

Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2026 - 2028

(ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 16/2016 e dagli artt. 2 ss. del
regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i.)



AMBITO TERRITORIALE SOCIALE DI GUIDIZZOLO

INDICE

- 1. INTRODUZIONE**
- 2. ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE**
- 3. CENNI SUL MERCATO IMMOBILIARE PRIVATO**
- 4. CENNI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO DEL LAVORO**
- 5. RICOGNIZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA E CONSISTENZA DEL PATRIMONIO
ABITATIVO PUBBLICO DESTINATO A SAP E SAS**
- 6. LA LETTURA SOCIALE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E CRITICITÀ EMERGENTI**
- 7. SOLUZIONI TERRITORIALI DI WELFARE ABITATIVO**
- 8. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE IN
LOCAZIONE**
- 9. CONCLUSIONI E LINEE D'AZIONE**

ALLEGATI:

- **TAB. 1: Analisi demografica – composizione nuclei familiari**
- **TAB 2: Analisi demografica**
- **TAB. 3: Approfondimenti sul mercato immobiliare**
- **TAB. 4: Ricognizioni unità complessive**
- **TAB. 5: Analisi unità per dimensione degli alloggi**
- **TAB. 6: anali unità per stato di utilizzo**
- **TAB. 7: Analisi demografica assegnatari SAP – Composizione nuclei familiari**
- **TAB. 8: Analisi demografica assegnatari SAP**
- **TAB. 9: Analisi demografica assegnatari SAP – contrattualizzazione**
- **TAB. 10: Analisi situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP**
- **TAB. 11: Unità complessivamente assegnabili nel triennio**
- **TAB. 12: Dati in materia urbanistica**

1. INTRODUZIONE

La legge regionale n. 16/2016 introduce un nuovo assetto istituzionale dell'abitare, includendo le Politiche Abitative tra le Politiche Sociali e di Inclusione Sociale, inserendo quindi i Servizi Abitativi tra i Servizi alla Persona ed alla Comunità, in un'ottica di sistema unitario di offerta pubblica - sociale - privata, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, con particolare riguardo a soggetti in condizioni di svantaggio.

Tale percorso di riforma del sistema dei servizi abitativi prevede interventi di contrasto all'emergenza abitativa, misure per sviluppare l'abitare sociale, meccanismi di potenziamento del mercato abitativo privato, favorendo proposte progettuali innovative sul tema delle Politiche Abitative.

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale è disciplinata dall'art. 6 della legge regionale n. 16/2016 e dagli artt. 2 ss. del regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. e prevede i seguenti strumenti:

- a) Piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali
- b) Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Il Piano Annuale dell'offerta abitativa pubblica, ha l'obiettivo di verificare a cadenza annuale la consistenza del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici (SAP), Sociali (SAS) e Temporanei (SAT), individuando le unità abitative prevedibilmente assegnabili nel corso dell'anno di riferimento. Il Piano Annuale è lo strumento propedeutico che prepara all'apertura di successivi avvisi pubblici per l'assegnazione degli alloggi SAP di proprietà comunale e ALER.

Il Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, invece, ha come obiettivo prioritario l'integrazione delle politiche abitative con:

- 1) Le politiche territoriali e di rigenerazione urbana;
- 2) Le politiche sociali, le politiche dell'istruzione e del lavoro dei comuni appartenenti all'ambito territoriale di riferimento.

In base alla legge di riforma, il Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio, attraverso un'analisi sistematica dei suoi caratteri, funzionale alla predisposizione di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà e al rapido evolversi delle dinamiche territoriali;
- il quadro cognitivo e programmatico dell'offerta abitativa, sulla base dell'indagine sul sistema socioeconomico e demografico della popolazione;

- la consistenza del patrimonio immobiliare destinato ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
- individua le strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali;
- le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa;
- le linee d'azione per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione.

L'ambito territoriale sociale di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito del Piano di Zona, di cui all'art. 18 della legge regionale 12 marzo 2008 n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale) e all'art. 19 della legge 328/2000 (Legge Quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali).

L'ambito territoriale sociale di Guidizzolo comprende 9 Comuni: Castiglione delle Stiviere, Cavriana, Goito, Guidizzolo, Medole, Monzambano, Ponti sul Mincio, Solferino, Volta Mantovana.

L'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di competenza è Aler di Brescia-Cremona-Mantova.

La titolarità della funzione amministrativa della programmazione dell'offerta abitativa per l'Ambito è in capo al Comune Capofila, designato dall'Assemblea dei Sindaci del Piano di Zona.

Per l'Ambito sociale distrettuale di Guidizzolo il comune capofila, designato con verbale di deliberazione dell'Assemblea distrettuale n. 7 del 12.4.2018, è il Comune di Castiglione delle Stiviere.

La disciplina regionale in materia di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) è completata dal Regolamento regionale n. 4 del 2017. In particolare, il Regolamento disciplina l'accesso e la permanenza nei servizi abitativi pubblici e sociali in Lombardia. Definisce le procedure per la presentazione della domanda di assegnazione, i criteri di formazione della graduatoria (basata su disagio familiare, abitativo ed economico), nonché le modalità di gestione degli alloggi e di subentro degli aventi diritto.

Nel corso del 2025 sono intervenute modifiche al R.R. n. 4/2017 che riguardano principalmente la programmazione dell'offerta abitativa e semplificano l'accesso e la permanenza nei servizi abitativi pubblici con l'obiettivo di accelerare le assegnazioni. Le modifiche sono state introdotte dal Regolamento regionale n. 2/2025 e dal Regolamento

regionale n. 7/2025 e hanno portato alla sostituzione dello schema tipo di avviso per l'assegnazione degli alloggi, che è entrato in vigore il 12 novembre 2025.

Il presente Piano è approvato secondo le modalità indicate nelle Linee guida per la redazione del Piano triennale di cui alla DGR n. 7317 del 14.11.2022.

2. ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE

L'Ambito Territoriale Sociale di Guidizzolo è composto da 9 comuni e conta una popolazione di 65.257 abitanti complessivi, aggiornata al 31.12.2024 (fonte: statistica comunale) come distinto nella tabella sottostante:

COMUNE	RESIDENTI
Castiglione d/s	24.069
Cavriana	3.722
Goito	10.109
Guidizzolo	6.048
Medole	4.240
Monzambano	4.855
Ponti sul Mincio	2.354
Solferino	2.608
Volta Mantovana	7.252
TOTALE	65.257

Dai dati socio-demografici rilevati dall'Istat si riscontra una lieve diminuzione degli abitanti nel 2022, un aumento negli anni '23 e nel '24 così come del numero dei nuclei familiari con lieve ma costante diminuzione della dimensione delle famiglie.

Il trend relativo alla riduzione della dimensione delle famiglie è ulteriormente confermato dalla tabella 1 allegata (*Analisi demografica – composizione dei nuclei familiari*) nella quale, il confronto con i dati del censimento 2011, rilevano un forte aumento del numero dei nuclei mononucleari e con due componenti.

Anno	Popolazione residente	Numero famiglie	Media componenti	Stranieri (*)
31.12.2021	64.630	26.585	2,43	9.991 (15,50%)
31.12.2022	64.430	26.778	2,4	9.635 (14,00%)
31.12.2023	64.736	27.032	2,39	9.940 (15,35%)
31.12.2024	65.257	27.307	2,36	9.688 (14,93%)

*percentuale intesa sul totale della popolazione per annualità

Nell'ultimo quadriennio, in particolare, si evidenzia una graduale riduzione del numero delle persone che fanno parte delle prime tre fasce d'età, ossia fino ai 17 anni; sostanzialmente stabili le tre fasce centrali; in aumento le ultime tre fasce. Questo è sintomatico del progressivo invecchiamento della popolazione del territorio, così come a livello nazionale.

