



Consorzio
Progetto
Solidarietà
AMBITO DI MANTOVA

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 2023-2025

Sommario

1. INTRODUZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI	3
2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO	6
ANALISI DEMOGRAFICA.....	6
APPROFONDIMENTO SUL MERCATO IMMOBILIARE.....	12
GLI ACCORDI TERRITORIALI SUL CANONE CONCORDATO.....	15
I SERVIZI SOCIALI: CASI IN CARICO PER COMUNE	16
3. QUADRO RICOGNITIVO DELL’OFFERTA ABITATIVA	17
4. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL’OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI.....	26
GLI OBIETTIVI DEL PIANO DI ZONA 2021-2023.....	28
STRATEGIE E PROGETTI	29
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA’ DELL’ABITARE	29
ALLOGGI TEMPORANEI E DI EMERGENZA.....	31
PROGETTO “VERSO CASA”	32
TAVOLO “RETE DIFFUSA”	34
“SPORTELLLO DI VICINATO”	35
ALTRI TAVOLI E PROGETTI	35
5. MISURE PER SOSTENERE L’ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL’ABITAZIONE....	36

1. INTRODUZIONE E RIFERIMENTI NORMATIVI

L'approvazione della Legge Regionale n. 16 dell'8 luglio 2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e del regolamento attuativo n. 4 del 4 agosto 2017 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici" s.m.i. segnano, nel mondo delle politiche abitative, un innegabile cambiamento di passo rispetto al passato.

Le novità normative della nuova disciplina sono molteplici ed investono in modo complessivo il sistema dei servizi abitativi, a cominciare dal modello generale di riferimento e dalle definizioni e ripartizioni delle varie fattispecie che costituiscono il "sistema casa", dal tema della programmazione territoriale, alla modalità di accesso agli alloggi pubblici, fino ad interessare le misure di welfare abitativo sul mercato privato delle locazioni.

In precedenza, l'appellativo di "edilizia residenziale pubblica" poneva l'accento, con l'utilizzo del termine "edilizia", sull'aspetto costruttivo e strutturale del sistema delle case popolari, le quali, a loro volta, rappresentavano il fulcro ed il campo d'azione privilegiato e quasi unico delle politiche abitative rivolte alle fasce della popolazione a basso reddito.

L'inversione di questo paradigma è rappresentato, anche a livello simbolico, dalla nuova denominazione di "servizi abitativi", nella quale è l'accezione di servizio alla persona a prevalere e ad assumere un ruolo centrale, in un sistema integrato nel quale la risposta al fabbisogno abitativo primario alla casa va di pari passo con altri servizi anche di prevenzione dell'emergenza abitativa, e si completa in modo organico nel sistema dei servizi e prestazioni sociali.

La **Legge n. 16/2016 di Regione Lombardia**, ed il **Regolamento applicativo n. 4/2017** hanno profondamente modificato la normativa anche per quanto attiene agli strumenti di programmazione.

Prima della nuova legge, ai sensi della Legge Regionale 27 del 2009, lo strumento privilegiato della pianificazione sulle politiche abitative regionali, era il **Piano Regionale Edilizia Residenziale Pubblica (PREP)**, la cui costruzione era competenza degli uffici regionali. Tale documento era approvato dal Consiglio Regionale con cadenza triennale, in accordo con i contenuti della pianificazione territoriale, urbanistica e delle politiche sociali. Esso costituiva il riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa in tema abitativo, definendone le linee di intervento. Il dettaglio sugli interventi ammessi a finanziamento e sulla determinazione dell'entità delle risorse economiche disponibili era contenuto nel **Programma annuale di attuazione**, approvato annualmente dalla Giunta Regionale.

L'attuale normativa prevede una complessiva trasformazione rispetto al passato degli strumenti programmatori e delle modalità di svolgimento dei bandi per l'assegnazione degli alloggi pubblici. I mutamenti riguardano le modalità attuative ed i soggetti stessi incaricati dell'attività di pianificazione e di gestione degli avvisi pubblici, con una differenza di ruolo rispetto al passato dei vari soggetti coinvolti.

Nel nuovo sistema, assumono una funzione di primo piano i Comuni riuniti in ambiti territoriali, anche per quanto riguarda l'attività di pianificazione, che avviene grazie anche al fondamentale contributo delle Aler territorialmente competenti, ed in modo coordinato ed integrato con la rete dei servizi sociali.

L'art. 6 della Legge Regionale 16/2016 e gli artt. 2, 3 e 4 del R.R. 4/2017 s.m.i trattano il tema della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale restituendoci il seguente quadro:

- L'offerta abitativa viene programmata a livello di **ambiti territoriali coincidenti con i Piani di Zona** ai sensi della L.R. n. 3 del 12 marzo 2008.
- La programmazione dei servizi abitativi si articola in:
 - 1) **Piano Triennale dell'offerta abitativa**
 - 2) **Piano Annuale dell'offerta abitativa**

Il Piano Triennale dell'offerta abitativa persegue l'obiettivo fondamentale dell'integrazione delle politiche abitative con le altre politiche territoriali dei Comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento, integrandosi, con i loro piani di governo del territorio (PGT) e, in particolare, con il corrispondente piano di zona in relazione alle politiche sociali.

Esso definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio di riferimento
- il quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta abitativa, sulla base del sistema socio-economico e demografico del territorio
- il fabbisogno abitativo primario da soddisfare
- l'offerta abitativa pubblica e sociale prevedibilmente disponibile nel triennio di riferimento
- le linee d'azione del welfare abitativo nel triennio di riferimento

Il Piano Annuale dell'offerta abitativa è lo strumento deputato all'aggiornamento e all'attuazione del Piano Triennale, e contiene i dati di programmazione di dettaglio sull'offerta abitativa territoriale annuale, ed è funzionale alla pubblicazione degli avvisi di bando nel corso dell'anno a cui fa riferimento.

I contenuti minimi ed essenziali del piano annuale dell'offerta abitativa in sede di prima applicazione del Regolamento 4/2017 s.m.i. sono indicati nel Comunicato Regionale del 02/04/2019 - n° 45.

In data 20/03/2018 il Comune di Mantova è stato nominato capofila dell'Ambito distrettuale di Mantova con Deliberazione n. 6 dell'Assemblea Consortile riferita all'Assemblea dei Sindaci riunitasi in data 20/03/2018.

L'Ambito territoriale di Mantova ha provveduto, dall'anno 2019 in poi, all'approvazione, in sede di Assemblea dei Sindaci, dei Piani Annuali che si sono succeduti. Il Comune di Mantova, a sua volta, in qualità di capofila del Distretto, ha quindi provveduto, dall'anno 2019, alle emanazioni degli avvisi di bando per l'assegnazione degli alloggi SAP, secondo la nuova normativa regionale. Solo nell'anno 2020 non è stato possibile emanare alcun avviso di bando, in quanto, hanno costituito fattori ostativi di particolare rilevanza, sia la parziale modifica dei requisiti di accesso al SAP in Lombardia stabilita dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 44 del 28/1/2020, e richiesta nell'ordinanza del Tribunale Ordinario di Milano, sia le limitazioni conseguenti all'emergenza sanitaria da Covid 19.

In riferimento, invece, alla **pianificazione triennale**, le **linee guida per la redazione dei Piani** sono state approvate solo recentemente, con la **DGR n. 7317 del 14 novembre 2022**, che, oltre a dare per la prima volta, indicazioni dettagliate circa i contenuti necessari alla stesura dei piani triennali, ne posticipa l'obbligo di prima approvazione da parte degli Ambiti territoriali dal 31/12/2022, come stabilito nell'art. 28 c. 12 del r.r. 4/2017, al **31 marzo 2023**.

L'ambito di Mantova, così come la maggioranza dei territori lombardi, ha finora rinviato la stesura ed approvazione del Piano Triennale, in parte per la mancanza, fino al novembre 2022, di criteri certi relativi alle

modalità di stesura e dei contenuti da inserirvi, in parte per i rinvii stabiliti finora da Regione Lombardia in merito al suo obbligo di approvazione.

Le linee guida sulla redazione dei Piani Triennali approvate con DGR 7317/2022 hanno carattere sperimentale. Pertanto, potranno essere aggiornate e modificate, qualora se ne dovesse ravvisare la necessità, entro un anno dalla loro approvazione.

Il presente piano programmatico è costituito da quattro capitoli:

1. Nel primo capitolo viene proposta un'analisi del contesto territoriale di riferimento. In particolare, vengono esaminati i dati demografici, il mercato immobiliare, la domanda ed offerta di servizi e prestazioni sociali
2. Nel secondo vengono approfonditi i dati relativi ai servizi abitativi pubblici, sociali e transitori presenti sul territorio dell'Ambito, alle caratteristiche di tali alloggi e dell'utenza che li abita
3. Il terzo capitolo tratta le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa dei servizi abitativi pubblici e sociali. Vengono presentati i dati in materia urbanistica e le previsioni degli enti proprietari sugli alloggi SAP SAS e SAT presumibilmente assegnabili nel triennio 2023-2025. Inoltre, vengono descritte le progettualità, in materia di politiche abitative, già in essere sul territorio, e quelle che avranno avvio nell'arco temporale del prossimo triennio.
4. Il quarto capitolo fa riferimento alle misure per il sostegno all'accesso e al mantenimento dell'abitazione in locazione e a quelle di welfare abitativo attualmente presenti e che si intende portare avanti nel triennio 2023-2025.

Nella stesura del presente Piano Programmatico si è cercato, per quanto possibile, di ottemperare alle prescrizioni presenti nelle linee guida approvate con la succitata **DGR n.7317/2022**

In particolare, si è cercato di riportare tutte le tabelle indicate nel testo, escluse quelle facoltative, in appendice. Tale operazione si è rilevata però fallimentare per quanto attiene ai seguenti dati, che nelle linee guida regionali sono indicati come reperibili nelle banche dati dell'ISTAT e che invece non è stato possibile recuperare:

Popolazione con disabilità (in una delle tabelle di analisi demografica della popolazione dell'Ambito): dato non presente nella banca dati ISTAT e non in possesso dei comuni dell'Ambito, in quanto i servizi sociali dei comuni sono a conoscenza di dati parziali in riferimento a tale categoria di cittadini, trattando solo i residenti con disabilità che accedono ai servizi da essi erogati, non la totalità dei cittadini con disabilità.

