Consorzio Progetto Solidarietà
AMBITO DI MANTOVA

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

AMBITO DI MANTOVA

2026-2028

INDICE

INTRODUZIONE E PREMESSA METODOLOGICA 3
PREMESSA METODOLOGICA 4
QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO 5
POPOLAZIONE E FAMIGLIE 5
APPROFONDIMENTO SUL MERCATO IMMOBILIARE 12
QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE 15
CONSISTENZA DEL PATRIMONIO PUBBLICO 15
ANALISI UNITÀ IMMOBILIARI PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI 16
ANALISI UNITÀ IMMOBILIARI PER STATO DI UTILIZZO 17
ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI 19
CARATTERISTICHE NUCLEI ASSEGNATARI ALLOGGI SAP 21
CONTRATTUALIZZAZIONE NUCLEI ASSEGNATARI ALLOGGI SAP 23
ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE NUCLEI ASSEGNATARI ALLOGGI SAP 24
STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI 26
PREVISIONE UNITA' COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO 2026-2028 27
DATI IN MATERIA URBANISTICA 29
PIANO DI ZONA 2025-2027 30
PROGETTUALITA' ED AZIONI IN AMBITO ABITATIVO 32
APPENDICE - DATI MERCATO IMMOBILIARE AMBITO DI MANTOVA 38

INTRODUZIONE E PREMESSA METODOLOGICA

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 stabilendo che:

- 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 socioeconomico 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.

Il Comunicato Regionale n.114 del 27 ottobre 2025 definisce i contenuti minimi ed essenziali del Piano Annuale dell'offerta abitativa, sostituendo le indicazioni operative contenute nel comunicato regionale del 2 febbraio 2019 – n. 45.

In riferimento, invece, alla pianificazione triennale, le linee guida per la redazione dei Piani sono state approvate con la DGR n. 7317 del 14 novembre 2022, che, oltre a fornire 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.

Nella stesura del presente piano programmatico si è cercato, per quanto possibile, di ottemperare alle prescrizioni presenti nelle linee guida approvate dalla succitata DGR n.7317/2022

In particolare, si è cercato di riportare tutte le tabelle indicate nel testo come contenuto essenziale. Come indicato nel precedente Piano Triennale 2023-2025, si sono riscontrate difficoltà per quanto attiene ai dati sulla disabilità, che nelle linee guida regionali sono indicati come reperibili nelle banche dati dell'ISTAT e che invece non è stato possibile recuperare. Tale dato oltre a non essere presente nella banca dati ISTAT, non è nemmeno in possesso dei comuni dell'Ambito, in quanto i servizi sociali dei comuni sono a

conoscenza di dati parziali in riferimento ai cittadini con disabilità, trattando solo i residenti disabili che accedono ai servizi da essi erogati, non la totalità dei cittadini con disabilità.

Il presente piano programmatico è costituito da tre capitoli:

1. Nel primo capitolo viene svolta un'analisi del contesto territoriale di riferimento. In particolare, vengono esaminati i dati demografici e quelli sul mercato immobiliare privato;

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.

PREMESSA METODOLOGICA

In riferimento alle informazioni sulla popolazione, la DGR 7317/2022 prescrive di estrarre dalla banca dati di ISTAT i dati relativi all'"anno del piano" confrontati con quelli di 5/10 anni prima. Si fa presente che proprio in base alle risultanze reperibili nel database di ISTAT, la data più prossima per la quale è stato possibile estrarre in modo omogeneo i dati richiesti è quella del 31/12/2023. Pertanto, si è deciso di mettere a confronto con i dati al 31/12/2023 con quelli al 31/12/2018.

Sulla compilazione della tabella riferita alla composizione dei nuclei familiari nei comuni dell'Ambito, è da evidenziare che i dati al 31/12/2018 non sono reperibili nella banca dati ISTAT. Pertanto, tali dati sono stati forniti dai comuni dell'Ambito, i quali hanno anche apportato delle leggere modifiche, di poche unità, sui dati generali sulla popolazione. Un solo comune non è riuscito ad estrapolare i dati sui componenti dei nuclei al 31/12/2018.

Riguardo ai dati di approfondimento sul mercato immobiliare privato da estrapolare dal sito dell'ISTAT, è importante evidenziare che sono stati estratti quelli relativi alle annate più vicine (2019 sulle famiglie in alloggi di proprietà/in locazione e 2021 sugli alloggi sfitti/inutilizzati) e sono stati messi a confronto con le annualità precedenti presenti nel database dell'Istituto di Statistica.

I dati relativi ai prezzi del valore di mercato e di locazione sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate. Nella tabella proposta sono state riportate le medie aritmetiche dei dati acquisiti. In appendice viene riportata la tabella complessiva, nella quale sono indicati i valori specifici per ogni comune in base a zona, tipologia edilizia e stato di conservazione dell'immobile.

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

POPOLAZIONE E FAMIGLIE

Il territorio dell'Ambito di Mantova è formato da 14 Comuni: Bagnolo San Vito, Borgo Virgilio, Castel d'Ario, Castelbelforte, Castellucchio, Curtatone, Mantova, Marmirolo, Porto Mantovano, Rodigo, Roncoferraro, Roverbella, San Giorgio Bigarello e Villimpenta.

Al 31/12/2023, il totale dei residenti dell'Ambito ammonta a 157.864 abitanti, con una prevalenza numerica femminile: si registrano infatti 80.676 donne e 77.188 uomini.

Sulla popolazione complessiva della Provincia di Mantova al 31/12/2023, pari a 407.051 abitanti, l'Ambito di Mantova rappresenta il 38,78 % degli abitanti.

La popolazione totale dell'Ambito territoriale di Mantova al 31/12/2018 era pari a 156.649 abitanti; pertanto, al 31/12/2023 si registra un saldo di +**0,78%.**

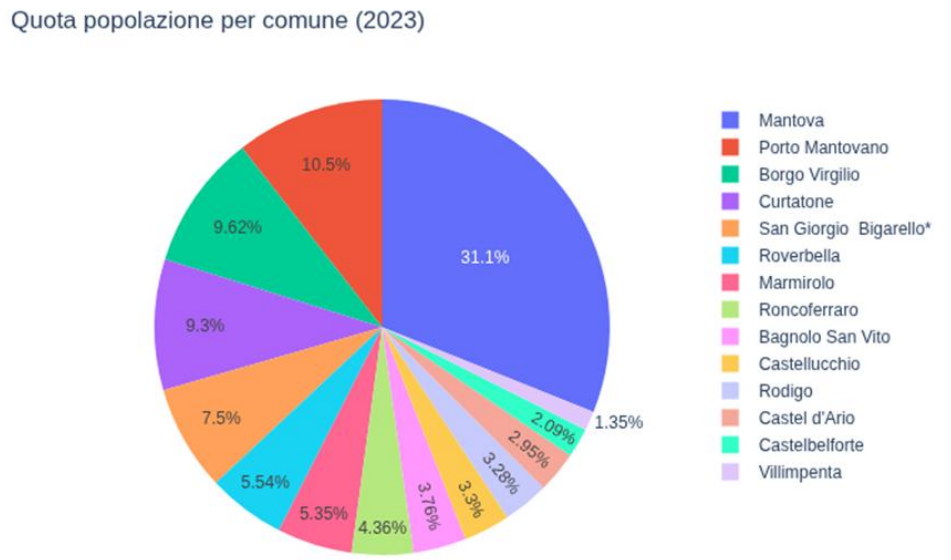
Il comune con maggiore peso demografico risulta essere Mantova, con 49.044 residenti (31,07%) al 31/12/2023, seguito da Porto Mantovano con 16.653 residenti (10,55%), Borgo Virgilio con 15.180 residenti (9,62%), Curtatone con 14.675 residenti (9,30%), San Giorgio Bigarello con 11.845 residenti (7,50%).

I comuni con maggiore variazione percentuale della popolazione generale tra 2018 e 2023 sono: Castelbelforte +3,42%; Bagnolo San Vito +2,51%; Borgo Virgilio +2,35%.

	31.12.2023 maschi	31.12.2023 femmine	TOTALE 31.12.2023	valore % della popolazione sulla popolazione dell'Ambito	TOTALE 31.12.2018	variazione % pop. tot.tra 2018 e 2023
Bagnolo San Vito	2967	2962	5929	3,76	5784	2,51%
Borgo Virgilio	7539	7641	15180	9,62	14831	2,35%
Castel d'Ario	2281	2369	4650	2,95	4549	2,22%
Castelbelforte	1663	1634	3297	2,09	3188	3,42%
Castellucchio	2610	2602	5212	3,30	5271	-1,12%
Curtatone	7138	7537	14675	9,30	14856	-1,22%
Mantova	23362	25682	49044	31,07	48792	0,52%
Marmirolo	4195	4246	8441	5,35	8289	1,83%
Porto Mantovano	8177	8476	16653	10,55	16445	1,26%
Rodigo	2559	2612	5171	3,28	5229	-1,11%
Roncoferraro	3402	3484	6886	4,36	6932	-0,66%
Roverbella	4362	4389	8751	5,54	8557	2,27%
San Giorgio Bigarello*	5869	5976	11845	7,50	11759	0,73%
Villimpenta	1064	1066	2130	1,35	2167	-1,71%
AMBITO DI MANTOVA	77188	80676	157864	100,00	156649	0,78%

DATI ISTAT

Il totale di nuclei familiari nell'Ambito al 31/12/2023 è pari a 69.942, rispetto ai 67.793 registrati al 31/12/2018, con un saldo positivo del 3,17%.



Il comune che ha censito un maggiore incremento a livello di nuclei residenti è Rodigo (+34,47%), seguito a notevole distanza da Bagnolo San Vito (+6,70%), San Giorgio Bigarello (+5,96%) e Porto Mantovano (+4,27%). Mentre l'unico ad aver registrato una diminuzione delle famiglie è il Comune di Villimpenta (-1,11%).

TOTALE NUCLEI FAMILIARI			
Comune	al 31/12/2023	al 31/12/2018	variazione percentuale 2018/2023
Bagnolo San Vito	2547	2387	6,70%
Borgo Virgilio	6441	6243	3,17%
Castel d'Ario	1953	1898	2,90%
Castelbelforte	1313	1310	0,23%
Castellucchio	2173	2156	0,79%
Curtatone	6282	6249	0,53%
Mantova	24298	23956	1,43%
Marmirolo	3.267	3170	3,06%
Porto Mantovano	7.225	6929	4,27%
Rodigo	2.091	1555	34,47%
Roncoferraro	2.924	2869	1,92%
Roverbella	3.522	3437	2,47%
San Giorgio Bigarello	5.015	4733	5,96%
Villimpenta	891	901	-1,11%
Ambito di Mantova	69942	67793	3,17%
Provincia	175433	170753	2,74%

DATI ISTAT



A livello di composizione dei nuclei familiari, la tabella sotto riportata dà una restituzione delle diverse tipologie al 31/12/2018 e al 31/12/2023.