Anno	Fasce d'Età										
	0-5	6-11	12-17	18-29	30-44	45-64	65-74	75-84	85+		
31.12.21	3.004	3.561	3.875	7.889	12.120	20.258	7.056	4.793	2.074	*dato anagrafe	
31.12.22	2.966	3.552	3.986	7.981	12.012	20.487	6.982	4.993	2.086	*dato anagrafe	
31.12.23	2.896	3.527	3.943	8.011	11.862	20.709	7.111	5.000	2.143	*dato anagrafe	
31.12.24	2.887	3.446	3.897	8.038	11.684	20.709	7.233	5.051	2.312	*dato anagrafe	

Anche dalla tabella 2 allegata (*Analisi demografica generale*) si conferma una riduzione sostanziale della popolazione di minore età e, in parallelo, dell'aumento della popolazione oltre i 65 anni.

Nel quadriennio 2021-2024, dai dati ISTAT, si è registrata una significativa diminuzione della popolazione straniera nel 2022 rispetto al 2021 per poi rilevare un lieve ma costante aumento negli anni successivi.

COMUNE	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024
Castiglione d/s	4.830	4.545	4.636	4.785
Cavriana	347	342	340	353
Goito	1.307	1.373	1.399	1.433
Guidizzolo	1.076	1.059	1.056	1.119

Medole	539	512	550	634
Monzambano	842	567	566	546
Ponti sul Mincio	258	240	242	244
Solferino	237	218	220	220
Volta Mantovana	625	619	626	606
TOTALE	10.061	9.475	9.636	9.940

3. CENNI SUL MERCATO IMMOBILIARE PRIVATO

Nel periodo 2023-2025, a livello nazionale si assiste a una ripresa delle compravendite immobiliari, spinta da mutui più accessibili e un aumento dei prezzi degli affitti, che continuano a salire a un ritmo sostenuto. Questo scenario tende a rendere l'acquisto spesso più conveniente, in alcune realtà, portando un numero crescente di persone a valutare l'acquisto rispetto all'affitto per ottenere una maggiore stabilità e risparmio a lungo termine nonché agevolazioni fiscali.

A livello nazionale, secondo dati Istat (Report 2024 sulla Povertà e Report 2024 sulle Spese per i Consumi delle Famiglie), il 73,5% delle famiglie residenti in Italia possiede un'abitazione di proprietà, il 18,0% delle famiglie paga un affitto per l'abitazione in cui vive e il restante 8,5% dispone di un'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito. Le famiglie proprietarie di un'abitazione e che pagano un mutuo rappresentano, invece, il 19,5% del totale.

3.1 Acquisto casa

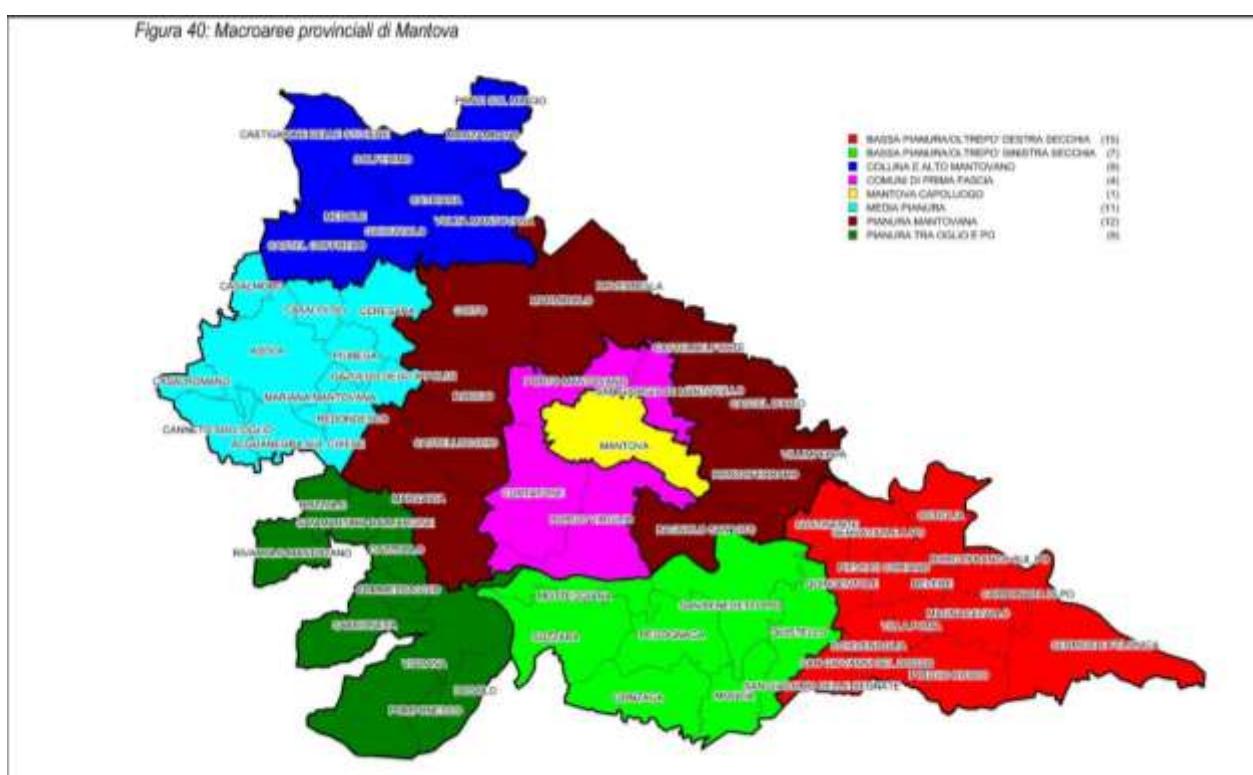
Come si rileva dal “Rapporto immobiliare residenziale 2025”, redatto dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate in collaborazione con l’Associazione Bancaria Italiana (ABI), nel 2024 si è assistito ad una ripresa delle compravendite; sono state 720mila le abitazioni scambiate (+1,3%) per 114 miliardi di euro; sono migliorate le condizioni di accesso all’acquisto grazie alla maggiore accessibilità del credito e a tassi d’interesse più bassi, con un aumento delle erogazioni di mutui.

Il tasso medio iniziale, applicato alle erogazioni per acquisto di abitazioni, diminuisce rispetto al 2023, di 0,69 punti percentuali portandosi al 3,6%. La durata media del mutuo è sostanzialmente stabile a 25,3 anni e risulta omogenea tra le aree del Paese, mentre la rata

media si attesta intorno ai 677 euro mensili; la media delle dimensioni dell'abitazione è di 106 mq; nelle aree capoluogo questa dimensione si riduce.

Tuttavia, sempre dalla fonte "Rapporto immobiliare residenziale 2025", il focus sulla provincia di Mantova, rivela che la zona dell'Alto Mantovano risulta essere in lieve controtendenza con un numero di compravendite diminuito.

Si riporta di seguito la tabella 41 del citato rapporto, contenente il Numero Transazioni Normalizzate (NTN) ossia il numero di compravendite realizzate e l'indice dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) che misura la percentuale di immobili compravenduti rispetto al totale degli immobili esistenti oltre alla variazione annua degli stessi indici per macroarea provinciale.