2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

ANALISI DEMOGRAFICA

L'Ambito di Mantova è localizzato nell'area centro orientale della provincia di Mantova, che conta sei ambiti: Asola, Guidizzolo, Mantova, Ostiglia, Suzzara, Viadana

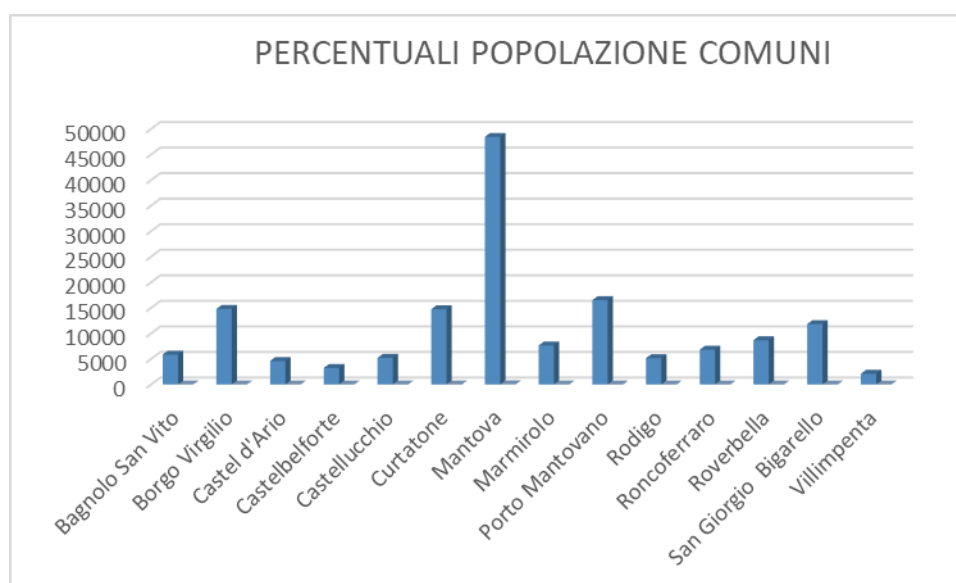


L'intera provincia di Mantova conta, al 31/12/2021, una popolazione di 404.476 abitanti, di cui 155.456, pari al 38,43%, localizzati nel territorio dell'ambito distrettuale di Mantova.

Il distretto di Mantova è composto da 14 comuni: Bagnolo San Vito, Borgo Virgilio, Castelbelforte, Castel D'Ario, Castellucchio, Curtatone, Mantova, Marmirolo, Porto Mantovano, Rodigo, Roncoferraro, Roverbella, San Giorgio Bigarello, Villimpenta.

La popolazione dell'Ambito si concentra prevalentemente nel Comune capoluogo, che, al 31/12/2021, conta 48.441 abitanti, seguito dai quattro maggiori centri, che sono Porto Mantovano, Borgo Virgilio, Curtatone e San Giorgio Bigarello. Tutti gli altri comuni, al di fuori del capoluogo e dei quattro succitati, risultano con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti

POPOLAZIONE DELL'AMBITO				
COMUNE	31.12.2021 fonte demo ISTAT	valore percentuale sugli abitanti dell'Ambito	31.12.2011 fonte demo ISTAT	variazione percentuale pop. tot.
Bagnolo San Vito	5850	3,76	5892	-0,71%
Borgo Virgilio	14778	9,51	14569	1,43%
Castel d'Ario	4594	2,96	4808	-4,45%
Castelbelforte	3231	2,08	3106	4,02%
Castellucchio	5198	3,34	5258	-1,14%
Curtatone	14711	9,46	14675	0,25%
Mantova	48441	31,16	47400	2,20%
Marmirolo	7625	4,90	7826	-2,57%
Porto Mantovano	16498	10,61	16087	2,55%
Rodigo	5153	3,31	5394	-4,47%
Roncoferraro	6802	4,38	7234	-5,97%
Roverbella	8670	5,58	8572	1,14%
San Giorgio Bigarello	11812	7,60	11606	1,77%
Villimpenta	2093	1,35	2212	-5,38%
POPOLAZIONE DELL'AMBITO	155456	100,00	154639	0,05%
Provincia	404476	38,43	411086	-1,61%



La variazione percentuale del totale della popolazione presenta, a livello di Ambito, dal 2011 al 31/12/2021, un incremento minimo, pari allo 0,05%, mentre a livello provinciale è presente un decremento dell'1,61%.

I comuni per i quali si registra un incremento maggiore sono Castelbelforte (+4,02), Porto Mantovano (+2,55) e Mantova (+2,20). Mentre quelli che presentano un valore negativo più alto sono Roncoferraro (-5,97), Villimpenta (-5,38), Rodigo (-4,47) e Castel D'Ario(-4,45).

Il totale dei nuclei familiari presenti nell'Ambito è pari a 66.984, con una variazione percentuale positiva, del 5,97%, rispetto al dato del 2011.

TOTALE NUCLEI FAMILIARI			
COMUNE	2021	2011	variazione percentuale
Bagnolo San Vito	2473	2333	6,00%
Borgo Virgilio	6264	5852	7,04%
Castel d'Ario	1948	1921	1,41%
Castelbelforte	1303	1220	6,80%
Castellucchio	2178	2090	4,21%
Curtatone	6240	5966	4,59%
Mantova	23833	22211	7,30%
Marmirolo	3197	3091	3,43%
Porto Mantovano	7118	6529	9,02%
Rodigo	2085	2066	0,92%
Roncoferraro	2862	2819	1,53%
Roverbella	3465	3249	6,65%
San Giorgio Bigarello	5129	4825	6,30%
Villimpenta	889	927	-4,10%
Ambito di Mantova	68984	65099	5,97%
Provincia	172954	166602	3,81%
Fonte: Istat Censimenti 2011, 2021			

Dalla tabella sotto riportata risulta evidente come l'elemento più significativo sulla composizione dei nuclei familiari sia il vertiginoso aumento di famiglie mononucleari, pari al 22,14% per l'intero Ambito sul totale dei nuclei presenti. Tale percentuale è molto indicativa circa le modifiche avvenute nella società nell'ultimo decennio a livello di nuove abitudini e aspettative sulla famiglia e spiegano in parte i dati riferiti all'incremento di nuovi nuclei.

Mentre la variazione percentuale a livello di ambito pari a +15,09% dei nuclei con oltre quattro componenti può trovare una spiegazione nella crescita dell'immigrazione, nel corso del decennio, di cittadini di provenienza extracomunitaria, che presentano mediamente, facendo le dovute distinzioni sulle diverse tradizioni culturali, nuclei familiari più numerosi.

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI															
COMUNI	Mononucleari			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie OLTRE 4 componenti		
	2021	2011	variazione percentuale famiglie mononucleari	2021	2011	variazione percentuale famiglie da 2 componenti	2021	2011	variazione percentuale famiglie da 3 componenti	2021	2011	variazione percentuale famiglie da 4 componenti	2021	2011	variazione percentuale famiglie da oltre 4 componenti
Bagnolo San Vito	745	591	26,06%	752	667	12,74%	515	572	-9,97%	317	362	-12,43%	144	141	2,13%
Borgoforte e Virgilio	1943	1517	28,08%	1900	1825	4,11%	1220	1328	-8,13%	868	116	648,28%	333	286	16,43%
Castel d'Ario	608	491	23,83%	573	581	-1,38%	374	433	-13,63%	293	290	1,03%	100	126	-20,63%
Castelbelforte	365	316	15,51%	365	346	5,49%	284	277	2,53%	198	201	-1,49%	91	80	13,75%
Castellucchio	654	551	18,69%	663	594	11,62%	420	512	-17,97%	316	307	2,93%	125	126	-0,79%
Curtatone	1776	1503	18,16%	1948	1864	4,51%	1396	1432	-2,51%	885	927	-4,53%	235	240	-2,08%
Mantova	10753	8847	21,54%	6574	6862	-4,20%	3485	3659	-4,76%	2160	2182	-1,01%	861	661	30,26%
Marmirolo	930	797	16,69%	971	900	7,89%	691	719	-3,89%	440	487	-9,65%	165	188	-12,23%
Porto Mantovano	2132	1622	31,44%	2275	2069	9,96%	1426	1568	-9,06%	991	993	-0,20%	294	277	6,14%
Rodigo	578	505	14,46%	625	627	-0,32%	439	481	-8,73%	335	317	5,68%	108	136	-20,59%
Roncoferraro	794	639	24,26%	962	909	5,83%	590	671	-12,07%	384	441	-12,93%	132	159	-16,98%
Roverbella	934	739	26,39%	1033	968	6,71%	698	726	-3,86%	562	551	2,00%	149	265	-43,77%
San Giorgio Bigarello	1521	1281	18,74%	1690	1538	9,88%	1037	1160	-10,60%	697	649	7,40%	184	197	-6,60%
Villimpenta	287	267	7,49%	256	278	-7,91%	177	213	-16,90%	108	116	-6,90%	61	53	15,09%
Ambito di Mantova	24020	19666	22,14%	20587	20028	2,79%	12752	13751	-7,26%	8554	7939	7,75%	2982	2935	1,60%
Provincia	56273	47150	19,35%	50836	48715	4,35%	33200	36413	-8,82%	23187	24578	-5,66%	9458	9746	-2,96%

La tabella riportata sotto descrive un altro importante trend sulla popolazione della nostra provincia e dell'Ambito: il fenomeno del progressivo invecchiamento degli abitanti, probabilmente in parte mitigato solo dalla presenza di famiglie di provenienza extra EU.

La presenza di minorenni ha infatti subito nel decennio una contrazione pari a -5,81% per la provincia e -1,55% per l'Ambito. Mentre invece è aumentata la popolazione dai 65 anni e over dell'8,76% per la provincia e dell'8,25% per l'Ambito. Tale distribuzione per età della popolazione presenta indubbe ricadute in termini di domanda sulla tipologia di interventi e servizi da implementare in ambito sociale e sanitario sul territorio.

POPOLAZIONE DELL'AMBITO MINORE DI ETÀ E OVER 65						
COMUNE	POPOLAZIONE DI MINORE ETÀ			POPOLAZIONE 65 ANNI E OVER		
	31.12.2021 fonte demo ISTAT	31.12.2011 fonte demo ISTAT	variazione percentuale di minorenni	31.12.2021 fonte demo ISTAT	31.12.2011 fonte demo ISTAT	variazione percentuale over 65
Bagnolo San Vito	892	931	-4,19%	1429	1300	9,92%
Borgo Virgilio	2429	2412	0,70%	3452	3119	10,68%
Castel d'Ario	732	836	-12,44%	1065	1013	5,13%
Castelbelforte	598	532	12,41%	675	619	9,05%
Castellucchio	793	838	-5,37%	1265	1145	10,48%
Curtatone	2347	2510	-6,49%	3480	2925	18,97%
Mantova	6890	6570	4,87%	12938	13028	-0,69%
Marmirolo	1196	1322	-9,53%	1874	1689	10,95%
Porto Mantovano	2626	2653	-1,02%	4035	3170	27,29%
Rodigo	810	846	-4,26%	1322	1314	0,61%
Roncoferraro	1034	1086	-4,79%	1823	1733	5,19%
Roverbella	1427	1528	-6,61%	1982	1788	10,85%
San Giorgio Bigarello	1833	1962	-6,57%	2509	2059	21,86%
Villimpenta	343	302	13,58%	539	560	-3,75%
Ambito di Mantova	23950	24328	-1,55%	38388	35462	8,25%
Provincia	63349	67260	-5,81%	97974	90080	8,76%

Nel territorio dell'Ambito di Mantova sono presenti 14.593 cittadini residenti extra EU, pari al 33,52% del numero sulla Provincia. La variazione 2011/2021 è di segno negativo: si registra infatti una leggera contrazione, poco significativa, della presenza di immigrati sul nostro territorio distrettuale, pari a -0,16%. Questo dato è dovuto a un'importante diminuzione di cittadini extracomunitari in alcuni comuni (Villimpenta, Castel D'ario, Curtatone, Roncoferraro), a cui fa da contraltare il notevole incremento in altri (Borgo Virgilio, Castellucchio, Mantova, Porto Mantovano).

