

POLITECNICO DI MILANO

Facoltà di Architettura – Milano Leonardo - Laurea Specialistica in Architettura

Dipartimento di Architettura e Pianificazione



**OFFERTA E FABBISOGNO DI ABITAZIONI: UN METODO E UN CASO CONCRETO.**

**Bergamo e la sua provincia**

**Relatore**

Prof. Antonello BOATTI

**Studente**

Maria Rosaria Tripodi

matr. 204197

Anno Accademico 2009 - 2010

## Indice

### Premessa

#### Parte prima: generalità

##### Capitolo 1. Le condizioni abitative

1.1	L'attualità della questione abitativa e la sua nuova natura	pag.	1
1.2	Il fabbisogno abitativo: il difficile rapporto tra domanda e offerta	pag.	4
1.2.1	La domanda abitativa e le dinamiche demografiche	pag.	5
1.2.2	L'offerta abitativa e il problema dell'affitto	pag.	16
1.2.3	Il disagio abitativo e la nuova domanda di edilizia sociale	pag.	23

##### Capitolo 2. La domanda abitativa e le sue componenti

2.1	Le nuove famiglie	pag.	26
2.2	Le unioni coniugali	pag.	36
2.2.1	Matrimoni e convivenze	pag.	36
2.2.2	Lo scioglimento delle unioni coniugali	pag.	41
2.3	Le persone sole: single e anziani che vivono da soli	pag.	43
2.4	Gli studenti fuorisede	pag.	47
2.5	Gli stranieri	pag.	48
2.5.1	La presenza straniera e il fenomeno dell'irregolarità	pag.	50
2.5.2	Le aree e i paesi di provenienza	pag.	57
2.5.3	Le caratteristiche strutturali e l'anzianità della presenza	pag.	60
2.5.4	La condizione abitativa e familiare	pag.	62

#### Parte seconda: stima del fabbisogno di abitazioni: Bergamo e la sua Provincia

Premessa:	obbiettivi, fonti e metodologia	pag.	65
-----------	---------------------------------	------	----

##### Capitolo 3. La stima del fabbisogno pregresso di abitazioni al 2008: Bergamo e la sua Provincia

3.1	La stima del fabbisogno abitativo pregresso al 2001	pag.	68
3.1.1	La domanda da sovraffollamento	pag.	69
3.1.2	La domanda da coabitazione	pag.	76
3.1.3	La domanda di senza tetto e con sistemazione precarie	pag.	79
3.2	La stima del fabbisogno abitativo pregresso al 2008	pag.	84
3.2.1	La domanda determinata da matrimoni, convivenze, separazioni	pag.	85

	e divorzi		
3.2.2	La domanda determinata dai single	pag.	91
3.2.3	La domanda determinata dagli studenti fuorisede	pag.	99
3.2.4	La domanda determinata dagli immigrati stranieri	pag.	101
3.2.5	L'offerta residenziale 2002-2008	pag.	106
3.2.6	Il fabbisogno abitativo pregresso al 2008	pag.	108
<b>Capitolo 4. la stima del fabbisogno insorgente di abitazioni al 2018: Bergamo e la sua Provincia</b>			
4.1	Stima della domanda abitativa 2009- 2018	pag.	110
4.1.1	La domanda determinata da matrimoni, convivenze, separazioni e divorzi	pag.	110
4.1.2	La domanda determinata dai single	pag.	118
4.1.3	La domanda determinata dagli studenti fuorisede	pag.	124
4.1.4	La domanda determinata dagli immigrati stranieri	pag.	126
4.1.5	La domanda determinata dagli anziani	pag.	152
4.2	La possibilità di accesso delle nuove famiglie al mercato delle abitazioni in base alle fasce di reddito	pag.	154
4.2.1	Le fasce di reddito delle nuove famiglie	pag.	154
4.2.2	L'accesso al mercato immobiliare	pag.	185
4.2.3	Le domanda abitativa delle nuove famiglie: l'edilizia sociale, convenzionata e libera	pag.	193
4.3	L'offerta residenziale 2009-2018	pag.	202
4.3.1	Comune di Bergamo: trasformazioni in corso	pag.	202
4.3.2	Provincia di Bergamo: stima delle aree residenziali residue	pag.	211
4.4	Il fabbisogno insorgente al 2018: confronto tra domanda e offerta	pag.	224
<b>Capitolo 5. Il nuovo Piano di Governo del Territorio: Bergamo futura</b>			
5.1	Introduzione	pag.	225
5.2	La struttura del piano	pag.	228
5.3	Obbiettivi e strategie del documento di piano	pag.	230
5.4	I sistemi del piano di governo del territorio	pag.	233
5.4.1	Il sistema insediativo e la residenza sociale	pag.	235
5.4.2	Il progetto del sistema ambientale e della cintura verde	pag.	238
5.4.3	Il progetto del sistema infrastrutturale	pag.	241
5.5	Gli ambiti strategici	pag.	242

---

5.6	Gli ambiti di trasformazione	pag.	244
5.7	Il dimensionamento del piano approvato	pag.	247

**Capitolo 6. La risposta al fabbisogno. Ridimensionamento e nuovo orientamento dell'offerta residenziale nel Pgt**

6.1	Il fabbisogno abitativo a confronto con le previsioni del nuovo PGT	pag.	249
6.2	Un alternativa sostenibile	pag.	258
	6.2.1 Ridimensionamento dell'offerta residenziale	pag.	258
	6.2.2 Nuovo orientamento dell'offerta residenziale	pag.	262
6.3	Conclusioni: orientamenti per una risposta efficace al fabbisogno abitativo	pag.	266

	<b>Bibliografia</b>	pag.	268
--	---------------------	------	-----

---

## Premessa

Il lavoro svolto si propone di stimare il fabbisogno di abitazioni proiettato al 2018 in termini quantitativi e qualitativi attraverso l'analisi della domanda abitativa e dell'offerta residenziale nel comune di Bergamo e nell'ambito provinciale.

Il metodo adottato per la stima del fabbisogno si articola in:

- determinazione del fabbisogno pregresso
- determinazione del fabbisogno insorgente

ed è il risultato del confronto tra domanda abitativa, stimata a partire dall'analisi dell'evoluzione delle nuove famiglie e delle loro capacità di accesso al mercato immobiliare e offerta residenziale realizzata e prevista.

La finalità è quella di valutare il fabbisogno abitativo espresso in termini di edilizia sociale, edilizia convenzionata ed edilizia libera, valutare gli orientamenti del mercato immobiliare e proporre un orientamento delle scelte urbanistiche, con l'obiettivo di soddisfare la reale domanda abitativa.

In particolare il fabbisogno abitativo è stato confrontato a livello comunale con il Piano di Governo del Territorio approvato, in modo tale da comprendere e valutare la coerenza delle scelte dell'Amministrazione Comunale rispetto allo scenario della domanda abitativa stimata.

---

**PARTE PRIMA: GENERALITÀ****CAPITOLO 1. LE CONDIZIONI ABITATIVE****1.1 L' ATTUALITA' DELLA QUESTIONE ABITATIVA E LA SUA NUOVA NATURA**

La questione abitativa è tornata ad essere nuovamente un tema di grande attualità dopo anni di scarsa attenzione nei quali è stata erroneamente considerata risolta e di conseguenza relegata in secondo piano.

Si pone per la prima volta come tema pubblico tra la fine dell'ottocento e l'inizio del novecento dalla necessità di risolvere i problemi legati alle scarse condizioni igieniche e al decoro della città, determinati dal consistente incremento della popolazione.

Oggi la sua natura è cambiata profondamente ma questo non la rende meno rilevante e dopo anni di assenza dalle agende politiche è tornata ad essere uno dei problemi più urgenti da affrontare.

Nonostante la popolazione abbia raggiunto un livello che si può ormai considerare stabile, la domanda abitativa primaria è tornata ad aumentare e questo a causa della ripresa della crescita delle unità familiari.

Tale fenomeno è strettamente connesso alle trasformazioni delle strutture sociali e familiari ormai in atto.

La dimensione media delle famiglie è in continua contrazione. Si registra in particolare un significativo incremento delle famiglie monocomponente, che, secondo l'ultimo censimento Istat del 2001, rappresentano il 26,5% delle famiglie residenti in Italia.

La popolazione è caratterizzata da un progressivo e continuo invecchiamento mentre i tassi di natalità si mantengono molto bassi, nonostante la lieve crescita registrata negli ultimi anni.

La presenza straniera è un fenomeno ormai strutturale nella nostra società ed è proprio l'aumento di questa componente a determinare la stabilità numerica della popolazione o in alcuni casi la sua crescita.

Ma l'aspetto problematico dell'attuale questione abitativa non è tanto la dimensione della domanda in termini quantitativi, quanto la crescente difficoltà di incontro tra domanda abitativa e offerta residenziale, determinata da fattori economici e sociali e aggravata dalle politiche abitative attuali.

Secondo i dati pubblicati dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa della regione Lombardia tra il 1994 e il 2004 la spesa sostenuta per l'abitazione è cresciuta del 31% a livello nazionale e del 40% in Lombardia.

A fronte di una crescita del costo dell'abitare, si assiste alla progressiva estensione delle aree di svantaggio o disagio, che oggi non si limitano unicamente alle fasce più marginali della popolazione, anche a causa della diffusione di fenomeni come la precarietà del sistema lavoro, e l'instabilità economica e sociale, che determinano il progressivo impoverimento delle famiglie.

L'incidenza della spesa dell'abitazione sui bilanci delle famiglie ha raggiunto livelli difficilmente sostenibili, in particolare sono le famiglie a basso reddito che vivono in affitto in un regime di libero mercato ad esser maggiormente in difficoltà, in quanto hanno subito il significativo incremento dei canoni di locazione a seguito della relativa riforma.

Il mercato dell'offerta residenziale è sempre più lontano dalle capacità di accesso espresse dalle famiglie e il divario che intercorre tra domanda e offerta diventa così sempre più ampio.

Il problema dunque non risiede nella generale scarsità del patrimonio abitativo, quanto nella sua non appropriata distribuzione territoriale e sociale, infatti l'offerta di edilizia sociale è molto contenuta.

Secondo quanto dichiarato nei report sulla condizione abitativa, pubblicati della Regione Lombardia, l'attuale offerta di alloggi ERP non è in grado di soddisfare nemmeno la domanda rilevata.

Il contributo di sostegno all'affitto, erogato dalla stessa regione, copre in media meno del 35% dei costi sostenuti dalle famiglie che lo hanno richiesto.

Il livello di soddisfazione della domanda rilevata è un indicatore che conferma l'insufficienza delle misure pubbliche adottate. Naturalmente si tratta di un indicatore che sottostima la dimensione reale del problema, in quanto la domanda rilevata corrisponde a quella espressa o emersa dalle richieste di accesso al Fondo Sostegno Affitti e di accesso agli alloggi ERP ma non è certo espressione della totalità del disagio abitativo.

La chiusura dei fondi Gescal e il trasferimento delle competenze in materia di abitazioni alle Regioni, in assenza di un adeguato sistema di finanziamento, hanno determinato la progressiva riduzione delle risorse destinate all'edilizia residenziale pubblica nonché l'assenza di una strategia nazionale in materia.

La disponibilità di alloggi pubblici in Italia si limita a 5 per ogni 100 famiglie, a fronte di una media europea che si attesta attorno ai 17 alloggi sociali ogni 100 famiglie.

L'adozione di misure che hanno favorito l'affermarsi della proprietà, l'erosione del mercato dell'affitto ed in particolare lo scarso mercato dell'affitto controllato, hanno spinto verso la compravendita anche le fasce più a rischio, contribuendo ad allontanare ulteriormente il tema della casa dalle agende della politica.

Il processo di acquisizione della casa si può considerare ormai completato per la maggioranza degli italiani, ed è stato erroneamente considerato garanzia di soddisfacimento della domanda abitativa.

Nonostante il tasso di proprietà dell'abitazione sia in Italia tra i più elevati in Europa, la questione abitativa non si può certamente considerare risolta.

L'attuale scenario richiede un incremento delle politiche pubbliche e di un'offerta residenziale sempre più segmentata e mirata a target sociali specifici.

Solo in questo modo sarà possibile favorire l'incontro tra domanda abitativa e offerta residenziale.

Questi problemi riguardano ormai tutto il territorio nazionale, non solo le grandi città come Milano e Roma, ma in misura e modalità differenti coinvolgono tutte le province.

Bergamo e la sua Provincia non ne sono certamente esenti, non a caso il capoluogo è classificato secondo i cluster adottati dalla Regione Lombardia tra i comuni ad elevato fabbisogno abitativo.

Il lavoro illustrato nei prossimi capitoli si propone di definire la problematica a livello territoriale, a partire dall'analisi della dinamica demografica e del mercato immobiliare. L'obiettivo è quello di stimare lo scenario del fabbisogno abitativo al 2018 nel capoluogo e nella Provincia. Il metodo elaborato scaturisce dal confronto tra le previsioni di sviluppo della domanda abitativa e le trasformazioni previste per il territorio. In tal modo è possibile stimare l'entità e la tipologia del fabbisogno abitativo, indici da tenere in considerazione per definire l'orientamento delle politiche attuali e future.

## 1.2 IL FABBISOGNO ABITATIVO: IL DIFFICILE RAPPORTO TRA DOMANDA E OFFERTA

Il fabbisogno abitativo, in termini generali, si definisce come differenza tra domanda abitativa, legata alla dimensione demografica, e offerta residenziale, legata al mercato immobiliare.

La crescente difficoltà di incontro tra i due fattori è determinata non tanto dalla generale scarsità del patrimonio abitativo, quanto dal confronto tra la domanda di edilizia sociale, convenzionata e libera e la relativa offerta.

La definizione della tipologia e dell'entità della domanda abitativa è strettamente connessa ad alcuni fattori, in particolare: le dinamiche demografiche, i cambiamenti strutturali dei modelli familiari, e le nuove condizioni lavorative, di studio, di reddito che determinano la capacità di accesso al mercato delle abitazioni sia in termini di acquisto che di locazione.

Per comprendere la consistenza e la tipologia di offerta residenziale attuale e prevista, è invece necessario analizzare le dinamiche del mercato immobiliare, le trasformazioni del territorio e le politiche abitative attuali.

L'offerta residenziale naturalmente non deve essere intesa esclusivamente nella sua dimensione quantitativa; la produzione di edilizia residenziale a seguito del boom del mercato immobiliare degli ultimi anni trarrebbe sicuramente in inganno.

E' necessario invece valutare la reale capacità di accesso al mercato dell'abitazione espressa dalle famiglie in quanto è il costo dell'abitare a definire la reale offerta residenziale, influenzando così anche sulla domanda reale.

Spesso la ricerca di una casa adatta alle proprie possibilità comporta il progressivo allontanamento dalla città, alimentando i fenomeni migratori, che vedono la popolazione allontanarsi dai capoluoghi verso i comuni limitrofi e, di conseguenza, l'incremento dei flussi di pendolari verso il capoluogo che permane spesso sede di lavoro.

L'allontanamento dalla sede di lavoro costituisce comunque un costo, sia in termini economici che temporali, diventando oltre un certo limite insostenibile.

In alcuni casi quindi la coabitazione o la marginalità rappresentano l'unica condizione possibile: una quota consistente di giovani è costretta a ritardare l'uscita di casa e quindi la formazione di una famiglia perché non riesce a sostenere in modo autonomo le spese dell'abitazione, mentre molti extracomunitari non hanno alternative che vivere in abitazioni con livelli di affollamento impensabili.

L'innalzamento dei prezzi delle abitazioni e degli affitti si scontra con un livello medio dei salari praticamente costante. Questo comporta l'esclusione di una fascia sempre più ampia della popolazione dalla possibilità di accedere al bene casa e aumenta la condizione di difficoltà delle fasce di popolazione più vulnerabili: giovani coppie, separati, divorziati, single, studenti fuori sede, anziani soli e stranieri.



### 1.2.1 LA DOMANDA ABITATIVA E LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE

La domanda abitativa è strettamente correlata alle dinamiche demografiche e alle trasformazioni sociali che hanno coinvolto la società italiana negli ultimi decenni.

Analizzando lo scenario demografico si osserva che la popolazione residente in Lombardia è in crescita.

Secondo i dati Istat dal 1981 al 2001 la popolazione è aumentata, passando da 8.891.652 a 9.032.554 unità. Generalmente crescono i residenti in tutte le province, ma a tale crescita si accompagna un calo demografico nei capoluoghi di provincia, in particolare questo fenomeno si verifica a Mantova, Como, Milano e Pavia.

Il capoluogo di Bergamo è meno interessato da questo fenomeno di decrescita anche se dal confronto dell'andamento demografico in Provincia e in Comune emerge il verificarsi di tendenze differenti: la popolazione residente in Provincia è infatti in continua crescita, secondo un andamento che non si conferma a livello comunale.

**Tabella 1: Popolazione residente ai censimenti in Provincia di Bergamo, 1941-2001**

fonte: dati Istat

	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001
<b>Provincia di Bergamo</b>	592.975	681.417	727.758	807.914	874.035	909.692	973.129

**Tabella 2: Popolazione residente nel Comune di Bergamo e nella Provincia, serie storica 1991-2008**

Fonte: rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo<sup>1</sup> e Osservatorio provinciale delle politiche sociali

		<b>Comune di Bergamo</b>	<b>Provincia di Bergamo escluso il capoluogo</b>	<b>Provincia di Bergamo</b>
		popolazione residente	popolazione residente	popolazione residente
<b>anno</b>	1991	117.286	792.665	909.951
	1992	116.612	800.652	917.264
	1993	116.541	807.625	924.166
	1994	116.507	814.246	930.753
	1995	116.450	820.217	936.667
	1996	116.943	826.334	943.277
	1997	117.022	832.840	949.862
	1998	117.031	839.150	956.181
	1999	117.240	847.893	965.133
	2000	117.288	857.100	974.388
	2001	116.754	856.805	973.559
	2002	116.319	870.605	986.924
	2003	117.644	886.164	1.003.808

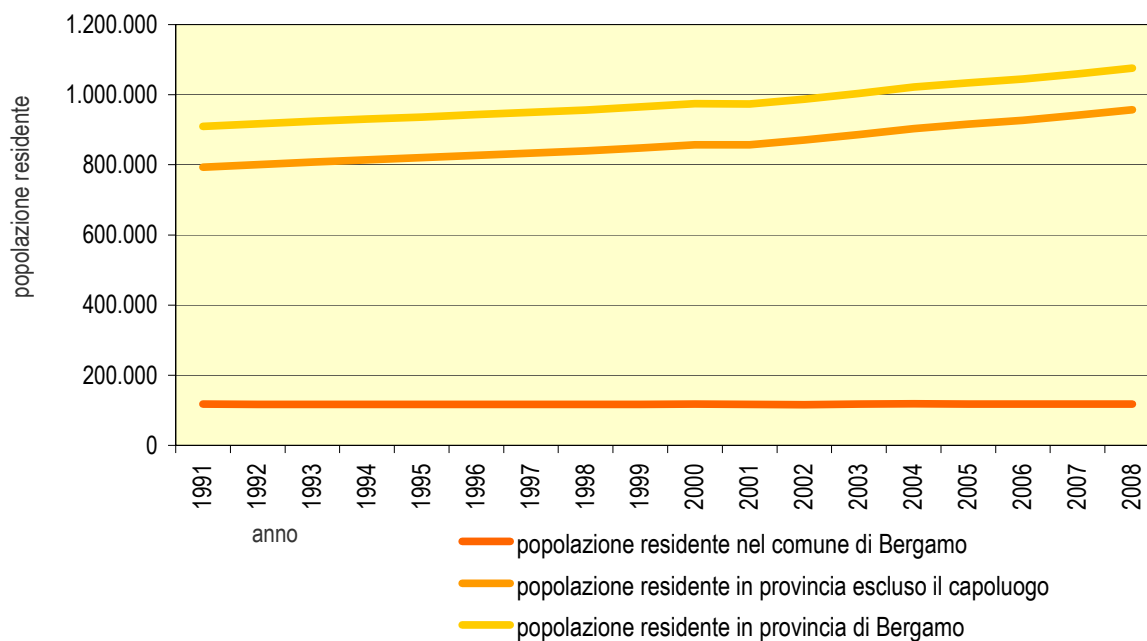
<sup>1</sup> I dati relativi al Comune di Bergamo sono forniti dall'Agenzia dei sistemi informativi del comune di Bergamo e si riferiscono alla popolazione e alle famiglie residenti nel Comune al 31.12 di ogni anno, comprendono però anche le valutazioni sul saldo migratorio ovvero quelle pratiche relative a movimenti migratori della popolazione avviate prima della conclusione dell'anno solare e completate nei primi periodi dell'anno successivo, per tali motivi si discostano leggermente dai dati statistici pubblicati nelle statistiche annuali del Comune che effettuano una fotografia statica della popolazione, ma non per questo si evidenziano differenze significative

I dati relativi alla Provincia sono invece dati Istat e per l'anno 1991 e 2001 sono i dati relativi al censimento della popolazione.

2004	118.713	903.715	1.022.428
2005	118.030	915.818	1.033.848
2006	117.328	927.492	1.044.820
2007	117.511	942.082	1.059.593
2008	118.092	957.500	1.075.592

**Figura 1: Popolazione residente nel Comune di Bergamo e nella Provincia, serie storica 1991-2008**

Fonte: rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo e Osservatorio provinciale delle politiche sociali

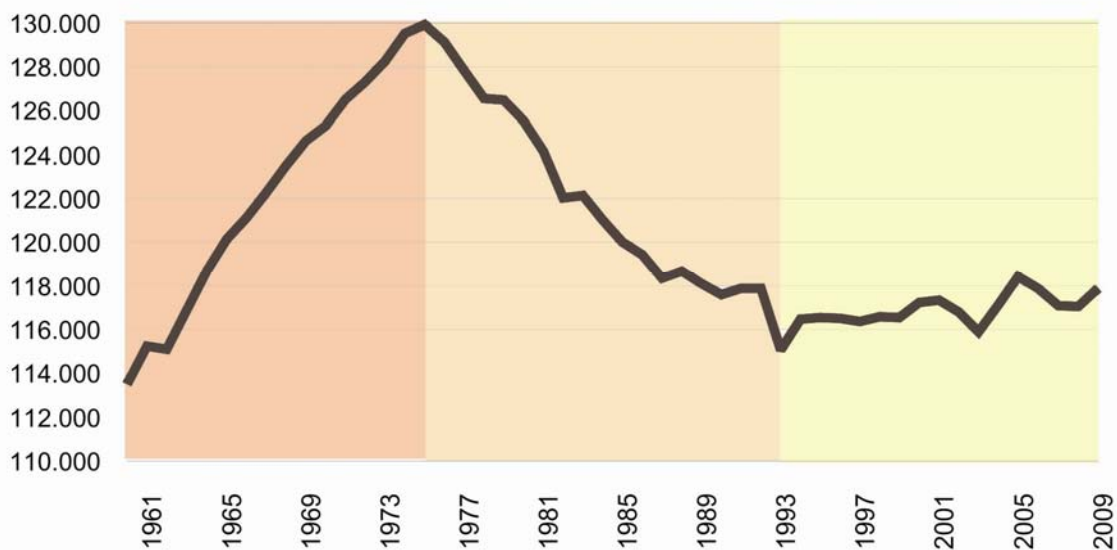


Osservando la dinamica della popolazione residente nel comune di Bergamo a partire dagli anni '60, si nota chiaramente che l'andamento è distinto in tre fasi significative:

- la prima, che comprende l'arco temporale dal 1960 al 1974, coincide con gli anni del boom demografico verificatosi nel dopoguerra, ed è caratterizzata da un continuo e pressoché costante incremento della popolazione, fino a toccare la soglia dei 130.000 abitanti;
- la seconda, che va dal 1974 agli inizi degli anni novanta, è connotata da un progressivo calo demografico determinato dal crollo delle nascite e dall'aumento delle emigrazioni;
- la terza, che prosegue ancora oggi, è invece caratterizzata da un assestamento del numero dei residenti con valori che oscillano tra 117.000 e 119.000 abitanti.

**Figura 2: popolazione residente nel comune di Bergamo serie storica 1960-2009**

Fonte: Bergamo in cifre 2009



La crescita della popolazione a livello provinciale è determinata da un saldo migratorio e naturale costantemente positivo come si osserva a partire dai dati disponibili e relativi al periodo 2002-2009.

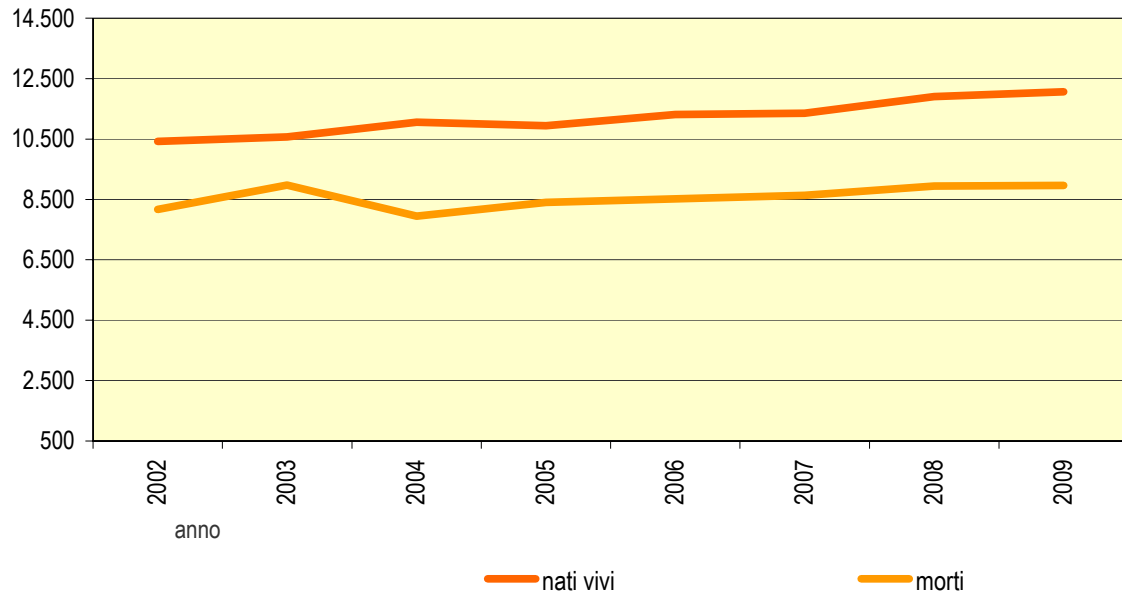
**Tabella 3: immigrati, emigrati, nati e morti nel provincia di Bergamo, serie storica 2002-2009**

Fonte: rielaborazione dati Istat

		Provincia di Bergamo						
		immigrati	emigrati	nati vivi	morti	saldo naturale	saldo migratorio	popolazione residente
anno	2002	37.036	25.925	10.426	8.172	2.254	11.111	986.924
	2003	44.629	29.341	10.567	8.971	1.596	15.288	1.003.808
	2004	48.755	33.243	11.057	7.949	3.108	15.512	1.022.428
	2005	43.973	35.096	10.945	8.402	2.543	8.877	1.033.848
	2006	45.135	36.966	11.317	8.514	2.803	8.169	1.044.820
	2007	48.830	36.782	11.356	8.631	2.725	12.048	1.059.593
	2008	47.904	34.874	11.904	8.935	2.969	13.030	1.075.592
	2009	41.790	33.278	12.060	8.960	3.100	8.512	1.087.204

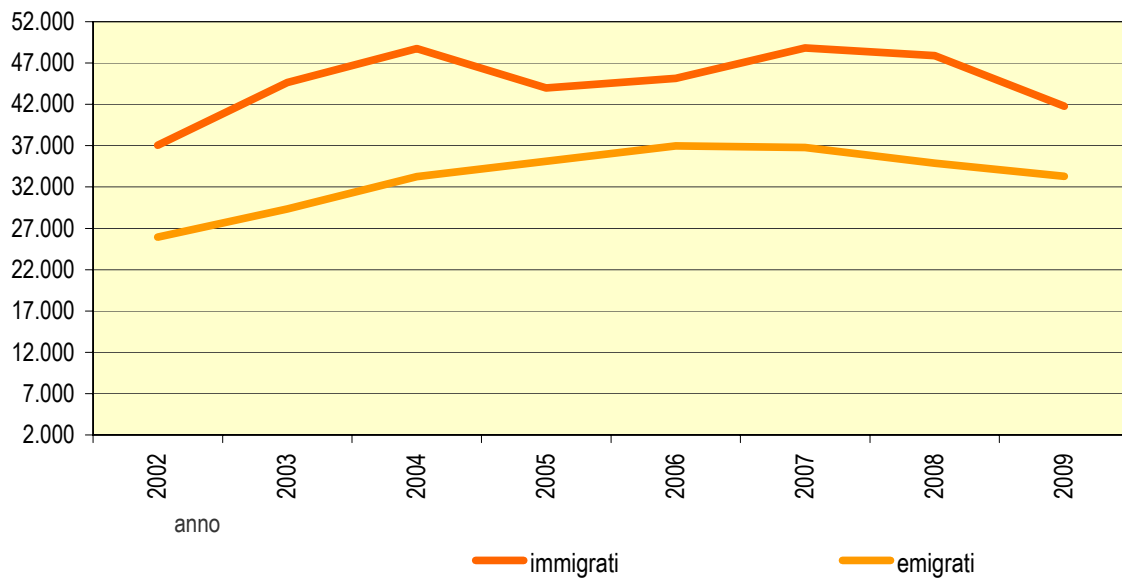
**Figura 3 nati e morti nella provincia di Bergamo, serie storica 2002-2009**

Fonte: rielaborazione dati Istat



**Figura 4 immigrati ed emigrati nella provincia di Bergamo, serie storica 2002-2009**

Fonte: rielaborazione dati Istat



Osservando invece la popolazione residente nel comune di Bergamo nel periodo 1991-2009 si nota innanzitutto che la popolazione oscilla tra un valore minimo di 115.053 abitanti nel 1992 ad un massimo di 119.460 abitanti del 2009 e che non si verifica in questo periodo un andamento di tipo regolare.

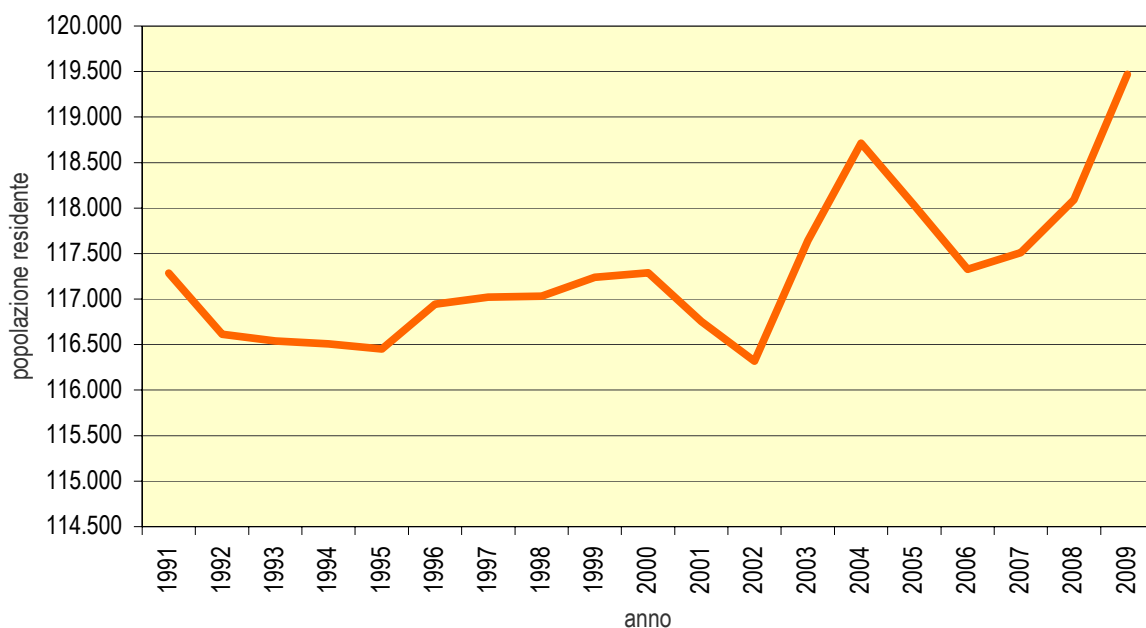
**Tabella 4: immigrati, emigrati, nati e morti nel comune di Bergamo, serie storica 1991-2009**

Fonte: rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo

		Comune di Bergamo						
		immigrati	emigrati	nati vivi	morti	saldo naturale	saldo migratorio	popolazione residente
anno	1991	-	3.022	936	1.262	-326	-	117.286
	1992	2.935	3.326	919	1.202	-283	-391	116.612
	1993	3.523	3.228	895	1.261	-366	295	116.541
	1994	3.218	2.938	899	1.213	-314	280	116.507
	1995	3.244	3.012	914	1.203	-289	232	116.450
	1996	3.618	2.816	962	1.271	-309	802	116.943
	1997	3.599	3.326	1.039	1.233	-194	273	117.022
	1998	3.727	3.400	996	1.314	-318	327	117.031
	1999	3.896	3.476	1.056	1.267	-211	420	117.240
	2000	3.715	3.579	1.067	1.155	-88	136	117.288
	2001	3.576	3.973	1.054	1.191	-137	-397	116.754
	2002	3.788	4.081	1.083	1.225	-142	-293	116.319
	2003	5.394	3.719	1.046	1.396	-350	1.675	117.644
	2004	5.160	3.954	1.041	1.178	-137	1.206	118.713
	2005	3.879	4.356	1.068	1.274	-206	-477	118.030
	2006	3.980	4.488	1.064	1.258	-194	-508	117.328
2007	4639	4.723	1.003	1.285	-282	465	117.511	
2008	4666	4.036	1.035	1.327	-292	873	118.092	
2009	4827	3.464	1.120	1.278	-158	1.219	119.469	

**Figura 5: popolazione residente nel comune di Bergamo, serie storica 1991-2009**

Fonte rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo

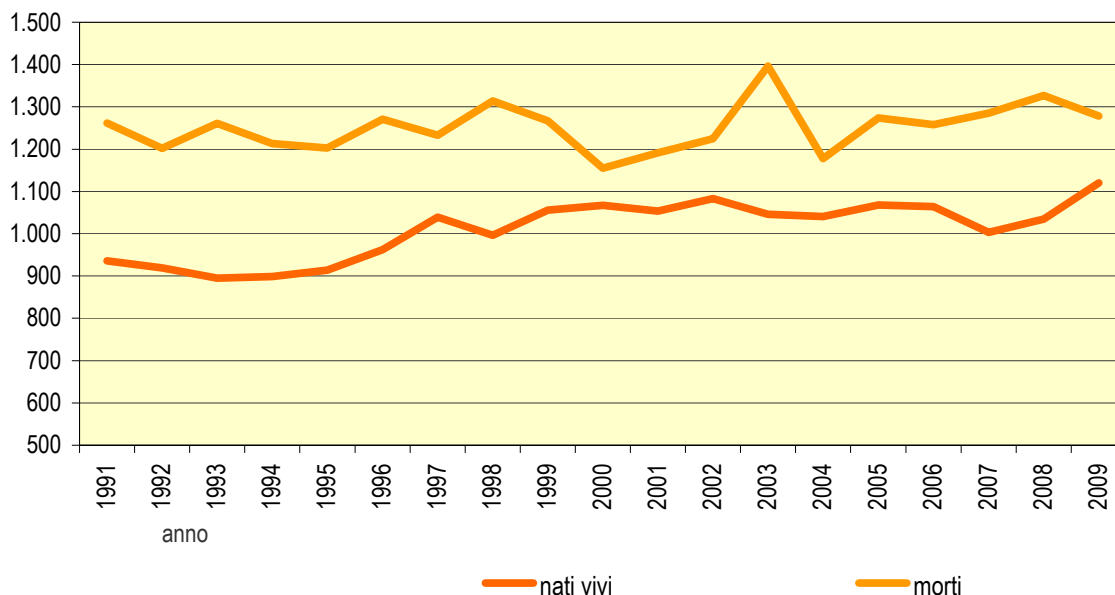


La serie storica delle iscrizioni per nascita nel comune di Bergamo evidenzia un andamento abbastanza regolare e una lieve crescita rispetto ai primi anni novanta, ma le iscrizioni per nascita non eguagliano le cancellazioni per

morte, determinando un saldo naturale costantemente negativo negli ultimi vent'anni a differenza di quanto avviene invece nella Provincia.

**Figura 6: nascite e morti nel comune di Bergamo, serie storica 1991-2009**

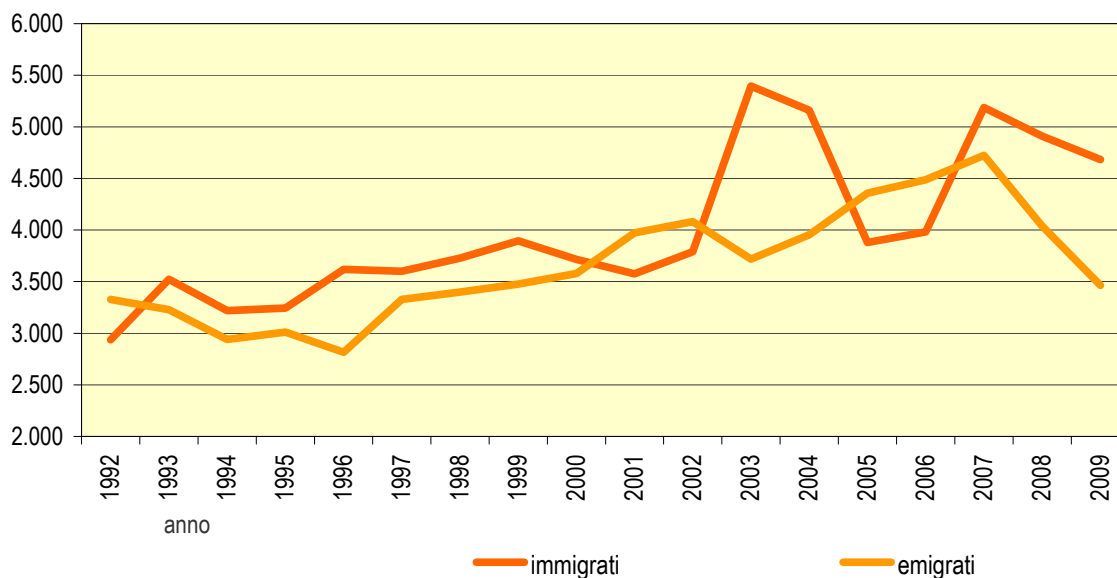
Fonte rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo



Nonostante il saldo naturale costantemente negativo la popolazione residente nel Comune è aumentata rispetto al 1991, le oscillazioni che si osservano sono determinate dal saldo migratorio, che è prevalentemente positivo, ma anche in questo caso se confrontato con quanto avviene a livello provinciale non si verifica la medesima regolarità, a livello comunale, infatti, in alcuni anni anche i saldi migratori risultano negativi.

**Figura 7: immigrati ed emigrati nel comune di Bergamo, serie storica 1991-2009**

Fonte rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo



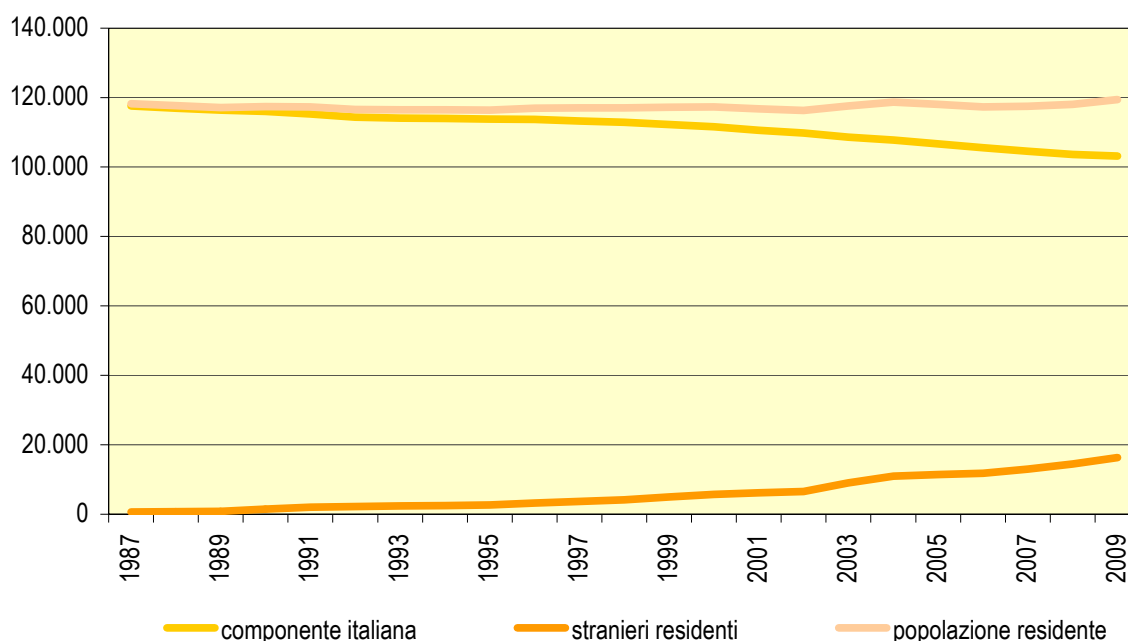
La stabilità della popolazione a livello comunale e il suo leggero incremento è ascrivibile alla presenza straniera

che, come si osserva dal grafico, è in continua crescita, rappresentando nel 2009 il 13,7% della popolazione residente nel comune di Bergamo

**Tabella 5 popolazione straniera e complessiva residente nel Comune di Bergamo serie storica 1987-2009**  
 fonte elaborazione dati Agenzia dei sistemi informativi del Comune di Bergamo

		popolazione residente					
		nazionalità italiana		nazionalità straniera		totale	
		val.ass.	%	val.ass.	%	val.ass.	%
anno	1987	117.579	99,5%	632	0,5%	118.211	100%
	1988	116.952	99,4%	698	0,6%	117.650	100%
	1989	116.369	99,3%	808	0,7%	117.177	100%
	1990	115.997	98,8%	1.457	1,2%	117.454	100%
	1991	115.279	98,3%	2.007	1,7%	117.286	100%
	1992	114.366	98,1%	2.246	1,9%	116.612	100%
	1993	114.137	97,9%	2.404	2,1%	116.541	100%
	1994	113.973	97,8%	2.534	2,2%	116.507	100%
	1995	113.807	97,7%	2.643	2,3%	116.450	100%
	1996	113.740	97,3%	3.203	2,7%	116.943	100%
	1997	113.298	96,8%	3.724	3,2%	117.022	100%
	1998	112.904	96,5%	4.127	3,5%	117.031	100%
	1999	112.299	95,8%	4.941	4,2%	117.240	100%
	2000	111.590	95,1%	5.698	4,9%	117.288	100%
	2001	110.608	94,7%	6.146	5,3%	116.754	100%
	2002	109.781	94,4%	6.538	5,6%	116.319	100%
	2003	108.604	92,3%	9.040	7,7%	117.644	100%
	2004	107.737	90,8%	10.976	9,2%	118.713	100%
	2005	106.597	90,3%	11.433	9,7%	118.030	100%
	2006	105.556	90,0%	11.772	10,0%	117.328	100%
2007	104.496	88,9%	13.015	11,1%	117.511	100%	
2008	103.577	87,7%	14.515	12,3%	118.092	100%	
2009	103.138	86,3%	16.331	13,7%	119.469	100%	

**Figura 8: popolazione straniera e complessiva residente nel Comune di Bergamo serie storica 1987-2009**  
 fonte elaborazione dati Agenzia dei sistemi informativi del Comune di Bergamo



Osservando la distribuzione per fasce d'età della popolazione, si nota la sua non regolarità, determinata dai boom demografici, ai quali sono seguiti periodi di forte contrazione della natalità. L'ultimo è il baby boom, frutto del boom economico, che dagli anni Sessanta si è protratto fino ai primi anni Settanta, e ha determinato la crescita della popolazione e del numero di componenti per famiglia. Le fasce d'età maggiormente rappresentate sono infatti quelle comprese tra i 35 e i 45 anni.

**Tabella 6: popolazione residente nel comune di Bergamo e nella Provincia al 31.12.2008 per fasce d'età**  
 fonte rielaborazione dati Agenzia dei sistemi informativi del Comune di Bergamo e dati Istat

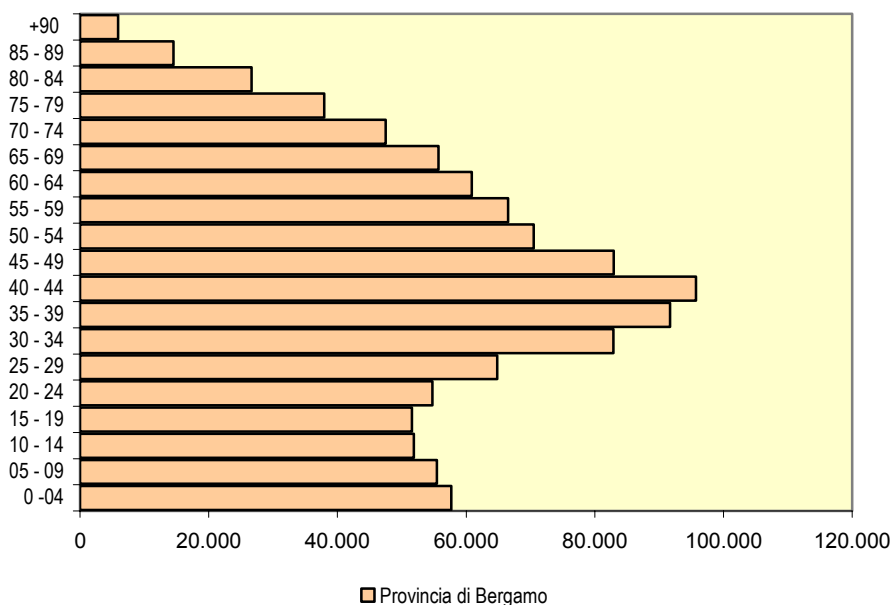
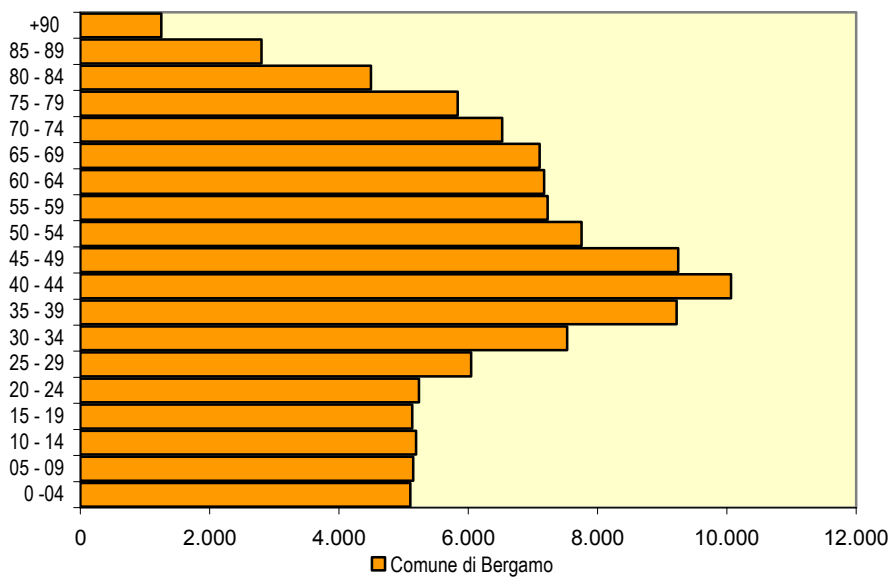
		Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo	
		val. ass.	incidenza %	Totale	incidenza %
fasce d'età	0 - 04	5.103	4,32%	57.672	5,36%
	05 - 09	5.148	4,36%	55.455	5,16%
	10 - 14	5.195	4,40%	51.855	4,82%
	15 - 19	5.133	4,35%	51.559	4,79%
	20 - 24	5.238	4,44%	54.747	5,09%
	25 - 29	6.043	5,12%	64.844	6,03%
	30 - 34	7.529	6,38%	82.921	7,71%
	35 - 39	9.223	7,81%	91.706	8,53%
	40 - 44	10.062	8,52%	95.712	8,90%
	45 - 49	9.249	7,83%	82.928	7,71%
	50 - 54	7.753	6,57%	70.538	6,56%
	55 - 59	7.228	6,12%	66.537	6,19%
	60 - 64	7.174	6,07%	60.859	5,66%
	65 - 69	7.105	6,02%	55.715	5,18%
70 - 74	6.523	5,52%	47.471	4,41%	



	75 - 79	5.836	4,94%	37.955	3,53%
	80 - 84	4.496	3,81%	26.674	2,48%
	85 - 89	2.804	2,37%	14.514	1,35%
	+90	1.250	1,06%	5.930	0,55%
		118.092	100,00%	1.075.592	100,00%

**Figura 9: piramide dell'età popolazione residente nel comune di Bergamo e in provincia al 31.12.2008**

fonte: elaborazione dati Agenzia dei sistemi informativi del comune di Bergamo e dati Istat



Il tasso di fecondità totale, rimasto stabile per tutti gli anni Cinquanta su un valore di 2,3 figli per donna, a partire dal 1960 segna un forte incremento, toccando nel 1964 il picco massimo di 2,7, per poi ridursi progressivamente nei decenni successivi fino al valore attuale di 1,2 figli per donna.

La fuoriuscita dalle famiglie di origine delle generazioni nate a cavallo del baby boom ha costituito un fattore

strutturale del mercato residenziale, alimentando una crescita sostenuta della domanda primaria di abitazioni. A popolazione stabile, infatti, è stato l'aumento del numero delle famiglie, che si osserva negli anni '90 e soprattutto nella prima metà degli anni 2000, ad alimentare la domanda primaria di abitazioni. La creazione di nuove famiglie, sia per le dinamiche migratorie esterne ed interne, che per la divisione di un nucleo esistente, ha generato una domanda aggiuntiva che ha esercitato una forte pressione sull'offerta.

L'esaurirsi del fenomeno di fuoriuscita dalle famiglie dei nati negli anni del baby boom ha generato inevitabilmente un'inversione di tendenza provocando una contrazione sia nel numero delle famiglie che in quello dei loro componenti.

Al rallentamento della creazione di nuove famiglie si contrappone un aumento del numero delle morti causato dal progressivo invecchiamento della popolazione, dovuto a diversi fattori, principalmente al miglioramento della qualità della vita che contribuisce a determinare un saldo positivo del numero delle famiglie.

La contrazione della formazione di nuove famiglie può però ritenersi nulla se si considera la crescente presenza straniera che, controbilanciando tale tendenza, assume un ruolo fondamentale nella crescita della domanda abitativa determinando uno scenario più attivo.

Grazie alla forte immigrazione di giovani in età riproduttiva infatti cresce comunque il numero delle famiglie, cresce la popolazione (aumenta il numero dei nati) e quindi crescono il numero di componenti per famiglia.

L'immigrazione ha un'importanza cruciale nella determinazione delle dinamiche della popolazione, in particolare in una realtà come la nostra, dove la popolazione italiana, nonostante la ripresa degli ultimi anni, presenta una crescita prossima allo zero.

Osservando i dati relativi alle famiglie e alla dinamica della popolazione residente si riscontra una continua crescita delle prime anche nei periodi in cui si verifica una contrazione della popolazione. Si nota quindi come non esista una relazione di tipo proporzionale tra i due fenomeni, sia a livello provinciale che comunale, anzi, in alcuni casi i due fenomeni seguono tendenze opposte.

In particolare nel decennio intercensuario 1991 – 2001 si osserva come a fronte di una diminuzione della popolazione residente, si riscontra invece un aumento considerevole del numero delle famiglie anche nel Comune di Bergamo.

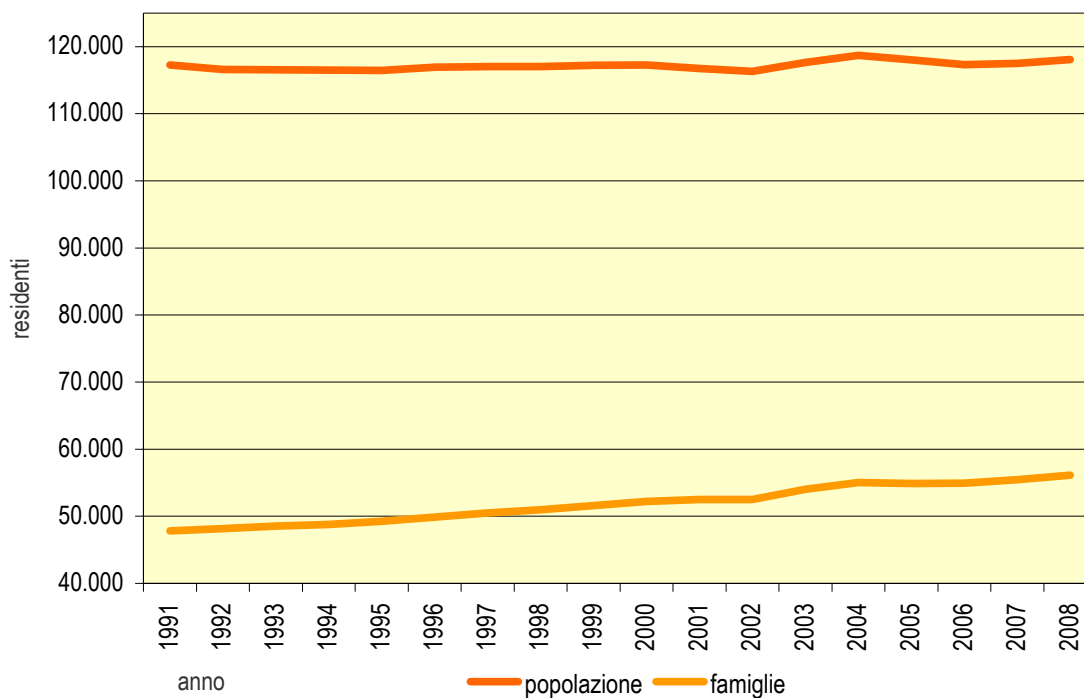
**Tabella 7: serie storica popolazione residente dal 1991 al 2008 al 31 dicembre**

Fonte: rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo e Osservatorio provinciale delle politiche sociali

	anno	Comune di Bergamo		Altri comuni della Provincia		Provincia di Bergamo	
		popolazione	famiglie	popolazione	famiglie	popolazione	famiglie
1991		117.286	47.841	792.665	283.751	909.951	331.592
1992		116.612	48.144	800.652	287.454	917.264	335.598
1993		116.541	48.560	807.625	287.038	924.166	335.598
1994		116.507	48.780	814.246	293.794	930.753	342.574
1995		116.450	49.269	820.217	297.831	936.667	347.100
1996		116.943	49.896	826.334	302.493	943.277	352.389
1997		117.022	50.475	832.840	307.073	949.862	357.548
1998		117.031	50.949	839.150	311.744	956.181	362.693
1999		117.240	51.607	847.893	317.737	965.133	369.344
2000		117.288	52.224	857.100	322.628	974.388	374.852
2001		116.754	52.493	856.805	323.286	973.559	375.779
2002		116.319	52.495	870.605	nd	986.924	
2003		117.644	54.037	886.164	344.782	1.003.808	398.819
2004		118.713	55.019	903.715	353.244	1.022.428	408.263
2005		118.030	54.862	915.818	360.634	1.033.848	415.496
2006		117.328	54.924	927.492	368.040	1.044.820	422.964
2007		117.511	55.463	942.082	376.377	1.059.593	431.840
2008		118.092	56.138	957.500	383.606	1.075.592	439.744

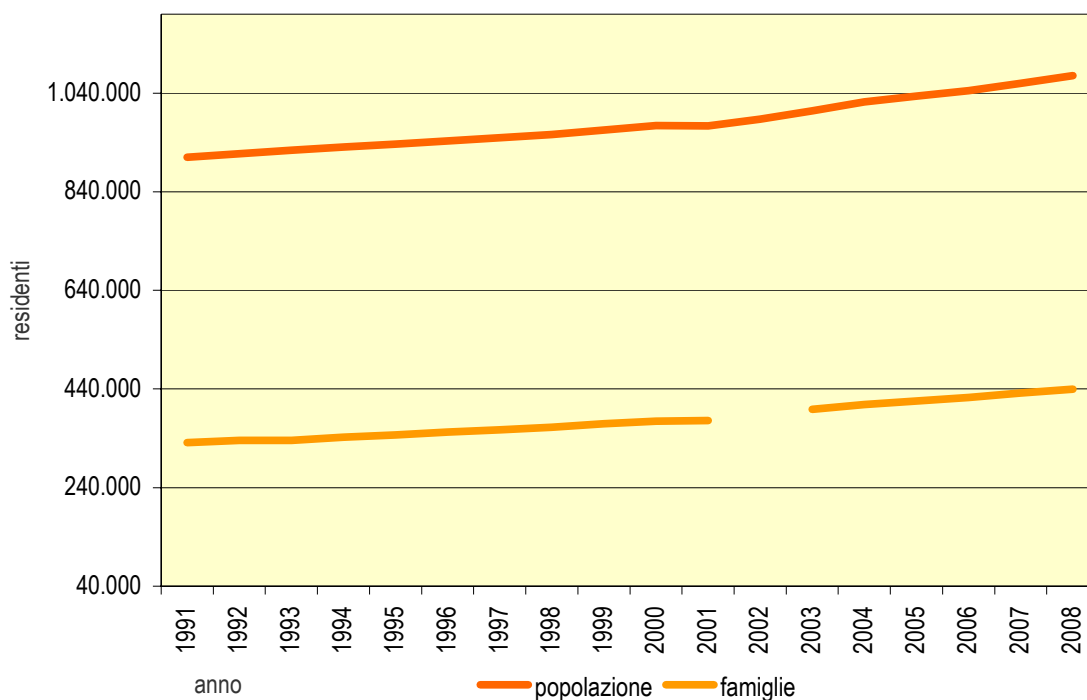
**Figura 10 popolazione e famiglie residenti nel comune di Bergamo, serie storica 1991-2008**

Fonte: rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo



**Figura 11: popolazione e famiglie residenti nella provincia di Bergamo, serie storica 1991-2008**

Fonte: rielaborazione dati Osservatorio provinciale delle politiche sociali



Il fatto che la popolazione aumenta o diminuisca è di per se quindi un dato poco significativo in quanto non permette di valutare la tipologia di domanda espressa dalle famiglie né di prevedere il suo sviluppo; è invece fondamentale comprendere quali sono i fattori che determinano la dinamica demografica e quale tipologia di popolazione è realmente protagonista di un trend in crescita e decrescita.

Dall'analisi dei diversi dati riguardanti la popolazione, compresi quelli relativi all'immigrazione ed all'emigrazione, è possibile proporre una stima del saldo totale delle famiglie, che costituisce la base della domanda abitativa primaria.

### 1.2.2 L'OFFERTA ABITATIVA E IL PROBLEMA DELL'AFFITTO

Nel 2007, secondo le indagini Istat, il 73,7% delle famiglie residenti occupava un'abitazione di proprietà. Il 6,8% risiedeva in alloggi a titolo gratuito, il 2,3% in alloggi in usufrutto mentre il restante 17,2% in abitazioni in affitto.

Se si confrontano tali dati con quelli relativi al 2004 si nota che, a fronte di un aumento complessivo di famiglie, la quota di quelle affittuarie si è ridotta di circa un punto percentuale, mentre sono aumentate le famiglie proprietarie e quelle gravate da un mutuo, che sono aumentate dal 9,6% al 10,1% del totale.

Il processo di riduzione dello stock in affitto è dunque ancora in atto.

Si tratta di una tendenza che ha origine a partire dagli anni '50. Nel 1951 le proporzioni erano rovesciate: solo il 30% delle famiglie risiedeva in un'abitazione di proprietà, mentre il 70% occupava un alloggio in affitto. Nel 1991 le abitazioni occupate a titolo di proprietà sono aumentate del 21,5%, mentre le abitazioni in affitto hanno subito una diminuzione pari al 16,4%. Nel 2001 il 71% delle abitazioni è occupata a titolo di proprietà mentre solo il 21,7% vive in un'abitazione in affitto.

Esistono delle differenze territoriali rispetto al titolo di occupazione dell'abitazione, in particolare la quota di famiglie proprietarie è più elevata nel nord-est dove sfiora il 76,1% mentre è leggermente inferiore alla media nazionale nel nord-ovest, nel Sud e nelle Isole.

Osservando l'età della persona di riferimento (P.R.) della famiglia si nota che tra le famiglie in affitto la quota maggiore è costituita da famiglie giovani, in particolare famiglie monocomponenti. La proprietà è una condizione maggiormente diffusa invece nelle coppie senza figli che in media hanno un potere economico maggiore.

La condizione di proprietario è naturalmente condizionata dalle capacità di spesa delle famiglie, il 25% di quelle con un reddito inferiore ai 2.000 euro vive infatti in affitto, mentre solo il 5,4% di queste è intestataria di un mutuo.

La condizione di famiglia intestataria di mutuo è invece maggiore nelle famiglie giovani e in quelle con classi di reddito medie, superiore rispetto ai 2.000 euro, mentre meno diffusa nelle famiglie monocomponenti.

**Tabella 8: Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione e alcune caratteristiche - anno 2006**

fonte: rielaborazione dati Istat

	usufrutto o uso gratuito		affitto		proprietà		proprietà con mutuo		
	(migliaia)	%	(migliaia)	%	(migliaia)	%	(migliaia)	%	
<b>Ripartizioni geografiche</b>									
Nord	11378	874	7,7%	2058	18,1%	8446	74,2%	1488	13,1%
Centro	4598	421	9,2%	718	15,6%	3459	75,2%	444	9,7%
Mezzogiorno	7591	840	11,1%	1386	18,3%	5365	70,7%	447	5,9%
<b>Età persona di riferimento</b>									
<35	2146	354	16,5%	702	32,7%	1091	50,8%	405	18,9%
35-64	13337	1171	8,8%	2424	18,2%	9743	73,1%	1829	13,7%
65+	8083	610	7,5%	1036	12,8%	6438	79,6%	146	1,8%
<b>Tipologie familiari</b>									
persona sola < 35 anni	728	123	16,9%	288	39,6%	318	43,7%	100	13,7%
persona sola 35-64anni	2477	264	10,7%	668	27,0%	1545	62,4%	260	10,5%
persona sola > 64 anni	3481	426	12,2%	546	15,7%	2509	72,1%	30	0,9%
Coppia senza figli P.R. <35 anni	450	73	16,2%	121	26,9%	257	57,1%	124	27,6%
Coppia senza figli P.R. 35 anni-64 anni	1700	97	5,7%	259	15,2%	1344	79,1%	239	14,1%
Coppia senza figli P.R. > 64 anni	2613	106	4,1%	237	9,1%	2270	86,9%	50	1,9%
Coppia con 1 figlio	4184	350	8,4%	627	15,0%	3207	76,6%	637	15,2%
Coppia con 2 figli	3993	396	9,9%	560	14,0%	3037	76,1%	605	15,2%
Coppia con 3 o + figli	971	98	10,1%	178	18,3%	694	71,5%	108	11,1%
Monogenitore	1715	119	6,9%	418	24,4%	1178	68,7%	117	6,8%
Altra tipologia	1255	82	6,5%	261	20,8%	912	72,7%	110	8,8%
<b>Classi di consumo</b>									
fino a 2000 euro	11591	1164	10,0%	2838	24,5%	7589	65,5%	622	5,4%
da 2000 a 3000 euro	6058	512	8,5%	783	12,9%	4763	78,6%	761	12,6%
da 3000 a 4000 euro	2848	239	8,4%	265	9,3%	2344	82,3%	437	15,3%
più di 4000 euro	3070	219	7,1%	276	9,0%	2574	83,8%	559	18,2%
Totale	23567	2134	9,1%	4162	17,7%	17270	73,3%	2379	10,1%

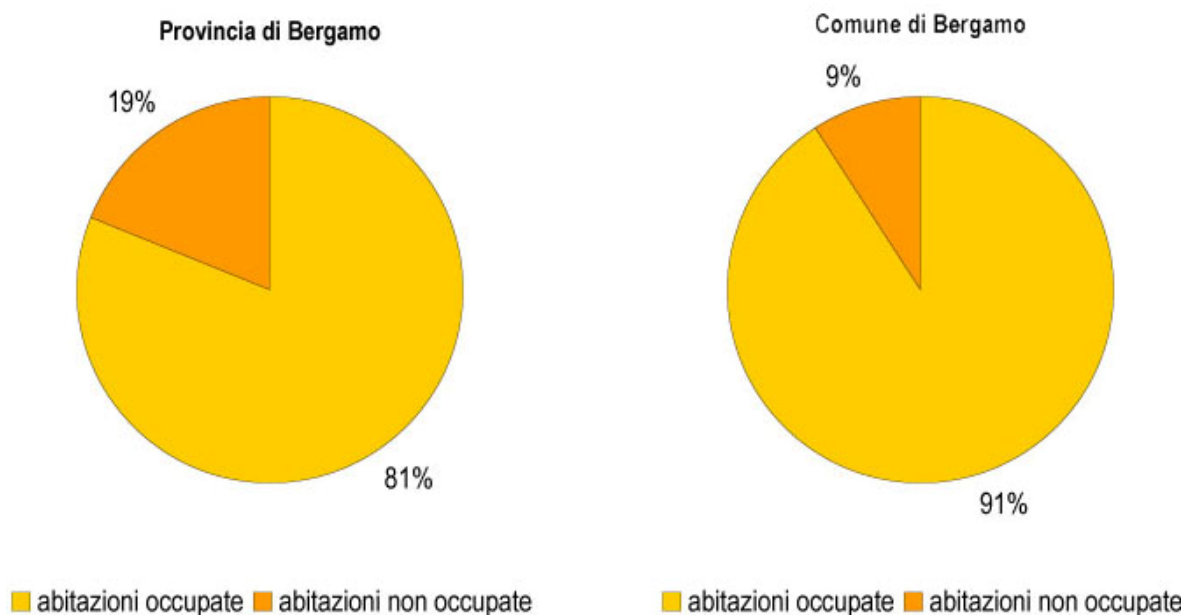
Le abitazioni censite in provincia di Bergamo nel 2001 sono 465.144, di cui quelle occupate da residenti sono 373.780, nel comune di Bergamo le abitazioni censite sono 54.074, di cui quelle occupate da residenti sono pari a 48.403.

**Tabella 9 abitazioni totali e abitazioni vuote in provincia e comune di Bergamo, censimento 2001**

Fonte: rielaborazione dati Istat

	Provincia di Bergamo	Provincia di Bergamo escluso capoluogo	Comune di Bergamo
Abitazioni totali	465.144	411.070	54.074
Abitazioni non occupate	87.893	82.955	4.938
incidenza abitazioni non occupate	18,9%	20,2%	9,1%

Come si nota dal grafico l'incidenza delle abitazioni vuote nel comune di Bergamo è nettamente inferiore rispetto a quanto si verifica nel resto della Provincia, probabilmente il dato è imputabile alla presenza diffusa di seconde case a fini turistici nelle valli bergamasche.

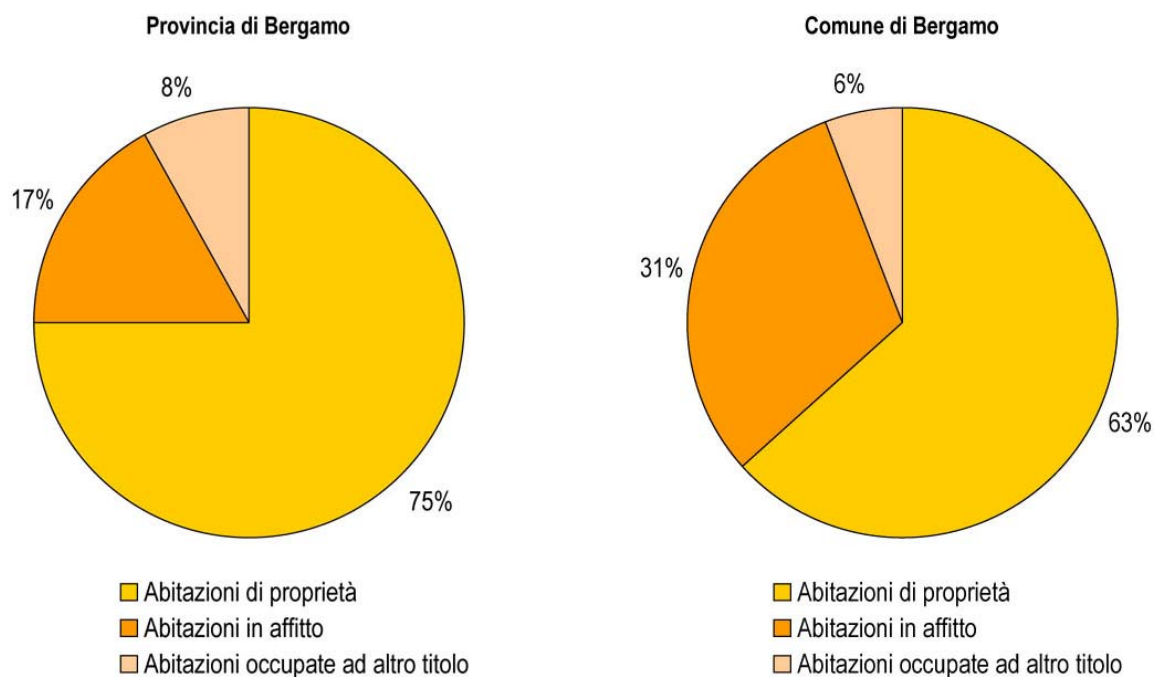


Rispetto alle abitazioni occupate i rilievi censuari confermano le tendenze già rilevate nel corso del decennio precedente, vale a dire il raggiungimento di una quota di famiglie proprietarie dell'abitazione che è possibile considerare come soglia limite, pari al 74,9% nella provincia di Bergamo, incidenza che diminuisce invece nel capoluogo, dove la quota di abitazioni in affitto è maggiore rispetto alla media provinciale pari al 17,1%, sfiorando il 31%.

**Tabella 10 titolo di godimento abitazioni occupate da persone residenti in provincia e comune di Bergamo, censimento 2001**

Fonte: rielaborazione dati Istat

	Provincia di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso capoluogo		Comune di Bergamo	
	val assoluto	%	val assoluto	%	val assoluto	%
Abitazioni occupate	373.780	100,0%	325.377	100,0%	48.403	100,0%
Abitazioni di proprietà	280.003	74,9%	249.300	76,6%	30.703	63,4%
Abitazioni in affitto	63.953	17,1%	49.070	15,1%	14.883	30,7%
Abitazioni occupate ad altro titolo	29.824	8,0%	27.007	8,3%	2.817	5,8%



A seguito di questi confronti si nota come la condizione abitativa delle famiglie residenti a Bergamo e in provincia non sia determinata da una condizione locale e territoriale, bensì rifletta una condizione che si verifica a livello nazionale, quasi senza distinzioni.

I fattori che hanno contribuito a questa inversione di tendenza risiedono principalmente nelle politiche urbanistiche, che hanno favorito e sostenuto la proprietà, e nelle favorevoli condizioni economiche.

La crescita economica, la redistribuzione salariale, il modesto carico fiscale a fronte della formazione di un debito pubblico senza precedenti e il lavoro sommerso hanno aumentato il potere di acquisto di quella parte consistente della popolazione che diventerà il nuovo ceto medio.

Oltre a questi, anche fattori sociali hanno sicuramente contribuito a favorire le attuali condizioni abitative, in particolare la presenza per le famiglie di pochi anziani da tutelare a seguito della guerra; la diminuzione della natalità e quindi di pochi figli da mantenere.

Tutto questo, unito alla propensione al risparmio, ha permesso l'accantonamento di consistenti patrimoni che sono stati investiti in prime case inizialmente e seconde case destinate ai figli in un secondo momento, confidando in un sistematico aumento dei prezzi delle abitazioni, che, in effetti, si è verificato per molto tempo.

La proprietà non è stata per tutti una libera scelta ma l'unica alternativa percorribile a prezzo anche di grandi sacrifici e indebitamenti, in situazioni nelle quali soluzioni più adatte sarebbero state l'affitto e l'accesso all'edilizia sociale. Non dimentichiamo che parte di questo 70% di proprietari in realtà non lo è in modo esclusivo in quanto non ha ancora estinto il mutuo contratto per fronteggiare la spesa.

Se confrontata con lo scenario europeo la condizione italiana rappresenta sicuramente un'anomalia sia per quanto riguarda la quota di stock in affitto, sia per quanto riguarda la proprietà immobiliare delle abitazioni destinate all'affitto.

Si osserva infatti che il 68,5% di queste appartiene a persone fisiche, il 15,8% appartiene a enti locali o IACP,



mentre l'8,4% ad imprese e società. Questa situazione determina rapporti contrattuali che scaturiscono più dalle esigenze di guadagno immediato e da bisogni particolari dei proprietari che dalle esigenze degli inquilini.

Anche le politiche pubbliche hanno favorito la diffusione della proprietà sia in modo diretto che indiretto:

- la chiusura del canale di finanziamento dell'edilizia pubblica, garantito dai contributi ex Gescal a carico dei redditi da lavoro;
- il trasferimento delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica alle Regioni e dei patrimoni degli ex IACP avvenuto in assenza di canali di finanziamento adeguati;
- l'alienazione del patrimonio di edilizia sociale e la gestione del rimanente secondo logiche che hanno favorito la permanenza a vita degli inquilini e dei loro eredi. La progressiva riduzione del comparto di alloggi in affitto ha determinato inoltre distorsioni dello stesso sistema. La scarsa offerta di abitazioni a canone sociale unitamente al fatto che la proprietà è principalmente se non quasi esclusivamente pubblica comporta la scarsa mobilità delle famiglie che una volta avuto accesso all'abitazione difficilmente fuoriescono.
- la riforma della normativa sui canoni privati che ha liberalizzato i contratti e attivato lo strumento dei sussidi alle famiglie con affitti onerosi. La riforma dei canoni di locazione (legge 431/98) ha infatti abolito l'equo canone (calcolato sulla base di parametri predefiniti) liberalizzando in modo definitivo i contratti di locazione e introducendo il canone libero e convenzionato. Come misura compensativa la medesima legge ha introdotto il Fondo Sostegno Affitti per gli inquilini a basso reddito, finanziato inizialmente attraverso l'impiego degli ultimi fondi Gescal disponibili.
- le agevolazioni fiscali a favore dell'acquisto dell'abitazione principale attraverso l'esclusione dall'imponibile dell'imposta personale e dell'imposta sull'incremento di valore.

In queste condizioni la proprietà rappresenta quasi una regola, e l'affitto di conseguenza un'eccezione; il sistema che ne risulta non può funzionare.

L'esigua offerta di abitazioni in affitto è un fattore che contribuisce in modo rilevante nella definizione dell'attuale emergenza abitativa ed è necessario intervenire a favore di una sua ripresa, in quanto le fasce di popolazione che non possiedono i requisiti necessari per acquistare un'abitazione sono in aumento. Al fine di incentivare l'incontro tra domanda e offerta di abitazioni in affitto, il comune di Bergamo ha istituito il servizio Agenzia Per La Casa. Attraverso tale servizio il Comune intende favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte dei potenziali inquilini che hanno redditi troppo alti per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma troppo bassi per sostenere gli attuali canoni di mercato.

A tal fine, il Comune di Bergamo ha previsto il riconoscimento di incentivi, garanzie e sgravi fiscali a favore dei proprietari che stipuleranno un contratto d'affitto a canone convenzionato tramite l'Agenzia Per La Casa.

Il contratto di affitto previsto è il contratto a canone convenzionato introdotto dall'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, con durata contrattuale di 3 anni più 2, secondo i modelli già approvati dall'Accordo Territoriale Per il Comune di Bergamo, definito tra le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia e degli

Inquilini il 10 luglio 2003. Si tratta di una buona pratica ma non in grado di risolvere il problema abitativo, ma sicuramente favorisce il contenimento del patrimonio abitativo non occupato.

In questi anni si sta assistendo ad un sempre maggiore allontanamento tra le esigenze della domanda, sempre più articolata, e l'offerta di abitazioni, costituita per la maggior parte da case in vendita e non in locazione.

Ma oltre al problema della generale scarsità del patrimonio abitativo destinato al comparto dell'affitto, un'ulteriore problematica è rappresentata dall'incremento dei prezzi delle abitazioni e dalla crescente incidenza della spesa sostenuta per l'accesso al mercato dell'abitazione, sia per quanto riguarda l'acquisto che l'affitto.

Questa tendenza ha caratterizzato il mercato immobiliare a partire dalla fine degli anni novanta e assume connotati più rilevanti nel capoluogo rispetto al resto della provincia.

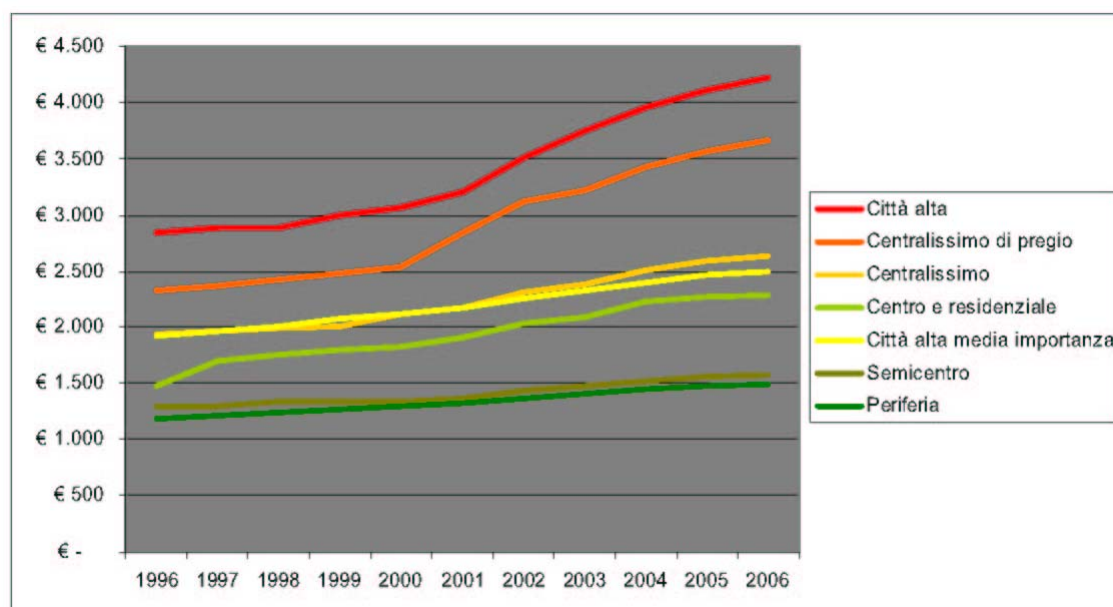
In un contesto con pochi flussi migratori generalmente la popolazione, se non espulsa a causa dell'inaccessibilità dei prezzi, tende a localizzarsi nella stessa area o in aree vicine a quella dove è cresciuta, per non perdere la rete di protezione sociale costituita dalla famiglia e dagli amici.

A indirizzare gli ingenti flussi migratori dall'esterno del sistema urbano può essere l'offerta.

I dati forniti dal "Listino dei prezzi degli immobili 2007" evidenziano la dinamica dei valori immobiliari in continua crescita tra il 1996 e il 2006 con aumenti molto più consistenti nelle zone di pregio rispetto alla periferia.

**Figura 12: dinamica dei valori immobiliari per localizzazione, dal 1996 al 2006**

Fonte: Listino dei prezzi degli immobili 2007



Per quanto riguarda il comparto in affitto, una ricerca relativa al mercato della locazione degli immobili residenziali in Lombardia svolta da Nomisma, rivela che Bergamo si colloca al terzo posto dopo Milano e Monza, con un canone medio pari a 623 euro, superiore alla media regionale.

**Tabella 11: canoni di locazione medi mensili espressi in euro della abitazioni per zona e tipologia - comune di Bergamo**  
fonte: dati solo affitti

		tipologia appartamento			
		monocale	bilocale	trilocale	quadrilocale
zone urbane	zone di pregio	550	650	850	1000
	centro	500	600	700	1000
	semicentro	500	550	650	800
	periferia	450	600	700	900
media ponderata		476	590	696	893

### 1.2.3 IL DISAGIO ABITATIVO E LA NUOVA DOMANDA DI EDILIZIA SOCIALE

Oggi la domanda abitativa sociale è notevolmente cambiata.

La sua nuova natura, sempre più frammentata ed articolata, rende particolarmente complessa la comprensione della dimensione del fenomeno.

Diverse sono le cause che concorrono a determinare tale complessità: innanzitutto la comparsa di nuovi profili di bisogno che si aggiungono alle istanze non ancora risolte e la progressiva estensione delle aree sociali e in condizione di svantaggio reale o potenziale.

Il disagio comprende situazioni diverse e livelli di difficoltà differenti, possono essere riconosciute almeno tre diverse categorie: la vulnerabilità o rischio, il disagio abitativo e l'emergenza abitativa ben definite da Balducci nel seguente testo:

*[...] Si possono distinguere almeno tre aree principali di disagio: la prima è l'area della cosiddetta vulnerabilità o del rischio, la seconda è quella del disagio abitativo, la terza è l'area della esclusione abitativa. Con la definizione di area della vulnerabilità e del rischio intendiamo riferirci a quella condizione di sofferenza che è data da una debolezza, da una instabilità del nucleo familiare, associata prevalentemente ad una ridotta disponibilità di risorse economiche, alla fragilità dei meccanismi di produzione del reddito a fronte di rigidità del mercato abitativo.*

*L'area del disagio è, invece, quella derivante da soluzioni abitative improprie, insoddisfacenti, insufficienti, che non sono più adeguate, determinano coabitazione forzata, con giovani o con anziani, sovraffollamento, tassi di sforzo che sono eccessivi dal punto di vista della sostenibilità economica dell'onere per l'abitazione, mancanza di servizi fondamentali o inaccessibilità.*

*E infine l'area dell'esclusione è un'area differente rispetto alle due precedenti, connessa invece alle forme di emarginazione forte e grave, caratterizzata dalle persone che dormono per strada, in macchina, in strutture di fortuna o invece, in forme meno gravi, che sono ospitate da strutture di accoglienza. Un effetto non secondario di questo processo di articolazione è dato dal fatto che il concetto di fabbisogno in senso classico è diventato quasi inutilizzabile perché proprio quest'articolazione dei profili, delle necessità, rende gli aspetti quantitativi più difficili e delicati da trattare. D'altra parte è del tutto evidente che non possiamo fare a meno di descrivere le principali dimensioni quantitative delle diverse aree di bisogno.*

*Con riferimento ai dati disponibili – la social survey dell'Irer [...] – si possono fare alcune osservazioni che provo rapidamente a proporre con riferimento al contesto della Lombardia. Il disagio da inidoneità e inadeguatezza dell'alloggio dovrebbe riguardare – prendendo come indicatore di sovraffollamento – almeno il 10% delle famiglie, pari a circa 400.000 famiglie. Stime analoghe si ottengono considerando il disagio da degrado dell'immobile o quello derivante dalla mancanza di servizi. Nelle forme più gravi però questo tipo di disagio coinvolge il 2-4% delle famiglie (80-150.000). Per il disagio da onerosità dei costi l'incidenza è simile.*

*Prendendo situazioni estreme – situazioni di nuclei sotto la soglia della povertà per le quali il canone di affitto supera il 20% del reddito - possiamo stimare in oltre 90.000 le famiglie gravemente colpite da questo tipo di problema (considerando invece un'incidenza superiore al 30% si tratterebbe di oltre 60.000 famiglie). Se usassimo criteri meno restrittivi (sia nel decidere le soglie di povertà sia nel decidere il valore del canone che*

*costituisce disagio), l'incidenza aumenterebbe di molto. A questi dati si dovrebbe aggiungere quello sui proprietari poveri. Almeno uno di questi elementi di disagio riguarda circa il 30% delle famiglie: quindi 1.120.000 famiglie; forme di "disagio multiplo" interessano invece il 5-6% delle situazioni pari a 190-220.000 famiglie. Come è stato già rilevato queste fonti sottostimano l'entità del disagio, e ancor più l'entità dell'esclusione abitativa. Basterebbe aggiungere ai dati sopra riportati quelli relativi agli immigrati, ai nomadi, ai senza dimora (tutte figure escluse da queste rilevazioni), per aumentare decisamente le stime: almeno 5.000 persone senza dimora, diverse migliaia di nomadi in situazioni di grande precarietà abitativa, almeno 100.000 immigrati in situazioni di grande/estremo disagio. In generale si ricorda che le ricerche effettuate in questi anni (in particolare dall'Ismu) suggeriscono che l'incidenza del disagio tra gli immigrati in Lombardia è due-tre volte superiore a quella riscontrabile per il totale della popolazione, ancora più forte lo squilibrio per quanto riguarda le situazioni estreme o di esclusione abitativa. Lo squilibrio potrebbe essere particolarmente forte in alcune aree urbane, soprattutto se si considerano le forme estreme di povertà abitativa. Naturalmente un appropriato confronto dovrebbe distinguere per la popolazione non immigrata le diverse componenti, interessate dal problema in misure molto diverse: ad esempio, come ben dimostrato dai bandi per l'assegnazione di case popolari, l'incidenza di forme di povertà abitativa tra gli anziani soli/con solo reddito da pensione è estremamente alta. È comunque importante considerare anche il peso che il disagio abitativo degli immigrati ha nel costituire l'insieme del disagio abitativo (Balducci Alessandro, Politiche regionali e contesto europeo).*

Tale premessa ben riassume la complessità e la varietà dei soggetti e delle situazioni che necessariamente devono essere considerate trattando il tema del disagio e del fabbisogno abitativo.

