AMBITO TERRITORIALE OGLIO PO

PIANO TRIENNALE DEI SERVIZI ABITATIVI

2023-2025

La Città ideale è un dipinto tempera su tavola (67,5x239,5 cm) databile tra il 1470 e il 1490 e conservato nella Galleria Nazionale delle Marche a Urbino

Quello della Città Ideale è un tema che percorre il Rinascimento, nell'intero arco del suo sviluppo. La cultura rinascimentale pone al centro dei suoi interessi l'Uomo ed il suo agire razionale; non poteva certo tralasciare di confrontarsi anche con il concetto di città. Il luogo medievale della vita e delle attività umane, assume così un valore anche simbolico e spirituale…

Indice

Premessa

§ La metodologia di intervento adottata

§ Il raccordo tra il Piano annuale ed il Piano triennale

Cap. 1. - Quadro conoscitivo dell'ambito territoriale di riferimento

§ Le caratteristiche socio-demografiche dell'ambito

§ Cenni sul mercato immobiliare privato

§ La lettura sociale del territorio

Cap. 2 - Quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta

§ La consistenza del patrimonio pubblico

Cap 3 – Strategie ed obiettivi di sviluppo dell'offerta dei S.A.P. e S.A.S.

§ Servizi abitativi transitori (S.A.T.)

§ Accompagnamento sociale ed educativo e collegamento coi servizi sociali

§ Le reti territoriali

§ Politiche di valorizzazione del patrimonio abitativo e l'Agenzia per l'abitare

Cap. 4 – Linee d'azione per il contenimento del disagio ed emergenza abitativa

§ Offerta di alloggi a prezzi calmierati

§ Le misure

§ Il fattore strategico: la governance fondata su una programmazione concertata

Conclusioni

Allegati

- Tab. Analisi Demografica – Composizione Nuclei Familiari
- Tab. Analisi Demografica
- Tab. Approfondimenti sul mercato immobiliare
- Tab. Ricognizione Unità Complessive
- Tab. Analisi Unità per dimensione alloggi
- Tab. Analisi Unità per stato utilizzo
- Tab. Analisi Demografica Assegnatari SAP – Composizione nuclei familiari
- Tab. Analisi Demografica Assegnatari SAP
- Tab. Analisi Demografica Assegnatari SAP – Contrattualizzazione
- Tab. Analisi situazione reddituale dei nuclei assegnatari SAP
- Tab. Unità complessivamente assegnabili nel triennio
- Tab. Dati in materia urbanistica

Premessa

L'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito Territoriale OGLIO PO, nella seduta del 28/12/2020, ha:

- individuato il Comune di Viadana quale Comune capofila per la predisposizione del Piano Annuale e del Piano Triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale, nonché per la stesura degli avvisi pubblici, così come previsto dalla Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi";
- approvato all'unanimità l'accordo di programma per la gestione delle politiche abitative.

Con l'accordo approvato l'Assemblea dei Sindaci, in analogia a quanto previsto nel Piano di Zona 2018-2020, ha suddiviso il territorio in due sub-ambiti per agevolare la programmazione e sviluppo della tematica inerente i servizi abitativi.

Il Comune di Viadana, con deliberazione della Giunta Comunale n.1 del 05/01/2021 ha preso atto di quanto deliberato dall'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito e riportato nel verbale n.1/2021.

Con la DGR N. XI/7317 del 14/11/2022 Regione Lombardia ha approvato le **Linee Guida per la redazione del Piano Triennale** dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali, previsto dall'articolo 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi".

Le Linee Guida sono state redatte per agevolare la prima predisposizione dei Piani Triennali e sono state condivise con Anci Lombardia; la DGR prevede che le Linee Guida abbiano carattere sperimentale; potranno infatti essere aggiornate, qualora se ne ravvisi la necessità, entro un anno dalla loro approvazione.

Dato il carattere di novità, che presenta la redazione del documento in sede di prima applicazione, l'approvazione del Piano Triennale potrà essere perfezionato a cura degli Ambiti Territoriali entro il 31/03/2023.

La metodologia di intervento adottata

Una delle prime necessità richieste da un settore di policy in evoluzione e complesso come quello abitativo, è sicuramente rappresentata dalla **ricomposizione della conoscenza**. E' pertanto necessario raccogliere informazioni accurate, metterle in relazione con il contesto locale e renderle fruibili ai decisori politici.

"Complessità" è la parola che definisce con maggiore precisione, oggi, il mondo delle politiche abitative, non solo pubbliche. Una complessità data dai cittadini che abitano gli alloggi, dalle relazioni inter-familiari, condominiali e con le comunità di appartenenza, dai rapporti faticosi con le istituzioni e gli enti proprietari. Alla luce di queste considerazioni, il presente Piano, pertanto, è frutto di un elaborato percorso, strutturato dal personale dell'U.O. Alloggi, in accordo con l'Amministrazione del Comune capofila dell'Ambito territoriale (Viadana). Dopo la lettura dei documenti, lo studio delle Linee Guida e delle tabelle a corredo, sono stati determinati i seguenti step progettuali:

1. Fase preparatoria

Si è da subito deciso di prestare la massima attenzione a questa fase istruttoria, anche in virtù dell'esperienza precedentemente maturata nella redazione dei Piani Annuali. I Comuni per svariate ragioni si trovano in condizioni di estrema difficoltà nell'ottemperare a questi importanti adempimenti. Forte risulta il rischio di generare resistenze e scarsa collaborazione:

- avvio del procedimento e condivisione del materiale con i 27 Comuni (data: 04/11/2022 a mezzo pec)
- programma di incontri territoriali: uno per i 10 comuni del sub-ambito di Viadana (data: 13/01/2023 c/o la Sala Consiliare del Municipio), quattro per i 17 comuni del sub-ambito casalasco (date: 18, 19, 20/01, 08/02/2023 cercando di aggregare i comuni in base alle unioni di appartenenza), un incontro con la Direttrice S.A.I. di Piadena-Drizzona (data: 26/01/2023)

- prima elaborazione dei dati ed osservazioni raccolte durante gli incontri: anche a seguito di interrogazione di Regione Lombardia, è stato deciso di implementare il kit di tabelle contenute nelle Linee Guida con altre 3 schede di raccolta: situazione degli sfratti in esecuzione o eseguiti nel 2022 (chiedendo ai Servizi Sociali il raccordo con l'Ufficiale Giudiziario territorialmente competente), una relazione sintetica a cura dell'Area Tecnica del Comune/Unione, una relazione sintetica a cura dei Servizi Sociali del Comune/Unione
- invio della Comunicazione procedimentale con allegati: DGR 7317/22 e relative Linee Guida, kit di tabelle, note con istruzioni ai Comuni e alle 2 Unità Operative di Aler BS-CR-MN (data 08/02/2023) con preghiera di restituzione del file zippato nominativo entro e non oltre il 24/02/2023;
- invio delle mail di richiesta dati ad Agenzia Entrate, Inps, Ente provincia, Enti Gestori ambito sociale viadanese e casalasco;
- attività di assistenza ai Comuni.

2. Fase di raccolta ed elaborazione dei dati

Determinante è stato il ricorso alle diverse banche dati disponibili: Anagrafe Regionale del patrimonio abitativo e dell'utenza, Anagrafi comunali, dati forniti dagli uffici tecnici per i PGT, Portale Istat (Censimenti, Tavole Popolazione e famiglie, Condizioni economiche delle famiglie, ecc…), SISTAL (Sistema Informativo Statistico Lavoro di Regione Lombardia), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, banche dati dell'Ente Provincia

3. Redazione del Piano

Un dato di ordine metodologico apparso da subito evidente, è che "alla base del cambiamento deve esserci la volontà da parte di tutti gli enti coinvolti, pubblici e privati, e dei vari settori dello stesso ente, di mettere le proprie competenze, esperienze, peculiarità sul tema della casa, a disposizione della rete, riconoscendosi in un percorso condiviso di miglioramento del sistema, a beneficio dei cittadini. E, tra tutti i soggetti coinvolti, l'Amministrazione

comunale deve essere la prima a ripensare il proprio modo consolidato di agire, e modificare la propria struttura organizzativa in funzione dell'efficacia delle politiche abitative". (fonte n. 4, p. 58).

Il raccordo tra il Piano annuale ed il Piano triennale

La programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale si attua attraverso il Piano Regionale, quello triennale ed annuale.

Il **Piano regionale dei servizi abitativi**, previsto dall'art.2 co. 3 della L.R. n. 16/2016, determina gli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative. Si tratta di un documento programmatico sostanzialmente diverso dal precedente Programma Regionale dell'E.R.P. previsto dalla L.R. n. 1/2000, che era più incentrato sulla definizione e monitoraggio delle misure di intervento e delle correlate risorse finanziarie. Questo ha più natura programmatoria e costituisce la sede in cui verificare, a partire dal fabbisogno rilevato, le possibili sinergie tra gli obiettivi delle politiche abitative e quelli delle correlate politiche sociali e le opportunità (e i vincoli) derivanti dalle politiche territoriali urbanistiche.

Il **Piano triennale** persegue l'obiettivo prioritario dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, dell'istruzione e del lavoro dei Comuni afferenti all'Ambito Territoriale di riferimento (art. 3, comma 1 R.R.4/2017).

Il **Piano annuale** è lo strumento deputato all'aggiornamento e attuazione del Piano Triennale, contiene i dati di dettaglio sull'offerta abitativa nell'anno di riferimento. "Mentre l'ambito di applicazione e l'iter di approvazione del piano annuale – disciplinati dagli artt. 2, 4 e 28, commi 1 e 2 del Regolamento Regionale n. 4/2017 – sono stati oggetto del Comunicato regionale 2 aprile 2019 – n. 45, che ha dettato le indicazioni operative in ordine alla programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a seguito dell'approvazione del R.R. n. 3/2019, per effetto dei comma 12 bis dell'art. 28 del R.R. n. 4/2017, **il 2022 è il primo anno in cui gli ambiti sono tenuti ad approvare il Piano triennale**" (dalle Linee Guida).

Cap. 1 – Quadro conoscitivo dell'ambito territoriale di riferimento

Le caratteristiche socio-demografiche dell'ambito

Un dato molto significativo è quello fornito dal Rapporto IFEL 2022, secondo il quale i comuni lombardi sono 1.506, il 19,1% del totale. I piccoli comuni (con popolazione pari o inferiore ai 5.000 abitanti) sono 1.039, il 69% del totale (fonte n. 6). Le caratteristiche e la conformazione del territorio dell'ambito Oglio Po conferma pienamente questo dato.

Ai fini della programmazione strategica, pertanto, sarà necessario considerare che la maggior parte delle amministrazioni coinvolte sono di piccole e piccolissime dimensioni, dotate di personale *multitasking* e dedicato contemporaneamente a differenziati procedimenti. La materia in oggetto risulta residuale. Lo dimostra il fatto che i referenti SAP spaziano all'interno dell'intero *range* del personale tipico degli Enti Locali: ufficiali d'anagrafe, istruttori amministrativi, assistenti sociali, funzionari di polizia locale, istruttori tecnici.

Il Report Statistico edito il 20/03/2022 da Istat sulla dinamica demografica, ovviamente riferita a dati provvisori (fino ad allineamento con quelli del Censimento Permanente della Popolazione), indica che la stessa "continua ad essere negativa: al 31 dicembre la popolazione residente è inferiore di circa 179 mila unità rispetto all'inizio dell'anno, nonostante il positivo contributo del saldo migratorio con l'estero. Il saldo naturale della popolazione è fortemente negativo. Le nascite risultano in ulteriore calo, ma con lievi segnali di recupero al Sud. I decessi restano ancora su livelli elevati, anche per effetto dell'incremento registrato nei mesi estivi a causa del caldo eccessivo. In aumento i movimenti migratori, rispetto agli anni della pandemia, anche a causa degli effetti della crisi bellica in Ucraina" (fonte 10).