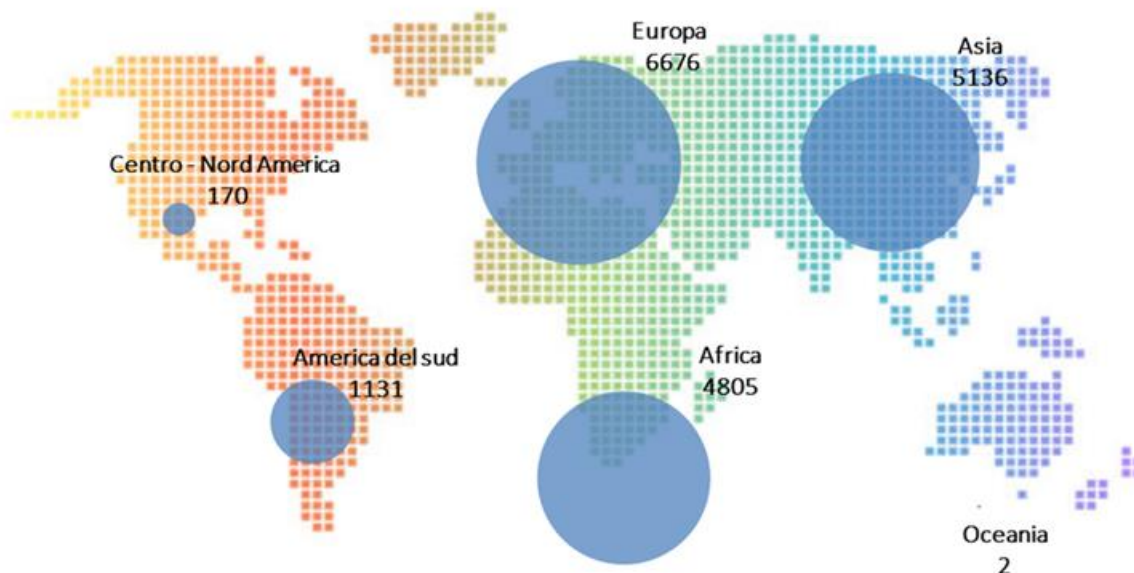
Il 45,16% dei cittadini extra-EU del territorio dell'Ambito è concentrata sul comune capoluogo, e rappresentano il 13,60% sulla popolazione comunale totale di Mantova.

Anche tale dato ha un'incidenza importante sulla domanda ed offerta di servizi e interventi, non solo di natura socioassistenziale, che rispondano alle esigenze di tale target.

POPOLAZIONE NON EU						
POPOLAZIONE TOTALE		POPOLAZIONE NON EU				
COMUNE	31.12.2021 fonte demo ISTAT	31.12.2021 Censimento	valore percentuale sul n. di abitanti extra UE presenti nell'Ambito	valore percentuale in rapporto al n. totale degli abitanti	2011 fonte Censimento Mantova e Provincia il resto dei Comuni dato stimato*	variaz. 2021/2011
Bagnolo San Vito	5850	454	3,11	7,76	508	-10,67%
Borgo Virgilio	14778	1614	11,06	10,92	1288	25,28%
Castel d'Ario	4594	455	3,12	9,90	659	-30,99%
Castelbelforte	3231	305	2,09	9,44	270	12,90%
Castellucchio	5198	574	3,93	11,04	457	25,68%
Curtatone	14711	472	3,23	3,21	595	-20,70%
Mantova	48441	6590	45,16	13,60	4509	46,15%
Marmiolo	7625	602	4,13	7,90	602	0,01%
Porto Mantovano	16498	1016	6,96	6,16	875	16,16%
Rodigo	5153	443	3,04	8,60	363	22,03%
Roncoferraro	6802	413	2,83	6,07	518	-20,33%
Roverbella	8670	843	5,78	9,72	933	-9,63%
San Giorgio Bigarello	11812	632	4,33	5,35	675	-6,31%
Villimpenta	2093	180	1,23	8,60	278	-35,19%
Ambito di Mantova	155456	14593	100,00	9,39	12530	0,16%
Provincia	404476	43534			41727	4,33%

Di seguito è riportato un grafico tratto dall'ultimo Piano di Zona approvato nell'anno 2022, con riferimento alla provenienza degli stranieri residenti al 2019. Seppure l'anno di riferimento è precedente a quello dei dati, più attuali, presentati nella tabella riportata sopra, si è comunque ritenuto di pubblicare tale mappatura, che sommariamente dovrebbe ancora restituire una fotografia della realtà, nelle proporzioni, sulla provenienza dei residenti stranieri.

Mappatura Paesi di provenienza degli stranieri residenti al 2019



APPROFONDIMENTO SUL MERCATO IMMOBILIARE

Da quanto emerge dai dati presenti nella banca dati ISTAT, sul territorio dell'Ambito, tra 2011 e 2019 vi è stato un aumento considerevole dei nuclei in alloggi di proprietà, con una variazione dell'8,26%, ed una diminuzione pari al -1,85% delle famiglie in locazione.

Il totale dei nuclei dell'Ambito in casa di proprietà è la stragrande maggioranza, pari a 49.396, contro le 13.975 in locazione.

L'incremento delle famiglie in alloggi di proprietà riguarda tutti i comuni del distretto tranne Castel d'Ario e Rodigo.

I dati sulle variazioni 2011/2019 relativi alle locazioni sono di segno negativo per 10 comuni su 14.

Territorio	2011		2019		variazione proprietà 2011/2019	variazione locazione 2011/2019
	Tipo di possesso					
	proprietà	locazione	proprietà	locazione		
Bagnolo San Vito	1670	392	1.690	403	1,20%	2,81%
Borgo Virgilio	4143	1276	4.234	1.252	2,20%	-1,88%
Castel d'Ario	1519	261	1.470	283	-3,23%	8,43%
Castelbelforte	938	190	954	195	1,71%	2,63%
Castellucchio	1419	476	1.616	457	13,88%	-3,99%
Curtatone	4545	931	4.984	875	9,66%	-6,02%
Mantova	13445	7003	15.154	6.959	12,71%	-0,63%
Marmirolo	2334	443	2.538	405	8,74%	-8,58%
Porto Mantovano	5041	1080	5.500	1.066	9,11%	-1,30%
Rodigo	1590	323	1.559	369	-1,95%	14,24%
Roncoferraro	2150	400	2.321	373	7,95%	-6,75%
Roverbella	2427	524	2.579	466	6,26%	-11,07%
San Giorgio Bigarello	3708	784	4.072	748	9,82%	-4,59%
Villimpenta	698	155	725	124	3,87%	-20,00%
Ambito di Mantova	45627	14238	49.396	13975	8,26%	-1,85%
Provincia	119312	33078	126921	31765	6,38%	-3,97%

**Dati Istat*

Riportiamo di seguito i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate sul territorio dei comuni dell'Ambito sugli attuali valori medi di mercato e di locazione riferiti alle abitazioni civili (classe catastale A2) e alle abitazioni economiche (classe catastale A3).

I comuni che presentano valori più alti, dopo il capoluogo, sono Curtatone e San Giorgio Bigarello. Quelli con i valori più bassi sono Villimpenta, Castel D'Ario e Castelbelforte. I valori medi dell'Ambito sono più alti rispetto a quelli del resto della provincia sia per quanto riguarda la vendita che per quanto riguarda la locazione.

APPROFONDIMENTO SUL MERCATO IMMOBILIARE				
COMUNE	VALORE MEDIO DI MERCATO		VALORE MEDIO DI LOCAZIONE	
	EURO/MQ PER ABITAZIONI CIVILI	EURO/MQ PER ABITAZIONI ECONOMICHE	EURO/MQ PER ABITAZIONI CIVILI	EURO/MQ PER ABITAZIONI ECONOMICHE
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	650,00 €	425,00 €	2,76	1,75
COMUNE DI BORGO VIRILIO	650,00 €	462,50 €	3,10	2,06
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	562,50 €	412,50 €	2,78	1,75
COMUNE DI CASTELBELFORTE	562,50 €	412,50 €	2,63	1,75
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	587,50 €	375,00 €	3,14	1,93
COMUNE DI CURTATONE	806,25 €	512,50 €	3,95	2,69
COMUNE DI MANTOVA	921,15 €	613,46 €	4,83	3,45
COMUNE DI MARMIROLO	687,50 €	450,00 €	3,70	2,19
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	650,00 €	460,00 €	2,88	2,05
COMUNE DI RODIGO	650,00 €	441,67 €	2,00	3,32
COMUNE DI RONCOFERRARO	615,63 €	384,38 €	3,34	2,03
COMUNE DI ROVERBELLA	631,15 €	437,50 €	3,14	1,93
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	720,00 €	465,00 €	3,21	2,07
COMUNE DI VILLIMPENTA	537,50 €	412,00 €	2,63	1,75
MEDIA AMBITO DI MANTOVA	659,41 €	447,43 €	3,15	2,19
PROVINCIA DI MANTOVA	650,00 €	420,00 €	2,27	2,06

*Dati Agenzia delle Entrate

Alloggi sfitti/inutilizzati*			
COMUNI	Numero alloggi		incremento %
	ANNO 2019	ANNO 2011	
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	724	345	109,86
COMUNE DI BORGO VIRILIO	1141	568	100,88
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	488	59	727,12
COMUNE DI CASTELBELFORTE	304	71	328,17
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	494	415	19,04
COMUNE DI CURTATONE	1058	591	79,02
COMUNE DI MANTOVA	6905	4040	70,92
COMUNE DI MARMIROLO	722	406	77,83
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	843	517	63,06
COMUNE DI RODIGO	487	81	501,23
COMUNE DI RONCOFERRARO	707	225	214,22
COMUNE DI ROVERBELLA	884	325	172,00
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	1881	306	514,71
COMUNE DI VILLIMPENTA	316	90	251,11
AMBITO DI MANTOVA	16954	8039	110,90
PROVINCIA DI MANTOVA	44464	23797	86,85

*DATI DA ISTAT-CENSIMENTO 2011 E CENSIMENTO 2019

I dati sugli alloggi sfitti/inutilizzati estratti dalla banca dati Istat sono particolarmente significativi in termini di incremento dal 2011 al 2019: se infatti il non trascurabile aumento in Provincia di Mantova è dell'86,85%, sul territorio dell'Ambito di Mantova arriva al 110,90%. Alcuni comuni conoscono picchi inediti ed allarmanti, che vanno ben oltre la media del distretto: il Comune di Castel D'Ario è oltre il 700%, il Comune di San Giorgio Bigarello e Rodigo vedono l'incremento degli alloggi sfitti più che quintuplicato.

Tale quadro risulta sicuramente allarmante ed andrebbero indagate con precisione le cause di un così alto numero di alloggi sfitti o non utilizzati sul nostro territorio distrettuale. Nello stesso tempo, andrebbero progettate azioni ad hoc per incentivare le locazioni e l'incontro tra la domanda e l'offerta.

GLI ACCORDI TERRITORIALI SUL CANONE CONCORDATO

Il territorio provinciale di Mantova, ed il capoluogo in particolare, si distinguono per una particolare sensibilità sul tema della locazione a canone concordato.