Tab. 41 – Rapporto OMI 2025

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Var. % 2024/23	IMI 2024	Diff. IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
BASSA PIANURA – OLTREPO' DESTRA SECCHIA	526	13,0%	2,5%	0,29	10,2%
BASSA PIANURA – OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	698	7,6%	2,5%	0,18	13,6%

COLLINA E ALTO MANTOVANO	701	-6,4%	2,2%	-0,16	13,6%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	800	-2,5%	2,8%	-0,08	15,6%
MANTOVA CAPOLUOGO	884	8,4%	2,9%	0,22	17,2%
MEDIA PIANURA	331	-10,9%	2,0%	-0,25	6,4%
PIANURA MANTOVANA	725	0,9%	2,2%	0,02	14,01%
PIANURA TRA OGLIO E PO	473	-2,5%	2,3%	-0,06	9,2%
MANTOVA	5.139	1,2%	2,4%	0,03	100,0%

3.2 Locazione

Da fonti Fimaa di Confcommercio, negli anni 2024 e 2025 anche nel Mantovano il mercato della locazione ha subito una contrazione importante dell'offerta di immobili a causa delle preoccupazioni dei proprietari di dover operare eventuali sfratti, sostenere elevate spese di gestione e alte tassazioni; viceversa, la domanda di abitazioni in locazione è aumentata e si prevede che continuerà ad aumentare. Si registra inoltre un aumento, non elevato ma costante, dei canoni di affitto.

Come tipologia di contratti stipulati, circa l'85% dei contratti è libero (4+4); circa il 10% sono a canone concordato o convenzionato; la residua percentuale si riferisce a transitori (max 18 mesi), brevi (a scopi turistici), per studenti, uso foresteria ecc.

4. CENNI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO DEL LAVORO

Se la programmazione dei servizi abitativi deve necessariamente tener conto delle dinamiche socio-economiche del territorio non si può prescindere da considerazioni sul mercato del lavoro. Infatti, connessioni tra politiche attive del lavoro e politiche abitative non armonizzate possono determinare quanto segue:

- senza un'offerta abitativa accessibile, anche gli incentivi a cercare e ottenere un impiego potrebbero essere ridotti, soprattutto per i lavoratori precari e con basse retribuzioni;
- le disuguaglianze nel mercato del lavoro possono essere accentuate dalle disparità abitative. Ad esempio, se i lavoratori a basso reddito non hanno accesso ad alloggi convenienti nelle aree in cui si concentrano le opportunità lavorative, si può verificare una maggiore segregazione residenziale e lavorativa in alcune aree piuttosto che in altre.

Di seguito sono riportate brevi sintesi dei Report Lavoro 2023 e 2024 elaborati dall'Osservatorio del Mercato del Lavoro della Provincia di Mantova che fotografano le dinamiche occupazionali provinciali sulla base dei dati derivati dall'Istat, dal sistema informativo regionale Sistal e dalla banca dati provinciale.

Anno 2023

Nel 2023 la situazione provinciale mantovana risulta meno brillante rispetto al quadro lombardo e nazionale dove il dato sulla disoccupazione è migliore rispetto a quello mantovano. In particolare, si sono registrati:

- calo delle assunzioni: si sono registrate 65.860 assunzioni totali, circa 1.551 in meno rispetto al 2022, per un calo del 2,3%.
- aumento della precarietà: il 78% degli avviamenti è stato con contratti flessibili, mentre le assunzioni a tempo indeterminato sono diminuite del 4,1%.

Si conferma la difficoltà delle imprese a trovare il personale necessario, che sono tornare ad assumere anche gli over 50.

Anno 2024

Il quadro definito dai numeri descrive una leggera crescita dell'occupazione con un tasso che si assesta al 52,5% della popolazione mantovana e un conseguente calo del tasso di disoccupazione. Le nuove assunzioni riguardano prevalentemente il manifatturiero che si conferma il settore più rappresentativo in termini di avviamenti: i nuovi rapporti di lavoro interessano maggioritariamente mansioni non qualificate nel commercio, servizi e agricoltura con prevalenza di contratti a tempo determinato e in somministrazione.

Se il mercato del lavoro provinciale registra complessivamente una tendenza di leggera accelerazione, è importante rilevare le fragilità strutturali di un contesto locale che si caratterizza anche per la difficoltà di reperimento di figure professionali qualificate negli ambiti dell'innovazione, per la crescita del numero di inattivi che identificano quel segmento di occupabili potenziali, per un accentuato sbilanciamento di genere con un tasso di occupazione femminile pari al 42,9% a fronte di un tasso di occupazione maschile del 62,3% e, infine, per l'oggettivo andamento demografico che deve fare i conti con un generalizzato invecchiamento della popolazione residente.

5. RICOGNIZIONE DELL'OFFERTA ABITATIVA E CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO DESTINATO A SAP E SAS

Gli alloggi SAP, SAS e SAT disponibili, ad oggi, a livello di Ambito sono in totale 335 (vedi tabella allegata n. 4 *Ricognizione unità complessive*)

Tra i punti di forza dell'offerta abitativa riscontriamo che questa è potenziata dalla presenza di alloggi comunali che la normativa regionale classifica come 'Altri usi residenziali' e che, ad esempio, nel comune capofila, rappresentano una fetta importante del patrimonio

pubblico (47 unità). Tali alloggi sono locati sulla base delle disposizioni dettate da regolamenti comunali e, comunque, a canoni agevolati rispetto al libero mercato.

La maggior parte dei soggetti assegnatari sono classificabili nell'area della "protezione" Tab. 10 allegata (*Analisi situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP*). Questo è significativo dell'importanza di alloggi di tipologia SAP in quanto, in caso contrario, ci troveremmo con soggetti a basso reddito o sotto la soglia di povertà senza un tetto.

Gli alloggi disponibili sono fondamentalmente di dimensioni medie o grandi, come riportato dalla tabella 5 allegata (*Analisi unità per dimensione degli alloggi*). Questo, anche alla luce del trend di riduzione della dimensione delle famiglie, rappresenta una criticità tra la domanda e l'offerta dimensionale. Attualmente il 44,73% delle famiglie assegnatarie di alloggi Sap è monocomponente, come indicato nella tabella 7 allegata (*Analisi demografica assegnatari alloggi Sap – composizione dei nuclei familiari*). Di questi, una fetta importante, è costituita da persone anziane che occupano alloggi di grandi dimensioni e divenuti inadeguati, ad esempio per l'assenza di un ascensore.

Dall'analisi della tabella 8 allegata (*analisi demografica assegnatari Sap*) riscontriamo che il 43% degli alloggi è assegnato a nuclei con componenti di oltre 65 anni mentre solo il 46% è costituito da nuclei con componenti minori, a conferma dell'invecchiamento generale della popolazione.

Gli alloggi pubblici sfitti, come rilevato dalla tabella 6 allegata (*Analisi unità per stato di utilizzo*) lo sono, tendenzialmente, per carenze manutentive giustificabili dalla difficoltà dei comuni a reperire risorse da far confluire in una significativa e programmata politica tesa a non far degradare il patrimonio pubblico.