Come ben espresso non è però necessario trovarsi in una situazione di povertà assoluta per vivere una situazione di difficoltà di permanenza o accesso al mercato delle abitazioni, soprattutto in assenza di un'adeguata offerta di edilizia sociale e convenzionata.

La condizione di disagio abitativo comprende anche situazioni variegata che possono derivare dalle condizioni dell'abitazione: ad esempio la scarsa illuminazione... o da situazioni di difficoltà economica dipendenti dall'incidenza della spesa rappresentata dall'abitazione e che spesso determinano sovraffollamento, coabitazione forzata o sistemazioni in alloggi non adeguati.

L'area della vulnerabilità e del rischio può facilmente interessare anche persone in situazioni che possono tradizionalmente essere definite di "benessere economico", in particolare l'attuale contingenza di crisi che continua a coinvolgere la classe lavoratrice e si estende oltre le cosiddette categorie precarie, e i continui tagli possono improvvisamente far cadere facilmente nell'area di rischio.

L'area del disagio può interessare diverse categorie di persone, principalmente la componente straniera ed in particolare quella irregolare ma anche giovani e anziani soli che difficilmente riescono a sostenere la spesa.

L'unica risposta sostenibile alla domanda espressa dalle fasce più deboli e medio basse è sicuramente rappresentata dall'affitto ed in particolare dall'affitto sociale.

Gli investimenti fatti in questo settore in Italia sono tra i più bassi d'Europa.

L'insufficienza della risposta statale alla questione abitativa è confermata anche dai dati pubblicati nei report dell'Osservatorio regionale della condizione abitativa della regione Lombardia secondo cui l'offerta di edilizia pubblica non è in grado di soddisfare la domanda rilevata, così come il sostegno all'affitto copre solo una minima parte della spesa sostenuta dalle famiglie che lo richiedono.

## CAPITOLO 2. LA DOMANDA ABITATIVA E LE SUE COMPONENTI

### 2.1 LE NUOVE FAMIGLIE E LA DOMANDA ABITATIVA

L'unità a cui è necessario fare riferimento quando si parla di fabbisogno abitativo è la famiglia. Per tale motivo è necessario, prima di affrontare il complesso tema della stima, analizzare quelle che sono le trasformazioni che hanno caratterizzato e continuano a caratterizzare le attuali strutture familiari.

Innanzitutto si registra un incremento del numero delle famiglie accompagnato dalla diminuzione della loro dimensione.

E' possibile osservare nello specifico i mutamenti delle famiglie a partire dal confronto tra i dati che emergono dalle indagini compiute dall'Istat e che hanno per oggetto gli aspetti fondamentali della vita quotidiana della popolazione.

E' necessario compiere alcune premesse relativamente a queste indagini che rientrano nel sistema di indagine multiscopo e che, a differenza dei censimenti, sono effettuate su base campionaria.

Inoltre è importante soffermarsi sulla definizione di famiglia assunta dall'Istat: essa è intesa come insieme di persone coabitanti legate da vincoli di matrimonio o parentela, affinità, adozione, tutela o affettivi. Essa può contenere un nucleo, ovvero persone legate da una relazione di coppia o di tipo genitore – figlio, o nessun nucleo ( ad esempio persone sole, famiglie composte ad esempio da due sorelle...).

Come già detto il numero delle famiglie continua a crescere, secondo le medie 2006-2007 le famiglie in Italia superano ormai i 23 milioni, mentre il valore si attestava al di sotto dei 21 milioni nel 1994-1995, una crescita pari al 11,9%, ben superiore all'incremento della popolazione nello stesso periodo, pari a solo il 4%.

L'incremento del numero delle famiglie non è quindi proporzionale all'incremento della popolazione e questo conferma la stretta correlazione che esiste tra il fenomeno di crescita del numero delle famiglie e le trasformazioni delle strutture familiari in atto.

**Tabella 1: popolazione residente in Italia e famiglie - medie 1994-1995, 2006-2007**

Fonte: rielaborazione su dati Istat

		media 1994-1995	media 2006-2007	
		dati in migliaia	dati in migliaia	incremento %
indicatori	popolazione	56.844	59.131	4,0%
	famiglie	20.753	23.216	11,9%

Crescono in particolare le famiglie senza nucleo composte da persone sole: nel 1994-1995 queste costituivano il 22,9%, mentre nel 2006-2007 diventano il 26,4%; un'altra tipologia che è in continuo aumento è quella delle coppie senza figli che dal 18,9% del 1994-1995 diventa il 20,2% nel 2006-2007.

Rimangono stabili attorno al 7,8-8% i nuclei composti da un solo genitore con figli, mentre diminuiscono le

famiglie numerose, composte da 5 o più persone: nel 1994-1995 erano circa 8,4% mentre le medie 2006-2007 indicano un 6,2%.

Sono quindi in diminuzione le famiglie di tipo tradizionale mentre aumentano le nuove tipologie familiari costituite da libere unioni o convivenze more uxorio, cioè non sancite da un matrimonio (1,8% nel 199-1995, 4,6% nel 2006-2007) e da famiglie "ricostituite", cioè formatesi a seguito dello scioglimento di una precedente unione coniugale di almeno uno dei due partner (4,1% nel 1994-1995, 5,6% nel 2006-2007).

Sono in diminuzione anche le coppie con figli che nel periodo 1995-1995 costituivano il 45,6% del totale delle famiglie e nel 2006-2007 scendono al 38,6%.

Nonostante la variazione negativa, la coppia con figli continua comunque ad essere la tipologia di famiglia ancora oggi più diffusa in Italia, seguita dalle famiglie monocomponenti che costituiscono oltre un quarto delle famiglie totali.

**Tabella 2: famiglie per tipologia – medie nazionali 1994-1995, 1996-1997, 1998-1999, 2000-2001**

Fonte: elaborazione dati Istat

		1994 - 1995		1996 - 1997		1998 - 1999		2000 - 2001	
		dati in migliaia	%	dati in migliaia	%	dati in migliaia	%	dati in migliaia	%
tipologia famiglie	<b>FAMIGLIE SENZA NUCLEI</b>	<b>4.744</b>	<b>22,9%</b>	<b>4.774</b>	<b>22,7%</b>	<b>5.217</b>	<b>24,5%</b>	<b>5.640</b>	<b>25,8%</b>
	una persona sola	4.369	21,1%	4.385	20,8%	4.741	22,2%	5.217	23,9%
	<b>FAMIGLIE CON UN NUCLEO</b>	<b>15.773</b>	<b>76,0%</b>	<b>16.030</b>	<b>76,2%</b>	<b>15.837</b>	<b>74,2%</b>	<b>15.918</b>	<b>72,9%</b>
	<i>un nucleo senza altre persone</i>	14.955	67,9%	15.150	72,0%	14.940	70,1%	15.080	69,1%
	coppie senza figli	3.914	18,9%	4.143	19,7%	4.139	19,4%	4.113	18,9%
	coppie con figli	9.470	45,6%	9.414	44,7%	9.233	43,3%	9.258	42,4%
	un solo genitore con figli	1.571	7,6%	1.593	7,6%	1.569	7,4%	1.709	7,8%
	<i>un nucleo con altre persone</i>	818	3,9%	880	4,2%	896	4,2%	838	3,8%
	coppie senza figli	224	1,1%	253	1,2%	240	1,1%	243	1,1%
	coppie con figli	479	2,3%	506	2,4%	524	2,5%	463	2,1%
	un solo genitore con figli	115	0,6%	121	0,6%	132	0,6%	132	0,6%
	<b>FAMIGLIE CON DUE O PIU' NUCLEI</b>	<b>236</b>	<b>1,1%</b>	<b>238</b>	<b>1,1%</b>	<b>267</b>	<b>1,3%</b>	<b>267</b>	<b>1,2%</b>
			20.753	100,0%	21.042	100,0%	21.321	100,0%	21.825



**Tabella 3 famiglie per tipologia - medie 2001-2002, 2003-2005, 2006-2007**

Fonte: elaborazione dati Istat

		2001 - 2002		2003 - 2005		2006 - 2007	
		dati in migliaia	%	dati in migliaia	%	dati in migliaia	%
tipologia famiglie	<b>FAMIGLIE SENZA NUCLEI</b>	<b>5.886</b>	<b>26,9%</b>	<b>6.283</b>	<b>27,8%</b>	<b>6.592</b>	<b>28,4%</b>
	una persona sola	5.463	25,0%	5.852	25,9%	6.121	26,4%
	<b>FAMIGLIE CON UN NUCLEO</b>	<b>15.711</b>	<b>71,9%</b>	<b>16.004</b>	<b>70,9%</b>	<b>16.342</b>	<b>70,4%</b>
	<i>un nucleo senza altre persone</i>	14.838	67,9%	15.153	67,1%	15.510	66,8%
	coppie senza figli	4.164	19,0%	4.461	19,8%	4.687	20,2%
	coppie con figli	9.001	41,2%	8.923	39,5%	8.957	38,6%
	un solo genitore con figli	1.672	7,7%	1.770	7,8%	1.867	8,0%
	<i>un nucleo con altre persone</i>	873	4,0%	850	3,8%	832	3,6%
	coppie senza figli	257	1,2%	285	1,3%	259	1,1%
	coppie con figli	473	2,2%	423	1,9%	427	1,8%
	un solo genitore con figli	143	0,7%	142	0,6%	146	0,6%
	<b>FAMIGLIE CON DUE O PIU' NUCLEI</b>	<b>269</b>	<b>1,2%</b>	<b>295</b>	<b>1,3%</b>	<b>282</b>	<b>1,2%</b>
		21.866	100,0%	22.582	100,0%	23.216	100,0%

**Tabella 4: Famiglie, nuclei familiari e persone per tipologia - Medie 2001 - 2002, 2003-2005, 2006 - 2007**

(a) per 100 famiglie

(b) per 100 nuclei familiari

(c) famiglie composte da due o più nuclei o da un nucleo familiare con altre persone aggregate

(d) per 100 coppie

(e) famiglie in cui almeno uno dei due partner ha avuto un precedente matrimonio

(f) per 100 giovani tra i 18 e i 30 anni

Fonte: dati Istat

		2001 - 2002	2003 - 2005	2006 - 2007
		dati in migliaia	dati in migliaia	dati in migliaia
tipologia famiglie	Persone sole (a)	25,0	25,9	26,4
	Famiglie di 5 componenti e più (a)	6,8	6,5	6,2
	famiglie con aggregati o più nuclei a) (c)	5,2	5,1	4,8
	Coppie con figli (b)	59,4	57,6	56,8
	Coppie senza figli (b)	28,6	30,2	30,6
	Monogenitori (b)	12,0	12,3	12,7
	Coppie non coniugate (d)	3,5	4,1	4,6
	Famiglie ricostituite (d) (e)	4,7	4,7	5,6
	Figli celibi o nubili di 18-30 anni (f)	73,5	72,7	72,8

Considerando la numerosità delle famiglie si osserva come a fronte di un aumento del numero delle famiglie decresca invece il numero dei componenti delle stesse, sono infatti in aumento le famiglie costituite da uno e due componenti, diminuiscono le famiglie costituite da tre, quattro e cinque componenti, mentre rimangono pressoché

stabili le famiglie costituite da sei o più componenti.

**Tabella 5: famiglie per numero di componenti - medie 2001-2002, 2003-2005, 2006-2007 (dati per 100 famiglie)**

Fonte : elaborazione dati Istat

		1994 - 1995	1996 - 1997	1998 - 1999	2000 - 2001	2001 - 2002	2003 - 2005	2006-2007
numero componenti	1	21,1	20,8	22,2	23,9	25,0	25,9	26,4
	2	25,4	26,5	26,2	25,7	25,8	26,8	27,5
	3	23,3	23,5	22,9	23,1	22,7	21,8	21,8
	4	21,8	21,3	21,0	20,1	19,8	19,0	18,2
	5	6,4	6,3	6,0	5,6	5,4	5,2	4,7
	6 o+	2,0	1,6	1,7	1,5	1,4	1,3	1,4
		100	100	100	100	100	100	100

Le tendenze sopraelencate si verificano in tutto il paese anche se permangono alcune differenze a livello territoriale.

In particolare nel nord-ovest e nel nord-est sono maggiormente diffuse le famiglie monocomponenti, le coppie senza figli, le coppie non coniugate, monogenitori e le famiglie ricostituite; mentre le famiglie numerose, con cinque componenti e più, le coppie con figli e le famiglie nelle quali sono presenti figli celibi o nubili di età compresa tra i 18 e i 30 anni sono maggiormente presenti al sud rispetto al nord.

**Tabella 6: famiglie e nuclei familiari per tipologia- Medie 2006-2007 per ripartizione geografica**

Fonte : elaborazione dati Istat

		ripartizione geografica				
		nord -ovest	nord-est	centro	sud	isole
tipologia famiglie	Persone sole (a)	28,8	27,5	27,3	22,1	25,1
	Famiglie di 5 componenti e più (a)	3,8	5,0	5,4	10,2	7,5
	famiglie con aggregati o più nuclei (a) (c)	3,5	5,0	6,3	5,4	3,9
	Coppie con figli (b)	52,7	53,8	55,0	62,6	62,6
	Coppie senza figli (b)	34,6	33,5	31,8	24,8	25,3
	Monogenitori (b)	12,6	12,7	13,2	12,5	12,2
	Coppie non coniugate (d)					
	Famiglie ricostituite (d)(e)					
Figli celibi o nubili di 18-30 anni (f)	69,3	69,8	73,6	77,1	73,2	

Le tendenze rilevate a livello nazionale si confermano naturalmente anche considerando la situazione regionale. L'ultimo censimento rileva nella Regione Lombardia nel 2001 la presenza di 3.653.000 famiglie. Il dato, se confrontato con quello relativo al 1991, mostra un incremento pari all'11% a fronte di un aumento della popolazione che si limita al 2,1%; continua quindi a crescere il livello delle famiglie a livello regionale, mentre il fenomeno subisce delle variazioni se si considera quello che accade nei comuni capoluogo e quello che accade

negli altri comuni; nei comuni capoluogo infatti si verifica una diminuzione del numero delle famiglie a differenza dei comuni non capoluogo.

Questo fa presupporre un esodo dai comuni capoluogo verso i comuni contermini. Fanno eccezione i comuni di Bergamo, Sondrio, Varese, Brescia e Lodi nei quali si assiste ad una crescita delle famiglie anche se secondo modalità diverse da quelle che si verificano nelle relative province.

**Tabella 7: popolazione residente e famiglie residenti in Lombardia (1951-2001)**

fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

		comuni capoluogo		altri comuni		totale regione	
		val.ass.	var%	val.ass.	var%	val.ass.	var%
1951	Popolazione	1.922.487	-	4.643.667	-	6.566.154	-
	Famiglie	591.280	-	1.186.982	-	1.778.262	-
1961	Popolazione	2.336.605	21,5	5.069.547	9,2	7.406.152	12,8
	Famiglie	760.944	28,7	1.415.520	19,3	2.176.464	22,4
1971	Popolazione	2.606.656	11,6	5.936.731	17,1	8.543.387	15,4
	Famiglie	903.156	18,7	1.791.488	26,6	2.694.644	23,8
1981	Popolazione	2.465.266	-5,4	6.426.386	8,2	8.891.652	4,1
	Famiglie	936.089	3,6	2.145.698	19,8	3.081.787	14,4
1991	Popolazione	2.165.774	-12,1	6.690.300	4,1	8.856.074	-0,4
	Famiglie	896.359	-4,2	2.393.701	11,6	3.290.060	6,8
2001	Popolazione	2.134.155	-1,5	6.819.360	1,9	8.953.515,0	1,1
	Famiglie					3.653.000	11,0

In 10 anni si è assistito ad una netta diminuzione di famiglie numerose e ad un consistente aumento di famiglie unipersonali, dal 22,3% del 1991 al 26,5% del 2001 che corrisponde ad un incremento pari al 32%.

La stessa tendenza si verifica considerando le famiglie composte da due componenti che subiscono un incremento pari al 24%, mentre risulta lieve l'incremento delle famiglie composte da tre persone, che corrisponde infatti al 4,8%.

Anche a livello regionale l'incremento delle famiglie è accompagnato dalla progressiva diminuzione dei suoi componenti: il numero medio dei componenti in Lombardia è infatti passato da 3,5 nel 1961 a 2,7 nel 1991 per poi ridimensionarsi a 2,4 nel 2001.

Le medesime tendenze si confermano anche se si valutano i dati relativi alla provincia di Bergamo e allo stesso comune.

Il numero delle famiglie nella Provincia di Bergamo risultante dal censimento 2001 è pari a 375.779, che rapportato al totale della popolazione, pari a 973.129 persone, rivela un numero medio di componenti pari a 2,6.

Anche se il valore è leggermente superiore alla media regionale, la serie storica dei dati conferma comunque la tendenza generale.

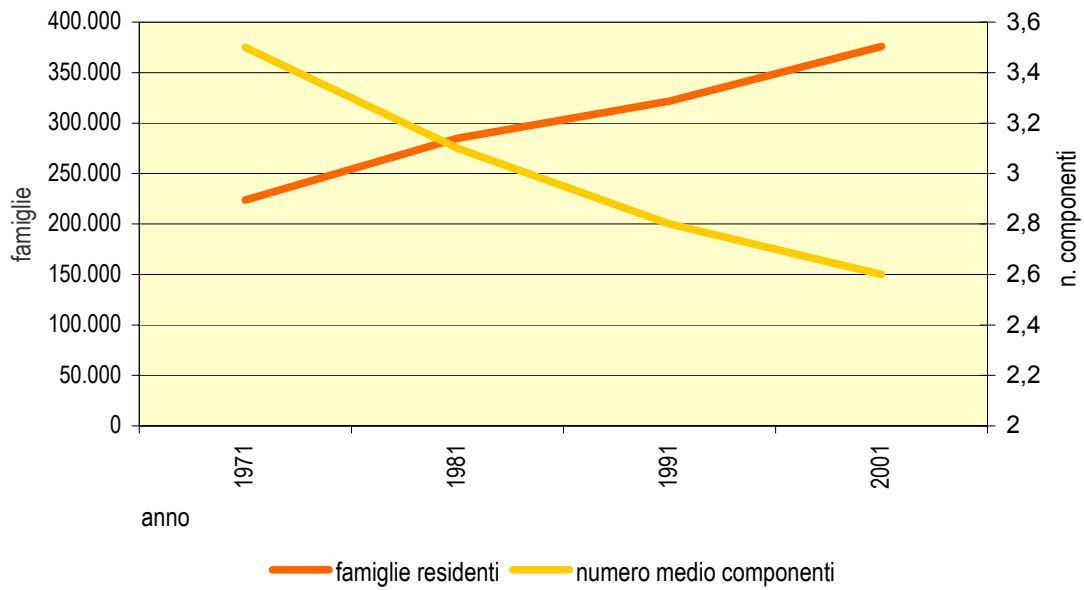
**Tabella 8: famiglie residenti e numero medio componenti in provincia di Bergamo ai censimenti 1971-2001**

Fonte : elaborazione dati Istat

		famiglie residenti	numero medio componenti
anno	1971	223.802	3,5
	1981	285.078	3,1
	1991	321.592	2,8
	2001	375.779	2,6

**Figura 1: famiglie residenti e numero medio componenti in provincia di Bergamo ai censimenti 1971-2001**

Fonte : elaborazione dati Istat



Anche a livello comunale si osserva la medesima dinamica, anche se il numero medio di componenti si attesta su valori inferiori rispetto al dato provinciale.

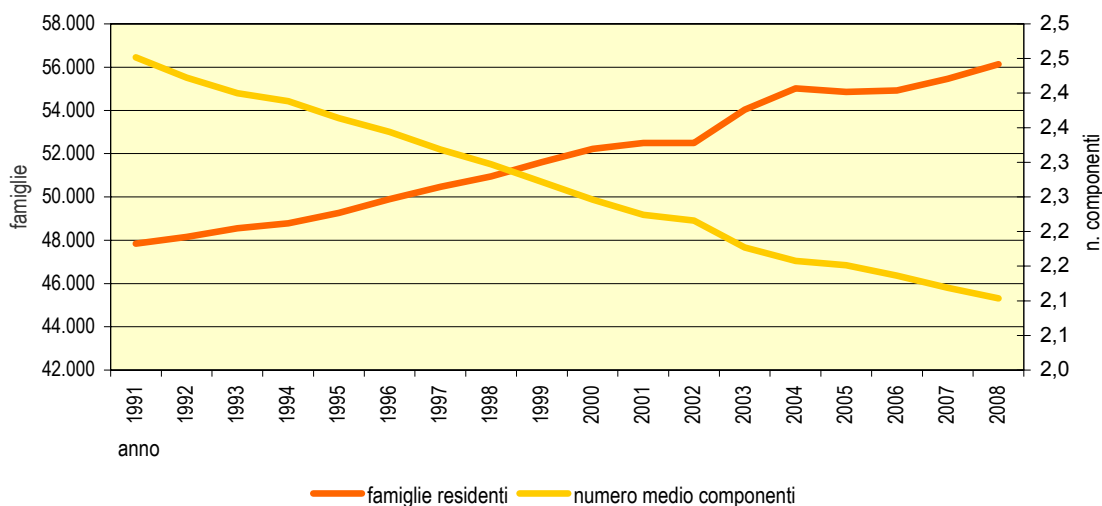
**Tabella 9 famiglie residenti e numero medio componenti nel comune di Bergamo serie storica 1991-2008**

Fonte: rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo

		Comune di Bergamo		
		popolazione	famiglie	numero di componenti
anno	1991	117.286	47.841	2,5
	1992	116.612	48.144	2,4
	1993	116.541	48.560	2,4
	1994	116.507	48.780	2,4
	1995	116.450	49.269	2,4
	1996	116.943	49.896	2,3
	1997	117.022	50.475	2,3
	1998	117.031	50.949	2,3
	1999	117.240	51.607	2,3
	2000	117.288	52.224	2,2
	2001	116.754	52.493	2,2
	2002	116.319	52.495	2,2
	2003	117.644	54.037	2,2
	2004	118.713	55.019	2,2
	2005	118.030	54.862	2,2
	2006	117.328	54.924	2,1
	2007	117.511	55.463	2,1
2008	118.092	56.138	2,1	

**Figura 2: famiglie residenti e numero medio componenti nel comune di Bergamo serie storica 1991-2008**

Fonte: rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo



La provincia di Bergamo è suddivisa in 14 distretti socio sanitari, osservando la distribuzione per distretti delle famiglie in base al numero dei componenti, si osserva che alla data dell'ultimo censimento la più alta percentuale di famiglie formate da 1 e 2 componenti si registra nel distretto socio sanitario 1 – Bergamo; mentre le più alte percentuali di famiglie con 4, 5 e 6 o + componenti si registrano invece nel distretto sociosanitario 4 – Grumello, valore probabilmente determinato dalla presenza di immigrati extracomunitari che hanno in quest'area le più alte

concentrazioni provinciali.

Figura 3: mappa della provincia di Bergamo suddivisa per distretti socio-sanitari

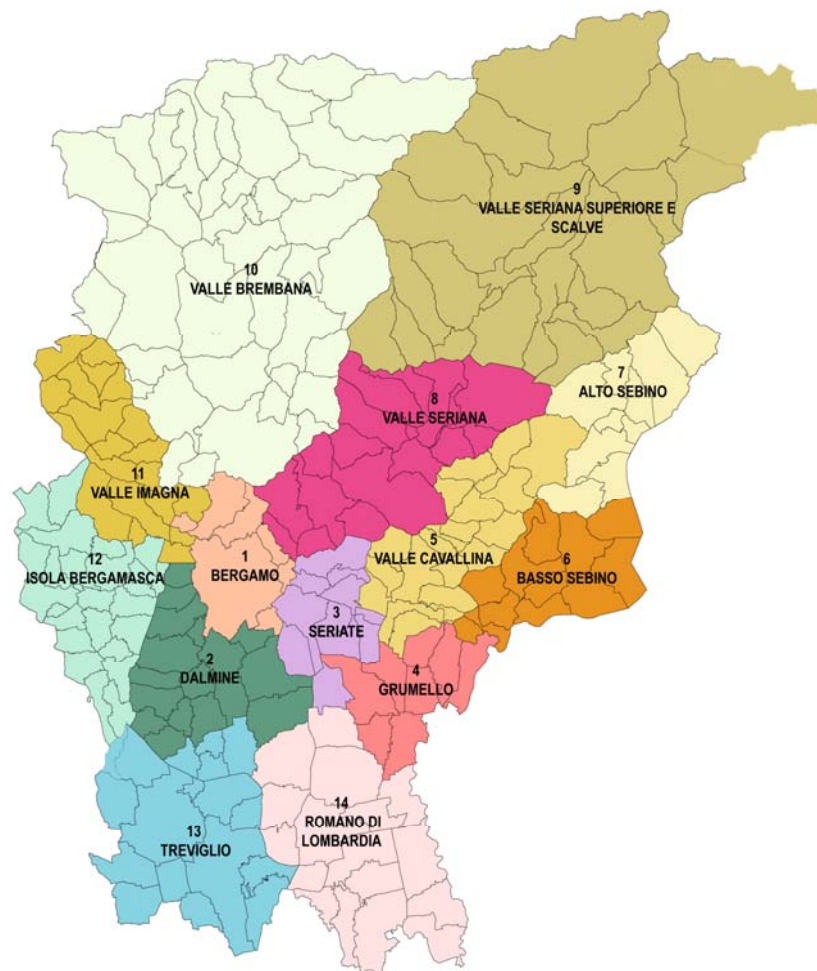


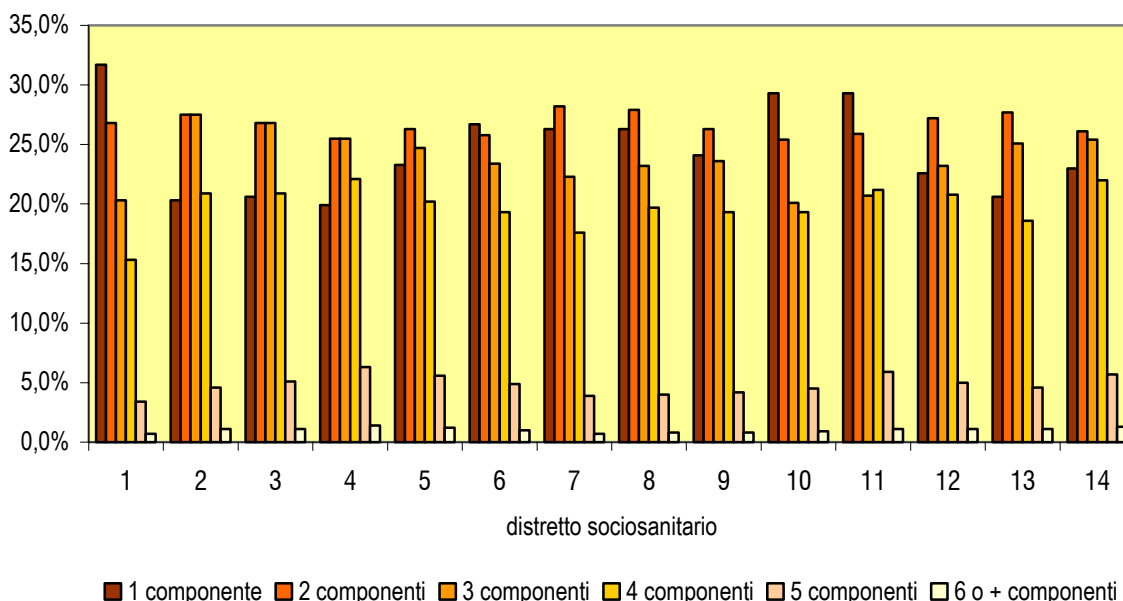
Tabella 10: Composizione famiglie dei 14 ambiti territoriali – dati censimento anno 2001 (valori %)

Fonte : rielaborazione dati istat

		numero di componenti							
		1	2	3	4	5	6 o +		
distretto socio-sanitario	1	Bergamo	31,7%	26,8%	20,3%	15,3%	3,4%	0,7%	100%
	2	Dalmine	20,3%	27,5%	27,5%	20,9%	4,6%	1,1%	100%
	3	Seriate	20,6%	26,8%	26,8%	20,9%	5,1%	1,1%	100%
	4	Grumello	19,9%	25,5%	25,5%	22,1%	6,3%	1,4%	100%
	5	Valle cavallina	23,3%	26,3%	24,7%	20,2%	5,6%	1,2%	100%
	6	basso sebino	26,7%	25,8%	23,4%	19,3%	4,9%	1,0%	100%
	7	alto sebino	26,3%	28,2%	22,3%	17,6%	3,9%	0,7%	100%
	8	valle seriana	26,3%	27,9%	23,2%	19,7%	4,0%	0,8%	100%
	9	valli seriana sup e scalve	24,1%	26,3%	23,6%	19,3%	4,2%	0,8%	100%
	10	valle brembana	29,3%	25,4%	20,1%	19,3%	4,5%	0,9%	100%
	11	valle imagna	29,3%	25,9%	20,7%	21,2%	5,9%	1,1%	100%
	12	isola bergamasca	22,6%	27,2%	23,2%	20,8%	5,0%	1,1%	100%
	13	treviglio	20,6%	27,7%	25,1%	18,6%	4,6%	1,1%	100%
	14	romano di lombardia	23,0%	26,1%	25,4%	22,0%	5,7%	1,3%	100%
		provincia bergamo	24,2%	27,2%	23,6%	19,5%	4,6%	1,0%	100%

**Figura 4: Composizione famiglie dei 14 ambiti territoriali – dati censimento anno 2001 (valori %)**

Fonte : rielaborazione dati istat



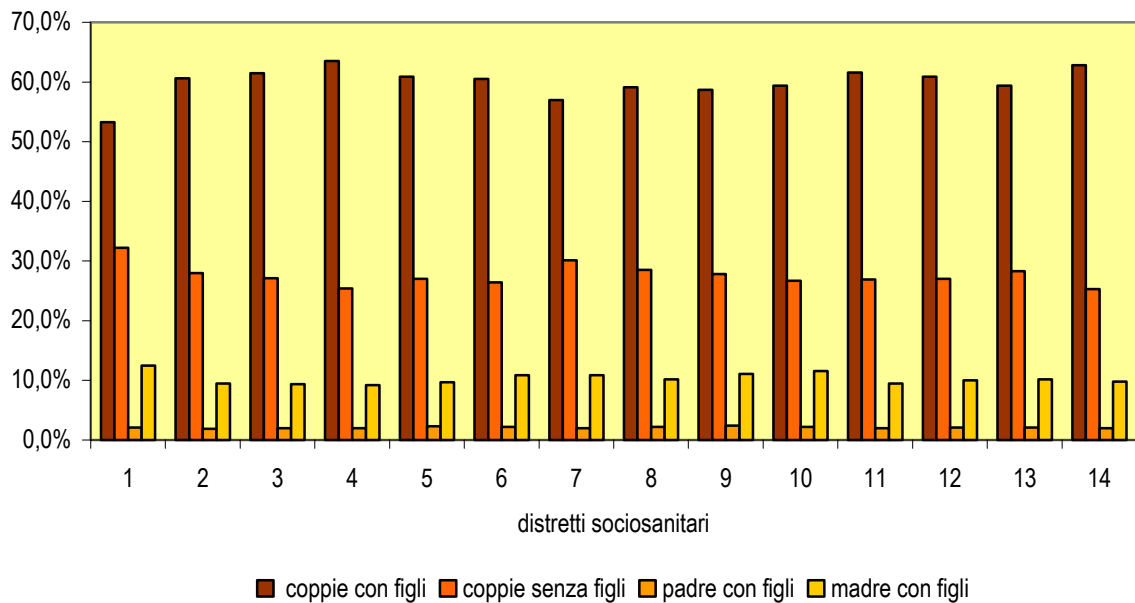
Il numero dei nuclei familiari nella provincia di Bergamo risultante dal censimento 2001 è pari a 278.494 di cui quasi il 60% è composto dalla coppia con figli mentre il 28% è rappresentato da coppie senza figli (o perché non ne hanno mai avuti, o perché i loro figli hanno formato loro famiglie). Di rilievo come il 10,4% dei nuclei familiari, pari a ben 28.880, siano composti dalla sola madre con figli, mentre il 2,1% è composto dal padre con i figli.

**Tabella 11: tipologia nuclei familiari nei distretti socio-sanitari, censimento 2001**

fonte: rielaborazione dati istat

		tipologie di famiglia					totale
		coppie con figli	coppie senza figli	padre con figli	madre con figli		
distretto socio-sanitario	1	Bergamo	53,3%	32,2%	2,1%	12,5%	100%
	2	Dalmine	60,6%	28,0%	1,9%	9,5%	100%
	3	Seriate	61,5%	27,1%	2,0%	9,4%	100%
	4	Grumello	63,5%	25,4%	2,0%	9,2%	100%
	5	Valle cavallina	60,9%	27,0%	2,3%	9,7%	100%
	6	basso sebino	60,5%	26,4%	2,2%	10,9%	100%
	7	alto sebino	57,0%	30,1%	2,0%	10,9%	100%
	8	valle seriana	59,1%	28,5%	2,2%	10,2%	100%
	9	valli seriana sup e scalve	58,7%	27,8%	2,4%	11,1%	100%
	10	valle brembana	59,4%	26,7%	2,2%	11,6%	100%
	11	valle imagna	61,6%	26,9%	2,0%	9,5%	100%
	12	isola bergamasca	60,9%	27,0%	2,1%	10,0%	100%
	13	treviglio	59,4%	28,3%	2,1%	10,2%	100%
	14	romano di lombardia	62,8%	25,3%	2,0%	9,8%	100%
		provincia bergamo	59,5%	28,1%	2,1%	10,4%	100%

**Figura 5: tipologia nuclei familiari nei distretti sociosanitari, censimento 2001**  
 fonte: rielaborazione dati istat



A seguito di questa analisi generale sulle nuove strutture familiari, è necessario focalizzare l'attenzione su quelle che sono le tipologie che potenzialmente potrebbero determinare una domanda abitativa e quindi un incremento delle famiglie.

Tra queste sono state individuate innanzitutto le nuove famiglie formate a seguito di matrimoni o convivenze, ma oltre a queste categorie tradizionali, si formano nuove famiglie anche a seguito dello scioglimento delle unioni coniugali e quindi di divorzi e separazioni.

Come si è visto le famiglie unipersonali acquistano un peso sempre più consistente nelle nuove strutture familiari e per questo rientrano tra le categorie da analizzare nella stima della domanda abitativa. Oltre a queste categorie è necessario analizzare anche la componente determinata dagli studenti fuori sede ed infine anche quella costituita dalla componente straniera, che come si vedrà, è una delle voci più significative nella determinazione della domanda abitativa.

Nei prossimi paragrafi si propone quindi una breve analisi di questi fenomeni sia a livello comunale che provinciale.



### 2.2 LE UNIONI CONIUGALI

#### 2.2.1 MATRIMONI E CONVIVENZE

La scelta del matrimonio risulta sempre meno frequente, le rilevazioni Istat indicano 246.613 matrimoni celebrati in Italia nell'anno 2008 corrispondenti a 4 ogni mille abitanti.

Se confrontati con quelli contratti nel 1972, pari a circa 419.000 (7,7 nozze per mille abitanti), si osserva che il numero dei matrimoni in 35 anni è quasi dimezzato. La diminuzione del fenomeno è stata pressoché continua, ad eccezione di una lieve ripresa negli anni 90.

La nuzialità si può considerare una realtà in crisi ormai da 35 anni per la quale non sono previste inversioni di tendenza in quanto è strettamente legata alle trasformazioni dei comportamenti familiari in atto. A conferma di quanto detto basta osservare la divergenza esistente tra il trend della nuzialità e il trend della natalità, in leggera ripresa.

Le coppie che decidono di formare una famiglia al di fuori del vincolo del matrimonio sono ormai numerose. Non sono disponibili dati ufficiali riguardo a ciò, ma la tendenza si può confermare osservando l'incidenza dei bambini nati al di fuori di un matrimonio, pari al 20% nel 2008 notevolmente cresciuto rispetto all'8% di dieci anni prima.

La diminuzione dei matrimoni complessivi è determinata dalla diminuzione delle prime nozze: le nozze tra celibi e nubili sono passate da quasi 392.000 nel 1972 (il 93,5 % del totale) a 212.476 nel 2008 (l'86,2%).

Nel 2008 si sono registrati 518 primi matrimoni per mille celibi e 580 per mille nubili, valori quasi dimezzati rispetto al 1972.

I primi matrimoni, inoltre, sono sempre più tardivi: l'età media degli sposi alle prime nozze è di 33 anni per lo sposo e quasi 30 per le spose (circa 6 anni in più rispetto alla metà degli anni '70). La tendenza a rinviare il matrimonio ad un'età più adulta è determinata da diversi fattori tra i quali appare determinante la crescente tendenza dei giovani a permanere nella famiglia di origine, scelta che trova le sue radici nell'aumento sempre più diffuso della scolarizzazione, nell'allungamento dei tempi formativi, nelle difficoltà di ingresso nel mondo del lavoro oltre che nella condizione di precarietà del lavoro stesso e nelle difficoltà di accesso al mercato delle abitazioni.

I secondi matrimoni (o successivi), ovvero quelli contratti fra divorziati e vedovi, sono invece in progressivo aumento: nel 2008 ne sono stati rilevati 34.137 pari al 13,8% del totale, nel 1972 rappresentavano soltanto il 6,5%.

L'aumento delle seconde nozze è correlato all'aumento dei divorziati (50.000 divorzi nel 2007) che costituiscono, unitamente ai vedovi, i potenziali sposi. Le nozze fra divorziati rappresentano il 92,1% del totale dei secondi o successivi matrimoni.

Sono rilevanti le differenze territoriali: ci si sposa di più al Sud e nelle Isole (4,9 e 4,7 matrimoni per mille abitanti) che al nord (3,6) e al Centro (4). La regione che detiene il primato è la Campania (5,5), mentre in coda si trova il Friuli Venezia Giulia (3,3). Alti tassi di nuzialità si hanno anche in Puglia e Sicilia (4,8), e in Calabria (4,6). Le seconde nozze sono invece più diffuse al Nord; in particolare in Liguria (24,2%), in Friuli Venezia Giulia (22,7%) e in Piemonte (22,2%). All'opposto ci sono Basilicata (5,8%) e Calabria (6,5%).

Gli uomini si risposano in media a 48 anni se divorziati, a 61 se vedovi; mentre le donne, rispettivamente a 43 e 48 anni.

Sono in aumento i matrimoni in cui uno degli sposi è straniero (37.000 nel 2008, il 15% del totale, contro il 4,8% nel 1995). Si tratta di 24.000 celebrazioni.

Più diffusi al Nord e al Centro dove superano il 20% (rispettivamente 13,4% e 12,2% dei matrimoni misti). Al Sud e nelle Isole invece i matrimoni con almeno uno sposo straniero sono l'8,1% e il 6,2% del totale delle unioni (4% e 3,5% nel caso dei matrimoni misti). La tipologia più frequente è quella in cui lo sposo è italiano e la sposa è straniera (7,4% matrimoni a livello medio nazionale, per un totale di 18.240 nozze celebrate nel 2008, con punte del 9,9% al Nord e 9,2% al Centro). Gli uomini italiani che sposano una straniera scelgono nel 13,7% dei casi una romena, nel 10,6% un'ucraina e nel 9,6% una brasiliana. Le donne italiane invece scelgono più spesso uomini di origine nordafricana, per lo più marocchini (22,2%), tunisini (7,6%), egiziani (6,1%).

Per quanto riguarda la tipologia di rito si osserva l'aumento dei matrimoni celebrati con il solo rito civile (1 su 3) sono il 36,7%, erano il 20% 15 anni fa, il fenomeno è strettamente correlato all'aumento delle seconde unioni, ma la tendenza riscontrata è valida anche per le prime nozze, sono infatti circa un quarto le prime nozze celebrate con il solo rito civile.

Prevale poi fra gli sposi la scelta del regime della separazione dei beni (62,7%) rispetto alla comunione dei beni.

Considerando lo stato civile dei componenti delle famiglie censite nella Provincia di Bergamo si osserva come quasi il 50% della popolazione risulti coniugata (49,3%), a fronte di una percentuale di separati (di fatto e legalmente) e divorziati che si attesta quasi sul 3% (2,9%) e di una percentuale di vedovi/e del 7,3%. L'ambito territoriale di Bergamo ha il maggior numero di componenti separati e divorziati ed è tra i più alti rispetto alle percentuali di persone vedove.

**Tabella 12: stato civile residenti nei distretti sociosanitari, censimento 2001**

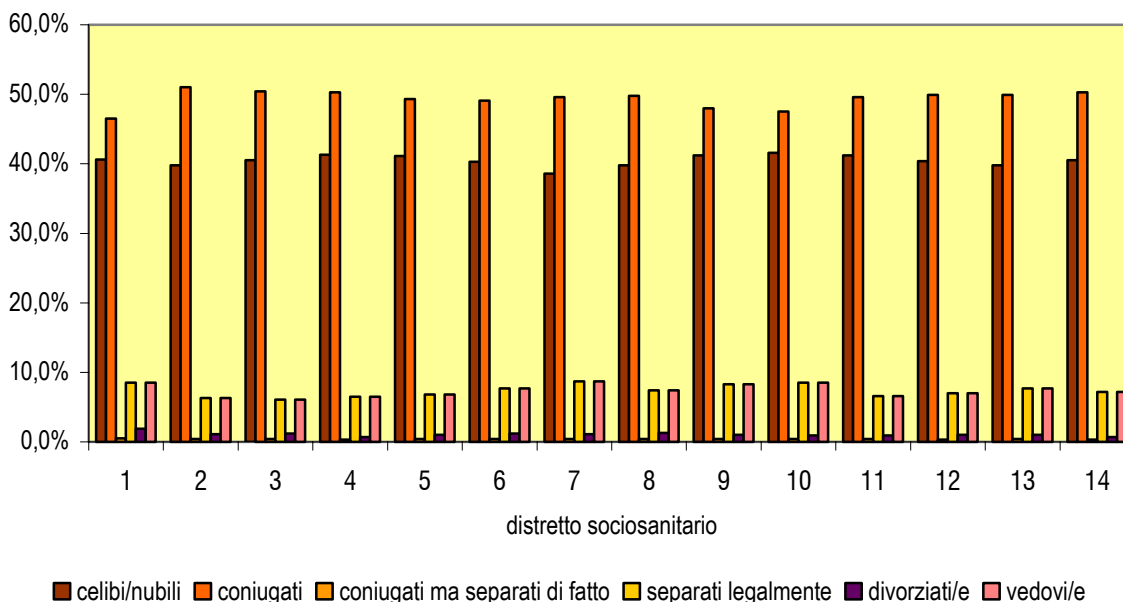
fonte: rielaborazione dati Istat

		celibi/nubili	coniugati ma non separati	coniugati ma separati di fatto	separati legalmente	divorziati	vedovi/e	totale	
distretto sociosanitario	1	Bergamo	40,6%	46,5%	0,5%	1,9%	1,9%	8,5%	100%
	2	Dalmine	39,8%	51,0%	0,4%	1,4%	1,1%	6,3%	100%
	3	Seriate	40,5%	50,4%	0,4%	1,4%	1,2%	6,1%	100%
	4	Grumello	41,3%	50,3%	0,3%	0,9%	0,7%	6,5%	100%
	5	Valle cavallina	41,1%	49,3%	0,4%	1,4%	1,0%	6,8%	100%
	6	basso sebino	40,3%	49,1%	0,4%	1,3%	1,2%	7,7%	100%
	7	alto sebino	38,6%	49,6%	0,4%	1,5%	1,1%	8,7%	100%
	8	valle seriana	39,8%	49,8%	0,4%	1,4%	1,3%	7,4%	100%
	9	valli seriana sup e scalve	41,2%	48,0%	0,4%	1,2%	1,0%	8,3%	100%
	10	valle brembana	41,6%	47,5%	0,4%	1,1%	0,9%	8,5%	100%
	11	valle imagna	41,2%	49,6%	0,4%	1,3%	0,9%	6,6%	100%
	12	isola bergamasca	40,4%	49,9%	0,3%	1,3%	1,0%	7,0%	100%

	13	treviglio	39,8%	49,9%	0,4%	1,3%	1,0%	7,7%	100%
	14	romano di lombardia	40,5%	50,3%	0,3%	1,0%	0,7%	7,2%	100%
	provincia bergamo		40,4%	49,3%	0,4%	1,4%	1,1%	7,3%	100%

**Figura 6: stato civile residenti nei distretti sociosanitari, censimento 2001**

fonte: rielaborazione dati istat



Osservando la serie storica dei matrimoni celebrati in Comune e Provincia si riscontrano le tendenze di cui si è parlato a livello nazionale, un decremento dei matrimoni, in particolare di quelli religiosi.

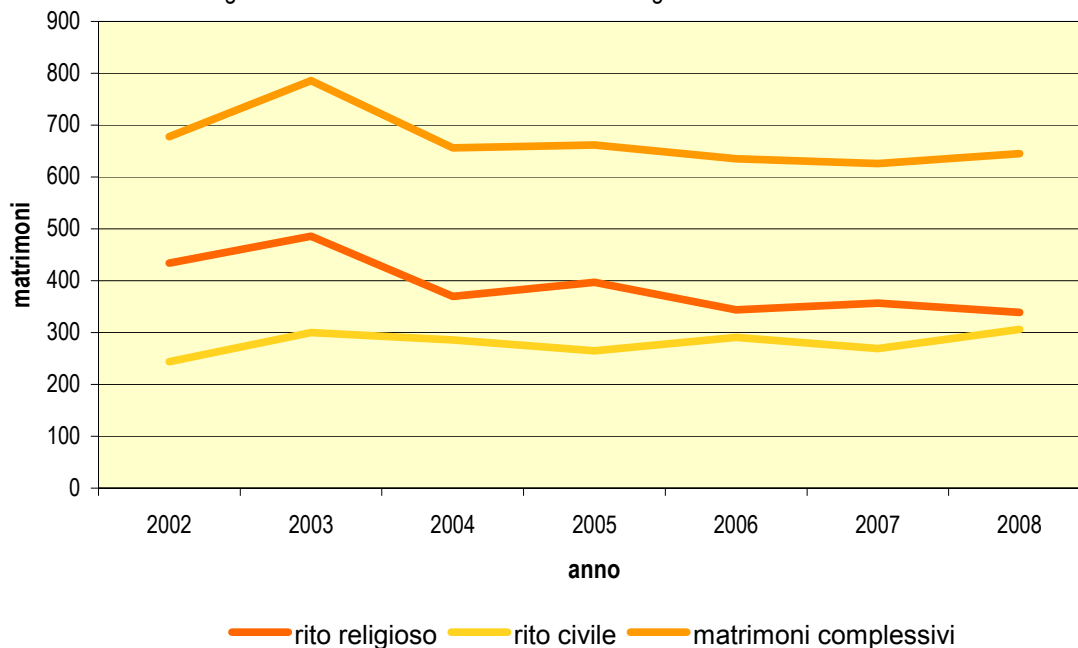
**Tabella 13: matrimoni religiosi e civili contratti nel comune e nella provincia di Bergamo, serie storica 2002-2008**

fonte: rielaborazione Agenzia sistemi informativi e dati istat

		matrimoni					
		Comune di Bergamo			Provincia di Bergamo		
		rito religioso	rito civile	totale	rito religioso	rito civile	totale
anno	2002	434	244	678	3.252	1.337	4.589
	2003	486	300	786	3.058	1.396	4.454
	2004	370	286	656	2.665	1.360	4.025
	2005	397	265	662	2.459	1.421	3.880
	2006	344	291	635	2.346	1.514	3.860
	2007	357	269	626	2.466	1.365	4.101
	2008	339	306	645	2.295	1.562	3.857

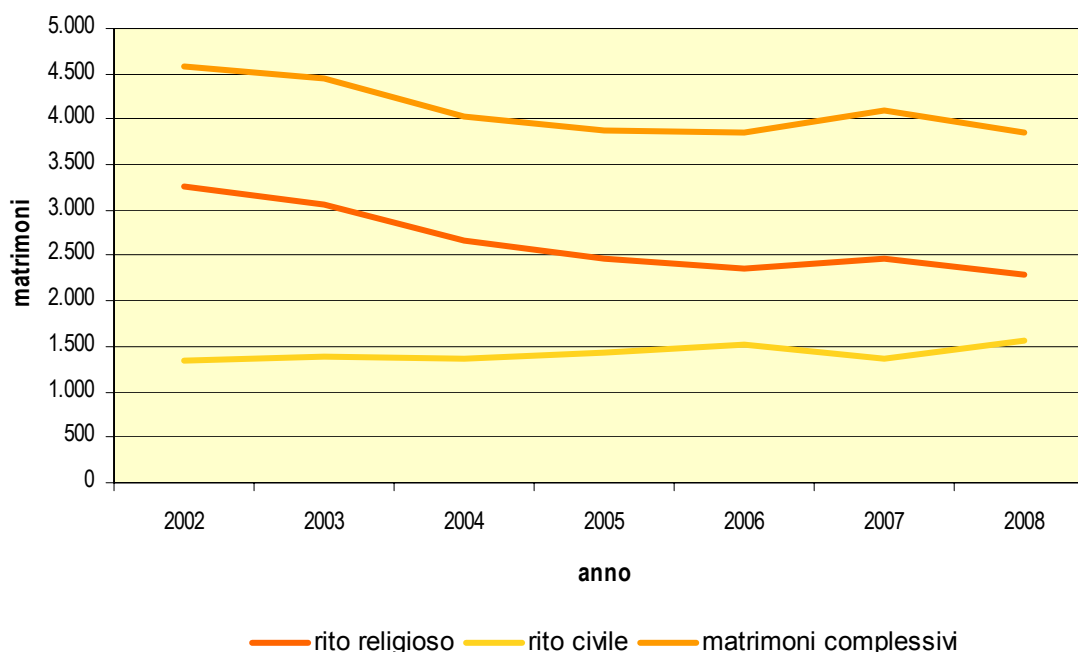
**Figura 7: matrimoni religiosi e civili contratti nel comune di Bergamo, serie storica 2002-2008**

fonte: rielaborazione dati Agenzia sistemi informativi del comune di Bergamo e dati istat



**Figura 8 matrimoni religiosi e civili contratti nella provincia di Bergamo, serie storica 2002-2008**

fonte: rielaborazione dati istat



La quota di convivenze prematrimoniali è cresciuta notevolmente negli ultimi decenni. La tendenza a convivere prima del matrimonio, seppur per periodi di tempo molto brevi, è ormai consolidata, cambia però la sua natura. Prima del 1974 solo l'1,4% dei matrimoni era stato preceduto da una convivenza, tale quota sale al 9,8% tra il 1984 e il 1993, al 14,3% tra il 1994 e il 1998 e raggiunge il 25,1% dei matrimoni del periodo compreso tra il 1999 ed il 2003. Tra coloro che si sono sposati nell'ultimo decennio, la quota di convivenze prematrimoniali raggiunge nel Nord-ovest valori pari a 14,8% nel periodo 1994-1998 e 33,7% tra il 1999 ed il 2003. Nel contesto urbano-metropolitano ha luogo una maggiore diffusione delle convivenze prematrimoniali rispetto ai comuni di medie e

piccole dimensioni (32,2% contro 21,4% nei comuni fino a 10.000 abitanti).

La crescita delle convivenze prematrimoniali per chi ha già avuto una prima esperienza matrimoniale è stata molto rilevante: dal 17,5% tra chi ha contratto nuove nozze prima del 1974, al 67,6% dei secondi e terzi matrimoni celebrati nell'ultimo quinquennio. Più della metà di chi ha scelto di sperimentare nuove nozze, ha deciso di iniziare un nuovo rapporto di coppia attraverso una fase di convivenza. Anche la durata della convivenza è differente tra chi convive senza essersi mai sposato in precedenza (circa due anni) e chi ha invece già avuto una esperienza coniugale alle spalle (quasi quattro anni per le persone sposate tra il 1993 e il 2003), questo è in parte dovuto all'attesa dell'espletamento delle pratiche burocratiche necessarie alla celebrazione delle nuove nozze. Al Nord, tra il 1994 ed il 2003 le convivenze prematrimoniali tra chi aveva già contratto un precedente matrimonio sono state circa il 26% del totale.

La convivenza prematrimoniale di lunga durata rappresenta un modello di unione che si è andato affermando solo recentemente. Tra le persone sposate prima del 1974, ben il 35,6% delle convivenze prematrimoniali non superava i sei mesi, mentre tra quelle sposate dal 1999 al 2003 tale quota raggiunge appena l'11,6%. Crescono, viceversa, soprattutto le unioni prematrimoniali, che hanno raggiunto quattro anni o più (dal 21,8% al 28,7%). All'aumento della durata della convivenza si affianca una diminuzione della quota di partner che erano decisi a sposarsi fin dall'inizio della coabitazione (dal 70,4% per le coorti precedenti al 1974 al 49,7% per quelle più recenti); cresce di oltre 10 punti la percentuale di indecisi (dal 20,3% al 31,8% delle coorti tra il 1999 e il 2003) e di oltre il doppio quella di coloro che non prevedevano il matrimonio (dal 4,9% al 13%). Nello stesso periodo aumentano anche le convivenze in cui almeno uno dei partner era in attesa di una sentenza di divorzio (dal 5,4% al 17,5%), mentre coloro che erano contrari al matrimonio continuano a rappresentare un'esigua minoranza (dall'1,4% al 2,7% tra il 1994 e il 1998, e pari all'1,9% nell'ultimo periodo). Nel Nord l'esperienza della convivenza sembra essere affrontata a prescindere dalla prospettiva del matrimonio anche se spesso la convivenza prematrimoniale si configura sempre di più come un periodo di prova dell'unione.

## 2.2.2 LO SCIoglimento DELLE UNIONI CONIUGALI: SEPARAZIONI E DIVORZI

L'instabilità coniugale è un fenomeno in crescita.

Osservando i tassi di separazione e di divorzio a livello regionale si nota una leggera diminuzione delle separazioni compensata però dall'incremento dei divorzi, nonostante tali differenze si osserva che gli scioglimenti delle unioni coniugali sono nel complesso in aumento.

**Tabella 14: tassi regionali di divorzio e separazione**

fonte: dati Istat

		tassi regionali ogni 1000 coppie coniugate	
		tasso di separazione	tasso di divorzio
anno	2002	6,4	3,5
	2003	6,2	3,7
	2004	6,8	3,7
	2005	6,1	3,8
	2006	6,1	4,3
	2007	6,0	4,2
	2008	6,0	4,2

Questi eventi costituiscono l'atto di formazione di una nuova famiglia, spesso unipersonale ed in alcuni casi di una nuova coppia, di una famiglia ricostituita, in entrambi i casi possono essere considerati una componente della domanda abitativa in quanto fuoriescono dal nucleo originario.

A seguito di un divorzio infatti la permanenza nella casa familiare spetta solitamente al genitore a cui sono affidati i figli, con la conseguente necessità per il componente in uscita dalla famiglia di trovare un nuovo alloggio. Si tratta più spesso di uomini che, oltre a mantenere gli eventuali figli e a pagare i debiti contratti per la prima casa, si trovano a dover far fronte al costo per un secondo alloggio. Questa situazione di disagio può portare a fenomeni di convivenza di diverso tipo o, più spesso, al ritorno al nucleo familiare di origine. È in continuo aumento, infatti, il numero di coniugi divorziati che, in assenza di altre soluzioni, ritorna a vivere con i propri genitori.

La stima di separazioni e divorzi è stata effettuata applicando i tassi regionali al numero dei coniugati in quanto i dati disponibili sono a livello di corte d'appello, nel caso specifico la corte di riferimento è quella di Brescia per cui non è risultato possibile distinguere i fenomeni nelle due Province sulla base dei dati disponibili.

**Tabella 15: stima delle separazioni, serie storica 2002-2008, comune di Bergamo**

fonte: rielaborazione personale su dati elaborati dall'Agenzia sistemi Informativi del Comune di Bergamo e su dati Istat

		comune di Bergamo			
		coniugati	coppie	tasso di separazione	separazioni
anno	2002	55.904	27.952	6,4	179
	2003	55.961	27.981	6,2	173
	2004	56.565	28.283	6,8	192
	2005	56.290	28.145	6,1	172
	2006	55.823	27.912	6,1	169
	2007	55.790	27.895	6,0	167
	2008	56.108	28.054	6,0	168

**Tabella 16: stima dei divorzi, serie storica 2002-2008, comune di Bergamo**

fonte: rielaborazione personale su dati elaborati dall' Agenzia sistemi Informativi del Comune di Bergamo e su dati Istat

		comune di Bergamo			
		coniugati	coppie	tasso di divorzio	divorzi
anno	2002	55.904	27.952	3,5	98
	2003	55.961	27.981	3,7	104
	2004	56.565	28.283	3,7	105
	2005	56.290	28.145	3,8	107
	2006	55.823	27.912	4,3	120
	2007	55.790	27.895	4,2	117
	2008	56.108	28.054	4,2	118

Lo stesso è stato fatto per la provincia di Bergamo.

**Tabella 17 stima delle separazioni, serie storica 2002-2008, provincia di Bergamo**

fonte: rielaborazione personale su dati Istat

		provincia di Bergamo			
		coniugati	coppie	tasso di separazione	separazioni
anno	2002	504.657	252.329	6,4	1.615
	2003	511.688	255.844	6,2	1.586
	2004	517.466	258.733	6,8	1.759
	2005	521.647	260.824	6,1	1.591
	2006	525.248	262.624	6,1	1.594
	2007	530.669	265.335	6,0	1.592
	2008	536.449	268.225	6,0	1.609

**Tabella 18 stima dei divorzi, serie storica 2002-2008, provincia di Bergamo**

fonte: rielaborazione personale su dati Istat

		provincia di Bergamo			
		coniugati	coppie	tasso di divorzio	divorzi
anno	2002	504.657	252.329	3,5	883
	2003	511.688	255.844	3,7	947
	2004	517.466	258.733	3,7	957
	2005	521.647	260.824	3,8	991
	2006	525.248	262.624	4,3	1.129
	2007	530.669	265.335	4,2	1.114
	2008	536.449	268.225	4,2	1.127

### 2.3 LE PERSONE SOLE: I SINGLE E GLI ANZIANI CHE VIVONO DA SOLI

Come già accennato nel paragrafo introduttivo le famiglie monocomponente sono in continuo aumento, l'incremento si verifica sia a livello provinciale che comunale ma, osservando l'incidenza di questa tipologia sul complesso delle famiglie, si osserva come la situazione comunale sia significativamente diversa da quella provinciale.

Nel territorio comunale al 2008 il 43% delle famiglie è composto da una sola persona, rispetto al 2001 l'incidenza delle famiglie monocomponente è aumentata, il dato del censimento rileva il 34% delle famiglie come monocomponente sottostimando il fenomeno, che secondo il dato anagrafico è pari al 37,35 %.

**Tabella 19: serie storica famiglie unipersonali nel comune di Bergamo**

fonte: rielaborazione Agenzia sistemi informativi del Comune di Bergamo

		comune di Bergamo		
		totale famiglie	incidenza famiglie unipersonali	valore assoluto famiglie unipersonale
anno	1987	46.177	30,44%	14.054
	1988	46.292	29,27%	13.550
	1989	46.521	29,57%	13.758
	1990	47.338	30,72%	14.540
	1991	47.841	31,48%	15.059
	1992	48.144	31,96%	15.388
	1993	48.560	32,33%	15.699
	1994	48.780	32,83%	16.016
	1995	49.269	32,99%	16.254
	1996	49.896	33,61%	16.771
	1997	50.475	34,21%	17.265
	1998	50.949	34,62%	17.637
	1999	51.607	35,72%	18.434
	2000	52.224	36,65%	19.142
	2001	52.493	37,35%	19.605
	2002	52.495	39,20%	20.576
	2003	54.037	40,95%	22.127
	2004	55.019	41,77%	22.981
	2005	54.862	41,74%	22.901
	2006	54.924	42,19%	23.172
2007	55.463	42,80%	23.739	
2008	56.138	43,39%	24.358	
2009	57.023	43,91%	25.037	



**Tabella 20 famiglie secondo il numero dei componenti**

fonte: Bergamo in cifre 2008

		famiglie		
		comune di Bergamo		
		totale famiglie	valore percentuale	valore assoluto
componenti	1	56.008	43,3%	24.241
	2	56.008	26,0%	14.569
	3	56.008	15,6%	8.751
	4	56.008	11,6%	6.504
	5	56.008	2,7%	1.489
	+5	56.008	0,8%	454

A livello provinciale gli unici dati disponibili sono quelli relativi alle famiglie unipersonali rilevate al censimento, secondo cui l'incidenza delle famiglie monocomponenti residenti nel territorio comunale supera del 30% quella delle famiglie monocomponenti residenti nel territorio provinciale.

Confrontando i dati disponibili si nota, infatti, come l'incidenza delle famiglie unipersonali sia molto inferiore in provincia rispetto al comune capoluogo, dove quasi il 34% delle famiglie è composto da una sola persona, mentre in provincia il dato si attesta attorno al 24,2%.

**Tabella 21: famiglie unipersonali, comune e provincia di Bergamo anno 2001 e 2008**

fonte: Bergamo in cifre 2008

		comune di Bergamo		provincia di Bergamo	
		2001	2008	2001	2008
famiglie	totale famiglie	48.870	56.138	375.779	439.744
	incidenza famiglie unipersonali	34,0%	43,4%	24,2%	–
	valore assoluto famiglie unipersonale	16.592	24.358	90.775	–

Circa un terzo dei single è costituito da anziani, ma il dato è disponibile solo a livello comunale.

Osservando i dati elaborati dall'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo si nota come il fenomeno sia in aumento se lo si considera in termini assoluti.

Se si considera invece l'incidenza della popolazione anziana che vive da sola rispetto al totale degli anziani si nota come la tendenza si possa considerare pressoché stabile.

L'aumento del numero di anziani che vivono da soli dipende, infatti, dall'incremento complessivo della popolazione anziana che è passata da 25.637 persone nel 2001 a 28.173 nel 2009.

**Tabella 22: serie storica 2001 - 2009 famiglie unipersonali formate da anziani con età superiore ai 65 anni**  
 fonte: elaborazione dell'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo

		anziani (>65 anni) residenti nel comune di Bergamo		
		residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
anno	2001	25.637	31,8%	8.154
	2002	26.033	32,8%	8.551
	2003	26.298	32,7%	8.607
	2004	26.829	32,4%	8.683
	2005	27.353	32,3%	8.844
	2006	27.645	32,6%	9.004
	2007	27.862	32,5%	9.056
	2008	28.014	32,7%	9.154
	2009	28.173	32,8%	9.240

## 2.4 GLI STUDENTI FUORISEDE

Bergamo a differenza di altre città, non è una città universitaria, ma sicuramente la presenza di un'università in continua espansione implica la necessità di valutare la categoria degli studenti fuorisede e l'offerta abitativa destinata agli studenti.

La prima struttura universitaria nella città di Bergamo fu la Scuola superiore di giornalismo e mezzi audiovisivi aperta nel 1961, scuola biennale di specializzazione post-laurea, nata per iniziativa dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano con il concorso del Comune di Bergamo.

La scuola contribuì significativamente a creare le premesse per una nuova sensibilità. La sua stessa ubicazione nel Palazzo del Podestà sulla Piazza Vecchia, cioè nel cuore della città, segnò l'avvio di un nuovo rapporto con il centro storico, efficace anche ai fini della rivitalizzazione attraverso la nobiltà della nuova funzione.

Il 16 novembre 1968, fu costituito il "Consorzio per l'istituzione di facoltà universitarie in Bergamo" che vedeva la presenza del Comune di Bergamo, dell'Amministrazione Provinciale e della Camera di Commercio, con il fine di creare le condizioni per l'avvio di iniziative espresse direttamente dalla città e per l'effettiva nascita dell'Università di Bergamo.

In seguito alla chiusura del corso di Lingue Straniere presso l'Università Bocconi di Milano, nello stesso 1968 nacque l'Istituto di Lingue e Letterature Straniere mentre nel 1974, venne istituito il Corso di laurea in Economia e commercio.

Nel 1990, è stata attivata anche la Facoltà di Ingegneria a Dalmine.

Oggi le facoltà presenti sono 6: economia, giurisprudenza, ingegneria, lingue e letterature straniere, scienze della formazione e scienze umanistiche, con 15 corsi di laurea di triennale e 17 corsi di laurea specialistica e magistrale, 1 corso di laurea specialistica e magistrale a ciclo unico e 11 master. Suddivise in tre sedi: Bergamo, Dalmine e Treviglio.

L'università degli studi di Bergamo ha avuto una grande espansione nell'ultimo decennio: il numero di iscritti è, infatti, quasi raddoppiato (era di 8.066 nel 2000), come si può osservare dai dati relativi agli studenti iscritti forniti dal MIUR .

**Tabella 23: studenti iscritti all'Università degli studi di Bergamo**

Fonte: rielaborazione dati Miur

	sede Bergamo			sede Dalmine			sedeTreviglio		
	residenti in provincia	residenti fuori provincia	totale	residenti in provincia	residenti fuori provincia	totale	residenti in provincia	residenti fuori provincia	totale
2002-2003	6.059	2.989	9.048	1606	191	1797			
2003-2004	6.678	3.032	9.710	1824	192	2016			
2004-2005	7.036	3.333	10.369	1861	192	2053	118	39	157
2005-2006	7.310	3.596	10.906	1881	198	2079	187	127	314
2006-2007	7.509	3.721	11.230	1907	217	2124	283	166	449
2007-2008	7.431	3.592	11.023	1847	234	2081	346	187	533

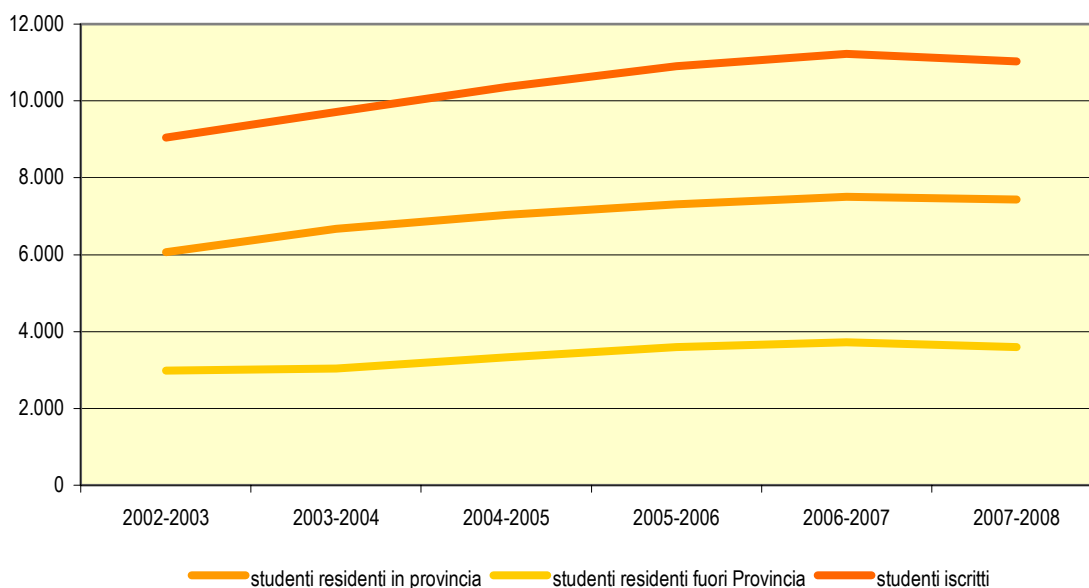
Ai fini del calcolo della domanda abitativa espressa dagli studenti è necessario stimare la quantità di iscritti fuori

sede, che è stato identificato con gli studenti iscritti residenti in Province diverse da Bergamo.

Considerare fuorisede gli studenti iscritti residenti in comuni diversi da Bergamo è infatti inverosimile, data l'estensione territoriale del Comune e i tempi relativamente brevi di percorrenza necessari per raggiungere il Capoluogo a partire dai comuni della Provincia.

Inoltre, dato il numero poco rilevante degli studenti fuori sede iscritti alle sedi di Dalmine e Treviglio, si è considerata significativa solo la domanda espressa nel capoluogo di Provincia.

La dinamica delle iscrizioni di studenti residenti fuori Provincia alla sede di Bergamo ha un andamento molto simile a quella dei residenti, e quindi a quella degli studenti iscritti nel complesso.



Se si considera un valore medio di studenti fuori sede si ottiene un numero pari a 3.377.

Le residenze universitarie messe a disposizione del servizio Isu dell'Università degli studi di Bergamo soddisfano una domanda abitativa pari a 152 studenti, suddivisa in tre distinte residenze.

Residenza universitaria di Via Caboto, 12	16 posti in appartamento
Residenza universitaria di Via Garibaldi 3/F	94 posti in camera singola con bagno, di cui 6 per portatori di handicap
Residenza universitaria di Via Verdi 3/F	42 posti in camera doppia con bagno, di cui 2 per portatori di handicap

## 2.5 GLI STRANIERI

La presenza straniera è ormai un fenomeno strutturale nel nostro paese, impossibile da sottovalutare se si parla di fabbisogno abitativo.

Il VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo, curato dal settore politiche sociali e salute nel quadro delle attività dell'Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità (ORIM) conferma la posizione di Bergamo al terzo posto tra le province lombarde per il numero di presenze straniere, posizione ormai storica e consolidata.

Bergamo segue infatti solo le province di Milano e di Brescia, con un'incidenza sul dato regionale pari al 10,8% del 2008, in aumento rispetto al 10,3% nel 2007 e decisamente superiore ai livelli del triennio 2001 – 2003 pari all'8,8%- 9,2% circa.

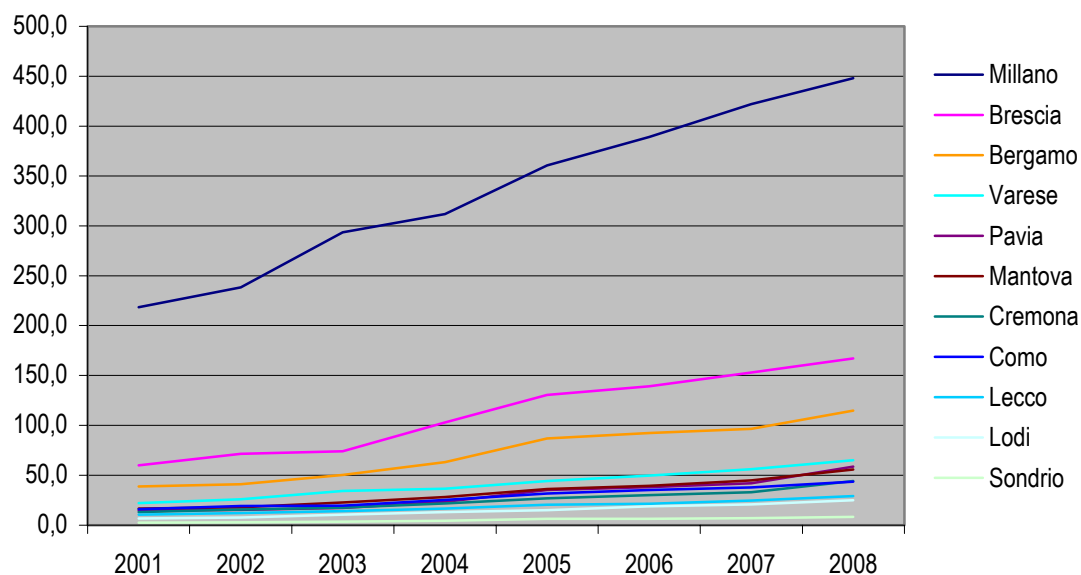
**Tabella 24 Stima degli stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti nelle province lombarde. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

		1.01.2001	1.01.2002	1.07.2003	1.07.2004	1.07.2005	1.07.2006	1.07.2007	1.07.2008
province	Milano	218,4	238,2	293,4	311,8	360,6	389,0	422,2	447,9
	Brescia	60,1	71,4	74,0	103,1	130,6	139,2	153,1	167,2
	Bergamo	38,8	41,2	50,3	63,2	86,8	92,4	96,6	114,8
	Varese	22,2	25,9	34,2	36,7	44,4	49,8	56,0	65,1
	Pavia	14,8	15,4	17,4	23,3	35,2	38,1	42,0	58,6
	Mantova	16,7	17,8	22,8	28,2	36,2	39,4	45,0	55,7
	Cremona	13,2	15,6	17,5	21,9	26,8	30,1	33,1	44,1
	Como	16,1	19,1	19,7	25,3	31,9	35,2	37,7	43,6
	Lecco	10,5	12,3	14,0	16,6	20,4	21,5	24,6	29,3
	Lodi	6,8	7,7	10,7	13,0	15,1	18,9	20,8	25,1
	Sondrio	2,5	2,9	3,4	4,5	6,3	6,5	7,2	8,4
totale		420,1	467,5	557,4	647,6	794,3	860,1	938,3	1.059,8

**Figura 9: Serie storica stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti nelle province lombarde. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo



Osservando i dati relativi agli ultimi dodici mesi si nota come l'incremento di presenze nella provincia di Bergamo sia stato in termini assoluti il maggiore tra tutti i territori extramilanesi, provincia di Brescia inclusa.

Mediamente più di una persona ogni 11 in Provincia di Bergamo al 1° luglio 2008 proviene da Paesi a forte pressione migratoria, contro una proporzione media che a livello regionale sfiora ormai il 10% alla stessa data.

### 2.5.1 LA PRESENZA STRANIERA E IL FENOMENO DELL'IRREGOLARITA'

Le elaborazioni statistiche presentate nel VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo sono il risultato dell'integrazione dei dati ufficiali, e quindi relativi alla presenza straniera regolare, con i dati provenienti da questionari sottoposti ad un campione di 800 persone di età superiore ai 15 anni e originarie dei cosiddetti "Paesi a forte pressione migratoria", Paesi in via di sviluppo, o dell'Europa dell'Est, neocomunitari rumeni e bulgari compresi, e relativi a caratteristiche strutturali, individuali e familiari.

In questo modo è stata valutata la presenza straniera suddivisa in tre diverse componenti sulla base dello status giuridico-amministrativo:

1. Residenti: ovvero coloro che risultano iscritti alle anagrafi comunali della provincia e quindi titolari di regolare permesso.

Rispetto al 2001, anno della prima indagine effettuata, la popolazione straniera residente in Provincia è più che triplicata passando da 28.900 stranieri regolarmente iscritti alle anagrafi comunali a 96.700 unità al 1 luglio 2008.

In Provincia l'evoluzione quantitativa della popolazione straniera residente è sempre stata positiva, anche se l'incremento non è stato costante nel tempo bensì si è verificato secondo differenti velocità: nel periodo 2001/ 2002 l'aumento è stato pari a 1.500 unità fino ad arrivare ai massimi delle 14-18.000 unità annue in più

registrate a cavallo tra 2003 e 2005 ed all'ultimo rallentamento su valori di crescita annua di 5-6.000 unità fra 2005 e 2007.

2. Regolari non residenti: ovvero coloro che hanno un permesso di soggiorno ma non sono iscritti all'anagrafe comunale.

Anche la componente non residente è più che triplicata nel lasso di tempo considerato, da 1.300 a 4.100, l'incremento percentuale è pressoché uguale a quello relativo alla componente residente, ma la dinamica non è ugualmente lineare.

3. Irregolari: privi di documento che legittimi il soggiorno in Italia e quindi anche di iscrizione all'anagrafe.

Anche la componente irregolare è complessivamente aumentata, da 8.600 unità stimate nel 2001 a 14.000 nel 2008, ma ha seguito una dinamica completamente differente, è in genere anticiclica rispetto al trend relativo ai regolari non residenti.

Dalle 9.000 presenze stimate nel 2001 si è verificata una drastica riduzione del fenomeno al minimo decennale di 3.800 unità a metà 2003, grazie soprattutto alla cosiddetta "sanatoria Bossi-Fini"; in seguito, come da letteratura, una fisiologica e progressiva ripresa del fenomeno fino al record di 14.000 unità al 1° luglio 2006.

Una nuova riduzione del numero di persone prive di permesso di soggiorno a quota 10.700 unità si è verificata a metà 2007, a seguito dell'entrata nell'area dell'Unione Europea di Romania e Bulgaria – e dunque alla regolarizzazione immediata ad inizio 2007 quantomeno del migliaio abbondante di rumeni e bulgari già presenti a metà 2006 sia all'applicazione come "sanatoria mascherata" del decreto-flussi 2006 per gli irregolari già presenti in Italia.

Al 1 luglio 2008 la componente irregolare è nuovamente aumentata fino ad arrivare a 14.000 presenze.

Complessivamente la presenza straniera è notevolmente aumentata rispetto al 2001, al 1° luglio 2008 la componente residente ammonta a 96.700 unità secondo la variante media; e rappresenta l'82-86% della popolazione straniera totale; a questa va sommata la popolazione regolare ma non residente, circa 5.100 persone, ed irregolare, circa 10.700 persone, che portano ad un totale di 114.800 presenze straniere immigrate in provincia di Bergamo: un numero quasi triplicato rispetto alle 38.800 presenze d'inizio decennio.

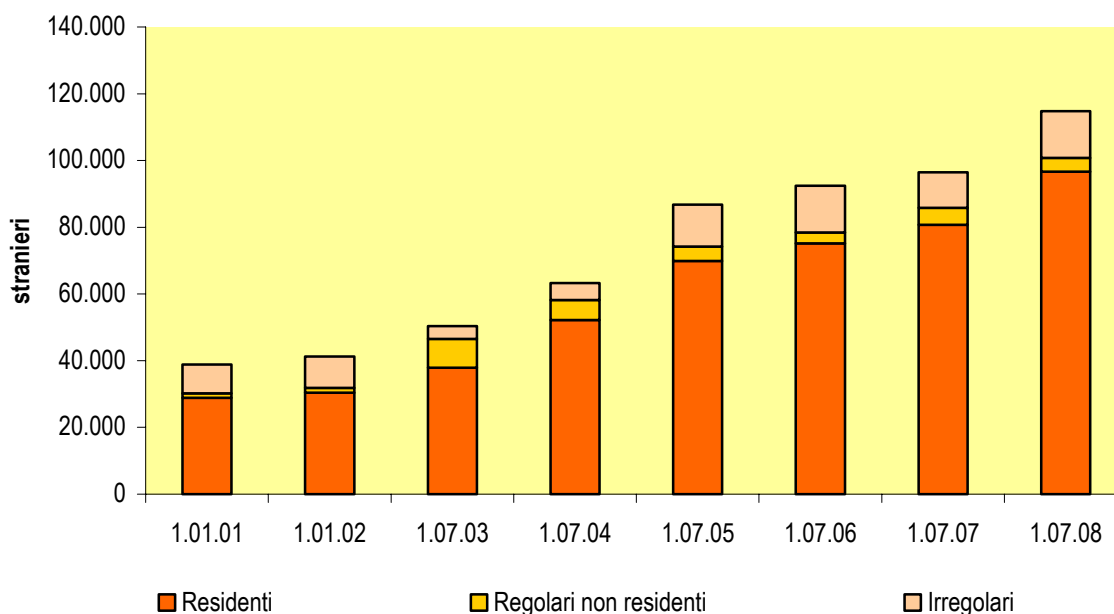
**Tabella 25: Stima degli stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti in provincia di Bergamo. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

			1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	
tipologia presenza	Regolari residenti	valore assoluto	28.900	30.400	37.900	52.200	69.900	75.200	80.700	96.700	
		%	74%	74%	75%	82%	81%	81%	84%	84%	
	Regolari non residenti	valore assoluto	1.300	1.400	8.600	6.000	4.300	3.200	5.100	4.100	
		%	3%	3%	17%	9%	5%	3%	5%	4%	
	Irregolari	valore assoluto	8.600	9.400	3.800	5.100	12.600	14.000	10.700	14.000	
		%	22%	23%	8%	8%	15%	15%	11%	12%	
	totale stranieri non residenti (regolari+irregolari)	valore assoluto	9.900	10.800	12.400	11.100	16.900	17.200	15.800	18.100	
		%	26%	26%	25%	18%	19%	19%	16%	16%	
	totale			38.800	41.200	50.300	63.300	86.800	92.400	96.500	114.800

**Figura 10: Stima degli stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti in provincia di Bergamo. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo



Per valutare la dinamica del fenomeno a livello comunale è necessario affidarsi a diverse fonti.

La stima della presenza straniera suddivisa a partire dallo status giuridico amministrativo non è disponibile a



livello comunale, ma con un'approssimazione che si può considerare minima si può equiparare alla situazione stimata nel distretto socio sanitario di appartenenza.

Per gli ultimi tre anni sono disponibili i dati relativi alla presenza straniera anche a livello di distretto sociosanitario.

**Figura 11: mappa della provincia di Bergamo suddivisa per distretti socio-sanitari**



Osservando i dati si nota che al 1 luglio 2008 il distretto socio-sanitario di Bergamo è ancora l'area territoriale dove si ha la maggior presenza di stranieri in termini assoluti, sono infatti stimate 17.110 presenze, circa il 15 % e un tasso di irregolarità di poco superiore a quello stimato a livello provinciale, si aggira infatti al 13,4%, contro il 12% a livello provinciale.