Tale tipologia contrattuale è funzionale al perseguimento di tre obiettivi principali:

- Favorire la locazione degli immobili sfitti e l'accesso al mercato delle locazioni per le fasce sociali che ne sono escluse
- Incentivare la stipula di nuovi contratti ed arginare il problema degli sfratti
- Riconduurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

Nell'anno 2015, grazie alla fattiva collaborazione tra il Comune di Mantova, le associazioni sindacali degli inquilini e le associazioni dei proprietari immobiliari, con l'avvio dei lavori del tavolo sulle politiche abitative, ha anche avuto inizio il confronto tra le varie controparti sulla stesura del nuovo accordo comunale sul canone concordato. Il precedente documento territoriale risaliva al 2003.

Il 9 novembre 2017, presso la Sala Consiliare del Comune di Mantova, è stato sottoscritto il nuovo accordo territoriale, che recepisce le modifiche introdotte dal decreto interministeriale del 16 gennaio 2017. Il Comune di Mantova, per incentivare la misura, ha stabilito una riduzione dell'IMU dal 9.6 per mille al 9.00 per mille a favore dei proprietari che decidono di locare il proprio immobile a canone concordato

L'Accordo è stato siglato dai sindacati degli inquilini SUNIA e UNIAT, e dalle associazioni di proprietari immobiliari Confedilizia, UPPI, ANPE Federproprietà, ASSPI.

È stato poi siglato, in data 12 luglio 2019, il nuovo accordo territoriale provinciale sul canone concordato, che riguarda tutti i comuni della Provincia ad eccezione del comune capoluogo, per il quale rimane valido il documento del 2017. I soggetti sottoscrittori del nuovo accordo sono i medesimi, a cui si è aggiunto il SICET.

Attualmente sono in corso i lavori per un nuovo aggiornamento del documento provinciale.

I SERVIZI SOCIALI: CASI IN CARICO PER COMUNE

La seguente tabella, pubblicata sull'ultimo Piano di Zona approvato dall'Assemblea Consortile del 16 dicembre 2021, riguarda il numero di nuclei familiari in carico ai servizi sociali dei singoli comuni.

Si riportano tali dati per restituire anche un'informazione di massima sulla fragilità sociale nell'ambito del territorio di riferimento.

	2019	2020	Agosto 2021
Bagnolo	8	8	6+4
Borgo Virgilio	32	35	19+ 16
Castel D'ario	13	15	6+7
Castelbelforte	10	14	2+7
Castellucchio	7	9	3+8
Curtatone	15	27	9+14
Mantova	195	205	111+39
Marmirolo	16	18	9+9
Porto Mantovano	29	37	16+17
Rodigo	6	6	2+6
Roncoferraro	15	17	8+6
Roverbella	16	18	6+6
San Giorgio Bigarello	27	36	17+20
Villimpenta	6	9	4+3
Altri	54	48	43

**DATI DA PIANO DI ZONA 2021-2023*

N.B.: la prima cifra si riferisce ai casi in carico unicamente al comune, la seconda cifra si riferisce ai casi condivisi con altri Comuni

3. QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA

Nel territorio dell'Ambito distrettuale di Mantova è presente un patrimonio pubblico di 3.200 alloggi, di cui 2.201 (il 70,49%) di proprietà di ALER Brescia Cremona Mantova e 999 (il 31,2%) di proprietà dei 14 Comuni da cui è composto l'Ambito.

Sulla totalità degli alloggi, il 94% è composto da SAP, il 5,2% da SAS e lo 0,9% da SAT.

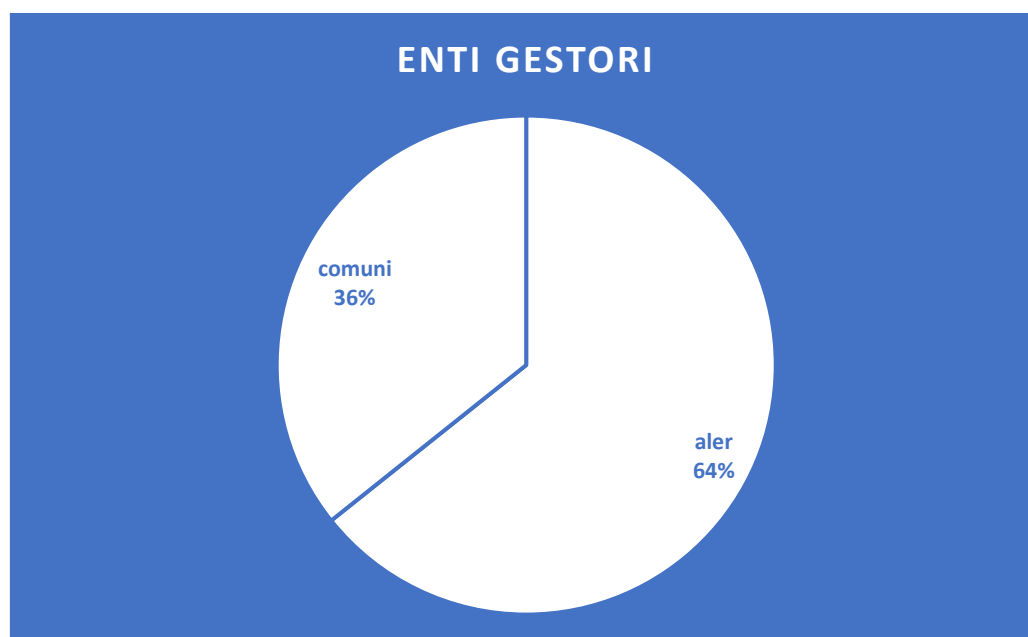
RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE									
	SAP			SAS			SAT		
	DI PROPRIETÀ COMUNALE	DI PROPRIETÀ DI ALER	TOTALE	DI PROPRIETÀ COMUNALE	DI PROPRIETÀ DI ALER	TOTALE	DI PROPRIETÀ COMUNALE	DI PROPRIETÀ DI ALER	TOTALE
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	NUMERO ALLOGGI			NUMERO ALLOGGI			NUMERO ALLOGGI		
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	39	44	83	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	49	39	88	4	0	4	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	16	4	20	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	22	16	38	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	40	6	46	10	0	10	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	55	13	68	0	0	0	2	0	2
COMUNE DI MANTOVA	382	1886	2268	129	21	150	10	13	23
COMUNE DI MARMIROLO	38	11	49	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	27	21	48	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	41	13	54	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	38	48	86	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	37	27	64	0	0	0	1	0	1
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	25	33	58	3	0	3	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	30	5	35	0	0	0	1	1	2
	839	2166	3005	146	21	167	14	14	28

La maggior parte degli alloggi, pari al 76,2%, sono situati presso il Comune capoluogo, che conta un numero totale di appartamenti pari a 2.441, di cui 521 di proprietà, contro i 1920 di proprietà di Aler.

Il Comune di Mantova costituisce, a livello di Ambito e non solo, una sorta di centro della concentrazione della richiesta di interventi sociali sia per quanto riguarda le politiche abitative che di assistenza.

Presso gli altri 13 Comuni la presenza di alloggi pubblici si attesta, sulla totalità del patrimonio pubblico dell'ambito, su valori percentuali non troppo dissimili, che variano tra lo 0,6% di Castel D'Ario (valore minimo) e il 2,8 % di Borgo Virgilio (valore massimo).

Gli alloggi presenti a livello di ambito sono gestiti per l'81% da Aler Brescia Cremona Mantova e per il 19% dai Comuni.



Solo cinque Comuni hanno optato per la gestione dei propri alloggi pubblici o in forma diretta (4 su 5), quindi attraverso gli stessi uffici comunali, o avvalendosi (1 caso su 4) di un soggetto gestore esterno incaricato. In questa casistica rientra il solo Comune di Mantova, che ha affidato la gestione delle funzioni manutentive e amministrativo-contabili relative ai propri alloggi pubblici ad Aster s.r.l., azienda in house di Servizi al Territorio di proprietà dell'Ente.

Per quanto riguarda le dimensioni delle unità abitative, si evince dalle tabelle sottostanti la maggiore presenza, tra gli appartamenti di proprietà dei comuni, di unità abitative tra i 30 e i 70 mq, che sono circa il doppio di quelle oltre i 70 mq.

Diversa è invece la distribuzione per dimensioni degli appartamenti di proprietà di Aler, il quale è proprietario di 1143 unità abitative per nuclei familiari numerosi: gli alloggi oltre i 70 mq sono numericamente più presenti nel patrimonio Aler (il 52%) rispetto alle altre tipologie, seguite da quelli tra i 30 e i 70 mq (il 43%).

Sia per quanto riguarda gli alloggi di proprietà dei comuni che di Aler è piuttosto ridotta la presenza di alloggi fino a 30 mq, che costituiscono solo il 4,2% e degli immobili pubblici dei comuni e il 5% di quelli di proprietà di Aler.

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a	30-70	Oltre 70	Fino a	30-70	Oltre 70	Fino a	30-70	Oltre 70
	30 mq	mq	mq	30 mq	mq	mq	30 mq	mq	mq
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Numero unità immobiliari								
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	4	17	18	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	1	32	16	0	4	0	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	9	4	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	0	6	16	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	0	40	0	0	10	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	0	45	10	0	0	0	0	1	1
COMUNE DI MANTOVA	3	252	127	0	75	54	0	9	1
COMUNE DI MARMIROLO	19	16	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	0	5	22	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	0	31	10	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	0	15	23	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	2	25	10	0	0	0	0	1	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	0	16	9	0	3	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	0	21	9	0	0	0	1	0	0

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DI ALER									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a	30-70	Oltre 70	Fino a	30-70	Oltre 70	Fino a	30-70	Oltre 70
	30 mq	mq	mq	30 mq	mq	mq	30 mq	mq	mq
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Numero unità immobiliari								
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	0	24	20	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	0	28	11	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	0	4	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	0	4	12	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	0	3	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	0	9	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MANTOVA	104	814	968	8	13	0	1	7	5
COMUNE DI MARMIROLO	0	0	11	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	0	4	17	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	0	0	13	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	0	20	28	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	0	6	21	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	0	9	24	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	0	0	5	0	0	0	0	0	1

In riferimento allo stato di utilizzo, risultano attualmente assegnati 2463 alloggi, di cui 780 di proprietà dei comuni e 1683 di proprietà di Aler. Mentre gli alloggi sfitti per carenze manutentive sono complessivamente 563, di cui il 70% di proprietà di Aler.