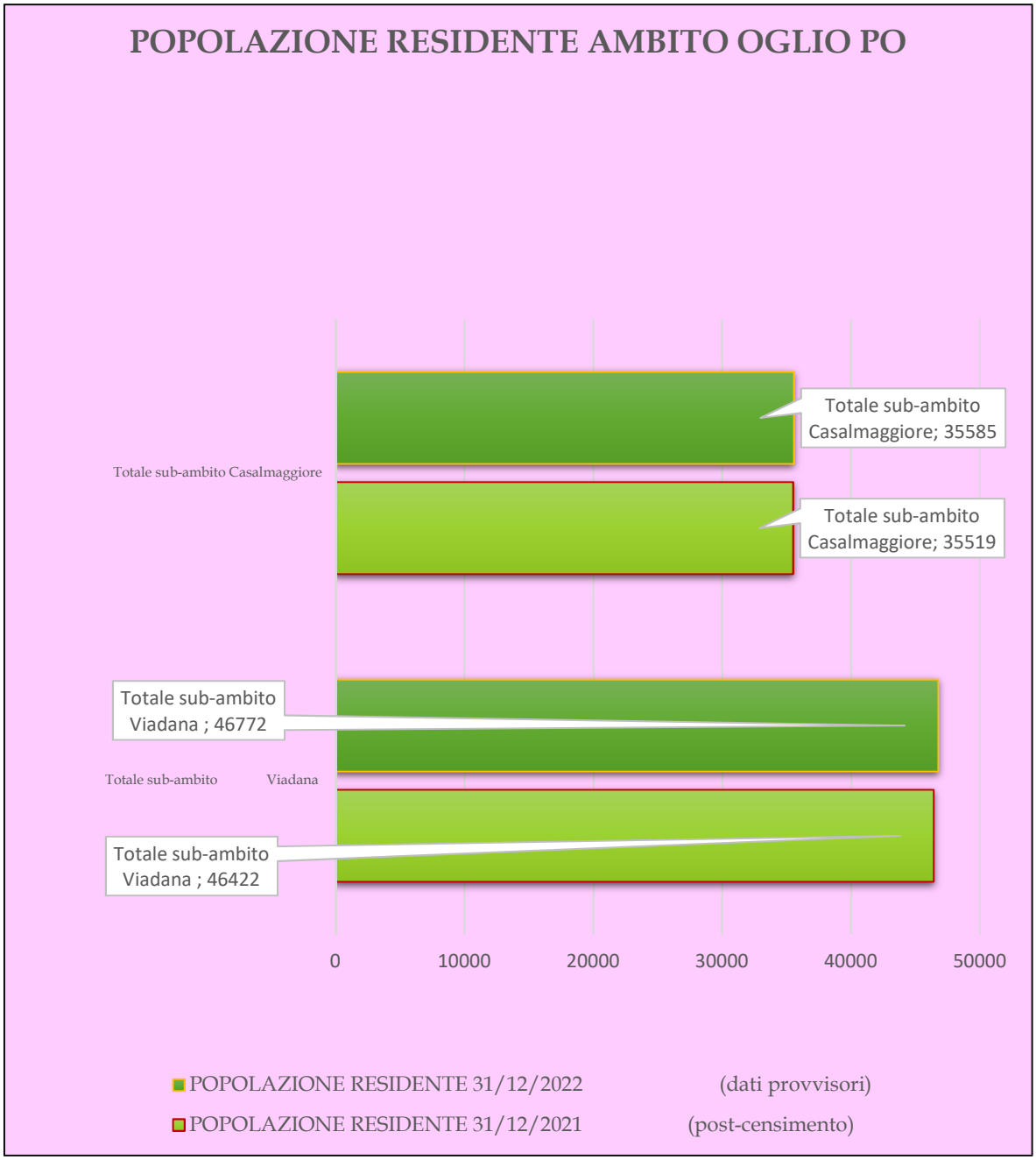
POPOLAZIONE RESIDENTE															
	31/12/2017			31/12/2018 (post-censimento)			31/12/2019 (post-censimento)			31/12/2020 (post-censimento)			31/12/2021 (post-censimento)		
SUB-AMBITO DI VIADANA															
	M	F	T	M	F	T	M	F	T	M	F	T	M	F	T
BOZZOLO	2040	2150	**4190**	1981	2083	**4064**	1981	2085	**4066**	1976	2084	**4060**	1988	2066	**4054**
COMMESSAGGIO	532	576	**1108**	523	574	**1097**	530	579	**1109**	530	559	**1089**	533	557	**1090**
DOSOLO	1689	1725	**3414**	1671	1710	**3381**	1650	1703	**3353**	1632	1672	**3304**	1627	1636	**3263**
GAZZUOLO	1067	1147	**2214**	1091	1144	**2235**	1072	1111	**2183**	1048	1089	**2137**	1024	1063	**2087**
MARCARIA	3231	3360	**6591**	3189	3282	**6471**	3155	3246	**6401**	3168	3206	**6374**	3157	3206	**6363**
POMPONESCO	822	864	**1686**	826	854	**1680**	825	863	**1688**	811	850	**1661**	812	859	**1671**
RIVAROLO MANTOVANO	1258	1295	**2553**	1243	1255	**2498**	1218	1232	**2450**	1231	1237	**2468**	1189	1226	**2415**
SABBIONETA	2056	2103	**4159**	2054	2081	**4135**	2038	2072	**4110**	2059	2086	**4145**	2041	2059	**4100**
SAN MARTINO DALL'ARGINE	846	896	**1742**	831	875	**1706**	820	852	**1672**	807	831	**1638**	785	813	**1598**
VIADANA	10012	10032	**20044**	9858	9886	**19744**	9837	9876	**19713**	9918	9904	**19822**	9930	9851	**19781**
Totale sub-ambito Viadana	**23553**	**24148**	**47701**	**23267**	**23744**	**47011**	**23126**	**23619**	**46745**	**23180**	**23518**	**46698**	**23086**	**23336**	**46422**
SUB-AMBITO DI CASALMAGGIORE															
CALVATONE	620	580	**1200**	616	571	**1187**	605	559	**1164**	602	563	**1165**	607	567	**1174**
CASALMAGGIORE	7653	7772	**15425**	7659	7713	**15372**	7706	7700	**15406**	7483	7539	**15022**	7508	7466	**14974**
CASTELDIDONE	295	270	**565**	295	271	**566**	299	267	**566**	302	273	**575**	298	271	**569**
CINGIA DE' BOTTI	613	619	**1232**	605	600	**1205**	599	592	**1191**	590	557	**1147**	590	559	**1149**
GUSSOLA	1327	1365	**2692**	1324	1364	**2688**	1331	1357	**2688**	1307	1323	**2630**	1298	1312	**2610**
MARTIGNANA DI PO	1023	1019	**2042**	1038	1011	**2049**	1044	1022	**2066**	1038	1016	**2054**	1021	1024	**2045**
MOTTA BALUFFI	447	450	**897**	448	439	**887**	425	408	**833**	418	406	**824**	401	395	**796**
PIADENA DRIZZONA	1957	2060	**4017**	1949	2014	**3963**	1952	1990	**3942**	1958	1969	**3927**	1987	1980	**3967**
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	1004	952	**1956**	972	952	**1924**	949	918	**1867**	940	902	**1842**	925	899	**1824**
SAN GIOVANNI IN CROCE	926	986	**1912**	927	973	**1900**	926	971	**1897**	921	973	**1894**	917	972	**1889**
SAN MARTINO DEL LAGO	214	212	**426**	203	205	**408**	198	207	**405**	196	197	**393**	198	199	**397**
SCANDOLARA RAVARA	668	690	**1358**	650	672	**1322**	658	665	**1323**	655	661	**1316**	648	649	**1297**
SOLAROLO RAINERIO	455	470	**925**	459	465	**924**	464	470	**934**	456	451	**907**	450	450	**900**
SPINEDA	295	314	**609**	294	315	**609**	303	307	**610**	301	299	**600**	298	302	**600**
TORNATA	264	214	**478**	250	206	**456**	253	201	**454**	247	195	**442**	234	192	**426**
TORRICELLA DEL PIZZO	294	295	**589**	290	290	**580**	303	292	**595**	298	286	**584**	290	284	**574**
VOLTIDO	182	165	**347**	178	160	**338**	175	164	**339**	173	165	**338**	168	160	**328**
Totale sub-ambito Casalmaggiore	**18237**	**18433**	**36670**	**18157**	**18221**	**36378**	**18190**	**18090**	**36280**	**17885**	**17775**	**35660**	**17838**	**17681**	**35519**
Totale Ambito Oglio Po	**41790**	**42581**	**84371**	**41424**	**41965**	**83389**	**41316**	**41709**	**83025**	**41065**	**41293**	**82358**	**40924**	**41017**	**81941**

Fonte: ISTAT

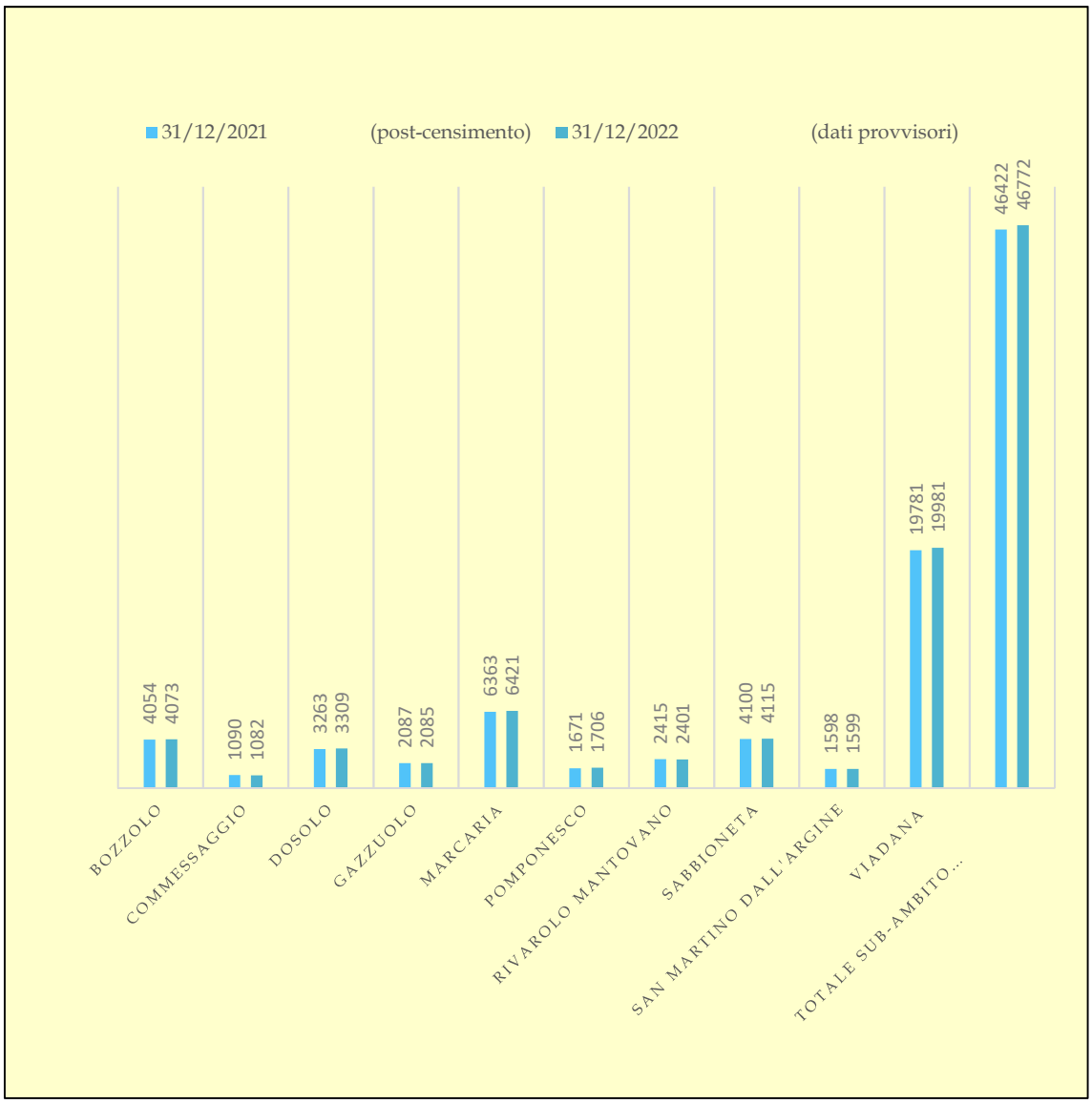
In realtà – come evidenziato dalla tabella sotto riportata - l'Ambito al 31/12/2022, presenta un movimento in controtendenza in quanto la popolazione residente è superiore di 416 unità - 350 per il sub-ambito viadanese e 66 per quello casalasco - rispetto ai dati di inizio anno, nonostante il saldo naturale della popolazione resti negativo. I decessi permangono elevati, seppur in diminuzione rispetto a quelli registrati durante l'emergenza sanitaria.