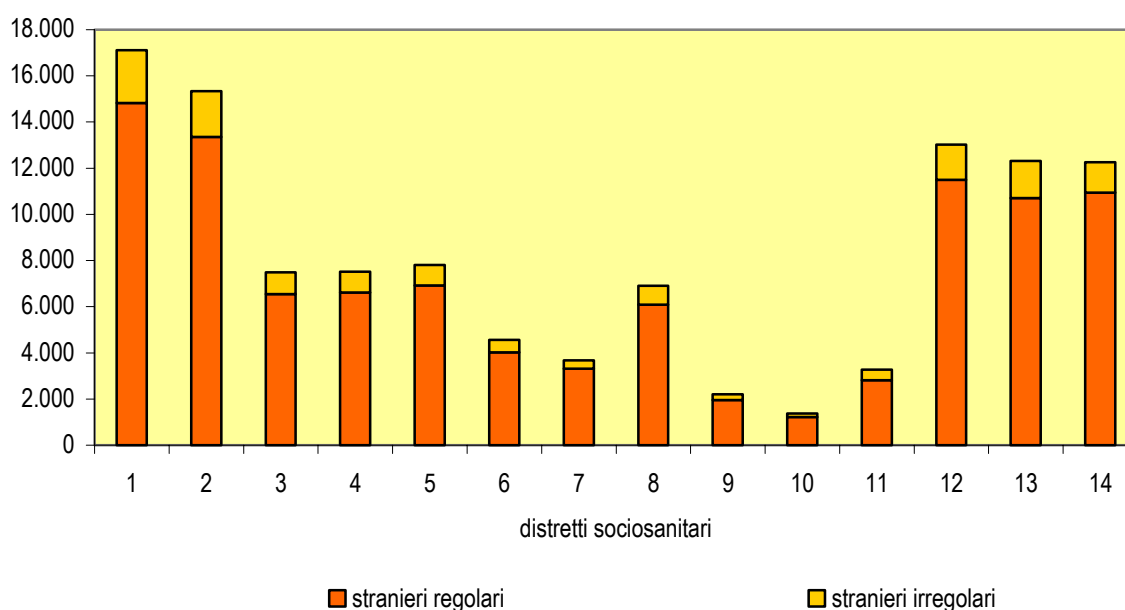
**Tabella 26 Stima degli stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti nei distretti socio-sanitari della provincia di Bergamo. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

		totale presenze	incidenza	regolari	irregolari	tasso di irregolarità	
distretto sociosanitario	1	Bergamo	17.110	14,9%	14.830	2.280	13,3%
	2	Dalmine	15.340	13,4%	13.360	1.980	12,9%
	3	Seriate	7.490	6,5%	6.540	950	12,7%
	4	Grumello	7.510	6,5%	6.620	890	11,9%
	5	Valle cavallina	7.810	6,8%	6.920	890	11,4%
	6	Basso sebino	4.560	4,0%	4.020	540	11,8%
	7	Alto sebino	3.680	3,2%	3.310	370	10,1%
	8	Valle seriana	6.900	6,0%	6.090	810	11,7%
	9	Valli seriana sup e scalve	2.200	1,9%	1.960	240	10,9%
	10	Valle brembana	1.370	1,2%	1.220	150	10,9%
	11	Valle imagna	3.270	2,8%	2.810	460	14,1%
	12	Isola bergamasca	13.020	11,3%	11.490	1.530	11,8%
	13	Treviglio	12.320	10,7%	10.710	1.610	13,1%
	14	Romano di lombardia	12.260	10,7%	10.940	1.320	10,8%
provincia Bergamo		114.840	100,0%	100.820	14.020	12,0%	

**Figura 12: presenza straniera regolare e irregolare stimata nei distretti socio-sanitari della provincia di Bergamo al 31 luglio 2008**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo



Confrontando la situazione rilevata al 2008 con gli anni precedenti si nota che l'ambito 1, dove si ha la maggiore concentrazione di stranieri in termini assoluti, non corrisponde all'ambito dove l'incremento di stranieri è stato

maggiore, sia in termini di crescita assoluta che percentuale.

L'incremento percentuale della popolazione straniera nell'ambito 1 è pari al 14,8%, inferiore anche a quello medio provinciale che si attesta attorno al 18,9%.

**Tabella 27 Stima degli stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti nei distretti sociosanitari in provincia di Bergamo. Anno 2007 e 2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

			totale presenze 2007	totale presenze 2008	incremento val. assoluto	incremento %
distretto sociosanitari	1	Bergamo	14.900	17.110	2.210	14,8%
	2	Dalmine	12.660	15.340	2.680	21,2%
	3	Seriate	6.240	7.490	1.250	20,0%
	4	Grumello	6.440	7.510	1.070	16,6%
	5	Valle cavallina	6.460	7.810	1.350	20,9%
	6	Basso sebino	3.930	4.560	630	16,0%
	7	Alto sebino	2.630	3.680	1.050	39,9%
	8	Valle seriana	6.440	6.900	460	7,1%
	9	Valli seriana sup e scalve	1.960	2.200	240	12,2%
	10	Valle brembana	1.280	1.370	90	7,0%
	11	Valle imagna	2.740	3.270	530	19,3%
	12	Isola bergamasca	11.040	13.020	1.980	17,9%
	13	Treviglio	9.980	12.320	2.340	23,4%
	14	Romano di lombardia	9.880	12.260	2.380	24,1%
Provincia Bergamo			96.580	114.840	18.260	18,9%

I dati relativi alla presenza di stranieri nel Comune di Bergamo disponibili, riguardano solo coloro che risultano regolarmente iscritti all'anagrafe, non sono state effettuate stime sulle altre componenti: stranieri irregolari e regolari non residenti.

Per quanto riguarda la presenza di stranieri regolari nel Comune di Bergamo è confermata la tendenza provinciale che vede la popolazione straniera in continuo aumento, si è passati infatti da 2.507 stranieri residenti nel 1995 a 14.365 presenze nel 2009.

La popolazione straniera è quindi aumentata in modo continuo, ma oltre a questo dato è rilevante la percentuale che la popolazione straniera riveste rispetto al totale della popolazione residente nel comune di Bergamo, se nel 1995 gli stranieri costituivano il 2,2% della popolazione totale, nel 2009 essi costituiscono il 12,2% della popolazione totale.

L'aumento della popolazione straniera è infatti accompagnato dal decremento continuo della popolazione di nazionalità italiana e diventa così la componente determinante della stabilità della popolazione residente nel Comune.

**Tabella 28: popolazione straniera e complessiva residente nel Comune di Bergamo serie storica 1987-2009**  
 fonte: elaborazione dati Agenzia dei sistemi informativi del Comune di Bergamo

		popolazione residente					
		nazionalità italiana		nazionalità straniera		totale	
		val.ass.	%	val.ass.	%	val.ass.	%
anno	1987	117.579	99,5%	632	0,5%	118.211	100%
	1988	116.952	99,4%	698	0,6%	117.650	100%
	1989	116.369	99,3%	808	0,7%	117.177	100%
	1990	115.997	98,8%	1.457	1,2%	117.454	100%
	1991	115.279	98,3%	2.007	1,7%	117.286	100%
	1992	114.366	98,1%	2.246	1,9%	116.612	100%
	1993	114.137	97,9%	2.404	2,1%	116.541	100%
	1994	113.973	97,8%	2.534	2,2%	116.507	100%
	1995	113.807	97,7%	2.643	2,3%	116.450	100%
	1996	113.740	97,3%	3.203	2,7%	116.943	100%
	1997	113.298	96,8%	3.724	3,2%	117.022	100%
	1998	112.904	96,5%	4.127	3,5%	117.031	100%
	1999	112.299	95,8%	4.941	4,2%	117.240	100%
	2000	111.590	95,1%	5.698	4,9%	117.288	100%
	2001	110.608	94,7%	6.146	5,3%	116.754	100%
	2002	109.781	94,4%	6.538	5,6%	116.319	100%
	2003	108.604	92,3%	9.040	7,7%	117.644	100%
	2004	107.737	90,8%	10.976	9,2%	118.713	100%
	2005	106.597	90,3%	11.433	9,7%	118.030	100%
2006	105.556	90,0%	11.772	10,0%	117.328	100%	
2007	104.496	88,9%	13.015	11,1%	117.511	100%	
2008	103.577	87,7%	14.515	12,3%	118.092	100%	
2009	103.138	86,3%	16.331	13,7%	119.469	100%	

Figura 13 serie storica popolazione italiana e straniera residente nel comune di Bergamo 1987- 2009

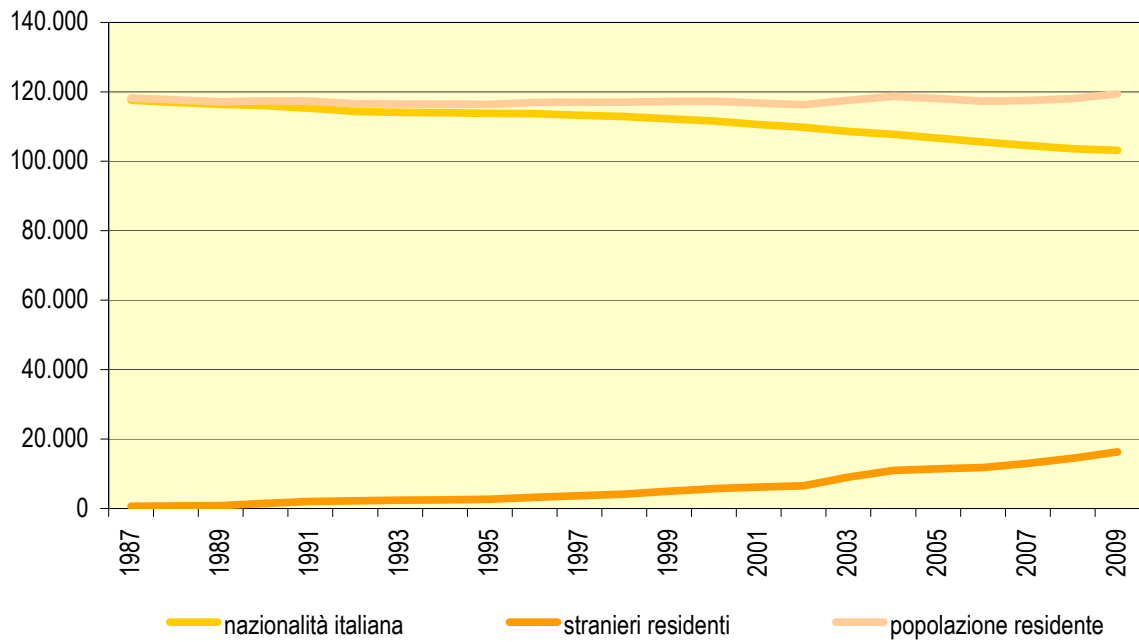
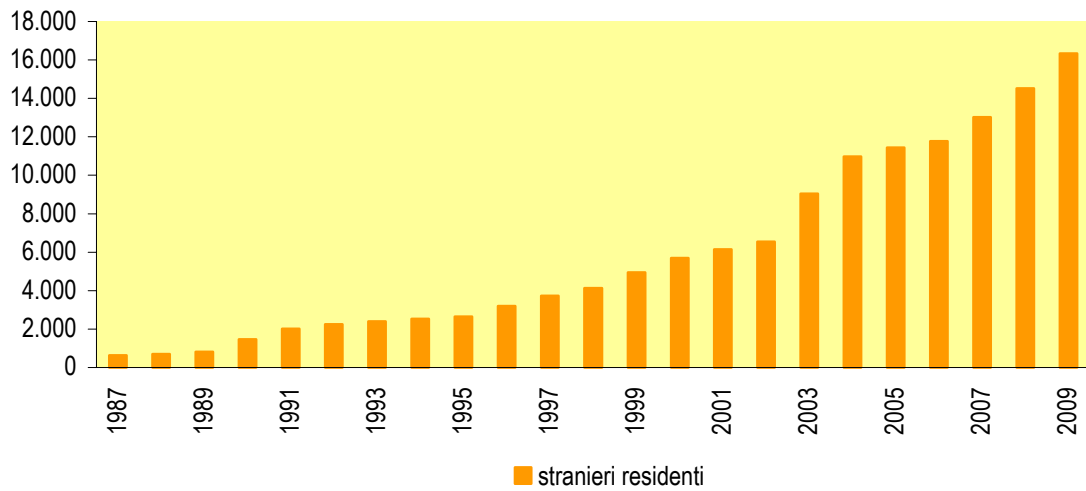


Figura 14: serie storica popolazione straniera residente nel Comune di Bergamo 1987-2009



## 2.5.2 LE AREE ED I PAESI DI PROVENIENZA

Analizzando la dinamica della popolazione straniera in relazione alle aree di provenienza, si osserva nel complesso un incremento generalizzato della popolazione immigrata indipendentemente dall'area di provenienza: Est Europa, Nord Africa, altri paesi dell'Africa, America Latina e Asia.

Mettendo a confronto i dati relativi alle diverse aree, si osserva come l'incremento della popolazione non abbia seguito però le medesime proporzioni; l'aumento più consistente è relativo alla popolazione proveniente dall' Est Europa, aumentata del 335% rispetto al 2001, seguono l'America Latina con un incremento pari al 319% e Asia con un aumento pari al 293%. Molto più contenuto l'aumento di immigrati provenienti dal continente africano: il tasso di crescita è del 119% per i paesi del Nord Africa e del 77% per gli altri paesi africani. Nell'ultimo anno, dal 1 luglio 2007 al 1 luglio 2008, l'incremento complessivo è stimato in 18.300 presenze, se si valuta l'incremento assoluto il primato spetta all'Est Europa con 11.100 unità, oltre il 60% del totale, al secondo posto il Nord Africa con 3.200 unità delle quali però solo il 40% risulta regolarmente iscritto all'anagrafe, al terzo l'Asia con circa 3.000 unità di cui però oltre l'80% è residente, al quarto l'America Latina con 1.400 unità, mentre gli immigrati provenienti dagli altri paesi dell'Africa sono diminuiti rispetto all'anno precedente di circa 400 unità a causa della diminuzione della componente irregolare.

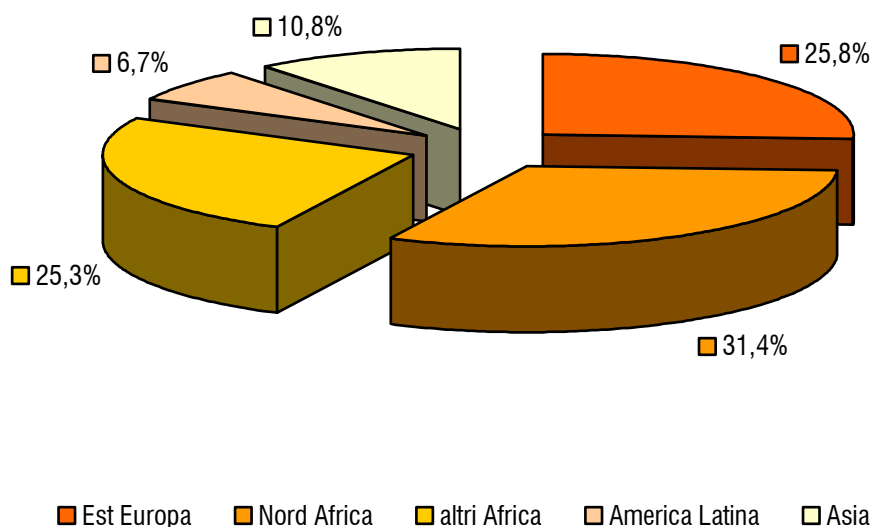
**Tabella: stima del numero di stranieri presenti in Provincia nel di Bergamo secondo la provenienza, migliaia di unità secondo la variante media, anni 2001-2008**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

			1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08
area di provenienza	Est Europa	residenti	7,3	8,0	11,0	15,3	22,4	24,3	27,0	36,8
		non residenti e irregolari	2,7	2,3	3,7	3,8	4,8	5,7	5,4	6,7
		totale	10,0	10,3	14,7	19,1	27,2	30,0	32,4	43,5
	Nord Africa	residenti	9,6	9,9	10,9	14,4	19,2	19,4	20,9	22,2
		non residenti e irregolari	2,6	2,7	2,7	2,3	3,2	3,1	2,6	4,5
		totale	12,2	12,6	13,6	16,7	22,4	22,5	23,5	26,7
	altri paesi dell'Africa	residenti	7,2	7,2	8,1	11,4	13,1	14,2	14,0	14,8
		non residenti e irregolari	2,6	2,7	3,1	2,3	4,7	3,8	3,7	2,5
		totale	9,8	9,9	11,2	13,7	17,8	18,0	17,7	17,3
	America Latina	residenti	1,9	2,0	3,2	4,8	6,2	6,8	7,2	8,7
		non residenti e irregolari	0,7	0,9	1,6	1,3	2,3	2,4	2,3	2,2
		totale	2,6	2,9	4,8	6,1	8,5	9,2	9,5	10,9
	Asia	residenti	2,9	3,2	4,7	6,3	8,9	10,6	11,6	14,1
		non residenti e irregolari	1,3	1,5	1,4	1,3	2,0	2,1	1,9	2,4
		totale	4,2	4,7	6,1	7,6	10,9	12,7	13,5	16,5
	Totale	residenti	28,9	30,3	37,9	52,2	69,8	75,3	80,7	96,6
		non residenti e irregolari	9,9	10,1	12,5	11,0	17,0	17,1	15,9	18,3
		totale	38,8	40,4	50,4	63,2	86,8	92,4	96,6	114,9

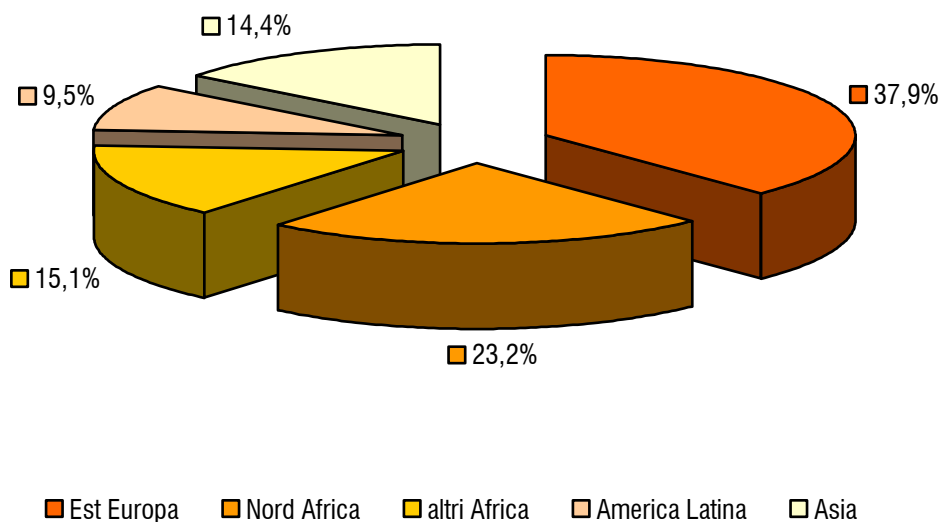
**Figura 15: distribuzione del numero di stranieri presenti in Provincia di Bergamo secondo la provenienza, valori percentuali secondo la variante media, anni 2001**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo



**Figura 16: distribuzione del numero di stranieri presenti in Provincia di Bergamo in relazione alla provenienza, valori percentuali secondo la variante media, anni 2001**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo



La composizione della popolazione straniera presente in provincia al 1 luglio 2008 è differente rispetto al 2001. La cittadinanza che è cresciuta più di tutte è quella rumena, ben 9100 unità, ma nonostante tale tendenza il gruppo più presente in provincia rimane quello marocchino con 21.600 presenze al 1 luglio 2008, aumentate del 14% negli ultimi dodici mesi.

Se si considerano solo le presenze irregolari si osserva come la provenienza si concentri nei paesi asiatici e africani e se si confronta con il fenomeno nel 2001 non si riscontrano grandi differenze.

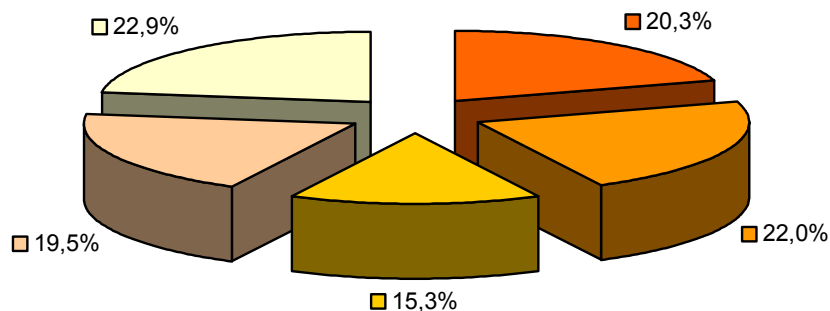
**Tabella 29: stima del numero di stranieri irregolari presenti in Provincia di Bergamo in relazione alla provenienza, migliaia di unità secondo la variante media, anni 2001-2008**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

		1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08
area di provenienza	Est Europa	24,0	25,0	8,0	10,0	13,0	15,0	8,0	8,0
	Nord Africa	26,0	27,0	7,0	6,0	13,0	14,0	11,0	14,0
	altri Africa	18,0	20,0	7,0	6,0	10,0	12,0	10,0	15,0
	America Latina	23,0	24,0	8,0	6,0	21,0	15,0	15,0	13,0
	Asia	27,0	29,0	9,0	14,0	21,0	23,0	18,0	19,0
	Totale	22,0	23,0	8,0	8,0	14,0	15,0	11,0	12,0

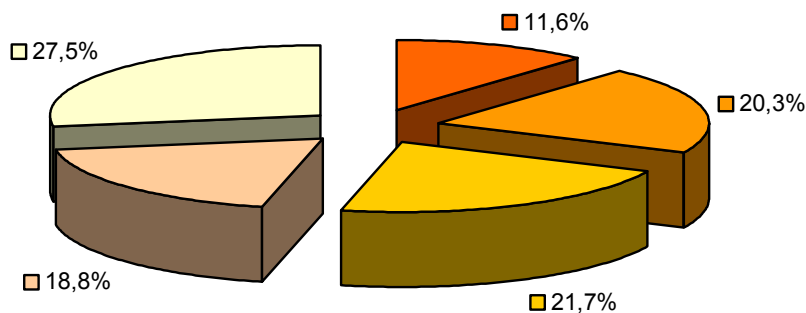
**Figura 17: distribuzione del numero di stranieri irregolari presenti in Provincia di Bergamo in relazione alla provenienza, valori percentuali secondo la variante media, anni 2001**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo



**Figura 18: distribuzione del numero di stranieri irregolari presenti in Provincia di Bergamo in relazione alla provenienza, valori percentuali secondo la variante media, anni 2008**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo





### 2.5.3 LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E L' ANZIANITA' DELLA PRESENZA

Osservando il genere della popolazione straniera si nota che la componente maschile è ancora oggi quella maggioritaria, nonostante le due categorie tendano ormai ad equipararsi. Osservando la serie storica si nota come infatti gli uomini passano dal 61% del 2001 al 56% del 2008.

Rispetto alle altre province a Bergamo si osserva la maggiore percentuale di uomini, superiore alla media regionale pari al 53,7%.

**Tabella 30: Presenza straniera secondo la variante media nella provincia di Bergamo in relazione al genere**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

(Fino al 2005 le incidenze dei due generi erano calcolate con riferimento alla sola popolazione straniera proveniente da paesi a forte pressione migratoria con almeno 15 anni di età, mentre dal 2006 i valori sono stati calcolati con riferimento all'intera popolazione indipendentemente dall'età.)

		1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08
genere	uomini	60,7	55,0	59,3	55,2	55,4	57,0	56,0	56,0
	donne	39,3	45,0	40,7	44,8	44,6	43,0	44,0	44,0

L'età media della popolazione straniera presente in provincia è compresa nella fascia d'età che va dai 32 ai 36 anni, con il genere maschile più giovane del genere femminile.

**Tabella 31: Presenza straniera secondo la variante media nella provincia di Bergamo in relazione all'età**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
fasce d'età	15-19	7,10%	5,10%	3,40%	2,40%	2,40%	3,20%	3,90%	5,40%
	20-24	11,70%	12,80%	11,70%	8,70%	5,90%	11,80%	8,20%	9,30%
	25-29	17,40%	16,90%	15,40%	18,50%	17,40%	17,70%	17,90%	20,50%
	30-34	20,60%	23,00%	25,90%	20,10%	21,10%	19,40%	16,10%	19,60%
	35-39	20,20%	18,80%	21,60%	22,30%	24,10%	18,20%	24,00%	16,80%
	40-44	12,70%	13,30%	12,20%	15,10%	13,90%	12,30%	14,90%	12,80%
	45-49	5,70%	5,80%	5,60%	6,80%	7,90%	10,10%	8,70%	9,30%
	50-54	2,80%	2,00%	2,30%	3,60%	2,90%	4,80%	4,10%	3,60%
	55-59	1,00%	1,50%	1,10%	1,40%	3,30%	1,20%	1,40%	1,80%
	60-64	0,60%	0,50%	0,40%	0,60%	0,30%	0,30%	0,40%	0,50%
65+	0,40%	0,30%	0,30%	0,50%	1,00%	1,00%	0,40%	0,50%	
TOT		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,10%

L'anzianità della presenza in provincia mostra come nel corso degli anni si assista ad un progressivo aumento delle quote di coloro che sono arrivati nel nostro paese da più di un decennio rispetto alla prima rilevazione.

La maggior parte degli stranieri presenta comunque un'anzianità di presenza inferiore ai 10 anni, quasi l'80% del totale, di cui la metà è presente in Provincia da meno di 10 anni.

Questo è abbastanza naturale, in quanto comprende la componente immigrata solo negli ultimi anni ed evidenzia anche la variabilità dei fenomeni migratori.

**Tabella 32: Anzianità della presenza straniera secondo la variante media nella provincia di Bergamo , anni 2001-2008**  
 fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

		anzianità presenza in provincia di Bergamo							
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>&gt;10 anni</b>		18,4	18,2	15,7	21,4	21,8	18,1	19,3	23,4
<b>5-10 anni</b>		30,7	29,6	35,1	32,3	45,8	50,4	52,8	38,1
<b>&lt;5 anni</b>		50,9	52,2	49,5	46,3	32,4	31,5	27,9	38,6

### 2.5.3 LA CONDIZIONE ABITATIVA E FAMILIARE

La condizione abitativa mostra una graduale tendenza verso una maggiore stabilità nel corso degli anni.

La quota di stranieri che vive in una casa di proprietà è superiore alla media regionale ed è aumentato in otto anni di quasi venti punti percentuali, mentre sono diminuite le condizioni di affitto senza contratto e le sistemazioni precarie.

**Tabella 33: serie storica titolo di godimento dell'alloggio occupato in provincia di Bergamo**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Lomb. 2008
tipologia abitativa e contratto	Casa di proprietà (solo o con parenti)	13,5	13,7	11,6	17,5	16,7		22,7	31,9	22,4
	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>con contratto</i>	45,1	48,6	46,6	z	52,6		42,3	43,6	46,8
	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>senza contratto</i>	4,3	4,9	3,1	5,1	2,2		2,1	3,9	3,4
	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>non sa</i>	0,6	0,8	1,0	1,1	0,3		1,7	0,8	0,9
	Da parenti, amici, conoscenti (ospite non pagante)	6,7	5,3	4,5	2,4	3,3		4,4	4,2	3,8
	Casa in affitto con altri immigrati <i>con contratto</i>	11,0	10,4	14,4	10,8	14,2		12,7	6,2	8,1
	Casa in affitto con altri immigrati <i>senza contratto</i>	4,7	6,7	4,3	4,3	2,7		2,3	3,2	3,6
	Casa in affitto con altri immigrati <i>non sa</i>	0,3	1,1	0,5	0,8	1,0		2,2	0,9	1,3
	Albergo o pensione a pagamento	1,4	0,1	0,3	1,3	0,1		0,4		0,2
	Struttura d'accoglienza	3,9	2,9	2,9	2,1	0,4		1,6	0,3	0,8
	Sul luogo di lavoro	1,9	2,1	3,6	5,1	4,3		5,3	3,1	6,0
	Occupazione abusiva	0,3	0,4	0,8	0,3	0,1		..	..	0,2
	Concessione gratuita	2,4	0,8	1,9	1,3	0,4		1,8	1,0	1,6
	Campo Nomadi	..							..	0,3
	Baracche o luoghi di fortuna	1,4	0,8	0,1	0,5	0,9		0,3	0,1	0,2
Sistemazione precaria (Senza fissa dimora/dove capita)	2,6	1,1	1,3	0,9	0,1		0,2	0,9	0,3	
altro			3,2	0,9	0,8					
Totale		100,0	100,0		100	100		100	100	100

Analizzando stato civile e condizione familiare degli immigrati ultraquattordicenni presenti a Bergamo, si osserva che la categoria dei coniugati è quella maggiormente diffusa sul territorio: riguarda infatti oltre il 50% degli stranieri, indipendentemente dal sesso.

La tipologia familiare più diffusa è invece quella composta da coniuge o convivente e eventuali figli.

**Tabella 34: Stranieri ultraquattordicenni presenti nella provincia di Bergamo classificati secondo il nucleo familiare e il genere (valori percentuali). Anni 2001-2006**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
con chi vive	Solo	8,0	6,3	2,9	8,9	10,1	8,9	15,7	12,6	11,9	12,0	7,6	10,5	11,4	11,4	10,2	6,4
	Solo + figli	..	3,2	0,3	5,0	..	..	0,5	5,2	0,5	3,5	1,1	6,7	0,6	5,1	0,6	3,2
	Coppia	5,1	15,8	5,9	15,9	53,9	31,8	6,8	11,2	6,7	11,1	4,2	7,3	4,1	7,4	8,1	14,8
	Coppia con figli	49,3	42,3	46,5	42,9	36,0	59,3	37,7	47,6	44,2	53,6	33,8	45,3	30,6	52,2	31,5	49,4
	Par., amici, conosc.	35,4	24,4	41,3	25,2	..	..	39,1	20,1	35,3	14,6	52,9	26,2	52,3	19,1	49,6	23,6
	Par., amici, con. + figli.	2,5	8,0	3,3	2,2	..	..	0,2	3,4	1,1	5,3	0,4	4,1	0,9	4,8	10,2	6,4
Totale		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

---

**PARTE SECONDA : STIMA DEL FABBISOGNO DI ABITAZIONI: BERGAMO E LA SUA PROVINCIA***PREMESSA: OBIETTIVI, FONTI E METODOLOGIA*

L'analisi sviluppata nei capitoli successivi si pone l'obiettivo di stimare il fabbisogno di abitazioni nella provincia di Bergamo e nel rispettivo capoluogo al 2018, sia in termini quantitativi che in termini qualitativi, attraverso l'analisi della situazione esistente e di proiezioni su base statistica e territoriale/urbanistica.

In particolare si propone il confronto tra domanda e offerta di edilizia sociale, convenzionata e libera a partire dall'analisi della capacità di accesso al mercato immobiliare espressa dalle famiglie, che deriva dall'esame della fascia di reddito di appartenenza, e dell'offerta residenziale disponibile e suddivisa nelle tre tipologie.

Occorre in primo luogo definire le componenti del fabbisogno abitativo e quindi la domanda abitativa e l'offerta di abitazioni.

I fenomeni da analizzare per definire la domanda abitativa sono la dinamica demografica, la condizione abitativa e le complesse relazioni che legano i due, in tal modo è possibile disegnare uno scenario previsionale della popolazione ed in particolare delle famiglie al 2018.

Per valutare l'offerta è necessario invece analizzare il mercato immobiliare, la situazione attuale e le sue tendenze.

Le fonti utilizzate sono principalmente le seguenti:

- Dati statistici Istat, compresi i dati rilevati dall'ultimo Censimento della Popolazione e delle Abitazioni (Istat 2001) e indagini multiscopo realizzate dallo stesso istituto
- dati demografici comunali rielaborati dall'Agenzia dei Sistemi Informativi del Comune di Bergamo e dati demografici provinciali;
- rapporti e studi ufficiali compilati da Istituti di Ricerca: in particolare il Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (CRESME), l'Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multiethnicità (ORIM), la Fondazione Iniziative e Studi sulla Multiethnicità (ISMU), l'Istituto Regionale di Ricerca della Lombardia (IRER) e da organizzazioni locali di vario tipo interessate al sociale
- statistiche ufficiali elaborate dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca (MIUR) e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Dati forniti dall'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa
- rapporti di ricerca statistica relativi alla realtà di Milano e della sua Provincia, che nei casi in cui si è riscontrata carenza di informazioni è stata assunta come parametro di confronto, in particolare il Progetto AMeRiCA (Anagrafe Milanese e Redditi Individuali con Archivi)
- Strumenti della pianificazione comunale e sovracomunale: Piano di Governo del Territorio (PGT), Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e strumenti di analisi della realtà territoriale esistente e della pianificazione vigente in particolare il Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC)

oltre a riprese satellitari

Prima di introdurre la metodologia adottata è necessario premettere che il fabbisogno abitativo si articola in:

- Fabbisogno pregresso al 2001 aggiornato al 2008
- Fabbisogno insorgente al 2018

Il percorso analitico che conduce alla stima del fabbisogno abitativo futuro ha come primo obiettivo la determinazione del fabbisogno abitativo pregresso a cui viene sommato il fabbisogno abitativo insorgente definito sulle base delle ipotesi evolutive dello scenario demografico.

Il fabbisogno abitativo pregresso viene definito a partire dall'ultima rilevazione censuaria e si identifica con le famiglie che al 2001 vivevano una condizione di disagio abitativo che si considera non soddisfatta.

In secondo luogo questo viene aggiornato per mezzo dei dati disponibili più recenti, in questo caso riferiti all'anno 2008 in quanto non risultano ancora completi i dati relativi all'anno 2009.

L'aggiornamento avviene sommando la domanda abitativa formatasi nel periodo 2002-2008 e sottraendo l'offerta residenziale relativa allo stesso periodo a partire dall'analisi delle famiglie che si sono formate nel periodo e dalle tendenze del mercato immobiliare.

Infine è stata sommata la domanda insorgente relativa al periodo considerato 2009-2018, determinata sulla base dell'evoluzione dei fenomeni demografici che si sono verificati nel periodo precedente secondo uno scenario di tipo tendenziale, e sottratta l'offerta prevista o in corso di realizzazione.

In sintesi, il percorso analitico è strutturato in tre fasi:

- stima del fabbisogno pregresso, in questo caso definito al 2001
- stima del fabbisogno pregresso aggiornato al 2008
- stima del fabbisogno insorgente, proiettato in questo caso al 2018

La metodologia assunta come riferimento si basa sui seguenti punti:

- Stima della domanda di abitazioni nel comune e nella provincia di Bergamo.

In particolare la metodologia di calcolo impiegata per la stima del fabbisogno abitativo pregresso al 2001 a livello provinciale è quella adottata dal Cresme per la determinazione del fabbisogno abitativo nel Comune e nella provincia di Milano ed esposta nei Quaderni del Piano Territoriale n°25, *Gli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2006-2015*.

La stima della domanda di abitazioni nel Comune e nella Provincia di Bergamo nel periodo 2002-2008, è stata effettuata a partire dall'analisi delle tendenze relative alle nuove famiglie individuate come soggetti determinanti una domanda di abitazioni: le nuove unioni, comprensive di matrimoni e convivenze, lo scioglimento delle unioni coniugali: per cui divorzi e separazioni, gli studenti fuorisede, i single, gli stranieri

regolari e irregolari.

Infine la domanda 2009-2018 è stata stimata in forma previsionale ipotizzando come condizione base la permanenza delle condizioni attuali e quindi uno scenario di tipo tendenziale.

- Analisi della capacità degli abitanti degli ambiti provinciali e comunali di accedere al mercato delle abitazioni attraverso l'analisi dei redditi e quindi evidenziando le diverse tipologie di fabbisogno
- Analisi dell'offerta residenziale a scala comunale a partire dall'analisi delle trasformazioni in corso, approvate o già cantierate con evidenziate le quote riservate all'edilizia sociale, convenzionata e libera
- Analisi della capacità di risposta a scala provinciale, svolta sulla base del mosaico MISURC al 2006 e ottenuta a partire dal complesso delle aree di espansione residenziale. Queste sono state poi ridotte parametricamente sulla base di una stima effettuata su comuni campione selezionati in base alla densità edilizia, e sulla base del reale stato di attuazione di tali aree desunte dal confronto con foto satellitari.

## **CAPITOLO 3. LA STIMA DEL FABBISOGNO PREGRESSO DI ABITAZIONI AL 2008: BERGAMO E LA SUA PROVINCIA**

### **3.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO AL 2001**

Come già anticipato, il primo obiettivo è la determinazione del fabbisogno abitativo pregresso al 2001, riferito alle rilevazioni dell'ultimo Censimento della Popolazione e delle Abitazioni effettuato dall'Istat.

Tale fabbisogno si identifica con le famiglie che al 2001 vivevano in condizioni di disagio abitativo, ed è stato stimato come somma delle seguenti componenti:

- *domanda da sovraffollamento*, definita a partire dall'analisi delle condizioni di affollamento delle abitazioni, si identifica con la stima delle famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento, ovvero in abitazioni nelle quali non è garantita la condizione di affollamento standard fissata in una stanza per componente;
- *domanda da coabitazione forzata*, equivalente alla stima delle famiglie che, trovandosi in una situazione di coabitazione, esprimono domanda di autonomia;
- *domanda determinata da famiglie senza tetto e con sistemazione precaria*, che comprende la domanda espressa sia dalle famiglie residenti sia da stranieri non residenti e irregolari, senza tetto e in condizioni abitative precarie.



### 3.11 LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

Dall'analisi delle condizioni di affollamento del patrimonio edilizio occupato, è possibile stimare la quantità di stanze necessarie a garantire una condizione di affollamento standard delle abitazioni, ossia la presenza di una stanza per abitante.

Il dato di partenza è la matrice di affollamento delle abitazioni occupate che, incrociando i dati censuari relativi al numero di stanze di cui è composta l'abitazione, con il numero di componenti delle famiglie occupanti, evidenzia le condizioni di sovraffollamento e la gravità del fenomeno.

Tali dati sono disponibili solo a livello provinciale e permettono di individuare un fabbisogno di 4.831 abitazioni, corrispondenti a 21.399 stanze necessarie per rimediare alla condizione di sovraffollamento esistente al 2001.

La situazione comunale, non essendo disponibili i dati necessari alla costruzione della relativa matrice, è stata stimata sulla base del dato provinciale ipotizzando come parametro di calcolo la validità del tasso d'incidenza delle abitazioni occupate nel capoluogo rispetto alla Provincia anche per il fenomeno del sovraffollamento.

Da questo calcolo risulterebbe nel comune di Bergamo un fabbisogno abitativo pari a 625 abitazioni corrispondenti a 2.769 stanze.

Ipotizzare una semplice relazione proporzionale tra la situazione provinciale e comunale non è però verosimile, a causa dei maggiori costi di affitto e di acquisto degli immobili, le situazioni di sovraffollamento si concentrano maggiormente nel capoluogo rispetto alla Provincia. Tale ipotesi è confermata dalla maggiore densità che si riscontra nel Capoluogo rispetto alla Provincia e, come si vedrà nel paragrafo successivo, dalla stima della domanda da coabitazione forzata.

Osservando lo stesso fenomeno nella provincia di Milano si nota che, sul totale del fabbisogno determinato dalla condizione di sovraffollamento, identificato in 25.279 abitazioni e corrispondente a 104.934 stanze, ben 10.363 abitazioni, corrispondenti a 41.355 stanze sono riconducibili alla condizione esistente nel capoluogo.

L'incidenza del fenomeno nel capoluogo milanese rispetto all'intera Provincia è pari al 41% contro il 13% del comune di Bergamo rispetto alla rispettiva Provincia, stimato adattando il metodo proporzionale.

Non è verosimile ipotizzare la medesima relazione esistente tra capoluogo e provincia milanese al caso di Bergamo, ma è realistico definire la condizione di sovraffollamento nel comune di Bergamo stimata applicando il solo metodo proporzionale, sicuramente sottostimata.

Per questi motivi è stato introdotto un parametro correttivo che tenga conto di queste osservazioni e individuato a partire dal confronto tra la realtà di Milano e di Bergamo.

È stato fissato come parametro correttivo un fattore moltiplicativo pari a 2,7, definito dal confronto tra le densità esistenti nelle province di Bergamo e Milano e nei rispettivi capoluoghi alla data del censimento e che verrà illustrato dettagliatamente nei paragrafi seguenti.

Applicando tale parametro la domanda abitativa determinata da sovraffollamento nel comune di Bergamo risulta pari a 1.688 abitazioni, corrispondenti 7.477 stanze, con un'incidenza rispetto al dato provinciale pari al 35,2%.

**Domanda abitativa determinata da sovraffollamento in provincia di Bergamo**

Sulla base dei dati censuari è stata costruita una matrice di affollamento che permette di analizzare il rapporto esistente tra l'ampiezza delle famiglie residenti e le abitazioni occupate, evidenziando le situazioni di sovraffollamento, nelle quali non è garantita la condizione standard minima definita in una stanza per abitante.

**Tabella 1: matrice di affollamento provincia di Bergamo al 2001**

fonte: elaborazione su dati Istat

ABITAZIONI

		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	4.181	1.260	381	135	27	8	5.992
	2	17.905	9.398	4.100	2.145	408	101	34.057
	3	24.023	23.207	16.069	10.702	2.186	457	76.644
	4	25.455	37.809	35.239	27.356	5.598	1.102	132.559
	5	11.542	20.839	22.545	21.967	5.727	1.142	83.762
	6 o più	5.534	9.498	10.365	10.831	3.556	982	40.766
	totale	88.640	102.011	88.699	73.136	17.502	3.792	373.780

OCCUPANTI

		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	4.181	2.520	1.143	540	135	50	8.569
	2	17.905	18.796	12.300	8.580	2.040	652	60.273
	3	24.023	46.414	48.207	42.808	10.930	2.893	175.275
	4	25.455	75.618	105.717	109.424	27.990	6.965	351.169
	5	11.542	41.678	67.635	87.868	28.635	7.220	244.578
	6 o più	5.534	18.996	31.095	43.324	17.780	6.275	123.004
	totale	88.640	204.022	266.097	292.544	87.510	24.055	962.868

STANZE

		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	4.181	1.260	381	135	27	8	5.992
	2	35.810	18.796	8.200	4.290	816	202	68.114
	3	72.069	69.621	48.207	32.106	6.558	1.371	229.932
	4	101.820	151.236	140.956	109.424	22.392	4.408	530.236
	5	57.710	104.195	112.725	109.835	28.635	5.710	418.810
	6 o più	38.106	65.401	71.370	74.579	24.486	6.762	280.703
	totale	309.696	410.509	381.839	330.369	82.914	18.461	1.533.787

Anche se la condizione standard di affollamento è fissata nella presenza di una stanza per occupante, non tutte le condizioni di sovraffollamento costituiscono un disagio abitativo grave.

Per questo sono stati definiti diversi livelli di occupazione e in particolare di disagio abitativo:

<b>disagio abitativo grave</b>	se il deficit di stanze necessarie per raggiungere la condizione standard di affollamento è maggiore o uguale a 3
<b>disagio abitativo</b>	se il deficit di stanze necessarie per raggiungere la condizione standard di affollamento è uguale a 2
<b>sottostandard</b>	se il deficit di stanze necessarie per raggiungere la condizione standard di affollamento è uguale a 1
<b>standard</b>	nel caso in cui si verifica la condizione standard o si ha 1 stanza in aggiunta rispetto al numero degli occupanti
<b>sottoutilizzo</b>	nel caso in cui si hanno almeno 2 stanze in aggiunta rispetto al numero degli occupanti

In sintesi le condizioni di occupazione e di disagio abitativo definite dalla condizione di affollamento al 2001 in provincia di Bergamo risultano le seguenti :

		<b>abitazioni</b>	<b>occupanti</b>	<b>stanze</b>
	<b>disagio abitativo grave</b>	1.136	6.310	2.559
	<b>disagio abitativo</b>	5.814	27.618	15.637
	<b>sottostandard</b>	22.802	92.838	69.668
	<b>standard</b>	165.587	491.202	596.712
	<b>sottoutilizzo</b>	178.441	344.900	849.211

Per stimare le abitazioni necessarie a soddisfare il fabbisogno abitativo è necessario determinare il deficit di stanze esistente, ovvero la quantità di stanze che permetterebbe di riportare la condizione di sovraffollamento alla condizione standard definita.

*Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione di disagio abitativo grave:*

$$6.310 - 2.559 = 3.751$$

*Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione di disagio abitativo:*

$$27.618 - 15.637 = 11.981$$

Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione sottostandard:



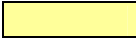
$$92.838 - 69.668 = 23.170$$

Per meglio analizzare e definire la domanda da sovraffollamento è necessario premettere alcune riflessioni sul fenomeno valutato, in particolare è d'obbligo prendere in considerazione due fattori determinanti:

- il processo di filtering-up che permette alle famiglie di adeguare la propria condizione abitativa alle dimensioni del nucleo familiare con movimenti all'interno del patrimonio abitativo esistente;
- la transitorietà di molte condizioni di sovraffollamento, superabili nell'arco di qualche anno con la fuoriuscita di uno o più figli dalle famiglie di origine, circostanza che fa confluire quote di domanda nel segmento delle nuove famiglie.

Sulla base di queste considerazioni la domanda da sovraffollamento non è stata determinata a partire dallo stock di abitazioni sovraffollate, bensì dal differenziale di stanze necessarie a colmare il deficit.

Affinché la stima risulti maggiormente verosimile, è stato considerato non tanto il differenziale netto di stanze necessarie al raggiungimento dello standard, quanto quote decrescenti di questo, in funzione della gravità del livello di sovraffollamento.

		deficit stanze	quota	domanda	
				stanze	abitazioni
	<b>disagio abitativo grave</b>	3.751	70%	2.626	473 <sup>1</sup>
	<b>disagio abitativo</b>	11.981	60%	7.189	1.513 <sup>2</sup>
	<b>sottostandard</b>	23.170	50%	11.585	2.845 <sup>3</sup>
<hr/>					
	<b>totale</b>			21.399	4.831

---

<sup>1</sup> Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione di disagio abitativo grave pari a 5,55

<sup>2</sup> Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione di disagio abitativo pari a 4,75

<sup>3</sup> Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione sottostandard abitativo pari a 4,07

**Domanda abitativa determinata da sovraffollamento nel comune di Bergamo**

Come già detto, i dati disponibili a livello comunale non permettono la costruzione della relativa matrice di affollamento, in quanto non consentono di relazionare le famiglie e le abitazioni occupate considerando il numero di componenti.

**Tabella 2: abitazioni, famiglie, componenti comune di Bergamo<sup>4</sup>. censimento 2001**

fonte: rielaborazione dati Istat

		abitazioni occupate	famiglie	componenti
numero stanze	1	1.164	1.173	1.491
	2	5.506	5.551	8.443
	3	10.462	10.566	20.460
	4	16.225	16.345	38.219
	5	9.938	9.998	26.749
	6 o più	5.078	5.113	14.610
	totale	48.373	48.746	109.972

La stima della domanda che deriva dalla condizione di sovraffollamento è stata quindi eseguita sulla base del dato provinciale, adottando come parametro di riferimento l'incidenza delle abitazioni occupate nel comune di Bergamo rispetto all'intera Provincia.

In tal modo si ritiene di determinare la condizione di disagio minima esistente, in quanto è verosimile ipotizzare che la condizione di sovraffollamento si verifichi nel capoluogo con maggiore frequenza rispetto agli altri comuni della provincia a causa del maggiore costo degli affitti e degli immobili.

*Calcolo del deficit di abitazioni nel comune di Bergamo al 2001:*

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{abitazioni occupate nel} & : & \text{abitazioni occupate in} & = & \text{deficit abitazioni nel} & : & \text{deficit abitazioni in} \\
 \text{comune di Bergamo} & & \text{provincia di Bergamo} & & \text{comune di Bergamo} & & \text{provincia di Bergamo} \\
 48.373 & : & 373.780 & = & X & : & 4.831 \\
 x = & & 625 & & & & 
 \end{array}$$

*Calcolo del deficit di stanze nel comune di Bergamo al 2001:*

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{abitazioni occupate nel} & : & \text{abitazioni occupate in} & = & \text{deficit stanze nel} & : & \text{deficit stanze in} \\
 \text{comune di Bergamo} & & \text{provincia di Bergamo} & & \text{comune di Bergamo} & & \text{provincia di Bergamo} \\
 48.373 & : & 373.780 & = & X & : & 21.399 \\
 x = & & 2.769 & & & & 
 \end{array}$$

<sup>4</sup> Le abitazioni considerate sono quelle abitate da almeno una persona residente non sono le abitazioni totali

Come già premesso, se si osserva il fenomeno nella provincia di Milano, si nota come la domanda da sovrappollamento si concentri nettamente nel comune capoluogo rispetto al resto della Provincia, con un incidenza del 41%.

	Provincia di Milano		Comune di Milano	
	abitazioni	vani	abitazioni	vani
Domanda abitativa determinata da sovrappollamento	25.279	104.934	10.363	41.355

L'incidenza della domanda da sovrappollamento precedentemente stimata per il comune di Bergamo è pari invece al solo 13% rispetto all'intera domanda stimata per la Provincia, pressoché in linea con l'incidenza della popolazione residente nel capoluogo rispetto a quella provinciale.

DATI AL CENSIMENTO 2001						
	Popolazione	incidenza capoluogo su provincia	Famiglie	incidenza capoluogo su provincia	Abitazioni occupate da residenti	incidenza capoluogo su provincia
Comune di Bergamo	113.143	11,6%	48.870	13,0%	48.403	13,0%
Provincia di Bergamo	973.129		375.779		373.495	
Comune di Milano	1.256.211	33,9%	588.197	38,1%	582.906	37,9%
Provincia di Milano	3.707.210		1.545.197		1.536.279	

Ma se si osserva la densità della popolazione residente nei capoluoghi rispetto alla Provincia si nota che la densità nel comune di Bergamo è 8 volte superiore a quella nella provincia di Bergamo, mentre il rapporto che intercorre tra la densità nel comune di Milano e il resto della Provincia è pari a 2,9.

DATI AL CENSIMENTO 2001				rapporto densità
	Popolazione	Superficie (kmq)	Densità (ab/kmq)	
Comune di Bergamo	113.143	39,6	2.857	8,0
Provincia di Bergamo	973.129	2.723,0	357	
Comune di Milano	1.256.211	183,8	6.836	2,9
Provincia di Milano	3.707.210	1.578,9	2.348	

Tale osservazione conferma che la domanda da sovrappollamento stimata su base esclusivamente proporzionale è effettivamente sottostimata.

Il dato così ottenuto è stato corretto per mezzo di un fattore moltiplicativo determinato proprio sulla base dei differenti rapporti tra le densità delle province considerate ed identificato con la seguente relazione:

$$\frac{\text{rapporto densità comune di Bergamo / provincia di Bergamo}}{\text{rapporto densità comune di Milano / provincia di Milano}} = 2,7$$

il fattore moltiplicativo identificato come parametro correttivo è pari a 2,7:

$$8,0 : 2,9 = 2,7$$

Applicando il fattore correttivo alla domanda da sovrappollamento precedentemente stimata per il comune di Bergamo si ottiene un fabbisogno pari a 1.688 abitazioni e 7.477 stanze con un'incidenza del dato comunale rispetto al totale provinciale pari al 35,2%.

deficit abitazioni nel comune di Bergamo stimato su base provinciale	x	fattore correttivo			
625	x	2,7	=		1.688
deficit stanze nel comune di Bergamo stimato su base provinciale	x	fattore correttivo			
2.769	x	2,7	=		7.477

**Tabella 3: stima del fabbisogno abitativo determinato da sovrappollamento al 2001**

	Provincia di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso capoluogo		Comune di Bergamo	
	abitazioni	vani	abitazioni	vani	abitazioni	vani
Domanda abitativa determinata da sovrappollamento	4.831	21.399	3.143	13.922	1.688	7.477

### 3.12 LA DOMANDA DA COABITAZIONE FORZATA

La domanda da coabitazione forzata è definita a partire dalla stima delle famiglie che si trovano in una situazione di coabitazione determinata dall'impossibilità di accedere ad un'abitazione propria e che esprimono quindi una domanda di autonomia.

La rilevazione censuaria individua la totalità delle famiglie in coabitazione, senza distinguere le situazioni che rappresentano un disagio dalle famiglie in coabitazione per libera scelta, tendenza in continua crescita soprattutto tra i giovani.

Partendo dalla considerazione che la coabitazione in quanto scelta sia inversamente proporzionale al numero dei componenti delle famiglie, la condizione di disagio abitativo è stata identificata con quote percentuali decrescenti di coabitazioni in relazione al numero dei componenti: dal 90% per le famiglie numerose, al 40% per le famiglie monocomponente.

**Tabella 4: stima della domanda da coabitazione forzata in provincia di Bergamo, anno 2001**

fonte: rielaborazione personale su dati istat

		Provincia di Bergamo				
		coabitazioni		quote	domanda da coabitazione	
		famiglie	componenti	percentuale	famiglie/abitazioni	componenti/stanze
numero componenti	1	1.327	1.327	40%	531	531
	2	127	254	50%	64	127
	3	45	135	60%	27	81
	4	23	92	70%	16	64
	5	4	20	80%	3	16
	6 o più	1	6	90%	1	5
totale		1.527	1.834		642	825

Per quanto riguarda il comune di Bergamo gli unici dati disponibili sono relativi al valore delle coabitazioni totali e a quelle relative alle famiglie unipersonali in coabitazione.

La domanda di abitazioni nel comune di Bergamo determinata da coabitazione forzata è stimata in 264 abitazioni, rispetto al dato provinciale l'incidenza è circa un terzo.

**Tabella 5: stima della domanda da coabitazione forzata nel Comune di Bergamo, anno 2001**

fonte: rielaborazione personale su dati istat

		Comune di Bergamo				
		coabitazioni		quote	domanda da coabitazione	
		famiglie	componenti	percentuale	famiglie/abitazioni	componenti/stanze
numero componenti	1	492	492	40%	197	197
	2 o più	96	-	70%	67	-
totale		588			264	



Non essendo disponibili i dati necessari alla determinazione del numero di stanze, questo è stato stimato sulla base dell'incidenza della domanda di abitazioni nel Comune rispetto all'intera Provincia in modo proporzionale.

*Stima del deficit di stanze nel comune di Bergamo determinato da coabitazione forzata:*

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{deficit abitazioni in} & : & \text{deficit abitazioni nel} & = & \text{deficit stanze in Provincia} & : & \text{deficit stanze nel} \\
 \text{Provincia di Bergamo} & & \text{Comune di Bergamo} & & \text{di Bergamo} & & \text{Comune di Bergamo} \\
 642 & : & 264 & = & 825 & : & x \\
 x = & & 339 & & & & 
 \end{array}$$

Se si confronta la domanda stimata nella provincia di Bergamo con quella stimata nella provincia di Milano, si osserva che sul totale della domanda, pari a 2.937 abitazioni nella provincia di Milano, ben 1.662 abitazioni sono richieste solo nel capoluogo, che determina così il 56,6% dell'intera domanda, mentre la domanda nel comune di Bergamo rappresenta invece il 41% della domanda provinciale.

**Tabella 6: stima del fabbisogno abitativo determinato da coabitazione forzata al 2001**

Fonte: rielaborazione personale su fonti varie

	Provincia di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso capoluogo		Comune di Bergamo	
	abitazioni	vani	abitazioni	vani	abitazioni	vani
Domanda abitativa determinata da coabitazione forzata	642	825	378	486	264	339

La disponibilità dei dati comunali permette di effettuare una verifica del parametro correttivo precedentemente individuato ed equivalente al fattore moltiplicativo 2,7.

Ipotizzando di stimare la domanda di abitazioni adottando come parametro l'incidenza delle abitazioni occupate da residenti nel comune di Bergamo rispetto all'intera Provincia, si otterrebbe un fabbisogno pari a sole 84 abitazioni contro le 262 stimate sulla base del dato Istat disponibile a livello comunale.

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{abitazioni occupate nel} & : & \text{abitazioni occupate in} & = & \text{deficit abitazioni nel} & : & \text{deficit abitazioni in} \\
 \text{comune di Bergamo} & & \text{provincia di Bergamo} & & \text{comune di Bergamo} & & \text{provincia di Bergamo} \\
 48.373 & : & 373.780 & = & X & : & 642 \\
 x = & & 83 & & & & 
 \end{array}$$

Mentre il numero delle stanze così stimate sarebbe pari a 108, contro le 339 precedentemente calcolate.

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{abitazioni occupate nel comune} & : & \text{abitazioni occupate in} & = & \text{deficit stanze nel} & : & \text{deficit stanze in} \\
 \text{di Bergamo} & & \text{provincia di Bergamo} & & \text{comune di Bergamo} & & \text{provincia di Bergamo} \\
 48.373 & : & 373.780 & = & X & : & 825 \\
 x = & & 107 & & & & 
 \end{array}$$

Si può quindi concludere che i valori stimati adottando come parametro di calcolo l'incidenza delle abitazioni

occupate da almeno una persona residente nel Comune rispetto alla Provincia sono decisamente sottostimati, corrispondono infatti a circa un terzo dei dati ricavati dalle indicazioni Istat.

Applicando però ai dati così calcolati il fattore moltiplicativo precedentemente determinato in 2,7 si ottengono dei valori molto più vicini al reale, a conferma della validità del parametro correttivo definito.

$$83 \times 2,7 = 224$$

$$107 \times 2,7 = 289$$

L'errore così determinato è pari al 15,4% in difetto, sicuramente maggiormente accettabile del 211% derivante dalla sola applicazione del metodo proporzionale.

### 3.13 DOMANDA DELLE FAMIGLIE SENZA TETTO E CON SISTEMAZIONI PRECARIE

La domanda delle famiglie senza tetto e con sistemazioni precarie comprende la domanda espressa sia dalle famiglie residenti sia da stranieri non residenti e in condizione di disagio abitativo.

Il dato relativo alle famiglie residenti è fornito dal censimento della popolazione e delle abitazioni del 2001 che individua nella provincia di Bergamo 67 famiglie senza abitazione e 405 famiglie che alloggiano in altro tipo di alloggio, ovvero alloggi impropri ed inadeguati.

**Tabella 7: domanda di senza tetto e condizioni abitative precarie provincia di Bergamo - 2001**

fonte: elaborazione dati istat

		Provincia di Bergamo					
		altri tipi alloggio		senza abitazione		totale	
		famiglie	componenti	famiglie	componenti	famiglie	componenti
numero componenti	1	164	164	27	27	191	191
	2	57	114	7	14	64	128
	3	38	114	7	21	45	135
	4	48	192	4	16	52	208
	5	38	190	6	30	44	220
	6 o più	60	447	16	112	76	559
totale		405	1.221	67	220	472	1.441

Anche in questo caso il dato relativo alla condizione comunale non è disponibile per cui è stato stimato applicando il metodo proporzionale adottando come parametro di calcolo l'incidenza delle famiglie residenti nel comune di Bergamo rispetto al dato provinciale.

Così come è stato fatto per la domanda da sovraffollamento, il risultato è stato corretto applicando il fattore moltiplicativo pari a 2,7 in modo da definire una situazione maggiormente verosimile:

*Calcolo famiglie senza tetto nel comune di Bergamo al 2001:*

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{famiglie provincia di Bergamo} & : & \text{famiglie nel comune di Bergamo} & = & \text{famiglie senza abitazione provincia di Bergamo} & : & \text{famiglie senza abitazione comune di Bergamo} \\
 375.779 & : & 48.870 & = & 67 & : & x \\
 x = & & 9 & & & & \\
 9 & \times & 2,7 & = & \mathbf{24} & & 
 \end{array}$$

*Calcolo componenti famiglie senza tetto nel comune di Bergamo al 2001*

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{residenti provincia di Bergamo} & : & \text{residenti nel comune di Bergamo} & = & \text{componenti famiglie senza abitazione provincia di Bergamo} & : & \text{componenti famiglie senza abitazione comune di Bergamo} \\
 973.129 & : & 113.143 & = & 220 & : & x \\
 x = & & 26 & & & & \\
 26 & \times & 2,7 & = & \mathbf{69} & & 
 \end{array}$$

Calcolo famiglie alloggiate in altri tipi di alloggio nel comune di Bergamo al 2001

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{famiglie provincia di Bergamo} & : & \text{famiglie nel comune di Bergamo} & = & \text{famiglie in altri tipi di alloggio provincia di Bergamo} & : & \text{famiglie in altri tipi di alloggio comune di Bergamo} \\
 375.779 & : & 48.870 & = & 405 & : & x \\
 x = & & 53 & & & & \\
 53 & \times & 2,7 & = & 142 & & 
 \end{array}$$

Calcolo componenti famiglie alloggiate in altri tipi di alloggio nel comune di Bergamo al 2001

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{residenti provincia di Bergamo} & : & \text{residenti nel comune di Bergamo} & = & \text{componenti famiglie in altri tipi di alloggio provincia di Bergamo} & : & \text{componenti famiglie in altri tipi di alloggio comune di Bergamo} \\
 973.129 & : & 113.143 & = & 1.221 & : & x \\
 x = & & 142 & & & & \\
 142 & \times & 2,7 & = & 383 & & 
 \end{array}$$

In sintesi la domanda determinata dalle famiglie senza tetto o in altri tipi di alloggio nel comune di Bergamo è stimata in 166 abitazioni corrispondenti a 452 stanze.

**Tabella 8: stima della domanda di senza tetto e condizioni abitative precarie provincia di Bergamo - 2001**

fonte: elaborazione personale su dati istat

Comune di Bergamo					
altri tipi alloggio		senza abitazione		totale	
famiglie	componenti	famiglie	componenti	famiglie	componenti
142	383	24	69	166	452

I dati rilevati dal Censimento della popolazione e delle abitazioni del 2001 mettono in luce solo una porzione del fenomeno.

Le situazioni di disagio abitativo rilevate sono relative esclusivamente alla popolazione residente, non considerando la componente irregolare presente sul territorio definiscono un quadro ampiamente sottostimato.

Nel calcolo del fabbisogno pregresso è stata quindi valutata anche la componente straniera irregolare che nel 2001 viveva in condizione di disagio abitativo.

Secondo i dati dell'Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità, la presenza di stranieri provenienti da paesi in via di sviluppo e dall'Est Europa al 31.01.2001 nella provincia è stimata, secondo la variante mediana in 41.500 unità, di questi 1.400 sono regolari non residenti in Provincia, mentre la presenza irregolare è stimata in 9.700 unità.

**Tabella 9: presenza straniera stimata in provincia di Bergamo al 31.12.2001**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

	Provincia di Bergamo			
	stranieri residenti	stranieri regolari non residenti	stranieri irregolari	stranieri totale
valore percentuale	73,3%	3,4%	23,4%	100%
valore assoluto	30.400	1.400	9.700	41.500

Osservando le condizioni abitative rilevate, si stima che il disagio abitativo in provincia coinvolga 10.832 stranieri.

**Tabella 10: stranieri regolari e irregolari che vivono in condizioni di disagio abitativo in provincia di Bergamo al 31.12.2001**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

	presenza straniera complessiva	stranieri in disagio abitativo		
		incidenza %	valore assoluto	
tipologie abitative e contrattuali ritenute inidonee	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>senza contratto</i>	41.500	4,90%	2.034
	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>non sa</i>	41.500	0,80%	332
	Da parenti, amici, conoscenti (ospite non pagante)	41.500	5,30%	2.200
	Casa in affitto con altri immigrati <i>senza contratto</i>	41.500	6,70%	2.781
	Casa in affitto con altri immigrati <i>non sa</i>	41.500	1,10%	457
	Struttura d'accoglienza	41.500	2,90%	1.204
	Sul luogo di lavoro	41.500	2,10%	872
	Occupazione abusiva	41.500	0,40%	166
	Baracche o luoghi di fortuna	41.500	0,80%	332
	Sistemazione precaria (Senza fissa dimora/dove capita)	41.500	1,10%	457
	Totale	41.500	26,10%	10.832

Il dato comunale non è disponibile per cui è stato ricavato ipotizzando la validità del tasso di irregolarità stimato a livello provinciale anche a livello comunale.

Operando in questo modo il dato ottenuto è sicuramente in difetto piuttosto che in eccesso, il tasso di irregolarità del capoluogo di provincia è infatti solitamente maggiore rispetto alla media provinciale.

La conferma si ha osservando i dati disponibili per gli anni 2006, 2007,2008, ma la differenza tra i tassi di irregolarità medi provinciali e quelli relativi al distretto sociosanitario di riferimento, nel caso di Bergamo, non è particolarmente rilevante.

**Tabella 11: stima della presenza straniera regolare ed irregolare nel comune di Bergamo al 31.12.2001**

fonte: elaborazione personale su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

	Comune di Bergamo			
	stranieri residenti	stranieri regolari non residenti	stranieri irregolari	stranieri totale
valore percentuale	73,3%	3,4%	23,4%	100%
valore assoluto	6.146	278	1.928	8.250

Per quanto riguarda la stima dell'incidenza del disagio abitativo è verosimile applicare la medesima percentuale individuata per la situazione provinciale.

Anche in questo caso il parametro di confronto è rappresentato dalla situazione milanese, per la quale non esistono particolari differenze tra dato comunale e provinciale.

Confrontando i dati disponibili per l'anno 2007 si osserva che la condizione di disagio abitativo coinvolge il 22,7% della popolazione straniera nel comune di Milano e il 22,3% nel resto della Provincia.

*Stima della presenza straniera in condizione di disagio abitativo al 31.12.2001 nel comune di Bergamo:*

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{stranieri presenti nel} & & \text{percentuale di stranieri che vive in} & = & \text{stranieri presenti nel comune di Bergamo} \\
 \text{comune di Bergamo} & \times & \text{condizione di disagio abitativo} & & \text{che vivono in condizioni di disagio abitativo} \\
 \\ 
 8.250 & \times & 26,10\% & = & 2.153
 \end{array}$$

Il fabbisogno di abitazioni è stato stimato fissando il numero di componenti per l'aggregazione abitativa della domanda extracomunitaria pari a 4.

Nella quota appena definita è compresa anche una porzione di popolazione di senza casa o che vive in condizioni abitative precarie già rilevata nel censimento ed identificabile nel 50%, per tale motivo alla quota determinata dagli stranieri viene sommato solo il 50% del dato censuario.

Il fabbisogno abitativo determinato da assenza di casa o condizioni abitative precarie e quindi ritenute non idonee, ammonta in sintesi a 2.944 abitazioni, corrispondenti a 11.552 stanze per quanto riguarda la provincia di Bergamo, di cui 621 abitazioni, corrispondenti a 2.379 stanze, nel Comune capoluogo.

**Tabella 12: riepilogo domanda abitativa determinata da senza casa e condizioni abitative precarie**

	Provincia di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso capoluogo		Comune di Bergamo	
	abitazioni	vani	abitazioni	vani	abitazioni	vani
Domanda abitativa determinata da stranieri in condizione di disagio abitativo	2.708	10.832	2.170	8.678	538	2.153
Senza tetto e con sistemazioni precarie da Censimento (50% del totale censito)	236	721	153	494	83	226
<b>totale domanda</b>	<b>2.944</b>	<b>11.552</b>	<b>2.323</b>	<b>9.173</b>	<b>621</b>	<b>2.379</b>

RIEPILOGO DATI : FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO AL 2001

		fabbisogno abitativo pregresso al 2001					
		Provincia di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso capoluogo		Comune di Bergamo	
		abitazioni	stanze	abitazioni	stanze	abitazioni	stanze
componenti del fabbisogno	domanda da sovraffollamento	4.831	21.399	3.143	13.922	1.688	7.477
	domanda da coabitazione forzata	642	825	378	486	264	339
	domanda da senza tetto o situazioni precarie	2.944	11.552	2.323	9.173	621	2.379
totale		8.417	33.776	5.843	23.580	2.573	10.196

### 3.2 STIMA DEL FABBISOGNO PREGRESSO AL 2008

Il fabbisogno pregresso al 2001 precedentemente determinato può essere aggiornato al 2008 sommando al primo la domanda aggiuntiva che si è formata nel periodo considerato e sottraendo l'offerta complessiva di abitazioni relativa allo stesso periodo.

Come già ampiamente spiegato la domanda abitativa non è legata solo alla dinamica della popolazione bensì a quella di fenomeni più articolati.

Per questi motivi la domanda aggiuntiva è stata determinata in forma previsionale a partire dalle tendenze delle famiglie residenti e analizzando la domanda proveniente dalle nuove famiglie formatesi nel periodo 2002-2008, ovvero:

- le nuove famiglie che si formano a seguito di matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi,
- i single,
- gli stranieri
- gli studenti fuori sede



### 3.21 DOMANDA ABITATIVA DETERMINATA DA MATRIMONI, CONVIVENZE, SEPARAZIONI E DIVORZI

Il primo elemento da considerare è la domanda abitativa generata dalle nuove unioni (matrimoni e convivenze) e dallo scioglimento delle unioni coniugali (divorzi e separazioni) che si sono formate nel periodo in esame.

Il punto di partenza è stabilire il numero di nuove famiglie che si sono formate nel periodo di tempo compreso tra il 2002 ed il 2008 e che necessitano di un alloggio.

#### **Domanda abitativa generata da matrimoni**

Prima di tutto è necessario quantificare il numero di matrimoni celebrati nel periodo 2002 - 2008.

I dati relativi alle celebrazioni avvenute in provincia sono forniti dall'Istat, mentre per il Comune i dati di partenza sono quelli anagrafici rielaborati dall'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo e relativo al numero di matrimoni civili e religiosi celebrati tra il 2003 ed il 2008.

A causa dei trasferimenti software dell'anagrafe di Bergamo, il dato per l'anno 2002 non è disponibile per cui il numero di matrimoni celebrati nel Comune nell'anno 2002 è quello fornito dall'Istat.

Il dato relativo agli altri Comuni della Provincia è stimato per differenza tra il dato provinciale e il dato relativo al capoluogo di provincia.

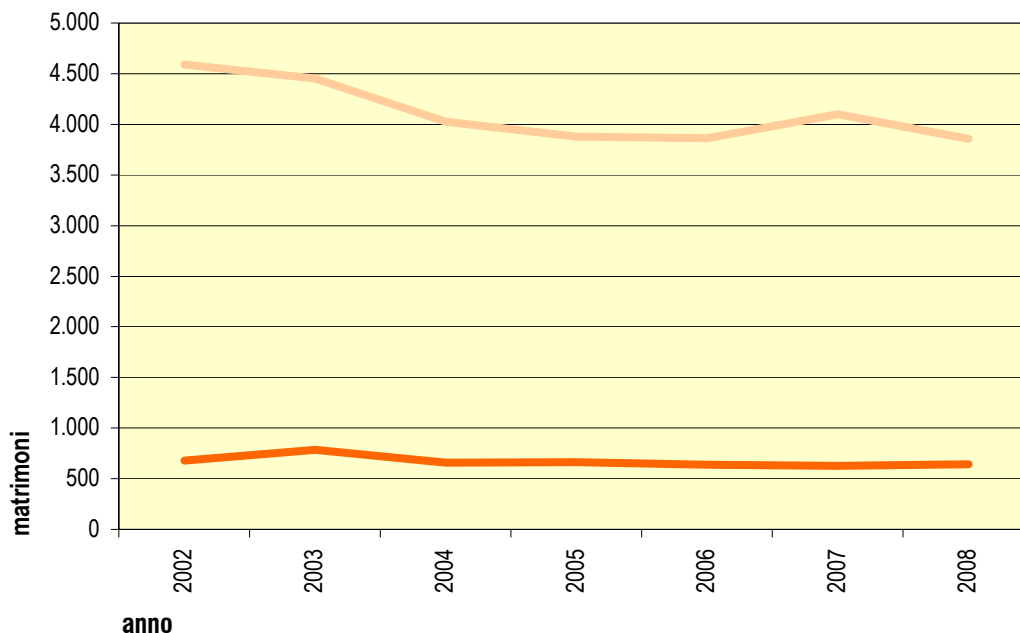
**Tabella 13: matrimoni religiosi e civili contratti nel comune di Bergamo e in provincia - serie storica 2002 -2008**

Fonte rielaborazione dati Agenzia Sistemi Informativi comune di Bergamo e dati Istat

		matrimoni					
		Comune di Bergamo			Provincia di Bergamo		
		rito religioso	rito civile	totale	rito religioso	rito civile	totale
anno	2002	434	244	678	3.252	1.337	4.589
	2003	486	300	786	3.058	1.396	4.454
	2004	370	286	656	2.665	1.360	4.025
	2005	397	265	662	2.459	1.421	3.880
	2006	344	291	635	2.346	1.514	3.860
	2007	357	269	626	2.466	1.365	4.101
	2008	339	306	645	2.295	1.562	3.857
TOTALE		4.688			28.766		

**Figura 1: matrimoni Comune di Bergamo e provincia, serie storica 2002 – 2008**

Fonte rielaborazione dati Agenzia Sistemi Informativi comune di Bergamo e dati Istat



Il numero dei matrimoni contratti nel comune di Bergamo nel periodo in esame è pari a 4.688 con una media di 670 matrimoni all'anno; circa il 16,2% dei matrimoni contratti nella provincia di Bergamo che corrispondono a 28.776 matrimoni con una media di 4.110 matrimoni all'anno.

Come si evince chiaramente dal grafico il numero dei matrimoni è in decrescita.

La formazione di una nuova famiglia non corrisponde necessariamente ad una nuova domanda di alloggio, è necessario quindi stabilire quante delle nuove famiglie determinino un fabbisogno abitativo.

Le indagini svolte dall'Istat per il Nord-ovest, relative ai matrimoni, mostrano che dopo le nozze:

- il 34% dei coniugi ha già una casa;
- il 5% va a vivere con i genitori (o dello sposo o della sposa);
- l'1% si trasferisce all'estero.

Si stima inoltre che una percentuale pari al 15% si trasferisca in un altro comune, mentre per la Provincia si stima una percentuale pari al 10% di trasferimenti in un'altra provincia.

**Tabella 14: stima della domanda abitativa generata da matrimonio, comune di Bergamo e Provincia, 2002-2008**

Fonte: elaborazione personale su fonti varie

	domanda abitativa generata da matrimoni			
	Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo	
	%	valore assoluto	%	valore assoluto
matrimoni contratti nel periodo 2002-2008	100%	4.688	100%	28.766
coniugi che possiedono una casa	34%	1.594	34%	9.780
coniugi che vanno a vivere con i genitori	5%	234	5%	1.438
coniugi che si trasferiscono all'estero	1%	47	1%	288
coniugi che si trasferiscono in un altro Comune/Provincia	15%	703	10%	2.877
matrimoni 2002-2008 che generano domanda abitativa	45%	2.110	50%	14.383

**Domanda abitativa generata da convivenze**

Il dato relativo alle convivenze non è fornito dalle fonti ufficiali, pertanto è stato stimato ipotizzando sia pari al 30% dei matrimoni contratti nel periodo 2002-2008.

**Tabella 15: stima delle convivenze intraprese nel periodo 2002-2008**

Fonte: elaborazione personale su fonti varie

	stima convivenze	
	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
matrimoni 2002/2008	4.688	28.766
% convivenze	30%	30%
<b>stima convivenze 2002/2008</b>	<b>1.406</b>	<b>8.630</b>

Così come per i matrimoni, non tutte le convivenze generano domanda abitativa, ma non essendo disponibili i dati relativi si ipotizza valgano le medesime tendenze rilevate dall'Istat per i coniugi, per cui:

- il 34% dei conviventi ha già una casa;
- il 5% va a vivere con i genitori;
- l'1% si trasferisce all'estero.

Si stima inoltre che una percentuale pari al 15% si trasferisca in un altro comune, mentre per la Provincia si stima una percentuale pari al 10% di trasferimenti in un'altra provincia.

**Tabella 16: stima della domanda abitativa generata da convivenza**

Fonte: elaborazione personale su fonti varie

	fabbisogno generato da convivenze			
	Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo	
	%	valore assoluto	%	valore assoluto
convivenze intraprese nel periodo 2002-2008	100%	1.406	100%	8.630
conviventi che possiedono una casa	34%	478	34%	2.934
conviventi che vanno a vivere con i genitori	5%	70	5%	431
conviventi che si trasferiscono all'estero	1%	14	1%	86
conviventi che si trasferiscono in un altro Comune/Provincia	15%	211	10%	863
<b>convivenze 2002-2008 che generano fabbisogno abitativo</b>	<b>45%</b>	<b>633</b>	<b>50%</b>	<b>4.315</b>

**Domanda abitativa generata da separazioni e divorzi**

Anche per le separazioni e i divorzi vale lo stesso ragionamento effettuato per matrimoni e convivenze, è necessario stabilire il numero di coniugi che a seguito di una separazione o di un divorzio necessita di un'abitazione.

A seguito di una separazione o di un divorzio, generalmente l'abitazione di famiglia rimane a uno dei due coniugi, mentre secondo le indagini svolte dall'Istat per il Nord-ovest, il 50% dei divorziati torna a vivere con i propri genitori o sceglie altri tipi di convivenza, per cui il fabbisogno determinato dai divorzi si stima sia pari al 50 % del numero totale dei divorzi.

Si ipotizza la validità delle ipotesi adottate anche per le separazioni.

**Tabella 17: serie storica divorzi 2002-2008**

Fonte: elaborazione personale su dati Istat

		divorzi	
		comune di Bergamo	provincia di Bergamo
anno	2002	98	883
	2003	104	947
	2004	105	957
	2005	107	991
	2006	120	1.129
	2007	117	1.114
	2008	118	1.127
<b>totale</b>		<b>768</b>	<b>7.148</b>

**Tabella 18: stima della domanda abitativa determinata da divorzi 2002-2008**

Fonte: elaborazione personale su dati Istat

	domanda generata da divorzi	
	comune di Bergamo	provincia di Bergamo
divorzi 2002/2008	768	7.148
% divorzi che determina domanda abitativa	50%	50%
<b>domanda abitativa generata da divorzi</b>	<b>384</b>	<b>3.574</b>

Lo stesso ragionamento è stato effettuato anche per le separazioni avvenute nel periodo 2002-2008.

**Tabella 19 serie storica separazioni 2002-2008**

Fonte: elaborazione personale su dati Istat

		separazioni	
		comune di Bergamo	provincia di Bergamo
<b>anno</b>	2002	179	1.615
	2003	173	1.586
	2004	192	1.759
	2005	172	1.591
	2006	169	1.594
	2007	167	1.592
	2008	168	1.609
	<b>totale</b>	<b>1.221</b>	<b>11.347</b>

**Tabella 20: stima della domanda abitativa determinata da separazioni 2002-2008**

Fonte: elaborazione personale su dati Istat

	domanda abitativa generata da separazioni	
	comune di Bergamo	provincia di Bergamo
separazioni 2002/2008	1.221	11.347
% separazioni che determina domanda abitativa	50%	50%
<b>domanda abitativa generata da separazioni 2002-2008</b>	<b>611</b>	<b>5.674</b>

**Riepilogo dati**

**Tabella 21: stima della domanda abitativa 2002-2008 generata da matrimoni, convivenze, divorzi e separazioni**

Fonte: elaborazione personale su dati vari

	domanda abitativa 2002- 2008		
	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
domanda determinata da matrimoni	4.219	24.547	28.766
domanda determinata da convivenze	1.266	7.364	8.630
domanda determinata da divorzi	384	3.190	3.574
domanda determinata da separazioni	611	5.063	5.674
<b>domanda abitativa 2002-2008 generata da matrimoni, convivenze separazioni e divorzi</b>	<b>6.480</b>	<b>40.164</b>	<b>46.644</b>

Per quanto riguarda la domanda abitativa determinata da matrimoni e convivenze, riferendosi a nuclei formati da due persone, è stata determinata moltiplicando il numero di matrimoni e convivenze da cui è stata generata per due.

### 3.22 LA DOMANDA DETERMINATA DAI SINGLE

La stima della domanda proveniente dai single è effettuata per quanto riguarda il comune di Bergamo sulla base dei dati elaborati dall'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo, secondo la quale la percentuale di nuclei familiari formati da un unico componente al 31 dicembre 2008 è pari al 43,4%, in crescita rispetto al 37,3% al 31 dicembre 2001.

**Tabella 22: serie storica 2001-2009 famiglie unipersonali, comune di Bergamo**

Fonte: elaborazioni dell'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo

		comune di Bergamo		
		totale famiglie	incidenza famiglie unipersonali	valore assoluto famiglie unipersonale
anno	2001	52.493	37,35%	19.605
	2002	52.495	39,20%	20.576
	2003	54.037	40,95%	22.127
	2004	55.019	41,77%	22.981
	2005	54.862	41,74%	22.901
	2006	54.924	42,19%	23.172
	2007	55.463	42,80%	23.739
	2008	56.138	43,39%	24.358
	2009	57.023	43,91%	25.037

Non conoscendo i dati relativi alle famiglie unipersonali in coabitazione, tali valori sono stati stimati a partire dall'ipotesi che l'incidenza delle famiglie in coabitazione, determinata sulla base dei dati censuari ed equivalente al 2,96%, sia rimasta costante.

**Tabella 23: serie storica 2001-2009 famiglie unipersonali non in coabitazione, comune di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su dati elaborati dall'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo e su dati Istat

		comune di Bergamo		
		totale famiglie	Famiglie unipersonall	Famiglie unipersonali non in coabitazione
anno	2001	52.493	19.605	19.029
	2002	52.495	20.576	19.971
	2003	54.037	22.127	21.476
	2004	55.019	22.981	22.305
	2005	54.862	22.901	22.228
	2006	54.924	23.172	22.491
	2007	55.463	23.739	23.041
	2008	56.138	24.358	23.642
	2009	57.023	25.037	24.301

I dati relativi all'evoluzione del fenomeno in Provincia non sono invece disponibili, l'unico dato a disposizione è quello delle famiglie unipersonali censite nel 2001.

**Tabella 24: famiglie unipersonali, censimento 2001, provincia di Bergamo**

Fonte: elaborazione dati Istat

Provincia di Bergamo		
tipologia famiglie	%	valore assoluto
famiglie complessive	100,0%	375.779
famiglie unipersonali	24,2%	90.775
famiglie unipersonali non in coabitazione	23,6%	88.826

La dinamica a livello provinciale è stata stimata sulla base di quella comunale.

