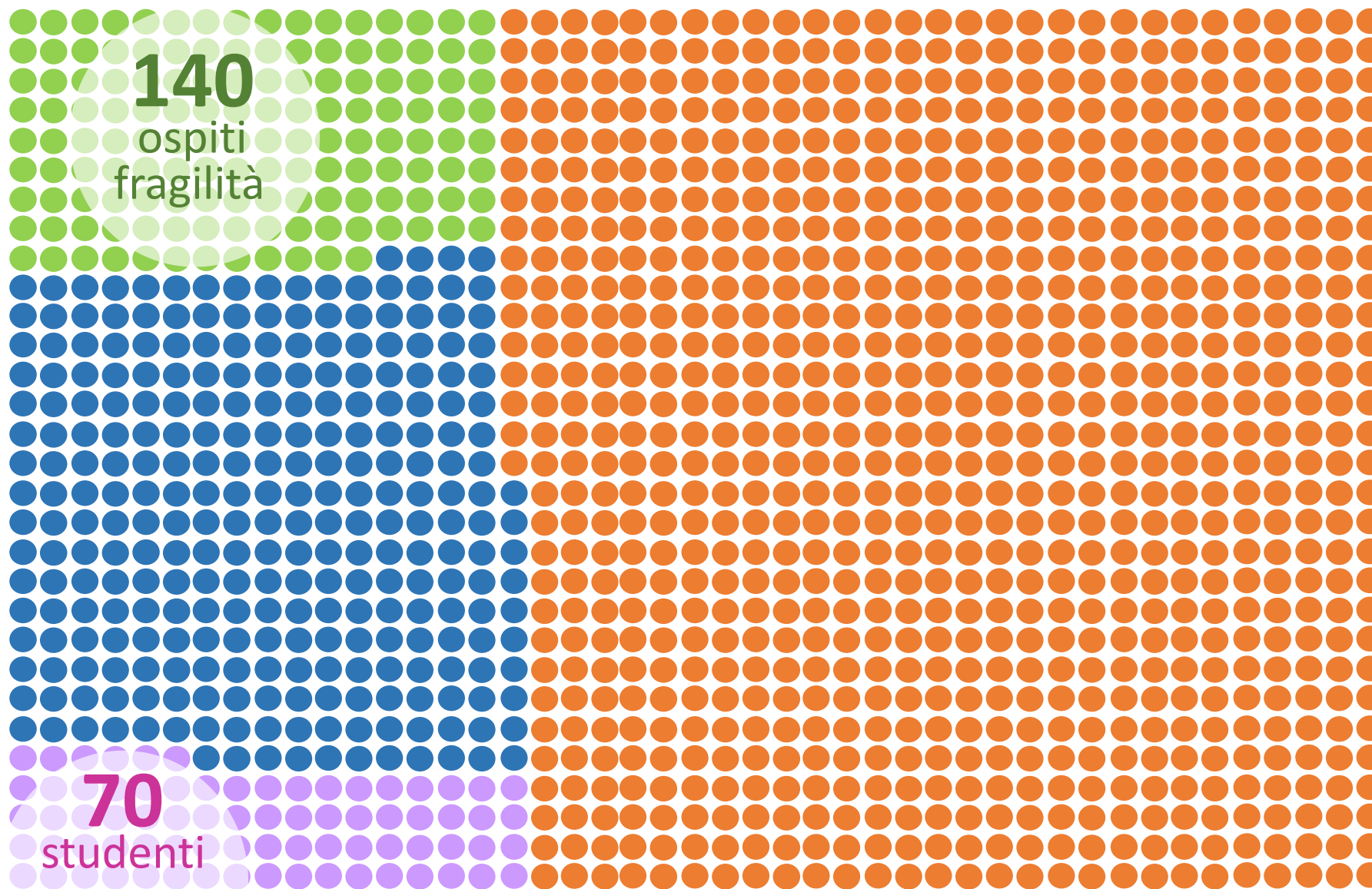


Capacità
risposta
9%

La **mobilità interna** agli alloggi gestiti dalla Fondazione sia del **15%** (su 318 alloggi) e la **capacità di risposta** sull'insieme dei richiedenti (540) sia del **9%**, mentre rispetto alle domande idonee (236) sia del 20%.

Ridotta capacità del sistema territoriale di dare risposte in modo strutturale alla domanda di casa e, in particolare, a un certo tipo di domanda: tendenzialmente giovane, con redditi contenuti e, in parte, transitoria. Se ne ricava la necessità di dover potenziare l'offerta in locazione a canoni calmierati e di sostenere realtà come quella di Fondazione Casa Amica, la quale rappresenta, sotto molti aspetti, un unicum a livello regionale, per numeri, competenza e articolazione dell'offerta.