Per quanto riguarda l'andamento delle assegnazioni, negli ultimi anni, si riporta un confronto tra le previsioni di alloggi assegnabili del piano triennale 2023-2025 (n. 31 complessivi) e le singole programmazioni annuali e relativi avvisi:

- nel Piano Annuale 2023 gli Enti Proprietari avevano previsto l'assegnazione di n. 11 alloggi, inserendone poi in avviso complessivamente n. 5;
- nel Piano Annuale 2024 la stima di assegnazioni indicata era di n. 22 alloggi e le unità immobiliari effettivamente messe a disposizione nei due bandi sono state n. 10;
- nel Piano Annuale 2025 la stima di assegnazioni indicata era di n. 18 alloggi e le unità immobiliari effettivamente messe a disposizione nei due bandi sono state n. 5;

Il Piano Annuale 2026, prevedrà l'assegnazione presunta di n. 20 alloggi SAP.

La stima di assegnare complessivamente nel triennio 2026-2028, 30 alloggi (di cui alla tab. 11 allegata “*Unità complessivamente assegnabili nel triennio*”) è sostanzialmente analoga a quella del triennio precedente.

Le previsioni e le discrasie tra pianificazioni e avvisi (in ribasso) descrivono uno scarso ricambio degli assegnatari.

Il patrimonio pubblico in generale risulta datato e per gli Enti proprietari, come già sopra evidenziato, non è facile mettere a sistema programmi di manutenzione e ristrutturazione importanti e tempestivi.

Su questo aspetto, il PNRR ha costituito un’opportunità importante per riqualificare edifici di edilizia residenziale pubblica. I fondi PNRR sono stati poi incrementati per la Lombardia con il Fondo Complementare pari a € 252,9 mln (60% a favore di Aler e 40% a favore dei Comuni) per riqualificare il patrimonio SAP.

Nel nostro Ambito hanno beneficiato e ristrutturato immobili ERP, con il Fondo complementare al PNRR:

- il comune di Castiglione delle Stiviere: n. 34 + 1 (generato per frazionamento) alloggi per un contributo del valore di € 2.749.200,00 (10 in via Ascoli; 3 in via del Falcone, 2 in Via Botteghino; 20 in via Battisti);
- il comune di Volta Mantovana: 19 alloggi per un contributo del valore di € 2.695.337,00 (4 in vicolo Ortaglia, 3 in via Fermi, 12 in via Tonello).

6. LA LETTURA SOCIALE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E CRITICITÀ EMERGENTI

Il fabbisogno abitativo in Lombardia, cioè la domanda di alloggi da parte della popolazione sul territorio, viene determinato secondo parametri quantitativi precisi il cui calcolo è stato affidato all’Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione ‘Eupolis lombardia’, che nel rapporto finale 2013, individua le seguenti classi:

- Acuto di Milano
- Da capoluogo
- Critico
- Elevato
- In aumento (nel quale sono inclusi i comuni di Castiglione delle Stiviere e Medole)
- In media (nel quale sono inclusi i comuni di Cavriana, Guidizzolo, Goito e Volta Mantovana)
- Basso (nel quale sono inclusi i comuni di Ponti, Solferino, Monzambano)

I dati relativi ai cittadini che si sono rivolti agli sportelli di segretariato sociale presso i servizi sociali comunali (escludendo i casi riguardanti minori sottoposti all'autorità giudiziaria) sono stati:

Anno	Cittadini che si sono rivolti agli sportelli di segretariato sociale presso i servizi sociali comunali (<i>escludendo i casi riguardanti minori sottoposti all'autorità giudiziaria</i>)	Nuove persone che si sono rivolte al segretariato professionale per bisogni inerenti all'abitare	Numero di sfratti cogestiti dai servizi sociali con l'ufficiale giudiziario
2022	756	di cui n. 38 (pari al 5,0%)	di cui n. 16 (pari al 2,1 %)
2023	811	di cui n. 43 (pari al 5,3%)	di cui n. 11 (pari al 1,3%)
2024	767	di cui n. 56 (pari al 7.3%)	di cui n. 11 (pari al 1.4%)

Dai dati d'Ambito, si riscontra una diminuzione del numero dei cittadini che si sono rivolti agli sportelli di segretariato sociale dei comuni tra il '23 e il '24, ma è da rilevare che nella realtà questa diminuzione può essere spiegata con l'aumento dei punti di accesso e di prossimità sul territorio dell'ambito, gestiti dal terzo settore, ai quali i cittadini si possono rivolgere. Si registra infatti negli anni un aumento delle prese in carico delle situazioni da parte del servizio sociale professionale per bisogni legati all'abitare. Costante è il bisogno di sostegno economico nella gestione della casa (pagamento delle utenze e dell'affitto), di accompagnamento nel reperimento di un nuovo alloggio, di sostegno per il pagamento di cauzioni d'ingresso in una nuova locazione sino all'accoglienza in emergenza per situazioni di sfratto non gestibili in autonomia dal nucleo e/o dalla propria rete familiare amicale.

Le cause degli accessi ai servizi sociali per problematiche abitativa sono, il più delle volte, legate a:

- perdita del lavoro
- sfratti
- gravi problemi di salute, inabilità o invalidità sopravvenute, ricoveri;
- trasformazioni del nucleo familiare: decesso di un componente, separazione, nuclei mono genitoriali che faticano a conciliare lavoro casa in presenza di minori e disabilità;
- locazioni a libero mercato troppo costose;
- costi di gestione della casa elevati (utente, imposte, tasse, manutenzioni);
- condizioni personali: fragilità psichiatriche e/o legate a dipendenze;
- difficoltà relazionali alla condivisione degli spazi.

Il patrimonio dei servizi abitativi pubblici, di cui alla normativa regionale, per gli andamenti sopra descritti non permette più di contrastare una vulnerabilità abitativa diversificata e in aumento.

Sono necessari interventi di welfare di rete che prevedano un Sistema integrato di accoglienza residenziale e di accompagnamento all'autonomia abitativa.

7. SOLUZIONI TERRITORIALI DI WELFARE ABITATIVO

Come descritto nel Piano di Zona 2025-2027, ad oggi, nel territorio del nostro Ambito, il servizio che presenta maggiori connessioni con le politiche abitative è il servizio housing, presente nel territorio dell'Ambito in due diverse forme di gestione, comunque convergenti in un unico modello organizzativo.

A partire dal servizio di housing gestito dal 2020 in convenzione tra l'Ambito e Caritas-Associazione Abramo, inizialmente sostenuto con il Fondo Nazionale Politiche Sociali e con fondi propri dei Comuni per un totale annuo di € 60.000,00, si è sviluppato un modello di gestione multidisciplinare integrata tra più enti e servizi operanti sul tema della marginalità.

All'inizio del 2022, l'Ambito ha partecipato all'Avviso pubblico 1/2021 PrInS – Progetti di Intervento Sociale; bando rivolto agli Ambiti territoriali con una dotazione finanziaria complessiva di 90 mln di euro a valere su risorse REACT-EU – Asse 6 del PON Inclusione “interventi di contrasto agli effetti del COVID-19”. Nello in specifico è stata presentata una proposta progettuale rispondente all'intervento C previsto nell'Avviso, sul “rafforzamento della rete dei servizi locali rivolti alle persone in situazione di grave deprivazione materiale o senza dimora o in condizioni di marginalità anche estrema, tramite il finanziamento delle attività dei Centri servizi per il contrasto alla povertà e di servizi di Housing First, in maniera capillare sul territorio garantendo un approccio integrato di presa in carico e assistenza agli utenti”, intervento per il quale era definito un finanziamento di € 134.000,00, integrato a rendicontazione per un finanziamento complessivo di € 140.455,64.