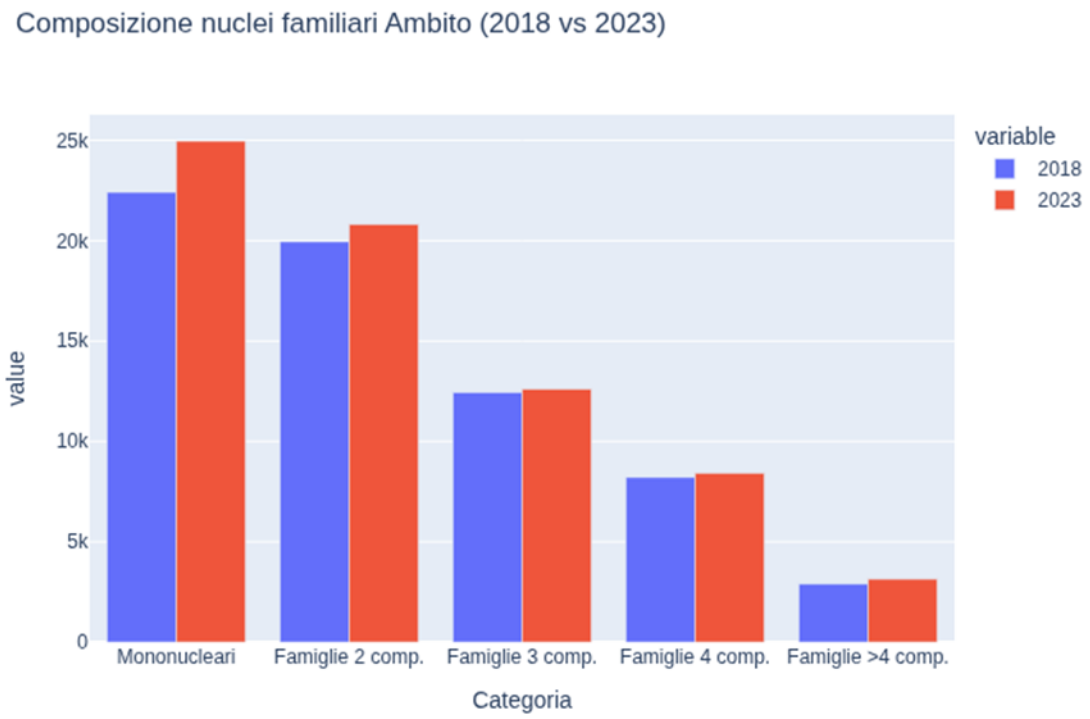
Si precisa che i dati sulla suddivisione dei nuclei per numero di componenti a fine 2018 non sono disponibili nella banca dati ISTAT. Pertanto, è stato necessario richiederli agli uffici dei comuni che compongono l'Ambito. Per il Comune di Castel D'Ario non è stato possibile reperire tali informazioni. Quindi nello schema riportato di seguito viene utilizzata la dicitura n.r. "non rilevato" in riferimento ai dati assenti.

Dalla tabella riportata di seguito, risulta evidente la preponderanza e la crescita dei nuclei formati da un unico componente. I comuni che manifestano un maggiore incremento nell'intervallo temporale analizzato di famiglie mononucleari sono: Rodigo +26,98%; Porto Mantovano +18,64%; Marmirolo +17,27%

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI															
	Mononucleari			Famiglie DUE componenti			Famiglie TRE componenti			Famiglie QUATTRO componenti			Famiglie OLTRE 4 componenti		
COMUNI	31/12/2023	31/12/2018	variazione percentuale famiglie mononucleari	31/12/2023	31/12/2018	variazione percentuale famiglie da 2 componenti	31/12/2023	31/12/2018	variazione percentuale famiglie da 3 componenti s	31/12/2023	31/12/2018	variazione percentuale famiglie da 4 componenti	31/12/2023	31/12/2018	variazione percentuale famiglie da oltre 4 componenti
Bagnolo San Vito	791	688	14,97%	804	763	5,37%	481	536	-10,26%	332	326	1,84%	139	74	87,84%
Borgo Virgilio	2.027	1827	10,95%	1.971	1957	0,72%	1.227	1285	-4,51%	840	856	-1,87%	376	318	18,24%
Castel d'Ario	589	n.r.		569	n.r.		406	n.r.		289	n.r.		100	n.r.	
Castelbelforte	375	363	3,31%	363	369	-1,63%	269	284	-5,28%	204	198	3,03%	102	96	6,25%
Castellucchio	642	638	0,63%	658	617	6,65%	439	455	-3,52%	307	313	-1,92%	127	133	-4,51%
Curtatone	1.860	1699	9,48%	1.964	1994	-1,50%	1.337	1376	-2,83%	894	925	-3,35%	227	255	-10,98%
Mantova	11.168	10501	6,35%	6.610	6766	-2,31%	3.527	3580	-1,48%	2.133	2241	-4,82%	860	868	-0,92%
Marmirolo	1.005	857	17,27%	989	963	2,70%	664	697	-4,73%	436	468	-6,84%	173	185	-6,49%
Porto Mantovano	2.209	1862	18,64%	2.313	2196	5,33%	1.431	1510	-5,23%	968	1034	-6,38%	304	327	-7,03%
Rodigo	560	441	26,98%	656	515	27,38%	426	338	26,04%	336	211	59,24%	113	50	126,00%
Roncoferraro	869	769	13,00%	967	950	1,79%	569	595	-4,37%	377	400	-5,75%	142	155	-8,39%
Roverbella	957	891	7,41%	1.075	1006	6,86%	690	720	-4,17%	561	576	-2,60%	239	244	-2,05%
San Giorgio Bigarello	1.622	1602	1,25%	1.631	1568	4,02%	959	889	7,87%	629	535	17,57%	174	139	25,18%
Villimpenta	284	266	6,77%	244	286	-14,69%	184	172	6,98%	116	124	-6,45%	63	53	18,87%
Ambito di Mantova	24958	22404	11,40%	20814	19950	4,33%	12609	12437	1,38%	8422	8207	2,62%	3139	2897	8,35%

DATI ISTAT E DEI COMUNI DELL'AMBITO

Il seguente grafico analizza le variazioni nella composizione dei nuclei familiari tra 2018 e 2023:



La tabella che segue riporta la consistenza numerica, nei vari comuni, al 31/12/2018 e al 31/12/2023, della popolazione residente minorenne e con età pari o superiore a 65 anni.

A livello complessivo, nell'Ambito:

- la popolazione 0–17anni è nel 2023 pari a 23.683, contro i 23.909 del 2018, con una diminuzione pari allo 0,95%
- la popolazione 65+ è nel 2023 pari a 41.657, verso i 41.124 del 2018, con un aumento dell'1,30%

Sul totale degli abitanti dell'Ambito, l'incidenza della popolazione di minore età è del 15,00%, mentre quella dei cittadini con età pari o superiore a 65 anni è del 26,39%.

Dai dati sui residenti nella fascia 0-17 emerge una distribuzione piuttosto irregolare: in alcuni comuni sono in crescita, in altri in calo.

I maggiori aumenti percentuali di minorenni si registrano nei comuni di Marmirolo +40,17%, Villimpenta +12,73%, Castelbelforte +5,78%.

I comuni con un maggiore aumento percentuale dei cittadini 65 + sono Porto Mantovano +8,73%, San Giorgio Bigarello +8,25%, Bagnolo San Vito +5,90%.

	Popolazione di minore età			Popolazione 65 anni e over		
	Numero residenti					
COMUNI	31.12.2023	31.12.2018	variazione % minorenni 2018/2023	31.12.2023	31.12.2018	variazione % OVER 65 2018/2023
Bagnolo San Vito	900	898	0,22%	1455	1374	5,90%
Borgo Virgilio	2430	2388	1,76%	3536	3440	2,79%
Castel d'Ario	739	732	0,96%	3536	3440	2,79%
Castelbelforte	604	571	5,78%	683	665	2,71%
Castellucchio	886	939	-5,64%	1287	1242	3,62%
Curtatone	2275	2424	-6,15%	3497	3386	3,28%
Mantova	6814	6892	-1,13%	13032	13091	-0,45%
Marmirolo	1141	814	40,17%	2157	2571	-16,10%
Porto Mantovano	2606	2641	-1,33%	4162	3828	8,73%
Rodigo	786	821	-4,26%	1329	1349	-1,48%
Roncoferraro	1000	1088	-8,09%	1866	1847	1,03%
Roverbella	1413	1470	-3,88%	1990	1935	2,84%
San Giorgio Bigarello*	1726	1909	-9,59%	2586	2389	8,25%
Villimpenta	363	322	12,73%	541	567	-4,59%
AMBITO DI MANTOVA	23683	23909	-0,95%	41657	41124	1,30%

DATI ISTAT

Dalla lettura dei dati su minori e popolazione dai 65 anni è evidente come l'invecchiamento complessivo della popolazione risulti l'emergente più macroscopico.

In questo contesto, si fa presente l'aumento negli anni soprattutto dell'invecchiamento "al vertice", della fascia 85+, come dall'analisi dello schema seguente.

Tale dinamica comporta implicazioni importanti sui bisogni sanitari e assistenziali. Occorrono pertanto risposte orientate a fragilità avanzate, continuità assistenziale, sostegno alle reti familiari e ai caregiver.

	75-84	**85+**
2018	14.017	6.092
2019	14.005	6.117
2020	13.983	6.243
2021	13.567	6.309
2022	13.972	6.297
2023	14.288	6.457

DATI "PIANO DI ZONA DELL'AMBITO DI MANTOVA 2025-2028"

Un altro trend di particolare evidenza risulta essere quello riferito all'aumento della popolazione con cittadinanza extracomunitaria.

A livello di residenti complessivi dell'Ambito di Mantova si passa da 13.144 residenti alla data del 31/12/2018 a 16.157 al 31/12/2023, con un aumento del 22,92%.