persone | chi abita

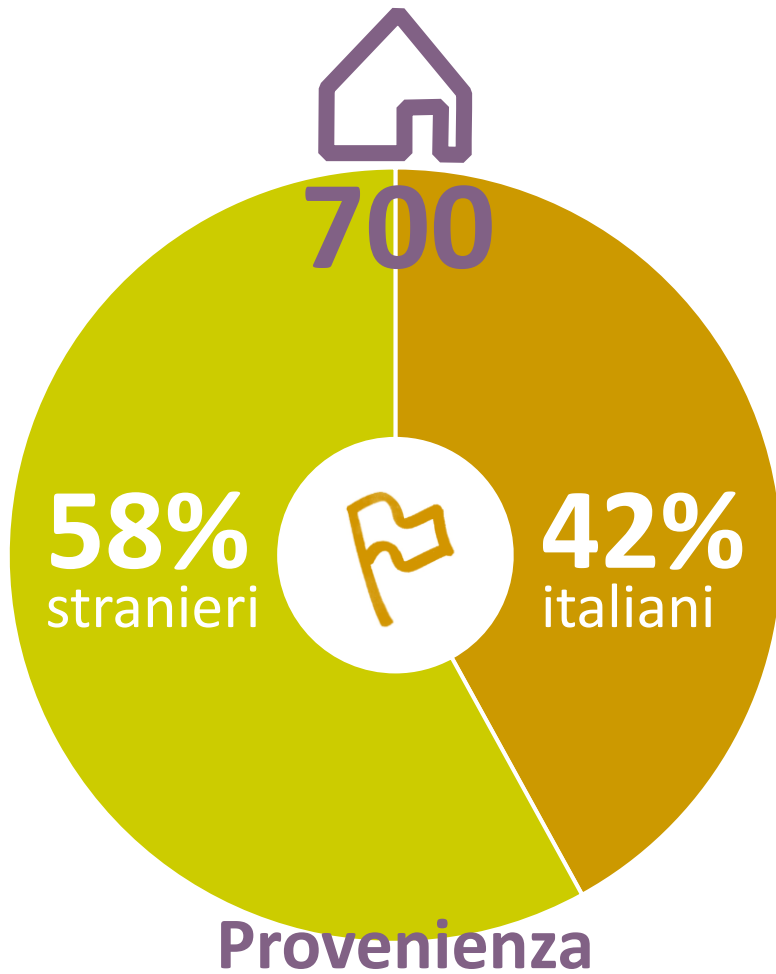


Fondazione Casa Amica fornisce una soluzione abitativa a circa 1350 persone, quasi esclusivamente sul territorio provinciale, delle quali **540 nel solo comune di Bergamo** e quasi **500 (494) negli alloggi di sua proprietà**.

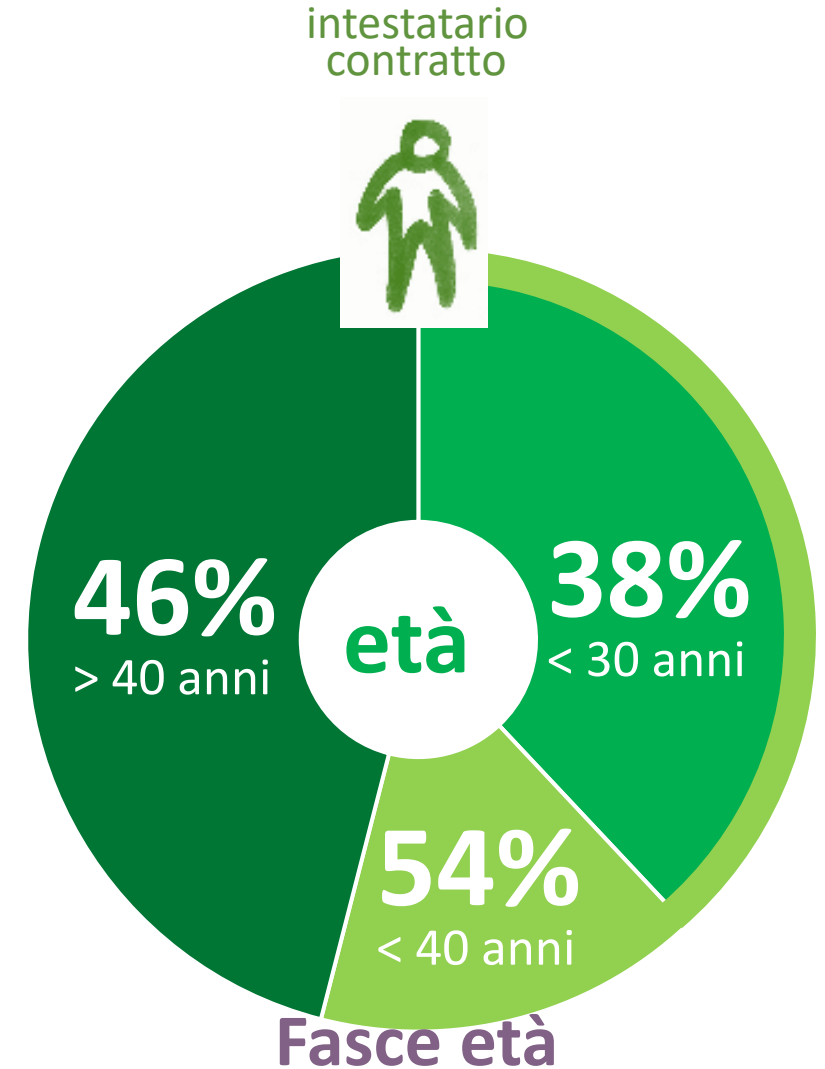
Di questi **140 sono ospiti** che sono accolti direttamente dalla fondazione o tramite enti partner che promuovono sul territorio progetti di accoglienza per persone **con fragilità**, mentre oltre **70 sono studenti** che da qualche anno beneficiano di un servizio di student housing, in buona parte in convenzione con alcune Fondazioni ITS.