Finalità del progetto era la costruzione e la sperimentazione di un approccio integrato nella definizione di progetti individualizzati, attraverso la costituzione di un Tavolo pubblico-privato che riunisse i servizi e i progetti attivi sul territorio nell'area della marginalità ad integrazione dei percorsi di accoglienza in housing, quali il servizio di mediazione linguistico-culturale, gli sportelli di consulenza per le famiglie, il segretariato sociale per stranieri, i progetti di inserimento lavorativo, le reti di volontariato locale.

In continuità con questa sperimentazione, si è arrivati nell'agosto del 2024 all'emanazione di un avviso pubblico per una procedura di co-progettazione di "interventi ad alta integrazione per l'autonomia di persone in condizioni di fragilità e a rischio di emarginazione sociale". Tale procedura prevede diverse fonti di finanziamento per una durata progettuale di 3 anni, dal 2025 al 2027; nello specifico:

- Fondo Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - Missione 5, Componente 2, Investimento 1.1.3 Housing temporaneo e stazioni di posta, per una quota complessiva di € 108.600,00;
- Fondo Nazionale Politiche Sociali, a valere su tre annualità di esercizio, per una quota complessiva di € 382.900,00;
- Quota Servizi Fondo Povertà annualità 2021, per una quota di € 54.500,00.

Per quanto riguarda il finanziamento a valere sul fondo PNRR, va specificato che il totale finanziato ammonta ad € 710.000,00 ed è stato così impiegato:

- €. 500.000,00 per la ristrutturazione di un immobile del Comune di Ponti sul Mincio sede di alloggi per l'housing sociale dell'Ambito;
- €. 108.600,00 quota già sopra descritti per la gestione in co-progettazione del servizio housing nei locali ristrutturati del Comune di Ponti sul Mincio;
- € 101.400,00 per garantire i servizi necessari per integrare i progetti individuali, quali ad esempio la mediazione linguistico-culturale, il supporto educativo individualizzato per adulti (tutoring), il rinforzo delle reti di comunità attraverso il volontariato, una figura educativa dedicata alle attività di monitoraggio e verifica del servizio di housing.

Finalità ultima della co-progettazione è stata individuata nella costruzione e sperimentazione di un modello integrato di interventi ad alta intensità con l'obiettivo di "potenziare le capacità della persona affinché esca dalla condizione di disagio e riprenda il controllo della propria vita e l'autonomia" (Piano nazionale degli interventi e dei servizi sociali 2021/2023).

L'avviso si componeva di 4 azioni:

- AZIONE 1 - Attività di sportello per consulenze tecnico-giuridiche, amministrative e notarili a nuclei familiari
- AZIONE 2 - Attività di sportello per il segretariato sociale per stranieri
- AZIONE 3 - Gestione di progetti di accoglienza temporanea (housing) in alloggi messi a disposizione dall'Ente Gestore

➤ AZIONE 4 - Gestione di progetti di accoglienza temporanea (housing) in alloggi messi a disposizione dall'Ambito

Le 4 azioni, ad oggi svolte da 4 diversi enti e associazioni, concorrono alla costruzione di un approccio multidisciplinare nella valutazione delle situazioni e nella definizione di progetti individualizzati sulla base dei molteplici bisogni della persona, a partire da un “rapido reinserimento in un’abitazione come punto di partenza affinché i senza dimora”, ma anche le persone in situazione di fragilità sociale a rischio di grave emarginazione “possano avviare un percorso di inclusione sociale”, nella logica del principio di housing first (dal Piano Nazionale degli interventi e dei servizi sociali 2021-2023, Paragrafo 3.3.3 – Servizi per la povertà e la marginalità estrema).

La progettazione e la realizzazione di risposte integrate prevede la messa in rete e la successiva stabilizzazione di interventi attuati da Enti pubblici, realtà del terzo Settore e del privato sociale che insieme contribuiscono ad una presa in carico della persona nella sua completezza: sfera sociale e sanitaria, lavorativa, abitativa, relazionale, in ordine al raggiungimento della sua massima autonomia. La povertà abitativa, infatti, è spesso accompagnata da altre fragilità che necessitano di interventi e supporti di diverso tipo, quali ad esempio orientamento e ricerca attiva del lavoro, accompagnamento a cure sanitarie e certificazioni di invalidità per l’accesso a benefici per categorie protette, guida alla gestione economica domestica per contrastare e ridurre situazioni di sovraindebitamento, supporto nella costruzione e/o nel mantenimento di relazioni amicali e parentali, ...

Ad oggi l’offerta abitativa dei servizi housing presenti sul territorio è così composta:

- 12 alloggi per un totale di 29/30 posti, diffusi sul territorio dell’Ambito e precisamente nei comuni di Cavriana, Guidizzolo, Solferino e Monzambano, di proprietà delle parrocchie e gestite in modo esclusivo per i cittadini residenti nei comuni dell’Ambito da parte dell’associazione Abramo (Caritas);

I beneficiari dell’accoglienza possono essere:

- uomini soli;
- donne sole o con figli anche 0-3 anni;
- giovani ragazzi in uscita da percorsi comunitari;
- nuclei familiari con minori;

con gravi fragilità sociali, in situazioni o a rischio di emarginazione, con problematiche abitative che necessitano di un sostegno alloggiativo di transizione sino ad una completa autonomia economica;

- 3 alloggi per un totale di 15 posti, in un edificio ristrutturato sito nel comune di Ponti sul Mincio, suddivisi come di seguito precisato:
 - un appartamento fino a 9 posti, con spazi comuni, per donne sole e/o con minori, vittime di violenza o in situazioni di fragilità familiare e sociale, al fine di offrire riparo e ricostruire un percorso di autonomia;
 - un appartamento di 3 posti per giovani neo-maggiorenni in uscita dalle comunità e/o da progetti di affido/solidarietà familiare, al fine di accompagnarli nell'autonomia socio-lavorativa ed abitativa;
 - un appartamento di 3 posti per persone/nuclei familiari in condizione di marginalità e/o vulnerabilità abitativa.

Il Tavolo Housing, svolto con cadenza mensile, prevede la partecipazione del servizio sociale professionale dei comuni dell'ambito unitamente agli operatori dei servizi housing del territorio. E' il luogo:

- di convergenza, delle candidature all'accoglienza;
- di consulenza circa lo strumento dell'housing;
- di verifica e monitoraggio delle situazioni inserite;
- di riflessione sulle procedure operative di gestione dei progetti in essere, con l'obiettivo di semplificare e migliorare gli interventi a fronte dei bisogni.

Perseguendo la finalità principale della temporaneità dell'accoglienza (massimo 18 mesi) e sollecitare le potenzialità del nucleo inserito in ordine al raggiungimento dell'autonomia, l'Ambito mette a disposizione la possibilità di attivare un servizio educativo adulti (tutoring), sostenuto con diversa fonte di finanziamento, a favore delle situazioni più complesse finalizzato a costruire percorsi individualizzati con obiettivi specifici e mirati rispetto ai destinatari, nell'ottica di un lavoro di rete ad alta intensità ed integrazione di risorse.

8. MISURE PER SOSTENERE L'ACCESSO E IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE IN LOCAZIONE

8.1 Contributo di solidarietà

Il contributo di solidarietà è una misura regionale, a carattere temporaneo, che concorre a sostenere gli assegnatari di Sap in comprovate difficoltà economiche di carattere transitorio. Dall'analisi dei soggetti beneficiari del contributo di solidarietà dal comune capofila negli anni 2023 e 2024 si rileva il beneficio della misura nel sostenere una fascia di popolazione estremamente fragile e nel traghettarla verso una progressiva autonomia, evidenziata ad

esempio dalla riduzione degli ISEE nulli, dal raggiungimento della pensione di invalidità e/o vecchiaia e dal riscontro del servizio sociale professionale.