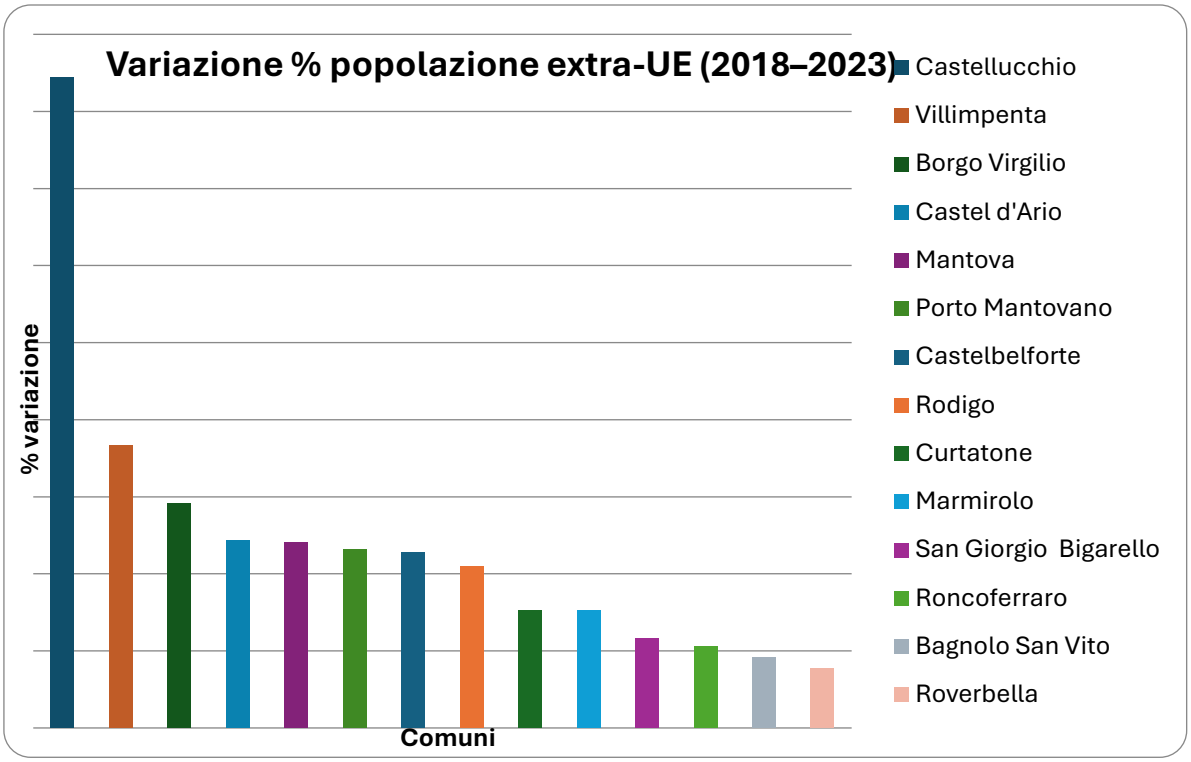
Come si evince dal successivo schema, i comuni che hanno registrato incrementi maggiori di cittadini extracomunitari sono Castellucchio +84,38%, Villimpenta +36,67%, Borgo Virgilio +29,13%.

Sulla base di tale tendenza, risulta strategico investire su percorsi di inclusione attiva con un focus particolare in tema di istruzione, lavoro, casa.

Popolazione con cittadinanza extra EU

COMUNI	31.12.2023	31.12.2018	variaz. 2018/2023
Bagnolo San Vito	500	458	9,17%
Borgo Virgilio	1844	1428	29,13%
Castel d'Ario	476	383	24,28%
Castelbelforte	351	286	22,73%
Castellucchio	649	352	84,38%
Curtatone	551	478	15,27%
Mantova	7280	5867	24,08%
Marmirolo	704	611	15,22%
Porto Mantovano	1083	879	23,21%
Rodigo	480	397	20,91%
Roncoferraro	472	427	10,54%
Roverbella	869	807	7,68%
San Giorgio Bigarello	693	621	11,59%
Villimpenta	205	150	36,67%
AMBITO DI MANTOVA	16157	13144	22,92%

DATI ISTAT



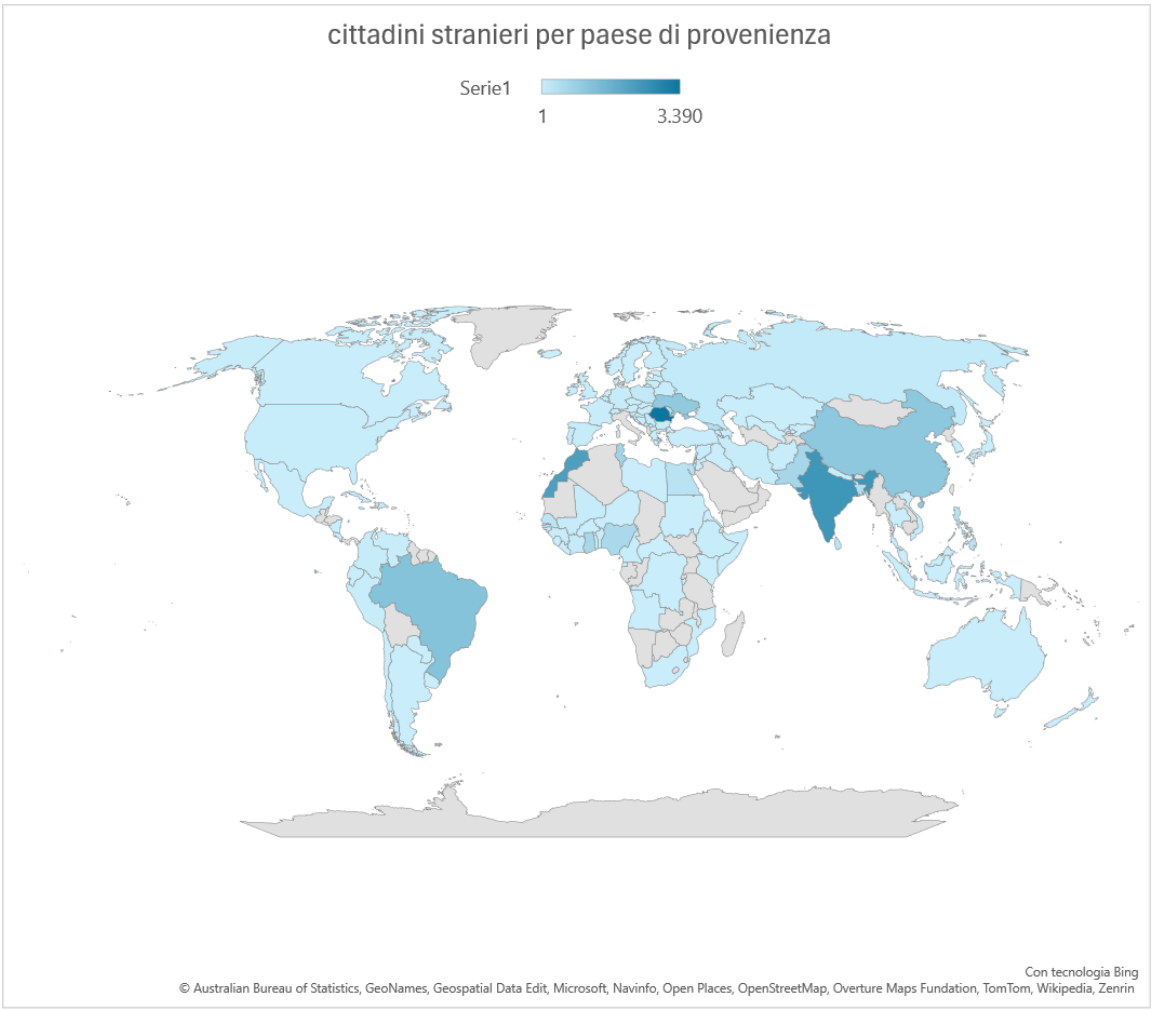


GRAFICO PUBBLICATO SUL "PIANO DI ZONA DELL'AMBITO DI MANTOVA 2025-2028"

In tema di disabilità, così come già rilevato nel testo del precedente documento programmatico" Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici 2023-2025", non è stato possibile reperire i dati dalla banca dati di ISTAT.

Importanti indicazioni di massima sono invece state fornite da ATS e dall'Ufficio di Piano:

AMBITO DI MANTOVA - NUMERO DI PRATICHE PER INVALIDITA' CIVILE	
ANNO 2018	9.000 CIRCA
ANNO 2023	9.500 CIRCA

Lo schema riportato evidenzia un incremento percentuale delle pratiche per invalidità civile tra l'anno 2018 e l'anno 2023 di circa il 5,56.

APPROFONDIMENTO SUL MERCATO IMMOBILIARE

ANALISI PER TIPO DI POSSESSO DELL'ALLOGGIO

Si riportano di seguito i dati reperibili nella banca dati dell'ISTAT in riferimento al territorio dell'Ambito di Mantova sull'analisi del tipo di possesso dell'alloggio.

L'ultima annualità disponibile è il 2019. Pertanto, si propone di seguito il confronto tra anno 2019 ed anno 2011, che è quello esaminato nel precedente Piano Triennale 2023-2025.

COMUNI	PROPRIETA'		LOCAZIONE	
	2011	**2019**	**2011**	**2019**
Bagnolo San Vito	1.670	1.690	392	403
Borgo Virgilio	4.143	4.234	1.276	1.252
Castel d'Ario	1.519	1.470	261	283
Castelbelforte	938	954	190	195
Castellucchio	1.419	1.616	476	457
Curtatone	4.545	4.984	931	875
Mantova	13.445	15.154	7.003	6.959
Marmirolo	2.334	2.538	443	405
Porto Mantovano	5.041	5.500	1.080	1.066
Rodigo	1.590	1.559	323	369
Roncoferraro	2.150	2.321	400	373
Roverbella	2.427	2.579	524	466
San Giorgio Bigarello	3.708	4.072	784	748
Villimpenta	698	725	155	124
Ambito di Mantova	**45.627**	**49.396**	**14.238**	**13.976**
Provincia di Mantova	119312	126921	33078	31765

È importante sottolineare che le annualità 2011/2019 sono le uniche inserite nella banca dati ISTAT in riferimento a questo tema, e per le quali siano specificati i dati numerici completi in base alla distinzione per tipologia di possesso dell'alloggio.

Inoltre, va specificato che nella tabella riportata di seguito sono indicati, come richiesto dalla DGR 7317/2022, soltanto gli alloggi di proprietà o in affitto, mentre non sono menzionati gli alloggi occupati per altro titolo diverso da proprietà o affitto.

Dalla lettura dei dati sotto riportati, emerge come nell'Ambito di Mantova vi sia stato tra 2011 e 2019 un incremento degli alloggi di proprietà dell'8,26% ed una diminuzione degli alloggi in affitto dell'1,84%.

DATI ISTAT

Rispetto al tema delle abitazioni occupate e non occupate, si fa presente che l'ultima annualità analizzata nella banca dati ISTAT è il 2021. Sono attualmente presenti solo le annualità 2019, 2020, 2021. Si è quindi optato per un confronto tra i dati riferiti al 2019 e quelli riferiti al 2021.

Da tale analisi emerge che complessivamente, sul territorio dell'Ambito, tra 2019 e 2021 vi è stato un lieve incremento degli alloggi occupati pari allo 0,51%.