POPOLAZIONE RESIDENTE			
	31/12/2021 (post-censimento)	31/12/2022 (dati provvisori)	variaz. %
SUB-AMBITO DI VIADANA			
BOZZOLO	4054	4073	0,47
COMMESSAGGIO	1090	1082	-0,73
DOSOLO	3263	3309	1,41
GAZZUOLO	2087	2085	-0,10
MARCARIA	6363	6421	0,91
POMPONESCO	1671	1706	2,09
RIVAROLO MANTOVANO	2415	2401	-0,58
SABBIONETA	4100	4115	0,37
SAN MARTINO DALL'ARGINE	1598	1599	0,06
VIADANA	19781	19981	1,01
Totale sub-ambito Viadana	**46422**	**46772**	**0,75**
SUB-AMBITO DI CASALMAGGIORE			
CALVATONE	1174	1161	-1,11
CASALMAGGIORE	14974	14974	0,00
CASTELDIDONE	569	560	-1,58
CINGIA DE' BOTTI	1149	1156	0,61
GUSSOLA	2610	2624	0,54
MARTIGNANA DI PO	2045	2011	-1,66
MOTTA BALUFFI	796	786	-1,26
PIADENA DRIZZONA	3967	3995	0,71
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	1824	1841	0,93
SAN GIOVANNI IN CROCE	1889	1944	2,91
SAN MARTINO DEL LAGO	397	387	-2,52
SCANDOLARA RAVARA	1297	1317	1,54
SOLAROLO RAINERIO	900	908	0,89
SPINEDA	600	615	2,50
TORNATA	426	413	-3,05
TORRICELLA DEL PIZZO	574	554	-3,48
VOLTIDO	**328**	**339**	3,35
Totale sub-ambito Casalmaggiore	**35519**	**35585**	**0,19**
Totale Ambito Oglio Po	**81941**	**82357**	**0,51**

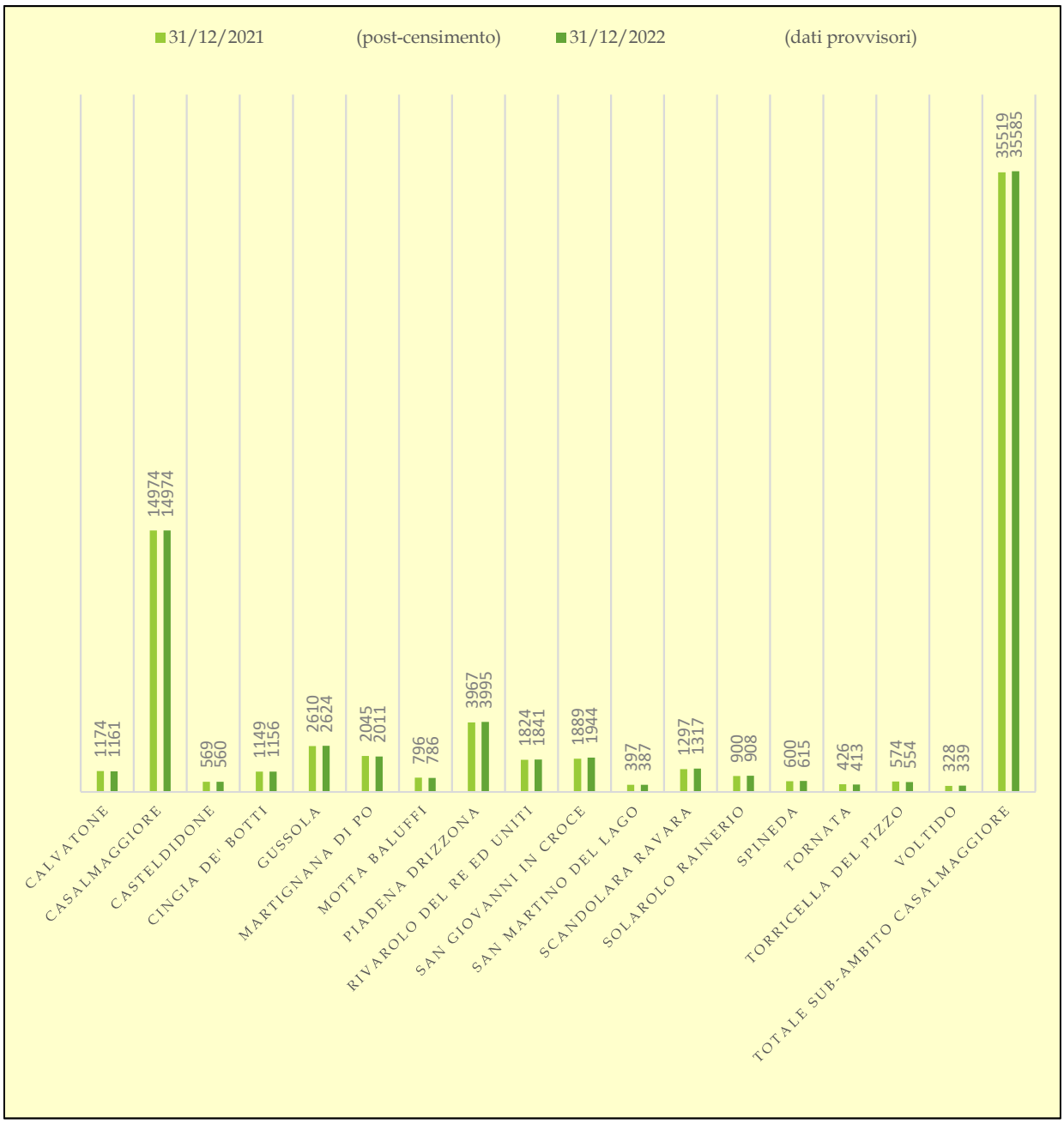
Fonte: anni 2017-2021: ISTAT (definitivi, post-censimento); anno 2022: dati trasmessi dalle Anagrafi Comunali, tranne che per i Comuni di Gussola e Torricella del Pizzo, ripresi dai rispettivi Bilanci demografici mensili di dicembre (dati provvisori)


POPOLAZIONE RESIDENTE AMBITO OGLIO PO
Totale sub-ambito Casalmaggiore
Totale sub-ambito Casalmaggiore; 35585
Totale sub-ambito Casalmaggiore; 35519
Totale sub-ambito Viadana ; 46772
Totale sub-ambito Viadana
Totale sub-ambito Viadana ; 46422
0
10000
20000
30000
40000
50000
POPOLAZIONE RESIDENTE 31/12/2022 (dati provvisori)
POPOLAZIONE RESIDENTE 31/12/2021 (post-censimento)

Sub-Ambito di Viadana



Sub-Ambito di Casalmaggiore



Riguardo ai cittadini di nazionalità straniera, la tabella sotto riportata illustra fino al 31/12/2021, una flessione analoga a quella della popolazione generale

POPOLAZIONE STRANIERA															
	31/12/2017			31/12/2018 (post-censimento)			31/12/2019 (post-censimento)			31/12/2020 (post-censimento)			31/12/2021 (post-censimento)		
	M	F	T	M	F	T	M	F	T	M	F	T	M	F	T
SUB-AMBITO DI VIADANA															
BOZZOLO	255	259	514	263	245	508	257	252	509	268	261	529	276	279	555
COMMESSAGGIO	38	46	84	30	45	75	34	45	79	33	46	79	37	46	83
DOSOLO	181	209	390	190	213	403	176	218	394	178	220	398	171	203	374
GAZZUOLO	112	119	231	135	124	259	120	122	242	120	119	239	111	107	218
MARCARIA	273	284	557	283	292	575	296	291	587	345	310	655	340	338	678
POMPONESCO	78	100	178	82	99	181	66	99	165	70	85	155	83	90	173
RIVAROLO MANTOVANO	165	147	312	168	131	299	162	132	294	183	141	324	155	139	294
SABBIONETA	171	207	378	158	201	359	147	192	339	168	209	377	174	207	381
SAN MARTINO DALL'ARGINE	60	64	124	55	60	115	61	61	122	64	57	121	57	58	115
VIADANA	1881	1708	3589	1799	1652	3451	1802	1678	3480	1907	1775	3682	1912	1775	3687
Totale sub-ambito Viadana	3214	3143	6357	3163	3062	6225	3121	3090	6211	3336	3223	6559	3316	3242	6558
SUB-AMBITO DI CASALMAGGIORE															
CALVATONE	65	49	114	61	43	104	57	36	93	60	43	103	63	43	106
CASALMAGGIORE	1296	1227	2523	1259	1204	2463	1299	1194	2493	1267	1187	2454	1300	1142	2442
CASTELDIDONE	61	55	116	61	59	120	67	53	120	63	55	118	64	54	118
CINGIA DE' BOTTI	59	64	123	70	55	125	71	66	137	80	69	149	84	68	152
GUSSOLA	154	166	320	161	169	330	157	165	322	161	143	304	147	134	281
MARTIGNANA DI PO	133	152	285	150	145	295	159	157	316	166	150	316	140	161	301
MOTTA BALUFFI	56	55	111	53	53	106	40	38	78	29	37	66	23	32	55
PIADENA DRIZZONA	283	281	564	295	275	570	304	265	569	330	261	591	355	266	621
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	121	93	214	119	105	224	101	89	190	104	84	188	95	87	182
SAN GIOVANNI IN CROCE	144	168	312	145	162	307	147	153	300	138	165	303	124	160	284
SAN MARTINO DEL LAGO	20	14	34	16	11	27	19	16	35	14	12	26	17	19	36
SCANDOLARA RAVARA	38	64	102	46	49	95	47	46	93	58	51	109	61	46	107
SOLAROLO RAINERIO	81	65	146	86	58	144	77	62	139	70	58	128	76	61	137
SPINEDA	28	30	58	26	26	52	34	28	62	34	27	61	39	30	69
TORNATA	51	28	79	41	26	67	43	27	70	40	30	70	26	29	55
TORRICELLA DEL PIZZO	35	44	79	26	39	65	30	37	67	26	33	59	20	33	53
VOLTIDO	4	9	13	5	10	15	2	11	13	6	14	20	3	12	15
Totale sub-ambito Casalmaggiore	2629	2564	5193	2620	2489	5109	2654	2443	5097	2646	2419	5065	2637	2377	5014
Totale Ambito Oglio Po	5843	5707	11550	5783	5551	11334	5775	5533	11308	5982	5642	11624	5953	5619	11572

Fonte: ISTAT

Le principali comunità straniere presenti su tutto il territorio sono certamente quelle di Romania, India, Marocco e Albania con una particolare presenza di Ghanesi e Nigeriani nel sub-ambito casalasco.