*Stima della percentuale di single nella provincia di Bergamo nel periodo 2002-2008:*

SINGLE 2002						
single al 2001 comune di Bergamo	:	single al 2002 comune di Bergamo	=	single al 2001 provincia di Bergamo	:	% single al 2002 provincia di Bergamo
37,3%	:	39,2%	=	24,2%	:	X
x =		25,4%				

SINGLE 2003						
% single al 2002 comune di Bergamo	:	% single al 2003 comune di Bergamo	=	% single al 2002 provincia di Bergamo	:	% single al 2003 Provincia di Bergamo
39,2%	:	40,9%	=	25,4%	:	X
x =		26,5%				

SINGLE 2004						
% single al 2003 comune di Bergamo	:	% single al 2004 comune di Bergamo	=	% single al 2003 provincia di Bergamo	:	% single al 2004 provincia di Bergamo
40,9%	:	41,8%	=	26,5%	:	X
x =		27,1%				

SINGLE 2005						
% single al 2004 comune di Bergamo	:	% single al 2005 comune di Bergamo	=	% single al 2004 provincia di Bergamo	:	% single al 2005 provincia di Bergamo
41,8%	:	41,7%	=	27,1%	:	X
x =		27,0%				

SINGLE 2006						
% single al 2005 comune di Bergamo	:	% single al 2006 comune di Bergamo	=	% single al 2005 provincia di Bergamo	:	% single al 2006 provincia di Bergamo
41,7%	:	42,2%	=	27,0%	:	X
x =		27,3%				

SINGLE 2007						
% single al 2006 comune di Bergamo	:	% single al 2007 comune di Bergamo	=	% single al 2006 provincia di Bergamo	:	% single al 2007 provincia di Bergamo
42,2%	:	42,8%	=	27,3%	:	X
x =		27,7%				

SINGLE 2008						
% single al 2007 comune di Bergamo	:	% single al 2008 comune di Bergamo	=	% single al 2007 provincia di Bergamo	:	% single al 2008 provincia di Bergamo
42,8%	:	43,4%	=	27,7%	:	X
x =		28,1%				



**Tabella 25: stima serie storica 2001-2008 famiglie unipersonali, provincia di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su dati vari

		Provincia di Bergamo		
		totale famiglie	incidenza famiglie unipersonali	valore assoluto famiglie unipersonale
anno	2001	375.799	24,2%	90.775
	2002	387.309	25,40%	98.367
	2003	398.819	26,53%	105.817
	2004	408.263	27,06%	110.496
	2005	415.496	27,05%	112.383
	2006	422.964	27,73%	117.304
	2007	431.840	27,06%	116.877
	2008	439.744	28,11%	123.633

Non conoscendo i dati relativi alle famiglie unipersonali in coabitazione, anche in questo caso tali valori sono stati stimati a partire dall'ipotesi che l'incidenza delle famiglie in coabitazione determinata sulla base dei dati censuari ed equivalente al 2,2% sia rimasta costante.

**Tabella 26: stima serie storica 2001-2008 famiglie unipersonali non in coabitazione, provincia di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su dati vari

		Provincia di Bergamo		
		totale famiglie	Famiglie unipersonall	Famiglie unipersonali non in coabitazione
anno	2001	375.799	90.775	88.778
	2002	387.309	98.367	96.203
	2003	398.819	105.817	103.489
	2004	408.263	110.496	108.065
	2005	415.496	112.383	109.910
	2006	422.964	117.304	114.723
	2007	431.840	116.877	114.306
	2008	439.744	123.633	120.913

Al valore totale delle famiglie unipersonali è necessario sottrarre quote di famiglie unipersonali che non generano fabbisogno abitativo e che si identificano con i cittadini di età superiore ai 65 anni che vivono soli.

**Determinazione single anziani:**

Il dato relativo ai single anziani, con età superiore ai 65 anni, è disponibile solo a livello comunale.

Osservando i dati elaborati dall'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo si nota come il fenomeno sia in aumento se lo si considera in termini assoluti.

Se si considera invece l'incidenza della popolazione anziana che vive da sola rispetto al totale degli anziani si nota come la tendenza si possa considerare pressoché stabile.

L'aumento del numero di anziani che vivono da soli dipende infatti dall'incremento complessivo della popolazione anziana che è passata da 25.637 persone nel 2001 a 28.173 nel 2009.

**Tabella 27: serie storica 2001 - 2009 famiglie unipersonali formate da anziani con età superiore ai 65 anni**  
 fonte: elaborazione dell'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo

		anziani (>65 anni) residenti nel comune di Bergamo		
		residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
anno	2001	25.637	31,8%	8.154
	2002	26.033	32,8%	8.551
	2003	26.298	32,7%	8.607
	2004	26.829	32,4%	8.683
	2005	27.353	32,3%	8.844
	2006	27.645	32,6%	9.004
	2007	27.862	32,5%	9.056
	2008	28.014	32,7%	9.154
	2009	28.173	32,8%	9.240

A livello provinciale il dato non è disponibile per cui è stato ipotizzato anche in questo caso sulla base del confronto tra il fenomeno a Bergamo e a Milano.

**Tabella 28: incidenza della famiglie unipersonali composte da anziani rispetto alla popolazione anziana, Milano e Bergamo anno 2001**

fonte: dati Istat

	2001 censimento			
	Popolazione residente	Popolazione residente con età > 65 anni	Famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni	Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni
<b>Comune di Bergamo</b>	113.143	25.637	8.154	31,8%
<b>Provincia di Bergamo</b>	973.129	155.024	-	-
<b>Comune di Milano</b>	1.256.211	286.202	95.779	33,5%
<b>Provincia di Milano</b>	3.707.210	675.068	139.479	20,7%

**Tabella 29: incidenza della famiglie unipersonali composte da anziani sulla popolazione anziana, Milano e Bergamo anno 2007**

fonte: dati Istat

	2007			
	Popolazione residente	Popolazione residente con età > 65 anni	Famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni	Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni
<b>Comune di Bergamo</b>	117.511	28.014	9.240	33,0%
<b>Provincia di Bergamo</b>	1.059.593	188.259	-	-
<b>Comune di Milano</b>	1.303.437	310.636	115.605	37,2%
<b>Provincia di Milano</b>	3.884.481	794.459	183.928	23,2%

Osservando i dati disponibili per Milano, si nota che la crescita del fenomeno a livello comunale e provinciale è pressoché costante. Nel 2007 si ha infatti una crescita dell'11% nel Comune e del 12% nella Provincia rispetto al 2001. Sulla base di questa osservazione è verosimile ipotizzare la validità della dinamica del fenomeno comunale anche a livello provinciale ed estendere tale ipotesi anche al caso di Bergamo.

Un'altra osservazione essenziale per la stima dei single anziani in Provincia è l'osservazione della diversa incidenza del fenomeno nella provincia di Milano e nel Comune capoluogo.

Nel 2001 nel comune di Milano il 33,5% della popolazione anziana vive da sola, mentre in Provincia solo il 20,7%.

La differenza esistente si mantiene quasi inalterata anche per l'anno 2007, a conferma del fatto che solitamente in Provincia la rete di protezione esistente nei confronti della popolazione anziana è maggiore rispetto al Comune capoluogo, per cui la tendenza a vivere da soli per la popolazione anziana è minore.

Per effettuare una stima del fenomeno a livello provinciale il dato di partenza, ovvero l'incidenza delle famiglie unipersonali formate da anziani con età superiore ai 65 anni al 2001, è stato ricostruito sulla base del confronto tra Bergamo e Milano, applicando la seguente proporzione:

<b>Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età &gt; 65 anni comune di Bergamo</b>	:	<b>Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età &gt; 65 anni provincia di Bergamo</b>	=	<b>Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età &gt; 65 anni comune di Milano</b>	:	<b>Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età &gt; 65 anni provincia di Milano</b>
31,8%	:	x	=	33,5%	:	20,7%
		x =				19,6%

A partire da questo dato e ipotizzando la validità della dinamica del fenomeno comunale, è possibile ipotizzare

### Capitolo 3

una ricostruzione della serie storica delle famiglie unipersonali formate da persone con età superiore ai 65 anni nella provincia di Bergamo.

#### SINGLE ANZIANI 2002

% single al 2001 comune di Bergamo	:	% single al 2002 comune di Bergamo	=	% single al 2001 provincia di Bergamo	:	% single al 2002 provincia di Bergamo
31,8%	:	32,8%	=	19,6%	:	X
x =	20,2%					

#### SINGLE ANZIANI 2003

% single al 2002 comune di Bergamo	:	% single al 2003 comune di Bergamo	=	% single al 2002 provincia di Bergamo	:	% single al 2003 provincia di Bergamo
32,8%	:	32,7%	=	20,2%	:	X
x =	20,2%					

#### SINGLE ANZIANI 2004

% single al 2003 comune di Bergamo	:	% single al 2004 comune di Bergamo	=	% single al 2003 provincia di Bergamo	:	% single al 2004 provincia di Bergamo
32,7%	:	32,4%	=	20,2%	:	X
x =	19,9%					

#### SINGLE ANZIANI 2005

% single al 2004 Comune di Bergamo	:	% single al 2005 Comune di Bergamo	=	% single al 2004 Provincia di Bergamo	:	% single al 2004 Provincia di Bergamo
32,4%	:	32,3%	=	19,9%	:	X
x =	19,9%					

#### SINGLE ANZIANI 2006

% single al 2005 comune di Bergamo	:	% single al 2006 comune di Bergamo	=	% single al 2005 provincia di Bergamo	:	% single al 2006 provincia di Bergamo
32,3%	:	32,6%	=	19,9%	:	X
x =	20,1%					

#### SINGLE ANZIANI 2007

% single al 2006 comune di Bergamo	:	% single al 2007 comune di Bergamo	=	% single al 2006 provincia di Bergamo	:	% single al 2007 provincia di Bergamo
32,6%	:	32,5%	=	20,1%	:	X
x =	20,0%					

#### SINGLE ANZIANI 2008

% single al 2007 comune di Bergamo	:	% single al 2008 comune di Bergamo	=	% single al 2007 provincia di Bergamo	:	% single al 2008 provincia di Bergamo
32,5%	:	32,7%	=	20,0%	:	X
x =	20,1%					

**Tabella 30: stima della serie storica 2001-2008 di famiglie unipersonali composte da anziani**

fonte: elaborazione personale su dati vari

		anziani (>65 anni) residenti in provincia di Bergamo		
		residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
<b>anno</b>	2001	155.024	19,6%	30.385
	2002	159.387	20,2%	32.263
	2003	164.480	20,2%	33.174
	2004	170.413	19,9%	33.988
	2005	176.073	19,9%	35.082
	2006	180.348	20,1%	36.198
	2007	184.601	20,0%	36.975
	2008	188.259	20,1%	37.909

La categoria dei single è suscettibile di notevoli variazioni, determinata la serie storica 2002-2008 dei single esclusi gli anziani, si ipotizza che la domanda abitativa sia pari all'1% della popolazione single annua, in quanto vivere da soli è una condizione in un certo senso di privilegio, per cui determini una domanda abitativa minima e molto variabile.

**Tabella 31: stima domanda abitativa 2002-2008 determinata da famiglie unipersonali, comune di Bergamo**

fonte: elaborazione personale su dati vari

Comune di Bergamo					
	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali anziane	famiglie unipersonali determinanti fabbisogno	incidenza fabbisogno non soddisfatto	valore assoluto
<b>2002</b>	19.971	8.551	11.420	1%	114
<b>2003</b>	21.476	8.607	12.869	1%	129
<b>2004</b>	22.305	8.683	13.622	1%	136
<b>2005</b>	22.228	8.844	13.384	1%	134
<b>2006</b>	22.491	9.004	13.487	1%	135
<b>2007</b>	23.041	9.056	13.985	1%	140
<b>2008</b>	23.642	9.154	14.488	1%	145

**totale  
fabbisogno**

**933**

**Tabella 32: stima domanda abitativa 2002-2008 determinata da famiglie unipersonali, provincia di Bergamo**  
 fonte: elaborazione personale su dati vari

	Provincia di Bergamo				
	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali anziane	famiglie unipersonali determinanti fabbisogno	incidenza fabbisogno non soddisfatto	valore assoluto
<b>2002</b>	96.203	32.263	63.941	1%	639
<b>2003</b>	103.489	33.174	70.316	1%	703
<b>2004</b>	108.065	33.988	74.077	1%	741
<b>2005</b>	109.910	35.082	74.828	1%	748
<b>2006</b>	114.723	36.198	78.525	1%	785
<b>2007</b>	114.306	36.975	77.330	1%	773
<b>2008</b>	120.913	37.909	83.004	1%	830
<b>totale fabbisogno</b>					<b>5.220</b>

**Tabella 33; riepilogo stima della domanda abitativa 2002-2008 generata da single**  
 fonte: elaborazione personale su dati vari

	Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso capoluogo	Provincia di Bergamo
<b>domanda abitativa generata da single al 2008</b>	933	4.288	5.220

### 3.23 LA DOMANDA DETERMINATA DAGLI STUDENTI FUORISEDE

I dati relativi alla condizione abitativa degli studenti fuorisede sono di difficile reperimento in quanto non forniti da alcuna statistica.

La stima del fabbisogno abitativo determinato dagli studenti nella città di Bergamo è stata fatta sulla base dell'analisi di un campione significativo di situazioni verificandone ed analizzandone le effettive condizioni abitative durante il periodo universitario.

Il campione è stato costruito a partire dagli annunci di appartamenti in affitto destinati a studenti ritenuti completi ovvero comprensivi dei seguenti dati:

- il numero di studenti residenti nell' appartamento,
- i metri quadri totali dell'appartamento

Su questa base è stata calcolata la superficie media a disposizione di ogni singolo residente che è stata definita come superficie standard, in questo caso è stata calcolata una media di 30 mq per studente.

Questo valore è stato poi preso come valore di riferimento per il calcolo del fabbisogno abitativo. Infatti, si considerano nella definizione del disagio abitativo solo gli studenti che presentano i seguenti requisiti:

- non risiedono nella Provincia di Bergamo
- non usufruiscono dei servizi abitativi messi a disposizione dall'Università
- non sono pendolari ma decidendo di vivere nel Capoluogo
- non dispongono di una superficie minima di 30 metri quadri a propria disposizione.

**Tabella 34: Analisi della condizione abitativa degli studenti fuorisede**

fonte: elaborazione personale su dati vari

	mq appartamento	n.coinquilini	mq a studente	fabbisogno
1	160	4	40	
2	45	2	22,5	1
3	30	1	30	
4	40	2	20	1
5	130	3	43	
6	85	3	28	1
7	50	2	25	1
8	45	2	22,5	1
9	47	2	23,5	1
10	110	3	36,7	
11	80	2	40,0	
12	120	5	24,0	1
13	120	3	40,0	
14	110	2	55,0	
15	100	2	50,0	
16	40	2	20,0	1

17	170	4	42,5	
18	75	3	25,0	1
19	120	3	40,0	
20	100	5	20,0	2
21	100	2	50,0	
22	75	3	25,0	
23	80	2	40,0	
24	106	2	53,0	
25	110	3	36,7	
26	25	1	25,0	1
27	75	4	18,8	2
28	70	3	23,3	1
29	110	3	36,7	
30	110	3	36,7	
31	40	1	40,0	
32	95	3	31,7	
33	120	3	40,0	

Sulla base dei dati analizzati si osserva che su un campione di 88 studenti 15 non dispongono dello standard minimo stabilito (30 mq), una percentuale pari al 17%.

Applicando tale percentuale al totale degli studenti identificati come fuori sede non pendolari si ottiene il numero di studenti che ogni anno crea fabbisogno di alloggi a Bergamo.

Il numero di fuori sede non pendolari è stato identificato con gli studenti residenti fuori provinciali il cui valore medio annuo è stato stimato in 3.377, a cui è stato sottratto il numero dei posti letto messo a disposizione dal servizio ISU, in tal modo è stato definito un valore medio annuo pari a 3.225 studenti.

Si ricorda che in questo caso il fenomeno è stato analizzato solo a livello comunale, prendendo in considerazione la sede di Bergamo dell'Università degli studi, in quanto i dati relativi alle sedi di Dalmine e Treviglio non risultano in tal senso significativi.

Domanda abitativa determinata dagli studenti

$$3.225 \times 17\% = 548$$

	università degli studi sede di Bergamo
studenti fuorisede iscritti valore medio annuo	3.377
posti messi a disposizione di servizio ISU	152
<b>studenti fuorisede determinanti domanda abitativa</b>	3.225
incidenza disagio abitativo studenti fuorisede	17%
<b>domanda abitativa studenti fuorisede al 2008</b>	<b>548</b>



### 3.24 LA DOMANDA DETERMINATA DAGLI IMMIGRATI STRANIERI

La componente immigrata straniera è in continuo aumento e come già evidenziato è proprio la crescita della presenza straniera che, compensando la continua diminuzione della popolazione italiana, determina la stabilità numerica e negli ultimi anni anche la lieve crescita della popolazione residente nel comune di Bergamo.

Valutare la domanda abitativa generata dagli immigrati stranieri è determinante in quanto è una delle fasce di popolazione maggiormente interessata dai fenomeni di povertà e precarietà.

Il primo obiettivo è la valutazione del fabbisogno abitativo pregresso al 2008 generato dalla componente straniera regolare e irregolare presente sul territorio; la domanda abitativa in questo caso si può considerare come sommatoria di due componenti distinte:

1. il fabbisogno determinato da immigrati stranieri che al 2008 si trovano in una condizione abitativa precaria;
2. il fabbisogno determinato dalla componente straniera irregolare annua che, proprio in quanto tale, costituisce fonte di domanda abitativa.

#### **Persone in condizione abitativa precaria al 2008:**

La stima degli stranieri che si trovano in condizione abitativa precaria è stata formulata sulla base dell'analisi della tipologia abitativa e del relativo contratto, prendendo in considerazione come situazioni abitative ritenute inidonee coloro che abitano in affitto senza contratto, in strutture di accoglienza, sul luogo di lavoro, in baracche o luoghi di fortuna, coloro che non hanno fissa dimora o che occupano abusivamente l'alloggio in cui vivono.

Al 2008 risulta che il 17,4% della popolazione straniera presente in Provincia vive in condizioni inidonee.

**Tabella 35: tipologie abitative e contratto ritenuti inidonei in provincia di Bergamo, anno 2008**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multiethnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

tipologie abitative e contratto ritenute inidonee	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>senza contratto</i>	3,9
	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>non sa</i>	0,8
	Da parenti, amici, conoscenti (ospite non pagante)	4,2
	Casa in affitto con altri immigrati <i>senza contratto</i>	3,2
	Casa in affitto con altri immigrati <i>non sa</i>	0,9
	Struttura d'accoglienza	0,3
	Sul luogo di lavoro	3,1
	Baracche o luoghi di fortuna	0,1
	Sistemazione precaria (Senza fissa dimora/dove capita)	0,9
	altro	

Totale

17,4

Il dato è disponibile solo a livello provinciale, per quanto riguarda la situazione comunale non sono state compiute ricerche finalizzate a definirla, per cui è necessario riferirsi anche in questo caso al dato provinciale.

Confrontando i dati disponibili per la provincia di Milano e il rispettivo comune capoluogo si osserva che non esiste una differenza significativa tra il disagio abitativo nel capoluogo e nella Provincia.

Nel 2007 nel capoluogo il 22,7% degli stranieri vive in condizione di disagio abitativo, contro il 22.3% dell'intera Provincia. Tale osservazione permette di ipotizzare la validità della condizione di disagio abitativo relativa agli stranieri stimata per la provincia di Bergamo anche per il capoluogo.

Applicando la percentuale relativa all'incidenza della condizione abitativa considerata non idonea al totale degli stranieri presenti (regolari e irregolari), si determina la popolazione straniera che vive in condizione di disagio abitativo.

A livello comunale i dati relativi alla componente irregolare e regolare non residente non sono disponibili, per cui la componente regolare non residente è stata stimata a partire dall'ipotesi di validità dell'incidenza di questa a livello provinciale, mentre la presenza irregolare sulla base dei dati stimati per il distretto sociosanitario 1 disponibili solo per gli anni 2006, 2007 e 2008.

Al 2008 si stima una presenza complessiva pari a 17.488 persone.

**Tabella 36: stima degli stranieri regolari e irregolari presenti nel Comune di Bergamo**

fonte: elaborazione personale su dati vari

		stranieri regolari residenti		stranieri regolari non residenti		stranieri irregolari		totale
		valore assoluto	%	valore assoluto	%	valore assoluto	%	
anno	2006	11.772	81,7%	432	3%	2.205	15,3%	14.409
	2007	13.015	84,3%	772	5%	1.652	10,7%	15.439
	2008	14.515	83,0%	700	4%	2.273	13,0%	17.488

**Tabella 37: stima stranieri in condizione abitativa precaria al 2008**

fonte: elaborazione personale su dati vari

	comune di Bergamo	provincia di Bergamo
stranieri presenti	17.488	114.800
incidenza %stranieri in condizioni abitative precarie	17,4%	17,4%
<b>domanda determinata da stranieri in condizioni abitative non idonee</b>	<b>3.043</b>	<b>19.975</b>

**Componente irregolare annua**

Occorre ora valutare l'incremento annuo dovuto agli stranieri irregolari e ai cosiddetti regolari non residenti, in quanto si tratta di un valore non incluso nei dati statistici comunali e provinciali (che comprendono esclusivamente gli stranieri regolarmente iscritti in anagrafe) e in quanto chi arriva irregolarmente in Italia si sottintende già a priori in condizione di disagio abitativo.

Si valuta quindi un valore medio di irregolari che giungono annualmente sia in Provincia che in Comune. Per fare questo, però, è stata considerata sia la componente regolare non residente sia la componente irregolare, questo perché il comportamento di queste categorie è strettamente correlato e differente in relazione alle sanatorie che

ciclicamente si susseguono.

I dati sono disponibili per la Provincia a partire dal 2001, per determinare l'incremento medio di irregolari e regolari non residenti sono stati considerati solo i *trend* 2001-2002, 2005-2006 e 2007-2008; non sono stati considerati i trend relativi agli anni 2003 e 2004 proprio perché in concomitanza con le sanatorie si è registrato un aumento molto marcato ma proprio per questo non significativo di una tendenza, ed è stato trascurato il 2007, anno successivo e di stabilizzazione degli effetti del decreto flussi del 2006.

Mentre per la determinazione dell'incremento medio annuo della componente regolare residente sono stati considerati tutti i trend disponibili.

**Tabella 38: serie storica 2001-2008 presenza straniera regolare ed irregolare in provincia di Bergamo**

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Bergamo

			1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	
tipologia presenza	Regolari residenti	valore assoluto	28.900	30.400	37.900	52.200	69.900	75.200	80.700	96.700	
		%	74%	74%	75%	82%	81%	81%	84%	84%	
	Regolari non residenti	valore assoluto	1.300	1.400	8.600	6.000	4.300	3.200	5.100	4.100	
		%	3%	3%	17%	9%	5%	3%	5%	4%	
	Irregolari	valore assoluto	8.600	9.400	3.800	5.100	12.600	14.000	10.700	14.000	
		%	22%	23%	8%	8%	15%	15%	11%	12%	
	totale stranieri non residenti (regolari+irregolari)	valore assoluto	9.900	10.800	12.400	11.100	16.900	17.200	15.800	18.100	
		%	26%	26%	25%	18%	19%	19%	16%	16%	
	totale			38.800	41.200	50.300	63.300	86.800	92.400	96.500	114.800

Incremento medio 2002 - 2001:  $10.800 - 9.900 = 900$

Incremento medio 2005 - 2006:  $17.200 - 16.900 = 300$

Incremento medio 2007 - 2008:  $18.100 - 15.800 = 2300$

Considerando una media dei valori si stima un incremento medio annuo pari a 1167 persone.

Se si calcolasse l'incremento medio annuo comprendendo anche i trend esclusi, si otterrebbe un valore medio pressoché uguale pari a 1171.

A livello comunale i dati relativi alla componente irregolare e regolare non residente stimati in precedenza risultano insufficienti, per cui l'incremento medio è stato calcolato sulla base del dato provinciale a partire da alcune osservazioni relative all'incidenza rivestita dal comune di Bergamo rispetto alla Provincia per quanto

riguarda la presenza complessiva di stranieri e la componente irregolare.

		stranieri presenti (reg+ irr)			valore medio
		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo	incidenza presenza straniera Comune di Bergamo/Provincia	
anno	2006	14.409	92.400	15,6%	15,6%
	2007	15.439	96.500	16,0%	
	2008	17.488	114.800	15,2%	

		stranieri presenti irregolari			valore medio
		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo	incidenza presenza straniera Comune di Bergamo/Provincia	
anno	2006	2.205	14.000	15,7%	15,8%
	2007	1.652	10.700	15,4%	
	2008	2.273	14.000	16,2%	

		stranieri regolari non residenti+ irregolari			valore medio
		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo	incidenza presenza straniera Comune di Bergamo/Provincia	
anno	2006	2.637	17.200	15,3%	15,7%
	2007	2.424	15.800	15,3%	
	2008	2.973	18.100	16,4%	

L'incidenza della componente regolare non residente e di quella irregolare presente nel capoluogo rispetto alla Provincia non presenta significative differenze negli anni considerati, per cui la componente irregolare media annua a livello comunale è stata determinata sulla base di quella provinciale considerando un valore medio di incidenza pari al 15.7%

$$1.167 \times 15.7\% = 183$$

**Tabella 39: sintesi della stima della domanda abitativa determinata da componente straniera**

fonte: elaborazione personale su fonti varie

	Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
domanda determinata da stranieri in condizioni abitative non idonee	3.043	16.932	19.975
componente irregolare annua	183	984	1.167
<b>domanda abitativa determinata da stranieri</b>	<b>3.226</b>	<b>17.916</b>	<b>21.142</b>

**RIEPILOGO DOMANDA ABITATIVA 2002- 2008**

	domanda abitativa 2002-2008		
	comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	provincia di Bergamo
domanda determinata da matrimoni	4.219	24.547	28.766
domanda determinata da convivenze	1.266	7.364	8.630
domanda determinata da divorzi	384	3.190	3.574
domanda determinata da separazioni	611	5.063	5.674
domanda determinata da single	933	4.288	5.220
domanda determinata da studenti	548	-	548
domanda determinata da stranieri	3.226	17.916	21.142
<b>totale</b>	<b>11.186</b>	<b>62.368</b>	<b>73.554</b>

### 3.3.5 L' OFFERTA RESIDENZIALE 2002-2008

Analizzata la domanda abitativa è necessario comprendere quale è stata l'offerta residenziale immessa sul mercato tra il 2002 e il 2008.

#### **Offerta residenziale nella provincia di Bergamo periodo 2002-2008**

Il numero di abitazioni realizzate nel periodo 2006-2009 è fornito dal Cresme nella ricerca di mercato: *il settore delle costruzioni e l'indotto nella provincia di Bergamo 2000 – 2010* curato appunto da Cresme ricerche s.p.a.

produzione residenziale - numero di abitazioni realizzate			
2006	2007	2008	2009
9.454	8.264	8.327	6.983

La produzione relativa agli anni precedenti è stata stimata sulla base del trend della produzione residenziale in Italia.

produzione residenziale - numero di abitazioni realizzate in Italia							
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
242.000	252.000	278.000	300.000	333.000	339.000	320.000	283.000

Confrontando i dati disponibili si nota che il picco relativo alla produzione è stato toccato in Provincia di Bergamo un anno prima rispetto alla situazione nazionale, la crisi produttiva è stata quindi anticipata.

Il parametro adottato per la stima della numero di abitazioni realizzate nel periodo 2002-2005 è l'incidenza percentuale rispetto alla produzione nazionale che è pari ad un valore medio di 2,6%.

Ipotizzando la validità del trend di crescita del mercato immobiliare nazionale per il periodo 2002- 2005 anche a livello provinciale è stato stimato il numero di abitazioni realizzate per il periodo considerato.

produzione residenziale - numero di abitazioni realizzate							
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
6.870	7.154	7.893	8.517	9.454	8.264	8.327	6.893

Sommando l'offerta 2002-2008 si ottiene una stima della produzione residenziale pari a 56.479.

E' da evidenziare che non tutta la produzione di abitazioni è destinata al mercato delle prime case, si ipotizza che una quota abbastanza consistente sia destinata ad un mercato diverso.

Una parte del patrimonio prodotto sarà sicuramente destinato ad esempio a case di vacanza o a city users, per tali motivi si considera ai fini dell'analisi condotta solo una parte del patrimonio abitativo realizzato nel periodo

considerato pari al 75% della produzione residenziale stimata per il periodo considerato.

*Offerta residenziale nel Comune di Bergamo periodo 2002-2008*

Per quanto riguarda il periodo 2002-2008 la quantità di abitazioni realizzate è stata ricavata dalla relazione del quadro conoscitivo del PGT che riporta lo sviluppo urbano nel periodo gennaio 2002 – gennaio 2007 degli immobili suddivisi in base alla destinazione catastale. Il dato relativo all'anno 2007 è stato aggiornato sulla base delle indicazioni relative allo stock residenziale per l'anno 2007 reperibile nell'articolo "Stock, tutti i numeri delle case a Bergamo" contenuto nel volume Case & Terreni 2009.

2002	2003	2004	2005	2006	2007
60.975	61.585	61.830	62.144	62.958	63.798

L'incremento di abitazioni nel periodo 2002 – 2007 è pari a 2.823 unità immobiliare, il dato relativo al 2008 è stato stimato sulla base dell'incremento medio annuo di abitazioni che si è verificato nel periodo considerato e pari a circa 565 abitazioni.

Al 2008 risulterebbero così 64.363 abitazioni, l'offerta residenziale 2002-2008 risulta così pari a 3.388 abitazioni.

Nella definizione dell'offerta residenziale 2002-2008 è stata contemplata l'ipotesi di utilizzo di una quota del patrimonio abitativo che al censimento 2001 risultava non occupato. Sono state adottate quote differenti per il comune e la provincia in quanto si è considerato che gran parte del patrimonio non occupato in provincia sia effettivamente non disponibile in misura maggiore rispetto al capoluogo, in quanto il fenomeno delle seconde case in particolare nelle valli o comunque nelle zone turistiche, è abbastanza significativo.

Per questi motivi è stata considerata una quota pari al 10% per il comune di Bergamo corrispondente a 2.469 abitazioni e una quota pari al 50% per la provincia e corrispondente a 8.296 abitazioni.

### 3.3.6 IL FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO AL 2008

Il fabbisogno pregresso al 2008 si ottiene sommando al fabbisogno pregresso al 2001 la domanda abitativa formatasi nel periodo 2002-2008 e sottraendo l'offerta immessa sul mercato nello stesso periodo.

Domanda e offerta sono espressi in vani teorici, un vano corrisponde ad una persona e ad una volumetria pari a 100mc, il vano corrisponde dunque ad una superficie di circa 35 mq a persona, in linea con le attuali tendenze del mercato immobiliare.

La trasformazione delle abitazioni in vani è stata invece fatta moltiplicando le abitazioni per il numero medio dei componenti delle famiglie pari a circa 2,2.

	Provincia (escluso capoluogo)		Bergamo	
domanda da sovraffollamento	13.922	+	7.477	+
domanda da coabitazione forzata	486	+	339	+
domanda da senza tetto o situazioni precarie	9.173	=	2.379	=
<b>fabbisogno pregresso 2001</b>	<b>23.580</b>	<b>+</b>	<b>10.196</b>	<b>+</b>
domanda determinata da matrimoni, convivenze	31.911	+	5.485	+
domanda determinata da divorzi, separazioni	8.253	+	995	+
domanda determinata da single	4.288	+	933	+
domanda determinata da studenti	-	+	548	+
domanda determinata da stranieri	17.916	=	3.226	=
<b>domanda 2002 - 2008</b>	<b>62.368</b>	<b>-</b>	<b>11.186</b>	<b>-</b>
riuso abitazioni non occupate	18.251	+	5.432	+
attività edilizia	79.524	+	7.454	+
<b>offerta 2002-2008</b>	<b>97.775</b>	<b>=</b>	<b>12.886</b>	<b>=</b>
<b>fabbisogno abitativo 2008</b>	<b>vani</b>		<b>8.496</b>	
<b>eccesso di offerta residenziale</b>	<b>vani</b>	<b>11.827</b>		

Dal confronto tra domanda e offerta emerge una situazione molto differente nel capoluogo rispetto agli altri comuni della provincia.

Nel comune di Bergamo al 2008 è presente un fabbisogno abitativo pari a 8.496 vani anche se nel periodo 2002 – 2008 l'offerta residenziale, pari a 12.886 vani, è superiore alla domanda che si è formata nello stesso periodo e quantificata in 11.186 vani.



L'esistenza di un fabbisogno abitativo pregresso dipende infatti non tanto dalla scarsa produzione edilizia, bensì dalla presenza di un significativo fabbisogno pregresso al 2001 pari a 10.196 vani, valore quasi equivalente alla domanda formatasi nel periodo 2002-2008.

Ben diversa è la situazione provinciale, dove dal confronto tra domanda e offerta, emerge un eccesso di offerta residenziale pari a 11.827 vani. Un riscontro concreto del risultato ottenuto è la presenza di una quota di edilizia residenziale invenduta che facilmente si osserva nella provincia.

Naturalmente l'eccesso di offerta non nega a priori la presenza di un disagio abitativo nella provincia, ma piuttosto indica che la produzione edilizia se fosse stata correttamente orientata sarebbe stata in grado di soddisfare non solo la domanda abitativa formatasi nel periodo 2002-2008 ma anche quella pregressa al 2001.

## **CAPITOLO 4: LA STIMA DEL FABBISOGNO INSORGENTE DI ABITAZIONI AL 2018: BERGAMO E LA SUA PROVINCIA**

La previsione della domanda abitativa futura, in questo caso proiettata tra 10 anni e un'operazione complessa e non priva di incertezze.

Prima di passare alla stima vera e propria della domanda è necessario premettere la definizione e la delimitazione del campo entro il quale si è scelto di svolgere questa operazione.

Diverse sono le variabili che entrano in gioco nella determinazione della domanda abitativa futura: la dinamica demografica, la natalità, la mortalità e ancor meno prevedibili i flussi migratori con l'esterno ovvero con i paesi stranieri e i flussi migratori con l'interno.

Lo scenario adottato in questa sede è di tipo tendenziale, si basa cioè sull'ipotesi di permanenza delle condizioni che si sono verificate nell'ultimo decennio, considerando stabili sia le condizioni migratorie straniere sia le condizioni migratorie interne.

Si assume quindi che tutte le variabili messe in gioco si mantengano sui livelli medi analizzati.

Il punto di partenza è rappresentato dalla dinamica dei fenomeni nel periodo 2002-2008, riferimento da cui si parte per effettuare una stima della domanda abitativa futura.

### **4.1 STIMA DELLA DOMANDA ABITATIVA 2009 - 2018**

#### **4.1.1 DOMANDA ABITATIVA DETERMINATA DA MATRIMONI, CONVIVENZE E DIVORZI**

Per stimare la domanda abitativa al 2018 è necessario stabilire il numero di nuove famiglie che si formeranno nel periodo di tempo compreso tra il 2009 ed il 2018 e che necessiteranno di un alloggio. Il dato ottenuto va sommato alla domanda abitativa pregressa al 2008.

##### **Domanda abitativa generata dai matrimoni**

Il primo elemento da considerare è il fabbisogno generato dalle nuove unioni (matrimoni e convivenze) che si sono formate nel periodo in esame.

Il dato di partenza per la provincia è quello fornito dall'Istat, mentre per il comune è il dato anagrafico relativo al numero di matrimoni civili e religiosi celebrati tra il 2002 ed il 2008.

Il numero dei matrimoni contratti nel comune di Bergamo nel periodo in esame è pari a 4.688 con una media di 669 matrimoni all'anno; circa il 16,2% del totale dei matrimoni contratti nella provincia di Bergamo che equivale a 28.776 matrimoni con una media di 4.111 matrimoni all'anno.

Come si evince chiaramente dal grafico in numero dei matrimoni decresce in modo continuo a partire dall'anno 2003.

Tabella 1 matrimoni comune di Bergamo e provincia 2002 -2008

Fonte rielaborazione dati Agenzia Sistemi informativi del comune di Bergamo e dati Istat<sup>1</sup>

		matrimoni					
		Comune di Bergamo			Provincia di Bergamo		
		rito religioso	rito civile	totale	rito religioso	rito civile	totale
anno	2002	434	244	678	3.252	1.337	4.589
	2003	486	300	786	3.058	1.396	4.454
	2004	370	286	656	2.665	1.360	4.025
	2005	397	265	662	2.459	1.421	3.880
	2006	344	291	635	2.346	1.514	3.860
	2007	357	269	626	2.466	1.365	4.101
	2008	339	306	645	2.295	1.562	3.857
TOTALE		4.688			28.766		

Figura 1: variazione percentuale matrimoni 2002-2008 comune di Bergamo

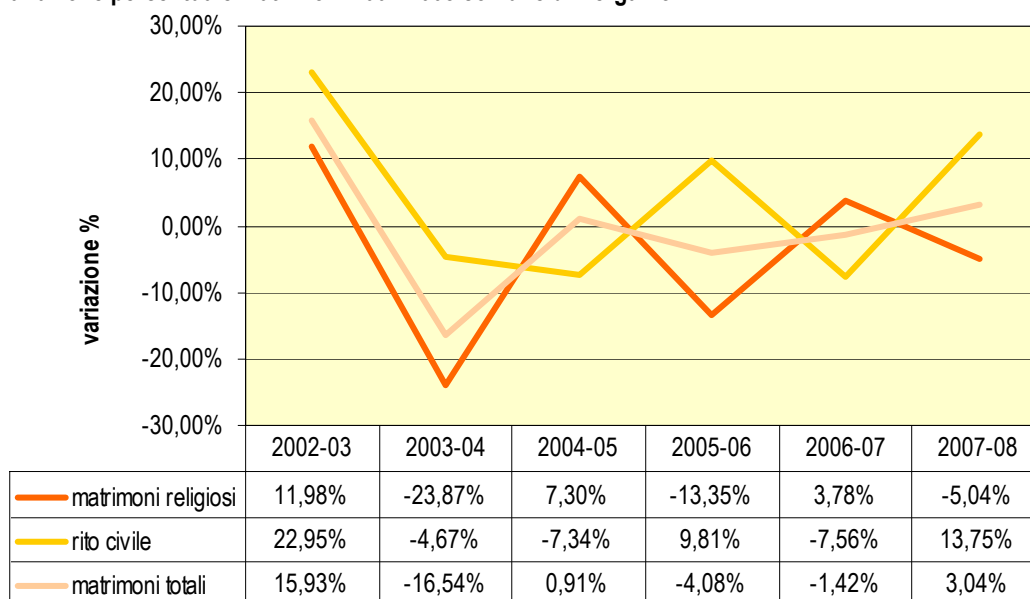
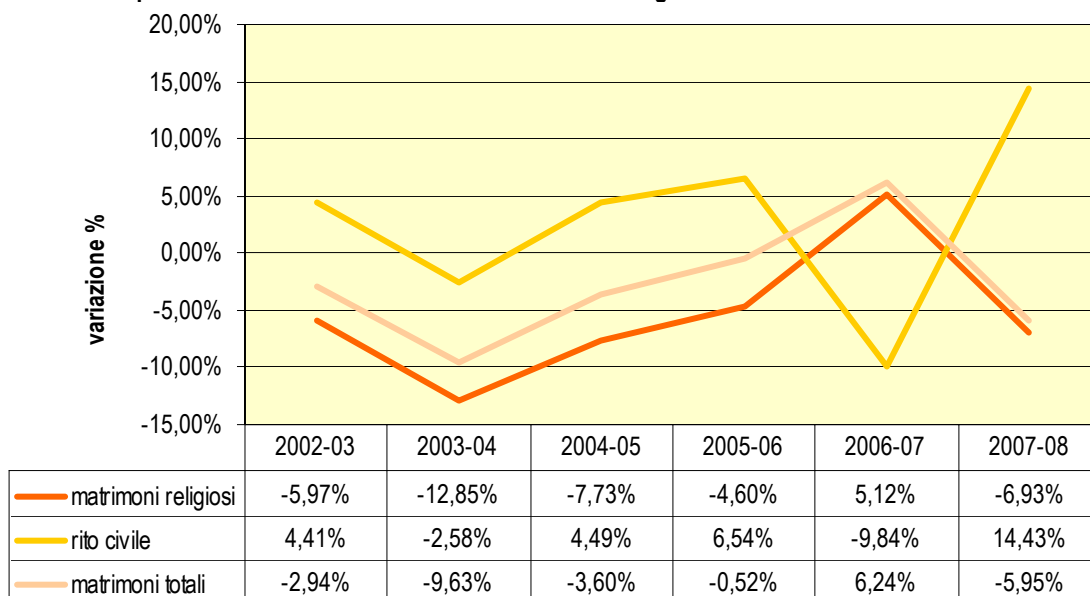
<sup>1</sup> Il dato relativo al 2002 relativo al comune di Bergamo è il dato Istat

Figura2: variazione percentuale matrimoni 2002-2008 Provincia di Bergamo



Si ipotizza che nel prossimo decennio le tendenze relative ai matrimoni rimarranno quelle attuali, ovvero una crescita dei matrimoni civili ed una diminuzione di quelli religiosi, con una complessiva decrescita delle unioni coniugali.

Le ipotesi avanzate si basano sull'osservazione dei cambiamenti in atto nella nostra società: aumento delle unioni di fatto e aumento delle immigrazioni, quest'ultimo fenomeno viene considerato in quanto la maggior parte degli immigrati proveniente dall'estero non è di religione cattolica, pertanto, in caso di matrimonio, non sceglierà una celebrazione religiosa con rito cattolico.

La decrescita dei matrimoni nel periodo 2003-2008 si rivela piuttosto discontinua, per questo la previsione del numero di matrimoni al 2018 viene effettuata moltiplicando il valore medio annuo ottenuto per il periodo 2003-2008 per il periodo considerato pari a dieci anni.

Osservando i dati relativi al periodo 2003-2008 si può notare che nel comune di Bergamo vi è una diminuzione complessiva di circa 141 matrimoni mentre nella Provincia tale riduzione è di circa 732 matrimoni.

Si è deciso pertanto di ridurre il dato riguardante le celebrazioni nel comune di Bergamo di un valore pari a 140 matrimoni ogni cinque anni. Il dato della Provincia è stato ridotto di un valore pari a 730 matrimoni ogni cinque anni.

Trattandosi di un decennio (2009-2018) i matrimoni da dedurre sono 280 per il Comune e 1.460 per la Provincia.

#### Comune di Bergamo

$$669 \times 10 = 6.690$$

$$6.690 - 280 = 6.410 \text{ (previsione matrimoni effettuati nel periodo 2009-2018)}$$

#### Provincia di Bergamo

$$4111 \times 10 = 41.110$$

41.110 - 1.460 = 39.650 (previsione matrimoni effettuati nel periodo 2009-2018)

Il dato da ottenere è quello relativo al numero di coniugi che nel periodo 2009-2018 necessiteranno di un'abitazione.

Il dato di partenza è il fabbisogno generato dai matrimoni stimato per il periodo 2002-2008 pari a 2.110 abitazioni per il comune di Bergamo e 14.383 per la Provincia

Il calcolo del fabbisogno al 2018 viene effettuato attraverso una proporzione tra i matrimoni celebrati nel periodo 2002-2008 ed il fabbisogno generato e i matrimoni stimati tra il 2009 ed il 2018.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{matrimoni celebrati} & & \text{domanda abitativa} & & \text{matrimoni stimati} & & \\ 2002-2008 & : & \text{determinata da} & = & 2009-2018 & : & \\ & & \text{matrimonio 2002-2008} & & & & x \end{array}$$

#### Comune di Bergamo

$$\begin{array}{ccccccc} 4.688 & : & 2.110 & = & 6.410 & : & x \\ \\ x & = & 2.885 & & & & \end{array}$$

#### Provincia di Bergamo

$$\begin{array}{ccccccc} 28.766 & : & 14.383 & = & 39.650 & : & x \\ \\ x & = & 19.825 & & & & \end{array}$$

#### **Domanda abitativa generata da convivenze**

Al valore del fabbisogno generato dai matrimoni va aggiunto quello generato dalle convivenze. Questo dato non è fornito dalle fonti ufficiali, pertanto si può solo ipotizzare una percentuale, che andrà a sommarsi ai valori ottenuti. Questa percentuale è stata considerata pari al 30% del fabbisogno generato dai matrimoni (si tratta della stessa percentuale adottata nel calcolo del fabbisogno pregresso al 2008).

#### Comune di Bergamo

$$2.885 \quad x \quad 30\% \quad = \quad 865$$

#### Provincia di Bergamo

$$19.815 \quad x \quad 30\% \quad = \quad 5.945$$

#### **Domanda abitativa generata da divorzi**

La stima della domanda abitativa al 2018 determinata da divorzi e separazioni è effettuata sulla base dell'andamento degli stessi nel periodo 2002-2008.

		divorzi	
		comune di Bergamo	provincia di Bergamo
anno	2002	98	883
	2003	104	947
	2004	105	957
	2005	107	991
	2006	120	1.129
	2007	117	1.114
	2008	118	1.127

Figura 3: variazione percentuale divorzi nel comune di Bergamo

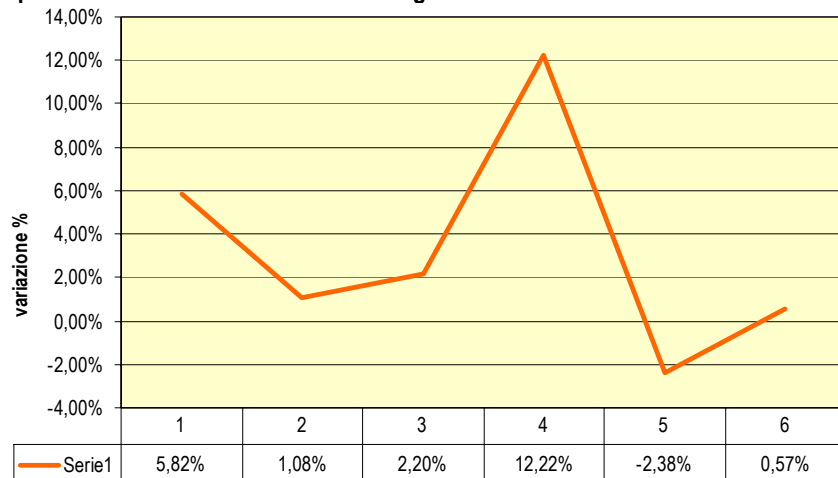
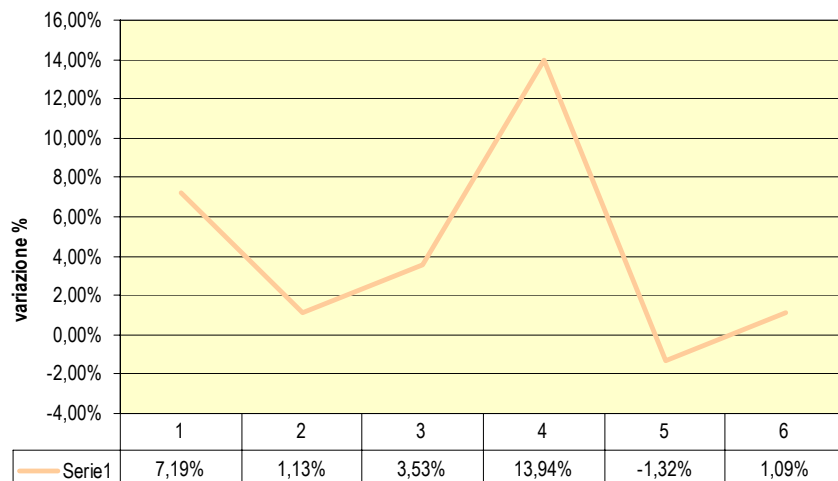


Figura 4: variazione percentuale divorzi nella provincia di Bergamo



		separazioni	
		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
anno	2002	179	1.615
	2003	173	1.586
	2004	192	1.759
	2005	172	1.591
	2006	169	1.594
	2007	167	1.592
	2008	168	1.609

Figura 5: variazione percentuale separazioni nel comune di Bergamo

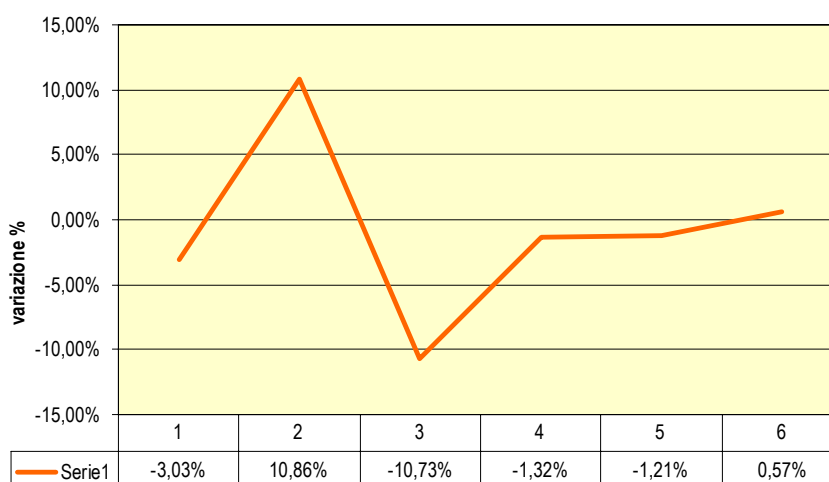
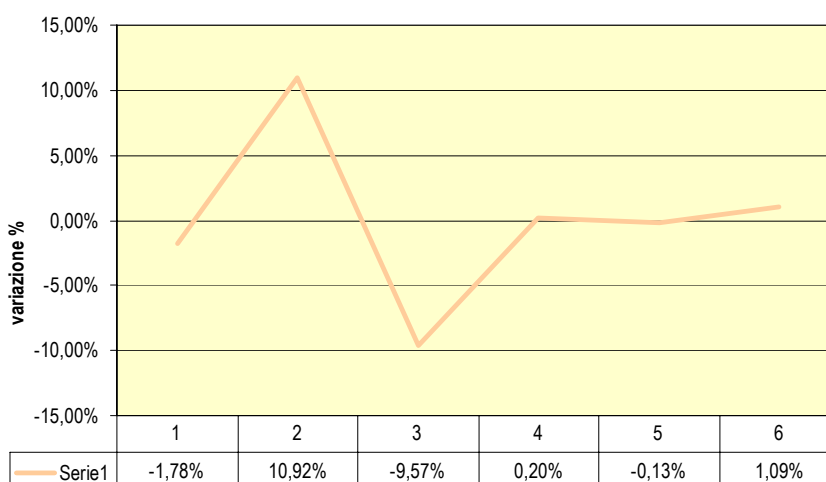


Figura 6: variazione percentuale separazioni nella provincia di Bergamo



La dinamica delle separazioni e dei divorzi è abbastanza discontinua per cui le proiezioni al 2018 sono state effettuate sulla base di un valore medio annuo.

**divorzi**Comune di Bergamo

Valore medio annuo: 110

proiezione al 2018:  $110 \times 10 = 1.110$ Provincia di Bergamo

Valore medio annuo: 1.021

proiezione al 2018:  $1.021 \times 10 = 10.210$ **separazioni**Comune di Bergamo

Valore medio annuo: 174

proiezione al 2018:  $174 \times 10 = 1.740$ Provincia di Bergamo

Valore medio annuo: 1.621

proiezione al 2018:  $1.621 \times 10 = 16.210$ 

Il dato da ottenere è quello relativo al numero di coniugi che nel periodo 2009-2018 determineranno domanda abitativa al 2018.

Il dato di partenza è la domanda generata dai divorzi stimata per il periodo 2002-2008 pari a 384 abitazioni per il comune di Bergamo e 3.574 per la Provincia.

Il calcolo della domanda al 2018 viene effettuato attraverso una proporzione tra i divorzi nel periodo 2002-2008 e quelli stimati per il periodo 2009 - 2018.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{divorzi 2002-2008} & : & \text{domanda abitativa} & = & \text{divorzi stimati} & : & \text{domanda abitativa} \\ & & \text{determinata da divorzi} & & \text{2009-2018} & & \text{determinata da divorzi} \\ & & \text{2002-2008} & & & & \text{2009-2018} \end{array}$$

Comune di Bergamo

$$768 \quad : \quad 384 \quad = \quad 1.110 \quad : \quad x$$

$$x = 555$$

Provincia di Bergamo

$$7.148 \quad : \quad 3.574 \quad = \quad 10.210 \quad : \quad x$$

$$x = 5105$$

Lo stesso ragionamento viene effettuato anche per le separazioni.



separazioni 2002-2008	:	domanda abitativa determinata da separazioni 2002-2008	=	separazioni stimate 2009-2018	:	domanda abitativa determinata da separazioni 2009-2018
<u>Comune di Bergamo</u>						
1.221	:	611	=	1.740	:	x
x	=			870		

Provincia di Bergamo

11.347	:	5.674	=	16.210	:	x
x	=			8105		

**RIEPILOGO**

	domanda abitativa 2009- 2018		
	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
domanda determinata da matrimoni	5.769	33.881	39.650
domanda determinata da convivenze	1.731	10.164	11.895
domanda determinata da divorzi	555	4.550	5.105
domanda determinata da separazioni	870	7.235	8.105
<b>domanda abitativa 2009-2008 generata da matrimoni, convivenze separazioni e divorzi</b>	8.925	55.830	64.755

Per quanto riguarda la domanda abitativa determinata da matrimoni e convivenze, riferendosi a nuclei formati da due persone, è stata determinata moltiplicando il numero di matrimoni e convivenze per due.

#### 4.1.2 LA DOMANDA DETERMINATA DAI SINGLE

La stima della domanda abitativa proveniente dei single per il periodo compreso tra il 2008 e 2018 è determinata a partire dall'individuazione delle famiglie monocomponente che si andranno a formare nel periodo considerato. Il dato di partenza è rappresentato dalla dinamica che si è verificata nel periodo 2002- 2008

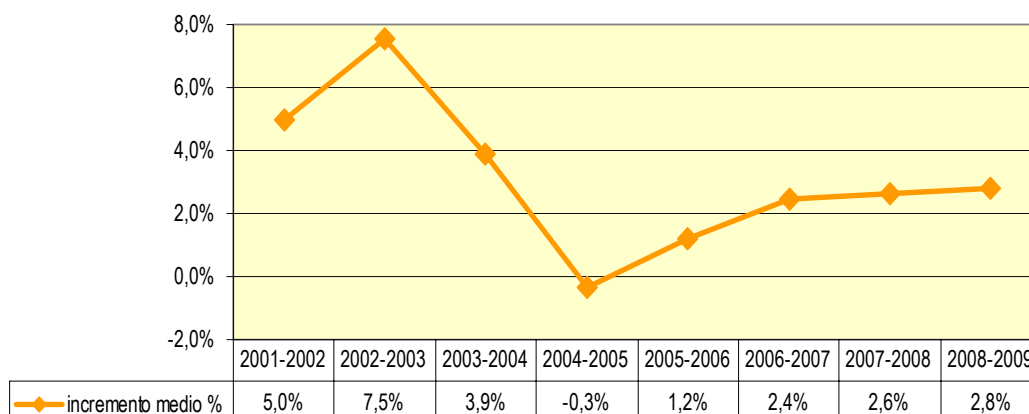
##### **Famiglie unipersonali al 2018**

**Tabella 2: serie storica famiglie unipersonali non in coabitazione 2001-2009, comune di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su dati elaborati dall'Agenzia sistemi informativi del comune di Bergamo

		comune di Bergamo		
		totale famiglie	Famiglie unipersonali	Famiglie unipersonali non in coabitazione
anno	2001	52.493	19.605	19.029
	2002	52.495	20.576	19.971
	2003	54.037	22.127	21.476
	2004	55.019	22.981	22.305
	2005	54.862	22.901	22.228
	2006	54.924	23.172	22.491
	2007	55.463	23.739	23.041
	2008	56.138	24.358	23.642
	2009	57.023	25.037	24.301

Per quanto riguarda il fenomeno a livello comunale si ha a disposizione anche il dato relativo all'anno 2009 e si osserva che il numero di famiglie monocomponente è in continuo aumento, l'incremento anche se continuo è però molto variabile e molto più consistente fino al 2005, anno in cui si verifica una leggera decrescita per riprendere ma con incrementi più contenuti.



Si ipotizza che il fenomeno nei prossimi 10 anni continui a crescere anche se in modo variabile.

La proiezione delle famiglie monocomponente al 2018 è stata fatta sulla base dell'incremento annuo medio corrispondente a 659 unità.

All'ultimo dato disponibile, in questo caso al 2009, è stato sommato l'incremento medio annuo moltiplicato per il numero di anni considerati

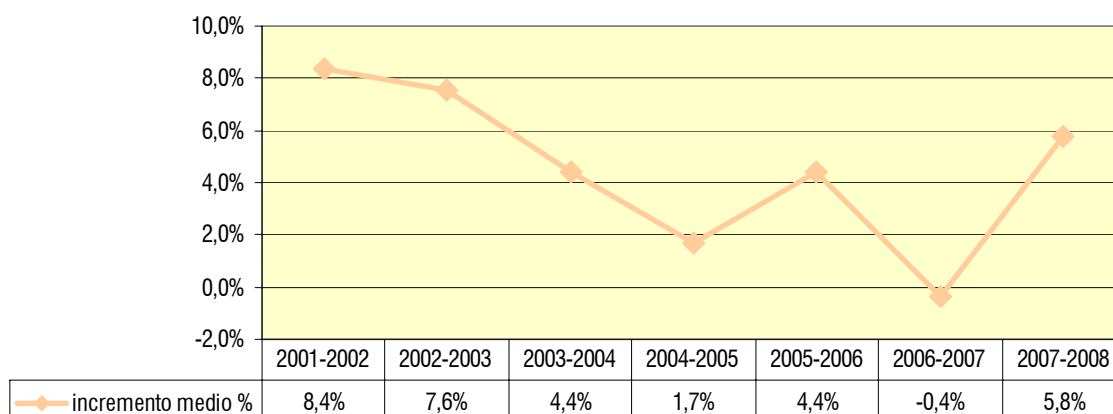
$$24.301 + (659 \times 9) = 30.232$$

Lo stesso ragionamento è stato effettuato per la Provincia

**Tabella 3: stima serie storica famiglie unipersonali non in coabitazione 2001-2008, provincia di Bergamo**

Fonte:elaborazione personale su dati Istat

		provincia di Bergamo		
		totale famiglie	Famiglie unipersonall	Famiglie unipersonali non in coabitazione
anno	2001	375.799	90.775	88.778
	2002	387.309	98.367	96.203
	2003	398.819	105.817	103.489
	2004	408.263	110.496	108.065
	2005	415.496	112.383	109.910
	2006	422.964	117.304	114.723
	2007	431.840	116.877	114.306
	2008	439.744	123.633	120.913



L'incremento medio annuo stimato per la Provincia è pari a 4.590 unità

All'ultimo dato disponibile, in questo caso al 2008, è stato sommato l'incremento medio annuo moltiplicato per il numero di anni considerati:

$$120.913 + (4590 \times 10) = 166.813$$

**Determinazione famiglie unipersonali anziane al 2018**

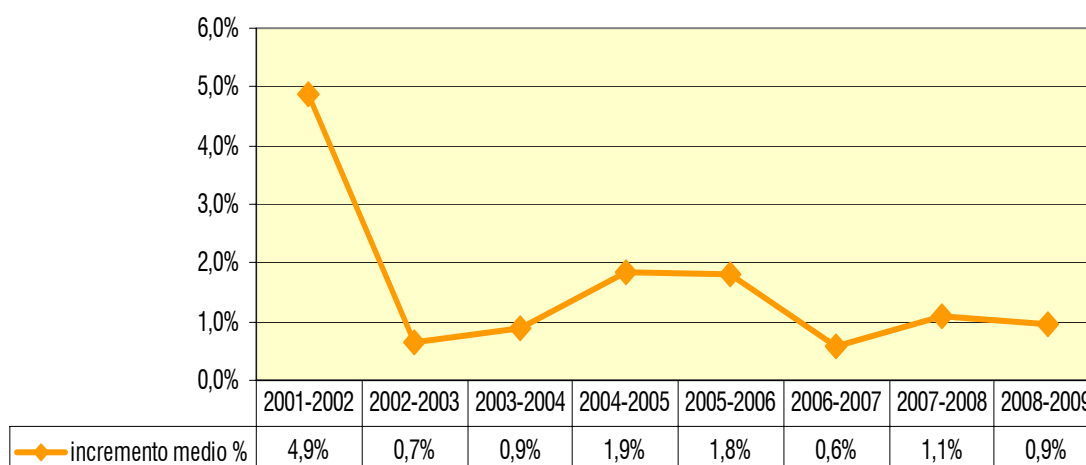
Anche in questo caso alle famiglie monocomponenti viene sottratta la quota costituita dalle famiglie unipersonali costituite da persone anziane con età superiore ai 65 anni.

**Tabella 4 serie storica famiglie unipersonali 2001-2009 costituite da persone con età superiore ai 65 anni, comune di Bergamo**

Fonte: elaborazione dati Agenzia sistemi informativi del Comune di Bergamo

		anziani (>65 anni) residenti nel comune di Bergamo		
		residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
anno	2001	25.637	31,8%	8.154
	2002	26.033	32,8%	8.551
	2003	26.298	32,7%	8.607
	2004	26.829	32,4%	8.683
	2005	27.353	32,3%	8.844
	2006	27.645	32,6%	9.004
	2007	27.862	32,5%	9.056
	2008	28.014	32,7%	9.154
	2009	28.173	32,8%	9.240

Le famiglie unipersonali anziane sono in continuo aumento anche se l'incidenza rispetto al totale degli anziani è rimasta pressoché costante per l'intero periodo considerato.



L'incremento medio annuo calcolato nel comune di Bergamo è pari a 136 persone

Proiettando il valore al 2018 si ottiene:

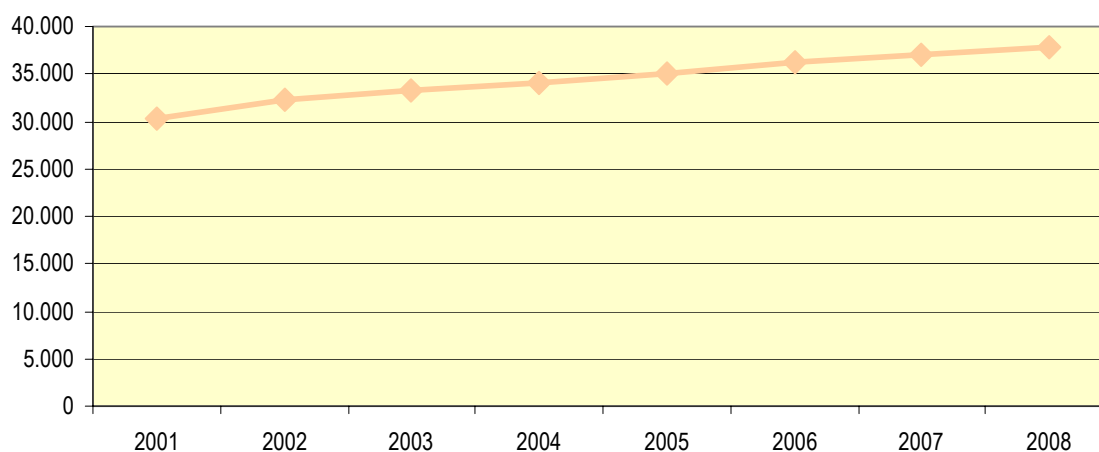
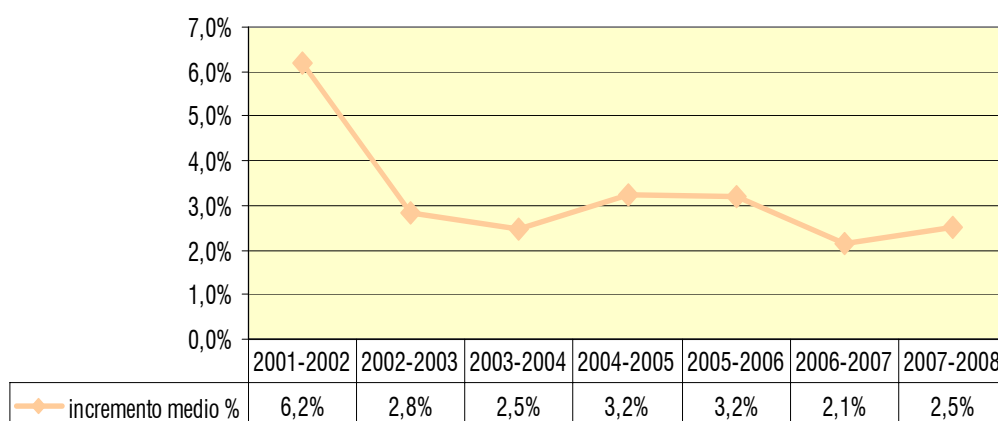
$$9.240 + (136 \times 9) = 10.464$$

La situazione stimata in Provincia è invece la seguente:

**Tabella 44: stima famiglie unipersonali composte da persone con età superiore ai 65 anni, serie storica 2001-2008, provincia di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su dati Istat

		anziani (>65 anni) residenti nella Provincia di Bergamo		
		residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
anno	2001	155.024	19,6%	30.385
	2002	159.387	20,2%	32.263
	2003	164.480	20,2%	33.174
	2004	170.413	19,9%	33.988
	2005	176.073	19,9%	35.082
	2006	180.348	20,1%	36.198
	2007	184.601	20,0%	36.975
	2008	188.259	20,1%	37.909



L'incremento medio annuo calcolato per la provincia di Bergamo è pari a 1.075 persone

Proiettando il valore al 2018 si ottiene:

$$62.125 + (1.788 \times 10) = 80.005$$

**Determinazione domanda abitativa determinata da single 2009- 2018**

La categoria dei single è suscettibile di notevoli variazioni, stimate le proiezioni dei single al 2018 esclusa la componente anziana la domanda annua determinata dalla componente single sia pari all'1% della popolazione single.

La domanda complessiva è determinata dalla somma della domanda annua relativa al periodo 2009-2018.

**Tabella 45: proiezione domanda abitativa 2009-2018, comune di Bergamo**

Fonte:elaborazione personale su fonti varie

<b>Comune di Bergamo</b>					
	<b>famiglie unipersonali non in coabitazione</b>	<b>famiglie unipersonali anziane</b>	<b>famiglie unipersonali determinanti fabbisogno</b>	<b>incidenza fabbisogno non soddisfatto</b>	<b>valore assoluto</b>
<b>2009</b>	24.301	9.240	15.061	1%	151
<b>2010</b>	24.960	9.376	15.584	1%	156
<b>2011</b>	25.619	9.512	16.107	1%	161
<b>2012</b>	26.278	9.648	16.630	1%	166
<b>2013</b>	26.937	9.784	17.153	1%	172
<b>2014</b>	27.596	9.920	17.676	1%	177
<b>2015</b>	28.255	10.056	18.199	1%	182
<b>2016</b>	28.914	10.192	18.722	1%	187
<b>2017</b>	29.573	10.328	19.245	1%	192
<b>2018</b>	30.232	10.464	19.768	1%	198
<b>totale domanda abitativa 2009-2018</b>					<b>1.741</b>

**Tabella 5: proiezione domanda abitativa 2009-2018, provincia di Bergamo**

Fonte:elaborazione personale su fonti varie

<b>Provincia di Bergamo</b>					
	<b>famiglie unipersonali non in coabitazione</b>	<b>famiglie unipersonali anziane</b>	<b>famiglie unipersonali determinanti fabbisogno</b>	<b>incidenza fabbisogno non soddisfatto</b>	<b>valore assoluto</b>
<b>2009</b>	125.503	38.984	86.519	1%	865
<b>2010</b>	130.093	40.059	90.034	1%	900
<b>2011</b>	134.683	41.134	93.549	1%	935
<b>2012</b>	139.273	42.209	97.064	1%	971
<b>2013</b>	143.863	43.284	100.579	1%	1.006
<b>2014</b>	148.453	44.359	104.094	1%	1.041
<b>2015</b>	153.043	45.434	107.609	1%	1.076
<b>2016</b>	157.633	46.509	111.124	1%	1.111
<b>2017</b>	162.223	47.584	114.639	1%	1.146
<b>2018</b>	166.813	48.659	118.154	1%	1.182
<b>totale domanda abitativa 2009-2018</b>					<b>10.234</b>

---

Riassumendo la domanda abitativa determinata dalle famiglie unipersonali al 2018 risulta pari a:

	<b>Comune di Bergamo</b>	<b>provincia di Bergamo escluso capoluogo</b>	<b>Provincia di Bergamo</b>
<b>domanda abitativa proveniente da single al 2018</b>	1.741	8.492	10.234

#### 4.1.3 DOMANDA ABITATIVA DETERMINATA DAGLI STUDENTI FORISEDE

Per effettuare una stima della domanda futura determinata dagli studenti è necessario fare delle ipotesi relativamente ai possibili trend di sviluppo dell'università di Bergamo.

in particolare è necessario osservare il trend del numero di iscrizioni all'università degli studi di Bergamo e il numero di alloggi già programmato destinato agli studenti.

Si parte dal presupposto che l'attrattività dell'Università degli studi di Bergamo continuerà a crescere nel complesso

Il numero degli iscritti alla sede di Bergamo è passato da 9.048 per l'anno accademico 2002-2003 a 11.023, un incremento pari al 21,8 %.

Il numero degli iscritti fuorisede è passato da 2.989 per l'anno accademico 2002-2003 a 3.592 per l'anno accademico 2007 – 2008, un incremento pari al 20,1%, in linea con l'incremento complessivo degli studenti iscritti.

Considerando l'incremento medio annuo si ottiene un valore pari al 4,1% per quanto riguarda le iscrizioni complessive e 3,9% per le iscrizioni relative agli studenti fuorisede.

**Tabella 6: studenti iscritti all'università degli studi di Bergamo, sede di Bergamo residenti, anni 2002-2008**

fonte: Miur

	università degli studi sede bergamo								
	studenti residenti in provincia			studenti residenti fuori provincia			totale		
	val ass.	incremento assoluto	incremento %	val ass.	incremento assoluto	incremento %	val ass.	incremento assoluto	incremento %
2002-2003	6.059	–	–	2.989	–	–	9.048	–	–
2003-2004	6.678	619	10,2%	3.032	43	1,4%	9.710	662	7,3%
2004-2005	7.036	358	5,4%	3.333	301	9,9%	10.369	659	6,8%
2005-2006	7.310	274	3,9%	3.596	263	7,9%	10.906	537	5,2%
2006-2007	7.509	199	2,7%	3.721	125	3,5%	11.230	324	3,0%
2007-2008	7.431	-78	-1,0%	3.592	-129	-3,5%	11.023	-207	-1,8%
<b>valore medio annuo</b>	7.004	274	4,2%	3.377	121	3,9%	10.381	395	4,1%

Nonostante la lieve flessione dell'ultimo anno accademico si ipotizza un aumento delle iscrizioni sulla base del trend degli ultimi 5 anni.

Questo anche a causa dei numerosi interventi a favore del potenziamento delle strutture universitarie nel capoluogo programmate ed inserite nel PGT

.La crescita ipotizzata per i prossimi 10 anni si stima sulla base dell'incremento medio annuo determinato, così facendo si ipotizza un numero di iscritti al 2018 pari 15.368 di cui 4.919 fuorisede.



università degli studi sede bergamo									
	studenti residenti in provincia			studenti residenti fuori provincia			totale		
	val ass.	incremento assoluto	incremento %	val ass.		incremento %	val ass.		incremento %
<b>studenti 2007</b>	7.431	–	–	3.592	–	–	11.023	–	–
<b>studenti 2008</b>	7.705	274	–	3.713	121	–	11.418	395	–
<b>proiezione studenti 2018</b>	10.449	2.744	35,6%	4.919	1.206	32,5%	15.368	3.950	34,6%

Determinata la proiezione degli studenti è stata sottratta l'offerta di residenza per universitari attuale ipotizzando la conferma delle strutture esistenti .

Residenza universitaria di Via Caboto, 12	16 posti in appartamento
Residenza universitaria di Via Garibaldi 3/F	94 posti in camera singola con bagno, di cui 6 per portatori di handicap
Residenza universitaria di Via Verdi 3/F	42 posti in camera doppia con bagno, di cui 2 per portatori di handicap

Applicando agli studenti fuorisede che al 2018 dovranno confrontarsi con il mercato libero la percentuale relativa a coloro che vivono in condizione di disagio abitativo al 2008 e ipotizzando il permanere di tale condizione si ottiene la stima della domanda abitativa espressa al 2018 dagli studenti fuorisede.

proiezione studenti fuorisede 2018	4.919
posti in residenze esistenti	152
<b>studenti fuorisede che devono confrontarsi con il mercato immobiliare al 2018</b>	<b>4.767</b>
incidenza disagio abitativo studenti fuorisede	17%
<b>domanda abitativa studenti fuorisede al 2018</b>	<b>810</b>

#### **4.1.4 LA DOMANDA PROVENIENTE DAGLI IMMIGRATI STRANIERI**

La previsione del fabbisogno abitativo determinato dagli stranieri al 2018 comporta la necessità di considerare molteplici fattori, la sola proiezione della presenza straniera per i prossimi dieci anni non è sufficiente, in quanto non distingue eventuali ingressi determinati da ricongiungimenti familiari ne fornisce indicazioni relativamente alla possibilità della nuova componente straniera presente di costituire nuove famiglie, nonché la tipologia di famiglia. La tendenza degli stranieri, già presenti nel nostro paese, ad essere raggiunti dalle proprie famiglie attualmente residenti nel paese di provenienza riguarda solo una parte degli stranieri presenti: coloro che tendono a stabilizzarsi nel paese.

Al 2008 vi sono stranieri presenti nel nostro paese da un periodo superiore ai 5 che possono già considerarsi stabilizzati e che tenderanno da qui al 2013 a ricongiungersi con la propria famiglia

Al 2018 invece la possibilità di ricongiungimento familiare interesserà solo la componente straniera aggiuntiva entrata nel paese tra il 2009 e il 2013, che al 2018 potrebbe considerarsi almeno in parte stabilizzata in quanto la relativa anzianità di presenza sarebbe compresa tra 5 e 10 anni e quindi potrebbe ricongiungersi ai propri cari.

La possibilità di costituzione di nuove famiglie viene stimata invece a partire dalle componenti straniere aggiuntive 2009-2013 e 2014-2018, al netto degli ingressi determinati da ricongiungimenti.

Per questi motivi l'operazione di stima è stata eseguita suddividendo l'intervallo di tempo considerato in due periodi: 2009-2013 e 2014-2018.

Per cui si avranno ricongiungimenti al 2013, nuove famiglie al 2013, ricongiungimenti al 2018 e nuove famiglie al 2018.

Sono state così determinate le componenti il fabbisogno determinato dagli stranieri al 2018 individuate e di seguito elencate:

1. proiezione della popolazione straniera regolare e irregolare prima al 2013 e poi al 2018;
2. possibilità di ricongiungimenti familiari al 2013, secondo l'anzianità della presenza in comune e provincia al 2008;
3. possibilità di composizione di nuove famiglie al 2013, sulla base della componente straniera aggiuntiva 2013-2009 stimata al netto dei ricongiungimenti
4. possibilità di ricongiungimenti familiari al 2018, sulla base della componente straniera aggiuntiva 2013-2009
5. possibilità di composizione di nuove famiglie al 2018, sulla base della componente straniera aggiuntiva 2014-2018 stimata al netto dei ricongiungimenti
6. condizione precaria di alloggio al 2018.

##### **1. Proiezione della popolazione straniera regolare e irregolare al 2013 e al 2018**

La proiezione viene effettuata a partire dalla dinamica della popolazione straniera regolare e irregolare già

analizzata in precedenza e si basa sull' incremento medio annuo definito per il periodo 2001 - 2008.

### Comune di Bergamo

Per il comune di Bergamo si è individuato un incremento medio annuo di immigrati regolari residenti pari a 1.271 persone, mentre l'incremento medio annuo degli immigrati irregolari (comprensivi anche della componente regolare non residente) è stato stimato in 183 persone.

Proiettando questi valori al 2013, si ottiene:

- la componente regolare viene stimata a partire dall'ultimo dato disponibile, in questo caso al 2009, presumibilmente l'incremento nel comune di Bergamo tra il 2009 e il 2013 corrisponderà ad un valore di:  
 $1.271 \times 4 = 5.084$  persone;
- la componente irregolare sarà invece pari a:  $183 \times 5 = 915$  persone.

Proiettando questi valori al 2018, si ottiene:

- l'incremento della componente regolare residente nel periodo compreso tra il 2009 e il 2013 è stimato in un valore pari a 11.439:  
 $1.271 \times 9 = 11.439$  persone;
- l'incremento della componente irregolare nel periodo compreso tra il 2009 e il 2018 è stimato in un valore pari a 1.830:  
 $183 \times 10 = 1.830$  persone.

Sommando questi valori agli stranieri presenti al 2008, (al 2009 per quanto riguarda la componente regolare residente, in quanto si dispone del dato aggiornato) si stima che la presenza straniera raggiungerà un valore pari a 25.283 persone nel 2013 e 33.468 persone nel 2018.

**Tabella 7: proiezione della componente straniera al 2018, comune di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su fonti varie

	Comune di Bergamo		
	stranieri residenti	irregolari	totale
2008	14.515	2.973	17.488
2009	16.311	3.156	19.467
2013	21.395	3.888	25.283
2018	27.750	5.718	33.468

### Provincia di Bergamo

Per la Provincia è stato individuato un incremento medio annuo di immigrati regolari residenti pari a 9.686

persone, mentre l'incremento medio annuo degli immigrati irregolari (comprensivi anche della componente regolare non residente) è stato stimato in 1.167 persone.

Proiettando i valori ottenuti al 2013, si ottiene:

- l'incremento della componente regolare residente nel periodo compreso tra il 2009 e il 2013 è stimato in un valore pari a 48.430:

$$9.686 \times 5 = 48.430 \text{ persone};$$

- l'incremento della componente irregolare nel periodo compreso tra il 2009 e il 2013 è stimato in un valore pari a 5.835

$$1.167 \times 5 = 5.835 \text{ persone.}$$

Proiettando i valori al 2018, si ottiene:

- l'incremento della componente regolare residente nel periodo compreso tra il 2009 e il 2018 è stimato in un valore pari a 96.686:

$$9.686 \times 10 = 96.686 \text{ persone};$$

- l'incremento della componente irregolare nel periodo compreso tra il 2009 e il 2018 è stimato in un valore pari a 5.835

$$1.167 \times 10 = 11.670 \text{ persone.}$$

Sommando questi valori agli stranieri presenti al 2008, si stima che la presenza straniera nella provincia di Bergamo raggiungerà un valore pari a 169.065 persone nel 2013 e 223.330 persone nel 2018.

**Tabella 8: proiezione della componente straniera al 2018, provincia di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su fonti varie

	Provincia di Bergamo		
	stranieri residenti	irregolari	totale
2008	96.700	18.100	114.800
2013	145.130	23.935	169.065
2018	193.560	29.770	223.330

Per differenza si ottengono le proiezioni della presenza straniera nella provincia di Bergamo escluso il capoluogo.

**Tabella 9: proiezione della componente straniera al 2018, provincia di Bergamo escluso il capoluogo**

Fonte: elaborazione personale su fonti varie

	Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		
	stranieri residenti	irregolari	totale
2008	82.185	15.127	97.312
2013	123.735	20.047	143.782
2018	165.810	24.052	189.862

## **2. Possibilità di ricongiungimenti familiari al 2013**

Per ipotizzare le possibilità di ricongiungimenti al 2013 è necessario valutare la tendenza degli stranieri a stabilizzarsi sul territorio comunale e provinciale.

### **Stima della tendenza a stabilizzarsi sul territorio al 2013**

E' stata determinata sulla base dell'anzianità della presenza in provincia e nel capoluogo, al fine di considerare, rispetto al totale degli stranieri, solo una plausibile percentuale di coloro che al 2008 dimostrano una tendenza a stabilizzarsi proprio in questo territorio.

Si sono considerati come stabilizzati tutti coloro i quali al 2008 sono presenti sul territorio da più di 10 anni e il 60% di coloro che sono presenti da un periodo compreso tra i 5 e i 10 anni (in quanto la maggioranza di essi si presume intenda fermarsi mentre una parte potrebbe decidere di ritornare nel proprio paese di origine).

Il dato comunale relativo all'anzianità della componente straniera residente è stato elaborato dall'agenzia dei sistemi informativi del comune di Bergamo e indica al 2009 il 25,5% della popolazione straniera residente tra i 5 e i 10 anni e 10,2% residente da più di 10 anni:

**Tabella 10: anzianità della presenza straniera residente nel Comune di Bergamo, anno 2009**

Fonte: elaborazione dati Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo

<b>anzianità presenza stranieri residenti nel Comune di Bergamo</b>		
	<b>Frequenza</b>	<b>Percentuale</b>
<b>&gt;10</b>	1.661	10,2
<b>5-10</b>	4.161	25,5
<b>&lt;5</b>	10.509	64,4
<b>Totale</b>	16.331	100,0

Considerando stabilizzati la totalità degli stranieri presenti da più di 10 anni e il 60% degli stranieri presenti tra i 5 e i 10 anni si ottiene una stima della tendenza alla stabilizzazione nel comune di Bergamo pari al 25,5%.

$$(1661 + 4161 \times 60\%) : 16.331 = x : 100$$

$$x=25,5\%.$$

La tendenza alla stabilizzazione in Provincia è stata stimata sulla base degli studi condotti dall'Orim e raccolti nel rapporto sull'immigrazione che indicano a livello provinciale al 2008 il 23,4% degli stranieri come presenti in Provincia da più di 10 anni e il 38,1% tra i 5 e i 10 anni.

<b>anzianità presenza in provincia di Bergamo</b>								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>&gt;10 anni</b>	18,4	18,2	15,7	21,4	21,8	18,1	19,3	23,4
<b>5-10 anni</b>	30,7	29,6	35,1	32,3	45,8	50,4	52,8	38,1
<b>&gt;5 anni</b>	50,9	52,2	49,5	46,3	32,4	31,5	27,9	38,6

Applicando i dati percentuali alla popolazione complessiva pari a 114.800 stranieri presenti in provincia si ottengono i seguenti risultati:

**Tabella 11: Anzianità della presenza al 2008 in provincia di Bergamo**

	anzianità presenza stranieri residenti nella Provincia di Bergamo	
	Frequenza	Percentuale
>10	26.863	23,4
5-10	43.739	38,1
<5	44.198	38,5
<b>Totale</b>	<b>114.800</b>	<b>100,0</b>

Considerando stabilizzati la totalità degli stranieri presenti da più di 10 anni e il 60% degli stranieri presenti tra i 5 e i 10 anni risultano stabilizzati in provincia di Bergamo, 53.106 persone. Da questo valore in migliaia di unità è possibile trarre un valore percentuale:

$$53.106 : 114.800 = x : 100$$

$$x = 46,3\%$$

La differenza che si riscontra tra l'anzianità di presenza degli stranieri nel capoluogo e in provincia è notevole, è necessario precisare che il dato relativo all'anzianità di presenza nel Comune comprende esclusivamente la componente regolare residente ma il tasso di irregolarità per il Comune di Bergamo si attesta attorno al 13%, un'incidenza che non ha il potere di stravolgere la situazione equiparando la tendenza alla stabilizzazione in Comune e in Provincia.

È più plausibile ipotizzare che la tendenza alla stabilizzazione stimata per il comune sia costante anche considerando la componente irregolare che, oltre tutto, difficilmente permane in una condizione di irregolarità superiore ai 5 anni o addirittura ai 10 anni.

È probabile che le motivazioni vadano ricercate nella difficoltà di incontro tra domanda abitativa ed offerta, è infatti plausibile che la popolazione straniera interessata ad un ricongiungimento si sposti da Bergamo verso i comuni della cintura in quanto le condizioni di acquisto e affitto risultano maggiormente favorevoli, contribuendo in tal modo al saldo migratorio negativo che esiste tra Comune capoluogo e Provincia.

#### Possibilità di ricongiungimento con coniuge/convivente

Sulla base dello stato civile unitamente alla condizione abitativa del nucleo familiare, è stato valutato il potenziale di stranieri che potrebbero essere interessati ad un ricongiungimento con la propria famiglia di origine da qui ai prossimi anni e quindi determinare l'arrivo di ulteriori persone in provincia di Bergamo e nel capoluogo.