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO - ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEI COMUNI									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
ENTI PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI	Numero unità immobiliari								
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	24	2	13	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRILIO	33	3	13	3	1	0	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	8	8	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	21	1	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	39	1	0	9	1	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	50	3	2	0	0	0	2	0	0
COMUNE DI MANTOVA	334	6	42	46	6	77	5	5	0
COMUNE DI MARMIROLO	27	0	11	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	24	3	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	38	0	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	34	3	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	34	0	3	0	0	0	1	0	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	23	2	0	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	21	3	6	0	0	0	1	0	0
	710	35	94	61	8	77	9	5	0

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO - ALLOGGI DI PROPRIETÀ DI ALER									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Numero unità immobiliari								
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	39	5	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRILIO	35	4	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	2	2	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	11	5	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	5	1	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	9	4	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MANTOVA	1431	455	350	13	8	7	9	4	0
COMUNE DI MARMIROLO	11	0	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	19	2	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	6	7	6	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	40	8	7	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	23	4	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	26	7	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	3	2	1	0	0	0	1	0	0
	1660	506	385	13	8	7	10	4	0

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO	Famiglie CINQUE	Famiglie OLTRE 5	TOTALE
				componenti	componenti	componenti	Famiglie
ENTI PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI	Numero nuclei familiari						
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	7	6	7	3	1	0	24
COMUNE DI BORGO VIRGIO	16	9	1	7	3	0	36
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	5	1	0	1	1	0	8
COMUNE DI CASTELBELFORTE	4	6	5	3	2	1	21
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	23	18	4	3	0	0	38
COMUNE DI CURTATONE	15	17	9	1	4	4	50
COMUNE DI MANTOVA	205	88	41	22	22	7	385
COMUNE DI MARMIROLO	16	5	3	0	1	2	27
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	8	6	5	3	2	0	24
COMUNE DI RODIGO	23	6	2	4	3	0	38
COMUNE DI RONCOFERRARO	5	12	5	8	1	3	34
COMUNE DI ROVERBELLA	18	8	1	6	2	0	35
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	11	3	2	2	5	0	23
COMUNE DI VILLIMPENTA	8	5	2	4	3	0	22
TOTALI	364	190	87	67	50	17	765
VALORI PERCENTUALI	47,58	24,84	11,37	8,76	6,54	2,22	100,00

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ALER- COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
	Mononucleari	Famiglie DUE compone nti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO	Famiglie CINQUE	Famiglie OLTRE 5	TOTALE
				componenti	componenti	componenti	Famiglie
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Numero nuclei familiari						
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	9	12	5	6	7	0	39
COMUNE DI BORGO VIRILIO	17	8	6	1	2	1	35
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	1	0	1	0	0	0	2
COMUNE DI CASTELBELFORTE	4	0	4	1	0	2	11
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	3	0	1	1	0	0	5
COMUNE DI CURTATONE	3	3	1	2	0	0	9
COMUNE DI MANTOVA	665	351	158	130	75	52	1431
COMUNE DI MARMIROLO	2	4	1	1	3	0	11
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	6	8	2	2	0	1	19
COMUNE DI RODIGO	1	2	0	1	1	1	6
COMUNE DI RONCOFERRARO	10	11	6	3	7	3	40
COMUNE DI ROVERBELLA	6	5	4	4	2	2	23
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	10	7	5	0	4	0	26
COMUNE DI VILLIMPENTA	0	1	0	0	0	2	3
TOTALI	737	412	194	152	101	64	1660
VALORI PERCENTUALI	44,40	24,82	11,69	9,16	6,08	3,86	100,00

Le due tabelle sopra riportate illustrano la composizione numerica dei nuclei delle famiglie assegnatarie degli alloggi di proprietà dei comuni dell'Ambito (prima tabella) e di Aler (seconda tabella).

La distribuzione percentuale per tipologia di nucleo familiare è molto simile tra proprietà Aler e comunale: la presenza di famiglie mononucleari è la più cospicua e si attesta tra il 47 e 44%, seguite dai nuclei di due componenti, il 24,8%, le famiglie formate da tre componenti, sull'11% circa, quelle da cinque, tra il 6 e 6,6%, e quelle oltre i cinque componenti, tra il 2,2 e il 3,8%.

I dati sulla contrattualizzazione degli assegnatari SAP ci restituiscono un quadro non allarmante per quanto riguarda il fenomeno delle occupazioni abusive sul nostro territorio: tutti i nuclei familiari che abitano gli alloggi SAP comunali sono in regola con il contratto e solo una piccola percentuale delle famiglie che vivono nei SAP di proprietà di Aler, pari al 4,39% (73 nuclei) risultano non esserlo. A questo proposito, gli uffici di Aler hanno precisato, per quanto riguarda i n. 68 nuclei non coperti da contratto che abitano alloggi di proprietà Aler, che si tratta di occupazioni non conseguenti ad immissione con effrazione di abusivi ma di classificazione conseguente all'emissione di un provvedimento di decadenza dall'assegnazione che ha fatto venire meno la regolarità contrattuale.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE						
	ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE			ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER		
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Numero nuclei familiari					
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	24	0	24	38	1	39
COMUNE DI BORGO VIRILIO	33	0	33	34	1	35
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	8	0	8	2	0	2
COMUNE DI CASTELBELFORTE	21	0	21	11	0	11
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	39	0	39	5	0	5
COMUNE DI CURTATONE	50	0	50	9	0	9
COMUNE DI MANTOVA	334	0	334	1363	68	1431
COMUNE DI MARMIROLO	27	0	27	11	0	11
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	24	0	24	19	0	19
COMUNE DI RODIGO	38	0	38	6	0	6
COMUNE DI RONCOFERRARO	34	0	34	40	0	40
COMUNE DI ROVERBELLA	34	0	34	22	1	23
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	23	0	23	24	2	26
COMUNE DI VILLIMPENTA	21	0	21	3	0	3
	710	0	710	1587	73	1660

La presenza di nuclei assegnatari SAP con componenti con cittadinanza extracomunitaria è pari al 21% per quanto riguarda gli alloggi di proprietà comunale e al 26% per gli alloggi Aler. Le famiglie con componenti minorenni sono il 20% degli assegnatari SAP comunali ed il 22,5% dei nuclei assegnatari Aler.

I numeri riguardanti gli anziani e la disabilità sono i più alti: le famiglie con anziani nel nucleo sono vanno dal 42% (dato dei comuni) al 47,5% (dato Aler). Mentre invece i nuclei con disabili al proprio interno sono il 24,6% degli assegnatari SAP comunali e il 31% di quelli di Aler.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE					
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
ENTI PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI	Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate				
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	24	5	2	8	10
COMUNE DI BORGO VIRILIO	33	5	8	12	10
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	8	4	2	2	5
COMUNE DI CASTELBELFORTE	21	5	5	8	3
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	39	8	4	16	9
COMUNE DI CURTATONE	50	6	10	15	15
COMUNE DI MANTOVA	334	68	68	151	91
COMUNE DI MARMIROLO	27	3	4	15	6
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	24	0	5	6	3
COMUNE DI RODIGO	38	11	8	18	4
COMUNE DI RONCOFERRARO	34	15	13	14	5
COMUNE DI ROVERBELLA	34	10	5	14	5
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	23	5	7	14	5
COMUNE DI VILLIMPENTA	21	4	7	7	4
	710	149			175

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ALER					
	Totale nuclei	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti con disabilità
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate				
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	39	19	17	13	10
COMUNE DI BORGO VIRILIO	35	4	7	18	16
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	2	0	0	1	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	11	3	4	4	1
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	5	0	1	3	1
COMUNE DI CURTATONE	9	2	4	3	2
COMUNE DI MANTOVA	1431	371	305	686	449
COMUNE DI MARMIROLO	11	6	4	5	2
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	19	3	3	10	3
COMUNE DI RODIGO	6	3	2	2	2
COMUNE DI RONCOFERRARO	40	9	15	21	13
COMUNE DI ROVERBELLA	23	8	5	13	6
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	26	4	5	13	8
COMUNE DI VILLIMPENTA	3	2	2	2	0
	1660	434	374	794	513

Per quanto riguarda la situazione economica dei nuclei assegnatari SAP, si riportano di seguito due tabelle riferite ai nuclei presso gli alloggi di Aler e quelli dei comuni dell'Ambito.

La stragrande maggioranza rientra nell'area della protezione, che comprende gli assegnatari fino a ISEE-ERP 11.225 (il 60% degli inquilini comunali ed il 51,27% di quelli Aler). L'altra area maggiormente rappresentata è quella dell'accesso, fino a ISEE ERP 17.463, seguita da quella della permanenza, fino a ISEE ERP 35.000, e decadenza.

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP -ALLOGGI DI PROPRIETA' DEI COMUNI					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
ENTI PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI	Numero nuclei familiari				
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	6	9	4	5	24
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	15	10	4	4	33
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	4	1	3	0	8
COMUNE DI CASTELBELFORTE	11	4	5	1	21
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	34	3	2	0	39
COMUNE DI CURTATONE	27	16	7	0	50
COMUNE DI MANTOVA	224	78	32	0	334
COMUNE DI MARMIROLO	17	6	3	1	27
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	12	6	5	1	24
COMUNE DI RODIGO	24	10	3	1	38
COMUNE DI RONCOFERRARO	11	12	9	2	34
COMUNE DI ROVERBELLA	18	9	7	0	34
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	10	10	3	0	23
COMUNE DI VILLIMPENTA	15	2	3	1	21
	428	176	90	16	710
	60,28	24,79	12,68	2,25	100,00

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP -ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ALER					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Numero nuclei familiari				
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	23	8	5	3	39
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	18	10	7	0	35
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	1	1	0	0	2
COMUNE DI CASTELBELFORTE	5	4	1	1	11
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	3	1	0	1	5
COMUNE DI CURTATONE	5	3	1	0	9
COMUNE DI MANTOVA	752	385	214	80	1431
COMUNE DI MARMIROLO	6	3	2	0	11
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	6	8	4	1	19
COMUNE DI RODIGO	2	1	3	0	6
COMUNE DI RONCOFERRARO	13	17	9	1	40
COMUNE DI ROVERBELLA	5	11	5	2	23
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	12	11	3	0	26
COMUNE DI VILLIMPENTA	0	2	1	0	3
	851	465	255	89	1660
	51,27	28,01	15,36	5,36	100,00

Si riportano di seguito due tabelle riguardanti i Piani annuali dei servizi abitativi, approvati dal 2019 ad oggi, che restituiscono dei dati di sintesi sulle dinamiche delle politiche abitative pubbliche a livello di Ambito :

	Numero U.I. libere e che si libereranno per effetto del turn-over				
ENTI PROPRIETARI	PIANO ANNUALE 2019	PIANO ANNUALE 2020	PIANO ANNUALE 2021	PIANO ANNUALE 2022	PIANO ANNUALE 2023
ALER BRESCIA CREMONA MANTOVA	17	108	76	74	95
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	0	0	0	1	2
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	3	1	1	4	1
COMUNE DICASTEL D'ARIO	0	0	0	0	0
COMUNE DICASTELBELFORTE	2	1	2	0	1
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	2	1	0	4	0
COMUNE DI CURTATONE	0	2	5	0	3
COMUNE DI MANTOVA	15	10	10	19	10
COMUNE DI MARMIROLO	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	0	0	1	2	0
COMUNE DI RODIGO	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	0	1	3	1	0
COMUNE DI ROVERBELLA	0	0	1	1	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	1	2	3	1	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	5	1	4	0	0
TOTALE	45	127	106	107	112

	Numero U.I. in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto				
ENTI PROPRIETARI	PIANO ANNUALE 2019	PIANO ANNUALE 2020	PIANO ANNUALE 2021	PIANO ANNUALE 2022	PIANO ANNUALE 2023
ALER BRESCIA CREMONA MANTOVA	3	6	5	0	0
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	0	1	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	0	0	0	0	0
COMUNE DICASTEL D'ARIO	0	0	0	0	0
COMUNE DICASTELBELFORTE	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	0	0	0	0	2
COMUNE DI MANTOVA	7	0	3	1	2
COMUNE DI MARMIROLO	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	0	0	0	1	0
COMUNE DI RODIGO	1	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	0	0	0	0	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	0	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	2	1	1	1	4
TOTALE	10	8	9	3	8

4. STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Nel presente capitolo saranno riportati i dati relativi alla programmazione dei servizi abitativi per il triennio 2023-2025, e saranno fornite indicazioni di sintesi sulle progettualità programmate o già in corso di svolgimento e che saranno portate avanti in tale arco temporale, tutte localizzate sul territorio dell'Ambito.