PRINCIPALI NAZIONALITA'																
	31/12/2017			31/12/2018			31/12/2019			31/12/2020			31/12/2021		
	NAZ. 1 %	NAZ. 2 %	NAZ. 3 %	NAZ. 1 %	NAZ. 2 %	NAZ. 3 %	NAZ. 1 %	NAZ. 2 %	NAZ. 3 %	NAZ. 1 %	NAZ. 2 %	NAZ. 3 %	NAZ. 1 %	NAZ. 2 %	NAZ. 3 %
SUB-AMBITO DI VIADANA															
BOZZOLO	Romania 38,3%	Marocco 16,9%	India 13,0%	Romania 37,8%	Marocco 17,1%	India 14,8%	Romania 35,6%	Marocco 16,7%	India 14,9%	Romania 33,8%	India 19,1%	Marocco 15,3%	Romania 30,8%	India 19,6%	Marocco 15,9%
COMMESSAGGIO	India 47,6%	Romania 17,9%	Marocco 7,1%	India 45,3%	Romania 24,0%	Marocco 6,7%	India 43,0%	Romania 22,8%	Marocco 7,59%	India 38,0%	Romania 24,1%	Marocco 7,59%	India 32,5%	Romania 27,7%	Marocco 6,02%
DOSOLO	India 40,3%	Albania 11%	Marocco 9,2%	India 44,2%	Albania 10,7%	Marocco 8,4%	India 45,4%	Albania 10,4%	Romania 8,4%	India 46,2%	Albania 9,8%	Romania 9,5%	India 50,5%	Romania 10,2%	Albania 9,6%
GAZZUOLO	India 34,2%	Romania 19,5%	Marocco 15,6%	India 34,4%	Romania 15,4%	Marocco 13,5%	India 36,8%	Romania 16,1%	Marocco 13,2%	India 37,2%	Romania 18,8%	Marocco 13,8%	India 41,3%	Romania 17,0%	Marocco 12,8%
MARCARIA	India 49,9%	Romania 14,4%	Marocco 9,2%	India 48,3%	Romania 15,0%	Marocco 9,7%	India 49,7%	Romania 14,8%	Marocco 10,6%	India 48,5%	Romania 13,3%	Marocco 11,1%	India 49,4%	Romania 14,9%	Marocco 9,6%
POMPONESCO	India 38,2%	R. Maced. 20,8%	Marocco 9,6%	India 32,6%	R. Maced. 19,9%	Marocco 9,9%	India 38,8%	R. Maced. 15,2%	Marocco 11,5%	India 38,2%	R. Maced. 20,8%	Marocco 9,6%	India 39,9%	Marocco 13,9%	Romania 11,0%
RIVAROLO MANTOVANO	Romania 43,3%	R.P. Cin. 12,2%	Marocco 11,5%	Romania 38,5%	Nigeria 12,0%	Marocco 11,7%	Romania 37,8%	Marocco 14,3%	R.P. Cin. 11,9%	Romania 36,4%	Marocco 14,5%	R.P. Cin. 12,7%	Romania 40,8%	Marocco 15,0%	Rep. Pop. Cin. 11,2%
SABBIONETA	India 31,0%	Romania 20,6%	Albania 15,3%	India 30,1%	Romania 22,3%	Albania 13,6%	India 30,4%	Romania 23,0%	Albania 13,9%	India 29,4%	Romania 23,1%	Albania 14,6%	India 32,8%	Romania 23,9%	Albania 11,8%
SAN MARTINO DALL'ARGINE	India 36,3%	Albania 20,2%	Romania 20,2%	India 32,2%	Romania 23,5%	Albania 18,3%	India 37,7%	Romania 21,3%	Albania 18,0%	India 41,3%	Romania 19,8%	Albania 16,5%	India 44,3%	Romania 20,9%	Albania 13,0%
VIADANA	India 29,1%	Romania 15,0%	Albania 12,7%	India 28,1%	Romania 15,0%	Albania 12,1%	India 28,5%	Romania 14,9%	Albania 11,6%	India 28,2%	Romania 13,7%	Albania 11,4%	India 28,3%	Romania 13,6%	Albania 11,2%
SUB-AMBITO DI CASALMAGGIORE															
CALVATONE	Romania 22,8%	Marocco 21,1%	R.P.Cin 18,4%	Romania 24,0%	Marocco 21,2%	India 14,4%	Romania 28,0%	Marocco 25,8%	India 17,2%	Romania 25,2%	Marocco 23,3%	R.P.Cin. 11,7%	Romania 24,5%	India 15,1%	Marocco 14,2%
CASALMAGGIORE	Ghana 20,9%	Romania 18,4%	India 14,4%	Ghana 20,2%	Romania 18,8%	india 14,5%	Ghana 21,0%	Romania 17,9%	India 14,5%	Ghana 21,0%	Romania 16,6%	India 14,8%	Ghana 20,4%	Romania 16,7%	Albania 14,5%
CASTELDIDONE	India 70,7%	Marocco 12,9%	Romania 11,2%	India 66,7%	Romania 13,3%	Marocco 11,7%	India 70,0%	Romania 13,3%	Marocco 12,5%	India 68,6%	Marocco 14,4%	Romania 13,6%	India 70,3%	Marocco 15,3%	Romania 11,0%
CINGIA DE' BOTTI	India 57,7%	Romania 28,5%	Egitto 4,0%	india 52,0%	Romania 28,8%	Banglad. 5,6%	India 54,7%	Romania 25,5%	Egitto 8,0%	India 50,3%	Romania 28,9%	Egitto 8,7%	India 52,0%	Romania 28,3%	Egitto 7,2%
GUSSOLA	Albania 38,4%	India 29,7%	Marocco 8,4%	Albania 38,5%	India 33,0%	Marocco 7,9%	Albania 39,1%	India 33,5%	Marocco 7,1%	Albania 41,4%	India 34,5%	Marocco 8,2%	Albania 39,1%	India 38,4%	Marocco 7,1%
MARTIGNANA DI PO	Albania 38,1%	Ghana 18,9%	Romania 18,6%	Albania 27,5%	Ghana 20,3%	Romania 20,0%	Albania 28,2%	Romania 21,2%	Ghana 19,3%	Albania 29,1%	Ghana 21,8%	Romania 19,0%	Albania 31,9%	Romania 21,9%	Ghana 15,6%
MOTTA BALUFFI	India 45,9%	Romania 19,8%	Marocco 17,1%	India 47,2%	Marocco 17,9%	Romania 17,0%	India 39,7%	Romania 23,1%	Marocco 14,1%	India 34,8%	Romania 25,8%	Marocco 12,1%	India 32,7%	Romania 30,9%	Marocco e Albania 9,9%
PIADENA DRIZZONA	India 27,7%	Marocco 19,9%	Romania 13,7%	India 27,2%	Marocco 19,3%	Romania 13,9%	India 24,8%	Marocco 18,6%	Nigeria 15,3%	India 27,6%	Marocco 17,4%	Nigeria 16,9%	India 27,7%	Nigeria 19,0%	Marocco 16,3%
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	India 47,2%	Romania 26,6%	Pakistan 3,27%	India 51,3%	Romania 26,3%	Albania 4,64%	India 44,7%	Romania 30,0%	Albania 4,74%	India 43,1%	Romania 26,6%	Nigeria 4,3%	India 42,9%	Romania 26,4%	Ghana 6,0%
SAN GIOVANNI IN CROCE	Romania 3,21%	India 31,4%	Marocco 14,4%	Romania 31,9%	India 30,9%	Marocco 15,0%	Romania 32,3%	India 26,3%	Marocco 13,3%	Romania 31,7%	India 27,7%	Marocco 14,5%	Romania 31,7%	India 28,5%	Marocco 14,4%
SAN MARTINO DEL LAGO	India 64,7%	Marocco 17,6%	Ucraina 8,8%	India 77,8%	Marocco 7,4%	R. Maced. 7,4%	India 62,9%	Romania 8,6%	Marocco 8,6%	India 42,3%	Romania 15,4%	Marocco 11,5%	India 38,9%	Romania 27,8%	Marocco 8,33%
SCANDOLARA RAVARA	India 26,5%	Romania 14,7%	Rep. Mac. 13,7%	India 22,1%	Rep. Mac. 17,9%	Ghana 10,5%	India 25,8%	Mac. Nord 15,1%	Romania 14,0%	India 31,2%	Romania 14,7%	Mac. Nord 11,9%	India 28,0%	Romania 14,0%	Macedonia del Nord 12,1%
SOLAROLO RAINERIO	India 47,9%	Romania 14,4%	Albania 11,6%	India 45,1%	Romania 17,4%	Albania 11,1%	India 47,5%	Romania 19,4%	Albania 11,5%	India 48,4%	Romania 20,3%	R. Serbia 6,2%	India 49,6%	Romania 18,2%	Nigeria 6,6%
SPINEDA	Romania 39,7%	Marocco 24,1%	India 19,0%	Romania 38,5%	Marocco 26,9%	India 23,1%	Romania 37,1%	Marocco 25,8%	India 19,4%	Romania 41,0%	India 23,0%	Marocco 19,7%	Romania 40,6%	India 23,2%	Marocco 18,8%
TORNATA	Marocco 34,2%	Nigeria 29,1%	Romania 25,3%	Marocco 40,3%	Nigeria 23,9%	Romania 22,4%	Marocco 40,0%	Nigeria 27,1%	Romania 21,4%	Marocco 40,0%	Nigeria 24,3%	Romania 20,0%	Marocco 47,3%	Romania 29,1%	Nigeria 10,9%
TORRICELLA DEL PIZZO	India 41,8%	Romania 20,3%	R. Serbia 10,1%	India 36,9%	Romania 24,6%	Marocco 10,7%	India 35,8%	Romania 22,4%	R. Serbia 13,4%	India 40,7%	Romania 22,0%	R. Serbia 13,6%	India 34,0%	Romania 28,3%	Marocco 16,9%
VOLTIDO	Romania 30,8%	Ucraina 23,1%	Nigeria 23,1%	Romania 26,7%	Ucraina 20,0%	Nigeria 20,0%	Romania 30,8%	Ucraina 23,1%	India 15,4%	Romania 30,0%	Nigeria 20,0%	Ucraina 10,0%	Romania 40,0%	Moldova 13,3%	India 13,3%

Fonte: ISTAT

Si richiamano i trend socio-demografici descritti nel capitolo 1 "Il contesto sociale e territoriale" del Piano Regionale dei servizi abitativi (f. 7):