L'indicazione dello stato civile di per sé non permette di stabilire la condizione familiare, in quanto la voce coniugato/a non indica le persone coniugate che vivono con il coniuge/convivente. Pertanto occorre incrociare questi dati con quelli inerenti alla condizione abitativa dei nuclei familiari presenti in Comune e Provincia.

Tabella 12: stato civile stranieri anno 2008

Fonte: elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>Totale</b>	100%	17.488	114.800
<b>Uomini</b>	56,00%	9.793	64.288
<b>Donne</b>	44,00%	7.695	50.512
<b>Uomini coniugati/conviventi</b>	59,20%	5.798	38.058
<b>Donne coniugate/conviventi</b>	65,30%	5.025	32.984
<b>totale stranieri coniugati</b>		<b>10.822</b>	<b>71.043</b>

Tabella 13 stima stranieri che vivono almeno con il coniuge anno 2008

Fonte: elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale stranieri</b>	100,0%	17.488	114.800
<b>stranieri che vivono con Coniuge/convivente</b>	6,7%	1.172	7.692
<b>stranieri che vivono con Coniuge/convivente e parenti</b>	3,0%	525	3.444
<b>stranieri che vivono con Cg./convivente e amici/conoscenti</b>	1,1%	192	1.263
<b>stranieri che vivono con Coniuge/convivente + figli</b>	30,7%	5.369	35.244
<b>stranieri che vivono con Coniuge/convivente e parenti + figli</b>	7,9%	1.382	9.069
<b>stranieri che vivono con Cg./conviv. e amici/conoscenti + figli</b>	0,2%	35	230
<b>Totale stranieri che vivono almeno con coniuge /convivente</b>	49,6%	8.674	56.941

Sottraendo al totale dei coniugati, il valore relativo a coloro che vivono con il coniuge/convivente, si stimano le persone che potenzialmente nel prossimo futuro potrebbero essere interessate ad un ricongiungimento con il coniuge:

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale stranieri coniugati</b>		10.822	71.043
<b>Totale stranieri che vivono almeno con coniuge /convivente</b>		8.674	56.941
<b>stranieri potenzialmente interessati al ricongiungimento con il coniuge/convivente</b>		2.148	14.102

Applicando ai valori ottenuti le percentuali indicative della tendenza a stabilizzarsi nel comune di Bergamo e nella Provincia si ottiene la stima dei ricongiungimenti con coniuge/convivente al 2013:



	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>stranieri potenzialmente interessati al ricongiungimento con il coniuge/convivente</b>	2.148	14.102
<b>indice stabilizzazione</b>	25,5%	45,3%
<b>ricongiungimenti</b>	548	6.381

### Possibilità di ricongiungimento con figli

Sulla base degli studi condotti dall'Orim relativamente al numero di figli dichiarati dagli stranieri presenti, si stima che 10.318 stranieri nel comune di Bergamo abbiano almeno un figlio e 67.732 stranieri per quanto riguarda la Provincia.

**Tabella 14 stima stranieri che hanno figli anno 2008**

Fonte: elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale stranieri</b>	100,0%	17.488	114.800
stranieri senza figli	41,0%	7.170	47.068
stranieri con un figlio	18,1%	3.165	20.779
stranieri con due figli	22,4%	3.917	25.715
stranieri con tre figli	10,5%	1.836	12.054
stranieri con quattro o più figli	8,0%	1.399	9.184
<b>stranieri con almeno un figlio</b>	<b>59,0%</b>	<b>10.318</b>	<b>67.732</b>

Di questi solo una parte ha dei figli all'estero: 2.095 stranieri per il comune di Bergamo e 13.750 per la provincia di Bergamo

**Tabella 15: stima stranieri che hanno figli all'estero anno 2008**

Fonte: elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale stranieri con figli</b>	100,0%	10.318	67.732
stranieri senza figli all'estero	79,7%	8.223	53.982
stranieri con un figlio all'estero	6,0%	619	4.064
stranieri con due figli all'estero	8,0%	825	5.419
stranieri con tre figli all'estero	3,6%	371	2.438
stranieri con quattro o più figli all'estero	2,7%	279	1.829
<b>totale stranieri con figli all'estero</b>		<b>2.095</b>	<b>13.750</b>

I potenziali nuovi arrivi sono stati stimati sulla base del numero figli che la componente straniera ha all'estero e

che risulterebbero 4.499 per il comune di Bergamo e 29.531 per l'intera Provincia.

**Tabella 16 stima dei figli di stranieri all'estero\_anno 2008**

Fonte: elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo	
		stranieri con figli all'estero	n. totale figli all'estero	stranieri con figli all'estero	n. totale figli all'estero
<b>numerosità figli</b>	1	619	619	4.064	4.064
	2	825	1.651	5.419	10.837
	3	371	1.114	2.438	7.315
	4 o +	279	1.114	1.829	7.315
		2.095	4.499	13.750	29.531

È necessario però operare delle correzioni a questi dati, in quanto il dato relativo agli stranieri con figli comprende anche situazioni nelle quali entrambi i genitori sono in Italia, per cui si verifica una sovrapposizione dei dati in quanto in questi casi i figli sarebbero conteggiati due volte.

Si ipotizza che la metà dei figli abbia entrambi i genitori in Italia, e che una parte dei figli all'estero sia maggiorenne per cui difficilmente interessata ad un ricongiungimento familiare per cui ai valori ottenuti si sottrae il 50%.

Oltre a questo è necessario valutare la tendenza alla stabilizzazione dei genitori.

Il dato finale relativo ai possibili arrivi al 2013 per ricongiungimento dei figli con i genitori risulta il seguente:

**Tabella 17: stima degli stranieri interessati a ricongiungimento, comune di Bergamo 2013**

	Comune di Bergamo		
	%	stranieri interessati a ricongiungimenti	possibili arrivi per ricongiungimenti
	100,0%	2.095	4.499
<b>indice correzione</b>	50,0%	1.047	2.249
<b>tendenza a stabilirsi</b>	25,5%	267	<b>574</b>

**Tabella 18: stima degli stranieri interessati a ricongiungimento, Provincia di Bergamo 2013**

	Provincia di Bergamo		
	%	stranieri interessati a ricongiungimenti	possibili arrivi per ricongiungimenti
	100,0%	13.750	29.531
<b>indice correzione</b>	50,0%	6.875	14.766
<b>tendenza a stabilirsi</b>	46,3%	3.183	<b>6.836</b>

Tabella 19: riepilogo dati stima dei ricongiungimenti al 2013

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
<b>Totale</b>	17.488	97.312	114.800
<b>Stranieri stabilizzati</b>	25.5%		46.3 %
<b>Possibili arrivi per ricongiungimento coniuge/convivente(2009-2013)</b>	548	5.833	6.381
<b>Possibili arrivi per ricongiungimento figli (2009- 2013)</b>	574	6.263	6.836
<b>Possibili arrivi per ricongiungimento totale</b>	<b>1.121</b>	<b>12.096</b>	<b>13.218</b>

### **3. Possibilità di composizione di nuove famiglie al 2013**

La stima delle nuove famiglie al 2013 comprende nuove unioni e famiglie monocomponente straniere che si formeranno nel periodo 2009 - 2013 sulla base dell'incremento della componente straniera che si è stimata proiettando la popolazione al 2013.

Le ipotesi di costituzione di nuove famiglie formate dalla popolazione straniera presente al 2008 sono già state considerate nelle stime relative alla formazione di nuove famiglie, mentre in questo paragrafo si stima la possibilità di composizione di nuove famiglie a partire dall'incremento della popolazione straniera determinato dal nuovo saldo migratorio.

#### **Domanda proveniente da nuove unioni**

Il dato di partenza per indagare le possibili unioni che si potrebbero formare nel territorio comunale o provinciale nei prossimi anni è l'incremento della popolazione straniera nel periodo 2009-2013 stimata in precedenza, dalla quale va detratta la componente precedentemente calcolata che si ipotizza sia arrivata nello stesso periodo per ricongiungimento.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>Stranieri stimati al 2013</b>	25.283	169.065
<b>Stranieri presenti al 2008</b>	17.488	114.800
<b>Stranieri arrivati nel 2009_2013 per ricongiungimento</b>	1.121	13.218
<b>Nuovi ingressi 2009-2013</b>	6.674	41.047

Per quanto riguarda la determinazione del genere e dello stato civile al 2013, si considera un valore medio relativo agli ultimi 5 anni.

		1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	valore medio
genere	uomini	55,2	55,4	57,0	56,0	56,0	55,9
	donne	44,8	44,6	43,0	44,0	44,0	44,1

		2004		2005		2006		2007		2008		MEDIA	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stato civile	celibe/nubile	36,6	27,9	31,8	19,5	43,0	28,8	38,4	19,3	37,1	27,9	37,4	24,7
	coniugato/a	58,9	57,3	66,4	70,5	51,5	56,4	56,2	63,5	59,6	65,3	58,5	62,6
	Altro (divorziati, separati, vedovi)	4,6	14,7	1,8	10,0	5,5	14,8	5,4	17,2	3,7	6,8	4,2	12,7
		100%		100%		100%		100%		100%		100%	

Applicando tali valori all'incremento di popolazione straniera precedentemente stimato si ipotizza la quota

aggiuntiva di single.

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>Totale nuovi ingressi</b>	100%	6.674	41.047
<b>Uomini</b>	55,90%	3.731	22.945
<b>Donne</b>	44,10%	2.943	18.102
<b>Uomini celibi</b>	37,40%	1.395	8.582
<b>Donne nubili</b>	24,70%	727	4.471
<b>Totale single</b>	31,80%	2.122	13.053

Dei single determinati si considerano potenzialmente interessati a formare una famiglia gli stranieri in età fertile, identificati con gli stranieri di età compresa tra le fasce che vanno dai 15-19 ai 35-39 anni.

Anche in questo caso si considera un valore medio relativo agli ultimi 5 anni.

		2004	2005	2006	2007	2008	VALORE MEDIO
<b>età</b>	<b>15-19</b>	2,40%	2,40%	3,20%	3,90%	5,40%	3,46%
	<b>20-24</b>	8,70%	5,90%	11,80%	8,20%	9,30%	8,78%
	<b>25-29</b>	18,50%	17,40%	17,70%	17,90%	20,50%	18,40%
	<b>30-34</b>	20,10%	21,10%	19,40%	16,10%	19,60%	19,26%
	<b>35-39</b>	22,30%	24,10%	18,20%	24,00%	16,80%	21,08%
<b>TOT</b>	<b>72,00%</b>	<b>70,90%</b>	<b>70,30%</b>	<b>70,10%</b>	<b>71,60%</b>	<b>70,98%</b>	

Applicando i valori medi percentuali indicativi delle fasce d'età al totale dei single si stimano i single in età fertile.

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale single</b>	100%	<b>2.122</b>	<b>13.053</b>
<b>15-19</b>	3,46%	73	452
<b>20-24</b>	8,78%	186	1.146
<b>25-29</b>	18,40%	390	2.402
<b>30-34</b>	19,26%	409	2.514
<b>35-39</b>	21,08%	447	2.752
<b>single in età fertile</b>	<b>70,98%</b>	<b>1.506</b>	<b>9.265</b>

Tuttavia ciò che ci interessa conoscere è il numero verosimile di single che tenderanno a vivere da soli e il numero delle coppie che potrebbero formarsi, in quanto il fabbisogno è generato dalla costituzione di un nuovo nucleo familiare.

Occorre considerare sia la possibilità di unioni tra connazionali, sia la possibilità di unioni miste. È evidente come non si possa parlare di matrimonio ma in maniera generica di unioni perché è impossibile valutare questo dato in relazione alla componente irregolare.

Per stimare le possibili unioni i dati di partenza sono le serie storiche disponibili e relative alle persone che vivono sole e quelle relative alla nazionalità del coniuge/convivente.

Degli stranieri in età fertile, non tutti formeranno una famiglia poiché ci sarà comunque chi tenderà a vivere da single.

La stima di questa tendenza è stata fatta a partire dall'osservazione della condizione abitativa dal 2001 al 2008, in particolare degli stranieri che vivono da soli e da *single* presso parenti, amici e conoscenti.

Si osserva infatti che il numero di stranieri che decide di vivere da solo è diminuito negli ultimi anni ma secondo un andamento irregolare, per questo è stato considerato un valore medio.

	2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
<b>stranieri che vivono soli</b>	15,7	12,6	11,9	12	7,6	10,5	11,4	11,4	10,2	6,4	11,4	10,6
<b>stranieri che vivono presso parenti e/o amici</b>	39,1	20,1	35,3	14,6	52,9	26,2	52,3	19,1	49,6	23,6	45,8	20,7
<b>Totale stranieri soli</b>	54,8	32,7	47,2	26,6	60,5	36,7	63,7	30,5	59,8	30	57,2	31,3
	43,75		36,9		48,6		47,1		44,9		<b>44,3</b>	

Per questo motivo si è stimato un valore medio della tendenza a rimanere single da applicare agli stranieri che potenzialmente potrebbero formare una famiglia.

Sottraendo dal totale dei single in età fertile i single che tendenzialmente non formeranno una coppia si ottiene il potenziale di single che formeranno una coppia:

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
single in età fertile	1.506	9.265
tendenza a rimanere single	44,3%	44,3%
single che tenderanno a non formare una coppia	667	4.104
<b>single che tenderanno a formare una coppia</b>	<b>839</b>	<b>5.161</b>

Stimato il totale di stranieri che potenzialmente potrebbero costituire una famiglia è necessario stabilire quanti di questi formeranno una coppia con un italiano (e quindi già conteggiate nelle nuove unioni).

Sulla base dell'analisi dei dati relativi alla nazionalità del coniuge/convivente si determinano le coppie miste e le coppie tra connazionali.

nazionalità coniuge		2006	2007	2008	valore medio
		<b>Stessa nazionalità</b>	80,4	83,4	
	<b>Italiana</b>	14,7	12	8,6	11,8
	<b>Altra nazionalità</b>	4,9	4,6	4,5	4,7
	Totale	100	100	100	100

Dal totale dei single che potenzialmente potrebbero formare una famiglia si decurta un valore pari al 11,8%, che

indica quanti la costituiranno con un coniuge italiano.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
single che tenderanno a formare una coppia	839	5.161
single che tenderanno a formare una coppia con un italiano	99	609
<b>single che tenderanno a formare una coppia tra stranieri</b>	<b>740</b>	<b>4.552</b>
<b>coppie</b>	<b>370</b>	<b>2.276</b>

### Domanda proveniente da single

La domanda proveniente da single si determina partendo dal totale dei single che tenderanno a non formare una coppia.

Applicando la percentuale della popolazione straniera che indica la tendenza a vivere da soli si ottiene la potenziale domanda determinata dai single stranieri al 2013.

Anche in questo caso la tendenza a vivere da soli è stata stimata come valore medio degli ultimi 5 anni.

		2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stranieri che vivono da soli	incidenza percentuale	15,7	12,6	11,9	12,0	7,6	10,5	11,4	11,4	10,2	6,4	11,4	10,7
	Totale	14,15		11,95		9,05		11,4		8,3		11,0	

Il valore ottenuto si riferisce alla popolazione complessiva, la tendenza dei single a vivere da soli rispetto alla sola componente single si ottiene per mezzo della seguente proporzione:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{stranieri single} & : & \text{stranieri single soli} & = & 100 & : & x \\
 44,3\% & : & 11,0\% & = & 100,0\% & : & x \\
 x & = & 24,8\% & & & & 
 \end{array}$$

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
single che tenderanno a non formare una coppia	667	4.104
tendenza a vivere da soli	24,8%	24,8%
<b>single che tenderanno a vivere da soli</b>	<b>166</b>	<b>1.019</b>

In sintesi la domanda abitativa determinata dagli stranieri al 2013 sarà pari a:

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
single che tenderanno a formare una coppia	740	4.552
single che tenderanno a vivere da soli	166	1.019
<b>totale</b>	<b>906</b>	<b>5.571</b>

**4.Possibilità di ricongiungimenti familiari al 2018**

La componente straniera che al 2018 potrebbe essere interessata a ricongiungersi con la propria famiglia è la quota di popolazione straniera entrata nel periodo 2009-2013 che al 2013 potrebbe potenzialmente essere nella condizione di ritenersi stabilizzata, ovvero presente da un periodo di tempo compreso tra i 5 e i 10 anni.

Alla popolazione complessiva deve essere sottratta la popolazione entrata in seguito a ricongiungimento al 2013.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>Stranieri stimati al 2013</b>	25.283	169.065
<b>Stranieri presenti al 2008</b>	17.488	114.800
<b>Stranieri arrivati nel 2009_2013 per ricongiungimento</b>	1.121	13.218
<b>Nuovi ingressi 2009-2013</b>	6.674	41.047

**Possibilità di ricongiungimento con coniuge/convivente**

E' necessario stimare la parte di popolazione coniugata che non vive con il coniuge, per quanto riguarda la determinazione del genere e dello stato civile al 2013, si considera un valore medio relativo agli ultimi 5 anni.

		1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	valore medio
genere	uomini	55,2	55,4	57,0	56,0	56,0	55,9
	donne	44,8	44,6	43,0	44,0	44,0	44,1

		2004		2005		2006		2007		2008		MEDIA	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stato civile	celibe/nubile	36,6	27,9	31,8	19,5	43,0	28,8	38,4	19,3	37,1	27,9	37,4	24,7
	coniugato/a	58,9	57,3	66,4	70,5	51,5	56,4	56,2	63,5	59,6	65,3	58,5	62,6
	Altro (divorziati, separati, vedovi)	4,6	14,7	1,8	10,0	5,5	14,8	5,4	17,2	3,7	6,8	4,2	12,7
		100%		100%		100%		100%		100%		100%	

Applicando tali valori all'incremento di popolazione straniera precedentemente stimato si ipotizza la quota aggiuntiva di coniugati che non vivono con il coniuge e quindi potenzialmente interessati ad un ricongiungimento con la propria famiglia d'origine, determinando l'arrivo di ulteriori persone in provincia di Bergamo e nel capoluogo.

L'indicazione dello stato civile di per sé non permette di stabilire la condizione familiare, in quanto la voce coniugato/a non indica le persone coniugate che vivono con il coniuge/ convivente. Pertanto occorre incrociare questi dati con quelli inerenti alla condizione abitativa dei nuclei familiari presenti in Comune e Provincia.



Tabella 20: stato civile stranieri

Fonte: elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>Totale</b>	100%	6.674	41.047
<b>Uomini</b>	55,90%	3.731	22.945
<b>Donne</b>	44,10%	2.943	18.102
<b>Uomini coniugati/conviventi</b>	58,50%	2.182	13.423
<b>Donne coniugate/conviventi</b>	62,60%	1.842	11.332
<b>totale stranieri coniugati</b>		<b>4.025</b>	<b>24.755</b>

Anche per la stima della quota di stranieri che non vive con il coniuge si considera un valore medio relativo agli ultimi 5 anni.

		2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
<b>con chi vive</b>	Coppia	6,8	11,2	6,7	11,1	4,2	7,3	4,1	7,4	8,1	14,8	5,98	10,4
	Coppia con figli	37,7	47,6	44,2	53,6	33,8	45,3	30,6	52,2	31,5	49,4	35,6	49,6
		44,5	58,8	50,9	64,7	38,0	52,6	34,7	59,6	39,6	64,2	41,5	60
		<b>51,7</b>		<b>57,8</b>		<b>45,3</b>		<b>47,2</b>		<b>51,9</b>		<b>50,8</b>	

Tabella 21: Stima degli stranieri che vivono con un coniuge

Fonte: elaborazione personale dati Orim

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale stranieri</b>	100,0%	6.674	41.047
<b>Totale stranieri che vivono almeno con coniuge /convivente</b>	50,8%	3.390	20.852

Sottraendo al totale dei coniugati, il valore relativo a coloro che vivono con il coniuge/convivente, si stimano le persone che potenzialmente al 2018 potrebbero essere interessate ad un ricongiungimento con la propria famiglia:

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale stranieri coniugati</b>		4.025	24.755
<b>Totale stranieri che vivono almeno con coniuge /convivente</b>		3.390	20.852
<b>stranieri potenzialmente interessati al ricongiungimento con il coniuge/convivente</b>		<b>635</b>	<b>3.903</b>

In questo caso la tendenza alla stabilizzazione è pari al 60%, in quanto il dato di partenza è relativo a stranieri

presenti da un periodo compreso tra i 5 e i 10 anni.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>stranieri potenzialmente interessati al ricongiungimento con il coniuge/convivente</b>	635	3.903
<b>indice stabilizzazione</b>	60,0%	60,0%
<b>ricongiungimenti</b>	381	2.342

### Possibilità di ricongiungimento con figli

Per la stima dei possibili ricongiungimenti con i figli, il dato di partenza e il valore medio del numero di figli dichiarati dagli stranieri presenti, determinato a partire dagli studi condotti dall'Orim.

	2006	2007	2008	valore medio
stranieri senza figli	39,0%	32,8%	41,0%	37,6%
stranieri con un figlio	16,1%	14,0%	18,1%	16,1%
stranieri con due figli	24,0%	29,6%	22,4%	25,3%
stranieri con tre figli	14,1%	16,1%	10,5%	13,6%
stranieri con quattro o più figli	6,7%	7,6%	8,0%	7,4%
<b>stranieri con almeno un figlio</b>	<b>60,9%</b>	<b>67,3%</b>	<b>59,0%</b>	<b>62,4%</b>

Applicando le percentuali determinate alla componente potenzialmente interessata a ricongiungimenti familiari al 2018 si stima che 3.220 stranieri presenti nel comune di Bergamo abbiano almeno un figlio e 21.839 stranieri per quanto riguarda la Provincia.

### **Tabella 22: stima degli stranieri con figli, comune e provincia di Bergamo anno 2008**

Fonte: elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale stranieri</b>	100,0%	6.674	41.047
stranieri senza figli	37,6%	2.509	15.434
stranieri con un figlio	16,1%	1.072	6.595
stranieri con due figli	25,3%	1.691	10.399
stranieri con tre figli	13,6%	905	5.569
stranieri con quattro o più figli	7,4%	496	3.051
<b>stranieri con almeno un figlio</b>	<b>62,4%</b>	<b>4.164</b>	<b>25.614</b>

Di questi solo una parte ha dei figli all'estero: 123 stranieri per il comune di Bergamo e 328 per la provincia di Bergamo

	2007	2008	valore medio
stranieri senza figli all'estero	74,6%	79,7%	77,2%
stranieri con un figlio all'estero	7,9%	6,0%	7,0%
stranieri con due figli all'estero	9,5%	8,0%	8,8%
stranieri con tre figli all'estero	5,0%	3,6%	4,3%
stranieri con quattro o più figli all'estero	3,1%	2,7%	2,9%
<b>totale stranieri con figli all'estero</b>	<b>25,5%</b>	<b>20,3%</b>	<b>22,9%</b>

**Tabella 23: stranieri con figli all'estero, comune e provincia di Bergamo anno 2008**

Fonte; elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale stranieri con figli</b>	100,0%	4.164	25.614
stranieri senza figli all'estero	77,2%	3.213	19.761
stranieri con un figlio all'estero	7,0%	289	1.780
stranieri con due figli all'estero	8,8%	364	2.241
stranieri con tre figli all'estero	4,3%	179	1.101
stranieri con quattro o più figli all'estero	2,9%	121	743
<b>totale stranieri con figli all'estero</b>		<b>954</b>	<b>5.866</b>

I potenziali nuovi arrivi vengono stimati sulla base del numero figli che la componente straniera ha all'estero che risulterebbero 2.038 per il comune di Bergamo e 12.538 per l'intera Provincia.

**Tabella 24: stima degli stranieri con figli all'estero**

Elaborazione personale su dati Orim

		Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo	
		stranieri con figli all'estero	n. totale figli all'estero	stranieri con figli all'estero	n. totale figli all'estero
<b>numero figli</b>	1	289	289	1.780	1.780
	2	364	729	2.241	4.482
	3	179	537	1.101	3.304
	4 o +	121	483	743	2.971
		<b>954</b>	<b>2.038</b>	<b>5.866</b>	<b>12.538</b>

È necessario però operare delle correzioni a questi dati, in quanto il dato relativo agli stranieri con figli comprende anche situazioni nelle quali entrambi i genitori sono in Italia, per cui si verifica una sovrapposizione dei dati in quanto in questi casi i figli sono conteggiati due volte.

Si ipotizza che la metà dei figli abbia entrambi i genitori in Italia, per cui si sottrae il 25% ai valori risultati, oltre a questo è necessario valutare la tendenza alla stabilizzazione dei genitori

Oltre a questo è necessario valutare la tendenza alla stabilizzazione dei genitori corrispondente al 60%.

Il dato finale relativo ai possibili arrivi al 2018 per ricongiungimento dei figli con i genitori risulta pari a 118 persone nel comune di Bergamo e 525 nell'intera Provincia.

**Tabella 25: stima dei ricongiungimento con figli al 2018, comune di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su dati vari

	Comune di Bergamo		
	%	stranieri interessati a ricongiungimenti	possibili arrivi per ricongiungimenti
	100,0%	954	2.038
<b>indice correzione</b>	50,0%	477	1.019
<b>tendenza a stabilirsi</b>	60,0%	286	<b>612</b>

**Tabella 26 stima dei ricongiungimenti con figli al 2018, provincia di Bergamo**

Fonte: elaborazione personale su dati vari

	Provincia di Bergamo		
	%	stranieri interessati a ricongiungimenti	possibili arrivi per ricongiungimenti
	100,0%	5.866	12.538
<b>indice correzione</b>	50,0%	2.933	6.269
<b>tendenza a stabilirsi</b>	60,0%	1.760	<b>3.761</b>

**Tabella 27: stima dei ricongiungimenti al 2018**

Fonte: elaborazione personale su dati vari

	Comune di Bergamo	altri Comuni	Provincia di Bergamo
<b>Totale</b>	6.674	34.374	41.047
<b>Stranieri stabilizzati</b>	60%	60%	60%
<b>Possibili arrivi per ricongiungimento coniuge/convivente(2014-2018)</b>	381	1.961	2.342
<b>Possibili arrivi per ricongiungimento figli (2014-2018)</b>	612	3.150	3.761
<b>Possibili arrivi per ricongiungimento totale</b>	<b>992</b>	<b>5.111</b>	<b>6.103</b>

### 5. Possibilità di composizione di nuove famiglie al 2018

#### Domanda proveniente da nuove unioni

Il dato di partenza per indagare le possibili unioni che si potrebbero formare nel territorio comunale o provinciale nei prossimi anni è la popolazione straniera arrivata in Italia nel periodo 2014-2018 stimata dalla quale va detratta la componente precedentemente calcolata che si ipotizza sia arrivata nello stesso periodo per ricongiungimento.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>Stranieri stimati al 2018</b>	33.468	223.330
<b>Stranieri presenti al 2013</b>	25.283	169.065
<b>Stranieri arrivati nel 2013_2018 per ricongiungimento</b>	992	6.103
<b>Nuovi ingressi 2009-2013</b>	7.193	48.162

Per quanto riguarda la determinazione del genere e dello stato civile al 2018, si considera un valore medio relativo agli anni disponibili.

		1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	valore medio
genere	uomini	60,7	55,0	59,3	55,2	55,4	57,0	56,0	56,0	56,8
	donne	39,3	45,0	40,7	44,8	44,6	43,0	44,0	44,0	43,2

		2001		2002		2003		2004		2005	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stato civile	celibe/nubile	45,6	22,6	36,0	20,5	41,7	25,9	36,6	27,9	31,8	19,5
	coniugato/a	53,2	63,7	60,8	68,0	54,9	60,9	58,9	57,3	66,4	70,5
	Altro (divorziati, separati, vedovi)	1,2	13,7	3,2	11,5	3,4	13,1	4,6	14,7	1,8	10,0
		100%		100%		100%		100%		100%	

		2006		2007		2008		valore medio	
		M	F	M	F	M	F	M	F
stato civile	celibe/nubile	43,0	28,8	38,4	19,3	37,1	27,9	38,8	24,1
	coniugato/a	51,5	56,4	56,2	63,5	59,6	65,3	57,7	63,2
	Altro (divorziati, separati, vedovi)	5,5	14,8	5,4	17,2	3,7	6,8	3,6	12,7
		100%		100%		100%		100%	

Applicando tali valori all'incremento di popolazione straniera precedentemente stimato si ipotizza la quota aggiuntiva di single.

**Tabella 28: stima dei single stranieri**

Fonte: elaborazione personale su dati vari

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>Totale nuovi ingressi</b>	100%	7.193	48.162
<b>Uomini</b>	56,80%	4.085	27.356
<b>Donne</b>	43,20%	3.107	20.806
<b>Uomini celibi</b>	38,80%	1.585	10.614
<b>Donne nubili</b>	24,10%	749	5.014
<b>Totale single</b>	62,90%	2.334	15.628

Dei single determinati si considerano potenzialmente interessati a formare una famiglia gli stranieri in età fertile, identificati con gli stranieri di età compresa tra le fasce che vanno dai 15-19 ai 35-39 anni.

Anche in questo caso si considera un valore medio relativo agli ultimi anni disponibili

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	VALORE MEDIO
età	15-19	7,10%	5,10%	3,40%	2,40%	2,40%	3,20%	3,90%	5,40%	4,11%
	20-24	11,70%	12,80%	11,70%	8,70%	5,90%	11,80%	8,20%	9,30%	10,01%
	25-29	17,40%	16,90%	15,40%	18,50%	17,40%	17,70%	17,90%	20,50%	17,71%
	30-34	20,60%	23,00%	25,90%	20,10%	21,10%	19,40%	16,10%	19,60%	20,73%
	35-39	20,20%	18,80%	21,60%	22,30%	24,10%	18,20%	24,00%	16,80%	20,75%
<b>TOT</b>		77,00%	76,60%	78,00%	72,00%	70,90%	70,30%	70,10%	71,60%	73,31%

Applicando i valori medi relativi all'età al totale dei single si stimano i single in età fertile.

**Tabella 29: stima dei single stranieri in età fertile**

Fonte: elaborazione personale su dati vari

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>totale single</b>	100%	<b>2.334</b>	<b>15.628</b>
<b>15-19</b>	4,11%	96	643
<b>20-24</b>	10,01%	234	1.565
<b>25-29</b>	17,71%	413	2.768
<b>30-34</b>	20,73%	484	3.239
<b>35-39</b>	20,75%	484	3.243
<b>single in età fertile</b>	73,31%	1.711	11.458

Tuttavia ciò che interessa conoscere è il numero verosimile di single che tenderanno a vivere da soli e il numero

delle coppie che potrebbero formarsi, in quanto il fabbisogno è generato dalla costituzione di un nuovo nucleo familiare.

Occorre considerare sia la possibilità di unioni tra connazionali, sia la possibilità di unioni miste. È evidente come non si possa parlare di matrimonio ma in maniera generica di unioni perché è impossibile valutare questo dato in relazione alla componente irregolare.

Per stimare le possibili unioni i dati di partenza sono le serie storiche disponibili e relative alle persone che vivono sole e quelle relative alla nazionalità del coniuge/convivente.

### Stima tendenza a rimanere single

Degli stranieri che restano, non tutti formeranno una famiglia poiché ci sarà comunque chi tenderà a vivere da single.

La stima di questa tendenza è stata fatta a partire dall'osservazione della condizione abitativa dal 2001 al 2008 in particolare degli stranieri che vivono da soli e da single presso parenti, amici e conoscenti.

Si osserva infatti che oggi il numero di stranieri che decide di vivere da solo è diminuito negli ultimi anni ma non segue un andamento regolare.

**Tabella 30: stranieri che vivono da soli, serie storica 2001\_2008**

Fonte: dati Orim

	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
<b>stranieri che vivono soli</b>	8	6,3	2,9	8,9	10,1	8,9	15,7	12,6	11,9	12	7,6	10,5	11,4	11,4	10,2	6,4	9,73	9,63
<b>stranieri che vivono presso parenti e/o amici</b>	35,4	24,4	41,3	25,2	..	..	39,1	20,1	35,3	14,6	52,9	26,2	52,3	19,1	49,6	23,6	43,7	21,9
<b>Totale stranieri soli</b>	43,4	30,7	44,2	34,1	10,1	8,9	54,8	32,7	47,2	26,6	60,5	36,7	63,7	30,5	59,8	30	48	28,8
	37,05		39,15		9,5		43,75		36,9		48,6		47,1		44,9		<b>38,4</b>	

Per questo motivo si è stimato un valore medio della tendenza a rimanere single da applicare agli stranieri che potenzialmente potrebbero formare una famiglia.

Sottraendo dal totale dei single in età fertile i single che tendenzialmente non formeranno una coppia si ottiene il potenziale di single che formeranno una coppia:

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
single in età fertile fertile	1.711	11.458
tendenza a rimanere single	38,4%	38,4%
single che tenderanno a non formare una coppia	657	4.400
<b>single che tenderanno a formare una coppia</b>	<b>1.054</b>	<b>7.058</b>

Stimato il totale di stranieri che potenzialmente potrebbero costituire una famiglia è necessario stabilire quanti di questi formeranno una coppia con un italiano (e quindi già conteggiate nelle nuove unioni).

Sulla base dell'analisi dei dati relativi alla nazionalità del coniuge/convivente si determinano le coppie miste e le coppie tra connazionali.

**Tabella 31: Nazionalità del coniuge**

Fonte : dati Orim

		2006	2007	2008	valore medio
nazionalità coniuge	Stessa nazionalità	80,4	83,4	87	83,6
	Italiana	14,7	12	8,6	11,8
	Altra nazionalità	4,9	4,6	4,5	4,7
Totale		100	100	100	100

Dal totale dei single che potenzialmente potrebbero formare una famiglia si decurta un valore pari al 11,8%, che indica quanti la costituiranno con un coniuge italiano.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
single che tenderanno a formare una coppia	1.054	7.058
single che tenderanno a formare una coppia con un italiano	124	833
<b>single che tenderanno a formare una coppia tra stranieri</b>	<b>930</b>	<b>6.225</b>
<b>coppie</b>	<b>465</b>	<b>3.113</b>

### Domanda proveniente da single

La domanda proveniente da single si determina partendo dal totale dei single che tenderanno a non formare una coppia.

Applicando la percentuale della popolazione straniera che indica la tendenza a vivere da soli si ottiene la potenziale domanda determinata dai single stranieri al 2018.

Anche in questo caso la tendenza a vivere da soli è stata stimata come valore medio degli anni disponibili.



		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stranieri che vivono soli	incidenza percentuale	8,0	6,3	2,9	8,9	10,1	8,9	15,7	12,6	11,9	12,0	7,6	10,5	11,4	11,4	10,2	6,4	9,73	9,63
	Totale	7,15		5,9		9,5		14,15		11,95		9,05		11,4		8,3		9,7	

Il valore ottenuto si riferisce alla popolazione complessiva, la tendenza dei single a vivere da soli rispetto alla sola componente single si ottiene per mezzo della seguente proporzione:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{stranieri single} & : & \text{stranieri single soli} & = & 100 & : & x \\
 38,4\% & : & 9,7\% & = & 1 & : & x \\
 x & = & 25,3\% & & & & 
 \end{array}$$

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
single che tenderanno a non formare una coppia	657	4.400
tendenza a vivere da soli	25,3%	25,3%
<b>single che tenderanno a vivere da soli</b>	<b>166</b>	<b>1.111</b>

In sintesi la domanda abitativa determinata dagli stranieri al 2013-2018 sarà pari a:

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
	stranieri	stranieri
nuove coppie	930	6.225
single	166	1.111
<b>totale</b>	<b>1.096</b>	<b>7.336</b>

**6. condizioni precarie di alloggio al 2018**

L'ultima componente del fabbisogno abitativo al 2018 determinato dagli stranieri è la stima del disagio abitativo al 2018.

La condizione di disagio abitativo viene stimata sulla base del trend 2001-2008.

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	valore medio
tipologie abitative e contratto ritenute inidonee	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>senza contratto</i>	4,3	4,9	3,1	5,1	2,2		2,1	3,9	3,4
	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>non sa</i>	0,6	0,8	1,0	1,1	0,3		1,7	0,8	0,9
	Da parenti, amici, conoscenti (ospite non pagante)	6,7	5,3	4,5	2,4	3,3		4,4	4,2	3,8
	Casa in affitto con altri immigrati <i>senza contratto</i>	4,7	6,7	4,3	4,3	2,7		2,3	3,2	3,6
	Casa in affitto con altri immigrati <i>non sa</i>	0,3	1,1	0,5	0,8	1		2,2	0,9	1,3
	Struttura d'accoglienza	3,9	2,9	2,9	2,1	0,4		1,6	0,3	0,8
	Sul luogo di lavoro	1,9	2,1	3,6	5,1	4,3		5,3	3,1	6,0
	Occupazione abusiva	0,3	0,4	0,8	0,3	0,1		..	..	0,2
	Campo Nomadi	..							..	0,3
	Baracche o luoghi di fortuna	1,4	0,8	0,1	0,5	0,9		0,3	0,1	0,2
	Sistemazione precaria (Senza fissa dimora/dove capita)	2,6	1,1	1,3	0,9	0,1		0,2	0,9	0,3
	altro			3,2	0,9	0,8				
Totale		26,7	26,1	25,3	23,5	16,1		20,1	17,4	20,8

Se si confronta il dato relativo al 2008 con quello relativo al 2001 si nota che il disagio abitativo è diminuito di circa un terzo nel complesso, ma e' comunque un dato molto variabile per cui si considera un valore medio pari al 20,8%.

Come già giustificato in precedenza la condizione provinciale può essere applicata anche a livello comunale.

Applicando la percentuale alla componente straniera aggiuntiva 2009-2018 è possibile stimare la condizione di disagio abitativo per il comune di Bergamo e la Provincia.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>Stranieri stimati al 2018</b>	33.468	223.330
<b>Stranieri presenti al 2008</b>	17.488	114.800
<b>Incremento stranieri 2009-2018</b>	15.980	108.530

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
<b>incremento stranieri 2009-2018</b>	100%	15.980	108.530
<b>stranieri in condizione di disagio abitativo</b>	20,80%	3.324	22.574

Oltre alla condizione di disagio abitativo va considerata anche l'incremento irregolare annuo pari a 183 persone per il comune di Bergamo e 1.167 per la Provincia.

#### RIEPILOGO FABBISOGNO ABITATIVO DETERMINATO DA STRANIERI AL 2018

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo escluso il Capoluogo	Provincia di Bergamo
incremento componente irregolare	183	984	1.167
ricongiungimenti 2013	1.121	12.096	13.218
stranieri che formano coppia 2013	740	3.812	4.552
single 2013	166	853	1.019
ricongiungimenti 2018	992	5.111	6.103
stranieri che formano coppia 2018	930	5.295	6.225
single 2018	166	945	1.111
disagio abitativo al 2018	3.324	19.250	22.574
<b>totale</b>	<b>7.622</b>	<b>48.347</b>	<b>55.969</b>

#### 4.15 LA DOMANDA DETERMINATA DAGLI ANZIANI

La stima della domanda abitativa proveniente dagli anziani corrisponde in realtà ad una situazione di estremo disagio in quanto è stata identificata con le famiglie anziane unipersonali che vivono in affitto e hanno un reddito annuo inferiore ai 15.000 euro annui. Sono state considerate solo le famiglie che vivono in affitto e devono confrontarsi con un regime di libero mercato, per cui sono stati esclusi gli anziani che vivono soli in alloggi Erp e hanno un reddito inferiore ai 15.000 euro annui, dato fornito direttamente dall'Osservatorio della Condizione abitativa della Regione Lombardia.

Si riporta di seguito la proiezione delle famiglie unipersonali anziani per il periodo 2009-2018

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
2009	9.240	38.984
2010	9.376	40.059
2011	9.512	41.134
2012	9.648	42.209
2013	9.784	43.284
2014	9.920	44.359
2015	10.056	45.434
2016	10.192	46.509
2017	10.328	47.584
2018	10.464	48.659

I dati che interessano sono il dato relativo all'anno 2009 e all'anno 2018, la stima delle famiglie anziane unipersonali sono state determinate applicando la percentuale di coloro che al censimento vivevano in affitto nel capoluogo e nella Provincia: rispettivamente il 30,7 % nel Comune e il 17,1% nella Provincia.

**Tabella 32: stima delle famiglie anziane unipersonali in affitto**

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
2009	2.837	6.666
2018	3.212	8.321

Successivamente sono stati stimati coloro che si trovano in affitto e hanno un reddito inferiore ai 15.000 euro, pari al 36,2 % come si evince dalle analisi sui redditi esposte nei paragrafi successivi

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
2009	1.027	2.413
2018	1.163	3.012

Il disagio abitativo è stato stimato sottraendo dal totale degli anziani che vivono in affitto e hanno un reddito inferiore ai 15.000 euro coloro che vivono in alloggi erp.

---

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo
anziani che vivono soli in affitto con reddito < ai 1500 euro	1.163	3.012
anziani che vivono soli in alloggi erp con reddito < ai 1500 euro	661	1.772
disagio abitativo al 2018 determinato dagli anziani	502	1.240

## 4.2 LE POSSIBILITA' DI ACCESSO AL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN BASE ALLE FASCE DI REDDITO

### 4.2.1 LE FASCE DI REDDITO DELLE NUOVE FAMIGLIE

Calcolata la domanda abitativa al 2018, è necessario capire la capacità delle nuove famiglie di accedere al mercato dell'abitazione, sia per quanto riguarda l'acquisto che la locazione.

Per fare questo è necessario comprendere in quali fasce di reddito si inseriscono le nuove famiglie.

I dati disponibili per Bergamo sono quelli relativi alle Statistiche fiscali elaborate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze relative alle dichiarazioni dei redditi per le persone fisiche, disponibili per gli anni d'imposta dal 2004 al 2008.

**tabella 33: Distribuzione del reddito imponibile ai fini dell'Addizionale Irpef, Comune di Bergamo anno 2004. Importi in euro**

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	%importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2004	< 1.000	431	0,6%	204377	0,0%
	1000 - 2000	399	0,6%	578.466	0,0%
	2000-3000	362	0,5%	864.993	0,0%
	3000-4000	380	0,6%	1.307.228	0,1%
	4000-5000	502	0,7%	2.220.392	0,1%
	5000-6000	495	0,7%	2.644.685	0,1%
	6000-7500	862	1,3%	5.616.763	0,3%
	7500-10000	4.001	5,8%	34.193.601	1,7%
	10000-15000	12.256	17,9%	151.666.840	7,7%
	15000-20000	14.333	20,9%	243.736.816	12,4%
	20000-25000	10.608	15,5%	230.698.025	11,8%
	25000-29000	5.840	8,5%	152.411.299	7,8%
	29000-32600	3.426	5,0%	101.928.004	5,2%
	32600-35000	1.627	2,4%	52.890.271	2,7%
	35000-40000	2.517	3,7%	90.656.873	4,6%
	40000-50000	3.199	4,7%	137.161.073	7,0%
	50000-60000	1.846	2,7%	96.309.079	4,9%
	60000-70000	1.291	1,9%	80.278.459	4,1%
	70000-100000	2.021	2,9%	159.758.008	8,2%
oltre 100000	2.118	3,1%	414.373.955	21,1%	
totale	68.514	100,0%	1.959.499.207	100,0%	

**Tabella 34: Distribuzione del reddito imponibile ai fini dell'Addizionale Irpef, Comune di Bergamo anno 2005. Importi in euro**

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	%importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2005	< 1.000	383	0,5%	193.596,00	0,0%
	1000 - 2000	398	0,6%	566.156,00	0,0%
	2000-3000	360	0,5%	865.421,00	0,0%
	3000-4000	398	0,6%	1.341.337,00	0,1%
	4000-5000	465	0,7%	2.040.105,00	0,1%
	5000-6000	497	0,7%	2.586.591,00	0,1%
	6000-7500	895	1,3%	5.762.862,00	0,3%
	7500-10000	4.130	5,9%	34.659.729,00	1,8%
	10000-15000	12.399	17,7%	146.047.237,00	7,4%
	15000-20000	14.258	20,4%	228.565.181,00	11,6%
	20000-26000	12.465	17,8%	263.342.581,00	13,3%
	26000-33500	8.442	12,1%	230.512.033,00	11,7%
	33500-40000	3.650	5,2%	124.484.719,00	6,3%
	40000-50000	3.412	4,9%	142.717.185,00	7,2%
	50000-60000	1.984	2,8%	102.099.417,00	5,2%
	60000-70000	1.300	1,9%	79.605.927,00	4,0%
	70000-100000	2.209	3,2%	173.864.685,00	8,8%
	oltre 100000	2.225	3,2%	434.613.999,00	22,0%
totale	69.870		1.973.868.761,00		

**Tabella 35: Distribuzione del reddito imponibile ai fini dell'Addizionale Irpef, Comune di Bergamo anno 2006. Importi in euro**

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	%importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2006	< 1.000	420	0,6%	220.745,00	0,0%
	1000 - 2000	464	0,7%	667.565,00	0,0%
	2000-3000	368	0,5%	869.665,00	0,0%
	3000-4000	403	0,6%	1.365.214,00	0,1%
	4000-5000	475	0,7%	2.073.661,00	0,1%
	5000-6000	526	0,7%	2.745.581,00	0,1%
	6000-7500	873	1,2%	5.646.938,00	0,3%
	7500-10000	4.003	5,7%	33.748.102,00	1,6%
	10000-15000	11.645	16,6%	137.224.378,00	6,7%
	15000-20000	13.858	19,7%	222.463.678,00	10,8%
	20000-26000	12.326	17,5%	260.750.019,00	12,7%
	26000-33500	9.249	13,2%	253.318.015,00	12,3%
	33500-40000	3.873	5,5%	131.858.701,00	6,4%
	40000-50000	3.564	5,1%	149.524.367,00	7,3%
	50000-60000	2.113	3,0%	108.800.178,00	5,3%
	60000-70000	1.367	1,9%	83.690.055,00	4,1%
	70000-100000	2.305	3,3%	182.266.908,00	8,8%
	oltre 100000	2.474	3,5%	483.283.721,00	23,5%
totale	70.306		2.060.517.491,00		

**Tabella 36: Distribuzione del reddito imponibile ai fini dell'Addizionale Irpef, Comune di Bergamo anno 2007. Importi in euro**

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	%importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2007	< 1.000	547	0,8%	260.074,00	0,0%
	1000 - 2000	568	0,8%	683.229,00	0,0%
	2000-3000	403	0,6%	877.063,00	0,0%
	3000-4000	339	0,5%	1.087.447,00	0,0%
	4000-5000	373	0,5%	1.573.121,00	0,1%
	5000-6000	362	0,5%	1.864.622,00	0,1%
	6000-7500	700	1,0%	4.496.526,00	0,2%
	7500-10000	3.531	5,0%	30.608.179,00	1,4%
	10000-15000	10.846	15,5%	134.084.501,00	6,1%
	15000-20000	13.424	19,2%	228.190.629,00	10,3%
	20000-26000	12.457	17,8%	276.145.882,00	12,5%
	26000-33500	9.707	13,9%	274.568.789,00	12,4%
	33500-40000	4.104	5,9%	143.631.424,00	6,5%
	40000-50000	3.751	5,4%	159.998.633,00	7,2%
	50000-60000	2.300	3,3%	119.563.067,00	5,4%
	60000-70000	1.421	2,0%	87.366.912,00	3,9%
	70000-100000	2.432	3,5%	191.652.173,00	8,6%
oltre 100000	2.703	3,9%	558.986.700,00	25,2%	
	totale	69.968		2.215.638.971,00	

**Tabella 37: Distribuzione dell'imponibile dell'Addizionale Irpef, Comune di Bergamo anno 2008. Importi in euro**

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	%importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2008	< 1.000	693	1,0%	338.327,00	0,0%
	1000 - 2000	663	0,9%	817.664,00	0,0%
	2000-3000	493	0,7%	1.078.069,00	0,0%
	3000-4000	451	0,6%	1.440.442,00	0,1%
	4000-5000	398	0,6%	1.711.759,00	0,1%
	5000-6000	459	0,7%	2.400.490,00	0,1%
	6000-7500	689	1,0%	4.460.728,00	0,2%
	7500-10000	3.429	4,9%	29.784.157,00	1,3%
	10000-15000	10.390	14,8%	128.378.637,00	5,8%
	15000-20000	13.214	18,8%	224.900.552,00	10,2%
	20000-26000	12.585	17,9%	278.488.577,00	12,6%
	26000-33500	9.539	13,6%	270.412.252,00	12,3%
	33500-40000	4.256	6,1%	148.985.122,00	6,8%
	40000-50000	3.845	5,5%	163.939.822,00	7,4%
	50000-60000	2.394	3,4%	124.731.050,00	5,7%
	60000-70000	1.486	2,1%	91.376.684,00	4,1%
	70000-100000	2.523	3,6%	198.908.999,00	9,0%
oltre 100000	2.767	3,9%	534.818.124,00	24,2%	
	totale	70.274		2.206.971.455,00	

I dati disponibili non sono sufficienti per consentire una stima della capacità di reddito delle nuove famiglie, in



quanto non forniscono alcun tipo di informazione relativamente all'età dei componenti o alla tipologia di famiglia. Anche in questo caso sono stati effettuati dei paragoni con la situazione milanese, in particolare con i dati forniti dal progetto America (Anagrafe milanese e redditi individuali con archivi) relativi al periodo 2000-2004. Si tratta di uno studio finalizzato all'analisi accurata dei redditi in relazione all'età dei dichiaranti e alla tipologia di famiglia. Si è optato per un confronto con questi ultimi finalizzato alla ripartizione per fasce d'età delle frequenze delle dichiarazioni relative ai residenti nel comune di Bergamo.

**Tabella 38 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano anno 2000**

fonte : progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
reddito imponibile 2000	0-15.000	1.316	40.106	106.450	102.484	40.655	136.246	427.257
	15.000-20.000	13	6.214	47.736	39.375	11.133	36.684	141.155
	20.000-25.000	3	1856	31.634	31.150	7.027	18.507	90.177
	25.000-30.000	1	684	18.457	19.205	3.842	9.011	51.200
	30.000-35.000	2	345	11.918	12.733	2.209	4.922	32.129
	35.000-40.000	1	210	7.718	9.088	1.480	3.895	22.392
	40.000-45.000	0	123	5.248	6.702	1134	2.913	16.120
	45.000-50.000	0	81	3.513	5.053	968	2.136	11.751
	50.000-55.000	0	36	2.665	3.929	829	1591	9.050
	55.000-60.000	1	19	1.990	3.375	719	1273	7.377
	60.000-65.000	0	20	1.522	2.994	546	1032	6.114
	65.000-70.000	0	23	1.233	2.490	434	708	4.888
	70.000-75.000	0	9	982	2163	307	598	4.059
	oltre 75.000	0	89	5.844	14.711	2.849	4.403	27.896
<b>totale</b>	<b>1.337</b>	<b>49.815</b>	<b>246.910</b>	<b>255.452</b>	<b>74.132</b>	<b>223.919</b>	<b>851.565</b>	

**Tabella 39 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano anno 2001**

fonte : progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
reddito imponibile 2001	0-15.000	1276	39.506	100.177	92.210	37.653	131.210	402.032
	15.000-20.000	14	6573	49.196	40.356	11.616	37.840	145.595
	20.000-25.000	2	2130	34.907	34.434	7.646	20.330	99.449
	25.000-30.000	2	660	20.218	22.023	4.540	10.466	57.909
	30.000-35.000	1	279	12.775	14.078	2.714	5.750	35.597
	35.000-40.000	1	169	8.300	9.553	1761	3.945	23.729
	40.000-45.000	2	89	5.907	7.053	1272	3.367	17.690
	45.000-50.000	0	62	4.090	5.427	1126	2361	13.066
	50.000-55.000	0	39	2969	4.376	904	1921	10.209
	55.000-60.000	0	25	2367	3.812	805	1386	8.395
	60.000-65.000	0	32	1717	3.096	675	1254	6.774
65.000-70.000	0	30	1381	2641	547	888	5.487	

	70.000-75.000	0	19	1.165	2.228	416	661	4.489
	oltre 75.000	1	97	7.419	17.039	3.521	5.349	33.426
	totale	1.299	49.710	252.588	258.326	75.196	226.728	863.847

**Tabella 40 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano anno 2002**

fonte : progetto America

		fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
reddito imponibile 2002	0-15.000	1390	36643	98.188	88.929	35.486	125.662	386.298
	15.000-20.000	13	6666	48.376	39.754	11.861	38.527	145.197
	20.000-25.000	4	2252	35.673	35.282	7.910	21.585	102.706
	25.000-30.000	0	713	21.500	23.282	5.053	11.619	62.167
	30.000-35.000	4	319	13.544	14.801	2982	6.225	37.875
	35.000-40.000	0	154	9.053	10.147	1838	4.079	25.271
	40.000-45.000	0	99	6.307	7.482	1311	3741	18.940
	45.000-50.000	0	68	4520	5.784	1194	2487	14.053
	50.000-55.000	0	39	3211	4.555	1034	1982	10.821
	55.000-60.000	0	17	2522	3.786	806	1514	8.645
	60.000-65.000	0	22	1907	3237	746	1314	7.226
	65.000-70.000	0	19	1.541	2.819	604	1.077	6.060
	70.000-75.000	0	22	1.158	2.334	482	746	4.742
	oltre 75.000	2	146	8.155	18.519	3.907	5.936	36.665
totale	1.413	47.179	255.655	260.711	75.214	226.494	866.666	

**Tabella 41 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano anno 2003**

fonte : progetto America

		fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
reddito imponibile 2003	0-15.000	1361	37094	115.054	100.375	38.219	138.459	430.562
	15.000-20.000	10	4697	37.511	32.103	8.559	30.903	113.783
	20.000-25.000	3	1438	26.001	24.136	5.686	16.724	73.988
	25.000-30.000	2	457	16.752	17.391	3.838	9.645	48.085
	30.000-35.000	2	193	11.521	12.957	2674	5.857	33.204
	35.000-40.000	1	104	8.728	10.199	1819	4.109	24.960
	40.000-45.000	0	74	6.035	7.260	1332	3658	18.359
	45.000-50.000	0	41	4250	5.618	1144	2584	13.637
	50.000-55.000	0	24	3016	4.351	988	2076	10.455
	55.000-60.000	0	24	2442	3.717	805	1626	8.614
	60.000-65.000	0	13	1849	3173	715	1295	7.045
	65.000-70.000	0	13	1.441	2.746	577	1.138	5.915
	70.000-75.000	0	9	1.112	2.229	518	757	4.625
	oltre 75.000	2	62	7.329	17.617	3.701	5.797	34.508
totale	1.381	44.243	243.041	243.872	70.575	224.628	827.740	

**Tabella 42 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano anno 2004**

fonte : progetto America

		fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
reddito imponibile 2004	0-15.000	1315	37229	120.663	103.115	35.823	136.636	434.781
	15.000-20.000	6	4682	37.807	33.602	8.394	31.637	116.128
	20.000-25.000	4	1344	26.434	26.941	5.781	17.767	78.271
	25.000-30.000	1	455	17.534	19.259	4.029	10.672	51.950
	30.000-35.000	1	209	12.095	14.362	2887	6.675	36.229
	35.000-40.000	1	110	9.269	11.268	2072	4.733	27.453
	40.000-45.000	1	72	6.515	8.143	1472	4086	20.289
	45.000-50.000	0	50	4661	6.251	1189	2906	15.057
	50.000-55.000	1	32	3362	4.833	1086	2323	11.637
	55.000-60.000	1	18	2584	4.137	857	1860	9.457
	60.000-65.000	0	14	1953	3429	730	1526	7.652
	65.000-70.000	0	6	1.449	2.947	626	1.321	6.349
	70.000-75.000	0	5	1.200	2.417	489	918	5.029
	oltre 75.000	1	50	7794	19459	3961	6350	37.615
totale	1.332	44.276	253.320	260.163	69.396	229.410	857.897	

Il primo passo è stato quello di calcolare i valori medi relativi ai dati disponibili per il comune di Milano.

**Tabella 43 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano anno valori medi**

fonte : elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
valori medi	0-15.000	1331,6	38115,6	108.106	97.423	37.567	133.643	416.186
	15.000-20.000	11,2	5766,4	44.125	37.038	10.313	35.118	132.372
	20.000-25.000	3,2	1804	30.930	30.389	6.810	18.983	88.918
	25.000-30.000	1,2	593,8	18.892	20.232	4.260	10.283	54.262
	30.000-35.000	2	269	12.371	13.786	2693,2	5.886	35.007
	35.000-40.000	0,8	149,4	8.614	10.051	1794	4.152	24.761
	40.000-45.000	0,6	91,4	6.002	7.328	1304,2	3553	18.280
	45.000-50.000	0	60,4	4206,8	5.627	1124,2	2494,8	13.513
	50.000-55.000	0,2	34	3044,6	4.409	968,2	1978,6	10.434
	55.000-60.000	0,4	20,6	2381	3.765	798,4	1531,8	8.498
	60.000-65.000	0	20,2	1789,6	3185,8	682,4	1284,2	6.962
	65.000-70.000	0	18,2	1.409	2.729	558	1.026	5.740
	70.000-75.000	0	13	1.123	2.274	442	736	4.589
	oltre 75.000	1,2	88,8	7308,2	17469	3587,8	5567	34.022
totale	1.352	47.045	250.303	255.705	72.903	226.236	853.543	

In secondo luogo sono stati calcolati i valori medi percentuali indicativi della distribuzione delle singole fasce di reddito nelle diverse fasce d'età per valutarne l'andamento.

**Tabella 44 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano, valori percentuali anno 2000**  
 fonte : elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
reddito imponibile 2000	0-15.000	0,3%	9,4%	24,9%	24,0%	9,5%	31,9%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	4,4%	33,8%	27,9%	7,9%	26,0%	100,0%
	20.000-25.000	0,0%	2,1%	35,1%	34,5%	7,8%	20,5%	100,0%
	25.000-30.000	0,0%	1,3%	36,0%	37,5%	7,5%	17,6%	100,0%
	30.000-35.000	0,0%	1,1%	37,1%	39,6%	6,9%	15,3%	100,0%
	35.000-40.000	0,0%	0,9%	34,5%	40,6%	6,6%	17,4%	100,0%
	40.000-45.000	0,0%	0,8%	32,6%	41,6%	7,0%	18,1%	100,0%
	45.000-50.000	0,0%	0,7%	29,9%	43,0%	8,2%	18,2%	100,0%
	50.000-55.000	0,0%	0,4%	29,4%	43,4%	9,2%	17,6%	100,0%
	55.000-60.000	0,0%	0,3%	27,0%	45,8%	9,7%	17,3%	100,0%
	60.000-65.000	0,0%	0,3%	24,9%	49,0%	8,9%	16,9%	100,0%
	65.000-70.000	0,0%	0,5%	25,2%	50,9%	8,9%	14,5%	100,0%
	70.000-75.000	0,0%	0,2%	24,2%	53,3%	7,6%	14,7%	100,0%
	oltre 75.000	0,0%	0,3%	20,9%	52,7%	10,2%	15,8%	100,0%
<b>totale</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>29,0%</b>	<b>30,0%</b>	<b>8,7%</b>	<b>26,3%</b>	<b>100,0%</b>	

**Tabella 45 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano, valori percentuali anno 2001**  
 fonte : elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
reddito imponibile 2001	0-15.000	0,3%	9,8%	24,9%	22,9%	9,4%	32,6%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	4,5%	33,8%	27,7%	8,0%	26,0%	100,0%
	20.000-25.000	0,0%	2,1%	35,1%	34,6%	7,7%	20,4%	100,0%
	25.000-30.000	0,0%	1,1%	34,9%	38,0%	7,8%	18,1%	100,0%
	30.000-35.000	0,0%	0,8%	35,9%	39,5%	7,6%	16,2%	100,0%
	35.000-40.000	0,0%	0,7%	35,0%	40,3%	7,4%	16,6%	100,0%
	40.000-45.000	0,0%	0,5%	33,4%	39,9%	7,2%	19,0%	100,0%
	45.000-50.000	0,0%	0,5%	31,3%	41,5%	8,6%	18,1%	100,0%
	50.000-55.000	0,0%	0,4%	29,1%	42,9%	8,9%	18,8%	100,0%
	55.000-60.000	0,0%	0,3%	28,2%	45,4%	9,6%	16,5%	100,0%
	60.000-65.000	0,0%	0,5%	25,3%	45,7%	10,0%	18,5%	100,0%
	65.000-70.000	0,0%	0,5%	25,2%	48,1%	10,0%	16,2%	100,0%
	70.000-75.000	0,0%	0,4%	26,0%	49,6%	9,3%	14,7%	100,0%
	oltre 75.000	0,0%	0,3%	22,2%	51,0%	10,5%	16,0%	100,0%
<b>totale</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>29,2%</b>	<b>29,9%</b>	<b>8,7%</b>	<b>26,2%</b>	<b>100,0%</b>	

**Tabella 46 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano, valori percentuali anno 2002**  
 fonte : elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
reddito imponibile 2002	0-15.000	0,4%	9,5%	25,4%	23,0%	9,2%	32,5%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	4,6%	33,3%	27,4%	8,2%	26,5%	100,0%
	20.000-25.000	0,0%	2,2%	34,7%	34,4%	7,7%	21,0%	100,0%
	25.000-30.000	0,0%	1,1%	34,6%	37,5%	8,1%	18,7%	100,0%
	30.000-35.000	0,0%	0,8%	35,8%	39,1%	7,9%	16,4%	100,0%
	35.000-40.000	0,0%	0,6%	35,8%	40,2%	7,3%	16,1%	100,0%
	40.000-45.000	0,0%	0,5%	33,3%	39,5%	6,9%	19,8%	100,0%
	45.000-50.000	0,0%	0,5%	32,2%	41,2%	8,5%	17,7%	100,0%
	50.000-55.000	0,0%	0,4%	29,7%	42,1%	9,6%	18,3%	100,0%
	55.000-60.000	0,0%	0,2%	29,2%	43,8%	9,3%	17,5%	100,0%
	60.000-65.000	0,0%	0,3%	26,4%	44,8%	10,3%	18,2%	100,0%
	65.000-70.000	0,0%	0,3%	25,4%	46,5%	10,0%	17,8%	100,0%
	70.000-75.000	0,0%	0,5%	24,4%	49,2%	10,2%	15,7%	100,0%
	oltre 75.000	0,0%	0,4%	22,2%	50,5%	10,7%	16,2%	100,0%
<b>totale</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,4%</b>	<b>29,5%</b>	<b>30,1%</b>	<b>8,7%</b>	<b>26,1%</b>	<b>100,0%</b>	

**Tabella 47 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano, valori percentuali anno 2003**  
 fonte : elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
reddito imponibile 2003	0-15.000	0,3%	8,6%	26,7%	23,3%	8,9%	32,2%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	4,1%	33,0%	28,2%	7,5%	27,2%	100,0%
	20.000-25.000	0,0%	1,9%	35,1%	32,6%	7,7%	22,6%	100,0%
	25.000-30.000	0,0%	1,0%	34,8%	36,2%	8,0%	20,1%	100,0%
	30.000-35.000	0,0%	0,6%	34,7%	39,0%	8,1%	17,6%	100,0%
	35.000-40.000	0,0%	0,4%	35,0%	40,9%	7,3%	16,5%	100,0%
	40.000-45.000	0,0%	0,4%	32,9%	39,5%	7,3%	19,9%	100,0%
	45.000-50.000	0,0%	0,3%	31,2%	41,2%	8,4%	18,9%	100,0%
	50.000-55.000	0,0%	0,2%	28,8%	41,6%	9,5%	19,9%	100,0%
	55.000-60.000	0,0%	0,3%	28,3%	43,2%	9,3%	18,9%	100,0%
	60.000-65.000	0,0%	0,2%	26,2%	45,0%	10,1%	18,4%	100,0%
	65.000-70.000	0,0%	0,2%	24,4%	46,4%	9,8%	19,2%	100,0%
	70.000-75.000	0,0%	0,2%	24,0%	48,2%	11,2%	16,4%	100,0%
	oltre 75.000	0,0%	0,2%	21,2%	51,1%	10,7%	16,8%	100,0%
<b>totale</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>29,4%</b>	<b>29,5%</b>	<b>8,5%</b>	<b>27,1%</b>	<b>100,0%</b>	

**Tabella 48 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano, valori percentuali anno 2004**  
 fonte : elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
reddito imponibile 2004	0-15.000	0,3%	8,6%	27,8%	23,7%	8,2%	31,4%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	4,0%	32,6%	28,9%	7,2%	27,2%	100,0%
	20.000-25.000	0,0%	1,7%	33,8%	34,4%	7,4%	22,7%	100,0%
	25.000-30.000	0,0%	0,9%	33,8%	37,1%	7,8%	20,5%	100,0%
	30.000-35.000	0,0%	0,6%	33,4%	39,6%	8,0%	18,4%	100,0%
	35.000-40.000	0,0%	0,4%	33,8%	41,0%	7,5%	17,2%	100,0%
	40.000-45.000	0,0%	0,4%	32,1%	40,1%	7,3%	20,1%	100,0%
	45.000-50.000	0,0%	0,3%	31,0%	41,5%	7,9%	19,3%	100,0%
	50.000-55.000	0,0%	0,3%	28,9%	41,5%	9,3%	20,0%	100,0%
	55.000-60.000	0,0%	0,2%	27,3%	43,7%	9,1%	19,7%	100,0%
	60.000-65.000	0,0%	0,2%	25,5%	44,8%	9,5%	19,9%	100,0%
	65.000-70.000	0,0%	0,1%	22,8%	46,4%	9,9%	20,8%	100,0%
	70.000-75.000	0,0%	0,1%	23,9%	48,1%	9,7%	18,3%	100,0%
	oltre 75.000	0,0%	0,1%	20,7%	51,7%	10,5%	16,9%	100,0%
<b>totale</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>29,5%</b>	<b>30,3%</b>	<b>8,1%</b>	<b>26,7%</b>	<b>100,0%</b>	

Osservando i dati relativi alle singole fasce di reddito si nota che la distribuzione percentuale per fasce d'età è pressoché costante, le variazioni sono infatti minime.

Sono stati quindi considerati anche in questo caso i valori medi relativi alla frequenza di reddito dichiarato (suddiviso per fasce di reddito) nelle diverse fasce d'età ed è stata ipotizzata la medesima ripartizione percentuale applicata però ai dati relativi alle dichiarazioni dei redditi relative al Comune di Bergamo.

**Tabella 49 dati per persona, secondo la fascia d'età ed il reddito, Comune di Milano, valori medi percentuali anni 2000-2004**

fonte : elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
valori medi	0-15.000	0,3%	9,2%	26,0%	23,4%	9,0%	32,1%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	4,4%	33,3%	28,0%	7,8%	26,5%	100,0%
	20.000-25.000	0,0%	2,0%	34,8%	34,2%	7,7%	21,3%	100,0%
	25.000-30.000	0,0%	1,1%	34,8%	37,3%	7,9%	18,9%	100,0%
	30.000-35.000	0,0%	0,8%	35,3%	39,4%	7,7%	16,8%	100,0%
	35.000-40.000	0,0%	0,6%	34,8%	40,6%	7,2%	16,8%	100,0%
	40.000-45.000	0,0%	0,5%	32,8%	40,1%	7,1%	19,4%	100,0%
	45.000-50.000	0,0%	0,4%	31,1%	41,6%	8,3%	18,5%	100,0%
	50.000-55.000	0,0%	0,3%	29,2%	42,3%	9,3%	19,0%	100,0%
	55.000-60.000	0,0%	0,2%	28,0%	44,3%	9,4%	18,0%	100,0%
	60.000-65.000	0,0%	0,3%	25,7%	45,8%	9,8%	18,4%	100,0%
	65.000-70.000	0,0%	0,3%	24,5%	47,5%	9,7%	17,9%	100,0%
	70.000-75.000	0,0%	0,3%	24,5%	49,6%	9,6%	16,0%	100,0%
	oltre 75.000	0,0%	0,3%	21,5%	51,3%	10,5%	16,4%	100,0%
<b>totale</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,5%</b>	<b>29,3%</b>	<b>30,0%</b>	<b>8,5%</b>	<b>26,5%</b>	<b>100,0%</b>	

Per poter applicare tali valori percentuali ai dati disponibili per Bergamo sono state equiparate le fasce di reddito per cui sono disponibili i dati:

**Tabella 50: ripartizione dei dati relativi alle dichiarazioni dei redditi per fasce omogenee, Comune di Bergamo**

		2004		2005		2006		2007		2008	
		val assoluto	%	val assoluto	%	val assoluto	%	val assoluto	%	val assoluto	%
reddito imponibile medio	< 15.000	19688	28,7%	19925	28,5%	19177	27,3%	17669	25,3%	17665	25,1%
	15000-20000	14.333	20,9%	14.258	20,4%	13.858	19,7%	13.424	19,2%	13.214	18,8%
	20000-40.000	24.018	35,1%	24.557	35,1%	25.448	36,2%	26.268	37,5%	26.380	37,5%
	40000-50000	3.199	4,7%	3.412	4,9%	3.564	5,1%	3.751	5,4%	3.845	5,5%
	50000-60000	1.846	2,7%	1.984	2,8%	2.113	3,0%	2.300	3,3%	2.394	3,4%
	60000-70000	1.291	1,9%	1.300	1,9%	1.367	1,9%	1.421	2,0%	1.486	2,1%
	oltre 70.000	4.139	6,0%	4.434	6,3%	4.779	6,8%	5.135	7,3%	5.290	7,5%
	totale	68.514	100,0%	69.870	100,0%	70.306	100,0%	69.968	100,0%	70.274	100,0%

e calcolato il valore medio relativo alla ripartizione percentuale dei dichiaranti sulla base delle fasce di reddito ripartite in modo tale da essere confrontabili con Milano.

		valore medio	
		val assoluto	%
reddito imponibile medio	< 15.000	18.825	27,0%
	15000-20000	13.817	19,8%
	20000-40.000	25.334	36,3%
	40000-50000	3.554	5,1%
	50000-60000	2.127	3,0%
	60000-70000	1.373	2,0%
	oltre 70.000	4.755	6,8%
	totale	69.786	100%

Prima di procedere nell'applicazione delle percentuali ai dati relativi alle fasce di reddito di Bergamo è necessario effettuare un confronto sulla distribuzione della popolazione per fasce d'età nei comuni di Milano e Bergamo.

In questo caso i dati utilizzati sono forniti dall'Istat e si riferiscono alla popolazione presente al 31 dicembre di ogni anno, questo spiega la differenza dei dati complessivi di Bergamo rispetto a quanto presentato in precedenza, si ricorda infatti che i dati rielaborati dall'Agenzia Sistemi Informativi del comune di Bergamo comprendono anche il saldo migratorio derivante da pratiche avviate e non concluse entro il 31 dicembre.

**Tabella 51: distribuzione della popolazione per fasce d'età, Comune di Bergamo; serie storica 2005-2008**

Fonte: rielaborazione dati Istat

	0-15		16-25		26-40		41-60		61-65		oltre 66		
	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	
<b>2005</b>	15.960	13,7%	9750	8,4%	25784	22,2%	32235	27,7%	6984	6,0%	25484	21,9%	116197
<b>2006</b>	16.017	13,9%	9688	8,4%	24636	21,3%	32788	28,4%	6517	5,6%	25999	22,5%	115645
<b>2007</b>	16.119	13,9%	9800	8,5%	23833	20,6%	33045	28,5%	6725	5,8%	26259	22,7%	115781
<b>2008</b>	16.281	14,0%	10051	8,6%	23382	20,0%	33634	28,8%	6897	5,9%	26432	22,7%	116677
<b>valore medio</b>	<b>16094</b>	<b>13,9%</b>	<b>9822</b>	<b>8,5%</b>	<b>24409</b>	<b>21,0%</b>	<b>32926</b>	<b>28,4%</b>	<b>6781</b>	<b>5,8%</b>	<b>26044</b>	<b>22,4%</b>	<b>116075</b>

**Tabella 52: distribuzione della popolazione per fasce d'età, Comune di Milano; serie storica 2005-2008**

Fonte: rielaborazione dati Istat

	0-15		16-25		26-40		41-60		61-65		oltre 66		
	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	
<b>2005</b>	164.501	12,6%	101053	7,7%	316309	24,2%	355337	27,2%	84057	6,4%	287478	22,0%	1308735
<b>2006</b>	166.952	12,8%	99919	7,7%	304486	23,4%	361092	27,7%	78932	6,1%	292056	22,4%	1303437
<b>2007</b>	169.195	13,0%	99067	7,6%	293490	22,6%	362906	27,9%	80062	6,2%	294913	22,7%	1299633
<b>2008</b>	170.023	13,1%	98824	7,6%	284224	21,9%	365529	28,2%	97541	7,5%	296263	22,9%	1295705
<b>valore medio</b>	<b>167668</b>	<b>12,9%</b>	<b>99716</b>	<b>7,7%</b>	<b>299627</b>	<b>23,0%</b>	<b>361216</b>	<b>27,7%</b>	<b>85148</b>	<b>6,5%</b>	<b>292678</b>	<b>22,5%</b>	<b>1301878</b>

Come si può osservare non esistono differenze particolarmente significative tra la distribuzione della popolazione nelle due città, in entrambe la popolazione d'età compresa tra 0 e 25 anni rappresenta circa il 20% della popolazione complessiva, rispetto a quella con età superiore ai 61 anni sfiora quasi il 30 %.

A fronte di queste considerazioni appare verosimile adottare i valori precedentemente ottenuti al caso di Bergamo.

**Tabella 53 ripartizione dei dati relativi alle dichiarazioni dei redditi per fasce omogenee, valore medio Comune di Bergamo**

	valore medio		
	val assoluto	%	
reddito imponibile medio	< 15.000	18.825	27,0%
	15000-20000	13.817	19,8%
	20000-40.000	25.334	36,3%
	40000-50000	3.554	5,1%
	50000-60000	2.127	3,0%
	60000-70000	1.373	2,0%
	oltre 70.000	4.755	6,8%
	totale	69.786	100%



Lo stesso ragionamento è stato fatto per i dati disponibili per Milano.

**Tabella 54 ripartizione dei dati relativi alle dichiarazioni dei redditi per fasce omogenee, valore medi assoluti Comune di Milano**

		fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
valori medi	0-15.000	1.332	38.116	108.106	97.423	37.567	133.643	416.186
	15.000-20.000	11	5.766	44.125	37.038	10.313	35.118	132.372
	20.000-40.000	7	2.816	70.806	74.458	15.558	39.303	202.948
	40.000-50.000	1	152	10.209	12.955	2.428	6.048	31.792
	50.000-60.000	1	55	5.426	8.174	1.767	3.510	18.932
	60.000-70.000	0	38	3.199	5.914	1.240	2.311	12.702
	oltre 70.000	1	102	8.432	19.743	4.030	6.303	38.611
	totale	1.352	47.045	250.303	255.705	72.903	226.236	853.543

**Tabella 55 ripartizione dei dati relativi alle dichiarazioni dei redditi per fasce omogenee, valore medi percentuali Comune di Milano**

		fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
valori medi	0-15.000	0,3%	9,2%	26,0%	23,4%	9,0%	32,1%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	4,4%	33,3%	28,0%	7,8%	26,5%	100,0%
	20.000-40.000	0,0%	1,4%	34,9%	36,7%	7,7%	19,4%	100,0%
	40.000-50.000	0,0%	0,5%	32,1%	40,7%	7,6%	19,0%	100,0%
	50.000-60.000	0,0%	0,3%	28,7%	43,2%	9,3%	18,5%	100,0%
	60.000-70.000	0,0%	0,3%	25,2%	46,6%	9,8%	18,2%	100,0%
	oltre 70.000	0,0%	0,3%	21,8%	51,1%	10,4%	16,3%	100,0%
	totale	0,2%	5,5%	29,3%	30,0%	8,5%	26,5%	100,0%

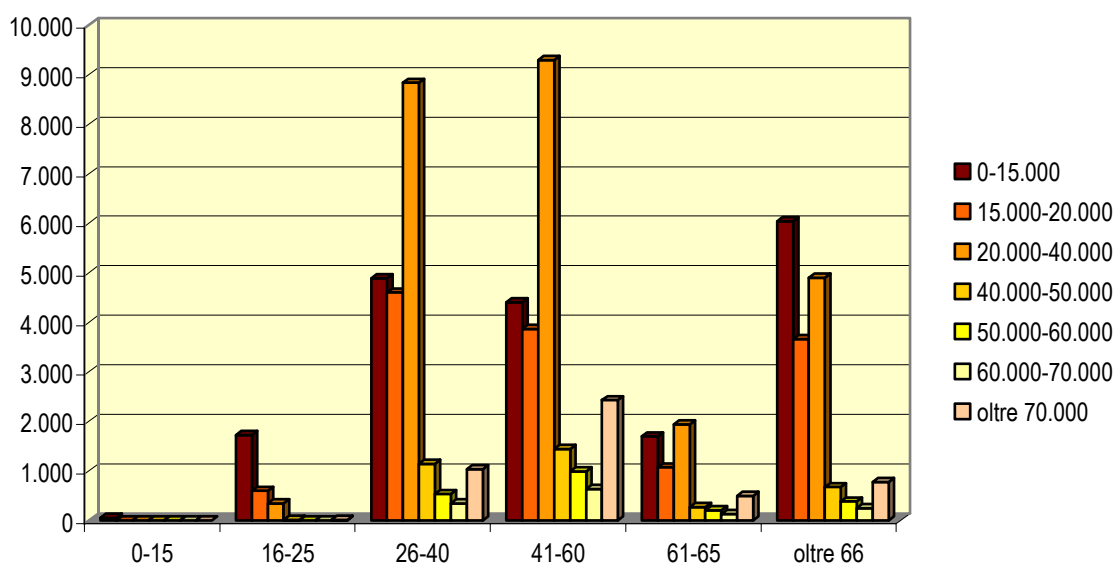
Applicando tali valori ai redditi si stima la distribuzione dei redditi per fasce d'età per il comune di Bergamo:

		dichiaranti per fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
fasce di reddito	0-15.000	0,3%	9,2%	26,0%	23,4%	9,0%	32,1%	100,0%
		60	1.724	4.890	4.407	1.699	6.045	18.825
	15.000-20.000	0,0%	4,4%	33,3%	28,0%	7,8%	26,5%	100,0%
		1	602	4.606	3.866	1.076	3.666	13.817
	20.000-40.000	0,0%	1,4%	34,9%	36,7%	7,7%	19,4%	100,0%
		1	352	8.839	9.295	1.942	4.906	25.334
	40.000-50.000	0,0%	0,5%	32,1%	40,7%	7,6%	19,0%	100,0%
		0	17	1.141	1.448	271	676	3.554
	50.000-60.000	0,0%	0,3%	25,2%	46,6%	9,8%	18,2%	100,0%
		0	6	536	991	208	387	2.127
	60.000-70.000	0,0%	0,3%	25,2%	46,6%	9,8%	18,2%	100,0%
		0	4	346	639	134	250	1.373
	oltre 70.000	0,0%	0,3%	21,8%	51,1%	10,4%	16,3%	100,0%
		0	13	1.038	2.432	496	776	4.755

Si ottiene in tal modo una stima della distribuzione dei redditi nel comune di Bergamo:

**Tabella 56 stima della distribuzione dei dichiaranti per fasce d'età nelle singole fasce di reddito valore medio Comune di Bergamo**

	dichiaranti per fasce d'età												totale	
	0-15		16-25		26-40		41-60		61-65		oltre 66			
<15.000	96,3 %	60	63,4 %	1.724	22,9 %	4.890	19,1 %	4.407	29,2 %	1.699	36,2 %	6.045	27,0 %	18.825
15.000-20.000	1,9%	1	22,1 %	602	21,5 %	4.606	16,8 %	3.866	18,5 %	1.076	21,9 %	3.666	19,8 %	13.817
20.000-40.000	1,4%	1	12,9 %	352	41,3 %	8.839	40,3 %	9.295	33,3 %	1.942	29,4 %	4.906	36,3 %	25.334
40.000-50.000	0,1%	0	0,6%	17	5,3 %	1.141	6,3%	1.448	4,7%	271	4,0%	676	5,1%	3.554
50.000-60.000	0,0%	0	0,2%	6	2,5 %	536	4,3%	991	3,6%	208	2,3%	387	3,0%	2.127
60.000-70.000	0,0%	0	0,2%	4	1,6 %	346	2,8%	639	2,3%	134	1,5%	250	2,0%	1.373
oltre 70.000	0,2%	0	0,5%	13	4,9 %	1.038	10,5 %	2.432	8,5%	496	4,6%	776	6,8%	4.755
	100%	63	100%	2.718	100%	21.396	100%	23.077	100%	5.827	100%	16.706	100%	69.786



I dati utilizzati sono relativi a periodi diversi e fonti diverse, ma si presume comunque la validità della distribuzione percentuale delle singole fasce di reddito nelle diverse fasce d'età.

Il risultato finale appare infatti verosimile.

Si osserva infatti che i redditi dei dichiaranti d'età compresa tra i 15 e 24 anni si concentrano nelle fasce di reddito più basse, mentre i dichiaranti d'età compresa tra i 26 e 60 anni dispongono di un reddito mediamente più alto: circa la metà si concentra sotto i 20.000 mentre l'altra metà ha un reddito che supera la soglia dei 40.000 euro.

Se si considerano le fasce d'età superiori si nota un progressivo ritorno alle condizioni valide per i giovani.

La maggior parte degli anziani presenta infatti un reddito inferiore ai 20.000 euro e la fascia di reddito maggiormente diffusa è quella inferiore ai 15.000 euro.

Considerando singolarmente le categorie prese in esame nel calcolo del fabbisogno, è possibile effettuare una stima della disponibilità di reddito delle famiglie determinanti domanda abitativa.

### **MATRIMONI/CONVIVENZE/SEPARAZIONI E DIVORZI**

La stima del reddito delle famiglie che si sono formate a seguito di un matrimonio è stata eseguita a partire dall'esame delle diverse fasce d'età in cui mediamente si decide di sposarsi.

Secondo i dati Istat relativi al 2008 l'età media degli sposi in Lombardia è pari a 33,3 anni per i maschi e 30,2 anni per le femmine, questo nel caso del primo matrimonio.

L'età media degli sposi alle seconde nozze è pari a 61 anni per i maschi e 48 anni per le femmine, nel caso in cui questi siano rimasti vedovi, mentre è pari a 48 anni per i maschi e 43 anni per le femmine nel caso in cui questi abbiano divorziato.

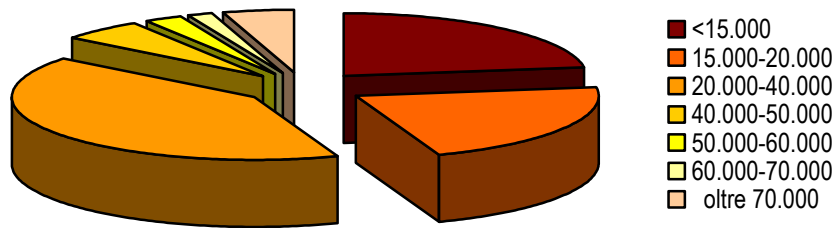
Un calcolo realistico del reddito basato sull'età degli sposi è di difficile realizzazione poiché è possibile determinare il reddito di ogni componente ma è impossibile stabilire a priori come i redditi dei due coniugi vadano a combinarsi.