COMUNI	2019			2021		
	Abitazioni occupate al 31 dicembre	Abitazioni non occupate al 31	Abitazioni al 31 dicembre	Abitazioni occupate al 31 dicembre	Abitazioni non occupate al 31 dicembre	Abitazioni al 31 dicembre
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	2.389	646	3.035	2.431	607	3.038
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	6.118	1.002	7.120	6.182	953	7.135
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	1.858	443	2.301	1.931	375	2.306
COMUNE DI CASTELBELFORTE	1.245	276	1.521	1.283	239	1.522
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	2.125	427	2.552	2.125	427	2.552
COMUNE DI CURTATONE	6.141	889	7.030	6.162	887	7.049
COMUNE DI MANTOVA	23.331	6.383	29.714	23.300	6.476	29.776
COMUNE DI MARMIROLO	3.142	612	3.754	3.163	593	3.756
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	6.921	713	7.634	6.995	683	7.678
COMUNE DI RODIGO	2.074	416	2.490	2.049	441	2.490
COMUNE DI RONCOFERRARO	2.834	624	3.458	2.816	639	3.455
COMUNE DI ROVERBELLA	3.369	783	4.152	3.438	729	4.167
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGAR	5.054	733	5.787	5.069	751	5.820
COMUNE DI VILLIMPENTA	874	276	1.150	875	272	1.147
AMBITO DI MANTOVA	**67.475**	**14.223**	**81.698**	**67.819**	**14.072**	**81.891**
PROVINCIA DI MANTOVA	168.870	38.485	207.355	170.078	37.746	207.824

DATI ISTAT

Di seguito vengono riportati per l'Ambito di Mantova i valori attuali medi di mercato e di locazione con la distinzione tra abitazioni civili ed economiche.

Per approfondimenti, si allega in appendice il documento fornito dall'Agenzia delle Entrate nel quale sono indicati i valori specifici per ogni comune in base a zona, tipologia edilizia e stato di conservazione dell'immobile.

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	866,7	425	3	1,5
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	825	468,8	3,2	1,8
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	600	412,5	2,4	1,5
COMUNE DI CASTELBELFORTE	600	412,5	2,3	1,5
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	600	368,8	2,7	1,7
COMUNE DI CURTATONE	1050	556,2	3,9	2,3
COMUNE DI MANTOVA	1190,2	614,3	4,9	3,1
COMUNE DI MARMIROLO	815	450	3,5	1,9
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	871,4	475	3,1	1,8
COMUNE DI RODIGO	658,3	441,7	2,9	1,7
COMUNE DI RONCOFERRARO	625	384,4	2,9	1,8
COMUNE DI ROVERBELLA	755	437,5	3	1,7
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	940,6	470	3,4	1,8
COMUNE DI VILLIMPENTA	537,5	412,5	2,3	1,5
MEDIA AMBITO DI MANTOVA	**781,05 €**	**452,09 €**	**3,11**	**1,83**

DATI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

GLI ACCORDI TERRITORIALI SUL CANONE CONCORDATO

A livello territoriale sono ancora vigenti:

- l'accordo sottoscritto in data 9 novembre 2017, che riguarda il solo Comune di Mantova, siglato dai sindacati degli inquilini SUNIA e UNIAT, e dalle associazioni di proprietari immobiliari Confedilizia, UPPI, ANPE Federproprietà, ASSPI.
- l'accordo sottoscritto in data 12 luglio 2019, che riguarda l'intero territorio provinciale fatta eccezione per il 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.

QUADRO RICOGNITIVO DELL'OFFERTA ABITATIVA E DELLE DIFFERENTI DOMANDE

CONSISTENZA DEL PATRIMONIO PUBBLICO

Il patrimonio pubblico presente sul territorio dell'Ambito di Mantova è costituito da 3.180 alloggi. Di questi, 2.173 (il 68,3%) sono di proprietà di ALER Brescia Cremona Mantova e 1.007 (il 31,7%) di proprietà dei 14 Comuni da cui è formato l'Ambito.

Presso il Comune capoluogo è situata la stragrande maggioranza degli alloggi, pari al 76,2%: si tratta di 2.424 unità abitative, di cui 532 di proprietà comunale e 1.892 di proprietà di Aler.

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE									
	SAP			SAS			SAT		
	DI PROPRIETA' COMUNALE	DI PROPRIETA' DI ALER	TOTALE	DI PROPRIETA' COMUNALE	DI PROPRIETA' DI ALER	TOTALE	DI PROPRIETA' COMUNALE	DI PROPRIETA' 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	0	0	0	1	0	1
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	362	1840	2202	160	21	181	10	31	41
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	36	48	84	0	0	0	2	0	2
COMUNE DI ROVERBELLA	38	27	65	0	0	0	0	0	0
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
	818	2120	**2938**	173	21	**194**	16	32	**48**

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

È importante sottolineare come la massiccia concentrazione di alloggi pubblici sul territorio del Comune di Mantova determini su questo una richiesta considerevolmente più alta, anche in proporzione, sia di interventi assistenziali sia abitativi.

A livello di suddivisione della destinazione degli alloggi, abbiamo sul territorio dell'Ambito 2.938 unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici - SAP (pari al 92,3%), 194 a servizi abitativi sociali – SAS (pari al 6,1%) e 48 a servizi abitativi transitori – SAT (pari all'1,5%).

ANALISI UNITÀ IMMOBILIARI PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI

Sulla totalità del patrimonio, l'1% degli alloggi è al di sotto dei 30 mq, il 49,43% è tra i 30 e i 70 mq, il 49,53 % è oltre i 70 mq. Pertanto, emerge il ridottissimo numero di alloggi di piccole dimensioni, e la maggiore presenza di unità immobiliari di dimensioni medie e grandi.

Tra gli appartamenti di proprietà dei comuni, maggiormente rappresentate sono le unità abitative tra i 30 e i 70 mq, che sono circa il doppio di quelle oltre i 70 mq. Mentre, la distribuzione per dimensioni degli appartamenti di proprietà di Aler è differente: sono infatti 1238 le unità abitative per nuclei familiari numerosi. Gli alloggi oltre i 70 mq sono numericamente i più presenti nel patrimonio Aler (circa il 57%) rispetto alle altre tipologie, seguiti da quelli tra i 30 e i 70 mq (circa il 43%).

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq
	Numero unità immobiliari								
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	3	22	14	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	1	32	16	0	0	0	0	0	1
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	1	15	0	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	44	11	0	0	0	0	1	1
COMUNE DI MANTOVA	3	228	131	1	97	62	0	9	1
COMUNE DI MARMIROLO	19	16	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	0	4	23	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	0	31	10	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	0	17	19	0	0	0	0	1	1
COMUNE DI ROVERBELLA	2	26	10	0	0	0	0	0	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 PROPRIETA' DI ALER									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30- 70 mq	Oltre 70 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	25	14	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	0	6	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	0	9	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MANTOVA	2	792	1046	0	21	0	0	13	18
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	14	34	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	0	14	13	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

ANALISI UNITÀ IMMOBILIARI PER STATO DI UTILIZZO

Sulla totalità del patrimonio pubblico risultano attualmente assegnati 2.483 alloggi, di cui 817 di proprietà dei comuni dell'Ambito e 1.666 di proprietà di Aler.

Si fa presente come eventuali scostamenti rispetto ai dati riscontrabili nel Piano Annuale dei servizi abitativi 2026 in riferimento allo stato di utilizzo delle unità abitative siano dovuti alle diverse tempistiche di conferimento dei dati da parte degli enti proprietari, i quali negli ultimi mesi del 2025 stavano effettuando le assegnazioni in riferimento al bando per SAP 2025, che ha subito a livello regionale uno slittamento temporale in avanti per le modifiche intervenute sul R.R. 4/2017 s.m.i. ai sensi del R.R. 2/2025.

Gli alloggi sfitti per carenze manutentive sono complessivamente 384, pari all'11,2% del totale, contro i 563 inseriti nel precedente Piano Triennale.

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO - ALLOGGI DI PROPRIETA' DEI COMUNI									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
ENTI PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	22	0	17	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	31	0	18	0	0	0	0	0	1
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	6	0	10	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	19	3	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	36	3	1	7	3	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	50	3	2	0	0	0	2	0	0
COMUNE DI MANTOVA	299	15	48	128	29	3	10	0	0
COMUNE DI MARMIROLO	25	1	12	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	27	0	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	34	0	7	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	34	0	2	0	0	0	2	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	35	0	3	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	23	2	0	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	24	0	6	0	0	0	0	1	0
	665	**27**	**126**	**138**	**32**	**3**	**14**	**1**	**1**

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO - ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ALER									
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT		
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
	Numero unità immobiliari								
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	38	6	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	34	5	1	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	2	2	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	11	5	5	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	4	2	2	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	13	0	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI MANTOVA	1410	430	224	9	12	0	25	6	2
COMUNE DI MARMIROLO	11	0	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	18	3	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	6	7	4	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	35	13	5	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	20	7	7	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	27	6	0	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	3	2	2	0	0	0	0	1	0
	1632	488	252	9	12	0	25	7	2

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI

COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI

In riferimento ai dati che riguardano i nuclei familiari, è presente un disallineamento per quanto concerne il numero totale delle famiglie assegnatarie e il numero di nuclei esaminati in alcune delle statistiche. Tali incongruenze, che riguardano l'ente che gestisce il più elevato numero di alloggi, sono motivate dal fatto che trattasi di dati talvolta non forniti dall'inquilinato o non formalmente completi, che peraltro non sono essenziali per la gestione del rapporto locativo e per la determinazione di elementi funzionali alla gestione del singolo inquilino.

Le due tabelle sotto riportate riguardano la composizione numerica dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi di proprietà dei comuni dell'Ambito (prima tabella) e di Aler (seconda tabella).

La ripartizione percentuale per tipologia di nucleo è molto simile tra gli assegnatari di unità abitative di proprietà Aler e comunale e segue la tendenza illustrata nell'analisi del quadro conoscitivo di contesto in riferimento alla distribuzione della popolazione dell'Ambito per numero di componenti nei nuclei familiari.

Anche tra gli assegnatari di alloggi pubblici si segnala infatti il significativo aumento, negli ultimi anni, delle famiglie mononucleari. La presenza di nuclei composti da un solo componente è la più cospicua, seguiti dai nuclei di due componenti.

Nella restituzione dei dati inseriti nelle due tabelle sotto riportate, i comuni hanno calcolato per la maggior parte il dato sui nuclei sul numero totale degli alloggi di proprietà, mentre ALER sul numero di nuclei assegnatari SAP. Si sono comunque ritenuti validi in termini statistici entrambi i risultati, data l'esiguità degli assegnatari SAS e SAT di Aler rispetto a quelli SAP.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE - COMPOSIZIONE NUCLEI							
ENTI PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	Numero nuclei familiari						
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	6	8	6	1	1	0	22
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	7	16	2	3	1	2	31
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	3	2	0	0	1	0	6
COMUNE DI CASTELBELFORTE	5	6	2	5	1	0	19
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	25	11	4	1	2	0	43
COMUNE DI CURTATONE	17	19	8	2	4	2	50
COMUNE DI MANTOVA	238	101	46	17	26	9	437
COMUNE DI MARMIROLO	16	4	2	0	2	1	25
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	9	6	6	2	1	3	27
COMUNE DI RODIGO	17	7	3	2	2	3	34
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	12	3	3	2	6	0	26
COMUNE DI VILLIMPENTA	8	7	3	4	2	0	24

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ALER- COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI							
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
	Numero nuclei familiari						
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	10	11	4	5	6	0	36
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	16	9	5	1	3	0	34
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	1	0	1	0	0	0	2
COMUNE DI CASTELBELFORTE	4	1	2	0	2	2	11
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	1	0	0	1	1	1	4
COMUNE DI CURTATONE	3	4	4	2	0	0	13
COMUNE DI MANTOVA	628	338	161	118	73	50	1368
COMUNE DI MARMIROLO	3	3	1	1	2	0	10
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	7	4	4	0	1	2	18
COMUNE DI RODIGO	2	1	0	2	1	0	6
COMUNE DI RONCOFERRARO	7	12	4	4	6	1	34
COMUNE DI ROVERBELLA	5	5	3	3	3	1	20
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	11	7	4	1	3	0	26
COMUNE DI VILLIMPENTA	0	1	0	0	1	1	3

CARATTERISTICHE NUCLEI ASSEGNATARI ALLOGGI SAP

Si riportano di seguito i dati percentuali riferiti alle due successive tabelle, che riguardano alcune caratteristiche demografiche e sociali riferite ai nuclei assegnatari di alloggi SAP.