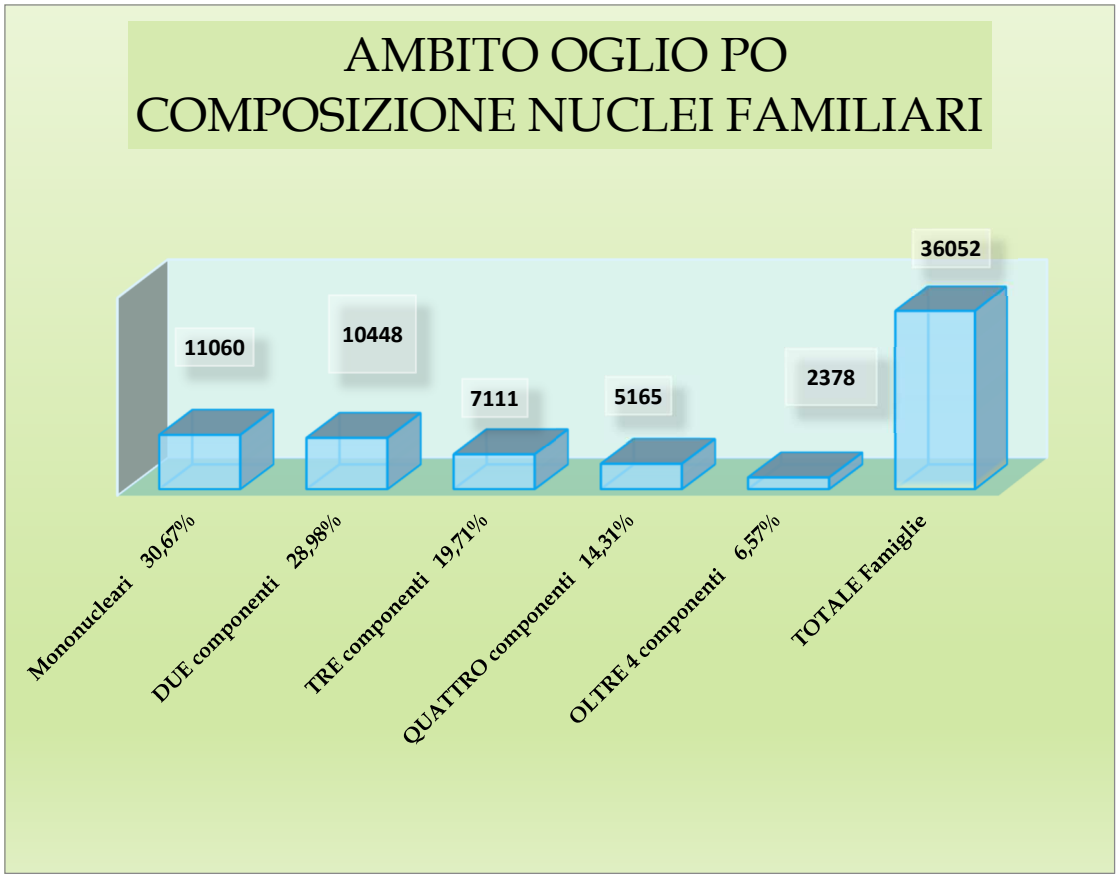
1. considerevole e progressivo calo delle nascite sia nelle famiglie di nazionalità italiana che straniera;

2. aumento del numero dei nuclei familiari con contemporanea diminuzione del numero medio dei componenti. **Nell'ambito i nuclei familiari monoparentali rappresentano il circa il 30%, le famiglie con oltre 4 componenti rappresentano indicativamente il 6% del totale.**

3. invecchiamento della popolazione porterà ad avere sempre più coppie anziane senza figli e soprattutto sempre più persone anziane che vivono sole.

COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI AL 31/12/2022						
	Mononucleari	DUE componenti	TRE componenti	QUATTRO componenti	OLTRE 4 componenti	TOTALE Famiglie
BOZZOLO	530	565	301	255	82	1733
COMMESSAGGIO	152	140	95	64	26	477
DOSOLO	387	389	296	231	60	1363
GAZZUOLO	311	287	161	120	41	920
MARCARIA	784	810	578	368	140	2680
POMPONESCO	167	179	134	112	52	644
RIVAROLO MANTOVANO	326	632	597	515	319	2389
SABBIONETA	538	523	366	237	85	1749
SAN MARTINO DALL'ARGINE	243	240	150	68	29	730
VIADANA	2859	2268	1498	1206	578	8409
Totale sub-ambito Viadana	**6297**	**6033**	**4176**	**3176**	**1412**	**21094**
CALVATONE	151	158	107	62	22	500
CASALMAGGIORE	2086	1844	1215	824	426	6395
CASTELDIDONE	85	56	52	32	10	235
CINGIA DE' BOTTI	122	132	80	68	28	350
GUSSOLA	328	318	223	160	71	1100
MARTIGNANA DI PO	203	251	174	139	71	808
MOTTA BALUFFI	121	112	61	40	18	352
PIADENA DRIZZONA	545	550	315	197	102	1709
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	230	219	153	109	50	761
SAN GIOVANNI IN CROCE	225	203	159	118	61	766
SAN MARTINO DEL LAGO	61	51	42	15	6	175
SCANDOLARA RAVARA	195	166	104	71	34	570
SOLAROLO RAINERIO	134	119	72	54	20	399
SPINEDA	100	72	50	35	14	271
TORNATA	51	47	36	24	12	170
TORRICELLA DEL PIZZO	80	70	54	29	15	248
VOLTIDO	46	47	38	12	6	149
Totale sub-ambito Casalmaggiore	**4763**	**4415**	**2935**	**1989**	**966**	**14958**
Totale Ambito Oglio Po	**11060**	**10448**	**7111**	**5165**	**2378**	**36052**

Fonte: Comuni Ambito Oglio Po e Aler BS-CR-MN, rilevazione svolta nel primo trimestre anno 2023



Seguono alcune indicazioni, sintesi di quelle raccolte grazie agli incontri svolti con gli Amministratori ed il personale tecnico del territorio.

Il lento calo della popolazione, in modo particolare di quella giovanile, l'ampliamento della forbice generazionale, comporta un naturale restringimento del bacino di utenza di molti servizi pubblici come quelli riferiti alla prima infanzia, ai servizi scolastici, socio-educativi, sanitari, postali…

Questo richiederebbe l'avvio di un rapido processo di accorpamenti amministrativi finalizzati all'abbattimento dei costi gestionali e all'evitamento della sicura perdita di infrastrutture sociali con conseguente impoverimento del tessuto comunitario. Sarebbe urgente la programmazione di alcuni cambiamenti, per scongiurare l'aumento degli squilibri intergenerazionali ed il collasso della tenuta del tessuto locale.

L'emigrazione interna è caratterizzata dallo spostamento dei giovani verso aree maggiormente attrattive. Nel recupero delle zone spopolate segna la differenza,

pertanto, l'apporto dato dall'immigrazione straniera, grazie alle minori aspettative riferite ai loro progetti di vita.

Le comunità di piccole dimensioni sono chiamate a realizzare progettazioni atte a migliorare il ben-essere, in una logica di eco-sostenibilità, dal punto di vista delle infrastrutture materiali (ristrutturazione dei plessi scolastici, miglioramento della situazione urbanistica e degli spazi comunali, creazione delle condizioni per l'insediamento abitativo di giovani coppie, condizioni facilitate per l'insediamento di nuove attività artigianali, industriali e commerciali), ma anche immateriali (condizioni capaci di dar sostegno culturale, sociale ed economico alla famiglia, potenziando i servizi per le fasce deboli, giovani ed anziani, senza dimenticare la sicurezza urbana).

L'emergenza sanitaria ha evidenziato in maniera implacabile, quanto siano fondamentali i legami di comunità, la conoscenza reciproca delle persone e delle formazioni sociali da esse animate. Innanzi ad un *lockdown* che per molti versi ha generato un *blackout* psicologico, si è potuto far fronte a gravissime difficoltà, grazie all'estrema vicinanza delle amministrazioni ai loro cittadini, ai canali di comunicazione informali, alla disponibilità all'azione gratuita ed immediata, alla possibilità di attivare reti solidali proattive.

Cenni sul mercato immobiliare privato

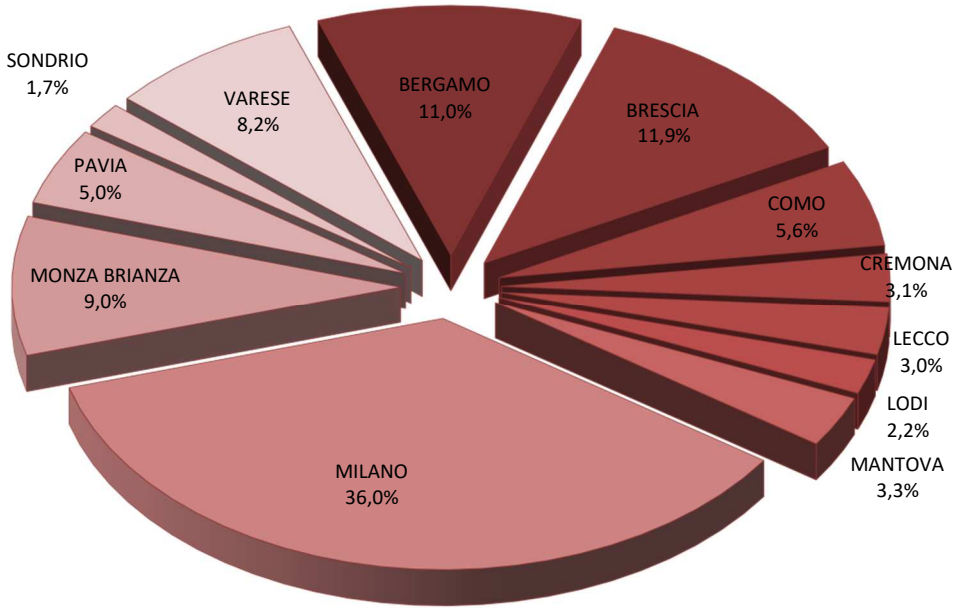
Dopo la parentesi del 2020, anno in cui si è registrato un brusco calo delle compravendite, nel corso del 2021 il mercato residenziale ha ripreso il trend positivo dei dati in rialzo, relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati in Lombardia.

I volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, sono riportati nella tabella sottostante e nel grafico:

Tabella 1 - Distribuzione NTN 2021 per provincie e regione – anno 2021

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BERGAMO	17.495	39,6%	2,7%	0,77	11,0%
BRESCIA	18.880	32,2%	2,6%	0,63	11,9%
COMO	8.903	35,9%	2,5%	0,65	5,6%
CREMONA	4.910	44,8%	2,6%	0,80	3,1%
LECCO	4.850	35,1%	2,3%	0,60	3,0%
LODI	3.555	32,0%	3,0%	0,72	2,2%
MANTOVA	5.222	27,8%	2,5%	0,54	3,3%
MILANO	57.232	27,7%	3,3%	0,70	36,0%
MONZA BRIANZA	14.393	34,5%	3,3%	0,84	9,0%
PAVIA	7.944	31,1%	2,4%	0,58	5,0%
SONDRIO	2.655	33,3%	1,5%	0,36	1,7%
VARESE	13.019	34,2%	2,7%	0,67	8,2%
LOMBARDIA	**159.058**	**31,9%**	**2,8%**	**0,68**	**100,0%**

Fonte n. 8



La Tabella 1 mostra che tutte le province hanno registrato un differenziale positivo, con una punta massima pari a +44,8% a Cremona

Provincia di Cremona

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CASALASCO	388	42,1%	2,1%	0,63	7,9%
CREMASCO	2.004	42,8%	2,8%	0,84	40,8%
CREMONA CAPOLUOGO	1.170	41,0%	2,8%	0,82	23,8%
CREMONESE	813	64,5%	2,3%	0,90	16,6%
SORESINESE	535	36,8%	2,3%	0,61	10,9%
PROVINCIA DI CREMONA	**4.910**	**44,8%**	**2,6%**	**0,80**	**100,0%**

Fonte n. 8

A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un aumento del 44,8% rispetto l'anno precedente. Tutte le macroaree sono in crescita, in particolare il "Cremonese" con un +64,5% di aumento rispetto al precedente anno, il casalasco si attesta al 42,1%

Provincia di Mantova

Fonte n. 8

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	410	30,6%	1,9%	0,45	7,9%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	616	30,9%	2,2%	0,52	11,8%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	762	26,4%	2,4%	0,49	14,6%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	805	24,6%	2,9%	0,56	15,4%
MANTOVA CAPOLUOGO	984	5,9%	3,3%	0,18	18,8%
MEDIA PIANURA	381	72,0%	2,4%	0,99	7,3%
PIANURA MANTOVANA	765	32,9%	2,3%	0,57	14,7%
PIANURA TRA OGLIO E PO	499	52,8%	2,4%	0,83	9,6%
PROVINCIA DI MANTOVA	**5.222**	**27,8%**	**2,5%**	**0,54**	**100,0%**

A livello provinciale il dato complessivo del NTN evidenzia un incremento del 27,8% rispetto all'anno precedente per la provincia di Mantova.