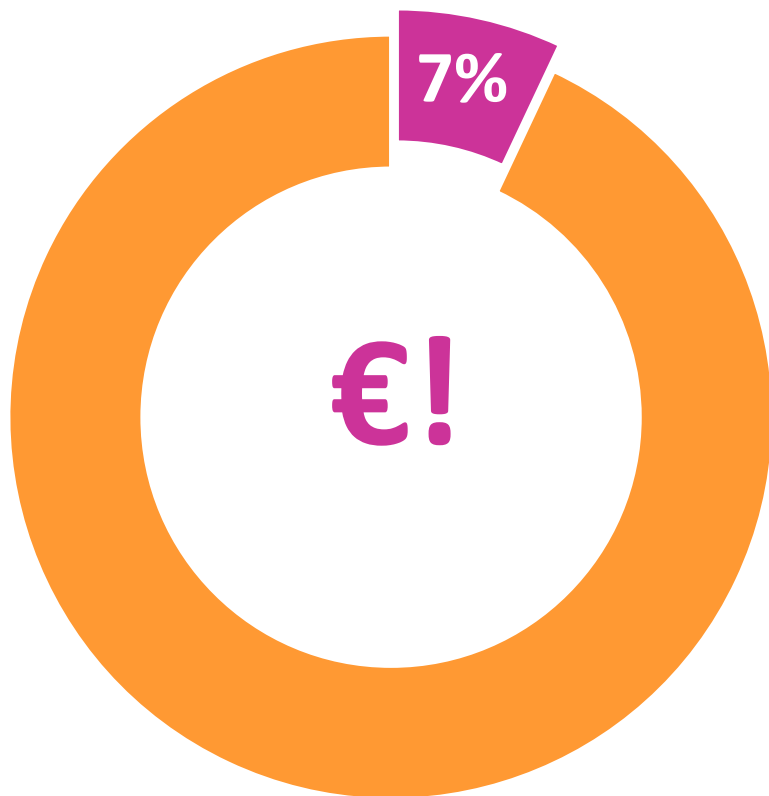
1.350 

persone | chi abita

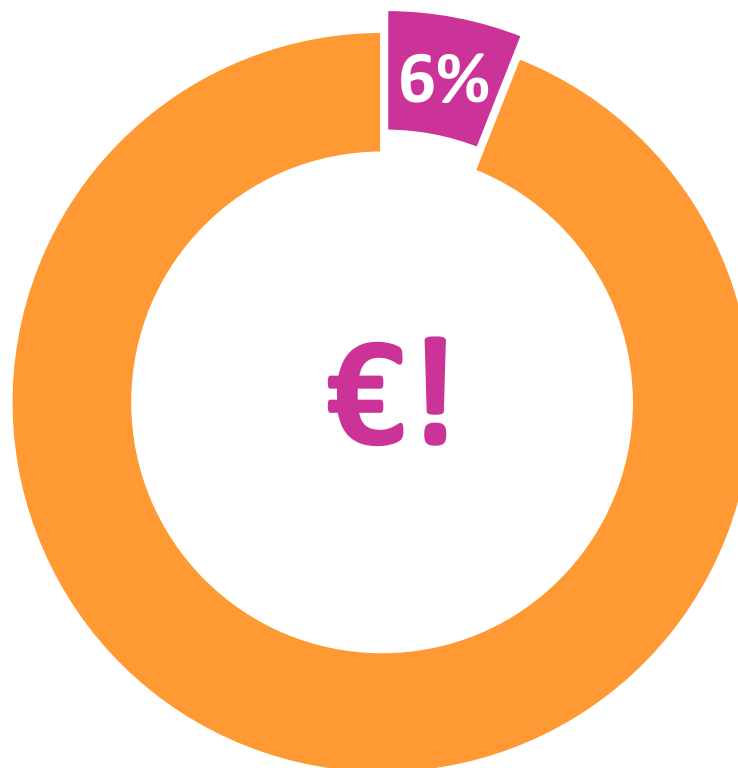


È interessante confrontare la composizione dei nuclei che già abitano gli appartamenti in gestione con quelli che hanno fatto domanda nel corso del 2022: il dato del paese di provenienza conferma la tendenza alla crescita della presenza di residenti di cittadinanza italiana, che rappresentano il 42% del totale, rispetto a qualche anno fa quando costituivano una ristretta minoranza. Anche il dato relativo alle fasce di età restituisce un quadro interessante in considerazione del fatto che il **54% dei suoi abitanti hanno un'età inferiore ai 40 anni e il 38% ha meno di 30 anni**: Casa Amica risponde a una domanda abitativa composta in buona parte da quei **giovani ai quali il mercato non riesce o non vuole costruire risposte.**