Sulla base del normale avvicendamento dei nuclei familiari, ed in considerazione della conclusione dei lavori di ristrutturazione degli alloggi in carenza manutentiva o oggetto di piani di nuova edificazione o riqualificazione, gli enti proprietari (comuni ed Aler) hanno indicato il numero di alloggi SAP SAS e SAT che presumibilmente saranno assegnabili nel corso del triennio:

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP COMUNALI	UNITÀ SAP DI PROPRIETA' ALER	UNITÀ SAS COMUNALI	UNITÀ SAS DI PROPRIETA' ALER	UNITÀ SAT COMUNALI	UNITÀ SAT DI PROPRIETA' ALER
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Numero unità immobiliari					
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	6	1	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRILIO	3	1	0	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	1	2	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	3	0	1	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	3	1	0	0	0	0
COMUNE DI MANTOVA	30	200	69	9	10	21
COMUNE DI MARMIROLO	0	1	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	3	1	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	0	2	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	2	2	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	0	1	0	0	0	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	0	3	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	8	1	0	0	0	0
TOTALI DISTINTI PER ENTI PROPRIETARI	59	216	70	9	10	21
TOTALI DISTINTI PER TIPOLOGIE ALLOGGI	275		79		31	
TOTALE ALLOGGI	385					

Secondo i dati presenti nella tabella sopra riportata, sarà indicativamente assegnabile il numero complessivo di 385 unità abitative, di cui 275 SAP, 79 SAS e 31 SAT. L'ubicazione della stragrande maggioranza degli alloggi riguarderà il territorio del capoluogo, che accoglierà l'88% sul numero totale dei nuovi ipotetici inquilini dell'Ambito.

In particolare, tale alta percentuale sul Comune di Mantova è motivata sia dalla previsione di approntamento di un numero consistente di alloggi SAP di Aler, che dalla creazione di 69 alloggi SAS di proprietà del Comune di Mantova attraverso il progetto di rigenerazione urbana della periferia sud, di cui si fornirà successivamente una descrizione generale.

Gli alloggi SAS e SAT presumibilmente assegnabili risultano quasi unicamente localizzati sul territorio del capoluogo: è infatti indicato un solo alloggio SAS sul territorio di un altro comune (Castellucchio) e nessun alloggio SAT per gli altri comuni dell'Ambito.

L'assenza di una previsione di servizi abitativi transitori al di fuori di quelli previsti presso il capoluogo, Aler e comunali, rappresenta sicuramente una criticità per il contenimento, a livello di Ambito, del sempre più grave disagio abitativo delle categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili, e, più in generale, della gestione delle situazioni di grave emergenza abitativa.

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
COMUNI	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS (1)	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS (2)	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS (3)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS (4)	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS (5)	Incremento volumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS (6)
	numero ambiti e mq	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
	ceduti	mq				
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	0	1 per 10549,20 mq	0	0%	0%	15% per i SAP e 10% per i SAS
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	0	0	0	0%	0%	0
COMUNE DI MANTOVA	0	0	1 (Pinqua)*	0	0	0
COMUNE DI MARMIROLO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO		n. 1 area di mq 8514				
COMUNE DI RODIGO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	0	0	0	0	0	20
COMUNE DI ROVERBELLA	0	1 (Belvedere) 2775 mq	0	0%	0%	15% per i SAP e 10% per i SAS
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	0	0	0	0	0	0

*La progettualità relativa al PINQUA sarà approfondita di seguito, nel presente capitolo.

Dai dati in materia urbanistica forniti dagli uffici dei 14 comuni, si evince la previsione di tre aree destinate alla realizzazione di SAS e SAP, nei comuni di Castelforte (10.549,20 mq), Porto Mantovano (8514 mq) e Roverbella (2775 mq) e la presenza di un ambito per processi di rigenerazione urbana presso il capoluogo.

Tre comuni indicano inoltre un incremento volumetrico rispetto all'indice massimo previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzato a SAP/SAS: si tratta di un incremento del 15% per SAP e 10% per SAS nei comuni di Castelforte e Roverbella e del 20% per SAP/SAS nel comune di Roncoferraro.

GLI OBIETTIVI DEL PIANO DI ZONA 2021-2023

Nel documento programmatico **“Piano di zona” 2021-2023**, le aree d'azione individuate per il miglioramento delle politiche abitative a livello di Ambito di Mantova sono due, una volta al perfezionamento del sistema, l'altra al potenziamento dell'offerta sul mercato privato e dell'incontro domanda/offerta di alloggi in locazione:

1) migliorare i flussi informativi e le strategie di intervento in tema di politiche abitative

Tale obiettivo risponde alle seguenti necessità:

- istituire una “regia” a livello distrettuale di coordinamento delle azioni e per il reperimento di nuove risorse abitative
- reperire dati e informazioni sui bisogni e sulle risorse del territorio in tema di politiche abitative

I risultati attesi sono:

- istituzione di un Ufficio Casa distrettuale
- Creazione di una piattaforma di interscambio dati
- individuazione precoce del bisogno
- ottenimento di un set di dati a disposizione dei servizi

2) favorire incontro domanda offerta sul mercato privato con particolare riferimento alle categorie vulnerabili

Tale obiettivo risponde ai seguenti bisogni rilevati a livello di Ambito:

- necessità di intercettare tutte le offerte abitative a disposizione del territorio, anche nel mercato privato
- bisogno abitativo in costante aumento
- difficoltà di dimostrare stabilità economica da parte degli utenti dei Servizi Sociali

I risultati attesi sono:

- sensibilizzazione del mercato privato sull'affidabilità dell'utenza dei Servizi
- creazione di fondi di garanzia specifici
- attivazione di accordi con agenzie immobiliari

STRATEGIE E PROGETTI

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE

Come preannunciato nell'analisi sopra riportata, uno dei più importanti elementi di novità riferiti alla programmazione delle politiche abitative territoriali è rappresentato dall'imminente approntamento, dopo la riqualificazione/ristrutturazione, di 90 alloggi SAP e SAS, presso il Comune di Mantova, grazie all'adesione al "PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE" del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Il Comune di Mantova, con DGC n. 299 del 23.12.2020, ha candidato un progetto di rigenerazione urbana dell'area periferica a sud del centro cittadino (Due Pini e Borgochiesanuova), espressione di degrado strutturale e di situazioni di disagio abitativo e socioeconomico, da riqualificare in chiave di mixità sociale e diversificazione dell'offerta abitativa e dei relativi servizi.

Attori principali coinvolti, oltre al Comune di Mantova, sono l'Aler Brescia Cremona Mantova, oltre a ulteriori soggetti no profit, quali il corso di studi in educazione professionale dell'Università degli studi di Brescia e il Consorzio Progetto Solidarietà.

Si vuole legare il progetto sull'abitare a un progetto di potenziamento e maggiore accessibilità ai servizi di quartiere e urbani, agendo insieme attraverso azioni materiali sugli spazi e azioni immateriali capaci di creare rete intorno alle comunità di abitanti, costruendo e consolidando le relazioni tra spazi e attori locali, tra spazi e inquilini.

Si tratta infatti di ridefinire i contenuti di un welfare territoriale basato su servizi di prossimità, integrando le politiche abitative e di inclusione sociale con quelle per lo sviluppo sostenibile, le cui ricadute stanno nel migliorare la qualità di vita degli inquilini, restituendo loro quartieri in cui vivere in modo più salutare e sostenibile attraverso azioni di efficientamento energetico e di mobilità sostenibile ciclo-pedonale.

Il progetto di rigenerazione urbana dei quartieri di edilizia residenziale pubblica fa perno sui seguenti fattori:

- Cogliere l'opportunità data dagli alloggi che si liberano per incidere sul mix sociale e abbassare la pressione su alcuni ambiti;
- Potenziare l'offerta di alloggi in edilizia agevolata o convenzionata (Sas) da assegnare con le modalità ampiamente sperimentate tipiche dell'Housing Sociale;
- Attuare una politica di Mobilità "dolce" per risolvere al contempo problematiche sia sociali che strutturali (adeguamento dell'alloggio alla dimensione del nucleo);
- La continuità e qualità dello spazio pubblico come elemento fondante dell'urbanità e suo presidio ai fini della sicurezza reale e percepita;
- il potenziamento e l'attivazione di servizi di welfare urbano finalizzati a migliorare la qualità dell'abitare.

Il recupero di alloggi vuoti o sottoutilizzati per la creazione di nuove residenze sociali sarà anche l'occasione per favorire l'insediamento di nuovi servizi destinati ai residenti, al fine di sviluppare un modello di welfare di prossimità ulteriormente potenziato dalla previsione dell'attivazione di una gestione sociale degli

interventi che, basandosi su modelli consolidati, aiuti la collettività a nascere, crescere e consolidare pratiche di autoaiuto e co-progettazione delle attività che avranno nel community Hub il fulcro principale, anche se non unico.

Nel dettaglio, le principali azioni messe in atto col progetto consistono in:

1. Acquisto di un complesso di 77 alloggi oggi vuoti (Sas+Sap) posti in 5 palazzine maiterminate che versano in pessime condizioni di conservazione e necessitano di massicci interventi di riqualificazione e ripristino
2. Costruzione nuovo polo scolastico
3. rifunzionalizzazione di 23 alloggi vuoti di proprietà Aler posti nel quartiere ERP due Pini e ristrutturazione di 13 di questi (Sap+Sas) da ristrutturare, attualmente vuote, e 10 recuperate al progetto a seguito dell'attivazione della mobilità degli abitanti
4. Ampliamento dei servizi con particolare riferimento a:
 - a. polo CommunityHub /Emporio solidale ricavato nell'edificio di proprietà di Aler
 - b. portineria sociale/spazio bimbi per DAD e biblioteca nel quartiere ex Robinie

5-6. Potenziamento della permeabilità verde in generale e della mobilità ciclabile in particolare

E inoltre:

- Attivazione della gestione sociale degli interventi, creando relazioni fra il quartiere e la comunità che lo abita, attraverso l'attivazione di spazi e servizi multifunzionali dove le persone possano trovare opportunità di aggregazione.

L'obiettivo principale dell'operazione è quindi quello di agire sulla mixité sociale, inserendo nel contesto differenti modulazioni di canoni. Si immagina pertanto di trasformare 23 alloggi (oltre a quelli provenienti dal frazionamento degli alloggi pentalocale) da SAP a SAS.

La medesima quantità di alloggi SAP verranno ricavati nel complesso ex Robinie con il duplice scopo di mantenere invariata la quota totale di SAP.