8.2 Misura unica

La misura unica è un contributo regionale volto a sostenere il mantenimento dell'alloggio in locazione sul libero mercato destinata ai cittadini in difficoltà economica, anche ma non solo, conseguente alla pandemia.

9. CONCLUSIONI E LINEE D'AZIONE

L'esperienza di co-progettazione descritta al punto 7, ha generato competenze e favorito la conoscenza di fenomeni presenti all'interno dello stesso territorio ma gestiti da più attori. Pertanto la governance territoriale non può più prescindere dal coordinamento di saperi e intenzioni per poter pianificare e programmare coerentemente con i bisogni reali del contesto.

Nel prossimo triennio 2026-2028, gli obiettivi riguarderanno:

1) lo sviluppo di convergenze e sinergie pubblico privato sempre in campo housing

Come più volte ribadito nel Piano nazionale degli interventi e dei servizi sociali 2024-2026, si vuole promuovere “il superamento di approcci di tipo emergenziale in favore di approcci maggiormente strutturati (...) all'interno di un sistema di servizi strategicamente orientati verso il perseguimento del maggior grado di inclusione sociale possibile per ciascuna persona in stato di bisogno”; l'équipe multidisciplinare diventa in quest'ottica uno strumento fondamentale di sinergia e integrazione di risorse, così come la “collaborazione sistematica tra i servizi territoriali”. La prospettiva già aperta e promossa ulteriormente con la co-progettazione, in coerenza con il Piano di Zona 2025-2027 dell'Ambito di Guidizzolo (Area di policy A - Contrasto alla povertà e all'emarginazione sociale e promozione dell'inclusione attiva; Area di policy B - Politiche abitative) è la costruzione di progetti integrati pubblico-privato sociale, al fine di consolidare un modello territoriale di rete operante nell'area della marginalità adulta, costituito proprio a partire dai percorsi individuali di accoglienza nelle strutture di housing del territorio. In questa direzione vanno le interlocuzioni dell'ultimo periodo con il Consorzio Sol.Co Mantova relativamente a progettualità a carattere provinciale che possano:

- coprire target intermedi tra l'estrema povertà e le categorie che solitamente si rivolgono ai servizi sociali dell'Ente locale per la richiesta di un alloggio pubblico, al fine di prevenire situazioni di marginalità e supportare difficoltà nella ricerca dell'abitazione sul mercato privato;

- rispondere all'esigenza di alloggi in emergenza, con una temporaneità di 15-30 giorni al fine di definire con il cittadino una progettualità più ad ampio respiro e superare la fase momentanea emergenziale;
- sperimentare servizi quali il portierato sociale, il presidio educativo di un immobile pubblico, al fine di sostenere e monitorare situazioni di disagio spesso collocate in alloggi/edifici pubblici ma che necessitano di affiancamento per la gestione della quotidianità e di mediazione nelle relazioni di vicinato.

2) lo sviluppo di una metodologia finalizzata ad una condivisione e partecipazione di Ambito strutturata e collegata ai documenti di pianificazione urbanistica

Da quando nel 2016 è entrata in vigore la L.R. N. 16, si osserva come l'obiettivo prioritario della norma, l'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, sia di difficile attuazione per le criticità di risorse economiche e umane che, bene o male, interessano tutti gli uffici tecnici comunali.

E' tuttavia fondamentale avviare un tavolo di confronto e di coordinamento stabile che, oltre al tavolo multidisciplinare di housing e ai tavoli di co-progettazione, preveda la partecipazione non solo degli operatori dei servizi sociali e dell'Ufficio di Piano, ma anche professionalità degli uffici tecnici, che possa riunirsi almeno 2 volte l'anno per fornire e condividere dati relativi all'aggiornamento del patrimonio pubblico, agli investimenti, alle manutenzioni ma soprattutto per creare sinergie e collegamenti con le politiche urbanistiche definite dai Comuni con i Piani di Governo del territorio.

Tutto questo affinché le Amministrazioni comunali possano adottare politiche e misure efficaci per garantire l'accesso ad un alloggio adeguato e a costi accessibili attuando concretamente il diritto all'abitare quale diritto umano.

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI (TABELLA 1)												
	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)
Valore assoluto Ambito Territoriale	8793	8137	7746	7527	5143	5238	3930	3882	1695	1747	27307	26531
(2)	8,06%		2,91%		-1,81%		1,24%		-2,98%		2,92%	
Valore assoluto Provincia		56345		50962		33449		23223		9497		173476

01/01/2025	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
Castiglione d/S	31,99%	3196	27,65%	2762	18,94%	1892	14,61%	1460	6,81%	680	100,00%	9990
Cavriana	31,36%	483	28,44%	438	18,70%	288	15,00%	231	6,49%	100	100,00%	1540
Goito	29,99%	1251	29,31%	1223	19,13%	798	15,48%	646	6,09%	254	100,00%	4172
Guidizzolo	30,69%	739	29,49%	710	18,11%	436	14,00%	337	7,72%	186	100,00%	2408
Medole	30,73%	536	27,41%	478	21,22%	370	13,65%	238	7,00%	122	100,00%	1744
Monzambano	32,63%	683	29,43%	616	18,35%	384	14,86%	311	4,73%	99	100,00%	2093
Ponti sul Mincio	39,47%	416	25,43%	268	17,93%	189	10,72%	113	6,45%	68	100,00%	1054
Solferino	37,89%	446	27,53%	324	17,84%	210	14,10%	166	2,63%	31	100,00%	1177
Volta Mantovana	33,33%	1043	29,63%	927	18,41%	576	13,68%	428	4,95%	155	100,00%	3129
	32,20%	8793	28,37%	7746	18,83%	5143	14,39%	3930	6,21%	1695	100,00%	27307
	(1)		(1)		(1)		(1)		(1)			

dati istat 2020	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
Castiglione d/S	31,93%	3093	27,26%	2640	18,85%	1826	15,17%	1469	6,79%	658	100,00%	9686
Cavriana	27,93%	420	29,06%	437	20,61%	310	14,96%	225	7,45%	112	100,00%	1504
Goito	27,33%	1101	29,78%	1200	21,49%	866	15,21%	613	6,18%	249	100,00%	4029
Guidizzolo	30,19%	734	29,08%	707	19,42%	472	13,37%	325	7,94%	193	100,00%	2431
Medole	29,29%	488	28,03%	467	20,71%	345	14,29%	238	7,68%	128	100,00%	1666
Monzambano	30,74%	633	29,14%	600	18,80%	387	16,27%	335	5,05%	104	100,00%	2059
Ponti sul Mincio	35,86%	360	26,00%	261	19,52%	196	12,15%	122	6,47%	65	100,00%	1004
Solferino	35,18%	413	28,62%	336	18,91%	222	12,69%	149	4,60%	54	100,00%	1174
Volta Mantovana	30,05%	895	29,52%	879	20,62%	614	13,63%	406	6,18%	184	100,00%	2978
	30,67%	8137	28,37%	7527	19,74%	5238	14,63%	3882	6,58%	1747	100,00%	26531
	(1)		(1)		(1)		(1)		(1)			