AZZANO 2000 SRL



L'efficientamento del sistema, oltre a un più efficace controllo di gestione, insieme alle nuove procedure di controllo ha consentito di ridurre gli insoluti in modo significativo rispetto agli anni passati (anche in considerazione dell'impatto della pandemia e degli aumenti dei costi energetici). Nel **2022 la morosità** sugli immobili è stata complessivamente:

- Per la **cooperativa Abita di circa il 7%**;
- Per **Azzano 2000 del 6%**;
- Per Fondazione Casa Amica sotto il 2%, in buona parte assegnate a organizzazioni terze.

Strategie e partner



Strategia | principali attività di servizio al territorio

La Fondazione mette a disposizione del territorio le proprie competenze per tutte le attività di *property, facility e community management* (amministrative, tecniche e sociali) necessarie alla gestione degli alloggi e dei loro abitanti. Attualmente la Fondazione **ha incarichi da terzi per la gestione di 16 compendi immobiliari**, sia pubblici che privati, per un totale di oltre 500 unità abitative.

In questi ultimi anni ha accresciuto il proprio ruolo di player principale nel settore anche grazie all'implementazione di competenze che, in forma integrata, possono supportare i territori nello sviluppo di progetti e servizi a carattere abitativo, sociale e comunitario.

- **Formazione** dedicata agli operatori degli enti pubblici e attività convegnistica;
- **Consulenza** di carattere urbanistico ed edilizio;
- Costruzione di **business plan** di operazioni immobiliari a carattere sociale;
- Predisposizione di **piani di gestione integrata** degli immobili;
- Coordinamento di processi di **progettazione finanziata**;
- Implementazione e coordinamento di **tavoli di lavoro**;
- Organizzazione di **servizi, sportelli e uffici** a supporto delle politiche abitative;
- Attività di **programmazione e pianificazione** delle politiche abitative territoriali;

Attualmente gestisce **6 Agenzie per l'Abitare** e servizi di programmazione e ha redatto i **Piani Triennali** di programmazione delle politiche abitative di **7 ambiti**, oltre a un insieme di servizi abitativi a supporto degli enti.

new!

nuova fase nuovi servizi, nuova domanda, nuova offerta...

1990

2000

2010

2023

relazioni | partner e stakeholder

Immobili
a supporto di enti

10 enti
non profit

Caritas Bergamasca
Fondazione Diakonia
Consorzio Solco Città Aperta
Cooperativa Ruah
Cooperativa Pugno Aperto
Cooperativa Generazioni FA
Fondazione Opera Bonomelli
Patronato San Vincenzo
Associazione GEDAMA
Parrocchia di Martinengo

4 enti pubblici

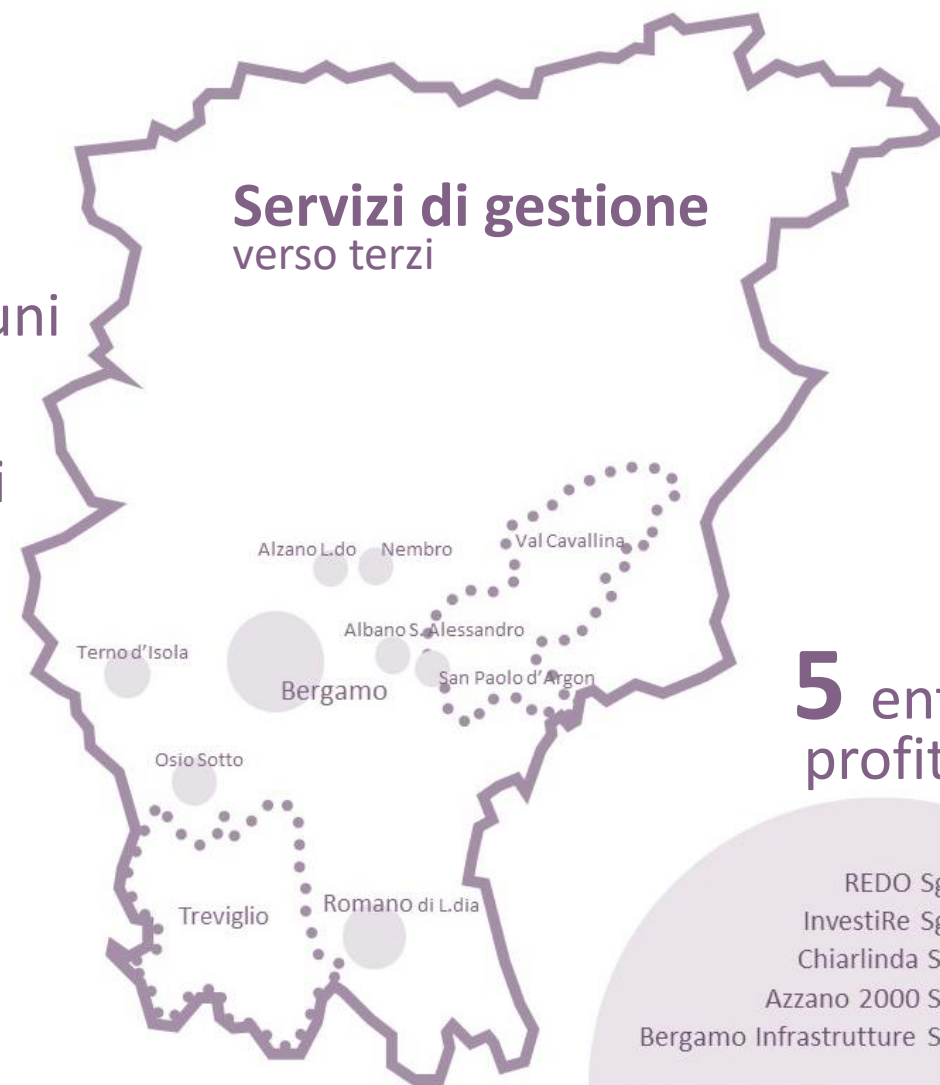
Ambito di Treviglio -
Risorsa Sociale Gera D'Adda
Ambito di Romano di L.dia
- Solidalia
Comune di Villa di Serio
Comune di Osio Sotto