Le macroaree provinciali sono tutte in crescita rispetto al precedente anno con l'aumento maggiore nella "Media Pianura" (72,0%), a seguire la "Pianura tra OGLIO e PO" (52,8%), il rialzo minore si registra in "Mantova capoluogo" (+5,9%).

I valori mercato di seguito esposti sono tratti dal sito dell'agenzia delle entrate – dati OMI- rielaborati dal Comune Capofila.

Il periodo analizzato si riferisce al 1 semestre 2022 ed ha per oggetto il valore medio di mercato delle abitazioni di tipo civili ed economiche nello stato "Normale". Lo stesso dicasi per i valori medi delle locazioni.

Nell'ambito casalasco il valore medio delle abitazioni di tipo civili (euro/mq) è superiore rispetto all'area viadanese, mentre per le abitazioni di tipo economico i valori si invertono. Il valore medio delle locazioni rispecchia lo stesso trend.

APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE									
	Famiglie in alloggi di proprietà *	Famiglie in alloggi in locazione *	Valore medio di mercato ** valori OMI 1° SEMESTRE 2022 STATO NORMALE		Valore medio locazione ** valori OMI 1° SEMESTRE 2022 STATO NORMALE		Alloggi sfitti/inutilizzati ***	Alloggi occupati in proprietà ***	Alloggi occupati in affitto ***
	Numero nuclei familiari	*Numero nuclei familiari*	*€/mq per abitazioni di tipo civili*	*€/mq per abitazioni di tipo economiche*	*€/mq/mese per abitazioni di tipo civili stato normale*	*€/mq/mese per abitazioni di tipo economiche stato normale*	*Numero alloggi*	*Numero alloggi*	*Numero alloggi*
Sub-ambito viadanese	*10614*	*2599*	*519,44*	*428,9*	*2,41*	*2,18*	*4930*	*10082*	*2620*
Sub-ambito casalasco	*14533*	*3026*	*607,86*	*387,86*	*3,19*	*1,98*	*5706*	*15239*	*2790*
Valore assoluto Ambito Territoriale OGLIO PO	25147	5625	563,02	402,31	2,8	2,05	10636	25321	5410

Valore assoluto Provincia di MANTOVA	119312	33078	650,00	420,00	2,27	2,06	44464	126921	31765
Valore assoluto Provincia di CREMONA	110530	28297	626,90	539,02	2,653	2,448	41179	115379	28368

*Fonte: * Dati rilevabili dal Censimento Istat – Censimento Istat 2011 - ** Dati rilevabili dall'Agenzia delle Entrate – Dati OMI 1° semestre 2022 - *** Dati rilevabili dal Censimento Istat – Censimento Istat 2019*

Il perdurare dell'emergenza sanitaria ha determinato un ulteriore incremento della quota di famiglie che dichiarano di aver visto peggiorare la propria situazione economica.

Il 2022 è stato caratterizzato da una situazione di generale incertezza, dovuta all'acuirsi della crisi internazionale e all'aumento consistente dei prezzi dei beni energetici, cui è seguito un considerevole aumento dell'inflazione su base tendenziale. Nel febbraio 2023 l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività, al lordo dei tabacchi, registra un aumento dello +9,2% su base mensile e del 9,1% su base annua. Si consolida la fase di rallentamento dell'inflazione. La flessione è frutto dell'attenuazione delle tensioni sui prezzi dei Beni Energetici, sia della componente regolamentata sia di quella non regolamentata. Tuttavia, si mantengono le spinte al rialzo dei prezzi nel comparto dei **Beni alimentari**, lavorati e non, dei Tabacchi e dei **Servizi, quasi tutti in accelerazione tendenziale**. Come conseguenza di tali andamenti, si accentua la crescita su base annua della componente del cosiddetto "carrello della spesa", che risale a +12,7%, dopo il rallentamento osservato a gennaio.

A tutto ciò si aggiunga l'innalzamento dei tassi di interesse da parte della BCE per la sesta volta consecutiva da luglio 2022. Alla data odierna (22/03/2023) il tasso è pari al 3,5% con ricadute negative sulle rate dei mutui accesi dalle famiglie.

Quanto stabilito dal Parlamento con la direttiva U.E. – "Case Green" - rischia di avere ulteriori considerevoli conseguenze sul mercato immobiliare, atteso che il patrimonio, sia pubblico che privato, è datato, vetusto e in gran parte classificato

nelle categorie energetiche F e G.
Senza un piano di incentivi cospicuo, in così breve tempo e nel mezzo di una crisi dei prezzi, si verificherà un'oggettiva difficoltà di adeguamento, non solo per il cittadino, ma anche per le amministrazioni pubbliche con il rischio reale di una svalutazione importante del valore degli immobili.
Le tempistiche previste sono le seguenti:

- case private: adeguamento alla classe energetica E entro il 2030, D entro il 2033, zero emissioni entro 2050;
- immobili non residenziali e PUBBLICI: classe E entro il 2027 e D entro il 2030;
- NUOVI EDIFICI PUBBLICI A EMISSIONI ZERO DAL 2026 e nuovi edifici privati dal 2028;
- esclusi su decisione dei singoli Stati, edifici storici, luoghi di culto, edilizia sociale pubblica, seconde case utilizzate per meno di quattro mesi l'anno, immobili autonomi con superficie inferiore a 50 mq.

Per quanto riguarda la situazione immobiliare in generale, il territorio rispecchia la situazione nazionale: circa l'80% del patrimonio immobiliare è di proprietà, il rimanente 20% è costituito da abitazioni occupate da residenti in affitto e dal patrimonio pubblico.
Dai dati trasmessi al Comune capofila, emerge che l'Ambito ha una dotazione di immobili residenziali pubblici interessante; anche Comuni di piccole dimensioni posseggono un numero di alloggi ragguardevole. Il patrimonio pubblico risulta datato; sino a poco tempo fa, la mancanza di risorse non ha consentito di mettere in atto programmi di ripristino significativi. Il P.N.N.R. costituisce una grande opportunità per riqualificare gli edifici di edilizia residenziale pubblica dal punto di vista della sostenibilità energetica, della rigenerazione urbana e dell'inclusione sociale. Il raggio d'azione del P.N.R.R. è stato poi incrementato per la Lombardia con ulteriori 252,9 milioni del Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, a disposizione di Aler (60%) e Comuni (40%) al fine di

riqualificare il patrimonio S.A.P.. Attraverso questi importanti programmi e strumenti finanziari, Regione Lombardia e gli Enti puntano a recuperare e valorizzare i Servizi Abitativi Pubblici in chiave innovativa e sostenibile.

La difficile situazione del 2020 causata dalla diffusione della pandemia, ha indotto il Governo ad adottare in diversi D.L. (a partire dal decreto-legge "Cura Italia" 17 marzo 2020, n. 18) misure volte al blocco dei **procedimenti di sfratto** per morosità, al fine di tutelare gli affittuari di immobili ad uso abitativo o commerciale che si sono trovati in gravi difficoltà economiche.
Le procedure di sfratto, comprese quelle antecedenti al 28 febbraio 2020 relative al periodo pre-pandemia, non hanno quindi trovato esecuzione per lungo tempo.
In seguito, il legislatore ha progressivamente ridotto, con l'attenuarsi dell'emergenza sanitaria, l'ambito di applicazione della sospensione. Dal 1° gennaio 2022, quindi, sono ripresi i procedimenti di esecuzione degli sfratti.
È chiaro che il blocco disposto con le prime misure emergenziali dovute all'emergenza da COVID 19, poi prorogato in maniera differenziata a seconda della data del provvedimento di rilascio, ha portato a una riduzione drastica degli sfratti emessi a livello regionale, rispetto al 2019.
Non sono, al momento, emerse situazioni di particolare allarme. Va, peraltro rilevato che sono state stanziate da parte del Governo, risorse aggiuntive al Fondo nazionale di sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (arrivato nel 2022 a 330 milioni), da utilizzare anche in forma coordinata con le risorse del Fondo inquilini morosi incolpevoli. Regione Lombardia ha inoltre, espressamente previsto (con il comma 11 sexies all'art 43 della L.R. 16/2016, introdotto con la L.R. n. 8/2021) che fino al 31 dicembre 2022 per far fronte alla situazione emergenziale determinata dall'epidemia da COVID-19, il comune tutelasse nell'assegnazione degli alloggi per servizi abitativi transitori i nuclei familiari destinatari di procedure esecutive di rilascio degli alloggi qualora ricorressero le condizioni previste dalla dichiarazione ISEE corrente.
La tabella riporta i dati degli sfratti richiesti dal Comune Capofila agli Enti e agli

Uffici U.N.E.P. dei Tribunali di Cremona e Mantova (son pervenuti solo i dati da quest'ultimo). Il maggior numero di sfratti viene eseguito da parte dei privati o dall'Aler:

SITUAZIONE SFRATTI ANNO 2022				
	ENTE PROPRIETARIO COMUNE/ALER		ALTRI PRIVATI	
	eseguiti	in esecuzione	eseguiti	in esecuzione
BOZZOLO	0	0	2	0
BOZZOLO ALER	0	2	0	0
COMMESSAGGIO	0	0	1	0
COMMESSAGGIO ALER	0	0	0	0
DOSOLO	0	0	0	0
DOSOLO ALER	0	0	0	0
GAZZUOLO	0	0	1	0
GAZZUOLO ALER	3	0	0	0
MARCARIA	0	0	2	0
MARCARIA ALER	0	0	0	0
POMPONESCO	0	0	2	0
POMPONESCO ALER	0	0	0	0
RIVAROLO MANTOVANO	0	0	0	0
RIVAROLO MANTOVANO ALER	0	1	0	0
SABBIONETA	0	0	0	0
SABBIONETA ALER	0	0	0	0
SAN MARTINO DALL'ARGINE	0	0	0	0
SAN MARTINO DALL'ARGINE ALER	0	0	0	0
VIADANA	0	0	2	0
VIADANA ALER	1	7	0	0
Totale sub-ambito Viadana	**4**	**10**	**10**	**0**
CALVATONE	0	0	0	0
CALVATONE ALER	0	0	0	0
CASALMAGGIORE	0	0	5	3
CASALMAGGIORE ALER	6	1	0	0
CASTELDIDONE	0	0	1	0
CASTELDIDONE ALER	0	0	0	0
CINGIA DE' BOTTI	0	0	0	0
CINGIA DE' BOTTI ALER	0	0	0	0
GUSSOLA	0	0	0	0
GUSSOLA ALER	0	0	0	0
MARTIGNANA DI PO	0	0	0	0

MARTIGNANA DI PO ALER	0	0	0	0
MOTTA BALUFFI	0	0	0	0
MOTTA BALUFFI ALER	0	0	0	0
PIADENA DRIZZONA ALER	2	0	0	0
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	0	0	0	0
RIVAROLO DEL RE ED UNITI ALER	0	0	0	0
SAN GIOVANNI IN CROCE	0	0	0	0
SAN GIOVANNI IN CROCE ALER	0	0	0	0
SAN MARTINO DEL LAGO	0	0	0	0
SAN MARTINO DEL LAGO ALER	0	0	0	0
SCANDOLARA RAVARA	0	0	0	0
SCANDOLARA RAVARA ALER	0	0	0	0
SOLAROLO RAINERIO	0	0	0	0
SOLAROLO RAINERIO ALER	0	0	0	0
SPINEDA	0	0	0	0
SPINEDA ALER	0	0	0	0
TORNATA	0	0	0	0
TORNATA ALER	0	0	0	0
TORRICELLA DEL PIZZO				
TORRICELLA DEL PIZZO ALER	0	0	0	0
VOLTIDO	0	0	0	0
VOLTIDO ALER	0	0	0	0
Totale sub-ambito Casalmaggiore	**8**	**1**	**6**	**3**
Totale Ambito Oglio Po	**12**	**11**	**16**	**3**

Fonte: Comuni Ambito Oglio Po e Aler BS-CR-MN, rilevazione svolta nel primo trimestre anno 2023

Ai fini degli obiettivi conoscitivi del presente capitolo, si ritiene un elemento di considerevole valore aggiunto quello apportato dalla Relazione prodotta dalla Direttrice del S.A.I. di Piadena Drizzona avente ad oggetto: "Analisi contesto territorio del Progetto SAI 1277 PR 1" in virtù della natura del servizio che necessariamente richiede uno sguardo multilivello.