I nuclei familiari assegnatari SAP con la presenza di almeno un componente anziano (oltre i 65 anni) sono oltre il 40% del totale sia per quanto riguarda gli alloggi di proprietà dei comuni dell'ambito che gli alloggi di proprietà Aler.

Particolarmente numerose sono anche le famiglie con almeno un componente con disabilità: il 39,1% dei nuclei assegnatari di alloggi SAP comunali e più del 30% dei nuclei assegnatari di alloggi SAP di ALER.

Molto cospicua è anche la presenza di nuclei assegnatari SAP con componenti con cittadinanza extracomunitaria, che è tra il 20 e il 30% degli inquilini totali.

Le famiglie con componenti minorenni sono particolarmente numerose per quanto riguardai i nuclei assegnatari Aler.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE					
ENTI PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI	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
	Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate				
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	22	2	1	8	4
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	31	6	7	13	15
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	6	1	0	2	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	19	0	5	7	1
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	36	6	5	13	8
COMUNE DI CURTATONE	50	5	7	13	11
COMUNE DI MANTOVA	299	88	64	143	179
COMUNE DI MARMIROLO	25	3	3	13	11
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	27	0	8	8	7
COMUNE DI RODIGO	34	7	9	19	5
COMUNE DI RONCOFERRARO	34	15	13	14	5
COMUNE DI ROVERBELLA	35	10	4	16	5
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	23	6	8	16	7
COMUNE DI VILLIMPENTA	24	7	6	9	2

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP ALLOGGI DI PROPRIETA' DI ALER					
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	**Totale nuclei**	**Nuclei concomponenti NON EU**	**Nuclei componenti di minore età**	**Nuclei con componenti di oltre 65 anni**	**Nuclei con componenti con disabilità**
	Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate				
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	36	17	26	12	10
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	34	6	22	15	13
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	2	0	1	2	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	11	3	9	6	2
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	4	1	3	2	2
COMUNE DI CURTATONE	13	4	10	4	6
COMUNE DI MANTOVA	1368	411	868	692	509
COMUNE DI MARMIROLO	10	5	6	8	2
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	18	5	12	9	0
COMUNE DI RODIGO	6	3	5	2	1
COMUNE DI RONCOFERRARO	34	8	26	17	11
COMUNE DI ROVERBELLA	20	6	13	11	8
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	26	4	17	15	10
COMUNE DI VILLIMPENTA	3	2	3	1	0

CONTRATTUALIZZAZIONE NUCLEI ASSEGNATARI ALLOGGI SAP

Come riscontrabile nel successivo schema, non risultano al momento alloggi pubblici SAP occupati abusivamente sul territorio dell'Ambito.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE						
	ALLOGGI DI PROPRIETA'			ALLOGGI DI PROPRIETA' ALER		
LOCALIZZAZIONE ALLOGGI	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
	Numero nuclei familiari					
COMUNE DI BAGNOLO SAN VITO	22	0	22	39	0	39
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	31	0	31	35	0	35
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	6	0	6	2	0	2
COMUNE DI CASTELBELFORTE	19	0	19	11	0	11
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	36	0	36	3	0	3
COMUNE DI CURTATONE	50	0	50	13	0	13
COMUNE DI MANTOVA	299	0	299	1430	0	1430
COMUNE DI MARMIROLO	25	0	25	10	0	10
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	27	0	27	19	0	19
COMUNE DI RODIGO	38	0	38	8	0	8
COMUNE DI RONCOFERRARO	34	0	34	36	0	36
COMUNE DI ROVERBELLA	35	0	35	20	0	20
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	23	0	23	29	0	29
COMUNE DI VILLIMPENTA	24	0	24	3	0	3
	669	0	669	1658	0	1658

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE NUCLEI ASSEGNATARI ALLOGGI SAP

La situazione economica dei nuclei assegnatari degli alloggi SAP è esaminata sulla base dell'appartenenza alle aree ISEE prescritte dalla normativa.

La maggioranza dei nuclei risultano facenti parte dell'area della protezione, che riguarda quelli con ISEE-ERP da 0 a 11.393 (più del 50% degli inquilini dell'intero patrimonio pubblico).

L'area dell'accesso, che prevede ISEE-ERP da11.394 fino a 17.725, è la seconda più rappresentata.

Meno significativa risulta, come da tabella sotto riportata, la presenza numerica di nuclei di inquilini in area di permanenza 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	10	5	0	7	22
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	22	6	2	1	31
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	4	0	2	0	6
COMUNE DI CASTELBELFORTE	3	6	9	1	19
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	30	3	3	0	36
COMUNE DI CURTATONE	29	12	9	0	50
COMUNE DI MANTOVA	183	77	38	1	299
COMUNE DI MARMIROLO	18	5	2	0	25
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	13	8	6	0	24
COMUNE DI RODIGO	15	18	0	1	34
COMUNE DI RONCOFERRARO	11	12	9	2	34
COMUNE DI ROVERBELLA	18	9	8	0	35
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	10	11	2	0	23
COMUNE DI VILLIMPENTA	15	7	2	0	24

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	22	14	1	1	38
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	16	15	3	0	34
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	1	1	0	0	2
COMUNE DI CASTELBELFORTE	6	2	2	1	11
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	2	2	0	0	4
COMUNE DI CURTATONE	8	2	2	1	13
COMUNE DI MANTOVA	716	463	185	34	1398
COMUNE DI MARMIROLO	7	2	1	1	11
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	5	10	3	0	18
COMUNE DI RODIGO	1	1	4	0	6
COMUNE DI RONCOFERRARO	14	15	5	1	35
COMUNE DI ROVERBELLA	10	6	4	0	20
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	14	7	5	1	27
COMUNE DI VILLIMPENTA	1	1	1	0	3

STRATEGIE E OBIETTIVI DI SVILUPPO DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI

Il presente capitolo è dedicato alla presentazione dei dati relativi alla programmazione di Ambito dei servizi abitativi per il triennio 2026–2028. Vengono inoltre fornite indicazioni di sintesi sui principali elementi urbanistici e sulla programmazione delle politiche abitative contenute nell'ultimo Piano di Zona, nonché sulle progettualità in materia di abitare già avviate o di prossima attuazione, che saranno sviluppate nel corso del periodo di riferimento.

PREVISIONE UNITA' COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO 2026-2028

Sulla base delle previsioni svolte dai vari enti proprietari, nel prossimo triennio sarà indicativamente assegnabile il numero complessivo di 224 unità abitative, di cui 175 SAP 22 SAS e 27 SAT.

Tali previsioni sono state effettuate dagli enti proprietari sulla base del normale turn over dei nuclei familiari negli alloggi, ed in considerazione della conclusione dei lavori di ristrutturazione degli alloggi in carenza manutentiva o oggetto di piani di nuova edificazione o riqualificazione.

In linea con la distribuzione territoriale degli alloggi, la maggioranza delle assegnazioni complessive riguarderà il comune capoluogo, che presumibilmente accoglierà l'80,8% del totale dei nuovi inquilini dell'Ambito.

In riferimento agli alloggi SAS e SAT la previsione sulle assegnazioni riguarda unità abitative ubicate per 91,8% sul territorio del capoluogo.

Come già lamentato nel precedente documento programmatico 2023-2025, la scarsità di una previsione di servizi abitativi transitori nei comuni dell'Ambito diversi dal capoluogo rappresenta sicuramente una criticità per la gestione delle situazioni di grave emergenza abitativa, come ad esempio quella dei nuclei soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili.

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	4	4	0	0	0	0
COMUNE DI BORGO VIRGILIO	3	2	0	0	0	0
COMUNE DI CASTEL D'ARIO	1	0	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELBELFORTE	4	1	0	0	0	0
COMUNE DI CASTELLUCCHIO	0	0	2	0	0	0
COMUNE DI CURTATONE	6	1	0	0	2	0
COMUNE DI MANTOVA	36	100	15	5	15	10
COMUNE DI MARMIROLO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	0	1	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	3	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	0	1	0	0	0	0
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	3	4	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	0	1	0	0	0	0
TOTALI DISTINTI PER ENTI PROPRIETARI	60	115	17	5	17	10
TOTALI DISTINTI PER TIPOLOGIE ALLOGGI	175		22		27	
TOTALE ALLOGGI	224					

DATI IN MATERIA URBANISTICA

DATI IN MATERIA URBANISTICA						
COMUNI	Ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS	Aree destinate alla realizzazione di SAP/SAS	Presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS	Ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS	Incrementovolumetrico rispetto all'indice max previsto dal PGT per interventi sul patrimonio esistente finalizzati a SAP/SAS
	numero ambiti e mq ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
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	MANTOVA HUB*	0	0	0
COMUNE DI MARMIROLO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI PORTO MANTOVANO	0	n. 1 area di mq 8514	0	0	0	0
COMUNE DI RODIGO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI RONCOFERRARO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI ROVERBELLA	0	0	0	20%	20%	20%
COMUNE DI SAN GIORGIO BIGARELLO	0	0	0	0	0	0
COMUNE DI VILLIMPENTA	0	0	0	0	0	0

Dall'analisi delle informazioni previsionali condivise dai 14 comuni dell'Ambito, si evidenzia quanto segue:

- non sono previsti ambiti di trasformazione con vincolo di cessione gratuita di aree destinate a SAP/SAS;
- sono previste due aree destinate alla realizzazione di SAP /SAS, nei comuni di Castelbelforte (10.549,20 mq), Porto Mantovano (8514 mq);

- in riferimento alla presenza di ambiti per processi di rigenerazione urbana con previsione di SAP/SAS, si segnala presso il Comune di Mantova il più ampio progetto di rigenerazione urbana Mantova Hub, nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di due strutture con alloggi SAS del progetto "Dopo di noi" gestito dall'azienda speciale di servizi alla persona ASPEF; *
- per quanto riguarda l'eventuale ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per nuova costruzione SAS, questa è stata prevista dal solo Comune di Roverbella nella misura del 20%;
- anche l'eventuale ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione per manutenzione straordinaria e ristrutturazione SAP/SAS è stata prevista dal solo Comune di Roverbella nella misura del 20%;
- due comuni indicano 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 Castelbelforte e del 20% per SAP/SAS nel comune di Roverbella.