2 enti di formazione

Fondazione Jobs Academy
ITS Biotechnologie per la vita

8 Comuni

2 Ambiti



7 enti
non profit

Fondazione Diakonia
Fondazione della Misericordia Maggiore
Fondazione Opera Bonomelli
Opera Pia Zilioli
Fondazione Morzenti
Cooperativa Abita
Cooperativa Pugno Aperto

5 enti
profit

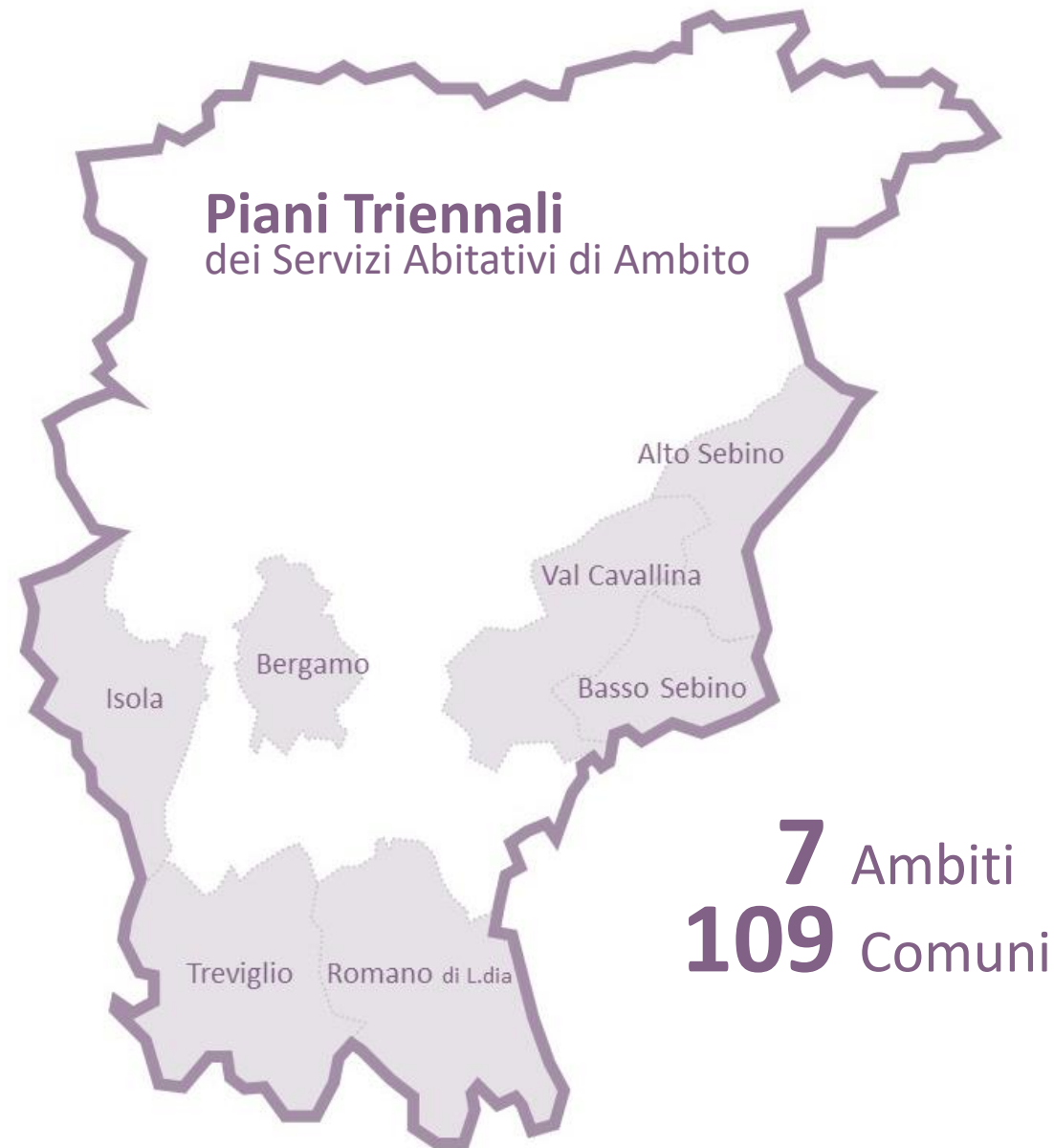
REDO Sgr
InvestiRe Sgr
Chiarlinda Srl
Azzano 2000 Srl
Bergamo Infrastrutture Srl