I dati Istat relativi al 2008 rivelano che nell'82,3% dei matrimoni gli sposi sono alle prime nozze, mentre nel 13,8% dei casi gli sposi sono secondi matrimoni o successivi.

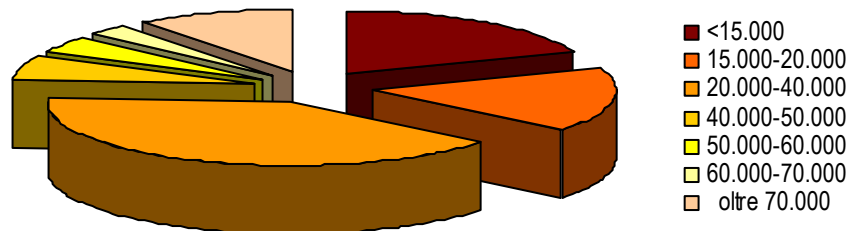
Applicando tale percentuali al valore complessivo dei matrimoni nel comune e nella provincia di Bergamo è stato stimato il numero di coniugi alle prime e alle seconde nozze.

	Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		Provincia Di Bergamo	
	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi
<b>1° nozze</b>	2.486	4.973	14.603	29.205	17.089	34.178
<b>2° nozze</b>	398	796	2.338	4.676	2.736	5.472
<b>totale</b>	2.885	5.769	16.941	33.881	19.825	39.650

	1° nozze			
	26-40	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	22,9%	1.137	6.675	7.811
15.000-20.000	21,5%	1.071	6.287	7.358
20.000-40.000	41,3%	2.054	12.065	14.119
40.000-50.000	5,3%	265	1.558	1.823
50.000-60.000	2,5%	125	731	856
60.000-70.000	1,6%	80	472	552
oltre 70.000	4,9%	241	1.417	1.659
	100%	4.973	29.205	34.178



	2°nozze			
	41-60	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	19,1%	152	893	1.045
15.000-20.000	16,8%	133	783	917
20.000-40.000	40,3%	321	1.883	2.204
40.000-50.000	6,3%	50	293	343
50.000-60.000	4,3%	34	201	235
60.000-70.000	2,8%	22	130	152
oltre 70.000	10,5%	84	493	577
	100%	796	4.676	5.472



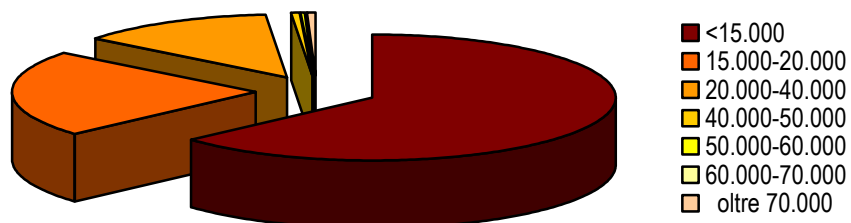
Per quanto riguarda le convivenze, come nel calcolo della domanda, non è possibile reperire dati certi, pertanto le considerazioni riportate derivano dall'analisi effettuata dall'Istat sugli stili di vita delle famiglie italiane.

Analizzando le tendenze abitative in Lombardia, è possibile ipotizzare che la maggior parte delle convivenze (circa l'85%) avvenga tra i 26 e i 40 anni; un valore pari al 5% tra i 16 ed i 25 anni ed un valore pari al 10% tra i 41 ed i 60 anni.

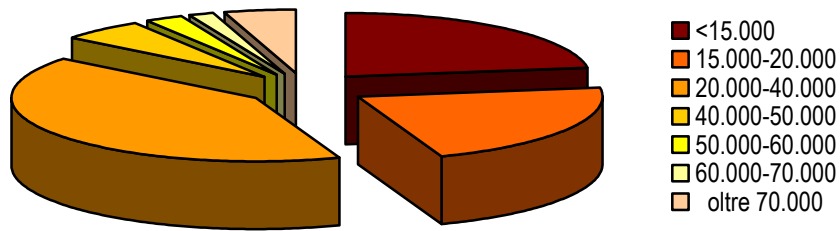
Come per i matrimoni un calcolo realistico del reddito basato sull'età dei conviventi è di difficile realizzazione poiché è possibile determinare il reddito di ogni componente ma è difficile stabilire come e se i redditi vadano a combinarsi.

	%	Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		Provincia Di Bergamo	
		convivenze	conviventi	convivenze	conviventi	convivenze	conviventi
<b>16-25 anni</b>	5,0%	43	87	254	508	297	595
<b>26-40 anni</b>	85,0%	736	1.471	4.320	8.640	5.055	10.111
<b>41-60 anni</b>	10,0%	87	173	508	1.016	595	1.190
<b>totale</b>		865	1.731	5.082	10.164	5948	11.895

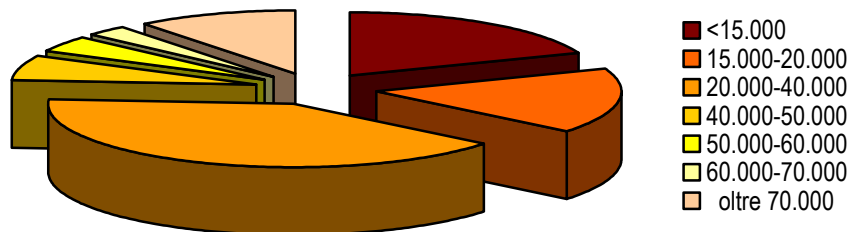
convivenze 15-26 anni				
	15-26	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	63,4%	55	322	377
15.000-20.000	22,1%	19	113	132
20.000-40.000	12,9%	11	66	77
40.000-50.000	0,6%	1	3	4
50.000-60.000	0,2%	0	1	1
60.000-70.000	0,2%	0	1	1
oltre 70.000	0,5%	0	2	3
	100%	87	508	595



convivenze 26-40 anni				
	26-40	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	22,9%	336	1.975	2.311
15.000-20.000	21,5%	317	1.860	2.177
20.000-40.000	41,3%	608	3.569	4.177
40.000-50.000	5,3%	78	461	539
50.000-60.000	2,5%	37	216	253
60.000-70.000	1,6%	24	140	163
oltre 70.000	4,9%	71	419	491
	100%	1.471	8.640	10.111



convivenze 41-60 anni				
	41-60	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	19,1%	33	194	227
15.000-20.000	16,8%	29	170	199
20.000-40.000	40,3%	70	409	479
40.000-50.000	6,3%	11	64	75
50.000-60.000	4,3%	7	44	51
60.000-70.000	2,8%	5	28	33
oltre 70.000	10,5%	18	107	125
	100%	173	1.016	1.190



### DIVORZI E SEPARAZIONI

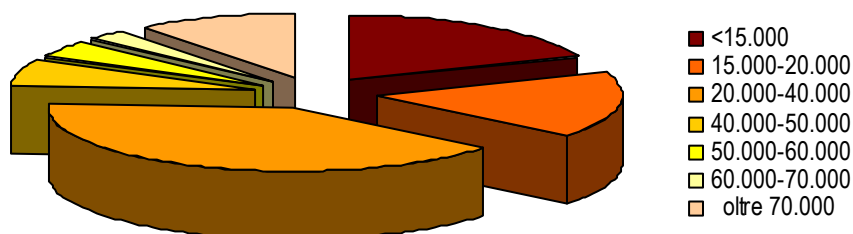
Per quanto riguarda divorzi e separazioni la determinazione del fabbisogno si basa sul calcolo del reddito del singolo individuo.

All'atto del divorzio l'età media dell'uomo è pari a 46 anni, mentre a 42 anni per le donne.

La fascia d'età da considerare è quindi quella compresa tra i 41 e 60 anni.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia Di Bergamo
divorzi	555	4.550	5.105

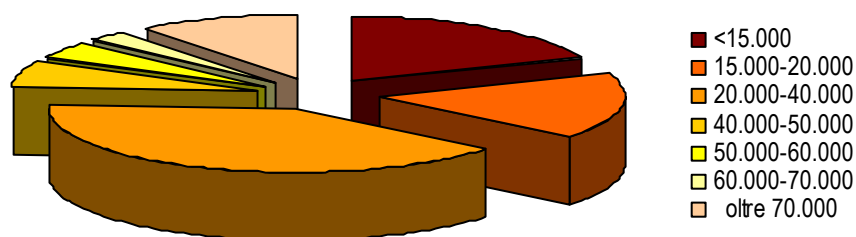
	divorzi			
	41-60	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	19,1%	106	869	975
15.000-20.000	16,8%	93	762	855
20.000-40.000	40,3%	224	1.833	2.056
40.000-50.000	6,3%	35	286	320
50.000-60.000	4,3%	24	195	219
60.000-70.000	2,8%	15	126	141
oltre 70.000	10,5%	58	479	538
	100%	555	4.550	5.105



All'atto della separazione i mariti hanno mediamente 44 anni e le mogli 41, anche in questo caso la fascia da considerare è quella 41- 60 anni.

	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia Di Bergamo
<b>separazioni</b>	870	7.235	8.105

	separazioni			
	41-60	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	19,1%	166	1.382	1.548
15.000-20.000	16,8%	146	1.212	1.358
20.000-40.000	40,3%	350	2.914	3.264
40.000-50.000	6,3%	55	454	509
50.000-60.000	4,3%	37	311	348
60.000-70.000	2,8%	24	200	225
oltre 70.000	10,5%	92	762	854
	100%	870	7.235	8.105



## SINGLE

La distribuzione della componente single per fasce d'età è stata fatta a partire dai dati disponibili per Il Comune di Bergamo, applicati anche alla realtà provinciale.

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59
2002	34	460	1331	2008	2049	1594	1208	1101	1026
2003	47	593	1571	2247	2320	1817	1425	1164	1119
2004	29	631	1619	2353	2393	1984	1598	1231	1245
2005	42	512	1491	2275	2285	1999	1692	1260	1315
2006	56	475	1447	2252	2294	1972	1759	1350	1347
2007	44	579	1423	2323	2322	2064	1817	1480	1350
2008	43	631	1477	2302	2324	2148	1891	1639	1396
2009	48	652	1544	2315	2361	2162	2054	1786	1436
<b>media</b>	<b>43</b>	<b>567</b>	<b>1.488</b>	<b>2.259</b>	<b>2.294</b>	<b>1.968</b>	<b>1.681</b>	<b>1.376</b>	<b>1.279</b>

	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95 Oltre
2002	1212	1417	1791	2096	1598	1072	459	118
2003	1211	1382	1805	2059	1791	934	515	121
2004	1210	1367	1799	1961	1947	919	558	132
2005	1183	1435	1702	1972	2009	1010	580	136
2006	1213	1503	1663	1943	2041	1125	568	161
2007	1274	1523	1621	1973	1986	1262	518	173
2008	1348	1506	1647	1959	1951	1430	477	184
2009	1436	1490	1664	1937	1894	1581	476	198
<b>media</b>	<b>1.261</b>	<b>1.453</b>	<b>1.712</b>	<b>1.988</b>	<b>1.902</b>	<b>1.167</b>	<b>519</b>	<b>153</b>

Equiparando le fasce d'età in modo proporzionale si ottiene:

	< 15	16-25	26-40	41-60	61-65	66 e +	
<b>media</b>	0	907	6.137	6.162	1.299	8.602	23.107

	< 15	16-25	26-40	41-60	61-65	66 e +	
<b>media</b>	0,0%	3,9%	26,6%	26,7%	5,6%	37,2%	100,0%



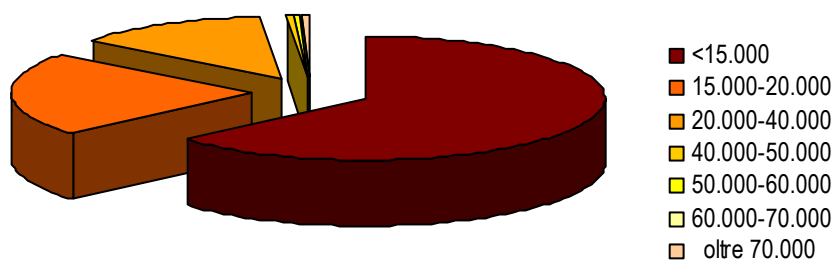
Avendo sottratto la componente single con età superiore ai 65 anni è necessario ricalcolare la distribuzione percentuale considerando solo le fasce d'età che vanno dai 15 ai 65 anni e che risulta la seguente:

	< 15	16-25	26-40	41-60	61-65	
<b>media</b>	0,0%	6,2%	42,3%	42,5%	9,0%	100,0%

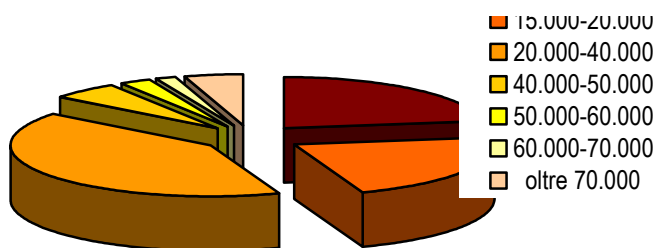
Sulla scorta dei dati ottenuti è possibile ora individuare i redditi annuali dei single suddivisi per età.

		Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia Di Bergamo
	%	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali non in coabitazione
<b>16-25 anni</b>	6,2%	108	527	634
<b>26-40 anni</b>	42,3%	737	3.592	4.329
<b>41-60 anni</b>	42,5%	740	3.609	4.349
<b>61-65 anni</b>	9,0%	157	764	921
<b>totale</b>		1.741	8.492	10.234

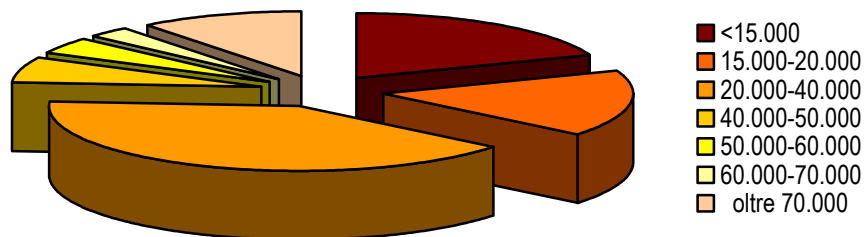
Single 16-25 anni				
	%	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	63,4%	68	334	403
15.000-20.000	22,1%	24	117	141
20.000-40.000	12,9%	14	68	82
40.000-50.000	0,6%	1	3	4
50.000-60.000	0,2%	0	1	2
60.000-70.000	0,2%	0	1	1
oltre 70.000	0,5%	0	2	3
	100%	108	527	634



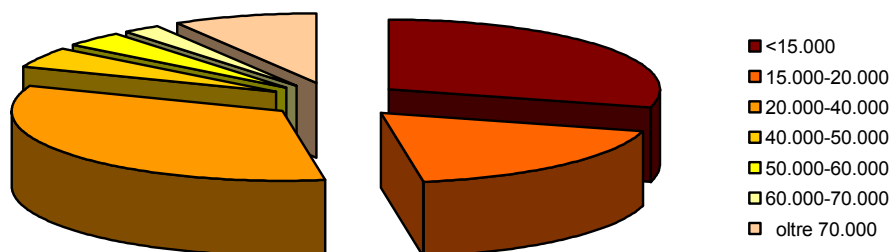
single 26-40 anni				
	%	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	22,9%	168	821	989
15.000-20.000	21,5%	159	773	932
20.000-40.000	41,3%	304	1.484	1.788
40.000-50.000	5,3%	39	192	231
50.000-60.000	2,5%	18	90	108
60.000-70.000	1,6%	12	58	70
oltre 70.000	4,9%	36	174	210
	100%	737	3.592	4.329



single 41-60 anni				
	%	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	19,1%	141	689	831
15.000-20.000	16,8%	124	605	729
20.000-40.000	40,3%	298	1.454	1.752
40.000-50.000	6,3%	46	227	273
50.000-60.000	4,3%	32	155	187
60.000-70.000	2,8%	21	100	120
oltre 70.000	10,5%	78	380	458
	100%	740	3.609	4.349



	single 61-65 anni			
	%	Comune di Bergamo	Provincia di Bergamo (escluso capoluogo)	Provincia di Bergamo
<15.000	29,2%	46	223	269
15.000-20.000	18,5%	29	141	170
20.000-40.000	33,3%	52	255	307
40.000-50.000	4,7%	7	36	43
50.000-60.000	3,6%	6	27	33
60.000-70.000	2,3%	4	18	21
oltre 70.000	8,5%	13	65	78
	100%	157	764	921



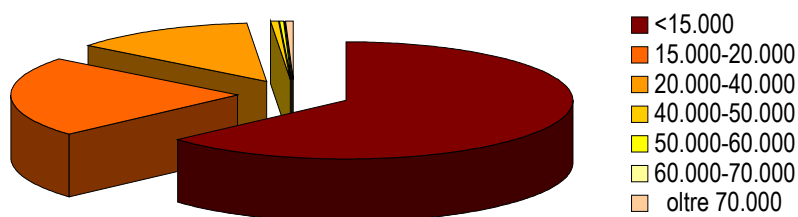
**GLI STUDENTI FUORISEDE**

La componente degli studenti si colloca nella fascia d'età tra i 16 anni e i 25 anni.

Nella maggior parte dei casi non lavora e quindi non percepisce un reddito, anche nel caso in cui lavori, difficilmente supera la soglia dei 15.000 euro annui.

Comune di Bergamo	
studenti	810

studenti 15-26 anni		
	%	Bergamo
<15.000	63,4%	514
15.000-20.000	22,1%	179
20.000-40.000	12,9%	105
40.000-50.000	0,6%	5
50.000-60.000	0,2%	2
60.000-70.000	0,2%	1
oltre 70.000	0,5%	4
	100%	810



**GLI IMMIGRATI STRANIERI**

Per valutare i redditi della componente straniera è necessario considerare separatamente le diverse componenti della domanda abitativa precedentemente individuata.

	<b>Comune di Bergamo</b>	<b>Provincia di Bergamo</b>
	<b>stranieri</b>	<b>stranieri</b>
incremento componente irregolare	183	1.167
ricongiungimenti 2013	1.121	13.218
stranieri che formano coppia 2013	740	4.552
single 2013	166	1.019
ricongiungimenti 2018	992	6.103
stranieri che formano coppia 2018	930	6.225
single 2018	166	1.111
disagio abitativo al 2018	3.324	22.574
<b>totale</b>	<b>7.622</b>	<b>55.969</b>

La componente determinata dall'incremento irregolare annuo, e la componente in disagio abitativo, date le condizioni precarie di partenza difficilmente avranno un lavoro e anche nel momento in cui l'avessero si ipotizza non supererebbe la soglia dei 15.000 euro.

La componente determinata dalle nuove famiglie siano esse coppie o famiglie unipersonali si colloca nella fascia dell'età fertile: 15-40 anni, in quanto la stima delle nuove coppie e dei single è stata fatta a partire dalla popolazione in età fertile compresa tra le fasce 15-19 anni e 35-39 anni.

La determinazione dei redditi è stata fatta distintamente per le nuove famiglie che si formeranno nel periodo 2009-2013 e 2014-2018, in quanto sono state fatte delle differenti ipotesi relativamente alla distribuzione degli stranieri oggetto di analisi nelle fasce d'età: il valore medio preso come riferimento nel primo caso è relativo agli ultimi 5 anni, mentre nel secondo caso a partire dal 2001.

Per quanto riguarda i ricongiungimenti la stima dei redditi è relativa al coniuge che chiede il ricongiungimento.

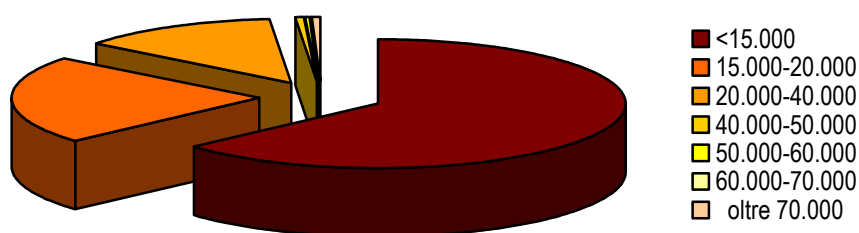
### Nuove famiglie e single 2013

Rispetto al totale dei single in età fertile il 22,5% si colloca nella fascia 16-25 anni, mentre il restante 77,5% nella fascia 26-40 anni.

		Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		Provincia di Bergamo	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
<b>16-25</b>	<b>22,5%</b>	172	38	485	109	657	147
<b>26-40</b>	<b>77,5%</b>	592	133	1.671	374	2.263	507
<b>totale</b>		764	171	2.156	483	2.920	654

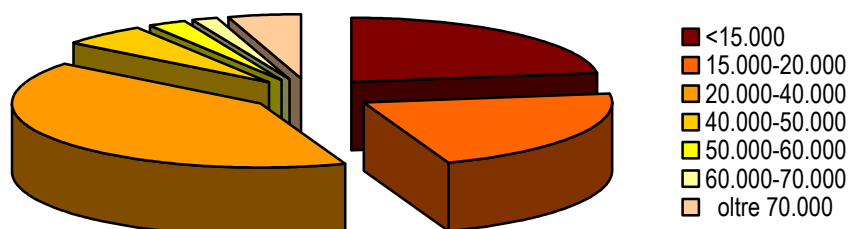
La ripartizione dei redditi per gli stranieri che formeranno una coppia è la seguente:

		Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		Provincia di Bergamo	
	16-25	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
<15.000	63,4%	106	24	544	122	650	145
15.000-20.000	22,1%	37	8	190	43	227	51
20.000-40.000	12,9%	22	5	111	25	132	30
40.000-50.000	0,6%	1	0	5	1	6	1
50.000-60.000	0,2%	0	0	2	0	2	1
60.000-70.000	0,2%	0	0	1	0	2	0
oltre 70.000	0,5%	1	0	4	1	5	1
	100%	167	37	858	192	1.024	229



		Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		Provincia di Bergamo	
	26-40	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
<15.000	22,9%	131	29	675	151	806	181
15.000-20.000	21,5%	123	28	636	142	759	170
20.000-40.000	41,3%	237	53	1.220	273	1.457	326
40.000-50.000	5,3%	31	7	158	35	188	42

50.000-60.000	2,5%	14	3	74	17	88	20
60.000-70.000	1,6%	9	2	48	11	57	13
oltre 70.000	4,9%	28	6	143	32	171	38
	100%	574	128	2.954	661	3.527	790



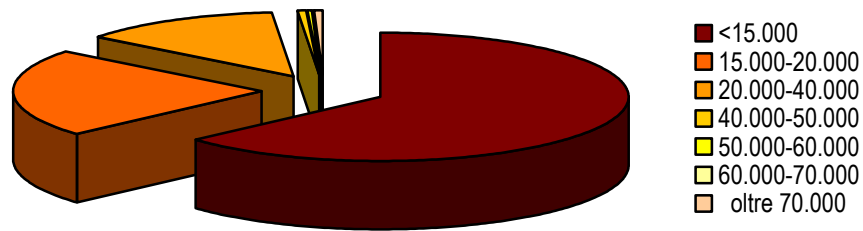
### Nuove famiglie e single 2018

Rispetto al totale dei single in età fertile il 24,1% si colloca nella fascia 16-25 anni, mentre il restante 75,9% nella fascia 26-40 anni.

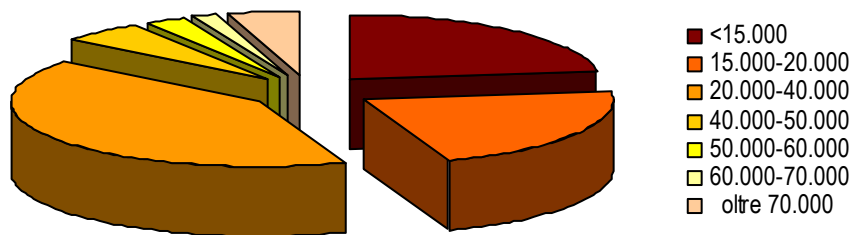
		Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		Provincia di Bergamo	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
<b>16-25</b>	<b>24,1%</b>	224	40	1.276	228	1.500	268
<b>26-40</b>	<b>75,9%</b>	706	126	4.019	718	4.725	844
<b>totale</b>		930	166	2.920	945	6.225	1.111

La ripartizione dei redditi per gli stranieri che formeranno una coppia è la seguente:

		Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		Provincia di Bergamo	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
<b>16-25</b>							
<b>&lt;15.000</b>	<b>63,4%</b>	142	25	810	145	952	170
<b>15.000-20.000</b>	<b>22,1%</b>	50	9	283	50	332	59
<b>20.000-40.000</b>	<b>12,9%</b>	29	5	165	29	194	35
<b>40.000-50.000</b>	<b>0,6%</b>	1	0	8	1	9	2
<b>50.000-60.000</b>	<b>0,2%</b>	1	0	3	1	4	1
<b>60.000-70.000</b>	<b>0,2%</b>	0	0	2	0	2	0
<b>oltre 70.000</b>	<b>0,5%</b>	1	0	6	1	7	1
	100%	224	40	1.276	228	1.500	268



	26-40	Comune di Bergamo		Provincia di Bergamo escluso il capoluogo		Provincia di Bergamo	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
<15.000	22,9%	161	29	919	164	1.080	193
15.000-20.000	21,5%	152	27	865	154	1.017	182
20.000-40.000	41,3%	291	52	1.660	296	1.952	348
40.000-50.000	5,3%	38	7	214	38	252	45
50.000-60.000	2,5%	18	3	101	18	118	21
60.000-70.000	1,6%	11	2	65	12	76	14
oltre 70.000	4,9%	34	6	195	35	229	41
	100%	706	126	4.019	718	4.725	844



### Ricongiungimenti

Per quanto riguarda i ricongiungimenti si prende in considerazione il reddito della persona che richiede il ricongiungimento, non essendo state fatte particolari ipotesi relativamente all'età dei coniugati e dei coniugi in fase di determinazione del fabbisogno è stata considerata la distribuzione della popolazione lungo tutte le fasce d'età superiori ai 15 anni.



	Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
	ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
ricongiungimenti coniuge 2013	548	5.833	6.381
ricongiungimenti coniuge 2018	381	1.961	2.342
ricongiungimenti figli 2013	574	6.263	6.836
ricongiungimenti figli 2018	612	3.150	3.761
<b>totale</b>	<b>2.114</b>	<b>17.207</b>	<b>19.321</b>

La suddivisione per fasce d'età degli stranieri presenti nel comune e nella provincia e interessati ad un ricongiungimento è stata fatta adottando un valore medio relativo agli ultimi otto anni.

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	valore medio
<b>età</b>	15-19	7,10%	5,10%	3,40%	2,40%	2,40%	3,20%	3,90%	5,40%	<b>4,11%</b>
	20-24	11,70%	12,80%	11,70%	8,70%	5,90%	11,80%	8,20%	9,30%	<b>10,01%</b>
	25-29	17,40%	16,90%	15,40%	18,50%	17,40%	17,70%	17,90%	20,50%	<b>17,71%</b>
	30-34	20,60%	23,00%	25,90%	20,10%	21,10%	19,40%	16,10%	19,60%	<b>20,73%</b>
	35-39	20,20%	18,80%	21,60%	22,30%	24,10%	18,20%	24,00%	16,80%	<b>20,75%</b>
	40-44	12,70%	13,30%	12,20%	15,10%	13,90%	12,30%	14,90%	12,80%	<b>13,40%</b>
	45-49	5,70%	5,80%	5,60%	6,80%	7,90%	10,10%	8,70%	9,30%	<b>7,49%</b>
	50-54	2,80%	2,00%	2,30%	3,60%	2,90%	4,80%	4,10%	3,60%	<b>3,26%</b>
	55-59	1,00%	1,50%	1,10%	1,40%	3,30%	1,20%	1,40%	1,80%	<b>1,59%</b>
	60-64	0,60%	0,50%	0,40%	0,60%	0,30%	0,30%	0,40%	0,50%	<b>0,45%</b>
65+	0,40%	0,30%	0,30%	0,50%	1,00%	1,00%	0,40%	0,50%	<b>0,55%</b>	
<b>TOT</b>		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,10%	100,05%

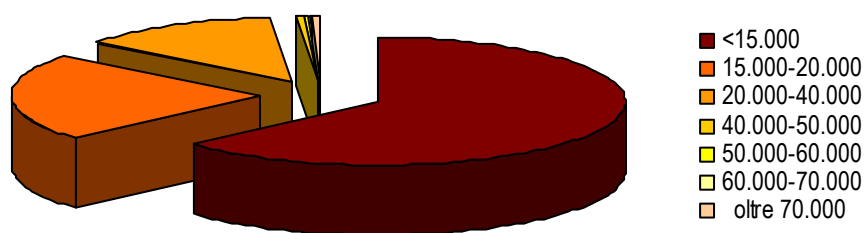
Equiparando le fasce d'età è possibile stimare i redditi degli stranieri interessati ad un ricongiungimento.

		valore medio
<b>età</b>	16-25	17,67%
	26-40	58,33%
	41-60%	23,15%
	61-65%	0,36%
	oltre 66	0,55%

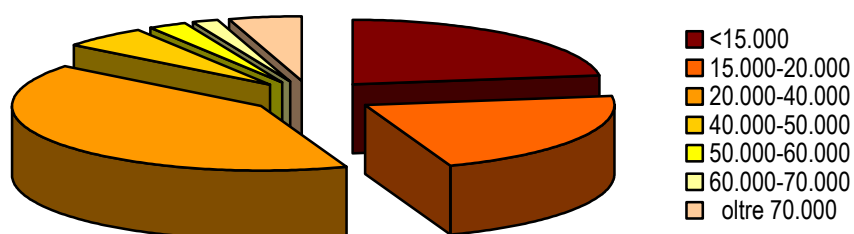
		Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
		ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
16-25	17,6%	372	3.028	3.400
26-40	58,3%	1.233	10.037	11.270
41-60	23,2%	490	3.985	4.475
61-65	0,4%	8	62	70
oltre66	0,6%	12	95	106
<b>totale</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.114</b>	<b>17.207</b>	<b>19.321</b>

Così come per le altre categorie analizzate è stata stimata la distribuzione del reddito nelle singole fasce d'età.

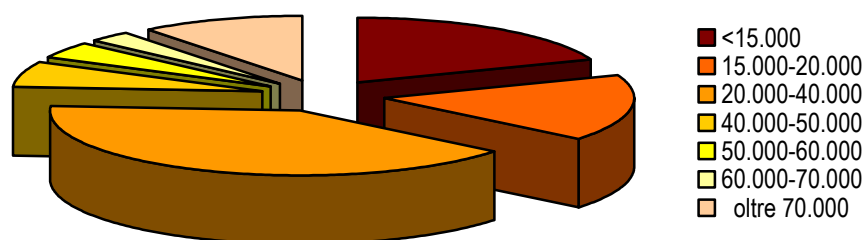
		Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
		ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
	16-25			
<15.000	63,4%	236	1.921	2.157
15.000-20.000	22,1%	82	671	753
20.000-40.000	12,9%	48	392	440
40.000-50.000	0,6%	2	19	21
50.000-60.000	0,2%	1	7	8
60.000-70.000	0,2%	1	5	5
oltre 70.000	0,5%	2	14	16
	100%	372	3.028	3.400



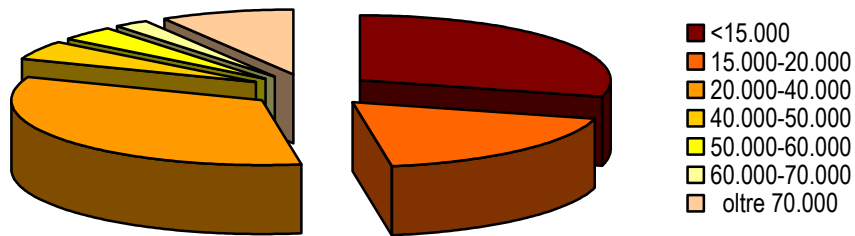
		Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
	26-40	ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	22,9%	282	2.294	2.576
15.000-20.000	21,5%	265	2.161	2.426
20.000-40.000	41,3%	509	4.146	4.656
40.000-50.000	5,3%	66	535	601
50.000-60.000	2,5%	31	251	282
60.000-70.000	1,6%	20	162	182
oltre 70.000	4,9%	60	487	547
	100%	1.233	10.037	11.270



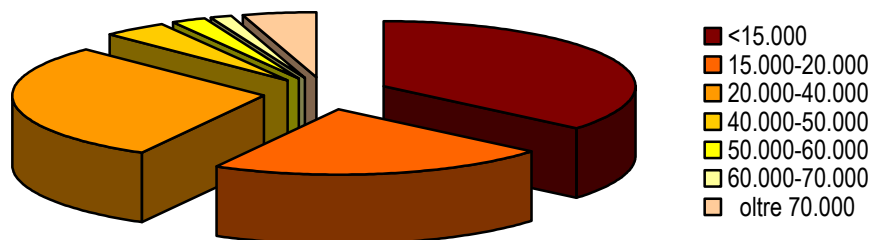
		Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
	41-60	ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	19,1%	93	761	854
15.000-20.000	16,8%	82	668	750
20.000-40.000	40,3%	197	1.605	1.802
40.000-50.000	6,3%	31	250	281
50.000-60.000	4,3%	21	171	192
60.000-70.000	2,8%	14	110	124
oltre 70.000	10,5%	52	420	471
	100%	490	3.985	4.475



		Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
	61-65	ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	29,2%	2	18	20
15.000-20.000	18,5%	1	11	13
20.000-40.000	33,3%	3	21	23
40.000-50.000	4,7%	0	3	3
50.000-60.000	3,6%	0	2	2
60.000-70.000	2,3%	0	1	2
oltre 70.000	8,5%	1	5	6
	100%	8	62	70



		Comune di Bergamo	provincia di Bergamo escluso il capoluogo	Provincia di Bergamo
	oltre 66	ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	36,2%	4	34	38
15.000-20.000	21,9%	3	21	23
20.000-40.000	29,4%	3	28	31
40.000-50.000	4,0%	0	4	4
50.000-60.000	2,3%	0	2	2
60.000-70.000	1,5%	0	1	2
oltre 70.000	4,6%	1	4	5
	100%	12	95	106



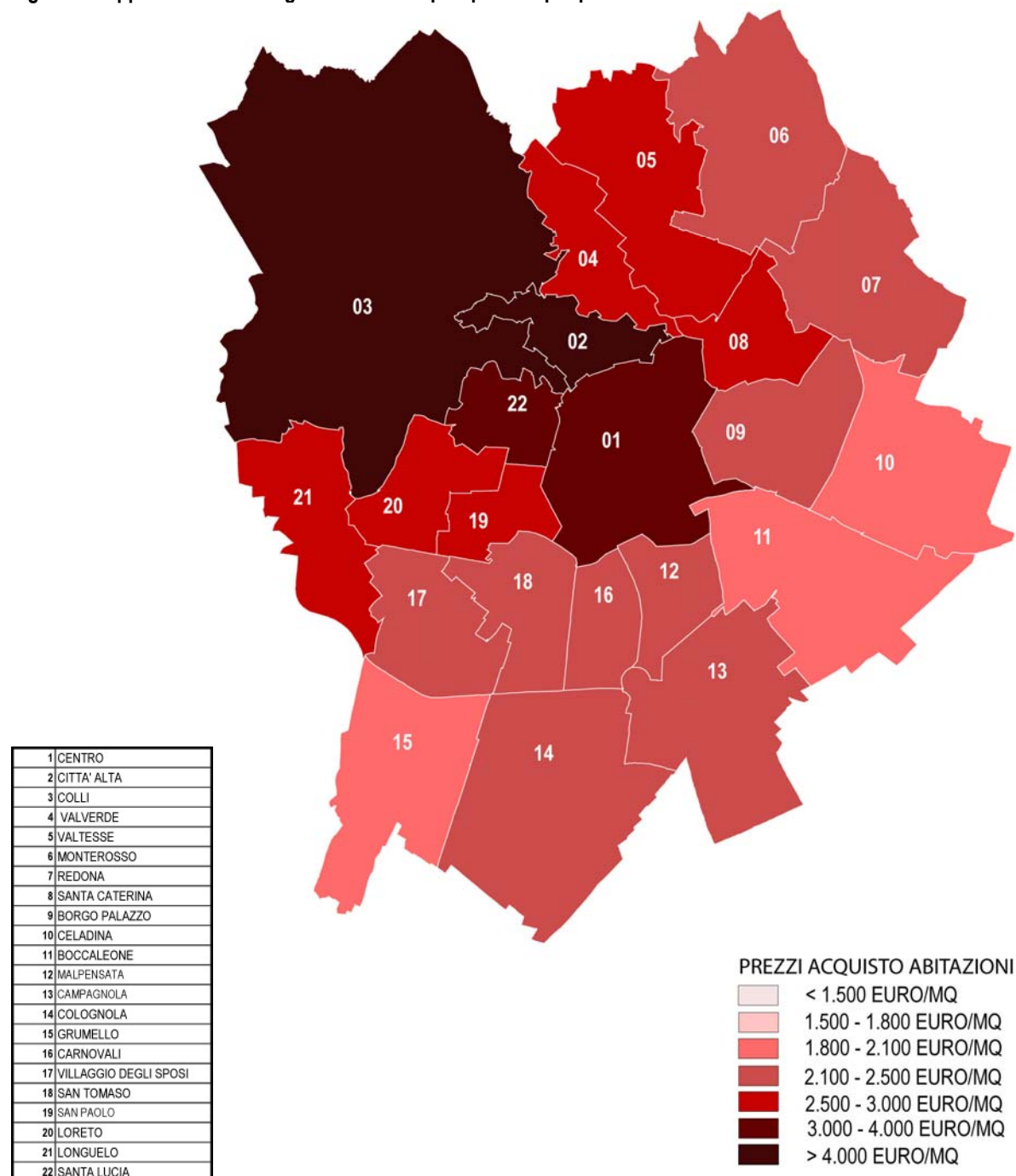
#### 4.2.2 L'ACCESSO AL MERCATO IMMOBILIARE

Il passaggio successivo è la comprensione delle possibilità da parte delle famiglie di accedere al mercato delle abitazioni, sia per quanto riguarda il mercato dell'acquisto sia per il mercato dell'affitto.

Il costo medio delle abitazioni al metro è stato stimato a partire dai dati forniti dalla pubblicazione "Osservatorio Fiaip dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia 2010" che fornisce i valori massimi e minimi dei fabbricati suddivisi per zone di Bergamo e comuni della Provincia.

In particolare sono stati considerati i valori relativi ai prezzi di vendita degli appartamenti nuovi che sono stati assemblati per quartiere.

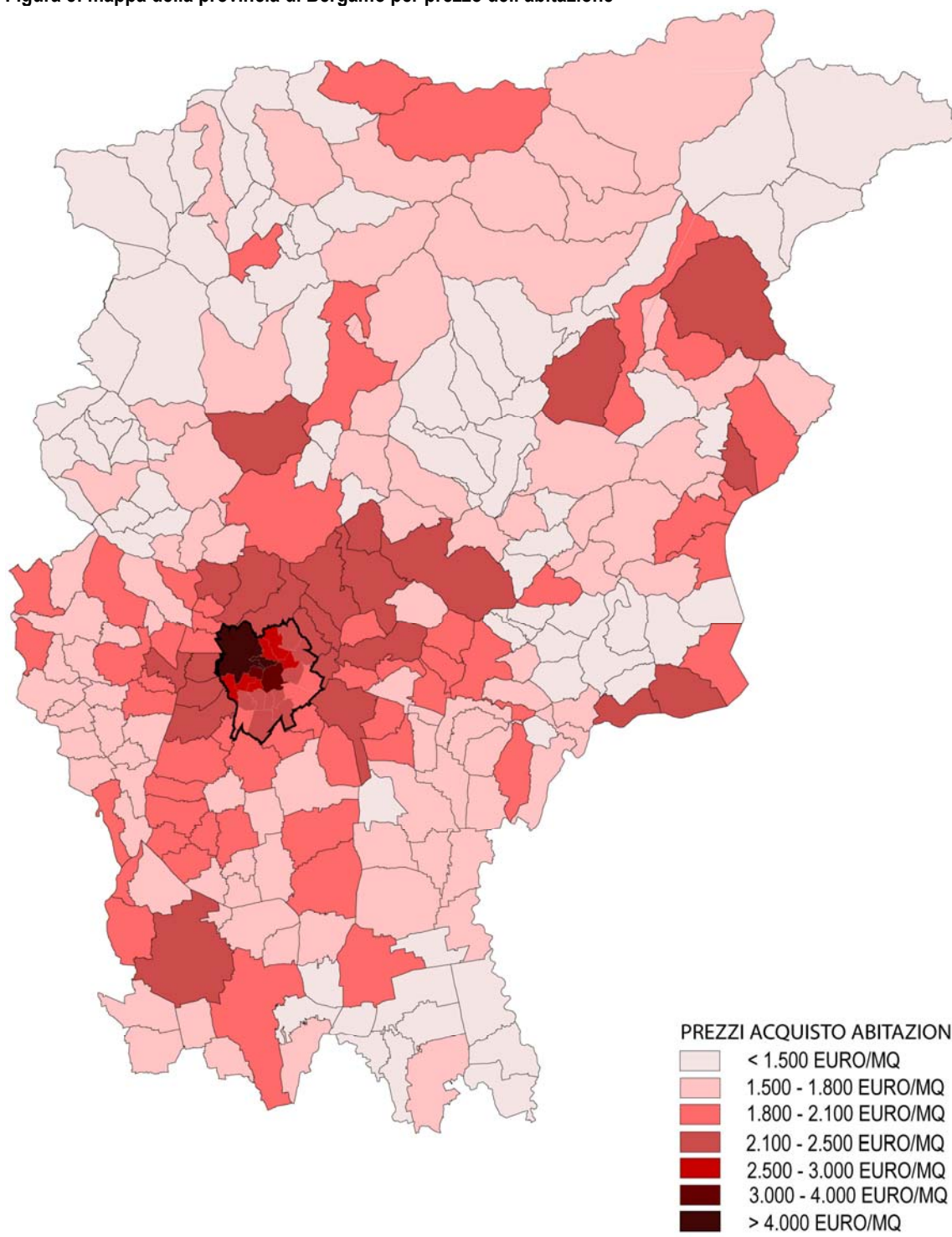
**Figura 7: mappa comune di Bergamo suddivisa per quartieri per prezzi delle abitazioni**



I quartieri sono stato suddivisi in quattro categorie sulla base dell'omogeneità dei prezzi medi di vendita al metro quadro e della localizzazione: città alta e colli, centro, semicentro e periferia, secondo la seguente mappa.

	€/mq	monocale (30 mq)	bilocale (60 mq)	trilocale (80 mq)	quadrilocale (100 mq)
città alta di pregio	6.500	195.000	390.000	520.000	650.000
città alta media importanza	4.750	142.500	285.000	380.000	475.000
città alta - Bergamo colli primaria importanza	4.800	144.000	288.000	384.000	480.000
città alta - Bergamo colli	3.500	105.000	210.000	280.000	350.000
<b>città alta -colli valore medio</b>	<b>4.888</b>	<b>146.625</b>	<b>293.250</b>	<b>391.000</b>	<b>488.750</b>
centralissimo di pregio	4.700	141.000	282.000	376.000	470.000
centrale di pregio	4.350	130.500	261.000	348.000	435.000
centrale	3.750	112.500	225.000	300.000	375.000
san tomaso	3.700	111.000	222.000	296.000	370.000
porta osio	2.950	88.500	177.000	236.000	295.000
san giorgio	2.500	75.000	150.000	200.000	250.000
quartiere santa lucia	3.500	105.000	210.000	280.000	350.000
<b>centro valore medio</b>	<b>3.636</b>	<b>109.071</b>	<b>218.143</b>	<b>290.857</b>	<b>363.571</b>
quartiere borgo santa caterina	2.825	84.750	169.500	226.000	282.500
quartiere valverde	2.650	79.500	159.000	212.000	265.000
quartiere valtesse	2.650	79.500	159.000	212.000	265.000
quartiere borgo palazzo	2.375	71.250	142.500	190.000	237.500
quartiere san paolo	2.766	82.980	165.960	221.280	276.600
quartiere loreto	2.700	81.000	162.000	216.000	270.000
quartiere longuelo	2.650	79.500	159.000	212.000	265.000
<b>semicentro valore medio</b>	<b>2.659</b>	<b>79.783</b>	<b>159.566</b>	<b>212.754</b>	<b>265.943</b>
quartiere villaggio degli sposi	2.250	67.500	135.000	180.000	225.000
quartiere s.tomaso	2.325	69.750	139.500	186.000	232.500
quartiere carnovali	2.150	64.500	129.000	172.000	215.000
quartiere malpensata	2.100	63.000	126.000	168.000	210.000
quartiere celadina	2.075	62.250	124.500	166.000	207.500
quartiere boccaleone	2.050	61.500	123.000	164.000	205.000
quartiere grumello	2.050	61.500	123.000	164.000	205.000
quartiere cognola	2.250	67.500	135.000	180.000	225.000
quartiere campagnola	2.250	67.500	135.000	180.000	225.000
quartiere redona	2.400	72.000	144.000	192.000	240.000
quartiere monterosso	2.350	70.500	141.000	188.000	235.000
<b>periferia valore medio</b>	<b>2.205</b>	<b>66.136</b>	<b>132.273</b>	<b>176.364</b>	<b>220.455</b>

Figura 8: mappa della provincia di Bergamo per prezzo dell'abitazione



costo al metro quadro in Provincia è superiore ai 1.700 euro /al metro quadro, ma come si vede dalla mappa proposta emergono significative differenze tra le varie zone della bergamasca.

Una volta calcolato il valore medio del costo degli alloggi per Bergamo e per la provincia, è necessario comprendere quale sia l'incidenza del costo dell'abitazione sul reddito percepito dagli individui e dalle famiglie.

Per fare questo si è ipotizzato, da parte delle famiglie o dei singoli individui, la richiesta di un mutuo decennale o ventennale.

Solitamente il mutuo fornito dalle banche copre l'80% del valore dell'immobile, la restante quota, pari al 20%, dovrebbe essere invece versata al momento dell'erogazione del mutuo, pertanto il valore del mutuo per il quale è stata calcolata la rata mensile, corrisponde all'80% del valore dell'abitazione al quale è stato addizionato l'importo degli interessi.

La copertura normalmente fornita dalle banche comporta l'esclusione di una ampia fascia di popolazione che non dispone della cifra necessaria a coprire il 20% e le spese relative all'acquisto.

In questa sede, trattandosi però di uno studio a scopo dimostrativo, si ipotizza che tutta la popolazione generatrice di fabbisogno disponga della possibilità di accedere ad un mutuo.

Ipotizzando un tasso di interesse pari a circa il 7% annuo (i valori sono stati scelti in base ai dati medi italiani), il tasso medio annuo risulta il seguente:



<i>mutuo decennale</i>		
<i>capitale residuo</i>	<i>interesse annuo</i>	<i>rata di interesse</i>
100	7%	7
90	7%	6,3
80	7%	5,6
70	7%	4,9
60	7%	4,2
50	7%	3,5
40	7%	2,8
30	7%	2,1
20	7%	1,4
10	7%	0,7
<b>totale</b>		<b>38,5</b>
<b>tasso medio annuo</b>		<b>3,85%</b>

<i>mutuo ventennale</i>		
<i>capitale residuo</i>	<i>interesse annuo</i>	<i>rata di interesse</i>
100	7%	7
95	7%	6,65
90	7%	6,3
85	7%	5,95
80	7%	5,6
75	7%	5,25
70	7%	4,9
65	7%	4,55
60	7%	4,2
55	7%	3,65
50	7%	3,5
45	7%	3,15
40	7%	2,8
35	7%	2,45
30	7%	2,1
25	7%	1,75
20	7%	1,4
15	7%	1,05
10	7%	0,7
5	7%	0,35
<b>totale</b>		<b>73,5</b>
<b>tasso medio annuo</b>		<b>3,67%</b>

Considerando l'incidenza che la rata del mutuo riveste sul reddito mensile sono state evidenziate le situazioni di difficoltà e impossibilità a pagare la rata del mutuo identificate nelle seguenti condizioni:



incidenza della rata del mutuo  
sullo stipendio

	< 30%	possibilità di pagare il mutuo
	compreso tra 30% e 49%	difficoltà a pagare il mutuo
	> 50%	impossibilità di pagare il mutuo

Sulla base di questi valori sono state considerate le situazioni emergenti dall'analisi delle ipotesi di acquisto di un'abitazione di diversa metratura, nelle diverse zone di Bergamo e della Provincia da parte delle diverse fasce di reddito, contemplando l'ipotesi di un mutuo decennale e ventennale.

valori medi Bergamo (città alta e colli)	monolocale (30mq)	bilocale (60 mq)	trilocale (80 mq)	quadrilocale (100 mq)
costo totale ab.	146.625	307.020	409.360	511.700

reddito		rata mutuo mensile (mutuo 10 anni)			
annuo	mensile	1.025	2.049	2.732	3.415
15.000	1.250	82%	-	-	-
20.000	1.667	61%	-	-	-
40.000	3.333	31%	61%	82%	-
50.000	4.167	31%	49%	66%	-
60.000	5.000	20%	41%	55%	68%
70.000	5.833	18%	35%	47%	59%
oltre 70.000	oltre 5.833	<18%	<35%	<47%	<59%

reddito		rata mutuo mensile (mutuo 20 anni)			
annuo	mensile	511	1.022	1.363	1.704
15.000	1.250	41%	82%	-	-
20.000	1.667	31%	61%	82%	-
40.000	3.333	15%	31%	41%	51%
50.000	4.167	15%	25%	33%	41%
60.000	5.000	10%	20%	27%	34%
70.000	5.833	9%	18%	23%	29%
oltre 70.000	oltre 5.833	<9%	<18%	<23%	<29%

valori medi Bergamo (centro)	monolocale (30 mq)	bilocale (60 mq)	trilocale (80 mq)	quadrilocale (100 mq)
costo totale ab.	109.071	218.143	290.857	363.571

reddito		rata mutuo mensile (mutuo 10 anni)			
annuo	mensile	762	1.524	2.032	2.540
15.000	1.250	61%	-	-	-
20.000	1.667	46%	91%	-	-
40.000	3.333	23%	46%	61%	-
50.000	4.167	18%	37%	49%	61%
60.000	5.000	15%	30%	41%	51%
70.000	5.833	13%	26%	35%	44%
oltre 70.000	oltre 5.833	<13%	<26%	<35%	<44%

reddito		rata mutuo mensile (mutuo 20 anni)			
annuo	mensile	380	761	1.014	1.268
15.000	1.250	30%	61%	81%	-
20.000	1.667	23%	46%	61%	76%
40.000	3.333	11%	23%	30%	38%
50.000	4.167	9%	18%	24%	30%
60.000	5.000	8%	15%	20%	25%
70.000	5.833	7%	13%	17%	22%
oltre 70.000	oltre 5.833	<7%	<13%	<17%	<22%

valori medi Bergamo (semicentro)	monolocale (30 mq)	bilocale (60 mq)	trilocale (80 mq)	quadrilocale (100 mq)
costo totale ab.	79.783	159.566	212.754	265.943

reddito		rata mutuo mensile (mutuo 10 anni)			
annuo	mensile	557	1.115	1.487	1.858
15.000	1.250	45%	89%	-	-
20.000	1.667	33%	67%	89%	-
40.000	3.333	17%	33%	45%	56%
50.000	4.167	13%	27%	36%	45%
60.000	5.000	11%	22%	30%	37%
70.000	5.833	10%	19%	25%	32%
oltre 70.000	oltre 5.833	<10%	<19%	<25%	<32%

reddito		rata mutuo mensile (mutuo 20 anni)			
annuo	mensile	278	556	742	927
15.000	1.250	22%	45%	59%	74%
20.000	1.667	17%	33%	45%	56%
40.000	3.333	8%	17%	22%	28%
50.000	4.167	7%	13%	18%	22%
60.000	5.000	6%	11%	15%	19%
70.000	5.833	5%	10%	13%	16%

oltre 70.000	oltre 5.833	<5%	<10%	<13%	<16%
--------------	-------------	-----	------	------	------

valori medi Bergamo (periferia)	monolocale (30 mq)	bilocale (60 mq)	trilocale (80 mq)	quadrilocale (100 mq)
costo totale ab.	66.136	132.273	176.364	220.455




reddito		rata mutuo mensile (mutuo 10 anni)			
annuo	mensile				
15.000	1.250	37%	74%	-	-
20.000	1.667	28%	55%	74%	92%
40.000	3.333	14%	28%	37%	46%
50.000	4.167	11%	22%	30%	37%
60.000	5.000	9%	18%	25%	31%
70.000	5.833	8%	16%	21%	26%
oltre 70.000	oltre 5.833	<8%	<16%	<21%	<26%

reddito		rata mutuo mensile (mutuo 20 anni)			
annuo	mensile				
15.000	1.250	18%	37%	49%	61%
20.000	1.667	14%	28%	37%	46%
40.000	3.333	7%	14%	18%	23%
50.000	4.167	6%	11%	15%	18%
60.000	5.000	5%	9%	12%	15%
70.000	5.833	4%	8%	11%	13%
oltre 70.000	oltre 5.833	<4%	<8%	<11%	<13%

Per quanto riguarda il comparto dell'affitto si riporta di seguito la stima fatta da nomisma relativa ai canoni di locazione in Lombardia, come si nota l'affitto spesso è più alto della rata del mutuo.

		tipologia appartamento			
		monolocale	bilocale	trilocale	quadrilocale
zone urbane	zone di pregio	550	650	850	1000
	centro	500	600	700	1000
	semicentro	500	550	650	800
	periferia	450	600	700	900
media ponderata		476	590	696	893

Sulla base delle osservazioni compiute la domanda abitativa è stata suddivisa nelle tre tipologie:

	tipologia domanda	reddito
	edilizia pubblica	< 15.000 euro annui
	edilizia convenzionata	compreso tra 15.000 e 40.000 euro annui
	edilizia libera	> 40.000 euro annui

### 4.2.3 LA DOMANDA ABITATIVA DELLE NUOVE FAMIGLIE: L'EDILIZIA SOCIALE, CONVENZIONATA E LIBERA

#### Matrimoni e convivenze:

Per entrambe le categorie è stato fatto lo stesso ragionamento, in quanto si tratta di fenomeni assimilabili. In entrambi i casi infatti si parla di una coppia per cui i redditi da prendere in considerazione sono due.

Per tutte le persone con reddito superiore ai 40.000 euro si fa corrispondere una domanda di edilizia libera, in quanto anche nel caso in cui lavorasse una sola persona, il reddito complessivo si inserirebbe comunque nella fascia corrispondente alla domanda di edilizia libera.

Valutazioni differenti sono obbligatorie per le persone i cui redditi si collocano al di sotto della soglia limite dei 40.000 euro, in quanto dovendo considerare il reddito complessivo è necessario fare delle ipotesi più articolate.

Secondo i dati forniti dall'Istat per il nord ovest, l'81% delle coppie è formato da persone che lavorano (o ritirati dal lavoro), mentre il rimanente 18% da un solo lavoratore.

Pertanto si applicano tali percentuali ai valori dei matrimoni nelle diverse fasce di reddito inferiori ai 40.000 euro.

Le coppie costituite da un unico lavoratore sono automaticamente collocabili in base alla fascia di reddito nella quale si inseriscono: edilizia pubblica se il reddito è inferiore ai 15.000 euro e edilizia convenzionata se questo è compreso tra i 15.000 e i 40.000 euro annui.

Le coppie formate da due lavoratori con reddito inferiore a 15.000 euro sono state ripartite tra la domanda di edilizia sociale e la domanda di edilizia convenzionata in quanto non è possibile stabilire il reddito complessivo, per cui è stato ipotizzato che il 25% di queste coppie abbia un reddito complessivo inferiore ai 15.000 euro mentre il restante 75% abbia un reddito complessivo tra i 15.000 e i 30.000 euro per si collochi nella domanda di edilizia convenzionata..

Le coppie di lavoratori con reddito compreso tra i 15.000 e i 20.000 euro è invece da attribuire alla domanda convenzionata.

Le coppie costituite da lavoratori con reddito compreso tra i 20.000 e i 40.000 euro si collocano invece nella domanda di edilizia libera.

#### Comune di Bergamo

	nuove unioni						
	1° nozze	2°nozze	convivenze	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	1.137	152	424	1.713	325	347	1.040
15.000-20.000	1.071	133	365	1.569	298	318	953
20.000-40.000	2.054	321	689	3.064	582	-	2.482
40.000-50.000	265	50	90	-	-	-	-
50.000-60.000	125	34	44	-	-	-	-
60.000-70.000	80	22	29	-	-	-	-
oltre 70.000	241	84	90	-	-	-	-

## Provincia di Bergamo escluso il capoluogo

	nuove unioni						
	1° nozze	2°nozze	convivenze	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	6.675	893	2.491	10.058	1.911	2.037	6.111
15.000-20.000	6.287	783	2.143	9.213	1.751	1.866	5.597
20.000-40.000	12.065	1.883	4.044	17.992	3.419	-	14.574
40.000-50.000	1.558	293	528	-	-	-	-
50.000-60.000	731	201	261	-	-	-	-
60.000-70.000	472	130	169	-	-	-	-
oltre 70.000	1.417	493	529	-	-	-	-

## Provincia di Bergamo

	nuove unioni						
	1° nozze	2°nozze	convivenze	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	7.811	1.045	2.915	11.771	2.237	2.384	7.151
15.000-20.000	7.358	917	2.508	10.782	2.049	2.183	6.550
20.000-40.000	14.119	2.204	4.733	21.056	4.001	-	17.055
40.000-50.000	1.823	343	618	-	-	-	-
50.000-60.000	856	235	306	-	-	-	-
60.000-70.000	552	152	197	-	-	-	-
oltre 70.000	1.659	577	619	-	-	-	-

## Divorzi separazioni, single, studenti e anziani

Per quanto riguarda la domanda determinata da queste categorie la tipologia di domanda abitativa è stabilita sulla valutazione dei redditi di persone singole, per cui esiste una corrispondenza diretta tra il reddito e la tipologia di domanda. Gli anziani considerati nella stima del fabbisogno hanno un reddito inferiore ai 15.000 euro per cui rientrano nella domanda di edilizia sociale.

## Comune di Bergamo

	divorzi	separazioni	single				studenti	disagio abitativo anziani
			15-26 anni	26-40 anni	41-60 anni	61-65 anni		
<15.000	106	166	68	168	141	46	514	502
15.000-20.000	93	146	24	159	124	29	179	
20.000-40.000	224	350	14	304	298	52	105	
40.000-50.000	35	55	1	39	46	7	5	
50.000-60.000	24	37	0	18	32	6	2	
60.000-70.000	15	24	0	12	21	4	1	
oltre 70.000	58	92	0	36	78	13	4	

*Provincia di Bergamo escluso il capoluogo*

	divorzi	separazioni	single				studenti	disagio abitativo anziani
			15-26 anni	26-40 anni	41-60 anni	61-65 anni		
<15.000	869	1.382	334	821	689	223	738	
15.000-20.000	762	1.212	117	773	605	141		
20.000-40.000	1.833	2.914	68	1.484	1.454	255		
40.000-50.000	286	454	3	192	227	36		
50.000-60.000	195	311	1	90	155	27		
60.000-70.000	126	200	1	58	100	18		
oltre 70.000	479	762	2	174	380	65		

*Provincia di Bergamo*

	divorzi	separazioni	single				studenti	disagio abitativo anziani
			15-26 anni	26-40 anni	41-60 anni	61-65 anni		
<15.000	975	1.548	403	989	831	269	514	1.240
15.000-20.000	855	1.358	141	932	729	170	179	
20.000-40.000	2.056	3.264	82	1.788	1.752	307	105	
40.000-50.000	320	509	4	231	273	43	5	
50.000-60.000	219	348	2	108	187	33	2	
60.000-70.000	141	225	1	70	120	21	1	
oltre 70.000	538	854	3	210	458	78	4	

**Stranieri:**

Ogni categoria di domanda abitativa determinata dalla componente aggiuntiva straniera è stata trattata in modo differente.

Per quanto riguarda gli stranieri che formeranno una coppia al 2013 e 2018, è stato applicato il medesimo ragionamento utilizzato per matrimoni e convivenze.

In entrambi i casi infatti si parla di una coppia per cui i redditi da prendere in considerazione sono due.

Per tutte le persone con reddito superiore ai 40.000 euro si fa corrispondere una domanda di edilizia libera, in quanto anche nel caso in cui lavorasse una sola persona, il reddito complessivo si inserirebbe comunque nella fascia corrispondente alla domanda di edilizia libera.

Valutazioni differenti sono obbligatorie per le persone i cui redditi si collocano al di sotto della soglia limite dei 40.000 euro, in quanto dovendo considerare il reddito complessivo è necessario fare delle ipotesi più articolate.

Secondo i dati forniti dall'Istat per il nord ovest, l'81% delle coppie è formato da persone che lavorano (o ritirati dal lavoro), mentre il rimanente 18% da un solo lavoratore.

Pertanto si applicano tali percentuali ai valori dei matrimoni nelle diverse fasce di reddito inferiori ai 40.000 euro.

Le coppie costituite da un unico lavoratore sono automaticamente collocabili in base alla fascia di reddito nella

quale si inseriscono: edilizia pubblica se il reddito è inferiore ai 15.000 euro e edilizia convenzionata se questo è compreso tra i 15.000 e i 40.000 euro annui.

Le coppie formate da due lavoratori con reddito inferiore a 15.000 euro sono state ripartite tra la domanda di edilizia sociale e la domanda di edilizia convenzionata in quanto non è possibile stabilire il reddito complessivo, per cui è stato ipotizzato che il 25% di queste coppie abbia un reddito complessivo inferiore ai 15.000 euro mentre il restante 75% abbia un reddito complessivo tra i 15.000 e i 30.000 euro per si collochi nella domanda di edilizia convenzionata..

Le coppie di lavoratori con reddito compreso tra i 15.000 e i 20.000 euro è invece da attribuire alla domanda convenzionata.

Le coppie costituite da lavoratori con reddito compreso tra i 20.000 e i 40.000 euro si colloca invece nella domanda di edilizia libera.

#### Comune di Bergamo

	stranieri che formeranno una coppia 2013							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)		totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	106	20	21	64	131	25	27	80
15.000-20.000	37	7	-	30	123	23	-	100
20.000-40.000	22	4	-	17	237	45	-	192
40.000-50.000	1	-	-	-	31	-	-	-
50.000-60.000	0	-	-	-	14	-	-	-
60.000-70.000	0	-	-	-	9	-	-	-
oltre 70.000	1	-	-	-	28	-	-	-

	stranieri che formeranno una coppia 2018							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)		totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	142	27	29	86	161	31	33	98
15.000-20.000	50	9	-	40	152	29	-	123
20.000-40.000	29	6	-	23	291	55	-	236
40.000-50.000	1	-	-	-	38	-	-	-
50.000-60.000	1	-	-	-	18	-	-	-
60.000-70.000	0	-	-	-	11	-	-	-
oltre 70.000	1	-	-	-	34	-	-	-



## Provincia di Bergamo escluso il capoluogo

	stranieri che formeranno una coppia 2013							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)		totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	544	103	110	331	675	128	137	410
15.000-20.000	190	36	-	154	636	121	-	515
20.000-40.000	111	21	-	90	1.220	232	-	988
40.000-50.000	5	-	-	-	158	-	-	-
50.000-60.000	2	-	-	-	74	-	-	-
60.000-70.000	1	-	-	-	48	-	-	-
oltre 70.000	1	-	-	-	143	-	-	-

	stranieri che formeranno una coppia 2018							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)		totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	810	154	164	492	919	175	186	558
15.000-20.000	283	54	-	229	865	164	-	701
20.000-40.000	165	31	-	134	1.660	315	-	1345
40.000-50.000	8	-	-	-	214	-	-	-
50.000-60.000	3	-	-	-	101	-	-	-
60.000-70.000	2	-	-	-	65	-	-	-
oltre 70.000	6	-	-	-	195	-	-	-

## Provincia di Bergamo

	stranieri che formeranno una coppia 2013							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)		totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	650	123	132	395	806	153	163	490
15.000-20.000	227	43	-	184	759	144	-	615
20.000-40.000	132	25	-	107	1.457	277	-	1180
40.000-50.000	6	-	-	-	188	-	-	-
50.000-60.000	2	-	-	-	88	-	-	-
60.000-70.000	2	-	-	-	57	-	-	-
oltre 70.000	5	-	-	-	171	-	-	-

	stranieri che formeranno una coppia 2018							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)		totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	952	181	193	578	1.080	205	219	656
15.000-20.000	332	63	-	269	1.017	193	-	824
20.000-40.000	194	37	-	157	1.952	371	-	1581
40.000-50.000	9	-	-	-	252	-	-	-
50.000-60.000	4	-	-	-	118	-	-	-
60.000-70.000	2	-	-	-	76	-	-	-
oltre 70.000	7	-	-	-	229	-	-	-

### Ricongiungimenti

Per quanto riguarda la domanda proveniente da ricongiungimento con il coniuge, si suppone che il coniuge e/o il figlio non lavori al momento dell'arrivo, per cui determina un fabbisogno abitativo la cui tipologia è ipotizzata sulla base del reddito del coniuge già residente nel territorio.

#### Comune di Bergamo

	ricongiungimenti				
	15-26 anni	26-40 anni	41-60	61-65	oltre 66
<15.000	236	282	93	2	4
15.000-20.000	82	265	82	1	3
20.000-40.000	48	509	197	3	3
40.000-50.000	2	66	31	0	0
50.000-60.000	1	31	21	0	0
60.000-70.000	1	20	14	0	0
oltre 70.000	2	60	52	1	1

#### Provincia di Bergamo escluso il capoluogo

	ricongiungimenti				
	15-26 anni	26-40 anni	41-60	61-65	oltre 66
<15.000	1.921	2.294	761	18	34
15.000-20.000	671	2.161	668	11	21
20.000-40.000	392	4.146	1.605	21	28
40.000-50.000	19	535	250	3	4
50.000-60.000	7	251	171	2	2
60.000-70.000	5	162	110	1	1
oltre 70.000	14	487	420	5	4

## Provincia di Bergamo

	ricongiungimenti				
	15-26 anni	26-40 anni	41-60	61-65	oltre 66
<15.000	2.157	2.576	854	20	38
15.000-20.000	753	2.426	750	13	23
20.000-40.000	440	4.656	1.802	23	31
40.000-50.000	21	601	281	3	4
50.000-60.000	8	282	192	2	2
60.000-70.000	5	182	124	2	2
oltre 70.000	16	547	471	6	5

**Stranieri single, componente irregolare annua e persone in condizione di disagio abitativo**

## Comune di Bergamo

	stranieri single 2013		stranieri single 2018		componente irregolare annua	disagio abitativo
	15-26 anni	26-40 anni	15-26 anni	26-40 anni		
<15.000	24	29	25	29	183	3.324
15.000-20.000	8	28	9	27	-	-
20.000-40.000	5	53	5	52	-	-
40.000-50.000	0	7	0	7	-	-
50.000-60.000	0	3	0	3	-	-
60.000-70.000	0	2	0	2	-	-
oltre 70.000	0	6	0	6	-	-

## Provincia di Bergamo escluso il capoluogo




	stranieri single 2013		stranieri single 2018		componente irregolare annua	disagio abitativo
	15-26 anni	26-40 anni	15-26 anni	26-40 anni		
<15.000	122	151	145	164	984	19.250
15.000-20.000	43	142	50	154	-	-
20.000-40.000	25	273	29	296	-	-
40.000-50.000	1	35	1	38	-	-
50.000-60.000	0	17	1	18	-	-
60.000-70.000	0	11	0	12	-	-
oltre 70.000	1	32	1	35	-	-

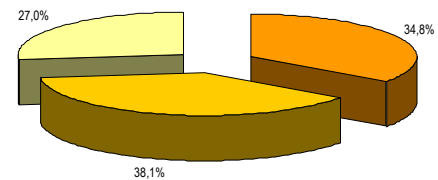
Provincia di Bergamo

	stranieri single 2013		stranieri single 2018		componente irregolare annua	disagio abitativo
	15-26 anni	26-40 anni	15-26 anni	26-40 anni		
<15.000	145	181	170	193	1.167	22.574
15.000-20.000	51	170	59	182	-	-
20.000-40.000	30	326	35	348	-	-
40.000-50.000	1	42	2	45	-	-
50.000-60.000	1	20	1	21	-	-
60.000-70.000	0	13	0	14	-	-
oltre 70.000	1	38	1	41	-	-




Sommando le diverse componenti la domanda abitativa al 2018 suddivisa per tipologia risulta la seguente situazione:

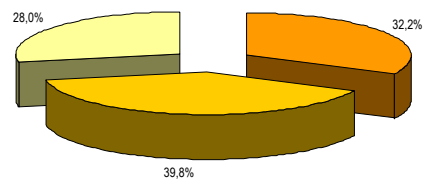
Comune di Bergamo

	domanda edilizia pubblica	6.828	34,8%
	domanda edilizia convenzionata	7.474	38,1%
	domanda edilizia libera	5.299	27,0%






Provincia di Bergamo escluso il capoluogo

	domanda edilizia pubblica	36.004	31,7%
	domanda edilizia convenzionata	45.460	40,1%
	domanda edilizia libera	31.940	28,2%



Provincia di Bergamo

	domanda edilizia pubblica	42.832	32,2%
	domanda edilizia convenzionata	52.934	39,8%
	domanda edilizia libera	37.242	28,0%

Alla domanda abitativa determinata deve essere aggiunta la domanda pregressa al 2008 non soddisfatta che è stata suddivisa in domanda di edilizia pubblica, convenzionata e libera sulla base della ripartizione stimata al 2018.

### 4.3 L'OFFERTA RESIDENZIALE 2009-2018

#### 4.31 COMUNE DI BERGAMO: TRASFORMAZIONI IN CORSO

Per valutare l'offerta 2009-2018 sono stati considerati gli interventi in corso, o attivati o ancora conclusi nell'anno 2009, in quanto non concorrono alla definizione dell'offerta 2002-2008 determinata in precedenza e da sottrarre alla domanda abitativa.

I dati relativi alle volumetrie delle trasformazioni in corso di attuazione a carattere residenziale sono stati in parte forniti direttamente dal Comune e integrati con quelli reperibili nelle delibere di adozione e approvazione dei diversi interventi.

Le trasformazioni sono state suddivise in base alla tipologia dello strumento urbanistico impiegato per l'attuazione degli interventi:

Piani Attuativi, Pa;

Programmi Integrati di Intervento, PII;

Programmi di Riqualificazione Urbana, Pru;

Accordo di Programma, Adp;

Per ognuno è stata individuata la quota destinata a edilizia libera, convenzionata e pubblica, e la relativa offerta numerica di abitazioni e di stanze.

L'offerta numerica di abitazioni, nei casi in cui non sono disponibili informazioni più precise è stata stimata sulla base di un valore medio di 220 mc per alloggio pari a una slp di circa 75 mq.

Facendo corrispondere un abitazione ad ogni famiglia ed essendo il numero medio dei componenti pari a circa 2,2, nell'ipotesi di una volumetria procapite pari a 100 mc (molto più vicina al reale rispetto ai 150 mc considerati nel dimensionamento teorico del piano), si determina la volumetria media necessaria a quantificare il numero di abitazioni.

Anche in questo caso il parametro adottato prevede l'equivalenza di un abitante pari a un vano teorico corrispondente a 100 mc .

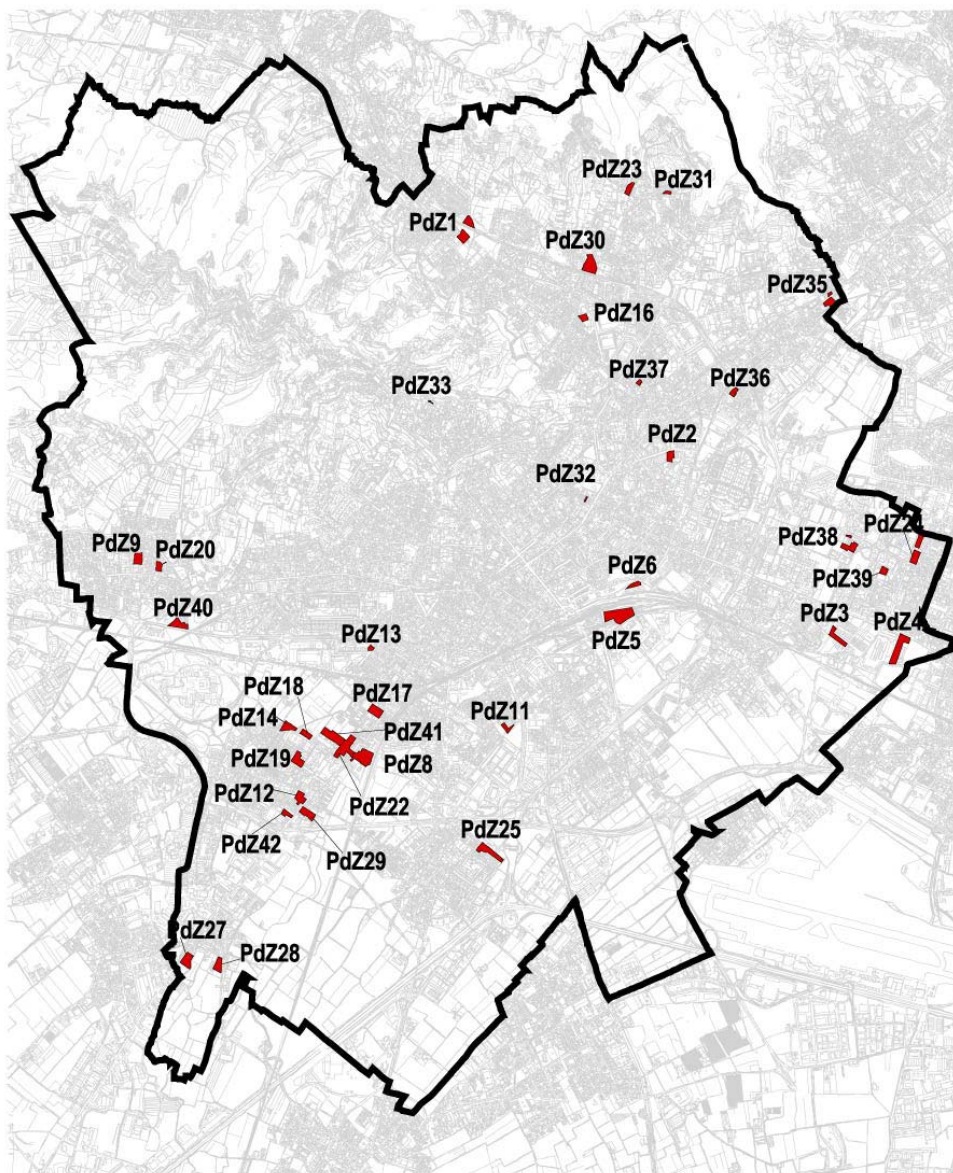
#### **Piani attuativi in corso**

Le tipologie di piano attuativo considerate sono piani particolareggiati, piano di zona e piano di lottizzazione

#### **Piano di zona**

Il piano di zona è stato approvato nel 2007 prevedendo 26 interventi, a cui vanno sommati gli interventi derivanti dalla variante al piano adottata nel settembre 2008.

E' da sottolineare come l'applicazione della legge 167 sia ormai una rarità, Bergamo da questo punto di vista è sicuramente un comune virtuoso.



Tutti gli interventi compresi inseriti nel Piano di Zona prevedono una quota pari al 7% della Slp complessiva da destinare all'affitto a canone convenzionato, ad eccezione degli interventi numero 28 e numero 29 evidenziati in tabella.

L'intervento numero 28 rientra nel Contratto di Quartiere di Grumello del Piano, l'area è destinata alla costruzione di 27 alloggi a canone moderato da parte di Aler.

Una porzione dell'area compresa nell'intervento numero 29 rientra invece nell'AQST 2 dove è in corso la realizzazione di 10 alloggi a canone moderato e 6 destinati alla locazione temporanea.

			RESIDENZA CONVENZIONATA			RESIDENZA SOCIALE			RESIDENZA TOTALE		
			Slp	ABITAZIONI	VANI	Slp	ABITAZIONI	VANI	Slp	ABITAZIONI	VANI
PdZ1	via Ruggero da Stabello	VENDITA	3.410	47	102				3.667	50	110
		AFFITTO	257	4	8						
PdZ2	Via Ghislandi	VENDITA	3.286	45	99				3.533	48	106
		AFFITTO	247	3	7						
PdZ3	Via Rovelli, ex Fervet	VENDITA	6.200	85	186				6.667	91	200
		AFFITTO	467	6	14						
PdZ4	Via Borgo Palazzo, Via Rovelli	VENDITA	11.222	153	337				12.067	165	362
		AFFITTO	845	12	25						
PdZ5	Via Gavazzeni	VENDITA	10.137	138	304				10.900	149	327
		AFFITTO	763	10	23						
PdZ6	via David, area ex Molini	VENDITA	4.650	63	140				5.000	68	150
		AFFITTO	350	5	11						
PdZ8	via Moroni	VENDITA	5.425	74	163				5.833	80	175
		AFFITTO	408	6	12						
PdZ9	via Rota/Bellini	VENDITA	3.007	41	90				3.233	44	97
		AFFITTO	226	3	7						
PdZ11	via Carpinoni Spino	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120
		AFFITTO	280	4	8						
PdZ12	via S.Ambrogio/Grumello	VENDITA	3.100	42	93				3.333	45	100
		AFFITTO	233	3	7						
PdZ13	via Leopardi	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60
		AFFITTO	140	2	4						
PdZ14	via Guerrazzi delle Cave	VENDITA	2.914	40	87				3.133	43	94
		AFFITTO	219	3	7						
PdZ16	via Pinetti	VENDITA	2.170	30	65				2.333	32	70
		AFFITTO	163	2	5						
PdZ17	via Calvetti/Moroni	VENDITA	4.991	68	150				5.367	73	161
		AFFITTO	376	5	11						
PdZ18	via Guerrazzi	VENDITA	1.705	23	51				1.833	25	55
		AFFITTO	128	2	4						
PdZ19	via Promessi Sposi	VENDITA	3.565	49	107				3.833	52	115
		AFFITTO	268	4	8						
PdZ20	via Promessi Sposi	VENDITA	1.550	21	47				1.667	23	50
		AFFITTO	117	2	4						
PdZ22	via Moroni Guerrazzi	VENDITA	5.270	72	158				5.667	77	170
		AFFITTO	397	5	12						



			RESIDENZA CONVENZIONATA			RESIDENZA SOCIALE			RESIDENZA TOTALE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
			Slp	ABITAZIONI	VANI	Slp	ABITAZIONI	VANI	Slp	ABITAZIONI	VANI																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
PdZ23	via Volta	VENDITA	1.240	17	37				1.333	18	40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	93	1	3							PdZ24	via Pizzo Redorta	VENDITA	3.410	47	102				3.667	50	110	AFFITTO	257	4	8				PdZ25	via Dell'Azzanella	VENDITA	3.255	44	98				3.500	48	105	AFFITTO	245	3	7				PdZ26	via Locatelli	VENDITA	1.240	17	37				1.333	18	40	AFFITTO	93	1	3				PdZ27	SS Brembo	VENDITA	3.255	44	98				3.500	48	105	AFFITTO	245	3	7				PdZ28	piazza Aquileia	VENDITA							1.500	27	59	AFFITTO				1.500	27	59	PdZ29	via Grumello	VENDITA	3.224	44	97				4.300	60	132	AFFITTO				1.076	16	35	PdZ30	via Aquaderni	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120	AFFITTO	280	4	8				PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28	AFFITTO	64	1	2				PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>
PdZ24	via Pizzo Redorta	VENDITA	3.410	47	102				3.667	50	110																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	257	4	8							PdZ25	via Dell'Azzanella	VENDITA	3.255	44	98				3.500	48	105	AFFITTO	245	3	7				PdZ26	via Locatelli	VENDITA	1.240	17	37				1.333	18	40	AFFITTO	93	1	3				PdZ27	SS Brembo	VENDITA	3.255	44	98				3.500	48	105	AFFITTO	245	3	7				PdZ28	piazza Aquileia	VENDITA							1.500	27	59	AFFITTO				1.500	27	59	PdZ29	via Grumello	VENDITA	3.224	44	97				4.300	60	132	AFFITTO				1.076	16	35	PdZ30	via Aquaderni	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120	AFFITTO	280	4	8				PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28	AFFITTO	64	1	2				PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741														
PdZ25	via Dell'Azzanella	VENDITA	3.255	44	98				3.500	48	105																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	245	3	7							PdZ26	via Locatelli	VENDITA	1.240	17	37				1.333	18	40	AFFITTO	93	1	3				PdZ27	SS Brembo	VENDITA	3.255	44	98				3.500	48	105	AFFITTO	245	3	7				PdZ28	piazza Aquileia	VENDITA							1.500	27	59	AFFITTO				1.500	27	59	PdZ29	via Grumello	VENDITA	3.224	44	97				4.300	60	132	AFFITTO				1.076	16	35	PdZ30	via Aquaderni	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120	AFFITTO	280	4	8				PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28	AFFITTO	64	1	2				PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																	
PdZ26	via Locatelli	VENDITA	1.240	17	37				1.333	18	40																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	93	1	3							PdZ27	SS Brembo	VENDITA	3.255	44	98				3.500	48	105	AFFITTO	245	3	7				PdZ28	piazza Aquileia	VENDITA							1.500	27	59	AFFITTO				1.500	27	59	PdZ29	via Grumello	VENDITA	3.224	44	97				4.300	60	132	AFFITTO				1.076	16	35	PdZ30	via Aquaderni	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120	AFFITTO	280	4	8				PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28	AFFITTO	64	1	2				PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																				
PdZ27	SS Brembo	VENDITA	3.255	44	98				3.500	48	105																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	245	3	7							PdZ28	piazza Aquileia	VENDITA							1.500	27	59	AFFITTO				1.500	27	59	PdZ29	via Grumello	VENDITA	3.224	44	97				4.300	60	132	AFFITTO				1.076	16	35	PdZ30	via Aquaderni	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120	AFFITTO	280	4	8				PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28	AFFITTO	64	1	2				PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																							
PdZ28	piazza Aquileia	VENDITA							1.500	27	59																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO				1.500	27	59				PdZ29	via Grumello	VENDITA	3.224	44	97				4.300	60	132	AFFITTO				1.076	16	35	PdZ30	via Aquaderni	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120	AFFITTO	280	4	8				PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28	AFFITTO	64	1	2				PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																										
PdZ29	via Grumello	VENDITA	3.224	44	97				4.300	60	132																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO				1.076	16	35				PdZ30	via Aquaderni	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120	AFFITTO	280	4	8				PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28	AFFITTO	64	1	2				PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																													
PdZ30	via Aquaderni	VENDITA	3.720	51	112				4.000	55	120																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	280	4	8							PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28	AFFITTO	64	1	2				PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																
PdZ31	via Ponchia	VENDITA	854	12	26				918	13	28																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	64	1	2							PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33	AFFITTO	76	1	2				PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																			
PdZ32	via Pignolo	VENDITA	1.010	14	30				1.086	15	33																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	76	1	2							PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12	AFFITTO	28	0	1				PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																						
PdZ33	via Vagine (Carmine)	VENDITA	372	5	11				400	5	12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	28	0	1							PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15	AFFITTO	35	0	1				PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																																									
PdZ34	via Corridoni /via Pellico	VENDITA	465	6	14				500	7	15																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	35	0	1							PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77	AFFITTO	179	2	5				PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																																																												
PdZ35	via Corridoni (ex Teb)	VENDITA	2.381	32	71				2.560	35	77																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	179	2	5							PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75	AFFITTO	175	2	5				PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																																																																															
PdZ38	via Daste e Spalenga	VENDITA	2.325	32	70				2.500	34	75																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	175	2	5							PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72	AFFITTO	168	2	5				PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																																																																																																		
PdZ39	via Pizzo Scais	VENDITA	2.232	30	67				2.400	33	72																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	168	2	5							PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60	AFFITTO	140	2	4				PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																																																																																																																					
PdZ40	via Polaresco	VENDITA	1.860	25	56				2.000	27	60																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	140	2	4							PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137	AFFITTO	320	4	10							<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																																																																																																																																								
PdZ41	via Guerrazzi	VENDITA	4.247	58	127				4.567	62	137																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		AFFITTO	320	4	10										<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
			<b>121.554</b>	<b>1.658</b>	<b>3.647</b>	<b>2.576</b>	<b>43</b>	<b>95</b>	124.130	1.701	3.741																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

**Piano di lottizzazione**

Di seguito sono individuati i piani di lottizzazione a carattere residenziale attualmente in corso o comunque attivati

	DENOMINAZIONE	RESIDENZA LIBERA			RESIDENZA CONVENZIONATA (CANONE CONVENZIONATO-CONCORDATO)			RESIDENZA SOCIALE (CANONE SOCIALE-MODERATO)			RESIDENZA TOTALE		
		Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE
PL1	PL VIE GRUMELLO E TADINO	1500	20	45							1.500	20	45
PL5	VIA CROCE ROSSA VIA BROS	2.411	33	72							2.411	33	72
PL6	PL EX FLAMMA							4.290	58	128	4.290	58	128
PL8	PL VIA <sup>2</sup> SEMPIONE	1.205	16	36							1.205	16	36
PL11	PL VIA COGHETTI	6.692	91	201							6.692	91	201
PL13	PL RESIDENZIALE VIA STABELLO	8.285	113	249							8.285	113	249
PL14	PL VIA MORONI	12.000	164	360							12.000	164	360
PL15	VIA PELANDI E GRITTI				5.000	68	150				5.000	68	150
PL16	NE 73 VIA FINAZZI	3.333	45	100							3.333	45	100
PL17	PL VIA RAMPINELLI	7.325	100	220	1.292	18	39				8.617	118	259
PL20	MONTE CORNAGERA 15	5450	74	164							5.450	74	164
		48.201	657	1.446	6.292	86	189	4.290	58	128	58.783	801	1.762

**Pir**

	DENOMINAZIONE	RESIDENZA LIBERA			RESIDENZA CONVENZIONATA (CANONE CONVENZIONATO-CONCORDATO)			RESIDENZA SOCIALE (CANONE SOCIALE-MODERATO)			RESIDENZA TOTALE		
		Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE
PIR 1	PIR Italcementi	7.024	96	211							7.024	96	211
		7.024	96	211							7.024	96	211

<sup>2</sup> L'intervento è stato considerato per un valore pari al 50% della slp residenziale complessiva

**Piani di Recupero**

	DENOMINAZIONE	RESIDENZA LIBERA			RESIDENZA CONVENZIONATA (CANONE CONVENZIONATO-CONCORDATO)			RESIDENZA SOCIALE (CANONE SOCIALE-MODERATO)			RESIDENZA TOTALE		
		Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE
PR3	PR BORGO PALAZZO 22	1.740	24	52							1.740	24	52
PR4	PR VIA BROSETA, VIA 24 MAGGIO	4.286	58	129							4.286	58	129
PR5	VIA PREVITALI	1.101	15	33							1.101	15	33
PR6	VIA MADONNA DELLA NEVE 41	1.374	19	41							1.374	19	41
PR7	PR VIA SAN BERNARDINO, 65	1.017	14	31							1.017	14	31
		<b>9.518</b>	<b>130</b>	<b>286</b>							9.518	130	286

**Piani integrati di intervento in corso**

	DENOMINAZIONE	RESIDENZA LIBERA			RESIDENZA CONVENZIONATA (CANONE CONVENZIONATO-CONCORDATO)			RESIDENZA SOCIALE (CANONE SOCIALE-MODERATO)			RESIDENZA TOTALE		
		Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE
PII 1	PII Ex Cesalpina	13.487	184	405				1008	12	26	14.495	196	431
PII 4	PII EX MOLINI MORETTI	13.333	182	400	667	9	20	1.000	14	30	15.000	205	450
PII 5	PII SAN SISTO	5.000	68	150							5.000	68	150
PII 6	PII EX CONVENTO DELLE CLARISSE	3.026	41	91	450	7	15				3.476	48	106
PII 7	PII VIA GRUMELLO							1.800	23	51	1.800	23	51
PII 8	PII VIA DASTE E SPALENGA <sup>3</sup>	14.232	194	427							14.232	194	427
PII 9	PII VIA SAN GIOVANNI	386	5	12							386	5	12
PII 10	PII EX FILATI LASTEX <sup>4</sup>	11.510	157	345							11.510	157	345
PII 12	PII REDONA CENTRO	11.833	161	355	833	11	25				12.666	173	380
PII 13	PII PARCO OVEST	13.560	185	407	3.800	52	114				17.360	237	521
PII 14	PII ABB SACE	15.733	215	472	1.000	14	31				16.733	229	503
PII 15	PII ENEL VIA NULLO	18.404	251	552							18.404	251	552
		<b>120.504</b>	<b>1.643</b>	<b>3.615</b>	<b>6.750</b>	<b>93</b>	<b>205</b>	<b>3.808</b>	<b>49</b>	<b>107</b>	131.062	1.785	3.927

<sup>3</sup> L'intervento è stato considerato per un valore pari al 50% della slp residenziale complessiva

<sup>4</sup> L'intervento è stato considerato per un valore pari al 40% della slp residenziale complessiva

**Accordi di programma in atto**

	DENOMINAZIONE	RESIDENZA LIBERA			RESIDENZA CONVENZIONATA (CANONE CONVENZIONATO-CONCORDATO)			RESIDENZA SOCIALE (CANONE SOCIALE-MODERATO)			RESIDENZA TOTALE		
		Slp	abitazioni	stanze	Slp	abitazioni	stanze	Slp	abitazioni	stanze	Slp	abitazioni	stanze
ADP1	ADP EX MAGRINI GALILEO <sup>5</sup>	7.500	102	225							17.500	239	525
					6.666	91	200						
					3.334	45	100						
ADP 3	ADP PALATENDA <sup>6</sup>							8.333	114	250	8.333	114	250
ADP 8	ADP EX OSPEDALE BAROZZI	62560	853	1877	10.000	136	300				72.560	989	2.177
ADP 10	ADP GLENO	33.333	455	1000							33.333	455	1.000
ADP 11	ADP NUOVA SEDE ARPA	3.750	51	113	1.000	14	30				4.750	65	143
		107.143	1.461	3.214	21.000	286	630	8.333	114	250	136.476	1.861	4.094

**Interventi di housing sociale**

Si tratta di interventi attivati tramite finanziamento regionale e non compresi nei piani precedentemente considerati:

AQST 1: intervento in via Santa Croce nel quartiere di Grumello del Piano situato nella periferia sud-ovest della città, nel quale è stato attivato anche un Contratto di Quartiere. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di alloggi destinati all'affitto 22 dei quali a canone sociale e 17 a canone moderato.