* Il progetto di rigenerazione urbana Mantova Hub è una riflessione strategica sulla natura dello spazio tra la città di Mantova e l'acqua del Lago Inferiore, proponendo una visione d'insieme della porzione est di città con l'obiettivo di riqualificare e rigenerare un sistema di spazi sottoutilizzati, abbandonati e degradati individuando in un nuovo "territorio di mezzo" una sequenza di spazi collettivi, ciascuno connotato da una sua precisa funzione urbana e pubblica e forti di una solida alleanza pubblico-privata.

L'area oggetto di intervento, già individuata dal P.G.T. vigente come un insieme di aree pubbliche con funzioni di interesse pubblico generale soggette a interventi di riqualificazione, vedrà la realizzazione di tre nuove piazze, un sistema di spazi inediti per Mantova, che simboleggeranno i principali valori del territorio mantovano: il suo rapporto con l'acqua, con la terra, la presenza della natura e della cultura.

I lavori di ristrutturazione e riqualificazione relativi al progetto "Dopo di noi" riguardano due strutture presenti nel sito di San Nicolò, destinate ad accogliere il Polo assistenziale per persone con disabilità. La messa in esercizio effettiva è stimata presumibilmente entro la metà del 2027.

Il progetto prevede un insieme di azioni volte alla realizzazione di un polo socio educativo capace di prendersi carico della persona disabile non solo al momento in cui non ci sarà più la famiglia o nei momenti in cui questa non sia, anche temporaneamente, in grado di prestare assistenza, ma già nel momento di condivisione e pianificazione del percorso verso l'autonomia, percorso al quale la famiglia può ancora partecipare in forma attiva, con l'indubbio vantaggio di concorrere alla realizzazione di un piano di assistenza individuale meglio personalizzato e più aderente alle abitudini di vita. Destinatari: persone diversamente abili tra i 18 ed i 64 anni.

PIANO DI ZONA 2025-2027

Il documento programmatico Piano di Zona 2025-2027 tratta, tra i diversi temi sociosanitari sui quali svolge un'azione programmatoria territoriale, quello delle politiche abitative.

Il Piano propone prima di tutto un'analisi sul livello di realizzazione degli obiettivi sull'abitare declinati nel precedente documento, mettendo in evidenza eventuali criticità riscontrate, specificando se tali obiettivi verranno riproposti nella nuova programmazione.

Nello specifico, gli obiettivi "Migliorare i flussi informativi e le strategie di intervento in tema di politiche abitative" e "Favorire l'incontro domanda offerta sul mercato privato con particolare riferimento alle categorie

vulnerabili" saranno entrambi riproposti dopo aver effettuato un lavoro di revisione e ripensamento alla luce delle problematiche emerse, che ne hanno impedito la compiuta realizzazione.

Il raggiungimento del primo obiettivo è stato ostacolato dalla difficoltà nell'individuazione di un partner preparato in tema di nuovi bisogni e strategie di intervento in tema di politiche abitative. Pertanto, per la nuova triennalità è stato previsto l'allargamento della rete degli attori del tavolo operativo, coinvolgendo enti già operanti su altri territori rispetto agli obiettivi previsti.

Il conseguimento del secondo obiettivo, relativo alla facilitazione dell'incontro tra domanda e offerta nel mercato privato è stato negativamente influenzato dalla difficoltà nella strutturazione di accordi con il mercato privato e causa della mancanza di un ufficio dedicato che potesse garantire una governance efficace.

Il documento 2025-2027 propone il seguente macro-obiettivo (le prime due azioni due rappresentano lo sviluppo e l'evoluzione di quanto programmato e solo parzialmente realizzato nel precedente piano:

promozione di politiche abitative che facilitino l'accessibilità, la qualità e la sostenibilità dell'abitare nel territorio attraverso strumenti innovativi

AZIONI PROGRAMMATE

- Pianificazione territoriale attraverso un coordinamento permanente in tema di politiche abitative che coinvolga pubblico e privato
- Facilitare l'incontro fra domanda e offerta, ricercando e promuovendo forme di incentivazione e garanzia per i proprietari, coinvolgendo agenzie immobiliari e associazioni datoriali
- Promuovere forme di accompagnamento e gestione sociale di persone e nuclei che vivono situazioni di fragilità abitativa (modello progettualità del territorio – verso casa, fuori luogo)

TARGET: persone e nuclei che vivono situazioni di fragilità abitativa; target specifici di persone in cerca di abitazione sul nostro territorio (studenti – lavoratori)

PUNTI CHIAVE DELL'INTERVENTO:

- Allargamento della platea dei soggetti a rischio
- Vulnerabilità multidimensionale
- Qualità dell'abitare
- Allargamento della rete e coprogrammazione
- Nuovi strumenti di governance

ENTI E SOGGETTI COINVOLTI:

- terzo settore per l'accompagnamento e gestione sociale di persone e nuclei che vivono situazioni di fragilità abitativa e nel coordinamento permanente in tema di politiche abitative.
- ALER per recupero alloggi da assegnare
- AGENZIE IMMOBILIARI per sperimentazione di modelli di collaborazione per dare forme di garanzia ai proprietari
- AGENZIE DATORIALI per stipula accordi per il reperimento di alloggi per la propria forza lavoro

L'OBIETTIVO PRESENTA I SEGUENTI MODELLI INNOVATIVI DI PRESA IN CARICO, DI RISPOSTA AL BISOGNO E COOPERAZIONE CON ALTRI ATTORI DELLA RETE:

- Messa in rete di tutte le competenze e le risorse pubbliche e private del territorio in tema di politiche abitative attraverso un coordinamento permanente
- Sperimentazione di modelli innovativi di accompagnamento sociale all'abitare
- Coinvolgimento delle agenzie immobiliari su temi sociali

PROGETTUALITA' ED AZIONI IN AMBITO ABITATIVO

PROGETTO "VERSO CASA"

Il progetto "VERSO CASA", di durata triennale, è iniziato a gennaio 2023 e si sviluppa nell'ambito del distretto sociosanitario di Mantova ed è 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 prevede interventi in due direzioni: la prima riguarda la promozione di nuovi inserimenti abitativi di nuclei in cerca di un alloggio; la seconda riguarda il sostegno al mantenimento dell'abitazione di nuclei che già hanno in corso un contratto di locazione o che vivono in una casa di proprietà.

Il target del progetto è costituito da nuclei che, pur contando su almeno una fonte di reddito compatibile con il pagamento di un canone di affitto, si trovano svantaggiati nel reperimento di un alloggio sul mercato della locazione privata, nella copertura delle spese legate all'ingresso in un nuovo alloggio, anche a canone agevolato, oppure che sono esposti al rischio di povertà abitativa se non adeguatamente supportati in un periodo di difficoltà economica.

In fase di definizione del progetto, nell'arco dell'intero triennio, il progetto "VERSO CASA" si era prefissato di:

- supportare 1G nuclei, in condizioni di temporanea difficoltà economica, nella ricerca nel reperimento di un alloggio dove poter abitare stabilmente (cosiddetto asse "nuovi inserimenti abitativi");
- supportare 70 nuclei, in condizioni di temporanea difficoltà economica, nel mantenere il proprio alloggio o il diritto all'abitazione, riducendo il rischio di esposizione a procedure di sfratto o di pignoramento immobiliare (cosiddetto asse "mantenimento abitazione").

Strumenti offerti

- Doti economiche:
- Polizze assicurative: per coprire morosità fino a 3 mensilità.
- Accompagnamento: case manager e mediazione con proprietari.
- Debt-counselling: per nuclei sovraindebitati.

PROGETTO "PUZZLE: IL TASSELLO DELL'INCLUSIONE"

Il progetto Puzzle, con cofinanziamento della Fondazione Cariverona, Bando Welfare generativo, vede capofila il Comune di Mantova, prevede una durata di 24 mesi (2025-2026) ed interessati i quartieri del capoluogo Borgochiesanuova e Due Pini, aree periferiche in fase di riqualificazione urbana grazie al Progetto PINQUA

(PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE, oggetto di finanziamento da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per 15 milioni di euro e di cui è stata fornita un'esaustiva trattazione nel Piano Triennale dei servizi abitativi 2023-2025).

La finalità è quella di combattere il rischio di povertà economica e relazionale, l'isolamento sociale, il sovraindebitamento, la dispersione scolastica, le fragilità psicologiche, attraverso azioni di prevenzione dell'insorgere di problematiche sociali legate all'arrivo dei nuovi residenti, di inclusione sociale, coesione comunitaria e benessere collettivo, attraverso la creazione di un modello replicabile di governance sociale integrata tra Comune, Terzo Settore e cittadini.

Obiettivi principali sono:

- Contrastare la frammentazione dei servizi e migliorare la capacità di risposta ai bisogni.
- Creare un hub sociale di quartiere come spazio generativo di relazioni, ascolto e attività.
- Promuovere partecipazione attiva e progettazione condivisa.
- Ridurre il gap informativo tra cittadini e istituzioni.
- Sperimentare servizi innovativi (centro di ascolto, corsi, attività ricreative, supporto economico-finanziario).

Destinatari diretti sono i nuovi nuclei familiari assegnatari di alloggi SAS tramite il bando comunale "Abitare Borgochiesanuova". Destinatari indiretti sono 1.282 nuclei già residenti nei quartieri.

Il focus è su anziani, minori, famiglie fragili, persone a rischio esclusione sociale.

Il progetto si avvale di un'equipe multidisciplinare (assistente sociale, educatori, volontari).

Le attività previste ed in corso di svolgimento sono: corsi di alfabetizzazione digitale, yoga, inglese, laboratori, eventi culturali. Verranno inoltre erogati servizi di segretariato sociale, accompagnamento individuale, consulenza al bilancio familiare, telefonia sociale.

La partnership è formata da Comune di Mantova (capofila) + ETS e associazioni locali (Arci, Acli, Auser, Agape, Alce Nero, Club delle Tre Età, Libra, Scuola Senza Frontiere).

PROGETTO "L'ALTRA FACCIA DI LUNETTA"

Il progetto, che ha come capofila ALER Brescia Cremona Mantova UOG di Mantova, si rivolge al quartiere di Lunetta, area del capoluogo con la più alta concentrazione di alloggi SAP. Si tratta di un finanziamento di Regione Lombardia – Programma FSE+ Inclusione Sociale.

Beneficiari diretti sono gli inquilini SAP ALER del quartiere di Lunetta.

La durata prevista è pari a 24 mesi, da aprile 2025 ad aprile 2027.

L'obiettivo principale è quello di creare uno spazio di comunità ALER per superare la logica del semplice rapporto contrattuale, favorendo: collaborazione tra inquilini, miglioramento della qualità dell'abitare, creazione di connessioni e servizi di prossimità, contrasto all'isolamento sociale.

In particolare, le azioni si concentrano sull'accoglienza dei nuovi inquilini, il supporto nelle pratiche burocratiche, l'attività di counselling economico, la formazione sulla gestione alloggi e sul decoro degli spazi comuni.