L'Ente titolare del progetto è il Comune Piadena Drizzona; ad oggi hanno aderito alla rete i Comuni di Calvatone, Tornata, San Martino del Lago, Voltido, Solarolo Rainerio, San Giovanni in Croce e Rivarolo del Re ed Uniti.

Il Progetto di accoglienza diffusa prevede 12 appartamenti dislocati nelle comunità aderenti (almeno uno per comune), con una capienza totale di 58 posti (compresi quelli espressamente dedicati all'Emergenza Afghanistan ed Ucraina).

Il territorio dal punto di vista del mercato del lavoro, risulta fortemente attrattivo. Purtroppo l'offerta non riesce ad essere soddisfatta a causa della frammentazione in centri di piccolissime dimensioni, non collegati da un servizio di trasporto pubblico. Le sedi di lavoro, così come quelle di formazione (indispensabili per la qualificazione della mano d'opera necessaria alle aziende) risultano pertanto inaccessibili per chi non è in possesso di patente e dotato di un qualsiasi mezzo di locomozione, presupposti difficilmente assolvibili da parte di cittadini in condizioni di disagio economico.

Al problema dei trasporti, si aggiunge quello altrettanto grave relativo alla reperibilità di alloggi, il cui mercato ha subito una chiara svolta a causa dell'emergenza pandemica. Il contratto di lavoro a tempo indeterminato o le garanzie finanziarie non sono più condizioni sufficienti per la stipula di un contratto di affitto, in quanto a monte si registra la quasi totale indisponibilità dei proprietari. Questo genera problemi sociali con pesanti ricadute sulle Amministrazioni locali. I pochi alloggi disponibili hanno subito un rincaro degli affitti, compresi nel *range* tra i 400€ (per alloggio non arredato) ai 550€ (arredato). Sono costi elevati considerati la totale mancanza di trasporti pubblici, scolastici, di servizi di assistenza e di esercizi commerciali; in alcune zone non son presenti nemmeno i negozi di beni di prima necessità.

Queste con-cause (contratti di lavoro inadeguati, mercato del lavoro eccessivamente rigido, difficoltà d'accesso ai S.A.P., assenza di infrastrutture) comportano un **severo *loop* di "autoriproduzione" del disagio sociale** con conseguenti ricadute nei giri della tratta, spaccio di stupefacenti, sviluppo di dipendenze e svariate forme di degrado sociale. Le risposte istituzionali non possono pertanto discostarsi da interventi che, anziché favorire l'autonomia, consolidano la dipendenza dai servizi ed il rafforzamento di un modello di welfare assistenzialistico.

La lettura sociale del territorio

Grazie agli incontri, alle relazioni prodotte dagli Assistenti Sociali del Servizio Sociale di Base e dei tecnici degli Enti, è stato possibile raccogliere interessanti osservazioni in merito alla lettura sociale del territorio.

"(…) per definire una condizione di piena abitabilità è necessario che siano soddisfatte alcune caratteristiche:

- avere uno spazio abitativo adeguato, sul quale una persona e la sua famiglia possano esercitare un diritto di esclusività (area fisica);
- avere la possibilità di mantenere in quello spazio relazioni soddisfacenti e riservate (area sociale);
- avere un titolo legale riconosciuto che ne permetta il pieno godimento (area giuridica)" (fonte 4, pp.69-70)

Innanzitutto viene registrato un considerevole aumento della platea di cittadini che si stanno rivolgendo ai Servizi Sociali per denunciare problematiche e bisogni legati all'"abitare", spesso conseguenti a:

a) perdita del posto di lavoro, cassa integrazione ordinaria o straordinaria

b) gravi problemi di salute, sopraggiunta inabilità o invalidità, ricoveri ospedalieri prolungati

c) trasformazione del nucleo familiare: decesso di un componente, separazione, monogenitorialità con difficoltà di accesso ai servizi conciliativi, soprattutto in presenza di minori o disabili;

d) insostenibilità dei costi delle locazioni del mercato privato

e) sfratto non ancora esecutivo o già eseguito

f) situazioni individuali particolari: persone affette da dipendenze, padri separati con reddito insufficiente al proprio mantenimento e a quello dei figli

g) altre condizioni che determinano morosità incolpevole come ad esempio lo spropositato aumento delle utenze generato dallo "shock energetico", dalla guerra ucraina e dall'aumento del costo della vita.

A queste condizioni individuali, si aggiungono difficoltà più di natura sistemica e legate al reperimento degli alloggi. Si citano, ad esempio:

@ scarsa manutenzione e sistemazione degli alloggi pubblici che comportano l'impossibilità di una loro pronta assegnazione

@ assenza o scarsità di alloggi di emergenza e S.A.T.

@ estrema difficoltà a reperire alloggi nel mercato privato a causa del fatto che i proprietari prediligono la vendita alla locazione

@ contratti di lavoro che non consentono l'accesso al credito o alle stesse locazioni

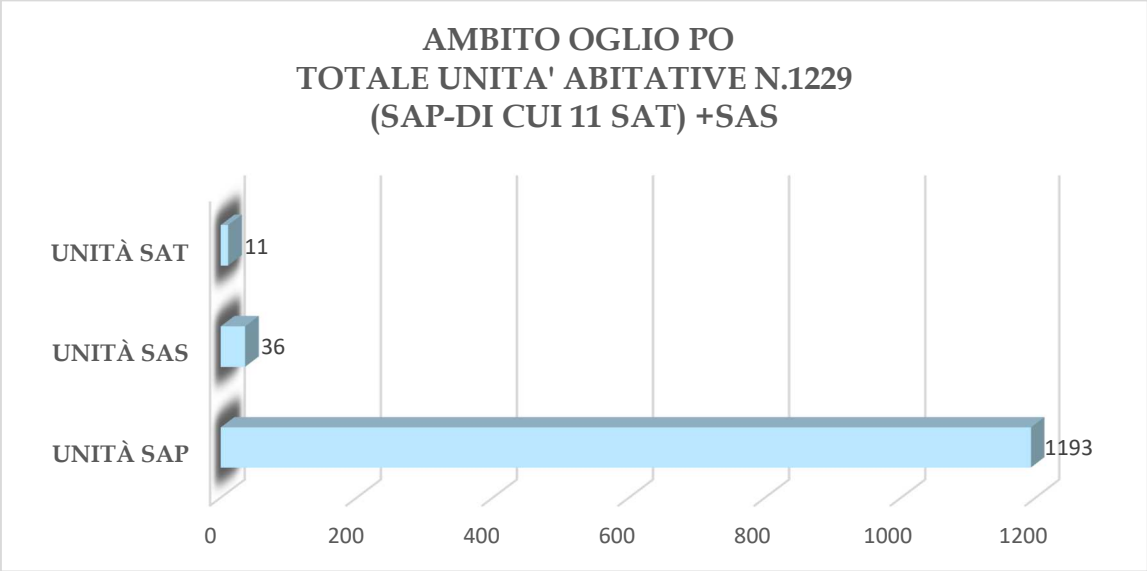
@ conformazione del territorio: spesso gli alloggi disponibili e messi a bando non sono nel Comune di attuale residenza del cittadino. Molti di loro non sono disposti a spostarsi per svariati motivi: allontanamento dalla rete familiare di appartenenza, necessità di raggiungere il posto di lavoro, mancanza della patente di guida o di idoneo mezzo di locomozione etc.

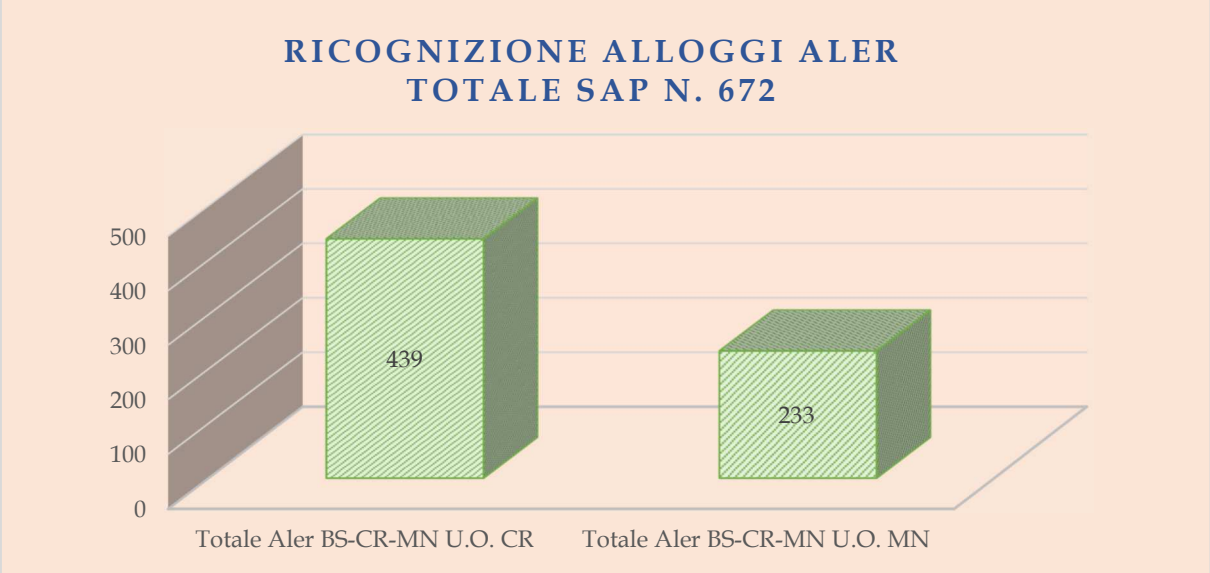
Infine sono state rilevate problematiche di natura relazionale, come quelle legate alle difficoltà di convivenza tra nuclei familiari spesso problematici che faticano a relazionarsi all'interno di contesti di convivenza caratterizzati dalla condivisione di specifici spazi.