L'operazione si presta a cogliere ulteriori opportunità:

1. Mobilità "leggera": spesso i comparti Erp sono caratterizzati da scarsissima mobilità degli abitanti, per cui nuclei di 4/5 persone insediati da molti anni e che si sono ridotti in modo consistente di numero continuando ad occupare l'alloggio iniziale divenuto ormai troppo grande con tutte le conseguenze del caso, oppure nei casi di insediatisi quando l'assegnatario era un single o una coppia e poi ingranditisi con l'arrivo dei figli. Il progetto di mobilità cui si fa riferimento consentirà di correggere almeno in parte queste distorsioni assegnando alloggi di dimensioni proporzionate al nucleo. Si metterà in atto una mobilità "leggera" in quanto premiante ovvero si porranno in mobilità solo quei nuclei che necessitano con urgenza di un cambio di taglia dell'alloggio oppure quelle famiglie che abitano un bilocale ma necessitano di un quadrilocale, ad esempio, o viceversa.

In questo modo la proposta risulterà per i soggetti interessati allettante e sarà percepita come premiante.

2. Frazionamento degli alloggi: Il quartiere due pini si caratterizza per avere la quasi totalità degli alloggi di taglia grande o molto grande (4, 5 locali). Il che significa che molti anziani, singoli o in coppia, stanno occupando appartamenti di dimensioni davvero esagerate con conseguenze sui costi e le manutenzioni, oltre all'evidente spreco di risorse.

ALLOGGI TEMPORANEI E DI EMERGENZA

L'emergenza abitativa delle famiglie a basso reddito sotto sfratto o con altre tipologie di problematiche gravi ed urgenti costituisce un problema di non facile trattazione, che continua ad aggravarsi. Ad incrementarlo contribuiscono in maniera sostanziale le conseguenze della crisi economica dovuta all'epidemia da Covid 19 e gli attuali rincari delle utenze domestiche. Tali fattori rendono sempre più difficile l'accesso ed il mantenimento dell'alloggio in locazione nel libero mercato da parte delle famiglie a basso reddito.

Al fine di fornire una risposta emergenziale ai nuclei più fragili, sono state previste differenti tipologie di alloggi temporanei, sia di proprietà del Comune che di altri soggetti e stakeholder territoriali, oltre agli alloggi SAT di cui all'art. 23 comma 13 della L.R.16/2016 s.m.i., già compresi nella tabella illustrata a pag. 17

Dall'anno 2017 ad oggi il Comune di Mantova ha investito risorse nella creazione di alloggi temporanei destinati a diversi target di persone in stato di emergenza abitativa ed in grave difficoltà, attestata dai servizi sociali.

Tali servizi abitativi di natura temporanea sono stati attivati sia attingendo dal patrimonio di immobili comunali, che attraverso la convenzione con una cooperativa. L'accesso dell'utenza avviene esclusivamente attraverso l'assegnazione, dopo attenta valutazione da parte dei servizi sociali, e la sottoscrizione di un progetto personalizzato (contratto sociale) da parte del richiedente e i Servizi Sociali.

Tra gli appartamenti di proprietà ristrutturati nel 2017, sono stati adibiti ad alloggi temporanei i sei del progetto "Ti Sgancio", destinati a genitori separati, famiglie monogenitoriali con figli minori a carico e persone con disabilità di tipo non motorio. L'affitto mensile, comprensivo delle spese per le utenze è di 100 euro o 150, in base all'ISEE del nucleo.

Nel 2018 è stato inoltre ristrutturato, un altro alloggio comunale anche in questo caso a canone agevolato, riservato alle donne vittime di maltrattamenti intercettate dalla rete antiviolenza territoriale, che necessitano di una sistemazione temporanea.

È stato inoltre stipulato nel gennaio 2017 un accordo con una cooperativa del territorio, che ha dato origine al social co-housing di sei alloggi "L'Hortensia", con sede nel quartiere di Borgochiesanuova e rivolto a nuclei familiari in stato di conclamata fragilità sociale, segnalati dal servizio sociale.

Gli alloggi temporanei sono risultati essere, in attesa di soluzioni abitative più stabili, una risposta momentanea nell'ottica del passaggio verso l'autonomia e l'auspicata fuoriuscita dall'assistenzialismo. Le famiglie, in questo percorso, vengono accompagnate e sostenute dal Settore Welfare del Comune di Mantova e dalla rete dei servizi del territorio.

In riferimento, invece, alle situazioni più gravi di emarginazione sociale, sta per essere attivato un housing first attraverso il recupero di cinque appartamenti: due alloggi di proprietà comunale distolti dal Piano

Alienazioni e localizzati in centro storico e tre appartamenti in un quartiere periferico ed oggetto di sequestro dalla proprietà di un'organizzazione criminale operante sul territorio.

Tra le soluzioni emergenziali presenti sul territorio e destinate alle le persone più fragili vanno inoltre citati gli alloggi e posti letto in immobili di proprietà della Caritas Diocesana ed i 50 posti letto circa per uomini presso il pensionato sociale ed il dormitorio di proprietà comunale, gestiti dall'azienda speciale ASPEF.

PROGETTO "VERSO CASA"

Una progettualità che interessa a livello territoriale l'intero Ambito e coinvolge proprio l'arco temporale del triennio 2023-25 è "Verso casa", nato dalla partnership tra il consorzio di cooperative SolCo, ente capofila, con le associazioni Agape, Abramo, Centro di Aiuto alla Vita, in rete con il Comune di Mantova, Fondazione Comunità Mantovana, Caritas Diocesana di Mantova, Consorzio Progetto Solidarietà – Distretto di Mantova, Associazione Industriali di Mantova, Fondazione Marcegaglia, Mestieri Lombardia Agenzia per il Lavoro, Associazione Piccoli Proprietari di Mantova, Prefettura di Mantova, Gruppo Tea.

Il progetto ha la finalità di avviare un percorso di abilitazione all'abitare autonomo e sperimentare un modello di intervento condiviso e diffuso in grado di capitalizzare le risorse presenti sul territorio.

Target sono quei soggetti esposti a povertà abitativa appartenenti a quella famosa "fascia grigia" non sostenuta dai servizi pubblici esistenti, spesso a causa di una situazione abitativa fragile ma non ancora emergenziale.

Il contrasto alla povertà abitativa è, come anticipato, uno degli obiettivi del piano di zona 2021-2023 dell'Ambito di Mantova, documento in cui si rileva ed evidenzia l'aumento della difficoltà a sostenere le spese legate all'abitazione anche da parte di chi, prima della pandemia, ha potuto fronteggiarle.

I dati provenienti da diverse fonti confermano questo trend, che è accentuato dalla crisi socio-economica e dall'aumento dei costi delle forniture energetiche. La sempre più ampia "fascia grigia" è rappresentata da nuclei familiari numerosi, persone che sebbene abbiano un lavoro si trovano in una condizione di fragilità economica (working poors), donne con un passato di violenza uscite dal nucleo familiare di origine con o senza figli minori, anziani soli che faticano a corrispondere i costi di affitto e le utenze o a pagare piccole riparazioni, persone e famiglie in uscita da percorsi di accoglienza, alla ricerca della prima abitazione in cui vivere in autonomia. Accanto ai problemi di natura economico- finanziaria, spesso si manifestano criticità legate all'incontro tra la domanda e l'offerta di alloggi e al tema dell'abitare in un senso più ampio, anche in termini di convivenza sociale (e condominiale).

Il progetto mira a intervenire in maniera preventiva, offrendo risposte che consentano di rispondere ai bisogni e arginare le criticità prima che la situazione diventi emergenziale. In particolare, partendo dall'accoglienza e dall'analisi dei bisogni, si interviene con azioni volte al supporto e all'accompagnamento dei beneficiari all'accesso e/o al mantenimento dell'abitazione in affitto, agendo al contempo a livello di sistema per la diffusione del modello e di una "cultura dell'abitare" condivisa.

L'obiettivo è mobilitare complessivamente e contemporaneamente tutti gli attori che sul territorio contrastano la povertà abitativa, per svolgere azioni coordinate e sinergiche che consentano la costruzione di una rete di aiuto, volta a disporre di una pluralità di strumenti declinabili ad personam, valorizzando le competenze di ognuno al fine di co-gestire in modo multidisciplinare il problema della povertà abitativa,

attraverso l'istituzione di una équipe unica, sintesi di profili istituzionali diversi e competenze specialistiche differenziate.

I beneficiari diretti del progetto sono soggetti in stato di vulnerabilità, ovvero persone o nuclei familiari che pur avendo un reddito sono a rischio povertà abitativa a causa dell'inadeguatezza del reddito rispetto agli attuali costi della vita o dell'incapacità di gestirlo efficacemente, oppure a causa dell'incapacità di far fronte a spese o rincari imprevisi o all'anticipo di caparre e garanzie nei confronti dei proprietari di case che, dove non si sentono garantiti, preferiscono non affittare. Il progetto si rivolge non ai casi di "povertà conclamata", già in carico o più utilmente da inviare ai servizi sociali territoriali. I beneficiari saranno quindi individuati tra coloro che sono in grado di sostenere un canone di affitto ma che per vari motivi non trovano casa o, quando l'hanno, non riescono a mantenerla.

I beneficiari indiretti, che possono trarre giovamento a diversi livelli dall'implementazione del progetto, sono gli operatori afferenti ai servizi territoriali, le persone intercettate negli sportelli e nei punti di ascolto, i proprietari di case sfitte, i cittadini e la società civile.

Obiettivi

- Aumentare il turnover negli alloggi di accoglienza temporanea e di social housing favorendo l'uscita di nuclei potenzialmente autosufficienti che faticano ad accedere al libero mercato;
- Aumentare l'effettiva disponibilità di alloggi per chi ha un lavoro ma non le "credenziali" richieste dai locatori, offrendo strumenti di garanzia e pubblicizzando la presenza di una rete di progetto e i casi di successo;
- Favorire l'autonomia di nuclei potenzialmente autosufficienti, garantendo la gestione sostenibile del loro bilancio familiare e accompagnandoli verso la risoluzione di eventuali criticità prima che diventino irreversibili;
- Comunicare la possibilità di accedere a un aiuto condizionato alle persone e ai nuclei familiari che si trovano nella "fascia grigia", facilitando le richieste di aiuto e l'emersione delle situazioni di disagio;
- Sensibilizzare gli operatori sociali dei servizi territoriali sul tema dell'abitare e informarli sugli interventi messi in campo dal progetto, favorendo lo scambio e la collaborazione con l'équipe multidisciplinare e i case manager;
- Assicurare efficacia ed efficienza attraverso una governance unitaria del progetto e a un costante lavoro di rete intra ed extra progettuale.

Il progetto stima di raggiungere circa 90 nuclei familiari nel triennio; in particolare, attivando anche altrettanti percorsi di bilancio familiare e debt counselling ed erogando contributi economico-finanziari a 86 famiglie, di cui 70 per il mantenimento dell'abitazione e 16 per l'accesso all'abitazione. Si stima di attivare circa n. 15 percorsi di sostegno psicologico e di realizzare n. 40 interventi di mediazione proprietari-inquilini e convivenza condominiale.

Inoltre, si prevede - entro il primo anno della progettualità - di identificare e definire nel modo più accurato possibile il target, anche ai fini della realizzazione di un corso di formazione destinato agli operatori dei servizi territoriali.