Come azione trasversale è previsto un portierato Sociale – presidio settimanale di 20 ore con due operatori deputati all'ascolto ed orientamento.

PROGETTO "STAR! SOSTENERE I TERRITORI ATTIVANDO RELAZIONI DI CURA"

Il progetto STAR! candidato al bando Welfare in Ageing di Fondazione Cariplo, sull'asse 3, ed attualmente in fase di valutazione, prevede una durata di 36 mesi, da maggio 2026 ad aprile 2029 e riguarda i territori degli Ambiti di Mantova, Guidizzolo ed Asola.

L'obiettivo generale è quello di rafforzare la capacità del sistema territoriale di rispondere ai bisogni complessi degli anziani fragili e delle loro famiglie, attraverso un modello di welfare di comunità integrato, partecipato e sostenibile, per dare una risposta al crescente invecchiamento della popolazione, all'isolamento sociale, alla fragilità degli anziani e al carico sui caregiver. Servizi attuali frammentati e orientati soprattutto alla cura sanitaria.

Beneficiari diretti saranno le persone over 65 in condizione di fragilità (parziale o temporanea non autosufficienza) ed i caregiver familiari. Beneficiari indiretti saranno le Comunità locali, i volontari, gli operatori sociali e sanitari.

In particolare, in tema casa, il progetto mira a promuovere la conoscenza, la sperimentazione e la progettazione partecipata di modelli di cohousing per persone anziane, sia in forma temporanea (es. post-ricovero, sollievo per caregiver, percorsi di autonomia assistita) sia continuativa (abitare stabile con servizi integrati). L'intento è superare la logica assistenzialistica tipica delle strutture sanitarie ordinarie e favorire contesti inclusivi, solidali e flessibili, che coniughino autonomia, sicurezza, relazione e supporto integrato tra servizi sociali, sanitari e di comunità.

Il partenariato vede come capofila Sol.Co. Mantova e soggetti partner 7 cooperative sociali (Alce Nero, La Quercia, Fior di Loto, Speranzasinergie, Archè, Fiordaliso, Viridiana), CSV Lombardia Sud ETS, Auser, associazioni di volontariato, ATS Val Padana, ASST Mantova, Piani di Zona, Comune di Mantova.

I PORTIERATI SOCIALI

Il portierato sociale è un modello di gestione sociale dell'abitare sempre più diffuso a livello nazionale che si basa su un principio semplice: abitare non è solo avere una casa, ma vivere in un contesto relazionale, fatto di vicinanze, regole condivise, diritti e responsabilità.

PROGETTO "IL BORGO DI VIRGILIO".

"Il Borgo di Virgilio", finanziato dalla Fondazione Comunità Mantovana, è uno sportello di portierato sociale rivolto agli inquilini degli alloggi SAP di proprietà comunale, situati nel Comune di Borgo Virgilio, nelle frazioni di Borgoforte, Boccadiganda e Scorzarolo.

L'iniziativa comunale nasce dalla volontà di affrontare in modo strutturale e innovativo le problematiche sociali e relazionali che emergono nei contesti abitativi più fragili, cercando di combattere isolamento sociale, difficoltà economiche, morosità, conflittualità tra vicini, carenza di opportunità educative e occupazionali.

In risposta a questi fenomeni, il Comune – insieme alla Cooperativa Fuori Luogo, alla Cooperativa Hike e al Consorzio Sol.Co Mantova – ha siglato un protocollo d'intesa per la creazione di uno sportello di portierato sociale attivo per un anno, fino all'ottobre 2026.

Si tratta quindi di un presidio di ascolto, accoglienza e partecipazione, aperto due volte alla settimana, presidiato da due operatori sociali che svolgeranno attività di: ascolto e orientamento; mediazione dei conflitti tra vicini; supporto nella gestione di pratiche burocratiche; accoglienza di proposte e attività di comunità; facilitazione dei rapporti tra cittadini e servizi del Comune.

L’obiettivo è rafforzare la coesione sociale, contrastare l’isolamento e stimolare la partecipazione attiva degli abitanti nella cura degli spazi comuni e nella costruzione di relazioni positive.

Il progetto si inserisce nella rete mantovana “Se dici CASE”, attiva sul tema delle politiche abitative inclusive e della mutualità sociale. Attraverso il coordinamento del Consorzio Sol.Co Mantova, l’iniziativa punta a valutare l’impatto del modello sul benessere delle comunità locali, con l’intento di renderlo replicabile anche in altri contesti territoriali.

PROGETTO “CASA MIA”

Il progetto, finanziato da Regione Lombardia e FSE+, avrà inizio nel 2026 e riguarderà tre quartieri del Comune di Mantova (Centro, Valletta Valsecchi, Cittadella) con alta concentrazione di alloggi SAP, ha la finalità di contrastare povertà abitativa e sociale, migliorare la qualità della vita degli inquilini, favorire inclusione e coesione comunitaria.

Saranno coinvolti 711 residenti in 287 nuclei familiari, spesso in condizioni di fragilità economica, sociale e relazionale.

Il progetto prevede la creazione di un portierato sociale diffuso come punto di ascolto, accoglienza e orientamento ai servizi, che sarà gestito da un’equipe multidisciplinare (assistente sociale, educatore professionale, operatori del settore casa, volontari) per la presa in carico dei casi complessi.

Le azioni proposte, che saranno integrate con servizi comunali, terzo settore ed associazioni locali, prevedono due linee di intervento:

1) Servizi di gestione sociale (Azione K.1):

- Accompagnamento all’inserimento negli alloggi e rispetto delle regole.
- Mediazione dei conflitti e promozione della convivenza civile.
- Orientamento ai servizi, supporto amministrativo, gestione morosità.
- Attività innovative: sportello digitale, banca del tempo, punto swap, ritiro pacchi/farmaci, gruppi di acquisto solidale, laboratori per bambini, iniziative di socializzazione.

2) Sostegno economico e contrasto alla povertà (Azione L.1):

- Bandi per contributi economici a nuclei con ISEE tra €9.360 e €15.000.
- Percorsi di debt counselling e bilancio familiare in collaborazione con Associazione Agape.

I risultati attesi sono il rafforzamento della rete territoriale e dei servizi di prossimità, il miglioramento della convivenza e riduzione dei conflitti, la prevenzione delle morosità, il sostegno economico alle famiglie fragili, la promozione di comunità attive e partecipate.

I partner principali sono: Comune di Mantova, Acli, Auser, Agape Onlus (Proximis), Arci, Consorzio Progetto Solidarietà, Club delle Tre Età, Club Virgiliano, Aster srl.

ALTRI PROGETTI IN CORSO IN TEMA CASA

SOLUZIONI ABITATIVE TEMPORANEE E DI EMERGENZA

Al fine di fornire una risposta emergenziale ai nuclei più fragili, sono state previste dal Comune di Mantova diverse tipologie di alloggi temporanei localizzati sul territorio del capoluogo e non solo, 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.

Tali servizi abitativi di natura temporanea sono stati attivati sia attingendo dal patrimonio di immobili comunali, che attraverso la convenzione con due cooperative. 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 2017/2018, sono stati adibiti ad alloggi temporanei i sette alloggi del progetto "Ti Sgancio", destinati a genitori separati, famiglie monogenitoriali con figli minori a carico e persone con disabilità di tipo non motorio e alle donne vittime di maltrattamenti intercettate dalla rete antiviolenza territoriale. L' affitto mensile, comprensivo delle spese per le utenze è di 100 euro o 150, in base all'ISEE del nucleo.

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

L'Associazione Abramo onlus mette a disposizione dei comuni dell'Ambito un totale di 37 posti letto e 19 alloggi, suddivisi tra Housing Epimèleia, CAS servizio profughi, e altre soluzioni di accoglienza.

L'azienda speciale ASPEF del Comune di Mantova gestisce sul territorio del capoluogo:

- cinque alloggi per studenti o lavoratori
- due alloggi destinati a CAS per richiedenti asilo
- 50 posti letto circa per uomini presso il pensionato sociale ed il dormitorio di proprietà comunale
- 52 alloggi da due posti ciascuno destinati a studenti, lavoratori temporanei, stagisti, borsisti, parenti di persone in cura a Mantova, con residenza oltre i 30 Km ed ISEE inferiore a 44.000

Sul territorio del Comune di Mantova sono inoltre presenti 56 posti letto per studenti fuori sede gestiti dalla Fondazione Università di Mantova e sono previsti per il prossimo triennio 2026/28 tre alloggi per studenti nell'ambito del progetto PINQUA presso il quartiere di Borgochiesanuova.

Il Comune di Mantova, in riferimento alle situazioni più gravi di emarginazione sociale, ha 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 di tre alloggi ubicati in un quartiere periferico ed oggetto di sequestro dalla precedente proprietà.

Tra le soluzioni emergenziali per le persone più fragili vanno inoltre citati i 10 posti letto per uomini in immobili di proprietà della Caritas ed i 50 posti letto circa per uomini presso il pensionato sociale ed il dormitorio di proprietà comunale, gestiti dall'azienda speciale ASPEF.

APPENDICE - DATI MERCATO IMMOBILIARE AMBITO DI MANTOVA

Comune	ZONA	Tipologia edilizia	Stato di conse.	Valore MIN.compr. €/mq	Valore MAX. compr. €/mq	Valore MIN. loc. €/mq/mese	Valore MAX.loc. €/mq/mese
BAGNOLO SAN VITO	B1	Abitazioni civili	N	700	1050	3,3	4,2
BAGNOLO SAN VITO	B1	Abitazioni civili	O	1100	1400	3,7	4,6
BAGNOLO SAN VITO	B1	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	1,7	2,6
BAGNOLO SAN VITO	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
BAGNOLO SAN VITO	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1
BORGO VIRGILIO	B1	Abitazioni civili	N	900	1100	3,9	5,7
BORGO VIRGILIO	B1	Abitazioni civili	O	1200	1550	4,4	6,1
BORGO VIRGILIO	B1	Abitazioni di tipo economico	N	500	750	2,6	3,5
BORGO VIRGILIO	E1	Abitazioni civili	N	600	800	3	4,2
BORGO VIRGILIO	E1	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	1,7	2,6
BORGO VIRGILIO	R1	Abitazioni civili	N	500	650	1	1,6
BORGO VIRGILIO	R1	Abitazioni di tipo economico	N	350	450	0,9	1,3
BORGO VIRGILIO	R2	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
BORGO VIRGILIO	R2	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1
CASTEL D'ARIO	B1	Abitazioni civili	N	600	850	3,3	4,2
CASTEL D'ARIO	B1	Abitazioni di tipo economico	N	400	550	1,7	2,6
CASTEL D'ARIO	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
CASTEL D'ARIO	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1
CASTELBELFORTE	B1	Abitazioni civili	N	600	850	3	3,9
CASTELBELFORTE	B1	Abitazioni di tipo economico	N	400	550	1,7	2,6
CASTELBELFORTE	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
CASTELBELFORTE	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1
CASTELLUCCHIO	B1	Abitazioni civili	N	600	900	3,3	4,2
CASTELLUCCHIO	B1	Abitazioni di tipo economico	N	350	500	1,7	2,6
CASTELLUCCHIO	E3	Abitazioni civili	N	500	700	2,6	3,5
CASTELLUCCHIO	E3	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	1,5	2,2
CASTELLUCCHIO	E4	Abitazioni civili	N	500	650	2,6	3,5
CASTELLUCCHIO	E4	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	1,5	2,2
CASTELLUCCHIO	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
CASTELLUCCHIO	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1
CURTATONE	B1	Abitazioni civili	N	1000	1250	3,9	5,7
CURTATONE	B1	Abitazioni civili	O	1300	1600	4,4	6,1
CURTATONE	B1	Abitazioni di tipo economico	N	550	750	2,6	3,5
CURTATONE	E2	Abitazioni civili	N	750	950	3,3	4,4
CURTATONE	E2	Abitazioni civili	O	1100	1400	3,5	4,8
CURTATONE	E2	Abitazioni di tipo economico	N	450	650	2,2	3
CURTATONE	E3	Abitazioni civili	N	700	1000	3,3	4,4
CURTATONE	E3	Abitazioni civili	O	1100	1400	3,7	4,8
CURTATONE	E3	Abitazioni di tipo economico	N	500	650	2,2	3
CURTATONE	R1	Abitazioni civili	N	500	650	1	1,6
CURTATONE	R1	Abitazioni di tipo economico	N	400	500	0,9	1,3