AQST 2: intervento di ristrutturazione associato ad una nuova edificazione in via Quarenghi finalizzato alla realizzazione di 44 alloggi da destinare all'affitto a canone moderato un attico destinato alla vendita.

VILLAGGIO ACCOGLIENZA: realizzazione nella periferia sud est della città di 18 alloggi in una struttura di housing sociale destinata a persone in condizioni di disagio.

	RESIDENZA LIBERA			RESIDENZA CONVENZIONATA (CANONE CONVENZIONATO-CONCORDATO)			RESIDENZA SOCIALE (CANONE SOCIALE-MODERATO)			RESIDENZA TOTALE		
	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITANTI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE
AQST 1 SANTA CROCE							3.445	39	86	3.445	39	86
AQST 2 VIA QUARENGHI							3.524	44	97	3.524	44	97
VILLAGGIO ACCOGLIENZA								18	40	0	18	40
							6.969	101	222	6.969	101	222

<sup>5</sup> L'intervento è stato considerato per un valore pari al 65% della slp residenziale complessiva

<sup>6</sup> La slp considerata è solo quella relativa alle funzioni residenziali da realizzare, ovvero un intervento Aler, oltre alle altre funzioni era prevista una quota di edilizia libera già realizzata.

**Interventi inseriti nel piano quinquennale dell'Aler 2008-2013**

Oltre alle trasformazioni in corso sono stati considerati gli interventi inseriti nel piano quinquennale dell'Aler 2008-2013.

Tra le iniziative che interessano il Comune di Bergamo e non contemplate nelle trasformazioni in corso c'è la ristrutturazione del quartiere Autostrada: l'intervento, il più complesso su cui oggi si sta operando, riguarda la ristrutturazione di sei palazzine per un totale di 90 alloggi a canone sociale. Il cantiere è stato assegnato una prima volta nel giugno del 2003 e riassegnato a seguito di rescissione nel novembre 2005. Ad oggi l'avanzamento dei lavori è pari al 42%.

	RESIDENZA LIBERA			RESIDENZA CONVENZIONATA (CANONE CONVENZIONATO- CONCORDATO)			RESIDENZA SOCIALE (CANONE SOCIALE- MODERATO)			RESIDENZA TOTALE		
	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITANTI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE	Slp	ABITAZIONI	STANZE
RISTRUTTURAZIONE QUARTIERE AUTOSTRADA							6.600	90	198	6.600	90	198
							<b>6.600</b>	<b>90</b>	<b>198</b>	6.600	90	198

**studentati e alloggi per studenti**

	DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA/FUNZIONE RESIDENZIALE	Slp	V	ABITAZIONI	STANZE/POSTI LETTO
<b>ADP 3</b>	ADP PALATENDA	RS3A (Studentato universitario)	4.700	18.000		130
<b>ADP 8</b>	ADP EX OSPEDALE BAROZZI	residenza per studenti	5.000	15.000		120

**totale  
stanze  
posti letto**

250

## RIEPILOGO TRASFORMAZIONI IN CORSO

	RESIDENZA LIBERA			RESIDENZA CONVENZIONATA (CANONE CONVENZIONATO- CONCORDATO)			RESIDENZA SOCIALE (CANONE SOCIALE- MODERATO)			RESIDENZA TOTALE		
	Slp	ABITAZI ONI	STANZE	Slp	ABITAZI ONI	STANZE	Slp	ABITAZI ONI	STANZE	Slp	ABITAZI ONI	STANZE
ADP	107.143	1.461	3.214	21.000	286	630	8.333	114	250	136.476	1.861	4.094
PII	120.504	1.643	3.615	6.750	93	205	3.808	49	107	131.062	1.785	3.927
PDZ				121.554	1.658	3.647	2.576	43	95	124.130	1.701	3.741
PL	48.201	657	1.446	6.292	168	369	4.290	58	128	58.783	883	1.942
PIR	7.024	96	211							7.024	96	211
PR	9.518	130	286							9.518	130	286
AQST 1 SANTA CROCE							3.445	39	86	3.445	39	86
AQST 2 VIA QUARENGH I							3.524	44	97	3.524	44	97
VILLAGGIO ACCOGLIE NZA							0	18	40	0	18	40
RISTRUTTU RAZIONE QUARTIER E AUTOSTRA DA							6.600	90	198	6.600	90	198
POSTI LETTO STUDENTI									250	0	0	250
	<b>292.390</b>	<b>3.987</b>	<b>8.772</b>	<b>155.596</b>	<b>2.205</b>	<b>4.851</b>	<b>32.576</b>	<b>454</b>	<b>999</b>	<b>480.562</b>	<b>6.646</b>	<b>14.622</b>

Sommando alla residenza sociale i posti per gli studenti si arriva ad un totale di offerta sociale pari 1249 vani.

#### **4.32 PROVINCIA DI BERGAMO: STIMA DELLE AREE RESIDENZIALI RESIDUE**

A livello provinciale i dati a disposizione non permettono un'analisi accurata dell'offerta residenziale prevista, né da un punto quantitativo né da un punto di vista qualitativo, a contribuire a questo concorre il fatto che ci troviamo in una fase di transizione, nella quale sono numerosi i Comuni che devono ancora procedere all'approvazione del nuovo strumento urbanistico.

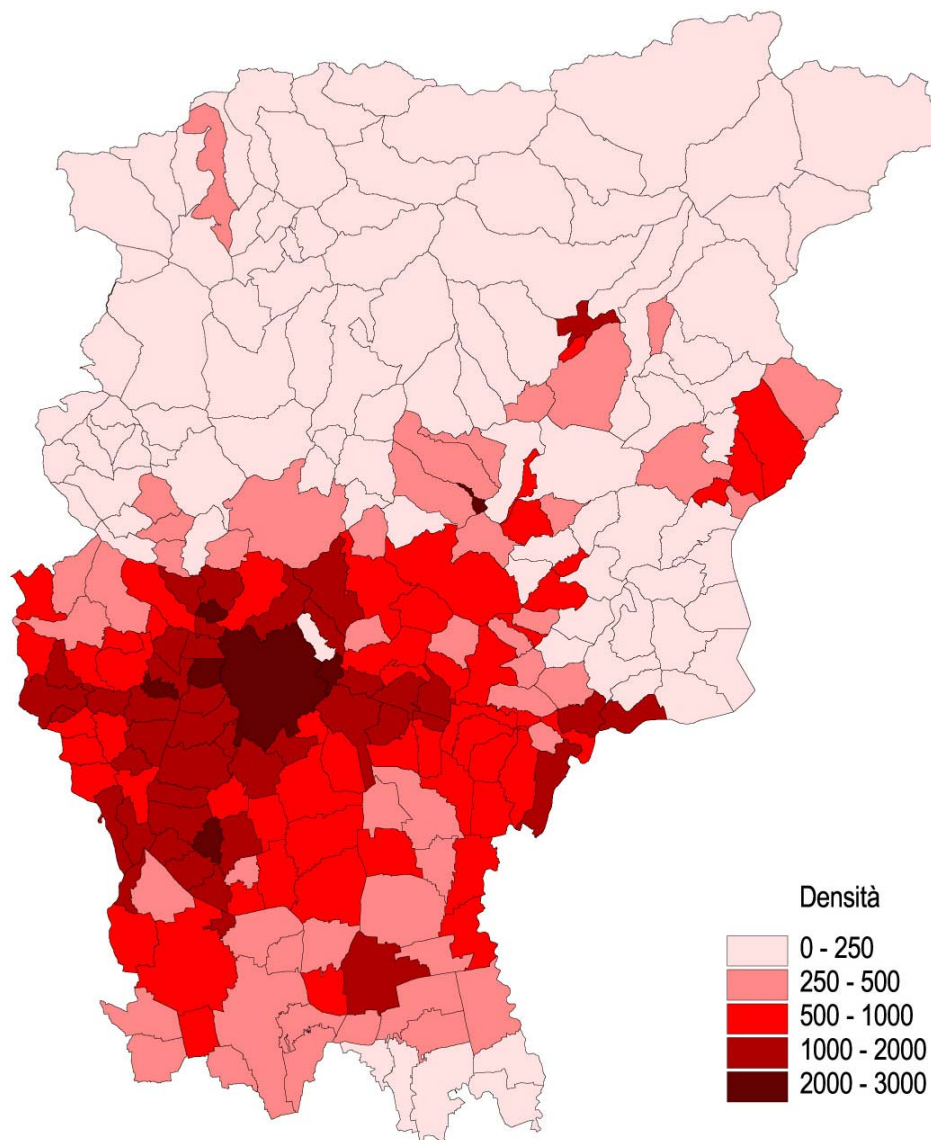
Per tali motivi la stima dell'offerta prevista a livello provinciale è stata effettuata valutando le capacità residue dei Piani Regolatori Generali. La fonte utilizzata è la tavola di azionamento del Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (Misurc), messa a disposizione dal geoportale della Regione Lombardia e aggiornata all'anno 2006.

In particolare è stata stimata la capacità residua generata dalle aree di espansione residenziale.

Per effettuare una stima della capacità residua dei Piani Regolatori Generali sono stati analizzati alcuni Comuni campione, per i quali è stato verificato lo stato di attuazione delle aree interessate da previsioni di espansione residenziale confrontandole con le riprese satellitari disponibili più aggiornate, in questo caso l'ortofoto dell'anno 2007.

In tal modo sono stati stimati dei valori percentuali indicativi dello stato di attuazione delle previsioni di espansione residenziale dei PRG relativi alla Provincia.

La scelta dei campioni è stata fatta adottando come criterio la densità abitativa, l'intera Provincia è stata suddivisa in cinque fasce omogenee.



**Figura 9: mappa dei Comuni con densità inferiore ai 250 ab/kmq, e individuazione comuni campione**

Comuni con densità abitativa inferiore a 250 ab/kmq

Comuni con densità abitativa compresa tra 250 ab/kmq e 500 ab/kmq

Comuni con densità abitativa compresa tra 500 ab/kmq e 1.000 ab/kmq

Comuni con densità abitativa compresa tra 1.000 ab/kmq e 2.000 ab/kmq

Comuni con densità abitativa superiore a 2.000 ab/kmq

Per ogni fascia è stato analizzato un campione di 4 Comuni.



## Comuni con densità inferiore ai 250 ab/kmq

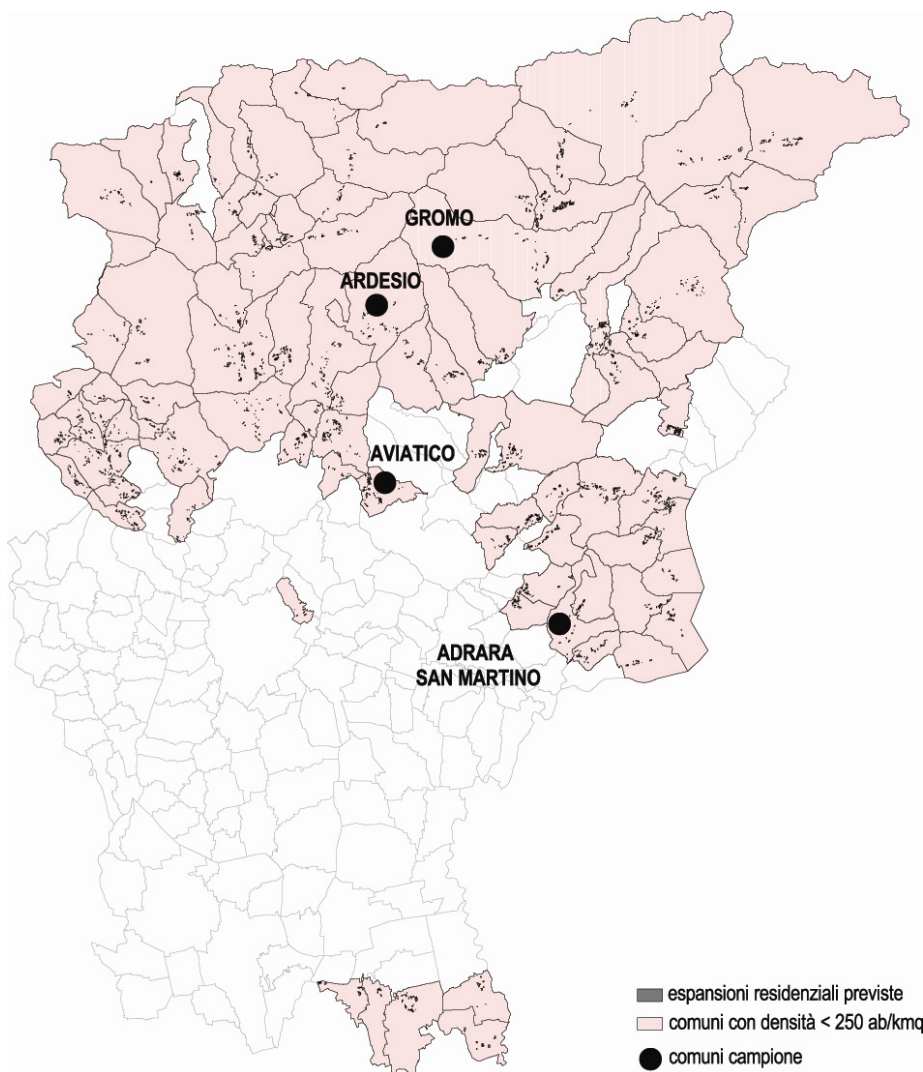


Figura 10:mappa dei Comuni con densità inferiore ai 250 ab/kmq, e individuazione comuni campione

	aree di espansione residenziale previste da Misurc (2006)	aree di espansione residenziale realizzate (2007)	indice di attuazione %
<b>ADRARA SAN MARTINO</b>	55.786	5.233	9,4%
<b>ARDESIO</b>	125.744	29.101	23,1%
<b>AVIATICO</b>	132.568	26.136	19,7%
<b>GROMO</b>	396.029	85.670	21,6%
	<b>710.127</b>	<b>146.140</b>	<b>20,6%</b>

Applicando l'indice di attuazione così stimato al complesso delle aree di espansione residenziale dei comuni con densità inferiore ai 250 ab/kmq è stata stimata la capacità residua dei piani derivante dalle aree di espansione residenziale.

aree di espansione residenziale previste da PRG (fonte: Misurc 2006)	7.072.597
indice di attuazione medio	20,6%
aree di espansione residenziale realizzate (2007)	1.455.502
<b>aree di espansione residenziale residue</b>	<b>5.617.095</b>

## Comuni con densità compresa tra 250 ab/kmq e 500 ab/kmq

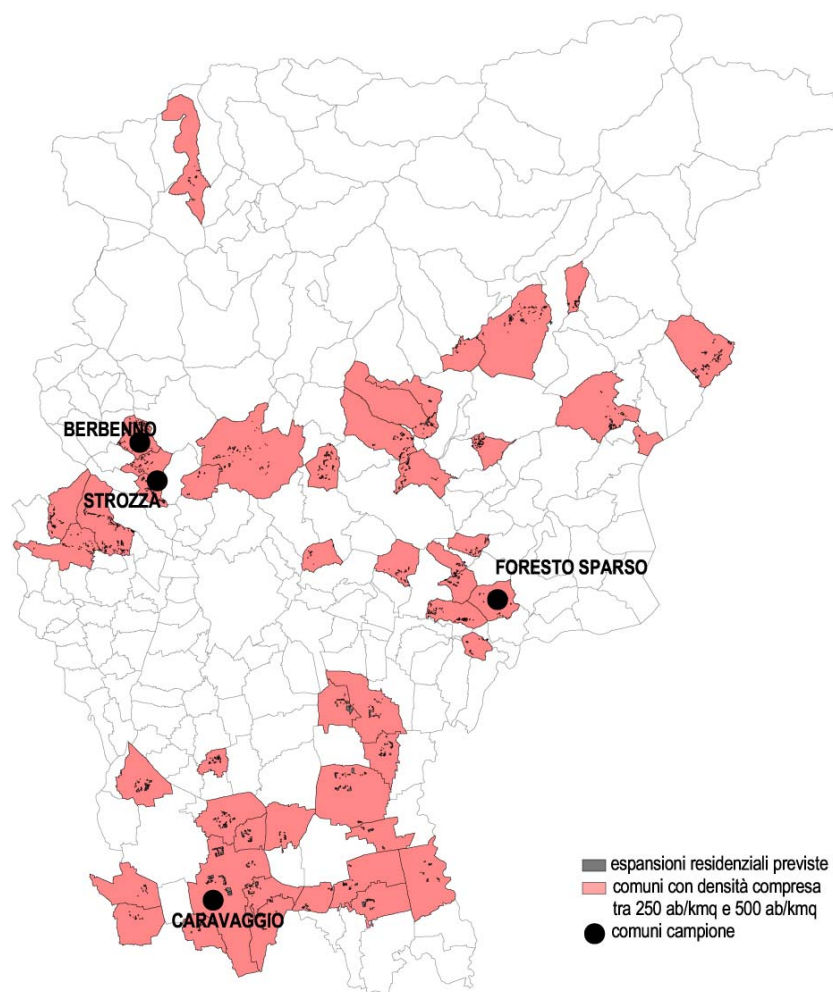


Figura 11:mappa dei Comuni con densità compresa tra ai 250 e 500 ab/kmq, e individuazione comuni campione

	aree di espansione residenziale previste da Misurc (2006)	aree di espansione residenziale realizzate (2007)	indice di attuazione %
<b>BERBENNO</b>	120.722	29.835	24,7%
<b>CARAVAGGIO</b>	601.049	39.266	6,5%
<b>FORESTO SPARSO</b>	111.086	17.652	15,9%
<b>STROZZA</b>	136.313	6.109	4,5%
	<b>969.170</b>	<b>92.862</b>	<b>9,6%</b>

Applicando l'indice di attuazione così stimato al complesso delle aree di espansione residenziale dei comuni con densità compresa tra 250 ab/kmq e 500 ab/kmq, è stata stimata la capacità residua dei piani derivante dalle aree di espansione residenziale.

aree di espansione residenziale previste da PRG (fonte: Misurc 2006)	5.748.021
indice di attuazione medio	9,6%
aree di espansione residenziale realizzate (2007)	550.754
<b>aree di espansione residenziale residue</b>	<b>5.197.268</b>

## Comuni con densità compresa tra 500 ab/kmq e 1000 ab/kmq

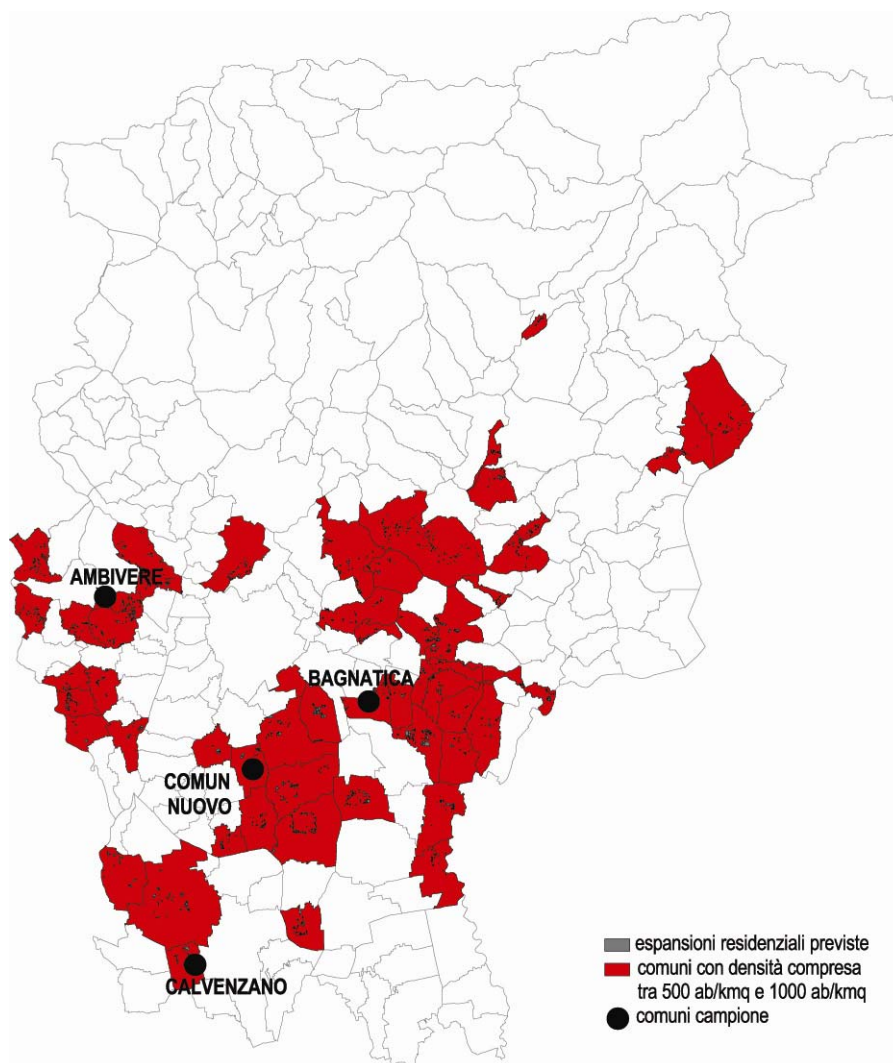


Figura 12:mappa dei Comuni con densità compresa tra 500 e 1000 ab/kmq e individuazione comuni campione

	aree di espansione residenziale previste da Misurc (2006)	aree di espansione residenziale realizzate (2007)	indice di attuazione %
<b>AMBIVERE</b>	76.657	10.198	13,3%
<b>BAGNATICA</b>	101.851	31.386	30,8%
<b>CALVENZANO</b>	162.666	26.286	16,2%
<b>COMUN NUOVO</b>	98.031	70.807	72,2%
	<b>439.205</b>	<b>138.677</b>	<b>31,6%</b>

Applicando l'indice di attuazione così stimato al complesso delle aree di espansione residenziale dei comuni con densità compresa tra 500 ab/kmq e 1000 ab/kmq, è stata stimata la capacità residua dei piani derivante dalle aree di espansione residenziale.

aree di espansione residenziale previste da PRG (fonte: Misurc 2006)	6.825.347
indice di attuazione medio	31,6%
aree di espansione residenziale realizzate (2007)	2.155.080
<b>aree di espansione residenziale residue</b>	<b>4.670.267</b>

## Comuni con densità compresa tra 1000 ab/kmq e 2000 ab/kmq

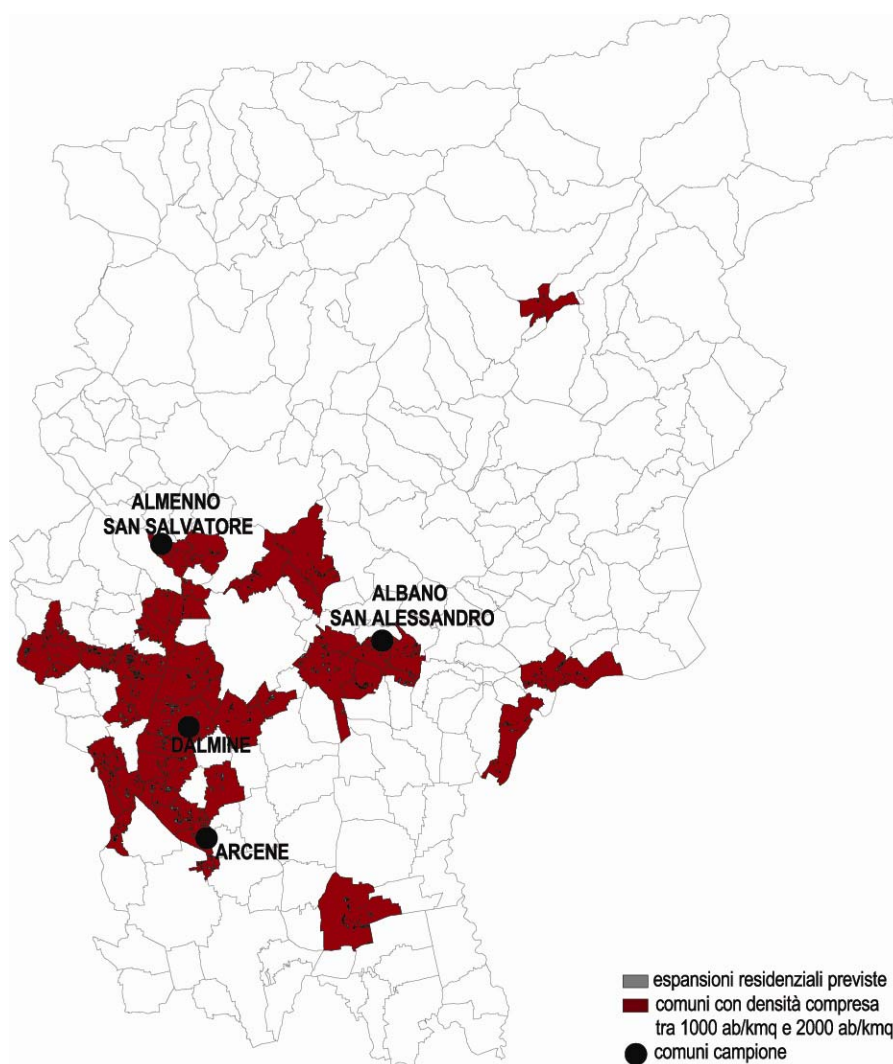


Figura 13: mappa dei Comuni con densità compresa tra 1000 e 2000 ab/kmq e individuazione comuni campione

	aree di espansione residenziale previste da Misurc (2006)	aree di espansione residenziale realizzate (2007)	indice di attuazione %
<b>ALBANO S'ALESSANDRO</b>	59.043	14.967	25,3%
<b>ALMENNO S.SALVATORE</b>	49.390	7.702	15,6%
<b>ARCENE</b>	105.193	34.886	33,2%
<b>DALMINE</b>	434.133	30.455	7,0%

647.760

88.010

13,6%

Applicando l'indice di attuazione così stimato al complesso delle aree di espansione residenziale dei comuni con densità compresa tra 1000 ab/kmq e 2000 ab/kmq, è stata stimata la capacità residua dei piani derivante dalle aree di espansione residenziale.

aree di espansione residenziale previste da PRG (fonte: Misurc 2006)	6.078.176
indice di attuazione medio	13,6%
aree di espansione residenziale realizzate (2007)	825.834
<b>aree di espansione residenziale residue</b>	<b>5.252.342</b>



### Comuni con densità superiore a 2000 ab/kmq

In questo caso il Comune di Bergamo pur essendo compreso in questa fascia di densità è stato escluso dalla stima in quanto trattato diversamente a causa della disponibilità dei dati che ha permesso un'accurata analisi delle trasformazioni in corso, inoltre si ricorda che i dati di sintesi sono sempre forniti come comune capoluogo e Provincia di Bergamo escluso il capoluogo.

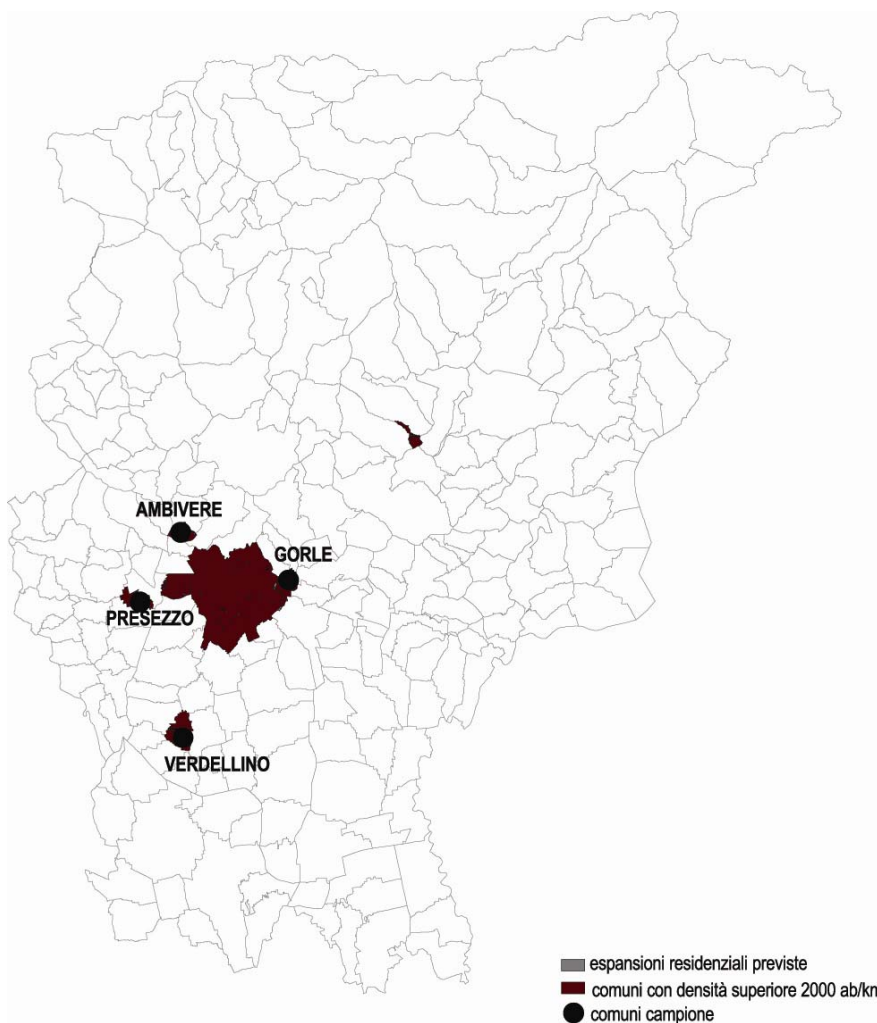


Figura 14: mappa dei Comuni con densità superiore a 2000 ab/kmq e individuazione comuni campione

	aree di espansione residenziale previste da Misurc (2006)	aree di espansione residenziale realizzate (2007)	indice di attuazione %
<b>GORLE</b>	87.281	28.031	32,1%
<b>MOZZO</b>	62.554	36.200	57,9%
<b>PRESEZZO</b>	17.728	4.729	26,7%
<b>VERDELLINO</b>	62.730	17.712	28,2%
	<b>230.293</b>	<b>86.672</b>	<b>37,6%</b>

aree di espansione residenziale previste da PRG (fonte: Misurc 2006)	400.941
indice di attuazione medio	37,6%
aree di espansione residenziale realizzate (2007)	150.897
<b>aree di espansione residenziale residue</b>	250.044

Applicando l'indice di attuazione così stimato al complesso delle aree di espansione residenziale dei comuni con densità superiore a 2000 ab/kmq, è stata stimata la capacità residua dei piani derivante dalle aree di espansione residenziale.

aree di espansione residenziale previste da PRG (fonte: Misurc 2006)	400.941
indice di attuazione medio	37,6%
aree di espansione residenziale realizzate (2007)	150.897

Sommando i dati ottenuti si ottiene la stima della capacità residua dei Prg relativamente alle aree di espansione residenziale al 2006 per la Provincia di Bergamo escluso il Comune capoluogo.

	aree residue di espansione
comuni con densità inferiore a 250 ab/kmq	5.617.095
comuni con densità tra 250 e 500 ab/kmq	5.197.268
comuni con densità tra 500 e 1000 ab/kmq	4.670.267
comuni con densità tra 1000 e 2000 ab/kmq	5.252.342
comuni con densità superiore a 2000 ab/kmq	250.044
<b>aree di espansione residenziale residue</b>	20.987.016

Applicando un indice territoriale medio pari a 1mc/mq si ottiene la potenziale volumetria residenziale, pari a 20.987.016 mc e corrispondente a 209.870 abitanti.

Il totale delle aree è stato ulteriormente ridotto a partire dall'ipotesi che non tutta l'offerta residenziale prevista sia in realtà disponibile per soddisfare una domanda abitativa primaria.

Il parametro di riduzione è stato stimato nel 30% e comprende seconde case, eventuali quote commerciali comprese negli interventi oltre che la fisiologica quota di non occupato.

Se si osserva la quota di abitazioni non occupate nel 2001 il parametro adottato appare verosimile.

Per quanto riguarda la distribuzione dell'offerta per tipologie: non è stato possibile effettuare un'analisi accurata così come è stato fatto per l'offerta residenziale comunale in quanto si hanno a disposizione dati insufficienti a

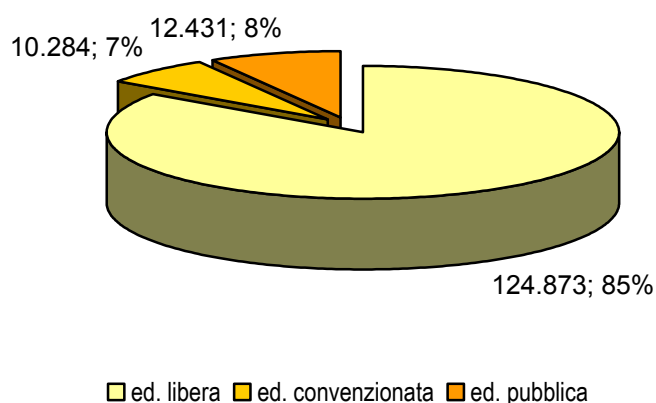
realizzare tale analisi.

Si è pertanto ipotizzata la validità della distribuzione delle trasformazioni in atto a livello comunale ad esclusione del contributo determinato dalla presenza di un piano di zona nella determinazione dell'offerta di edilizia convenzionata in quanto questo falserebbe sicuramente i risultati.

Pertanto risulta che circa l'8% di offerta sia identificata come edilizia sociale, il 7 % di edilizia convenzionata e il restante il 85% di edilizia libera.

Si tratta di un'indicazione approssimativa ma comunque valida in quanto l'offerta residenziale sociale è costituita prevalentemente da interventi cofinanziati dalla Regione Lombardia e che si concentrano nel capoluogo in quanto comune ad elevata tensione abitativa.

**Figura 15: distribuzione dell'offerta residenziale in provincia**



L'offerta residenziale in provincia risulta quindi:

	offerta
ed. libera	124.873
ed. convenzionata	10.284
ed. pubblica	12.431
<b>domanda totale</b>	<b>146.909</b>

#### 4.33 IL FABBISOGNO INSORGENTE AL 2018: CONFRONTO TRA DOMANDA E OFFERTA

Dal confronto tra domanda e offerta si ottiene il fabbisogno insorgente al 2018.

	Provincia (escluso capoluogo)	Bergamo
domanda insorgente edilizia sociale	36.004 +	6.828+
domanda pregressa edilizia sociale	0 -	2960-
offerta edilizia sociale	12.431 =	1.249=
<b>fabbisogno di edilizia sociale</b>	<b>23.573</b>	<b>8.538</b>
domanda insorgente edilizia convenzionata	45.460 +	7.474+
domanda pregressa edilizia convenzionata	0 -	3.240-
offerta edilizia convenzionata	10.284 =	4.706=
<b>fabbisogno di edilizia convenzionata</b>	<b>35.176</b>	<b>6.008</b>
domanda insorgente edilizia libera	31.940 +	5.299+
domanda pregressa edilizia libera	- -	2.297-
offerta edilizia libera	124.873 +	8.811+
offerta edilizia libera residua 2002-2008	11.828 =	0=
<b>fabbisogno di edilizia libera</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>eccesso edilizia libera</b>	<b>104.760</b>	<b>1.215</b>

Come si nota dal confronto tra domanda abitativa e relativa offerta emerge l'esistenza di un eccesso di edilizia libera sia a livello comunale che provinciale, in quest'ultimo ambito il dato è particolarmente significativo, si parla di 104.760 vani corrispondenti a 3.492.000 mq.

Sia a livello comunale che provinciale emerge invece un fabbisogno di edilizia sociale e convenzionata secondo proporzioni diverse, un maggiore fabbisogno di edilizia sociale nel comune e un maggiore fabbisogno di edilizia convenzionata nel resto della provincia.

## CAPITOLO 5. IL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO: BERGAMO FUTURA

### 5.1 INTRODUZIONE

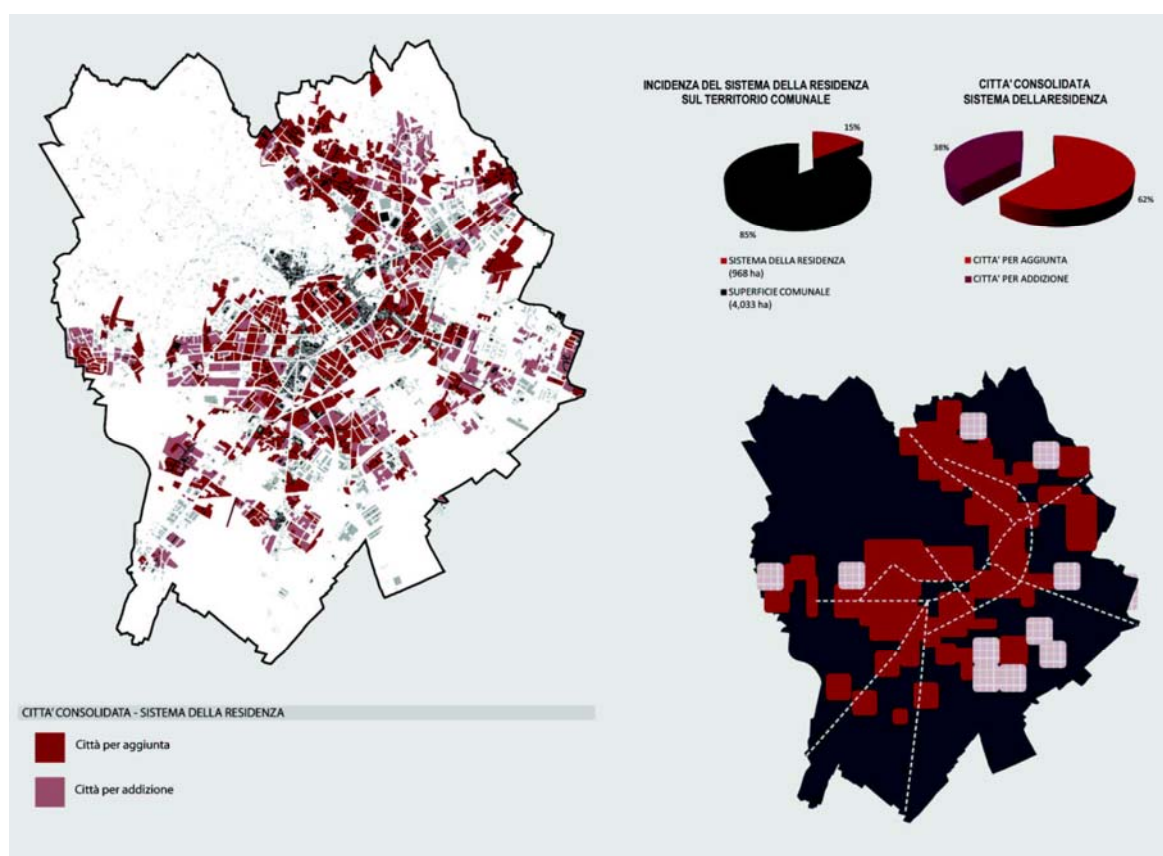
Negli ultimi anni il Comune di Bergamo è stato protagonista di significative trasformazioni: la fascia urbana di Bergamo è stata infatti caratterizzata da una forte crescita edilizia, che ha coinvolto in modo significativo anche i comuni dell'hinterland.

La città entro i confini comunali ha una superficie di circa 40 Km<sup>2</sup> e una popolazione al 31.12.2009 superiore alle 119.000 persone, con una densità di poco superiore ai 3.000 ab/Km<sup>2</sup>.

Il sistema della residenza incide però sul territorio solo per il 15%.

#### Figura 1 Figura 2 città consolidata – sistema della residenza

Fonte: estratto quadro conoscitivo Pgt approvato, tavola Qc7



Nelle zone del centro e dei borghi storici, aree ricche di servizi, il sistema della residenza è caratterizzato da edifici con abitazioni di piccole dimensioni, in queste si ha, per i motivi appena espressi, una concentrazione di famiglie monocomponente, ma anche di stranieri.

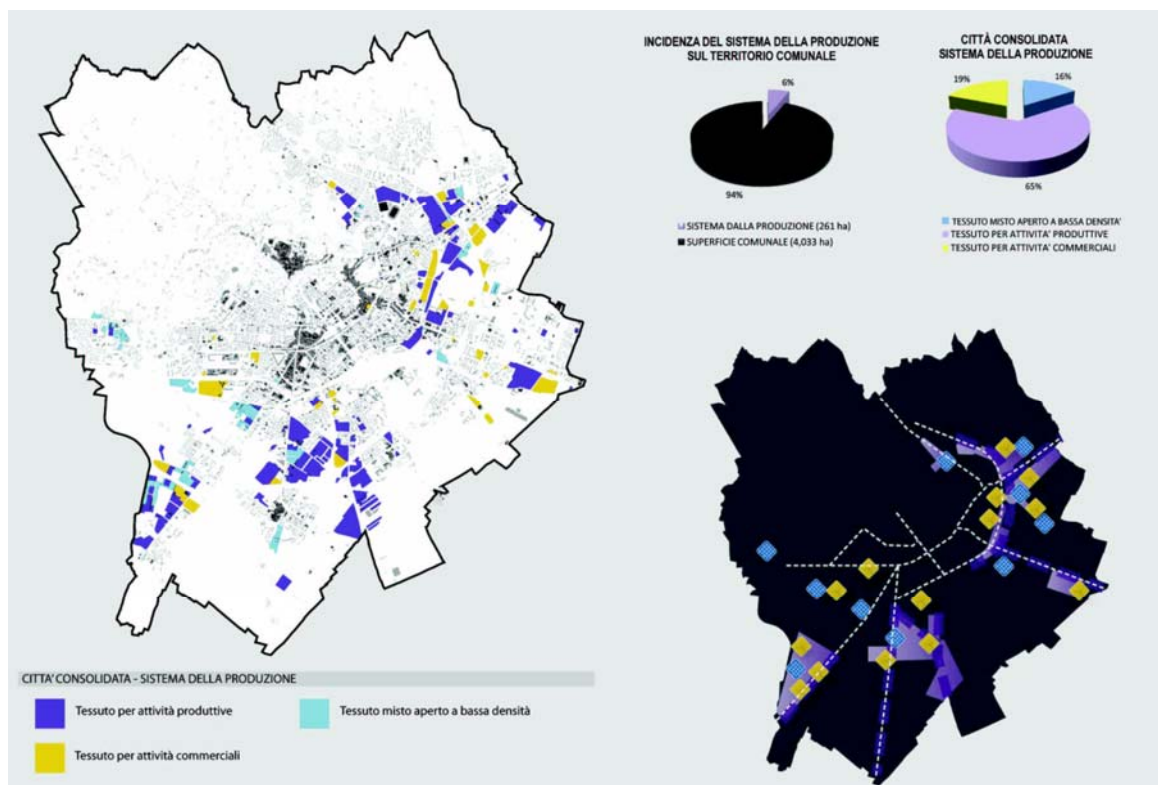
La città si colloca ormai come centro direzionale e di servizi nei confronti di una realtà provinciale che mantiene ancora una certa attività produttiva.

Le superfici destinate ad attività direzionali e terziarie sono in continuo aumento, mentre diminuiscono le superfici destinate alle attività artigianali e produttive.

Il sistema produttivo ha oggi un'incidenza sul territorio che si limita solamente al 6%.

**Figura 3 città consolidata – sistema della produzione**

Fonte: estratto quadro conoscitivo Pgt adottato, tavola Qc7



Il processo di delocalizzazione del sistema produttivo all'esterno della città ha interessato il Comune di Bergamo prevalentemente nel decennio passato e in particolare le attività manifatturiere.

E' stato un fenomeno rilevante da diversi punti di vista: oltre a contribuire al rafforzamento del nuovo ruolo della città nei confronti della provincia, ha modificato in modo consistente anche la realtà territoriale determinando la presenza di numerose aree dismesse che in alcuni casi coincidono con consistenti comparti della città, per le quali si pone il problema della riqualificazione.

La risorsa territorio è in fase di esaurimento, le aree libere si limitano infatti ormai a poche unità.

La necessità di progettare a "partire dal valore dei vuoti"<sup>1</sup> e di privilegiare il riuso del territorio attraverso trasformazioni urbanistiche incentrate su aree industriali e demaniali dismesse, è la premessa da cui partire per poter programmare degli interventi su un territorio già densamente edificato.

Il nuovo Pgt assume tale premessa, almeno a livello teorico, come elemento fondante del piano, al quale si unisce la volontà di valorizzare i vuoti urbani e la loro connessione.

Potrebbe essere questa l'occasione di restituire parti di territorio ormai in disuso alla città, in modo da garantire le risorse territoriali per il suo sviluppo ma con una particolare attenzione a quelli che potrebbero essere gli scenari di crescita, sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo.

Anche la struttura commerciale della città è notevolmente cambiata: l'attività di vicinato è progressivamente scomparsa, anche a causa dell'insediamento nelle aree periferiche della città e nei paesi della cintura urbana di

<sup>1</sup> Documento di Piano, Relazione, DP0 parte prima

superfici commerciali di media e grande scala, fenomeno in continua crescita.

L'attività commerciale residua si concentra nel centro cittadino e nei borghi storici, ma ha comunque variato la sua composizione: sempre meno attività alimentari e sempre più attività commerciali destinate ad un target di clientela elevato.

## 5.2 LA STRUTTURA DEL PIANO

Il Piano di Governo del Territorio è stato approvato del comune di Bergamo in modo definitivo il 14/05/2010.

L'avvio del procedimento della procedura di redazione del PGT risale al 3 maggio 2006, mentre il piano è stato adottato nel marzo 2009.

L'approvazione è avvenuta in data 30/11/2009 accompagnata dalla ripubblicazione di parti del PGT definitivamente approvato appunto nel maggio di quest'anno.

Il nuovo strumento urbanistico introdotto dalla legge regionale 12/2005 si articola in tre atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole.

Il *Documento di Piano* definisce il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune anche in base a proposte pervenute da cittadini o da loro associazioni.

La partecipazione dei cittadini è dunque richiesta a partire dalle prime fasi del processo di elaborazione del Pgt.

Un primo obiettivo è appunto la definizione di un quadro ricognitivo, ovvero di un'analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale. Questo documento deve anche evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse.

In secondo luogo il Documento di Piano racchiude quelli che sono gli obiettivi e le strategie di sviluppo, nonché il dimensionamento del piano stesso attraverso la previsione della popolazione insediabile.

Il documento di Piano ha validità quinquennale ma la visione strategica del Piano adottato per la città di Bergamo, a detta degli stessi progettisti, non si può sicuramente esaurire nel periodo di validità previsto dalla legge, ma in un arco temporale ben più consistente e definito in un minimo di 15 anni, in fase di approvazione tra le scelte della nuova amministrazione comunale c'è stata la volontà di considerare un arco temporale inferiore, che ha determinato una riduzione del dimensionamento dello stesso.

Se da una parte il piano ha valore e carattere strategico, contemporaneamente esso ha anche carattere operativo, definendo le funzioni previste sulle aree senza però avere effetto sul regime dei suoli.

La finalità del *Piano dei Servizi* è invece quella di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, compresi i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territori rurali e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle famiglie insediate e previste.

Il punto di partenza per la definizione del piano dei servizi è la determinazione dell'utenza, che comprende la popolazione residente nel comune ma anche quella parte di popolazione che pur non risiedendo nel Comune gravita su di esso, in aggiunta alla quale deve essere considerata la popolazione insediabile sulla base delle previsioni del Documento di Piano.

Il piano deve inoltre tenere conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e



vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del Pgt e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche. La Legge Regionale lombarda n°12 del 11 marzo 2005 prevede che, per comuni inferiori a 20.000 abitanti, sia possibile redigere un piano dei servizi intercomunale.

Il *Piano delle Regole* è lo strumento che disciplina l'esistente definendo la destinazione delle aree del territorio comunale ad esclusione di quelle individuate nel Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione.

In particolare individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che non saranno soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole definisce anche le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che su quelli di nuova realizzazione e definisce i parametri edilizi ed urbanistici vigenti nella città consolidata.

### 5.3 OBIETTIVI E STRATEGIE DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'idea di città che vuole essere promossa dal PGT di Bergamo è quella di una città:

- *vissuta* nei suoi luoghi e nei suoi spazi di relazione, in grado di riaggregare nuovi abitanti e nuove funzioni ad essi connessi, questo in particolare per quanto riguarda le aree attualmente dismesse o in dismissione, precedentemente occupate prevalentemente da attività produttive;
- *accessibile*, attraverso politiche mirate al potenziamento della rete di trasporto pubblico e al miglioramento della viabilità esistente, in funzione anche della vocazione turistico-ricettiva propria della città;
- *ospitale*;
- *sicura*, attraverso una migliore fruibilità e vivibilità degli spazi urbani;
- *policentrica*, all'interno del territorio compreso nell'area metropolitana della Grande Bergamo, che comprende buona parte dei Comuni di prima e seconda cintura, nella quale la città acquista importanza solo rispetto al suo intorno territoriale, in un rapporto di stretta relazione ed interdipendenza;
- *innovativa*, attraverso la promozione di nuove funzioni legate alla ricerca e allo sviluppo di nuove tecnologie e di interventi di trasformazione attenti al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali innovativi e di fonti energetiche rinnovabili, tesi alla sostenibilità ambientale e a favorire la bioarchitettura;
- *competitiva*, per mezzo della promozione di una città all'avanguardia alle diverse scale: provinciale e regionale ma anche nazionale ed internazionale;
- *identitaria*, capace di riconoscere la propria capacità di sviluppo e di valorizzazione.

Attualmente il confronto dei cittadini è con una città caratterizzata da un'insufficiente qualità e funzionalità degli spazi urbani esistenti, da una scarsa disponibilità di suoli edificabili, oltre che dalla carenza di servizi e infrastrutture in alcune zone già edificate, come è emerso dalla ricognizione sulla città svolta per la redazione del documento preliminare al piano dei servizi.

Se a questo si somma il costante aumento del costo degli immobili destinati a funzioni residenziali è possibile comprendere alcune delle principali cause dell'evidente aumento dei flussi migratori verso i comuni dell'hinterland e di prima cintura, dove i costi delle abitazioni sono relativamente più contenuti e la distanza dalla città è di pochi chilometri.

La popolazione ha subito un calo di 10.000 unità tra il 1991 e il 2006, in parte a causa del calo della popolazione autoctona ma anche e soprattutto per il fenomeno migratorio appena descritto.

A fronte dell'attuale staticità della dinamica demografica, il ruolo di polo attrattore rivestito dal capoluogo nei confronti della provincia permane costante. In quanto è centro della maggior parte delle attività economiche, istituzionali e dei servizi scolastici della provincia.

Il fenomeno di migrazione verso i comuni di prima cintura e l'hinterland contribuisce ad incrementare il già consistente flusso di pendolari e city user che si riversano quotidianamente per diverse ragioni ( ad esempio motivi di lavoro o studio) in città.

---

L'amministrazione di fronte all'attuale situazione persegue il suo ideale di nuova città attraverso la definizione dei seguenti obiettivi strategici:

- Coordinare gli interventi di **trasformazione urbana** a partire da quelli legati all'attuale domanda di insediamenti, servizi e aree per usi pubblici e con la finalità di riportare la residenza nel capoluogo e invertire la tendenza degli ultimi anni;
- Fornire efficaci strumenti per la **riqualificazione urbana**, in modo da favorire il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente (dismesso e/o sottoutilizzato), e degli spazi pubblici esistenti;
- Contenere il **consumo di suolo** secondo una logica che mira a valorizzare i **pochi vuoti** urbani rimasti e a recuperare permeabilità, attraverso la rigenerazione di suoli oggi fortemente impermeabili;
- Promuovere gli **interventi sull'ambiente**, determinanti per la salvaguardia e la valorizzazione delle aree verdi urbane ed extraurbane che presentano caratteristiche ambientali di pregio o rilevanti dal punto di vista ecologico, attraverso la costruzione del suo progetto ecologico ambientale e di una Cintura Verde.
- Rilanciare lo **sviluppo economico**, non solo attraverso le usuali aree produttive e commerciali ma anche attraverso nei settori dei servizi e delle attività turistiche con l'annesso recupero del patrimonio storico-architettonico e il completamento delle infrastrutture necessarie.
- Promozione della **partecipazione** attiva dei cittadini come principio ispiratore delle scelte.
- **Sostenibilità economica** delle scelte di piano attraverso la ricerca dell'equilibrio fra risorse generate e restituzione al territorio di qualità urbana.

Il quadro strategico programmatico del nuovo Pgt prende in considerazione anche il suo inserimento ad una scala sovra comunale, questo oltre che nella visione di una città policentrica all'interno dell'area metropolitana della Grande Bergamo, si inserisce nella volontà espressa di individuare un quadro unitario di governo del territorio basato sulla creazione di uno "schema direttore" a scala territoriale e sulla definizione di un processo decisionale e di governo di scala intermedia fondato sui principi di partecipazione, trasparenza e condivisione.

L'attuabilità del piano di Bergamo è affidata all'adozione di un modello definito strategico-compensativo. L'applicazione del modello perequativo delineato è applicato alla realizzazione degli obiettivi strategici di valenza pubblica ed integrato da modalità compensative che derivano invece dall'attuazione degli ambiti di trasformazione.

In particolare è applicato principalmente al sistema della cintura verde e a quello dei parchi pubblici urbani collegati a questo.

A tali aree, denominate aree di decollo, è applicato un indice territoriale virtuale, differenziato in funzione della classificazione delle aree ( aree periurbane di pianura, stanze verdi, aree periurbane collinari).

Il trasferimento dei crediti edilizi avviene in cambio della cessione compensativa gratuita delle aree da destinare a parco pubblico e dalla realizzazione di parte della rete dei percorsi ciclopedonali e del sistema delle connessioni verdi.

Le aree di atterraggio di questi crediti edificatori sono costituite dagli ambiti di trasformazione, ai quali è

assegnata una percentuale minima di slp da acquisire per mezzo del meccanismo della compensazione perequativa definita nella quota minima del 10% della slp complessiva.

## 5.4 I SISTEMI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

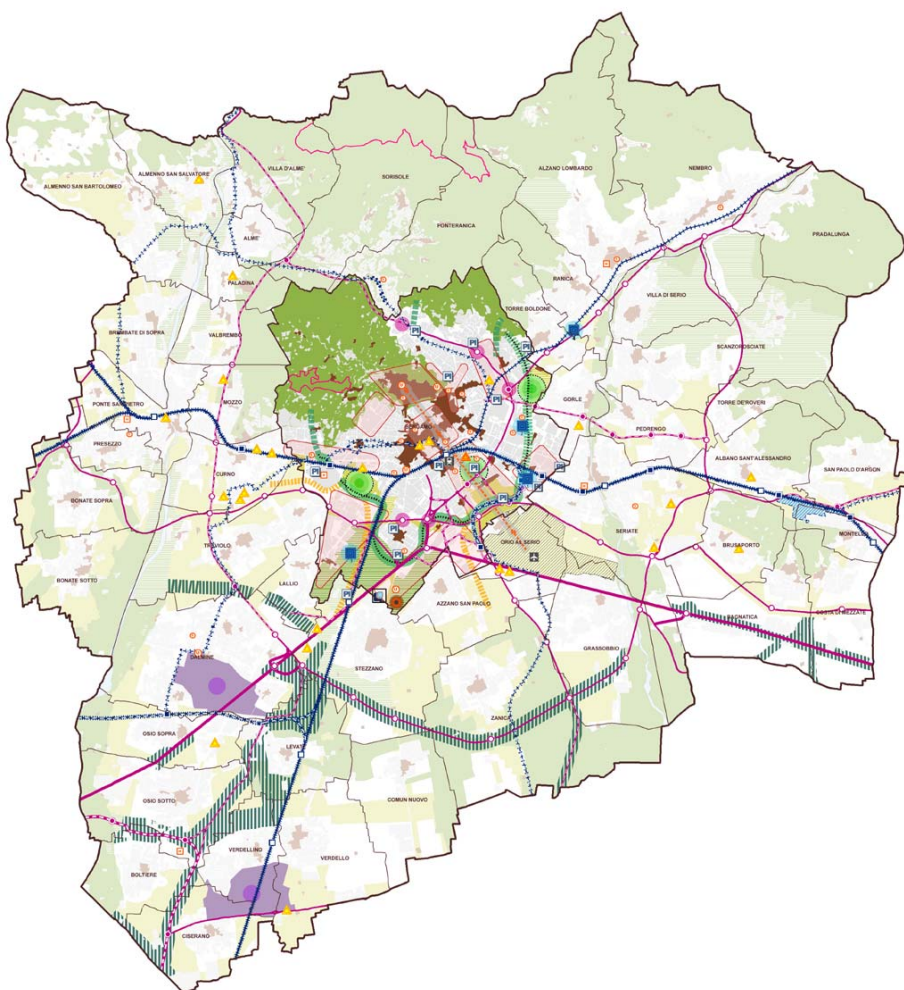
Dopo aver esposto gli obiettivi che, in linea teorica e di principio, pone il nuovo PGT per la città di Bergamo è il momento di analizzare come questi si traducono a livello concreto nella definizione di tre sistemi di riferimento, indagati sia a scala territoriale che a scala urbana e che sono il sistema infrastrutturale, il sistema ambientale e il sistema insediativo.

A scala territoriale il piano deve confrontarsi con gli strumenti della pianificazione sovraordinata (PTPR, PTCP), ma anche con un quadro di strategie appartenente a tutti i comuni della provincia. L'obiettivo è il coinvolgimento degli altri Comuni in relazione alle strategie di indirizzo territoriali.

A questa scala i sistemi che acquistano un peso significativo sono sicuramente quello ambientale e quello infrastrutturale, in particolare il sistema dei nuovi parchi urbani e della cintura verde ed il sistema viabilistico che comprende vie di collegamento sia su ferro che su gomma e che si inseriscono in un'ottica provinciale di collegamento non solo con Milano, ma anche con i comuni vicini di media grandezza.

### Figura 4: Schema strategico a scala territoriale

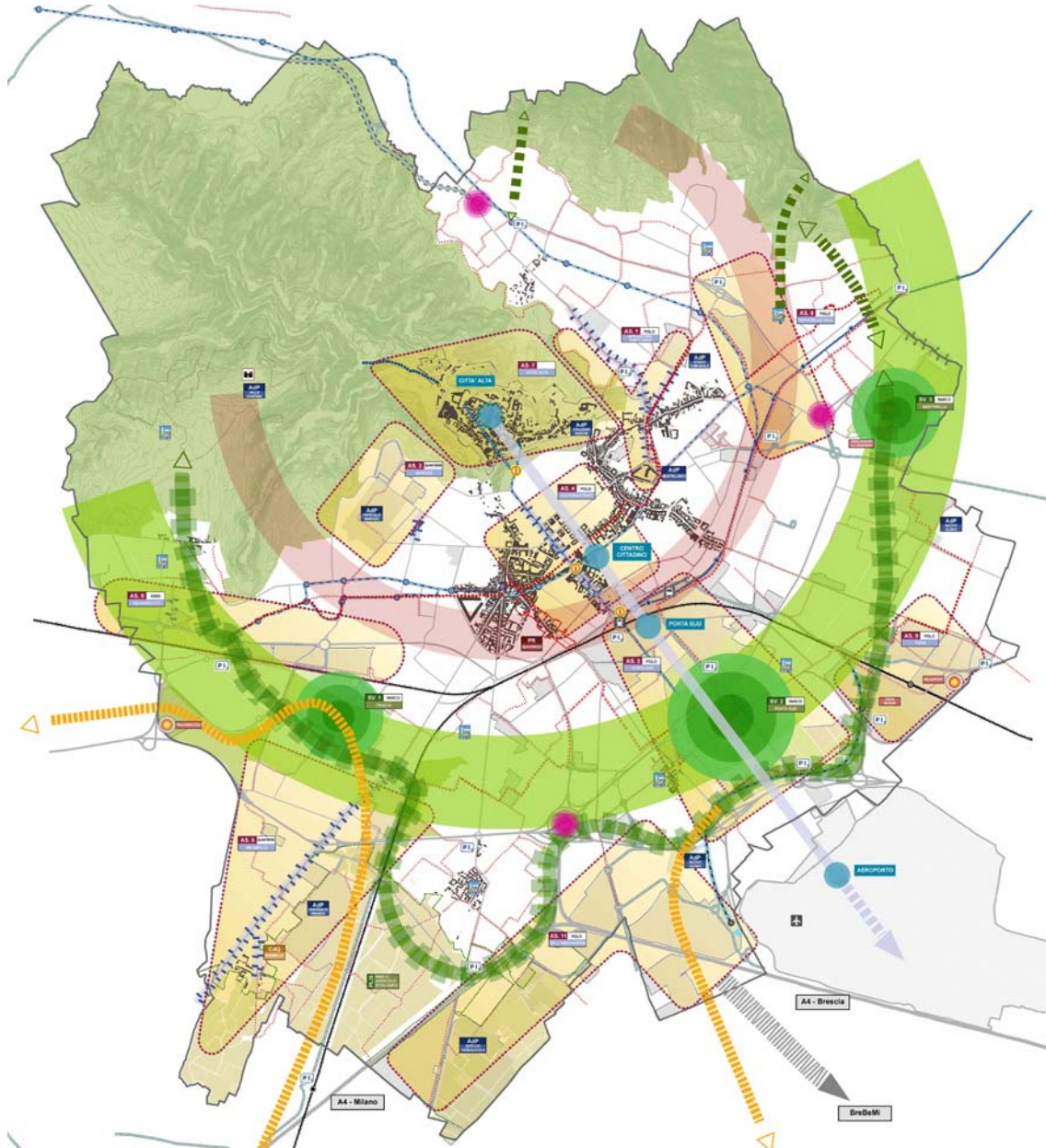
Fonte: Piano di Governo del Territorio adottato da Comune di Bergamo\_Documento di piano



A scala urbana invece, i tre sistemi costituiscono una vera e propria carta di sintesi delle strategie verso il futuro assetto della città e per il governo del territorio.

**Figura 5: Schema strategico a scala urbana**

Fonte: Piano di Governo del Territorio adottato da Comune di Bergamo\_Documento di piano



#### 5.41 IL SISTEMA INSEDIATIVO E LA RESIDENZA SOCIALE

Per quanto riguarda il sistema insediativo gli obiettivi dichiarati sono:

- La promozione di ambiti di programmazione strategica
- La promozione della riqualificazione urbana dei tessuti storici e dei quartieri periferici
- L' articolazione dell'offerta residenziale con promozione di residenza sociale e temporanea
- La riqualificazione dei contenuti storici per il loro riuso con funzione di servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- La trasformazione e riqualificazione delle aree dismesse
- La razionalizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita

La realizzazione di nuove strutture di vendita insieme alle attività di terziario avanzato e alle attività recettive hanno il compito, secondo lo schema generale del piano, di attirare nuovi addetti in città e far muovere il mercato immobiliare che era in decremento negli ultimi anni.

Le nuove strutture commerciali previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono collocate secondo un criterio di integrazione con le funzioni complementari e con il livello di accessibilità è prevista una nuova grande struttura di vendita nell'ambito di Porta sud in Porta Sud e nuove medie strutture di vendita, di prossimità e di rilevanza locale.

Complessivamente si stima che le nuove attività produttive porteranno a 11.000 nuovi addetti.

A partire dalla necessità di fornire una risposta alle nuove componenti della domanda abitativa e alla crescente presenza di popolazioni disagiate o in difficoltà economiche, il Pgt individua come servizio la residenza sociale.

Secondo quanto si legge nel Documento di Piano, il Pgt intende riconoscere il carattere strategico della residenza sociale vincolando una quota della Superficie lorda di pavimento (slp) residenziale alla sua realizzazione.

In tutti gli interventi residenziali di rilevanza strategica, o comunque negli interventi di maggiore consistenza, una quota pari al 10% della slp a destinazione residenziale è stata riservata alla realizzazione di residenza sociale.

Essa è stata definita nell'art. 18.8 delle norme che regolano il piano dei servizi come residenza in affitto a canone calmierato ed è stata suddivisa nelle seguenti categorie e classi:

Rr1	Edilizia residenziale pubblica (ERP)	R1a R1b R1c R	a canone sociale a canone moderato servizi complementari (portierato sociale, etc.)
R2	Edilizia residenziale in locazione a canone calmierato	R2a R2b R2c R2d	a canone sociale a canone moderato a canone concordato a canone convenzionato

R3	Edilizia residenziale temporanea	R3a R3b R3c R3d	ostelli della gioventù studentati/convitti contratto temporaneo di locazione strutture ricettive di servizio
R4	Edilizia per il disagio abitativo	R4a R4b	case albergo alloggi di prima accoglienza

Questi alloggi possono essere destinati alla locazione con un vincolo temporaneo o in locazione permanente. A tali alloggi dovrà pertanto essere applicato un canone di tipo calmierato, cioè inferiore ai valori del libero mercato, facendo riferimento a tutte le tipologie ammesse dalla normativa vigente, ovvero:

#### Canone sociale (LR 27/07)

Il canone sociale viene calcolato in base al reddito dell'utente in percentuale al valore locativo. Il valore locativo è uguale al 5% del valore convenzionale dell'alloggio. Il canone sociale va da un minimo fisso di euro 240/anno ad un massimo del 110 % del valore locativo dell'immobile, a seconda dell'appartenenza a determinate aree stabilite dalla normativa regionale (area protezione fino al 36% del valore locativo; area accesso fino al 61% del valore locativo; area permanenza fino al 110% del valore locativo) (LR n. 27/07).

#### Moderato (LR 27/07)

Il canone moderato va da un minimo di euro 56/mq ad un massimo di euro 70/mq di superficie complessiva, dati da aggiornare annualmente sull'incremento del PIL nominale (LR n.1/04).

#### Concordato (art 2 comma 3 L. 431/98)

Il canone concordato fa riferimento agli Accordi territoriali del 10/07/2003 che definiscono i canoni degli alloggi a seconda dell'area e della sub fascia di appartenenza. Ad esempio un alloggio dell'area 4 (Longuelo, Loreto, S. Bernardino, Moroni, Promessi Sposi, Borgo Palazzo, Redona, ecc.) appartenente alla sub fascia 2 va da un minimo di € 46/mq ad un massimo di €63/mq, dati da aggiornare su indice ISTAT al 75% (L 431/98 art.2, c.3).

#### Convenzionato

L'ammontare del canone convenzionato è frutto di contrattazione in sede di accordi tra operatore privato e pubblica amministrazione. Il parametro di riferimento è pari al 3,5% del valore riconosciuto dell'immobile (in analogia con quanto convenzionato con gli interventi col Piano di Zona vigente).

Le condizioni che la residenza sociale deve rispettare per essere considerata servizio, fanno riferimento alla durabilità del bene all'uso pubblico e del servizio erogato in modo permanente.



Secondo quanto si legge nella relazione del documento di Piano le politiche abitative messe in campo dal PGT diversificano l'offerta di alloggi in affitto calmierato e ne incrementano la disponibilità esistente.

Secondo l'Amministrazione comunale complessivamente il patrimonio ERP, compresi gli alloggi della fondazione Casa Amica, è pari a 4.685 abitazioni e il totale di residenza sociale è stimata essere pari a 5.780, di cui 1.000 di previsione del PGT (determinati sulla base della variante minima di dimensionamento del piano).

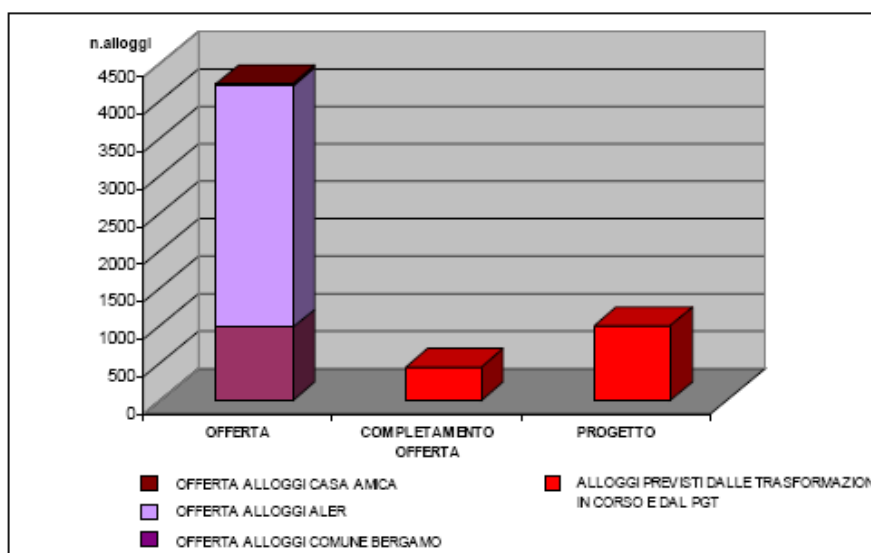
**Figura 6 Confronto alloggi in affitto calmierato esistenti e di progetto**

Fonte: relazione Documento di Piano

RESIDENZA SOCIALE		ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
	Numero alloggi	4.685	1.095	5.780

**Figura 7: Confronto alloggi in affitto calmierato esistenti e di progetto**

Fonte: relazione Documento di Piano



La modalità di attuazione e gestione prevista non è indicata principalmente nella tradizionale modalità di realizzazione dello standard qualitativo e quindi realizzazione e cessione degli alloggi al Comune, quanto piuttosto il convenzionamento e la formazione di partnership con Fondazioni e privati appartenente al terzo settore, in accordo con quelli che sono gli indirizzi e le tendenze a livello regionale.

Come si può notare le categorie comprese nella definizione di residenza sociale sono in parte diverse da quelle adottate nella stima del fabbisogno abitativo svolta nei capitoli precedenti.

La residenza sociale definita nel Pgt comprende infatti non solo l'edilizia residenziale pubblica ma anche gli alloggi a canone concordato e convenzionato, categorie che in fase di stima del fabbisogno abitativo sono state invece comprese nell'edilizia convenzionata.

## 5.42 IL PROGETTO DEL SISTEMA AMBIENTALE E DELLA CINTURA VERDE

Le azioni previste per il progetto del sistema ambientale sono riconducibili principalmente a due categorie:

1. Il progetto del verde e del sistema ambientale urbano
2. Le azioni orientate alla promozione della qualità dello spazio antropizzato e naturale e degli ambiti di carattere storico e rurale.

Il progetto del verde e del sistema urbano si concretizza nella riqualificazione e nel potenziamento del sistema dei parchi urbani e nella realizzazione del Progetto della Cintura e delle Stanze Verdi.

Secondo quanto dichiarato nella relazione del Documento di Piano la riqualificazione e il potenziamento del verde urbano esistente e dei parchi storici (Suardi, Caprotti, Marenzi, Redona, ecc.) sono perseguiti attraverso una nuova attenzione e cura del patrimonio arboreo, l'ampliamento di alcuni parchi esistenti tra cui il parco ovest, il parco Suardi, e il parco Goisis e la realizzazione di nuovi parchi tra cui il parco urbano del Nuovo Gleno (intervento già compreso nel relativo Accordo di Programma), il nuovo parco compreso nell'ambito di trasformazione dell'ex Mercato e Macello Comunale di Celadina, il nuovo Parco di Boccalone, l'acquisizione dell'area della Martinella, la realizzazione della stanza verde della Trucca, la realizzazione del parco sud nell'ambito del più ampio progetto di Porta Sud

Tra gli obiettivi perseguiti si sottolinea:

- la volontà di acquisizione e valorizzazione di ambiti verdi periurbani
- il potenziamento del sistema ambientale urbano attraverso la realizzazione delle Stanze Verdi e del progetto della Cintura Verde
- la promozione del sistema agricolo e del carattere multifunzionale delle potenziali attività ad esso connesso
- la realizzazione di una rete ecologica a scala urbana in stretta connessione con quella intercomunale e provinciale
- la valorizzazione del nodo ecologico del Parco dei Colli

Il progetto della Cintura Verde, nonostante si configuri all'interno dei confini comunali, è da considerarsi un progetto a scala territoriale. Si tratta di una cintura che avvolge da est a ovest la mezzaluna meridionale della città e si connette con il colle Canto e la Maresana ad est e il promontorio della Benaglia e i colli di Città Alta a ovest.

“Un vero e proprio progetto ambientale che integra, collega, riduce ed amplifica le speciali condizioni dei “vuoti urbani” per ottenere risultati altamente qualitativi e facilmente misurabili a favore dell'innalzamento della qualità del vivere”<sup>2</sup>

La volontà sottesa alla sua ideazione è quella di creare un'alternativa alla saturazione insediativa verso i comuni dell'hinterland e quindi un “contenimento” della città, alla stregua delle vecchie mura.

L'idea progettuale è attuata attraverso uno schema lineare che comprende il parco lineare, costituito prima di tutto da un segno: un bosco o un filare continuo di alberi, e da aree verdi prevalentemente pubbliche o che

---

<sup>2</sup> Relazione Documento di piano – Pgt

---

saranno rese pubbliche in quanto acquisite attraverso il sistema perequativo unitamente ad aree private e da un percorso pedonale e ciclabile.

Le ultime due componenti incontrano in alcuni punti ostacoli "insormontabili" che ne limitano la continuità, in questi casi quella che viene perseguita è una continuità ideale.

Gli elementi che garantiscono la continuità della cintura verde e che connettono le aree verdi sono appunto fasce boscate o filari, a seconda della funzione e della struttura vegetale sono classificate in:

- fascia boscata: struttura vegetale pluri-specifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto locale.
- fascia boscata in presenza di infrastrutture viarie: identica conformazione della fascia boscata semplice ma con specie arboree che tengano conto delle distanze di rispetto previste dalle relative norme.
- fascia tampone: area ad andamento lineare coperta da vegetazione arborea decorrente lungo canali, fossi, coline, rogge o altri corsi d'acqua, in grado di ridurre il carico di inquinanti che giunge ai corpi idrici.
- siepe campestre: struttura vegetale ad andamento lineare, preferibilmente disposta su più file, con netta prevalenza delle specie arbustive appartenenti al contesto locale.
- filare semplice: formazione vegetale lineare semplice o doppia governate ad alto fusto o ceduo semplice.