censimento 2011	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
Castiglione d/S	27,54%	2381	26,65%	2304	21,85%	1889	16,60%	1435	7,37%	637	100,00%	8646
Cavriana	23,34%	334	26,14%	374	22,99%	329	18,24%	261	9,29%	133	100,00%	1431
Goito	23,99%	941	28,22%	1107	23,07%	905	16,98%	666	7,75%	304	100,00%	3923
Guidizzolo	24,54%	573	27,28%	637	23,30%	544	16,62%	388	8,27%	193	100,00%	2335
Medole	25,44%	391	26,28%	404	21,67%	333	17,83%	274	8,78%	135	100,00%	1537
Monzambano	26,07%	505	29,69%	575	21,84%	423	16,11%	312	6,30%	122	100,00%	1937
Ponti sul Mincio	34,91%	340	26,49%	258	19,51%	190	12,32%	120	6,78%	66	100,00%	974
Solferino	30,70%	327	29,77%	317	19,53%	208	15,77%	168	4,23%	45	100,00%	1065
Volta Mantovana	25,51%	714	26,76%	749	22,51%	630	17,68%	495	7,54%	211	100,00%	2799
	26,40%	6506	27,29%	6725	22,12%	5451	16,71%	4119	7,49%	1846	100,00%	24647
	(1)		(1)		(1)		(1)		(1)			

(1) percentuali intese rispetto al totale delle famiglie

(2) variazione percentuale rispetto al dato ISTAT 2020

ANALISI DEMOGRAFICA (TABELLA 2)											
	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni		Popolazione con disabilità		Popolazione titolare di prestazione di invalidità civile
	Numero residenti										
	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	(anno del piano)	(dato ISTAT 5/10 anni prima)	
Total Ambito	64847	64627	7928	7501	10192	10846	13738	13009	0	non rep.	
(2)		0,34%		5,69%		-6,03%		5,60%			
Provincia		406919		33904		64080		92624		non rep.	
										non rep.	

	Popolazione totale dato ISTAT al 01/01/2025	Popolazione NON EU ultimo dato ISTAT disponibile 01/01/2024	Popolazione di minore età dato ISTAT al 01/01/2025	Popolazione oltre 65 anni dato ISTAT al 01/01/2025	Popolazione con disabilità	Popolazione titolare di prestazione di invalidità civile
Castiglione d/S	100% 23859	15,50% 3699	16,72% 3990	18,55% 4427		non rep. non rep.
Cavriana	100% 3703	8,40% 311	13,02% 482	25,49% 944		non rep. non rep.
Goito	100% 10109	11,99% 1212	15,45% 1562	22,97% 2322		non rep. non rep.
Guidizzolo	100% 6017	16,97% 1021	16,82% 1012	22,07% 1328		non rep. non rep.
Medole	100% 4217	12,05% 508	17,19% 725	18,85% 795		non rep. non rep.
Monzambano	100% 4809	7,49% 360	14,85% 714	23,85% 1147		non rep. non rep.
Ponti sul Mincio	100% 2333	7,46% 174	15,00% 350	22,67% 529		non rep. non rep.
Solferino	100% 2597	6,31% 164	14,90% 387	23,03% 598		non rep. non rep.
Volta Mantovana	100% 7203	6,65% 479	13,47% 970	22,88% 1648		non rep. non rep.
	100% 64847	12,23% 7928	15,72% 10192	21,19% 13738		0

(1)

(1)

(1)

dato ISTAT al 01/01/2020	Popolazione totale	Popolazione NON EU	Popolazione di minore età	Popolazione oltre 65 anni	Popolazione con disabilità
Castiglione d/S	100,00% 23470	15,74% 3695	18,24% 4282	17,17% 4029	non rep.
Cavriana	100,00% 3774	7,42% 280	15,05% 568	22,95% 866	non rep.
Goito	100,00% 10107	10,22% 1033	14,94% 1510	22,46% 2270	non rep.
Guidizzolo	100,00% 5960	14,95% 891	17,75% 1058	21,31% 1270	non rep.
Medole	100,00% 4109	10,03% 412	18,30% 752	21,83% 897	non rep.
Monzambano	100,00% 4938	7,53% 372	15,84% 782	21,41% 1057	non rep.
Ponti sul Mincio	100,00% 2316	7,38% 171	15,93% 369	22,02% 510	non rep.
Solferino	100,00% 2683	6,45% 173	15,73% 422	20,80% 558	non rep.
Volta Mantovana	100,00% 7270	6,52% 474	15,17% 1103	21,35% 1552	non rep.
	100,00% 64627	11,61% 7501	16,78% 10846	20,13% 13009	0

(1)

(1)

(1)

censimento 2011	Popolazione totale	Popolazione NON EU	Popolazione di minore età	Popolazione oltre 65 anni	Popolazione con disabilità
Castiglione d/S	100,00% 22237	18,78% 4176	19,57% 4351	14,91% 3316	non rep.
Cavriana	100,00% 3913	10,35% 405	17,63% 690	18,20% 712	non rep.
Goito	100,00% 10282	11,56% 1189	16,07% 1652	20,04% 2061	non rep.
Guidizzolo	100,00% 6108	16,68% 1019	18,07% 1104	18,39% 1123	non rep.
Medole	100,00% 4003	14,31% 573	19,19% 768	17,41% 697	non rep.
Monzambano	100,00% 4942	10,68% 528	16,29% 805	17,73% 876	non rep.
Ponti sul Mincio	100,00% 2237	8,45% 189	18,15% 406	18,55% 415	non rep.
Solferino	100,00% 2532	8,14% 206	16,75% 424	17,69% 448	non rep.
Volta Mantovana	100,00% 7630	8,53% 651	16,82% 1283	17,89% 1365	non rep.
	100,00% 63884	13,99% 8936	17,97% 11483	17,24% 11013	0

(1)

(1)

(1)

(1) - percentuali intese rispetto al totale della popolazione

(2) variazione percentuale rispetto al dato ISTAT 2020

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE (TABELLA 3)

	Famiglie in alloggi di proprietà (3)	Famiglie in alloggi in locazione (3)	Famiglie in alloggi a titolo diverso da proprietà o locazione (3)	Valore medio di mercato (2)	Valore medio locazione (2)	Alloggi sfitti/inutilizzati (4)
	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
Valore assoluto Ambito Territoriale	2.110	638	191	826,53	3,43	576
Valore assoluto Provincia	126.892	35.314	10.596	649,63	3,06	37.746

	Famiglie in alloggi di proprietà (3)	Famiglie in alloggi in locazione (3)	Famiglie in alloggi a titolo diverso da proprietà o locazione (3)	Valore medio di mercato (2)	Valore medio locazione (2)	Alloggi sfitti/inutilizzati (4)
	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>Numero nuclei familiari</i>	<i>€/mq per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>€/mq/mese per abitazioni di civili/economiche</i>	<i>Numero alloggi</i>
Castiglione d/S	6.571	2.456	557	953,33	4,26	1.227
Cavriana	1.134	256	110	714,29	3,08	393
Goito	3.006	815	249	671,43	2,93	925
Guidizzolo	1.748	518	158	710,00	2,87	447
Medole	1.162	371	135	695,00	2,87	323
Monzambano	1.524	379	157	1.015,63	3,93	506
Ponti sul Mincio	722	204	57	1.204,17	4,52	447
Solferino	859	216	85	732,14	3,24	263
Volta Mantovana	2.268	529	216	742,86	3,27	659
	18.994	5.744	1.724			5.190