Comune	ZONA	Tipologia edilizia	Stato di conse.	Valore MIN.compr. €/mq	Valore MAX. compr. €/mq	Valore MIN. loc. €/mq/mese	Valore MAX.loc. €/mq/mese
MANTOVA	B1	Abitazioni civili	N	1550	1950	6,8	8
MANTOVA	B1	Abitazioni civili	O	2050	2900	8	10
MANTOVA	B1	Abitazioni di tipo economico	N	900	1300	5,1	6,2
MANTOVA	B1	Abitazioni di tipo economico	S	500	750		
MANTOVA	C2	Abitazioni civili	N	750	950	3,2	4,8
MANTOVA	C2	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	2,3	3,5
MANTOVA	C3	Abitazioni civili	N	650	950	3,5	4,8
MANTOVA	C3	Abitazioni civili	O	1100	1500	3,9	5,5
MANTOVA	C3	Abitazioni di tipo economico	N	450	650	2,3	3,3
MANTOVA	C4	Abitazioni civili	N	850	1100	5,6	6,9
MANTOVA	C4	Abitazioni civili	O	1150	1650	6,5	7,6
MANTOVA	C4	Abitazioni di tipo economico	N	600	800	3,2	4,7
MANTOVA	C5	Abitazioni civili	N	600	900	3,5	4,8
MANTOVA	C5	Abitazioni civili	O	1000	1500	4,4	5,7
MANTOVA	C5	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	2,3	3,3
MANTOVA	C6	Abitazioni civili	N	1200	1700	4,4	5,7
MANTOVA	C6	Abitazioni civili	O	1700	2400	4,8	6,1
MANTOVA	C6	Abitazioni di tipo economico	N	900	1300	3,5	4,4
MANTOVA	D1	Abitazioni civili	N	800	1050	3,3	4,8
MANTOVA	D1	Abitazioni civili	O	1050	1450	3,9	5,5
MANTOVA	D1	Abitazioni di tipo economico	N	400	550	2,3	3,3
MANTOVA	D2	Abitazioni civili	N	1050	1250	3,5	4,8
MANTOVA	D2	Abitazioni civili	O	1250	1700	4,8	5,7
MANTOVA	D2	Abitazioni di tipo economico	N	500	700	2,6	3,5
MANTOVA	D3	Abitazioni civili	N	500	700	2,6	3,5
MANTOVA	D3	Abitazioni di tipo economico	N	350	500	1,9	2,9
MANTOVA	E1	Abitazioni civili	N	800	1150	3,9	5,7
MANTOVA	E1	Abitazioni civili	O	1150	1450	4,4	6,1
MANTOVA	E1	Abitazioni di tipo economico	N	500	700	2,6	3,5
MANTOVA	E2	Abitazioni civili	N	550	750	3	3,9
MANTOVA	E2	Abitazioni civili	O	1000	1300	3,5	4,8
MANTOVA	E2	Abitazioni di tipo economico	N	350	500	2,2	3
MANTOVA	E3	Abitazioni civili	N	750	1150	3,9	5,7
MANTOVA	E3	Abitazioni civili	O	1150	1600	4,4	6,1
MANTOVA	E3	Abitazioni di tipo economico	N	500	700	2,6	3,5
MANTOVA	R1	Abitazioni civili	N	450	600	1	1,6
MANTOVA	R1	Abitazioni di tipo economico	N	350	450	0,9	1,3
MARMIROLO	B1	Abitazioni civili	N	700	1050	3,5	4,8
MARMIROLO	B1	Abitazioni civili	O	1100	1450	3,9	5,2
MARMIROLO	B1	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	2,2	3
MARMIROLO	D1	Abitazioni civili	N	650	850	3,7	4,8
MARMIROLO	D1	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	1,7	2,6
MARMIROLO	E2	Abitazioni civili	N	600	800	3	3,9
MARMIROLO	E2	Abitazioni di tipo economico	N	350	550	1,6	2,3
MARMIROLO	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
MARMIROLO	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1

Comune	ZONA	Tipologia edilizia	Stato di conse.	Valore MIN.compr. €/mq	Valore MAX. compr. €/mq	Valore MIN. loc. €/mq/mese	Valore MAX.loc. €/mq/mese
PORTO MANTOVANO	B1	Abitazioni civili	N	1050	1250	3,9	5,7
PORTO MANTOVANO	B1	Abitazioni civili	O	1300	1600	4,4	6,1
PORTO MANTOVANO	B1	Abitazioni di tipo economico	N	550	800	2,6	3,5
PORTO MANTOVANO	E2	Abitazioni civili	N	650	850	3,3	4,4
PORTO MANTOVANO	E2	Abitazioni civili	O	1000	1350	3,5	4,8
PORTO MANTOVANO	E2	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	2,2	3
PORTO MANTOVANO	R1	Abitazioni civili	N	450	600	1	1,6
PORTO MANTOVANO	R1	Abitazioni di tipo economico	N	350	450	0,9	1,3
PORTO MANTOVANO	R2	Abitazioni civili	N	450	600	1	1,6
PORTO MANTOVANO	R2	Abitazioni di tipo economico	N	350	450	0,9	1,3
PORTO MANTOVANO	R3	Abitazioni civili	N	450	600	1	1,6
PORTO MANTOVANO	R3	Abitazioni di tipo economico	N	350	450	0,9	1,3
RODIGO	B1	Abitazioni civili	N	600	800	3,3	4,2
RODIGO	B1	Abitazioni di tipo economico	N	350	500	1,7	2,6
RODIGO	E2	Abitazioni civili	N	650	950	3,3	4,4
RODIGO	E2	Abitazioni di tipo economico	N	450	650	1,7	2,6
RODIGO	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
RODIGO	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1
RONCOFERRARO	B2	Abitazioni civili	N	550	750	3	3,9
RONCOFERRARO	B2	Abitazioni di tipo economico	N	300	450	1,7	2,6
RONCOFERRARO	D5	Abitazioni civili	N	550	750	3	3,9
RONCOFERRARO	D5	Abitazioni di tipo economico	N	300	450	1,6	2,3
RONCOFERRARO	E2	Abitazioni civili	N	550	800	2,6	3,5
RONCOFERRARO	E2	Abitazioni di tipo economico	N	350	500	1,5	2,2
RONCOFERRARO	E3	Abitazioni civili	N	600	750	2,6	3,5
RONCOFERRARO	E3	Abitazioni di tipo economico	N	350	500	1,5	2,2
RONCOFERRARO	E4	Abitazioni civili	N	500	750	2,6	3,5
RONCOFERRARO	E4	Abitazioni di tipo economico	N	300	450	1,5	2,2
RONCOFERRARO	E5	Abitazioni civili	N	500	750	2,6	3,5
RONCOFERRARO	E5	Abitazioni di tipo economico	N	300	450	1,5	2,2
RONCOFERRARO	E6	Abitazioni civili	N	500	750	2,6	3,5
RONCOFERRARO	E6	Abitazioni di tipo economico	N	300	450	1,5	2,2
RONCOFERRARO	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
RONCOFERRARO	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1
ROVERBELLA	B1	Abitazioni civili	N	700	1000	3,3	4,2
ROVERBELLA	B1	Abitazioni civili	O	1050	1400	3,7	4,6
ROVERBELLA	B1	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	1,7	2,6
ROVERBELLA	E2	Abitazioni civili	N	500	750	2,6	3,5
ROVERBELLA	E2	Abitazioni di tipo economico	N	400	500	1,5	2,2
ROVERBELLA	E3	Abitazioni civili	N	500	700	2,6	3,5
ROVERBELLA	E3	Abitazioni di tipo economico	N	400	500	1,5	2,2
ROVERBELLA	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
ROVERBELLA	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1

Comune	ZONA	Tipologia edilizia	Stato di conse.	Valore MIN.compr. €/mq	Valore MAX. compr. €/mq	Valore MIN. loc. €/mq/mese	Valore MAX.loc. €/mq/mese
SAN GIORGIO BIGARE	B1	Abitazioni civili	N	1000	1200	3,9	5,7
SAN GIORGIO BIGARE	B1	Abitazioni civili	O	1300	1550	4,4	6,1
SAN GIORGIO BIGARE	B1	Abitazioni di tipo economico	N	500	750	2,6	3,5
SAN GIORGIO BIGARE	B2	Abitazioni civili	N	750	1000	3,3	4,2
SAN GIORGIO BIGARE	B2	Abitazioni civili	O	1050	1350	3,7	4,6
SAN GIORGIO BIGARE	B2	Abitazioni di tipo economico	N	400	600	1,7	2,6
SAN GIORGIO BIGARE	E3	Abitazioni civili	N	650	900	2,6	3,5
SAN GIORGIO BIGARE	E3	Abitazioni civili	O	1000	1300	2,9	3,9
SAN GIORGIO BIGARE	E3	Abitazioni di tipo economico	N	400	550	1,5	2,2
SAN GIORGIO BIGARE	R1	Abitazioni civili	N	450	600	1	1,6
SAN GIORGIO BIGARE	R1	Abitazioni di tipo economico	N	350	450	0,9	1,3
SAN GIORGIO BIGARE	R3	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
SAN GIORGIO BIGARE	R3	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1
VILLIMPENTA	B1	Abitazioni civili	N	500	700	3	3,9
VILLIMPENTA	B1	Abitazioni di tipo economico	N	400	550	1,7	2,6
VILLIMPENTA	R1	Abitazioni civili	N	400	550	0,9	1,3
VILLIMPENTA	R1	Abitazioni di tipo economico	N	300	400	0,7	1