Le aree verdi intercettate e connesse dal parco lineare sono principalmente destinate a verde pubblico e sono: l'area già destinata dal PRG a parco urbano in località Martinella, i luoghi urbani della fiera e il previsto parco di Boccalone, gli ambiti agricoli di via Gasparini, il parco Ovest e il parco della Trucca

La fruibilità del progetto ambientale è garantita dai percorsi della mobilità dolce suddivisi gerarchicamente in tre livelli e interconnessi con le principali fermate del sistema di trasporto pubblico

Le azioni orientate alla promozione della qualità dello spazio antropizzato e naturale e degli ambiti di carattere storico e rurale si concretizzano invece nelle seguenti azioni:

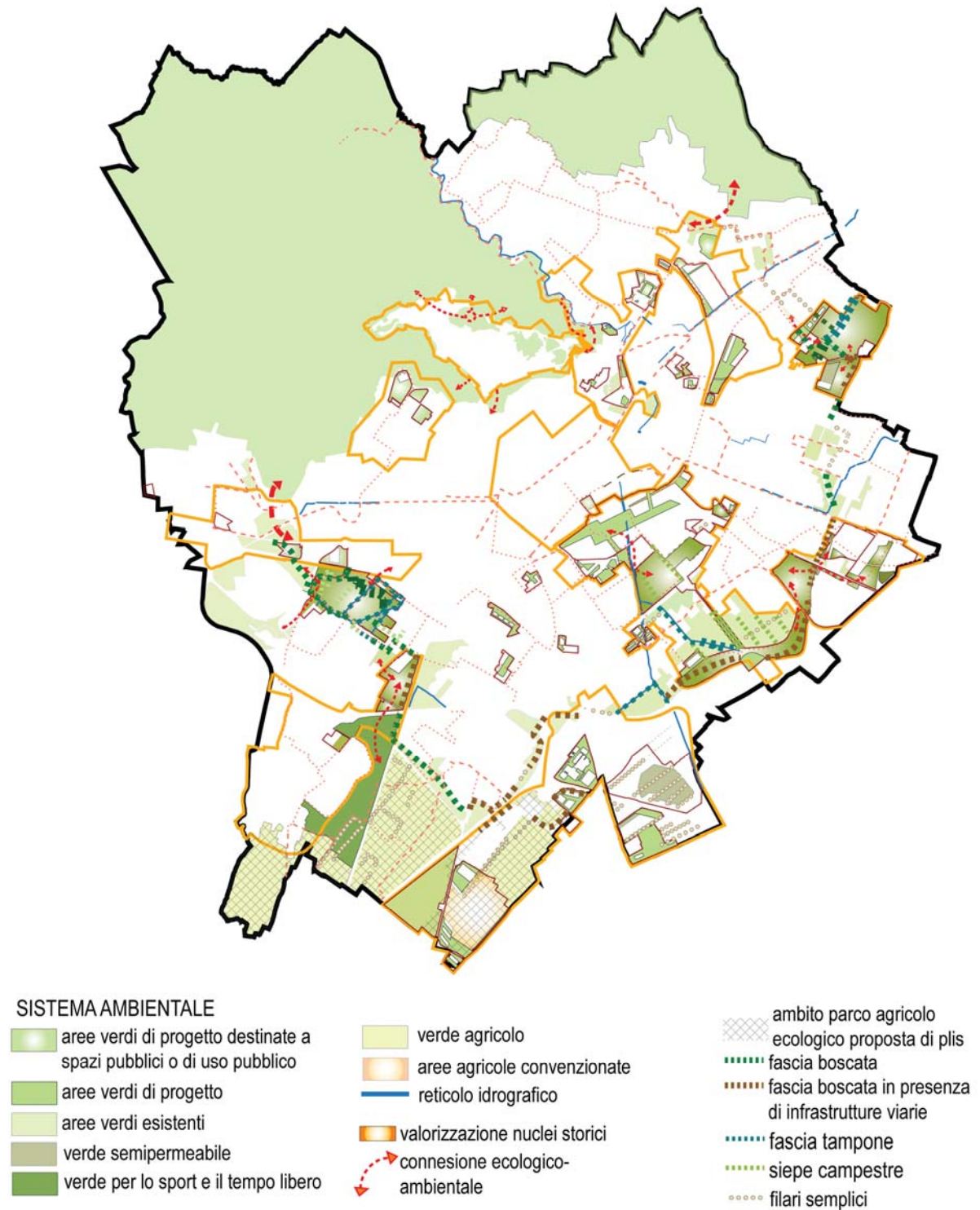
- Promozione del Parco Agricolo Ecologico, ovvero degli ambiti agricoli con funzione ecologico-ambientale interposti tra i Comuni di Bergamo e Stezzano attraverso la promozione del Plis
- Promozione dei Programmi Strategici degli Ambiti Complementari di Città Alta, che hanno il compito di valorizzare il ruolo dei versanti collinari ai limiti di Città Alta. Il Pgt recepisce infatti in toto quelle che sono le previsioni del Piano Particolareggiato di Città Alta.
- Valorizzazione del compendio territoriale della Valle di Astino e dei boschi dell'Allegrezza e localizzazione del nuovo Orto Botanico

Sicuramente l'attenzione nei confronti del disegno del verde uno dei maggiori punti di pregio dello strumento urbanistico approvato, unica nota negativa è rappresentata dalla riduzione dell'area interessata dalla proposta di riconoscimento del parco agricolo Ecologico.

Pur rientrando infatti tra gli obiettivi del nuovo PGT, il perimetro del PLIS è stata oggetto di rivalutazione nella fase di approvazione dello strumento stesso, parte dell'area compresa nel perimetro originario della proposta di Plis è infatti stata stralciata, e tramutata in V9, verde sportivo. In realtà tale definizione sembrerebbe ideata per

individuare al possibile alternativa alla nuova localizzazione di un struttura sportiva che dovrebbe comprendere anche il nuovo stadio, in alternativa ad una sua localizzazione all'esterno dei confini comunali.

Figura 8: schema sistema ambientale e progetto cintura verde



---

### 5.43 IL PROGETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Gli elementi strategici previsti dal documento di Piano per il sistema infrastrutturale sono rappresentati dall'apertura di nuovi tracciati stradali, dalla risoluzione di nodi critici della mobilità su gomma, dallo sviluppo e dall'implementazione della rete ferroviaria e tranviaria oltre che dalla progettazione e dalla promozione delle forme di mobilità lenta e di trasporto pubblico.

Tra gli obiettivi perseguiti è dichiarata come prioritaria la promozione dell'intermodalità ferro-gomma/ privato-pubblico e del trasporto pubblico come forma preferenziale negli spostamenti urbani.

Un ruolo strategico è sicuramente svolto dal nuovo centro intermodale di Porta Sud e dalla realizzazione della connessione tra Porta Sud e l'aeroporto di Orio al Serio con la realizzazione di una nuova stazione in corrispondenza della Fiera e di parcheggi pubblici con funzione di interscambio.

Ulteriori priorità inoltre:

- la riqualificazione del sistema delle radiali di penetrazione e miglioramento della rete viabilistica interna, attraverso microinterventi di realizzazione della rete della viabilità locale e interzonale.
- il potenziamento del sistema ferroviario e il completamento del trasporto tranviario urbano e territoriale, prioritario il completamento del tratto che collega il Nuovo Polo Intermodale Porta Sud con la Valle Brembana, secondariamente della direttrice est – ovest, che collega via Corridoni, via Camozzi, via Tiraboschi, via Broseta (ovvero il Nuovo Ospedale) e il collegamento stazione - Porta Nuova ed infine il tratto di collegamento secondo la direttrice Nord-Sud: Porta Nuova- Stazione della funicolare.
- il potenziamento delle reti dei percorsi ciclo-pedonali attraverso il progetto di integrazione della rete esistente con interventi di nuova realizzazione
- la promozione della sicurezza urbana e della qualità degli spazi e dei trasporti pubblici nei quartieri, in particolare in prossimità dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- il potenziamento delle risalite, dei collegamenti da e per Città Alta, con realizzazione di nuovi parcheggi di attestamento.

## 5.5 GLI AMBITI STRATEGICI

Gli Ambiti Strategici individuano le parti di territorio nelle quali si concentrano le risposte e le azioni finalizzate a perseguire gli obiettivi strategici.

Unitamente al progetto di Cintura Verde che, come già visto, ridisegna gli spazi aperti periurbani e le relazioni di questi con i nuclei periferici, gli Ambiti Strategici, che interessano prevalentemente porzioni di territorio urbanizzato, costruiscono il progetto complessivo della città.

I confini degli ambiti strategici sono indicativi, i perimetri anche se individuati a livello cartografico non rivestono alcuna valenza giuridica, ma permettono di mettere in luce e in relazione tra loro le azioni e gli strumenti funzionali al raggiungimento degli obiettivi strategici.

Le indicazioni progettuali espresse per ogni ambito strategico non hanno carattere prescrittivo, ma definiscono i punti di forza e i criteri insediativi adottabili, più che schemi progettuali rigidi sono da considerare linee guida.

La flessibilità delle soluzioni proposte permetterebbe, o per lo meno questo è l'obiettivo dichiarato, di monitorarle in vista di possibili correzioni.

La flessibilità del piano se da un lato è apprezzabile può però anche nascondere un quadro in alcuni casi non definito.

Come già detto, gli ambiti strategici circoscrivono prevalentemente parti della città consolidata e storica.

Secondo quanto si legge nella relazione del Documento di Piano i criteri sottesi alla definizione dell'ambito strategico sono da ricercare nella necessità di rifunzionalizzare e riqualificare intere parti del territorio, nella volontà di connotare alcune aree periferiche o semiperiferiche attualmente prive di una specifica identità, oppure riqualificare aree dismesse o in corso di dismissione a causa di processi di sostituzione.

Infine si trovano ambiti che si collocano in aree centrali prossime al centro storico che richiedono interventi di cucitura degli spazi aperti e di connessione tra funzioni e di attivazione di politiche urbane.

Il Documento di Piano ha identificato 11 ambiti strategici e sono:

**Ambito strategico 1:** Il Polo dell' Arte, della cultura e del Tempo Libero

**Ambito strategico 2** - Il nuovo quartiere di Largo Barozzi

**Ambito strategico 3** - Il Nuovo Centro Intermodale di Porta Sud

**Ambito strategico 4** - Il Polo della Cultura e degli Eventi

**Ambito strategico 5** - L' Asse lineare di via Carducci

**Ambito strategico 6** - Il Nuovo Quartiere di Grumello al Piano

**Ambito strategico 7** - Città Alta e i suoi luoghi notevoli

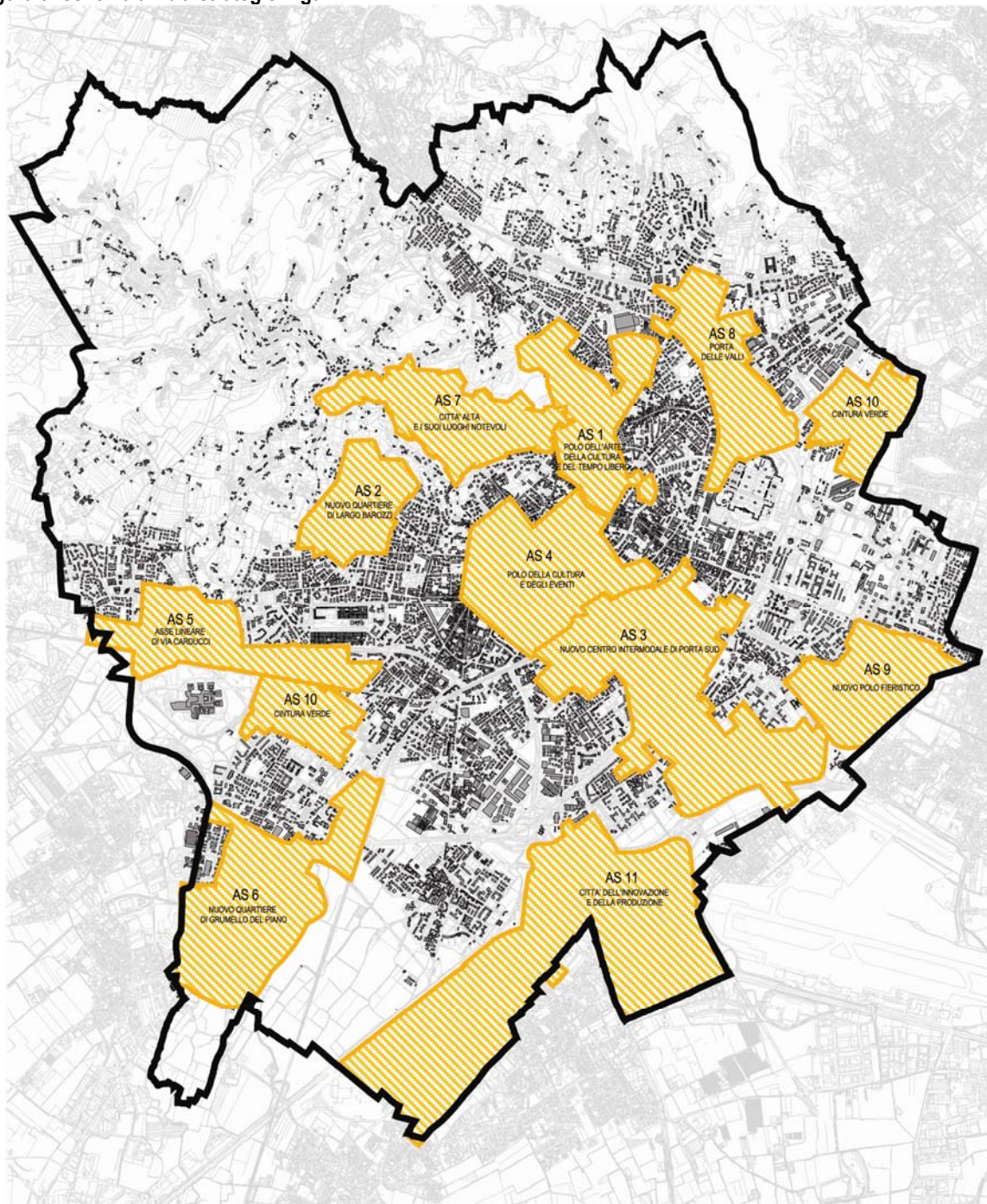
**Ambito strategico 8** - La Porta delle Valli

**Ambito strategico 9** - Il nuovo Polo Fieristico

**Ambito strategico 10** - La Cintura Verde

**Ambito strategico 11** - La Città dell'Innovazione e della Produzione

Figura 9: schema ambiti strategici Pgt



## 5.6 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione sono definiti come contesti urbani ormai obsoleti o ritenuti non più in grado di svolgere un ruolo adeguato e per i quali il Documento di Piano ha previsto cambiamenti radicali.

Essi possono essere localizzati all'interno o all'esterno degli ambiti strategici e sono suddivisi nelle seguenti 4 macro-tipologie:

### **At\_a- Ambiti di trasformazione ambientale**

Sono le aree considerate a basso impatto e caratterizzate da una elevata componente di compensazione ambientale. La finalità perseguita è la riqualificazione di spazi aperti degradati o residuali oppure la valorizzazione di ambiti che presentano un pregio ambientale riconosciuto.

Sono orientati alla ricomposizione del rapporto tra spazi aperti ed edificati attraverso il mantenimento di grandi superfici verdi e di rimboschimento.

Gli interventi previsti sono caratterizzati da una bassa densità territoriale ed una alta densità fondiaria, in modo tale da concentrare l'edificazione e liberare maggiori superfici riducendo il consumo di suolo.

Questi ambiti sono collocati prevalentemente nei tessuti di frangia dell'edificato e lungo le arterie infrastrutturali.

### **At\_i- Ambiti di trasformazione integrati**

Sono ambiti a carattere prevalentemente residenziale che vanno ad agire sui vuoti urbani, in aree dismesse o prive di un ruolo urbano adeguato.

A differenza dei primi, questi ambiti sono caratterizzati da densità medio alte e sono concepiti come vere e proprie centralità urbane.

In particolare coinvolgono gli ambiti degradati o dismessi interni al centro edificato, oppure si collocano in corrispondenza dei principali nodi delle reti infrastrutturale e del trasporto pubblico urbano.

### **At\_e- Ambiti di Trasformazione per lo sviluppo economico**

Si tratta di ambiti orientati verso obiettivi di crescita economica e produttiva, perseguita attraverso la localizzazione di funzioni del terziario innovativo e della produzione avanzata.

Trovano collocazione in ambiti di trasformazione di aree produttive dismesse, in ambiti liberi fortemente connessi con il sistema infrastrutturale primario e in corrispondenza dei principali nodi di intermodalità.

### **At\_s- Ambiti di Trasformazione per i servizi territoriali**

Questi ultimi sono ambiti destinati a servizi urbani o territoriali, la cui finalità è l'innalzamento del livello di servizi in particolare a livello territoriale.

Sono prevalentemente localizzati all'interno dei grandi ambiti pubblici degradati, dismessi, o da valorizzare, in corrispondenza dei principali nodi di interscambio e delle reti infrastrutturali e in corrispondenza dei grandi ambiti di trasformazione urbana integrati a nuovi insediamenti di carattere prevalentemente residenziale.

Il PGT approvato individua 41 Ambiti di trasformazione (AT) di cui:

- 6 interamente destinati a servizi,
- 9 a carattere prevalentemente residenziale

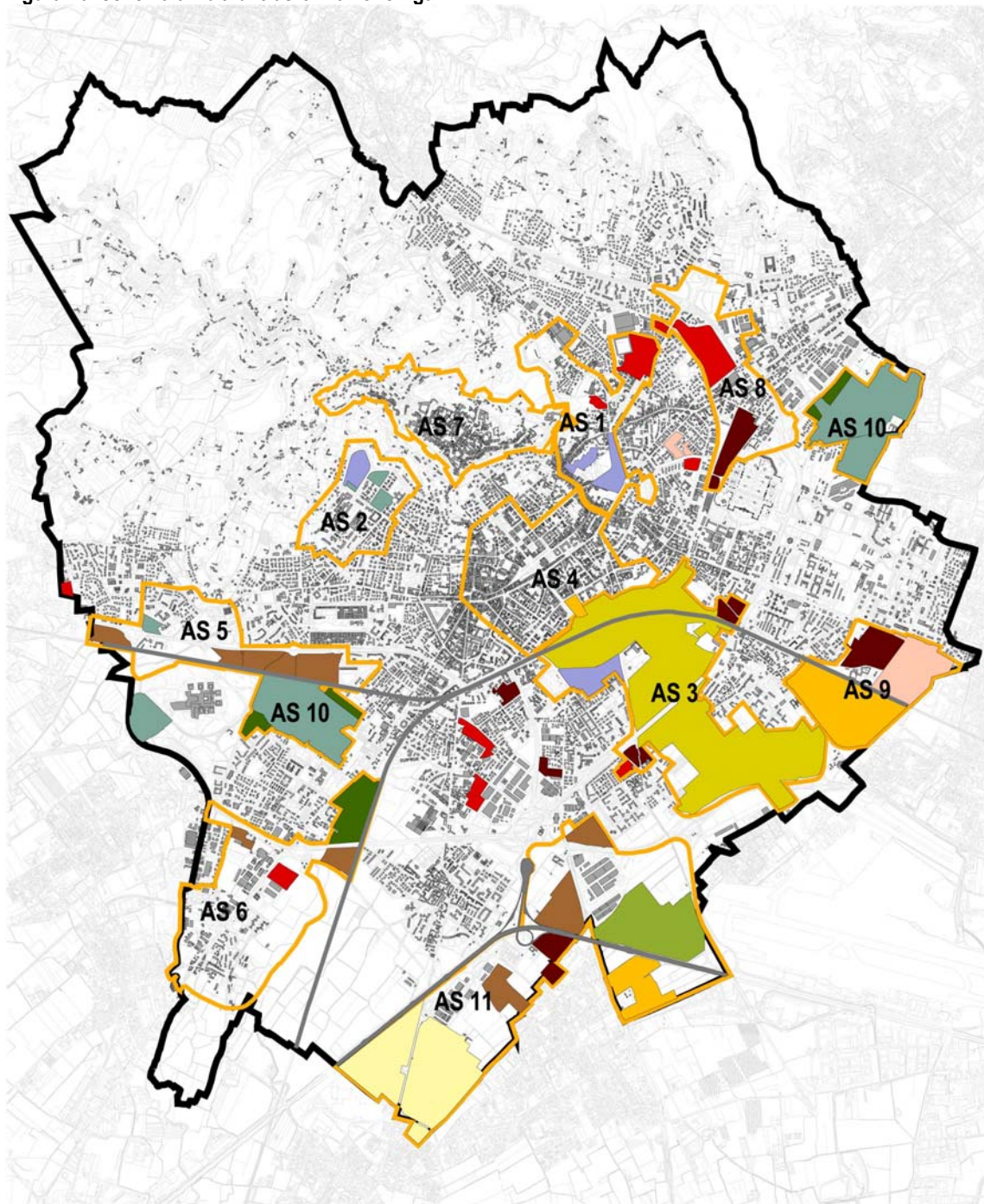


- 4 a carattere prevalentemente produttivo o terziario
- 4 a carattere ambientale
- 6 a carattere misto residenziale con una forte presenza di servizi
- 8 a carattere misto residenziale – terziario
- 4 a carattere misto terziario –produttivo con una forte presenza di servizi
- Porta sud

Tutti gli ambiti di trasformazione sono resi espliciti attraverso singole schede di progetto nelle quali sono indicate le principali caratteristiche degli interventi sia in termini quantitativi che qualitativi, unitamente alla dichiarazione delle prestazioni pubbliche attese.







Rispetto al piano adottato alcuni ambiti di trasformazione sono stati interessati da proposte di stralcio finalizzate al contenimento del consumo di suolo, ad una riduzione del dimensionamento del piano e delle superfici a destinazione commerciale.

Figura 10: schema ambiti di trasformazione Pgt



-  Ferrovie esistenti
-  Autostrada
-  Ambiti strategici
-  Confine comunale

-  AT\_s
-  AT\_i/s
-  AT\_e/i/s
-  AT\_e/i/s
-  AT\_i
-  AT\_e/i

-  AT\_e
-  AT\_e/s
-  AT\_a/e/i
-  AT\_a/i
-  AT\_a/e/s
-  AT\_a

## 5.7 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO APPROVATO

Il dimensionamento complessivo del piano approvato è pari a 4.300.422 mc, più della metà del volume riguarda la sostituzione e la rifunionalizzazione di volumi esistenti mentre il volume aggiuntivo è quasi il 25%, di cui una parte derivante dalla conferma delle previsioni del piano regolatore generale non attuate ma confermate nel PGT. Il PRG prevedeva un incremento volumetrico pari a 5.900.000 mc, al momento del dimensionamento del nuovo strumento urbanistico ne risultava realizzato circa il 60% che corrisponde a circa 3.600.000 mc. Della quota rimane nte il Pgt conferma circa 1.042.032 mc.

**Figura 11 comparazione della crescita insediativa: incidenza delle nuove previsioni in rapporto al volume esistente e alle previsioni di PRG**

Fonte: relazione documento di piano \_pgt

Volume esistente sostituito, derivante da demolizione e ricostruzione (mc)	2.839.500
Volume esistente confermato e rifunionalizzato - (mc)	418.890
Volume di progetto in aggiunta (comprendente parte del volume di PRG confermato e il volume di PGT di nuova previsione) - (mc)	1.042.032
Volume di progetto complessivo (AT+Ne) - (mc) compresi i servizi pubblici	4.300.422

Poco meno di un terzo di queste volumetrie derivano dalle trasformazione di Porta Sud e il restante è distribuito sul resto del territorio urbano.

**Figura 12 Slp delle funzioni e dei servizi di previsione degli Ambiti di Trasformazione e delle Nuove Edificazioni**

fonte: relazione documento di piano

Previsioni insediative PGT - AT + Ne (mq)	SLP funzioni non residenziali da AT (mq)		SLP funzioni non residenziali da Ne (mq)		SLP x servizi derivanti da previsioni degli AT (mq)	SLP x servizi derivanti da previsioni delle Ne (mq)	SLP residenziali di progetto del PGT (mq)			
	Produttivo	Terziario	Produttivo	Terziario			SLP Min da AT (mq)	SLP Max da AT (mq)	SLP da AT - dato medio (mq)	SLP da Ne (mq)
1.432.290	67.590	396.638	9.166	15.227	195.928	22.863	374.941	542.297	475.794	75.340
	161.638	13.307								
	TOTALE	625.865	TOTALE	37.700						
1.432.290	662.365				218.791				551.134	

Il dimensionamento della componente residenziale nel PGT si attesta su una quantità complessiva massima dichiarata pari 617.637 mq di slp e corrispondente ad una volumetria pari a 1.852.911 mc, data dalla somma delle previsioni residenziali massime derivanti dagli ambiti di trasformazione e da quelle derivanti dalle Nuove Edificazioni ovvero le edificazioni a volumetria definita che sono individuate nel piano delle Regole.

Il dimensionamento teorico del PGT di Bergamo è in realtà molto variabile. Per ogni ambito di trasformazione a carattere prevalentemente residenziale è prevista infatti una quota variabile di superficie residenziale lorda destinata alle funzioni residenziali, che, a parte qualche eccezione, va da un minimo del 60% ad un massimo dell'80% della slp edificabile.

Ogni ambito di trasformazione prevede un mix funzionale, giudicato positivo, e in quasi tutti gli ambiti destinati

prevalentemente ad altre funzioni, siano esse terziarie, commerciali, produttive o legate all'incremento della dotazione di servizi, è prevista, la possibilità di edificare una quota massima di slp a destinazione residenziale che di solito equivale al 10% della slp massima edificabile ed è quasi sempre destinata a residenza sociale.

Questo ventaglio di possibilità determina la previsione di tre varianti dimensionali:

L'incremento teorico della popolazione è calcolato assumendo il parametro, anch'esso teorico, di 150 mc/abitante, applicato alle tre opzioni di sviluppo residenziale programmato, al quale deve essere aggiunto l'incremento determinato dalle trasformazioni in corso.

STIMA ABITANTI INSEDIABILI - progetto PGT (n.)								
ABITANTI residenti* (n.)	ABITANTI da trasformazioni in corso (n.)	ABITANTI residenti + ABITANTI da trasformazioni in corso (n.)	ABITANTI Min da AT (n.)	ABITANTI Max da AT (n.)	ABITANTI da AT dato medio (n.)	ABITANTI da Ne (n.)	ABITANTI TOTALI da trasformazioni PGT (n.)	Stima ABITANTI residenti (n.)
117.518	8.924	126.442	7.888	11.273	9.516	1.562	11.078	137.520

\* dati popolazione residente - aggiornamento ufficio anagrafe Comune di Bergamo 24 settembre 2008

Il potenziale di popolazione così determinato si attesta attorno ad un incremento previsto che varia da un minimo di 9.450 ad un massimo di 12.835 abitanti.

Nella relazione del quadro conoscitivo si ipotizza un numero di abitanti teorici derivanti dalle trasformazioni cantierate, approvate o adottate alla data di redazione del documento pari a 8.924 abitanti, a fronte di una stima di superficie destinata all'insediamento di funzioni residenziali in atto che viene definita in modo indicativo come pari a 600.000 mq.

A seguito dell'analisi delle trasformazioni si desume che tale superficie si riferisca al complesso delle trasformazioni residenziali più che a quelle effettivamente in corso.

Il parametro adottato per quantificare il dimensionamento teorico del piano è pari a 150mc/ab.

Il riscontro si ha nella definizione della variante media per la quale c'è una corrispondenza tra gli 11.078 abitanti e la relativa superficie pari a 475.794 mq. Mentre non si ha la medesima corrispondenza nelle varianti massime e minime, per le quali applicando il parametro di 150mc/ab la corrispondente slp risulterebbe diversa.

Tali incoerenze, unite alla volontà di valutare la massima offerta prevista dal piano come termine di confronto rispetto al fabbisogno abitativo insorgente stimato in precedenza, hanno determinato la scelta di analizzare e quantificare la slp residenziale massima prevista in ogni singolo ambito di trasformazione.

---

## **CAPITOLO 6. LA RISPOSTA AL FABBISOGNO. RIDIMENSIONAMENTO E NUOVO ORIENTAMENTO DELL'OFFERTA RESIDENZIALE NEL PGT DI BERGAMO**

### **6.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO A CONFRONTO CON LE PREVISIONI DEL NUOVO PGT**

In questa sede, diversamente da quanto previsto dall'Amministrazione comunale, è stata adottata l'offerta residenziale massima come parametro di confronto, in modo da comprendere quale sia la capacità insediativa ammessa dal piano.

A fronte delle incertezze emerse è stata analizzata l'offerta residenziale massima prevista negli ambiti di trasformazione del Pgt.

La finalità dell'analisi è quantificare non solo la capacità massima del piano, ma anche la quota di offerta residenziale che, secondo questa variante, è destinata a residenza sociale.

In questo senso la scelta di confrontarsi con l'opzione massima di dimensionamento del PGT rappresenta quasi un vantaggio, in quanto una parte consistente delle funzioni residenziali aggiuntive rispetto alle altre varianti è costituita proprio dalla residenza sociale.

Si ricorda infatti che negli ambiti nei quali la funzione residenziale non è quella prevalente, è indicata solo la quota massima che, generalmente, corrisponde al 10% della slp edificabile e nella maggior parte dei casi essa è destinata a residenza temporanea.

Dall'analisi delle schede relative agli ambiti di trasformazione non è sempre possibile definire una suddivisione precisa della tipologia di residenza secondo i parametri adottati nella determinazione del fabbisogno abitativo.

La classificazione adottata nelle schede distingue tre tipologie di residenza: libera/convenzionata, residenza sociale e residenza temporanea, solo in pochi casi è quantificata con precisione la tipologia e la relativa superficie.

La quota di residenza sociale prescritta nel catalogo dei servizi di progetto costituisce il dimensionamento minimo inderogabile, e corrisponde almeno al 10% della slp residenziale complessiva.

Si ricorda inoltre che la residenza sociale definita nel Pgt non corrisponde esclusivamente a residenza in affitto a canone sociale o moderato, ma comprende altre tipologie di residenza, come la residenza in affitto a canone concordato e convenzionato, ostelli, studentati..., si rimanda per questo al capitolo relativo al PGT.

Va inoltre premesso che nelle schede relative ai singoli ambiti di trasformazione, per gli interventi che prevedono interventi atti a rifunionalizzare il patrimonio esistente, non sempre è dichiarata la superficie complessiva dell'intervento, che in alcuni casi è stata fornita dal Comune ed in altri ricavata dalle osservazioni presentate al Pgt e dalle relative proposte di controdeduzione.

Nelle seguenti tabelle è stata ricostruita l'offerta residenziale prevista dal PGT approvato, in giallo sono evidenziati gli ambiti di trasformazione destinati prevalentemente a trasformazioni di carattere residenziale.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PGT APPROVATO										
	AT	UMI	ST	SLP TOTALE	SLP di progetto	SLP esistente	funzioni ammesse	% residenza		
AS 1	ATI 2	STADIO COMUNALE	UMI 1	63.964	16.250	16.250	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr.2, C1, S	60%-80%	
	ATI 3	EX COLORIFICIO MIGLIAVACCA	UMI 1	9.111	7.200	3.400	3.800	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, C1, S	max 100%	
	ATI/s 4	EX CANOSSIANE E SAN TOMASO	UMI 1	7.728	8.520	-	8.520	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, C1, S	60%-80%	
			UMI 2	12.940	-	-	-	Tr2, S	-	
			UMI 3	8.112	1.500	1.500	-	S	-	
	ATI/s 5	EX CASERMA MONTELUONGO-PALAZZETTO DELLO SPORT	UMI 1 amb. 1	22.980	11.735	-	13.560	Rs, Rs3, Tr.2, C1, S	min 15%	
			UMI 1 amb. 2		9.390	-	7.565	RL, Rs, Rs3, Tr1, Tr.2, C1, S	60%-80%	
			UMI 2	25.071	3.325	3.325	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1 Tr1, Tr.2, C1, S	60%-80%	
	AS 2	ATI/s 6	ex GUARDIA DI FINANZA	UMI 1	17.086	28.900	1900***	27.000	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1 Tu2, Tr.2, C1, S	60%-80%
			CAMPO DI MARTE	UMI 2	12.195	1.000	1.000	-	S	0%
PARCHEGGIO LARGO BAROZZI			UMI 3	3.194	1.900	1.900	-	S	0%	
ATs 7		PISCINE ITALCEMENTI	UMI 1	36.900	1350	1350	come esistente	Rs3, Tr2, C1, S	max 10%	
AS 3	ATa/i 8	NUOVO CENTRO DELLA GRANDE BERGAMO PARCO VIA GASPARINI	UMI 1 *	756.972	486.000	-	-	R, C, T, S	30%	
			UMI 2	221.656	18.000	-	-	R, P, T, C, S	60%-80%	
	ATa/i 9	EX MAGAZZINI GENERALI	UMI 1	16.579	3.070	-	-	Rs3, Ta1, Ta2, Tu1 Tr.2, C1, S	max 10%	
			UMI 2	10.617	10.830	-	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1 Tr.2, C1, S	60%-80%	
	ATe/i 10	EX MANGIMI MORETTI	UMI 1	11.737	10.925	-	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tr1 Tr2, C1, C2a, C2b, S	max 10%	
			UMI 2	6.833	6.175	-	-	RL, Rs, Rs3, A2, Ta1, Ta2, Tr2, C1, S	60%-80%	
	ATI/s 11	CENTRO DIOCESANO	UMI 1	48.600	47.905	10.000	37.905	Rs3, S	max 10%	
			UMI 2a	11.600	9.000	-	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tr2, C1, S, Tn	40%-80%	
			UMI 2b		5.000	-	-	Rs, Rs3	100%	
			UMI 3	10.021	8.800	5600	3200	Rs3, Tu1, Tr2, S, Tn	max 10%	
ATI 12	EX FONDERIA DELLA CASA	UMI 1	8.699	7.082	7.082	-	R, C, T, S	60%-80%		
AS 4	Ate/s 13	PIAZZALE MARCONI + PIAZZALE ALPINI	UMI 1	5.263	5.500	-	-	Rs3, Ta1, Tr1, Tr2, C1, S	max 10%	
			UMI 2	10.901	2.100	-	-	Ta1, Ta2, Tr2, C1, C2a, S1	0%	
AS 5	At e 14	POLO RICETTIVO NUOVO OSPEDALE	UMI 1	22.670	7.200	-	-	Rs, Rs3, Tr1, Tr2, C1, S	max 10%	
	At e 17	EX SEGHERIA BERETTA	UMI 1	28.709	12.825	-	-	RL, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr1, Tr2, C1, S	max 25%	
	At S 18	NUOVO POLO SCOLASTICO MONTESSORI	UMI 1	14.597	5.000	-	-	R, C, T, S	max 10%	

	AT	denominazione	umi	ST	SLP TOTALE	SLP di progetto	SLP esistente	funzioni ammesse	% residenza	
AS 6	At A 20	PARCO OVEST 2	UMI 1	114.100	24.000	24.000	-	RL, Rs, Rs3, P3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr1, Tr2, C1, C2a, C2b, S	40-80%	
	At i 23	COMPARTO INTEGRATO VIA GRUMELLO	UMI 1	23.986	17.100	17.100	-	RL, Rs, Rs3, P3, Ta1, Ta2, Tr1, Tr2, C1, S	60-80%	
AS 8	At i 24	EX ISMES	UMI 1	6.071	8.000	8.000	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tr2, C1, S	60-80%	
	At i 25	REGGIANI	UMI 1	104.590	87.400		-	RL, Rs, Rs3, P3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr2, C1, C2a, C2b, S	60-80%	
	At e/i 26	EX OTE	UMI 1	72.315	37.050	37.050	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tr2, C1, S	60-80%	
UMI 2			6.534	3.800	3.800	-	P2, P3, Ta1, Ta2, Tu1, Tr2, C1, S	0%		
AS 9	At e/i/s 27	AREA DEL CONCORSO EUROPEAN	UMI 1	73.154	17.250	17.250	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tr1, Tr2, C1, S	30%	
			UMI 2	23.778	9.000	9.000	-	Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr2, C1, C2a, C2b, S	0%	
			UMI 3 a	80.500	15.520	15.520	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr2, C1, S	39%	
			UMI 3 b		15.750	15.750				
	At e/i 28	EX FERVET	UMI 1	PDZ 3 VEDERE TRASFORMAZIONI IN CORSO						
			UMI 2	25.276	18.383	18.383	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr2, C1, S	95%	
			UMI 3	62.850	20.000	20.000	-	Rs3, P2, P3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr2, C1, C2a, C2b, S	max 10%	
	At e/s 29	NUOVA FIERA PARCO BOCCALEONE	UMI 1	201.376	9.000	9.000	-	Rs3, Tu1, Tu2, Tr2, S, Tn	max 10%	
UMI 2			109.013	24.000	24.000	-	Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr1, Tr2, C1, C2a, C2b, S	max 10%		
AS 10	At a 31	EDIFICATO DI FRANGIA VIA KING - GALMOZZI	UMI 1	22.459	10.000	10.000	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tr2, C1, S	60-100%	
	At a 32	EDIFICATO DI FRANGIA VIA CALVETTI - FINAZZI	UMI 1	17.833	6.400	6.400	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tr2, C1, S	60-80%	
	At a 34	EDIFICATO DI FRANGIA DI VIA CORRENTI	UMI 1 ambito 1	16.170	4.628	4.628	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr1, Tr2, C1, S	60-100%	
			UMI 2	20.097	9.112	9.112	-	RL, Rs, Rs3, Ta1, Ta2, Tu1, Tu2, Tr1, Tr2, C1, S	60-80%	
	At s 35	EVENTI E TEMPO LIBERO	UMI 1	87.311	6.700	6.700	-	RL, Rs, Rs3, A2, Ta1, Ta2, Tr1, Tr2, C1, S	max 10%	

	AT	denominazione	umi	ST	SLP TOTALE	SLP di progetto	SLP esistente	funzioni ammesse	% residenza	
AS 11	Ata/e/i 36	POLO DELLA RICERCA AGROALIMENTARE E DELLA PRODUZIONE AVANZATA	UMI 1	in corso di attuazione parco scientifico tecnologico						
			UMI2	78.856	24.000	24.000	-	Rs3,P1,P2,P3,Ta1,Ta2,Tu1,Tu2,S,Tn	max 10%	
			UMI3	16.273	4.000	4.000	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,S	60-80%	
			UMI4	250.929	Esistente+ 20%	Esistente+ 20%	-	Rs3,A1,A2,P3,Ta1,Ta2 , Tu1,S	max 10%	
	Ata/e/s 37	ADP FLYPARK	UMI 1	204.922	42.300	42.300	-	Rs3,P3,P4,Ta1,Ta2,Tu1,Tu2,Tr2,C1,C2a,C2b,S	max 10%	
			UMI2	71.930	8.000	8.000	-	Rs3,S	max 10%	
	Ate/s 38	A2A - FINTECNA	UMI 1 - A2A	62.980	14.345	14.345	-	Rs3,P1,P2,P3,P4,Ta1,Ta2,Tu1,Tu2,S,Tn	max 10%	
			UMI2	60.101	28.993	8.693	20.300	Rs3,Ta1,Ta2,Tu1,Tu2,Tr2,S	max 10%	
			UMI2	3.965	500	1.500	-	Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,S	max 10%	
	ATe 41	ISTITUTO ITALIANO ARTI GRAFICHE	UMI 2	100.830	5.000	5.000	-	Rs3,P1,P2,P3,S,Tn	max 10%	
	Ate/i 42	BERGAMO AZZANO	UMI 1	6.500	4.418	4.418	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,S	60-80%	
			UMI2	37.800	9.120	9.120	-	Rs3,P1,P2,P3, P4,C2a,S,Tn	max 10%	
	ESTERNI AGLI AMBITI STRATEGICI	Ati/s 44	nuova sede arpa	ADP ARPA VEDERE TRASFORMAZIONI IN CORSO						
		Ate/i 46	VIA CARNOVALI	UMI 1	7.197	3.135	3.135	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,C1,S	60-80%
				UMI 2	5.583	3.515	3.515	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,C1,S	60-80%
UMI 3				4.951	4.512	4.512	-	Ta1,Ta2,Tu1,Tu2,Tr2,C1,S	0%	
Ati 47		EX CENTRALE DEL LATTE	UMI 1	PDZ 2 VEDERE TRASFORMAZIONI IN CORSO						
			UMI 2	6.393	6.400	6.400	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,C1,S	60-80%	
Ati 48		VIA SPINO	UMI 1	27.860	17.480	17.480	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tu1,Tr2,C1,S	60-80%	
Ati 49		CANOVINE - CORTI	UMI 1	12.713	10.925	10.925	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tu1,Tu2,Tr2,C1,S	60-80%	
			UMI 2	10.617	12.825	12.825	-	Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tu1,Tu2,Tr2,C1,S	max 10%	
Ati 50		VIA AUTOSTRADA	UMI 1	6.952	3.325	3.325	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,C1,S	30%	
			UMI 2	8.745	9.025	9.025	-	RL,Rs,Rs3,P3,Ta1,Ta2,Tu1,Tu2,Tr2,C1,S	30%	
Ate/i/s 51		EX AMAC - EX CASERMA GOBBIVIGILI DEL FUOCO	UMI 1	5.596	6.365	6.365	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,C1,S	60-80%	
	UMI 2		4.928	6.223	6.223	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,C1,S	60-80%		
	UMI 3		5.888	7.438	7.830	-	Rs3, Ta1,Ta2,Tu1,Tu2Tr2,C1,S	max 10%		
	UMI 4		5.337	5.337	-	-	S	0%		
Ati 52	LONGUELO - CURNO	UMI 1	8.050	6.850	6.850	-	RL,Rs,Rs3,Ta1,Ta2,Tr2,C1,S	60-80%		



Oltre all'analisi delle superfici di carattere residenziale, è stato quantificato il numero di abitanti insediabili in ogni ambito di trasformazione.

Il parametro adottato per il dimensionamento del Pgt, pari a 150 mc/ab, è apparso funzionale solo da un punto di vista teorico in quanto lontano dalla realtà.

Il numero medio di componenti per famiglia si attesta, infatti, attorno ai 2,2 (in realtà il dato è inferiore ma si tiene conto delle previsioni di leggero incremento della natalità, dovute principalmente all'incremento della popolazione straniera), nell'ipotesi di un'abitazione per famiglia risulterebbe una volumetria media di circa 330 mc per abitazione, corrispondente ad una slp di circa 110 mq, superiore alla superficie media delle nuove abitazioni.

Adottare un parametro di questo tipo equivale a dire che, in media, una famiglia formata da una coppia vive in un'abitazione di circa 100 mq.

L'impiego di un indice così elevato determina un dimensionamento di abitanti teorici inferiore alle reali aspettative, e di conseguenza un sottodimensionamento anche dei servizi necessari.

Il Pgt di Bergamo adotta come valore minimo di standard per la destinazione residenziale un parametro superiore al minimo fissato dalla legge regionale che lo definisce in 18 mq per abitante. La dotazione minima di aree e attrezzature è stata infatti definita in 26,5 mq per abitante teorico insediabile, si determina così uno scenario migliore rispetto a quanto previsto dalla normativa, ma non così lontano dalla dotazione minima se si considera un parametro di dimensionamento maggiormente realistico, che si può definire in 100 mc per abitante.

		ipotesi max										
		slp a destinazione residenziale totale				residenza libera/convenzionata max		residenza convvenz min		residenza sociale min		
AT	umi	%	val ass	volume	abitanti	%	val assoluto	%	val assoluto	%	val ass	
AS 1	ATI 2	UMI 1	80%	13.000	39.000	390	90,0%	11.700			10,0%	1.300
	ATI 3	UMI 1	100%	7.200	21.600	216	90,0%	6.480			10,0%	720
	ATI/s 4	UMI 1	80%	6.816	20.448	204	88,3%	6.016			11,7%	800
		UMI 2	-	-	-	-						
		UMI 3	-	-	-	-						
	ATI/s 5	umi 1 ambito 1	15%	2.000	6.000	60					100%	2.000
		umi 1 ambito 2	80%	6.052	18.156	182	92,6%	5.602			7,4%	450
umi2		80%	2.660	7.980	80	92,5%	2.460			7,5%	200	
AS 2	ATI/s 6	UMI 1	80%	23.120	69.360	694	90%	20.960			9,3%	2.160
		UMI 2	0%	-	-	-						
		UMI 3	0%	-	-	-						
	ATs 7	UMI 1	10%	135	405	4					100%	135
AS 3	ATa/i 8	UMI 1 *	30%	134.100	402.300	4.023	88,4%	118.590	1,6%	2.100	10,0%	13.410
		UMI 2	80%	14.400	43.200	432	90,0%	12.960			10,0%	1.440
	ATa/i 9	UMI 1	10%	307	921	9					100%	307
		UMI 2	80%	8.664	25.992	260	57,6%	4.990	29,2%	2.534	13,2%	1.140
	ATe/i 10	UMI 1	10%	1.093	3.278	33	100%	1.093				
		UMI 2	80%	4.940	14.820	148	89,5%	4.420			10,5%	520
	ATI/s 11	UMI 1	10%	4.791	14.372	144					100%	4.791
		UMI 2a	80%	7.200	21.600	216	91,7%	6.600			8,3%	600
		UMI 2b	100%	5.000	15.000	150					100,0%	5.000
		UMI 3	10%	880	2.640	26					100%	880
ATI 12	umi 1	80%	5.666	16.997	170	90,0%	5.099			10,0%	567	
AS 4	Ate/s 13	UMI 1	10%	550	1.650	17					100%	550
		UMI 2	-	-	-	-						
AS 5	At e 14	UMI 1	10%	720	2.160	22					100%	720
	At e 17	UMI 1	25%	3.206	9.619	96	100%	3.206				
	At S 18	UMI 1	10%	500	1.500	15					100%	500

		ipotesi max										
		slp a destinazione residenziale totale					residenza libera/convenzionata max		residenza convenz min		residenza sociale min	
AT	umi	%	val ass	volume	abitanti	%	val assoluto	%	val assoluto	%	val assoluto	
AS 6	At A 20	UMI UNICA	80%	19.200	57.600	576	90,0%	17.280			10,0%	1.920
	At i 23	UMI UNICA	80%	13.680	41.040	410	90,0%	12.312			10,0%	1.368
AS 8	At i 24	UMI UNICA	80%	6.400	19.200	192	90,0%	5.760			10,0%	640
	At i 25	UMI UNICA	80%	69.920	209.760	2.098	83,1%	58.103	10,0%	6.992	6,9%	4.825
	At e/i 26	UMI 1	80%	29.640	88.920	889	90,7%	26.890			9,3%	2.750
UMI 2		-	-	-	-							
AS 9	At e/i/s 27	UMI 1	30%	3.000	9.000	90	100,0%	3.000				
		UMI 2	-	-	-	-						
		UMI 3**	24%	3.750	11.250	113	100,0%	3.750				
				3.750				3.750				
	At e/i 28	UMI 1	PDZ 3 VEDERE TRASFORMAZIONI IN CORSO									
		UMI 2	95%	17.433	55.000	550	90,0%	15.690			10,0%	1.743
		UMI 3	10%	2.000	6.000	60					100,0%	2.000
At e/s 29	UMI 1	10%	900	2.700	27					100,0%	900	
	UMI 2	10%	2.400	7.200	72					100,0%	2.400	
AS 10	Ata 31	UMI 1	100%	10.000	30.000	300	90,0%	9.000			10,0%	1.000
	Ata 32	UMI 1	80%	5.120	15.360	154	90,0%	4.608			10,0%	512
	At a 34	UMI 1	100%	4.628	13.884	139	90,0%	4.165			10,0%	463
		UMI 2	80%	7.290	21.869	219	90,0%	6.561			10,0%	729
	Ats 35	UMI 1	10%	670	2.010	20	100%	670				

		ipotesi max										
		slp a destinazione residenziale totale				residenza libera/convenzionata max		residenza convenz min		residenza sociale min		
AT	umi	%	val ass	volume	abitanti	%	val assoluto	%	val assoluto	%	val assoluto	
AS 11	Ata/e/i 36	UMI 1	in corso di attuazione parco scientifico tecnologico									
		UMI2	10%	2.400	7.200	72					100,0%	2.400
		UMI3	80%	3.200	9.600	96	90,0%	2.880			10,0%	320
		UMI4	10%	0	0	0						
	Ata/e/s 37	UMI 1	10%	4.230	12.690	127					100,0%	4.230
		UMI2	10%	800	2.400	24					100,0%	800
	Ate/s 38	UMI 1 - A2A	10%	1.435	4.304	43					100,0%	1.435
		UMI2	10%	2.899	8.698	87					100,0%	2.899
		UMI3	10%	50	150	2					100,0%	50
	ATE 41	UMI1	10%	500	1.500	15					100,0%	500
	Ate/i 42	UMI 1	80%	3.534	10.603	106	90,0%	3.181			10,0%	353
		UMI2	10%	912	2.736	27					100,0%	912
ESTERNI AGLI AMBITTI STRATEGICI	Ati/s 44	ADP ARPA VEDERE TRASFORMAZIONI IN CORSO										
	Ate/i 46	UMI 1	80%	2.508	7.524	75	90,0%	2.257			10,0%	251
		UMI 2	80%	2.812	8.436	84	90,0%	2.531			10,0%	281
		UMI 3	-	-	-	-						
	Ati 47	UMI 1	PDZ 2 VEDERE TRASFORMAZIONI IN CORSO									
		UMI 2	80%	5.120	15.360	154	90,0%	4.608			10,0%	512
	Ati 48	UMI 1	80%	13.984	41.952	420	90,0%	12.586			10,0%	1.398
	Ati 49	UMI 1	80%	8.740	26.220	262	90,0%	7.866			10,0%	874
		UMI 2	10%	1.283	3.848	38					100%	1.283
	Ati 50	UMI 1	30%	998	2.993	30	90,0%	898			10,0%	100
		UMI 2	30%	2.708	8.123	81	90,0%	2.437			10,0%	271
	Ate/i/s 51	UMI 1	80%	5.092	15.276	153	80,4%	4.092			19,6%	1.000
UMI 2		80%	4.978	14.935	149	79,9%	3.978			20,1%	1.000	
UMI 3		10%	744	2.231	22					100%	744	
UMI 4		-	-	-	-							
Ati 52	UMI 1	80%	5.480	16.440	164	90,0%	4.932			10,0%	548	
		527.185	1.573.007	15.730		433.960		11.626		81.600		

Dalla stima effettuata risulta in sintesi una slp destinata a funzioni residenziali pari a 527.185 mq e corrispondente a 15.827 abitanti adottando sempre il parametro di 100 mc/ab.

La stima risulta inferiore a quella dichiarata nel Documento di Piano del Pgt. Questo perchè per quanto riguarda le previsioni degli ambiti di trasformazione At\_i8, umi 1 ,Porta Sud e At\_e/i/s 27, area del concorso European, non sono state considerate le previsioni relative agli interventi inseriti nel Piano di Zona (pdz 5, pdz 6 e pdz 24) pari a complessivamente 27.900 mq di edilizia convenzionata in quanto già conteggiate nell'offerta 2009-2018 derivante dalle trasformazioni in corso.

All'offerta stimata deve essere sommata quella derivante delle Nuove Edificazioni a volumetria definita e pari a 75.340 mq.

Stima abitanti piano approvato (100 mc/abitante)								
Ambiti di trasformazione			Nuove edificazioni			totale		
slp	V	Abitanti	slp	V	Abitanti	slp	V	Abitanti
527.185	1.581.556	15.816	75.340	226.020	2.260	602.525	1.807.576	18.076

Rispetto al fabbisogno stimato, pari a 14.546 vani teorici o se si preferisce abitanti, la capacità massima del pgt eccede di circa 117.000 mq corrispondente a 3.530 vani, oltre a questo è da evidenziare l'esigua offerta di edilizia sociale rispetto al fabbisogno insorgente stimato.

La variante massima del piano prevede che circa il 15% dell'offerta residenziale sia destinata alla residenza sociale si ricorda però che tale ipotesi è legata prevalentemente alla possibilità di realizzare una quota di residenza sociale negli ambiti di trasformazione che non hanno come destinazione principale quella residenziale.

Affinché le nuove previsioni di piano siano in grado di rispondere alle reali esigenze delle famiglie è necessario confrontarsi con il fabbisogno insorgente precedentemente stimato, secondo cui al 2018 esisterebbe sì un fabbisogno abitativo ma si tratterebbe esclusivamente di fabbisogno di edilizia sociale e convenzionata.

Nelle schede relative agli ambiti di trasformazione la definizione dell'edilizia convenzionata è specificata come quota minima in pochissime trasformazioni, per una superficie pari circa 11.000 mq, irrisoria rispetto alla domanda. E' stata considerata per questo motivo un'unica voce: residenza libera/convenzionata così come riportato nelle schede, consapevole che la quota di convenzionata sarà comunque molto bassa, in quanto demandata all'attuale Piano di Zona.

L'unica alternativa sostenibile per Bergamo si articola quindi in due azioni:

- 1. ridimensionamento della quota destinata all'offerta residenziale**
- 2. orientamento alternativo delle trasformazioni previste in modo da soddisfare il reale fabbisogno abitativo, costituito esclusivamente da domanda di edilizia sociale e convenzionata**

## **6.2 UN'ALTERNATIVA SOSTENIBILE**

### **6.2.1 DIMENSIONAMENTO DELL'OFFERTA RESIDENZIALE AMMESSA DAL PGT**

A fronte del confronto tra fabbisogno abitativo e offerta prevista dal Pgt è emerso un eccesso di offerta pari a circa 3.530 vani.

Prima di effettuare delle ulteriori ipotesi di ridimensionamento credo sia opportuno evidenziare le riduzioni già effettuate tra la fase di adozione e approvazione del piano, in quanto utile per indirizzare le ulteriori ipotesi di ridimensionamento tenendo conto anche del necessario equilibrio tra funzioni residenziali e servizi attesi.

Le riduzioni più consistenti sono state fatte su ambiti di proprietà pubblica, in particolare l'At\_i2 (area dove è attualmente localizzato lo stadio comunale) per il quale è stata approvata una riduzione del 35% e l'At\_e/i 27 area del concorso European che oltre ad essere di proprietà comunale è stata oggetto di un concorso internazionale.

Un'ulteriore consistente riduzione è stata apportata all'Ata/i 8 nuovo centro della grande Bergamo Umi 1e Umi 2, attuale parco lineare di Porta Sud, dove la riduzione è stata sostanziale, in quanto si è rinunciato all'acquisizione tramite perequazione del parco di via Gasparini.

La riduzione della superficie edificabile è stata diminuita nella Umi 1 di circa il 10% passando da 168.750 mq a 150.000 mq (entrambe comprensive delle previsioni derivanti dal piano di zona) questo comporta una riduzione sostanzialmente dei diritti edificatori acquisiti dal Comune e finalizzati alla realizzazione dell'operazione Porta Sud, per tali motivi e per evitare di proporre riduzioni in ambiti nei quali l'equilibrio economico finanziario è già oggetto di discussione, ritengo di escludere tali ambiti da ipotesi di ulteriori riduzioni.

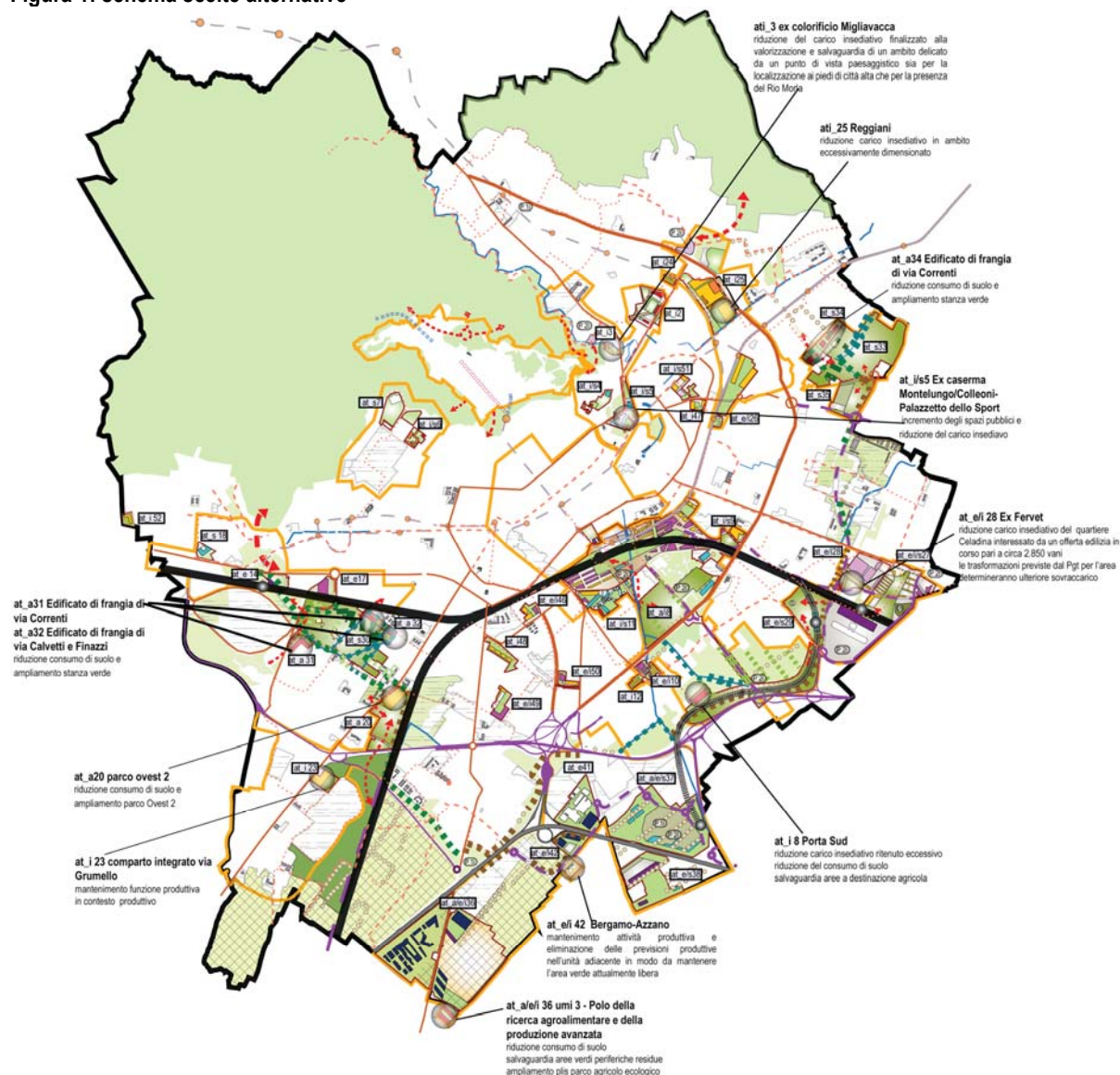
Inoltre è apparso più significativo ipotizzare riduzioni distribuite sul territorio piuttosto che concentrarle in un'area già interessata da un protocollo d'intesa tra Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo e RFI.

Gli altri ambiti dove è stata prevista una riduzione della slp realizzabile sono prevalentemente gli ambiti destinati all'edificato di frangia localizzati in adiacenza delle stanze verdi per una percentuale pari al 20%, e una riduzione poco consistente, pari al 5% della slp è stata approvata per una serie di ambiti di carattere prevalentemente residenziale, riduzione che però non comporta significative modifiche in relazione al carico insediativo previsto nei vari quartieri.

A partire dall'analisi degli ambiti di trasformazione del Pgt è stata formulata un'ipotesi di ridimensionamento basata principalmente sui seguenti criteri:

- 1. Riduzione del consumo di suolo, attraverso l'eliminazione o la riduzione delle previsioni edificatorie localizzate su aree attualmente libere**
- 2. Eliminazione delle previsioni a carattere residenziale in ambiti ritenuti non congruenti**
- 3. Ridimensionamento del carico insediativo in ambiti considerati eccessivamente dimensionati**

Figura 1: schema scelte alternative



**1. Riduzione del consumo di suolo, attraverso l'eliminazione o la riduzione delle previsioni edificatorie che si localizzano su aree attualmente libere**

Sono state per questo stralciate le previsioni negli edificati di frangia, ovvero l'at\_a 31 edificato di via M.L. King e l'at\_a 32 edificato di frangia di via Calvetti l'at\_a 34 edificato di frangia di via Correnti e le previsioni dell'at\_a/i 8 umi 2 relative al parco lineare di Porta Sud che tornerebbe ad essere classificato come V5: verde di valore ecologico.

Lo stralcio di queste previsioni permette l'ampliamento delle stanze verdi della Trucca e della Martinella e il mantenimento dell'area verde di via Gasparini.

Inoltre è stata prevista una riduzione dell'at\_a 20 parco ovest 2 in modo da concentrare i volumi previsti esclusivamente sull'area attualmente occupata dai fabbricati dell'A2A, in tal modo viene preservata l'area attualmente ineditata con la possibilità di ampliare la superficie destinata al Parco Ovest 2.

Infine è stata prevista l'eliminazione delle previsioni sull'area Ata/e/i 36 umi 3 Polo della Ricerca Agroalimentare e

della Produzione avanzata, l'ambito, attualmente si configura come uno spazio libero, è situato ai margini del Comune adiacente all'area dell'Istituto di Cerealicoltura, area compresa nel perimetro della proposta di Parco Locale di Interesse Sovracomunale del parco Agricolo ecologico. Si ritiene per questi motivi di eliminare le previsioni edificatorie in modo tale da preservare un'area ineditata di margine che potrebbe essere in qualche modo compresa nel Perimetro del Plis o favorire comunque delle connessioni di tipo ecologico.

## **2. Eliminazione delle previsioni a carattere residenziale in ambiti ritenuti non congruenti**

Con queste finalità sono state eliminate le previsioni a carattere residenziale sulle aree at\_i 23 comparto integrato via Grumello, in quanto l'ambito si inserisce in un comparto destinato prevalentemente alla produzione e si prevede per questo la conferma dell'attuale funzione produttiva. Si ritiene infatti non idonea la localizzazione in quest'area di un insediamento residenziale, in quanto l'area non si inserisce in un sistema di servizi a scala locale.

Un ulteriore ambito per il quale si prevede il mantenimento della funzione produttiva è l'a/e/i 42 Bergamo-Azzano, che attualmente si configura come un'area produttiva ed è situata al confine con il comune di Azzano.

Secondo le previsioni del Pgt l'area adiacente, attualmente libera e confinante con l'ambito del Plis, assume una destinazione prevalentemente produttiva. Per questi motivi si ritiene migliorativo il mantenimento del comparto produttivo nell'area in cui attualmente è localizzato al posto di una sua riqualificazione attraverso l'inserimento di un insediamento residenziale che, oltretutto, sarebbe localizzato in un ambito marginale che appartiene in misura maggiore al sistema residenziale del comune confinante di Azzano S.Paolo piuttosto che di Bergamo.

Il mantenimento dell'attuale area verde potrebbe essere funzionale al Plis e favorire connessioni ecologiche con gli ambiti verdi.



### 3. Ridimensionamento del carico insediativo in ambiti considerati eccessivamente dimensionati

In particolare sono state ridimensionate le previsioni su alcune aree centrali che sono sembrate eccessivamente dimensionate a causa del particolare valore paesaggistico, dell'elevata densità determinata dall'intervento o dell'uso intensivo derivante dalla trasformazioni previste dallo stesso PGT.

Tra queste l'at\_i3 ex colorificio Migliavacca che si colloca lungo le sponde del torrente Morla e ai piedi di Città Alta, che oltre ad essere un contesto di particolare rilevanza paesaggistica è interessato dal rischio di esondazione del torrente morla.

Altro ambito è l'at\_i/s5 Ex Caserma Montelungo/Palazzetto dello Sport, si tratta di un ambito centrale, occupato attualmente dalla caserma Montelungo e dalla struttura del palazzotto dello Sport.

Per questi ambiti è stato ipotizzato il mantenimento della funzione residenziale esclusivamente negli edifici da rifunzionalizzare e l'eliminazione delle previsioni di ricostruzione degli edifici demoliti in quanto ritenuti non congrui con l'intorno.

Altra area di intervento è l'At\_i 25 Reggiani, l'area è situata nel comparto nord-est della città, confinante a ovest con il quartiere Finardi e a est con la circonvallazione Plorzano. Il Pgt prevede la riconversione del comparto produttivo Reggiani Tessile (a nord) e Reggiani Macchine (a sud) in un nuovo insediamento di carattere residenziale con i seguenti dati dimensionali:

- superficie territoriale: 104.590 mq
- superficie lorda di pavimento: 87.400 (comprensiva della slp degli edifici esistenti e confermati)

Almeno il 10% della slp deve essere destinata a produzione avanzata, ed è ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita (da 251 mq a 2500 mq) per un massimo del 7% della Slp che corrisponderebbe a oltre 6.000 mq.

La volumetria complessiva dell'intervento è pari a 262.200 mc, l'intervento è giudicato nel complesso eccessivo, con riferimento alla componente residenziale la slp ammessa è pari a circa 70.000 mq corrispondenti a 2.100 vani teorici e quindi 2.100 abitanti che determinerebbero una densità eccessiva.

La riduzione volumetrica consentirebbe l'estensione verso l'interno del grande parco che secondo le previsioni dovrebbe essere localizzato in direzione nord-sud.

In tal modo si creerebbe un'area pubblica centrale che permetterebbe di rafforzare la ricucitura tra i due quartieri attraverso il previsto interrimento di un tratto della circonvallazione.

Per tali motivi è stata ritenuta valida la riduzione in questo ambito pari a circa 22.420 mq, in modo da riportare il dimensionamento dell'ambito di trasformazione ad una dimensione maggiormente accettabile e gestibile.

Infine sono state eliminate le previsioni per l'at/ei 28 ex Fervet Umi 2 in quanto per il quartiere periferico Celadina, nel quale è localizzata la trasformazione prevista, è previsto un carico insediativo derivante dalle trasformazioni in corso superiore ai 3.000 vani.

Nell'area sono previste ulteriori trasformazioni che determineranno a mio avviso un uso intensivo dell'area, in quanto è prevista la realizzazione di una nuova tratta ferroviaria, l'ampliamento della fiera, e la possibilità di localizzare il nuovo palazzetto dello Sport.

Si ritiene che l'offerta di servizi debba prima soddisfare le esigenze espresse dagli abitanti previsti e che ulteriori insediamenti non garantirebbero un miglioramento dell'offerta, bensì un aggravamento della situazione attuale.

## 6.21 NUOVO ORIENTAMENTO DELL'OFFERTA RESIDENZIALE

Oltre alla riduzione dell'offerta residenziale in termini complessivi è necessario procedere anche ad un diverso orientamento dell'offerta residenziale, adeguandola al fabbisogno abitativo che per il 58% è rappresentato da un fabbisogno di edilizia sociale.

Nella tabella seguente è stato riportato il nuovo dimensionamento delle aree con la distribuzione dell'offerta suddivisa in edilizia sociale e convenzionata in modo tale da poter soddisfare il reale fabbisogno espresso dalle famiglie.

Le unità minime di intervento che prevedono esclusivamente la possibilità di realizzare residenza sociale sono state mantenute invariate.

Per quanto riguarda le trasformazioni a carattere prevalentemente residenziale il criterio adottato è quello di realizzare quartieri misti per cui circa il 55% delle previsioni residenziali è stato destinato alla residenza sociale, mentre il restante 45% all'edilizia convenzionata.

		AT	UMI	slp residenziale	edilizia convenzionata		edilizia sociale	
AS 1	ATi 2	STADIO COMUNALE	UMI 1	13.000	45,0%	5.850	55,0%	7.150
	ATi 3	EX COLORIFICIO MIGLIAVACCA	UMI 1	3.800	45,0%	1.710	55,0%	2.090
	ATi /s 4	EX CANOSSIANE E SAN TOMASO	UMI 1	6.816	45,0%	3.067	55,0%	3.749
	ATi /s 5	EX CASERMA MONTELUONGO- PALAZZETTO DELLO SPORT	UMI 1 amb. 1	2.000		0	100,0%	2.000
			UMI 1 amb. 2	6.052	45,0%	2.723	55,0%	3.329
AS 2	ATi /s 6	ex GUARDIA DI FINANZA	UMI 1	23.120	45,0%	10.404	55,0%	12.716
	ATs 7	PISCINE ITALCEMENTI	UMI 1	135		0	100,0%	135
AS 3	ATa/i 8	NUOVO CENTRO DELLA GRANDE BERGAMO	UMI 1 *	134.100	45,0%	60.345	55,0%	73.755
	ATa/i 9	EX MAGAZZINI GENERALI	UMI 1	307		0	100,0%	307
			UMI 2	8.664	45,0%	3.899	55,0%	4.765
	ATe/i 10	EX MANGIMI MORETTI	UMI 1	1.093		0	100,0%	1.093
			UMI 2	4.940	45,0%	2.223	55,0%	2.717
	ATi/s 11	CENTRO DIOCESANO	UMI 1	4.791		0	100%	4.791
			UMI 2a	7.200	45,0%	3.240	55,0%	3.960
			UMI 2b	5.000		0	100,0%	5.000
			UMI 3	880		0	100%	880
	ATi 12	EX FONDERIA DELLA CASA	UMI 1	5.666	45,0%	2.550	55,0%	3.116
AS 4	Ate/s 13	PIAZZALE MARCONI + PIAZZALE ALPINI	UMI 1	550		0	100%	550

		AT	UMI	sp residenziale	edilizia convenzionata		edilizia sociale	
AS 5	At e 14	POLO RICETTIVO NUOVO OSPEDALE	UMI 1	720		0	100%	720
	At e 17	EX SEGHERIA BERETTA	UMI 1	3.206		0	100%	3.206
	At S 18	NUOVO POLO SCOLASTICO MONTESSORI	UMI 1	500		0	100%	500
AS 6	At A 20	PARCO OVEST 2	UMI 1	10.000	45,0%	4.500	55,0%	5.500
AS 8	At i 24	EX ISMES	UMI 1	6.400	45,0%	2.880	55,0%	3.520
	At i 25	REGGIANI	UMI 1	47.500	45,0%	21.375	55,0%	26.125
	At e/i 26	EX OTE	UMI 1	29.640	45,0%	13.338	55,0%	16.302
AS 9	At e/i/s 27	AREA DEL CONCORSO EUROPEAN	UMI 1	3.000	0,0%	0	100,0%	3.000
			UMI 3 a	3.750	0,0%	0	100,0%	3.750
			UMI 3b	3.750	0,0%	0	100,0%	3.750
	At e/i 28	EX FERVET	UMI 3	2.000		0	100,0%	2.000
	At e/s 29	NUOVA FIERA PARCO BOCCALEONE	UMI 1	900		0	100,0%	900
UMI 2			2.400		0	100,0%	2.400	
AS 10	At s 35	EVENTI E TEMPO LIBERO	UMI 1	670		0	100,0%	670
AS 11	Ata/e/i 36	POLO DELLA RICERCA AGROALIMENTARE E DELLA PRODUZIONE AVANZATA	UMI2	2.400		0	100,0%	2.400
	Ata/e/s 37	ADP FLYPARK	UMI 1	4.230		0	100,0%	4.230
			UMI2	800		0	100,0%	800
	Ate/s 38	A2A - FINTECNA	UMI 1 - A2A	1.435		0	100,0%	1.435
			UMI2 -	2.899		0	100,0%	2.899
			UMI2	50		0	100,0%	50
	ATe 41	ISTITUTO ITALIANO ARTI GRAFICHE	UMI 2	500		0	100,0%	500
	At e/i 42	BERGAMO AZZANO	UMI2	912		0	100,0%	912

		AT	UMI	slp residenziale	edilizia convenzionata		edilizia sociale	
<b>ESTERNI AGLI AMBITI</b>	Ate/i 46	VIA CARNOVALI	UMI 1	2.508	45,0%	1.129	55,0%	1.379
			UMI 2	2.812	45,0%	1.265	55,0%	1.547
	Ati 47	EX CENTRALE DEL LATTE	UMI 2	5.120	45,0%	2.304	55,0%	2.816
	Ati 48	VIA SPINO	UMI 1	13.984	45,0%	6.293	55,0%	7.691
	Ati 49	CANOVINE - CORTI	UMI 1	8.740	45,0%	3.933	55,0%	4.807
			UMI 2	1.283		0	100%	1.283
	Ati 50	VIA AUTOSTRADA	UMI 1	998	45,0%	449	55,0%	549
			UMI 2	2.708	45,0%	1.218	55,0%	1.489
	Ate/i/s 51	EX AMAC - EX CASERMA GOBBI- VIGILI DEL FUOCO	UMI 1	5.092	45,0%	2.291	55,0%	2.801
			UMI 2	4.978	45,0%	2.240	55,0%	2.738
			UMI 3	744		0	100%	744
	Ati 52	LONGUELO - CURNO	UMI 1	5.480	45,0%	2.466	55,0%	3.014

410.220

161.693

248.528

A queste devono essere sommate le previsioni derivanti dalle edificazioni a volumetria definita che sono state suddivise in modo simile. In tal modo è possibile offrire una risposta adeguata alla domanda espressa dalle nuove famiglie.

### 6.3 CONCLUSIONI: ORIENTAMENTI PER UNA RISPOSTA EFFICACE AL FABBISOGNO ABITATIVO

Confrontando la domanda stimata e l'offerta prevista emerge chiaramente come esista un eccesso di offerta residenziale a fronte di una domanda abitativa più contenuta.

In particolare questa condizione si verifica a livello provinciale dove l'eccesso stimato raggiunge un livello impensabile, si tratta infatti di circa 104.000 vani e si ricorda che la stima deriva esclusivamente dalle previsioni del Misurc al 2006, si tratta cioè delle previsioni residue dei Prg vigenti.

Molte varianti saranno sicuramente intercorse in questi anni ma indipendentemente da ciò, a rendere ancora più allarmante la situazione è il particolare momento di transizione nel quale ci troviamo. Sarà infatti necessario confrontarsi con le nuove previsioni di sviluppo dei vari Pgt ed è molto difficile ipotizzare che i vari Comuni nel momento dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico adottino soluzioni di crescita zero.

Anche a livello comunale esiste un eccesso di offerta edilizia ma in proporzione si tratta di un eccesso molto contenuto.

A destare maggiore preoccupazione è certamente l'orientamento dell'offerta residenziale che non è assolutamente in grado di soddisfare il reale fabbisogno espresso dalle famiglie.

A fronte di una domanda che si compone esclusivamente di edilizia sociale e convenzionata la direzione verso cui si orienta il mercato immobiliare è per la maggior parte offerta di edilizia libera.

L'unica scelta sostenibile è quindi rappresentata da un orientamento opposto delle attuali scelte urbanistiche.

A livello comunale permane una consistente domanda di edilizia sociale e in misura minore convenzionata (a causa anche del Piano di Zona recentemente approvato, che è sicuramente un merito da riconoscere all'Amministrazione).

L'analisi svolta si basa sull'ipotesi di uno scenario di crescita di tipo tendenziale che non tiene conto di eventuali movimenti migratori determinati da inversioni di tendenza, mentre tra gli obiettivi del nuovo Pgt è espressa la volontà di riportare la residenza all'interno della città considerando anche la consistente parte di persone che lavorano nel Comune ma risiedono al di fuori.

Attraverso l'aumento dell'attrattività della città stessa come motore per attivare il ritorno della funzione abitativa e limitare l'incidenza dell'utente temporaneo, inteso come pendolare che quotidianamente usufruisce dei servizi offerti dalla città ma non contribuisce in misura sostanziale al suo finanziamento e mantenimento.

La volontà di riconoscere la residenza sociale come servizio qualitativo è apprezzabile così come la destinazione a residenza sociale delle quote residenziali nelle trasformazioni che non presentano principalmente tale carattere, ma la quota prevista dal nuovo strumento urbanistico risulta insufficiente.

La domanda che sorge spontanea è come farà Bergamo ad attrarre persone dall'esterno se prima di tutto non è in grado di fermare l'attuale fenomeno di emigrazione nei Comuni limitrofi che presentano dei costi maggiormente accessibili?

Il fenomeno di emigrazione verso l'esterno è in questi ultimi anni più contenuto ma le motivazioni sono probabilmente imputabili non tanto ad un inizio di inversione di tendenza quanto al generale stato di insicurezza determinato dalla attuale situazione di crisi economica che determina una sorta di stasi e fa sì che

scelte importanti come ad esempio il trasferimento di abitazione vengano rimandate ad un futuro meno incerto.

Altra domanda che si pone è quale sarà il bacino di utenza a cui ci si rivolge e quale sarà la provenienza di questi nuovi abitanti.

Si osserva infatti che la situazione provinciale non si discosta molto da quella comunale in termini di domanda e capacità di accesso al mercato dell'abitazione per cui, se si riconfermano le attuali tendenze di produzione residenziale, neanche il bacino di utenza provinciale sarà in grado di soddisfare le aspettative dell'Amministrazione comunale.

A fronte delle analisi svolte e delle osservazioni sopra esposte emerge con chiarezza la necessità di riconfigurare il sistema della residenza previsto dal nuovo Piano di governo del Territorio sia in termini quantitativi che qualitativi.

Senza l'inversione delle attuali tendenze il comune di Bergamo sarà destinato a non avere possibilità di crescita demografica significativa, che di per sé non rappresenta un grosso problema, lo è invece l'immissione sul mercato di un consistente numero di abitazioni, l'avvio di grandi trasformazioni sul territorio senza fare i conti con le capacità dell'utente finale che in questo caso potrebbe non esserci, determinando la produzione di un inutile patrimonio sfitto e invenduto a fronte invece di un forte fabbisogno abitativo che sarebbe destinato a crescere, così come crescerebbero e si aggraverebbero ulteriormente le condizioni di disagio abitativo già evidenti.

Stiamo quindi parlando di un'operazione poco produttiva, e non solo da un punto di vista sociale, ma anche strategico ed economico che necessita obbligatoriamente di una manovra correttiva per poter parlare concretamente di una Bergamo Futura.

**BIBLIOGRAFIA:**

- Ancab Cresme, La questione abitativa e il mercato casa in Italia , sintesi della ricerca, Roma, ottobre 2005
- Ancab Cresme, La questione abitativa e il mercato casa in Italia 2006, secondo rapporto annuale, sintesi della ricerca, novembre 2006
- Boatti Antonello Verde e Metropoli. Milano e l'Europa, Milano, Città Studi 1992
- Boatti, Antonello (1992) Ripensare l'urbanistica, Milano, Città Studi.
- Boatti, Antonello (2001) L'urbanistica tra piano e progetto, Franco Angeli.
- Boatti, Antonello (2007) Urbanistica a Milano. Sviluppo urbano, pianificazione e ambiente tra passato e futuro, Franco Angeli.
- AAVV *Case e terreni 2009, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree ci Bergamo e Provincia* Litostampa istituto grafico s.r.l. 2009
- AAVV *Case e terreni 2010, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree ci Bergamo e Provincia*, Litostampa istituto grafico 2010
- Comune di Bergamo *Bergamo in cifre 2009*
- Comune di Bergamo *Bergamo in cifre 2010*
- Comune di Bergamo (2010) Relazione del quadro conoscitivo del P.g.t , Bergamo, Comune di Bergamo.
- Comune di Bergamo (2010) Relazione, documento di Piano , Bergamo, Comune di Bergamo.
- Comune di Bergamo (2010) Relazione, Piano dei servizi , Bergamo, Comune di Bergamo.
- Comune di Bergamo (2010) Relazione, Piano delle regole , Bergamo, Comune di Bergamo
- Comune di Bergamo (2007) Relazione tecnica illustrativa Progetto del nuovo Piano di Zona 167, Bergamo, Comune di Bergamo.
- Cresme, Quaderni del Piano territoriale n°25, Gli scenari della domanda residenziale nella Provincia di Milano 2006-2015, Alinea Editrice, Firenze, 2006
- Cresme ricerche s.p.a., *il settore delle costruzioni e l'indotto nella provincia di Bergamo 2000 – 2010*
- Elisa Barbara Marini, Nicoletta Pedroni, Gaja Saini, Alessandra Testa, Tesi di laurea: *Milano di fronte al suo primo Pgt. L'incognita di uno sviluppo esagerato e le ipotesi per una città sostenibile e solidale.* Anno Accademico 2008 - 2009
- Federcasa, a cura di Grassia S., Le riforme degli enti di Edilizia Residenziale Pubblica, Roma, 2005
- Federcasa, a cura di A. Pozzo M., I numeri della casa, Roma
- Fiaip. Osservatorio Fiaip dei prezzi e degli immobili Bergamo e Provincia 2010, Terra nova editore s.p.a.
- Fondazione Ismu, Regione Lombardia, Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità, Rapporto 2008. Gli immigrati in Lombardia, Milano, 2009
- Fondazione Ismu, Regione Lombardia, Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità, L'immigrazione straniera in Lombardia. La settima indagine regionale. Rapporto 2007, Milano, 2008
- Fondazione Ismu, Regione Lombardia, Osservatorio Provincia di Bergamo, *Settimo rapporto sull'immigrazione straniera nella provincia di Bergamo. Anno 2008.*
- Gabriele Rabaiotti, La ripresa della questione abitativa. Il senso di una domanda in «Territorio», n.29, 2004
- Gabriele Rabaiotti, Politiche per l'affitto sociale. Una necessità per la società e per la città in «Territorio», n.17, 2001
- Guerrieri V., presidente Federcasa, intervento a cura di, La crisi del settore casa in Italia, una crisi sociale, economica ma anche di identità
- Irer , *L'inflazione in Lombardia, Studi per una politica regionale integrata di contenimento dei prezzi - Accesso alla casa, inflazione e mercato immobiliare in Lombardia*, ottobre 2004
- Irer Le Politiche per la Casa: Scenari e Ipotesi Strategiche, a cura di Guido Gay, Milano 2005
- Irer, Verso l'edilizia sociale, Le politiche abitative in Lombardia tra nuovi bisogni e ridefinizione dell'azione pubblica, Milano 2003
- Istituto Nazionale di Statistica (Istat), Argomenti n°34, Evoluzione e nuove tendenze dell'instabilità coniugale, Roma, 2008
- Istituto Nazionale di Statistica (Istat), Aspetti della vita quotidiana, Roma, 2007
- Istituto Nazionale di Statistica (Istat), Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia, anni 2006-2007, Roma, 2008



- 
- Istituto Nazionale di Statistica (Istat), I consumi delle famiglie anno 2007, Roma 2009
  - Istat, Il matrimonio in Italia 2008, Roma 2010
  - Istituto Nazionale di Statistica (Istat), Indicatori demografici anno 2008, Roma, 2009
  - Istat, Dossier 4 L'accesso alla casa d'abitazione in Italia: proprietà, mutui, affitti e spesa delle famiglie", Roma 17 luglio 2007
  - Istituto Nazionale di Statistica (Istat), *Matrimoni, separazioni e divorzi, anno 2003*, Roma, 2006
  - Istituto Nazionale di Statistica (Istat), *Popolazione residente e abitazioni nei grandi comuni italiani - Milano, 14° censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, Roma, 2006
  - Istituto Nazionale di Statistica (Istat), *Famiglia, abitazione e zona in cui si vive, anno 2003*, Roma, 2005
  - Istituto Nazionale di Statistica (Istat), *La vita quotidiana nel 2007, Indagine multiscopo annuale sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana"*, Informazioni - n. 10 – 2008
  - Istituto Nazionale di Statistica (Istat), *La vita quotidiana nel 2006, Indagine multiscopo annuale sulle famiglie*, Roma, 2007
  - Istituto Nazionale di Statistica (Istat), *Statistiche in breve, Le strutture familiari*, Roma, 2004
  - Istituto Nazionale di Statistica (Istat), *Statistiche in breve, Separazioni e divorzi in Italia*, Roma, 2007
  - Nomisma-Solo affitti, *Il mercato della locazione in Lombardia*
  - Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, *La domanda abitativa in Lombardia*, Milano – dicembre 2007
  - Osservatorio Europeo del Social Housing, *Anziani e Casa nell'Unione Europea*, in Research Briefing, anno1/n.1, aprile 2008
  - Progetto AMeRiCA (Anagrafe Milanese e Redditi Individuali con Archivi) Comune di Milano
  - P. Raffaele, a cura di, *La casa sociale, Dalla legge Luzzati alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Edizioni Unicopli, Milano, 2005
  - Provincia di Bergamo *Anziani uno sguardo al cambiamento, 2003*
  - Listino dei prezzi degli immobili 2007 di Bergamo e Provincia Edizioni Rassegna

#### SITI CONSULTATI

- [www.agenzia.del.territorio.it](http://www.agenzia.del.territorio.it)
- [www.anagrafe.miur](http://www.anagrafe.miur)
- [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)
- [www.eaystanza.ur](http://www.eaystanza.ur)
- [www.istat.it](http://www.istat.it)
- [www.censis.it](http://www.censis.it)
- [www.comune.bergamo.it](http://www.comune.bergamo.it)
- [www.demo.istat.it](http://www.demo.istat.it)
- [www.federcasa.it](http://www.federcasa.it)
- [www.finanze.it/](http://www.finanze.it/)
- [www.istat.it](http://www.istat.it)
- [www.meglio.milano.it](http://www.meglio.milano.it)
- [www.mioaffitto.it](http://www.mioaffitto.it)
- [www.miur.it](http://www.miur.it)
- [www.osservatorionazionalefamiglie.it](http://www.osservatorionazionalefamiglie.it)
- [www.regionelombardia.it](http://www.regionelombardia.it)
- [www.ring.lombardia.it](http://www.ring.lombardia.it)
- [www.soloaffitt.it](http://www.soloaffitt.it)
- [www.studenti.it](http://www.studenti.it)