(2) - dato 2024 - agenzia delle entrate - Forniture OMI

(3) - dati Istat al 31/12/2021 - famiglie per titolo di godimento

(4) - dati Istat al 31/12/2021 - abitazioni occupate e non occupate

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE (TABELLA 4)										
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT					
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler		Tot. Comune	Tot. Aler	Totale
Numero unità immobiliari										
Castiglione d/S	35	69	0	0	0	0		35	69	104
Cavriana	26	16	5	0	0	0		31	16	47
Goito	33	24	0	0	1	0		34	24	58
Guidizzolo	11	15	0	10	0	0		11	25	36
Medole	12	19	0	0	0	1		12	20	32
Monzambano	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Ponti sul Mincio	1	0	8	0	0	0		9	0	9
Solferino	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Volta Mantovana	25	24	0	0	0	0		25	24	49
Totale Ambito	143	167	13	10	1	1		157	178	335

ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI (TABELLA 5)

	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT			Numero unità immobiliari
	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	
Castiglione d/S	21	9	5	0	0	0	0	0	0	35
Aler a Castiglione d/S	0	34	35	0	0	0	0	0	0	69
Cavriana	0	26	0	0	5	0	0	0	0	31
Aler a Cavriana	0	4	12	0	0	0	0	0	0	16
Goito	0	22	11	0	0	0	0	1	0	34
Aler a Goito	0	18	6	0	0	0	0	0	0	24
Guidizzolo	0	9	2	0	0	0	0	0	0	11
Aler a Guidizzolo	0	10	5	0	10	0	0	0	0	25
Medole	0	11	1	0	0	0	0	0	0	12
Aler a Medole	0	0	19	0	0	0	0	0	1	20
Monzambano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aler a Monzambano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ponti sul Mincio	0	1		1	7	0	0	0	0	9
Aler a Ponti sul Mincio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solferino	0			0	0	0	0	0	0	0
Aler a Solferino	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Volta Mantovana	0	20	5	0	0	0	0	0	0	25
Aler a Volta Mantovana	0	0	24	0	0	0	0	0	0	24
Totale Ambito	21	164	125	1	22	0	0	1	1	335
(*)	6,77%	52,90%	40,32%	4,35%	95,65%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	
	310			23				2		

(*) - percentuale rispetto al totale degli alloggi della medesima categoria

(**) dato comprensivo dell'unità attualmente destinata a SAT

ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO (TABELLA 6)										
	UNITÀ SAP			UNITÀ SAS			UNITÀ SAT			
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	
Numero unità immobiliari										
Castiglione d/S	32	3	0	0	0	0	0	0	0	35
Cavriana	10	0	16	0	0	5	0	0	0	31
Goito	29	0	4	0	0	0	0	1	0	34
Guidizzolo	7	0	4	0	0	0	0	0	0	11
Medole	11	0	1	0	0	0	0	0	0	12
Monzambano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ponti sul Mincio	1	0	0	5	0	3	0	0	0	9
Solferino	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Volta Mantovana	16	6	3	0	0	0	0	0	0	25
ALER	134	16	17	6	3	1	1	0	0	178
Totale Ambito	240	25	45	11	3	9	1	1	0	335
	77,42%	8,06%	14,52%	47,83%	13,04%	39,13%	50,00%	50,00%	0,00%	
	310			23			2			

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI (TABELLA 7)							
	Mononucleari	Famiglie DUE componenti	Famiglie TRE componenti	Famiglie QUATTRO componenti	Famiglie CINQUE componenti	Famiglie OLTRE 5 componenti	TOTALE Famiglie
<i>Numero nuclei familiari</i>							
Castiglione d/S	25	2	2	2	0	1	32
Cavriana	5	4	1				10
Goito	16	7	3	2	0	1	29
Guidizzolo	4	1	2				7
Medole	6	2	2		1	0	11
Monzambano							0
Ponti sul Mincio	1						1
Solferino							0
Volta Mantovana	10	5	0	1			16
ALER	39	35	20	13	8	16	131
Totale Ambito	106	56	30	18	9	18	237
	44,73%	23,63%	12,66%	7,59%	3,80%	7,59%	

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP (TABELLA 8)

	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 uguale o maggiore al 66%
<i>Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate</i>					
Castiglione d/S	32	16%	5	13%	4
Cavriana	10	10%	1	0%	0
Goito	29	24%	7	14%	4
Guidizzolo	7	14%	1	14%	1
Medole	11	0%	0	27%	3
Monzambano	0	0%	0	0%	0
Ponti sul Mincio	1	0%	0	0%	0
Solferino	0	0%	0	0%	0
Volta Mantovana	16	6%	1	0%	0
ALER	131	36%	47	73%	96
Total Ambito	237	26%	62	46%	108
		(1)		(1)	
				(1)	
				(1)	

(1) - percentuale rispetto al totale dei nuclei

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNOTARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE (TABELLA 9)			
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
<i>Numero nuclei familiari</i>			
Castiglione d/S	32	0	32
Cavriana	10		10
Goito	29		29
Guidizzolo	7	0	7
Medole	10	1	11
Monzambano			0
Ponti sul Mincio	1	0	1
Solferino			0
Volta Mantovana	16		16
ALER	135		135
Total Ambito	240	1	241
	99,59%	0,41%	
	241		

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNOTARI SAP (TABELLA 10)					
Area	Protezione	Accesso	Permanenza	Decadenza	Totale
<i>Numero nuclei familiari</i>					
Castiglione d/S	28	2	2	0	32
Cavriana	7	3			10
Goito	23	2	1	3	29
Guidizzolo		7			7
Medole	0	0	10	1	11
Monzambano					0
Ponti sul Mincio	0	0	1	0	1
Solferino					0
Volta Mantovana			16		16
ALER	62	44	22	6	134
Total Ambito	120	58	52	10	240
	50,00%	24,17%	21,67%	4,17%	100,00%

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNAVABILI NEL TRIENNIO (TABELLA 11)							
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT		
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler	
Numero unità immobiliari							
Castiglione d/S	7	1	0		0		8
Cavriana	0	5	0		0		5
Goito	3	3			1		7
Guidizzolo	0	0	0	3	0		3
Medole	1	0					1
Monzambano	0						0
Ponti sul Mincio	0		0				0
Solferino	0		0				0
Volta Mantovana	6	0					6
Total Ambito	17	9	0	3	1	0	30

DATI IN MATERIA URBANISTICA (TABELLA 12)						
	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 ceduti	numero aree e mq	numero ambiti e mq SAP/SAS	%	%	%
Castiglione d/S	AMBITI n. 3 - mq 7077	AREE n. 2 - mq. 4071	0	0	0	0
Cavriana						
Goito	n.1 ambito (Stralcio ZTR353) mq 204,3					
Guidizzolo	0	0	0	0	0	0
Medole	0	0	0	0	0	0
Monzambano						
Ponti sul Mincio	0	0	0	0	0	0
Solferino						
Volta Mantovana						

(1) Legge 244/2007 (Finanziaria 2008) - art. 1 - comma 258

Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei pubblicazioni pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

(2) l.r. 12/2005 - art. 9 "Piano dei servizi"

"I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica [...]. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."

(3) l.r. 18/2019 - art. 3 comma 1 lettera i

"Il Comune individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;"

(4) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 2

"2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi."

(5) l.r. 16/2016 - art. 42 "Disposizioni in materia urbanistica" - comma 3

"3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salvo la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni."

(6) l.r. 12/2005 - art. 11 (come integrata dalla l.r. 18/2019 all'art. 3 comma 5)

"Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinque, ove persegua una o più delle finalità di seguito elencate: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);[...]"