relazioni | partner e stakeholder

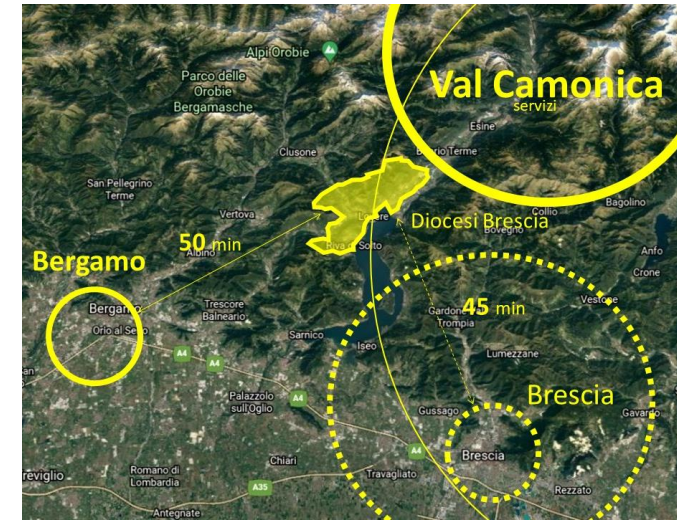
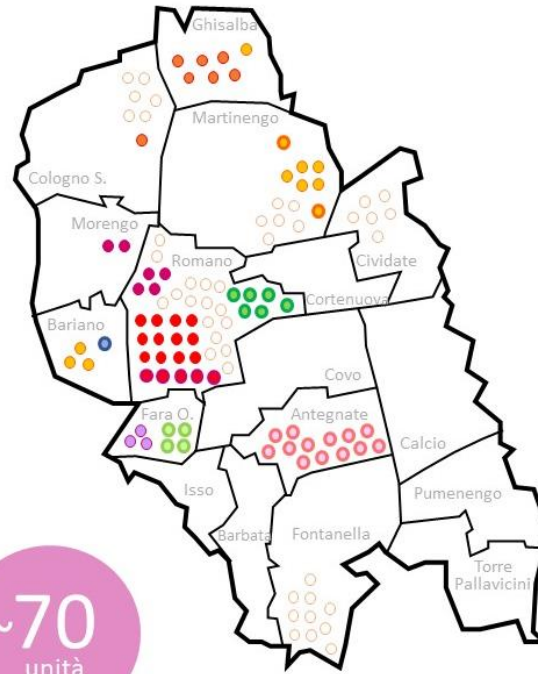
Agenzie per l'Abitare
servizi di programmazione



Piani Triennali
dei Servizi Abitativi di Ambito



Politiche triennali abitative



1. Aler
2. Comuni

Proprietari gestori

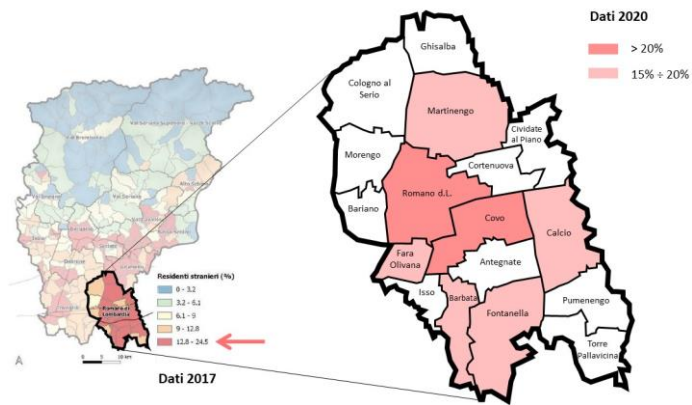
1. Fondazione Casa Amica
2. Immobiliare Mara
3. Parrocchie

Proprietari

1. Istituto Diocesano di Sostentamento del
2. Gelpi
3. Piccoli proprietari

Gestori

1. Fondazione Diakonia Isola
2. Opera Bonomelli
3. Aeris
4. Associazione Aiutiamoli
5. Associazione Padri Separati



lo schema utilizzato per introdurre il tema degli attori

norme	decisioni	sviluppo	costruzione	commerc	gestione	advocacy
Stato	Stato	developers	imprese consorzi	agenzie intermediari	agenzie enti non prof	sindacati associazioni
Regione	Regione				imprese imprese	
Comunità Montana	Comunità Montana					
Comune	Comune	aziende speciali	grandi proprietari	Aler		
	altre istituzioni	donatori	piccoli proprietari	ammin cond	Comune	
	professionisti agenzie	fondazioni erog istituti credito fondi	enti non prof parrocchie		enti non prof	
strumenti	progetti	finanziamento	proprietà	amministrat	accompagnam	

relazioni | partner e stakeholder

8 enti pubblici

Comunità Montana Valle Brembana
Ambito di Romano di Lombardia - Solidalia
Comune di Lovere
Comune di Scanzorosciate
Comune di Albano S. Alessandro
Comune di Verdellino
Prefettura di Bergamo
Aler Bergamo Lecco Sondrio