Un altro importante risultato atteso è arrivare a definire un sistema di garanzia rivolto principalmente ai proprietari degli immobili per supplire all'eventuale mancato pagamento di un numero massimo prestabilito di canoni di locazione, sistema attivabile su richiesta dei locatori a fronte del perdurare della morosità dopo che ogni tentativo di mediazione o di intervento da parte degli operatori di riferimento si sia rivelato infruttuoso.

TAVOLO "RETE DIFFUSA"

Il tavolo "Rete diffusa" nasce dal bagaglio esperienziale proveniente dal lavoro di rete e dalle azioni avviate con la realizzazione del progetto Lunattiva, partito nell'anno 2018, e **"LUNATTIVA2.0-Officina sociale diffusa"**, che ha avuto luogo a seguire, di durata biennale, con ente capofila il Comune di Mantova e partners SolCo Mantova, ente accreditato per i servizi alla formazione e al lavoro, Agape onlus, CSV Lombardia Sud sede territoriale di Mantova, Alce Nero Soc. Coop Sociale Onlus e Aler Brescia Cremona Mantova come sostenitore.

Il progetto sperimentato punta al miglioramento del benessere relazionale, abitativo ed economico, nonché all'accrescimento del senso di appartenenza ad una comunità da parte dei residenti del quartiere periferico nella zona nord-est di Mantova, Lunetta, ad alta concentrazione di alloggi SAP; area connotata dalla presenza di diverse problematiche sociali quali l'alto tasso di disoccupazione, che genera inattività, e di inquilini SAP con morosità nel pagamento dei canoni e di spese accessorie, l'assenza di rispetto per i beni comuni, la conflittualità sociale dovuta in parte all'alta concentrazione di stranieri scarsamente integrati e con difficoltà linguistica.

Il tavolo "Rete Diffusa" ha l'obiettivo di portare a sintesi e mettere a disposizione di diversi stakeholder del territorio l'esperienza del progetto Lunattiva, innescando un processo virtuoso di riflessione e condivisione sul tema dell'abitare e sui differenti approcci e soluzioni possibili alle molte questioni ed esso connesse. All'interno del tavolo "Rete Diffusa" sono presenti i seguenti enti: Comune di Mantova (Assessorati alla Casa e alla Pubblica Istruzione), Associazione Agape onlus, Cooperativa Alce Nero, Sol.co Mantova, Aster srl (gestore alloggi comunali SAP e SAS), Aler Mantova, Corso di Studi in di Educazione Professionale, dell'Università di Brescia, distaccamento con sede nel quartiere di Lunetta, Consultorio di Lunetta, Cooperativa Centro Donne Mantova (centro anti violenza), Cooperativa Fuori Luogo, Cooperativa Ippogrifo, Parrocchia di Frassino, Centro Famiglie Insieme, l'Istituto comprensivo Mantova 3.

Si tratta di una rete totalmente inedita, che coinvolge i soggetti del territorio che, direttamente o indirettamente, si occupano di "casa", di "abitare". Per alcuni l'oggetto di lavoro è esattamente questo, l'assegnazione e la conduzione degli alloggi, altri invece si occupano di accompagnamento sociale, supporto alla fragilità, o altre tematiche che non sono direttamente indirizzate all'abitare. Questi soggetti "altri" sono stati coinvolti per arricchire la rete di contributi di competenza intersezionale, e al contempo fare beneficiare soggetti solo indirettamente coinvolti di questo innovativo punto di osservazione del lavoro sociale, quello legato alla casa.

Finora hanno avuto svolgimento tre incontri del Tavolo. Gli incontri proseguiranno per l'intera durata del progetto.

“SPORTELLLO DI VICINATO”

Dall’anno 2016 è stato creato, negli spazi dello stabile SAP di proprietà del Comune di Mantova di Palazzo del Mago, ubicato nel centro storico cittadino, un portierato sociale denominato “Sportello di vicinato”.

Inizialmente, il portierato era una tra le azioni previste a favore dell’inquilinato da un progetto finanziato dalla Fondazione Cariverona, che aveva come capofila il Comune di Mantova, in rete con CSV Lombardia sud, il corso in Educazione professionale dell’Università di Brescia, ed alcune associazioni del territorio.

Successivamente, lo Sportello è stato riattivato grazie alla realizzazione di una progettualità finanziata tramite l’adesione ad un bando volontariato di Regione Lombardia, capeggiata da Auser, ed in rete con gli altri stakeholder territoriali succitati. Questo secondo progetto si concentrava sull’attivazione anche di un ulteriore sportello presso un complesso costituito da quattro edifici SAP/SAS presso il quartiere di Valletta Valsecchi.

Se per quanto attiene al secondo portierato attivato, non è stato possibile riproporlo, una volta terminato il finanziamento regionale, anche a seguito delle restrizioni dovute all’epidemia da Covid 19, dall’anno 2021 ad oggi il Comune di Mantova sta provvedendo con risorse proprie al finanziamento dello Sportello di Vicinato di Palazzo del Mago, che ha esteso le proprie competenze sugli inquilini che occupano anche gli altri stabili SAP del centro storico.

L’obiettivo a cui si sta dedicando il lavoro degli operatori sociali dello Sportello di Vicinato è quello di creare negli stabili popolari delle condizioni di ascolto e prossimità con gli abitanti, in sinergia con i Servizi Sociali del Comune di Mantova ed in collaborazione con ASTER, ente che gestisce tali alloggi, in modo da promuovere relazioni di vicinato positive e caratterizzate da collaborazione e mutualità, incentivando forme di partecipazione sociale, di mediazione e prevenzione dei conflitti. Gli operatori svolgono inoltre un’azione di segretariato sociale per gli inquilini, oltre a fare da trait d’union tra inquilini, Comune, Aster, facendo emergere eventuali problematiche di varia natura (amministrativo/manutentive, sull’utilizzo degli spazi comuni, liti tra inquilini ecc.).

ALTRI TAVOLI E PROGETTI

Ci sembra infine importante citare due Tavoli attivi in tema di politiche abitative:

- il “Tavolo Sfratti”, che coinvolge il Comune di Mantova e l’ALER territorialmente competente, i quali si riuniscono periodicamente in un’ottica di ricerca di soluzioni condivise atte al contenimento del fenomeno degli sfratti dagli alloggi pubblici del capoluogo;
- il Tavolo politiche abitative e canone concordato, di cui fanno parte il comune capoluogo, i sindacati degli inquilini e le associazioni dei proprietari immobiliari del territorio, che collaborano di volta in volta con finalità specifiche, come la stipula degli Accordi territoriali sul canone concordato (avvenuti nel 2017, quello comunale, e nel 2019, quello provinciale), o il confronto su particolari misure e progettualità.

5. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

La pandemia da Covid-19 ed i rincari delle utenze di gas ed energia elettrica hanno portato, anche per le famiglie del nostro territorio distrettuale, all'affiorare di nuovi problemi, e all'acuirsi di criticità già esistenti.

Se da un lato è evidente l'emergere di nuove povertà e di inediti interlocutori, richiedenti interventi sociali che riguardano anche le politiche abitative, dall'altro è preoccupante il peggioramento delle situazioni già croniche degli utenti più fragili e l'inevitabile caduta nella cronicità di molte famiglie già in difficoltà.

Ogni anno Regione Lombardia stanZIA dei fondi per le politiche abitative, al fine di ridurre gli sfratti e promuovere il mantenimento dell'abitazione principale. I beneficiari di tali tipologie di interventi si collocano in una sorta di zona grigia: sono nuclei che spesso non hanno redditi sufficientemente bassi per poter accedere agli alloggi pubblici, e nello stesso tempo non hanno abbastanza risorse per continuare a farsi carico di un canone di affitto nel libero mercato. Frequentemente, soprattutto nel caso delle morosità incolpevoli, il tracollo finanziario di famiglie già a basso reddito è dovuto ad un evento negativo improvviso che si abbatte sul nucleo, come ad esempio la perdita del lavoro o la malattia grave di uno dei componenti.

Finora tutti i comuni dell'Ambito hanno utilizzato i fondi sull'emergenza abitativa, che rappresentano importanti strumenti di prevenzione e contenimento degli sfratti. I comuni ad alta tensione abitativa di Mantova, Borgo Virgilio e Porto Mantovano, come definiti dalla delibera Cipe n. 87/2003 e dal Prerp 2014-2016, hanno utilizzato anche i fondi afferenti alla misura della morosità incolpevole per gli inquilini in nuclei familiari in condizione di morosità incolpevole con provvedimento di sfratto.

Si propone, a dimostrazione dell'evidente aumento della domanda di contributi sulla locazione, il confronto, negli anni, dei dati di monitoraggio riferiti alle misure volte al sostegno dell'emergenza abitativa:

Interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa e al mantenimento dell'alloggio in locazione		
DGR DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA INTERVENTI	N. DOMANDE FINANZIATE
DGR 6465/2017	MISURE 2 E 4	86
DGR 606/2018	MISURA 2	78
DGR 2065/2019	MISURE 2 E 4	78
DGR 3030/2020 + RISORSE EX DGR 2974 ALLEGATO B E RISORSE PROPRIE DEI COMUNI	BANDO EMERGENZA COVID	440
DGR 3222/2020 E DGR 3664/2020	BANDO EMERGENZA COVID	401
DGR 4678/2021	BANDO EMERGENZA COVID	349
DGR 5324/2021 E DGR 6491/2022 E	MISURA UNICA	661 DI CUI 142 INEVADE DELLA GRADUATORIA PRECEDENTE

Con DGR 6970 del 19/09/2022 Regione Lombardia ha destinato all'Ambito di Mantova, per il sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione, risorse pari a 752.038,00, da rendicontare entro novembre 2023.

I comuni dell'Ambito, tramite il Consortio Progetto Solidarietà, hanno chiesto a Regione di suddividere tale importo come di seguito specificato:

- 402.038,00 euro da utilizzare per i contributi "Misura unica"
- 150.000,00 euro per la realizzazione di una misura complementare per incrementare a livello di Ambito il reperimento di nuove soluzioni temporanee per l'emergenza abitativa
- 200.000,00 euro per erogare a livello di ambito i contributi sulla morosità incolpevole

Il mancato finanziamento dei fondi sull'Emergenza abitativa da parte del Governo nell'ultima Legge Finanziaria non consente purtroppo di operare ipotesi per il futuro, oltre l'annualità in corso (2023), sull'attivazione di misure e bandi per l'erogazione di contributi sull'abitare.



Consorzio
Progetto
Solidarietà
AMBITO DI MANTOVA

Sede legale

Via Conciliazione, 128 - 46100 Mantova
C.F.: 93049320208
P.IVA: 02164640209
www.consorzioprogettosolidarieta.it

Direzione e uffici amministrativi

Via I Maggio, 22 - 46051 San Giorgio Bigarello
tel. 0376.1510073 - fax 0376.1850266
email: segreteria@coprosol.it
PEC: consorzioprogettosolidarieta@legalmail.it

Uffici servizio tutela minori

piazza Modugno, 5 - 46100 Mantova
tel. 0376.1513449 - fax 0376.1513432
email: tutelaminori@coprosol.it
PEC: tutelaminorimantova@legalmail.it