Progetti e servizi abitativi

2 advisors

Fondazione Housing Sociale
EURICSE

9 cooperative e imprese sociali

Consorzio SBAM!
Consorzio Solco Città Aperta
Cooperativa Ruah
Cooperativa Pugno Aperto
Cooperativa Aeper
Cooperativa La Cordata
Cooperativa Dar Casa
ASM - Abitare Sociale Metropolitan
Cooperativa La Gasparina
Cooperativa Biplano
Kservice Srl



Un progetto di housing integrato Bergamo – Molini Riuniti Colognola



Cosa è, Cosa fa

Servizi

Sviluppo di standard e modelli condivisi

Governo dei contenuti e degli obiettivi.

Definizione «glossario» per un lessico comune.

Definizione degli standard minimi qualitativi.

Analisi, modellizzazione e possibile innovazione dei servizi.

Sviluppo e gestione del marchio

Comunicazione interna ed esterna

Territorio

Attivazione e coordinamento della filiera

Conoscenza e condivisione delle informazioni. Creazione database.

Ricezione e ricerca delle Opportunità.

Progetti

Sviluppo di progetti Immobiliari complessi, innovativi e integrati

Coordinamento e allocazione delle opportunità e delle risorse

Sviluppo progettualità

Economia

Economia di scala

Analisi del fabbisogno
Individuazione delle aree di opportunità

Istituzione di una centrale acquisti.

Cultura

Disseminazione e culturale

Comunicazione interna

Comunicazione istituzionale

Promozione e marketing (gestione del marchio e dei singoli progetti)

Promozione e organizzazione di attività eventi



ESPERIENZA ABITATIVA

Il progetto Pilota

Via Rampinelli – Molini Riuniti

59

Alloggi di Housing Sociale (FIL)

3

Alloggi protetti per disabili di proprietà

8

Alloggi di proprietà privata

50

Alloggi vuoti

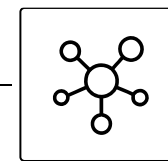
1

Spazio commerciale di 350mq di SLP

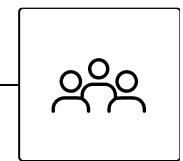
Acquisiti da parte del FIL



Proprietà



Gestione SBAM!



Utenti

Di*
MORE
COLOGNOLA



ESPERIENZA ABITATIVA

Gli alloggi



Gli utenti

Destinatari del progetto



Attività di gestione

Gestione social e alloggi in locazione basso costo

Coop. Sociale

Cura delle fragilità. Alloggi di sollievo.

Famiglia e lavoro

Supporto temp. Percorsi inserimento lavorativo

Giovani e Giovani famiglie

Animazione condominiale e di comunità.

Servizi all'abitare

Badantato comune. Banca del tempo. Portierato sociale, servizi comuni (lavanderia...)

Integrazione

Alloggi temporanei per immigrati.

Servizi abitativi

Giovani in condizione di fragilità

Gravi marginalità

Disabilità fisica o psichica lieve

Mamme sole con minori

CARE LEAVERS (neomaggiorenni in uscita da percorsi protetti)

Stranieri richiedenti asilo

Anziani autosufficienti

Fragilità con disagio abitativo

Lavoratori fuori sede

Young professionals

Studenti universitari

Locazione temporanea

Giovani coppie

Famiglie con figli in età scolare

Giovani famiglie

Locazione Lungo periodo

Servizi

Il modello gestionale

Le funzioni di SBAM!

SBAM! si qualifica come il **promotore** dell'intervento assumendo anche la funzione di gestore e avvalendosi del supporto esterno di Fondazione Casa Amica per le seguenti attività:

Property management
Building & Facility management
Amministrazione condominiale.

A queste attività è anche associata l'internalizzazione di:

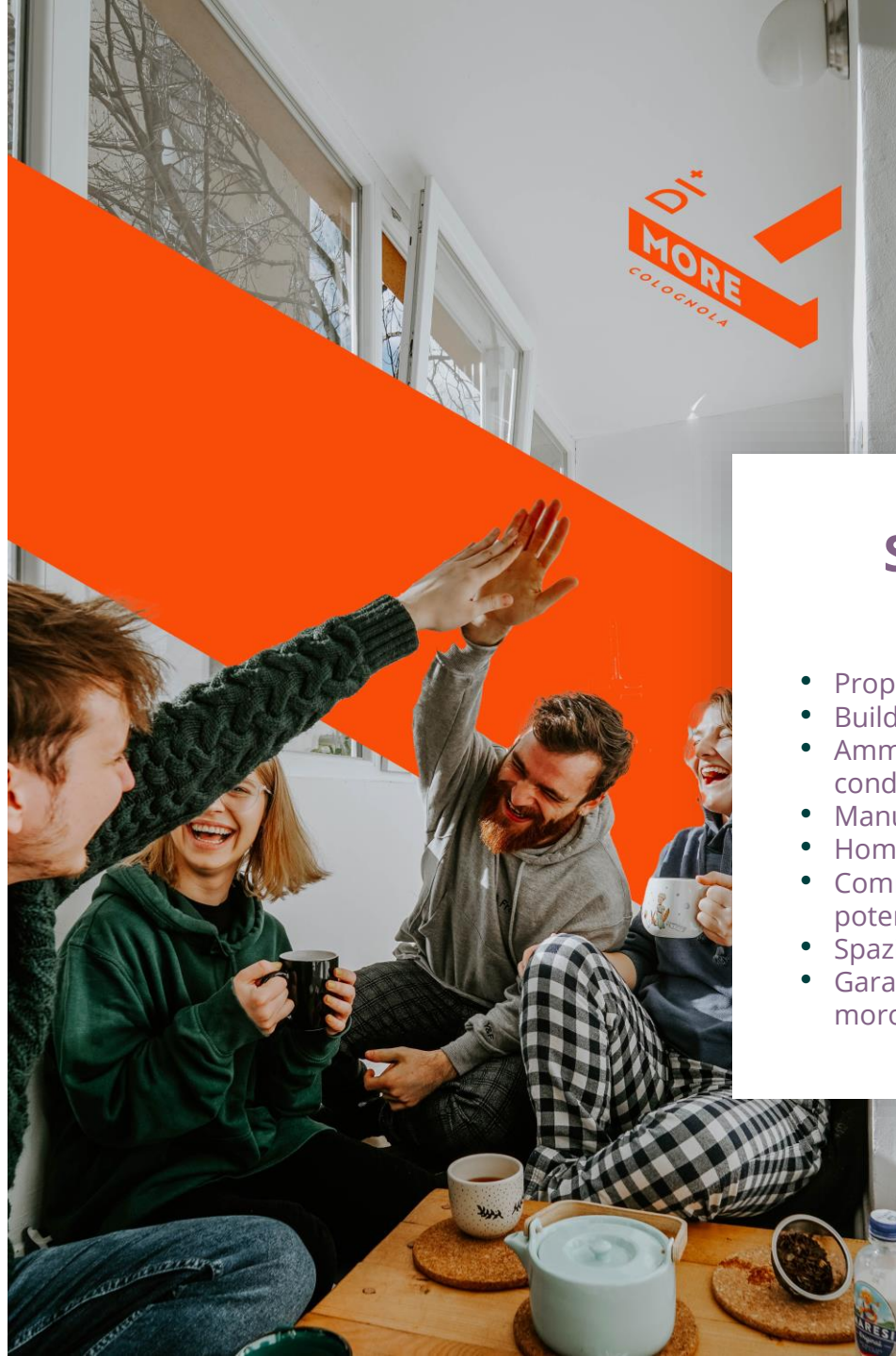
- **Servizi di manutenzione** ordinaria e straordinaria
- Centrale **acquisti**
- Centrale **prenotazioni**
- Home **Concierge**
- **Community** management.

SBAM!
SISTEMA
BERGAMASCO
PER UN ABITARE
MULTIPLICE

Di
MORE
COLOGNOLA

Servizi

- Property
- Building/facility
- Amministrazione condominio
- Manutenzioni
- Home concierge
- Community manager potenziato
- Spazio comune
- Garanzia sfritto e morosità'



In conclusione



- ❑ **Cosa vuole dire oggi fare social housing?** Significa renderlo accessibile per le capacità di spesa della famiglia ospitata e sostenibile per garantire il funzionamento dei servizi di gestione. Il canone resta contenuto se quel sostegno viene garantito ancora, se viene oggi ripensato;
- ❑ La fotografia sociale, economica e demografica del nostro Paese ci dice che **la casa (in affitto, a canoni sostenibili) è parte della piattaforma, dell'infrastruttura che lega i diversi servizi di welfare e di comunità sui territori.** Se quella infrastruttura, materiale e immateriale, diventa debole diventa debole anche la città. Se la città diventa debole perde e se perde lentamente si spegne. Per tutti. Anche per coloro che hanno fatto della fortuna delle città la loro fortuna;
- ❑ Fondazione casa Amica, l'esperienza del Consorzio SBAM e tutte le organizzazioni del terzo settore che hanno lavorato in questi anni sulla casa hanno bisogno di una **nuova e diversa alleanza** che possa contare sui grandi operatori di impresa, sulle banche, su nuove famiglie di investitori che, insieme alle amministrazioni locali più sensibili mettano a sistema intelligenze, competenze e risorse. Sarebbe grave che gli sforzi fatti da molti rendessero vana questa scommessa, perché è evidente quanto sia ancora rilevante e socialmente necessaria.