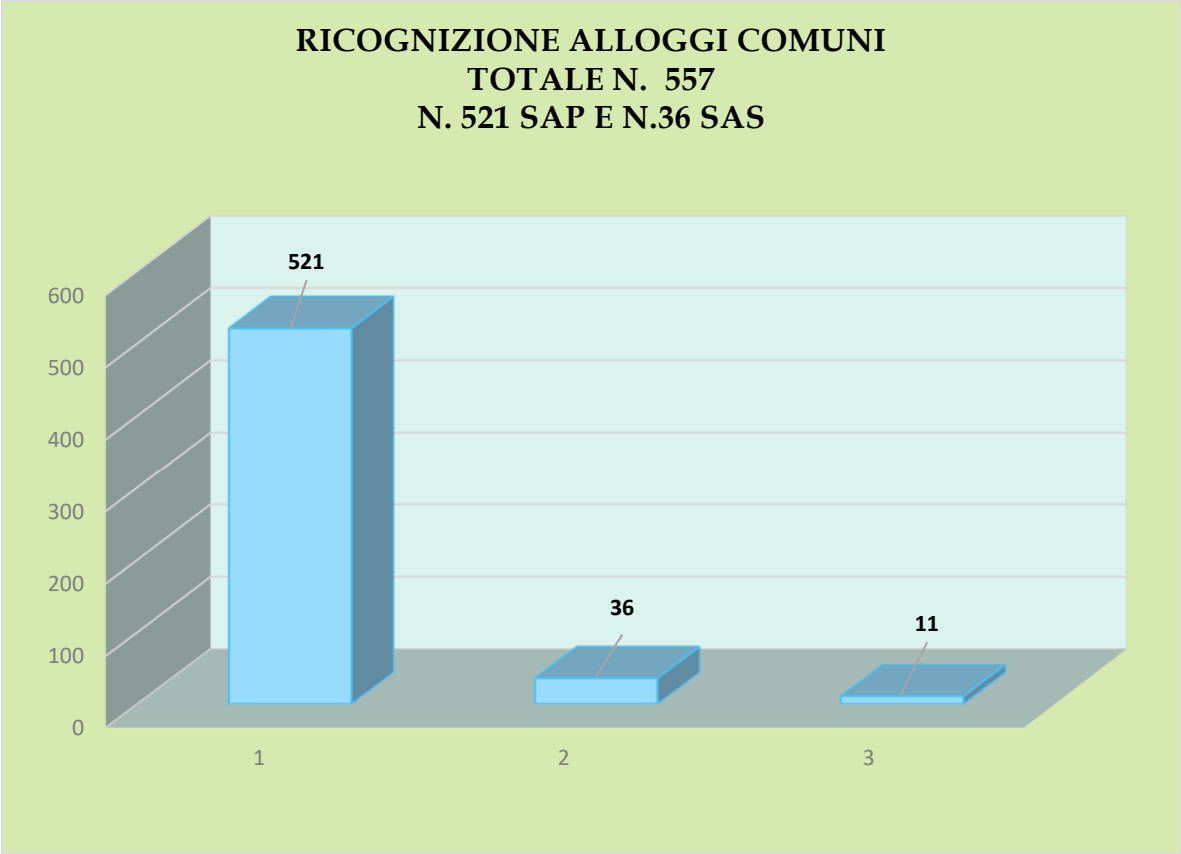
Cap. 2 – Quadro ricognitivo e programmatorio dell'offerta

La consistenza del patrimonio pubblico

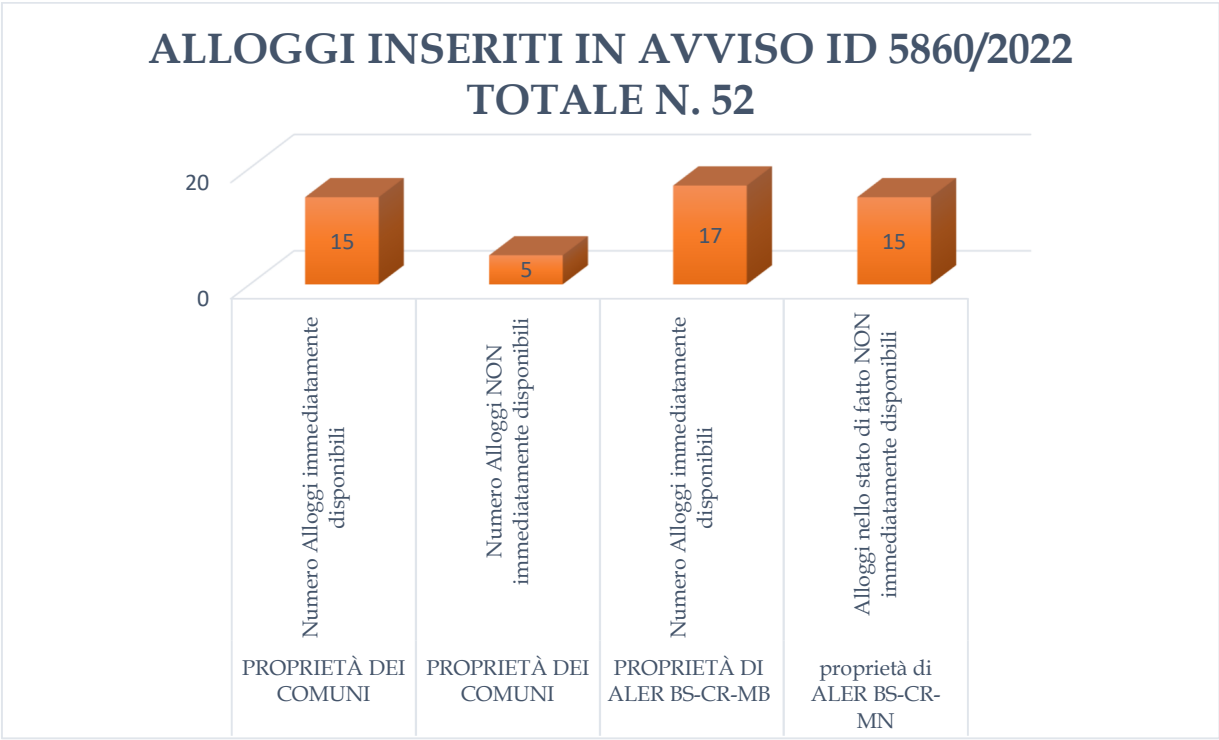
Il patrimonio è costituito da n. 1.229 unità di cui n. 1.193 SAP e n. 36 SAS. 11 alloggi SAP sono destinati a servizi SAT e quindi ricompresi nelle 1.193 unità.







Analisi dei dati relativi all'ultimo avviso emesso: n. 5860/2022 e delle graduatorie approvate dagli enti



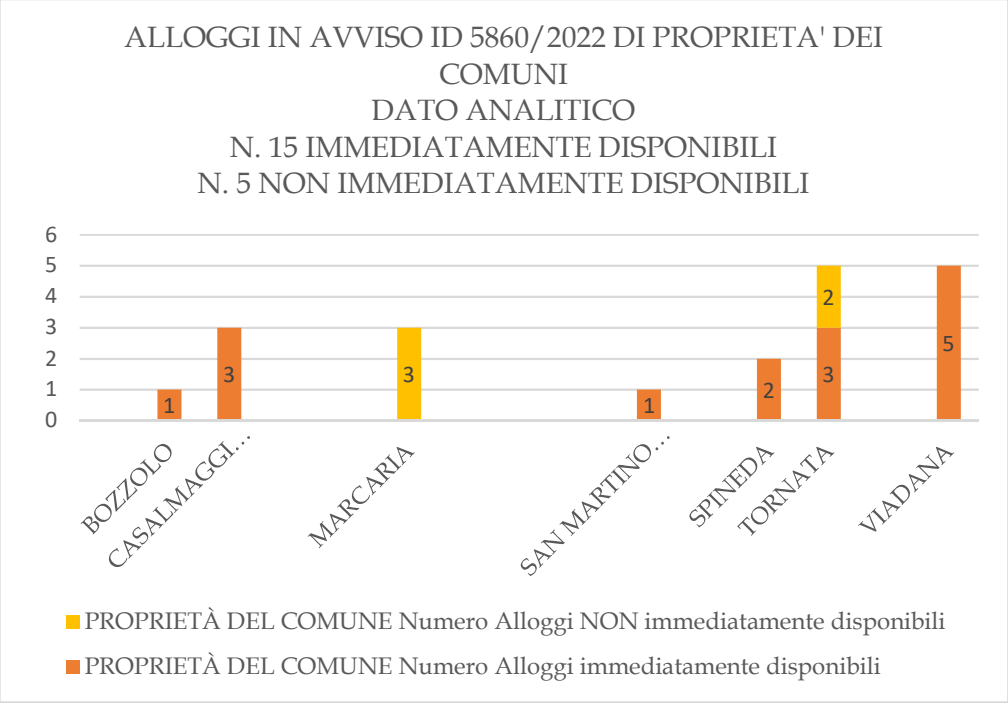
Nell'Avviso 2022 - ID 5860 - sono stati messi a disposizione per l'intero Ambito complessivamente 52 alloggi nello specifico:

.- n. 15 immediatamente assegnabili, di proprietà comunale

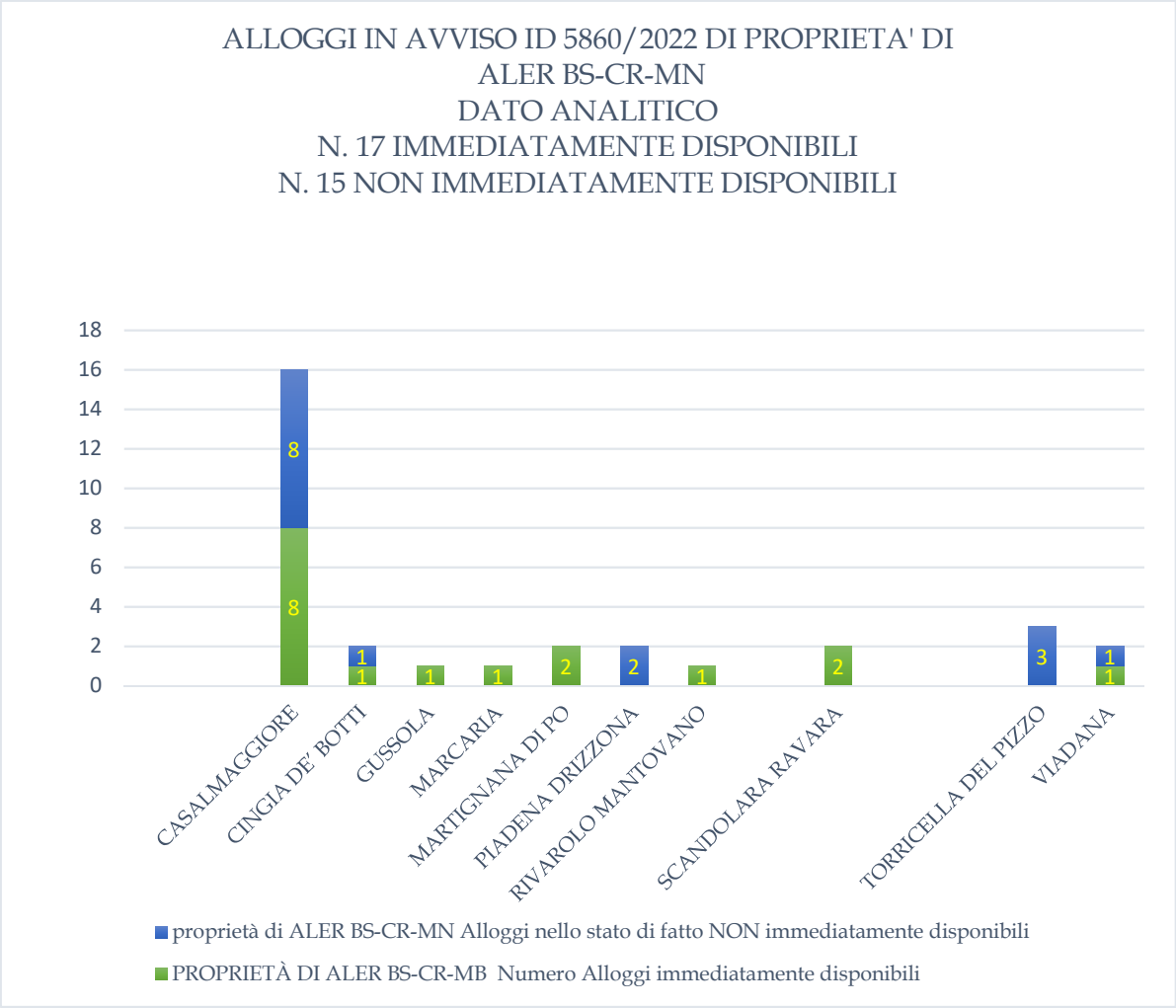
.- n. 5 non immediatamente assegnabili di proprietà comunale

.- n. 17 immediatamente assegnabili, di proprietà ALER BS-CR-MN

.- n. 15 non immediatamente assegnabili, di proprietà ALER BS-CR-MN



Come si evince dal grafico, SOLO SETTE Comuni dell'Ambito con alloggi di proprietà hanno preso parte all'Avviso ID 5860/2022.



Graduatorie di Ambito:

COMUNI:

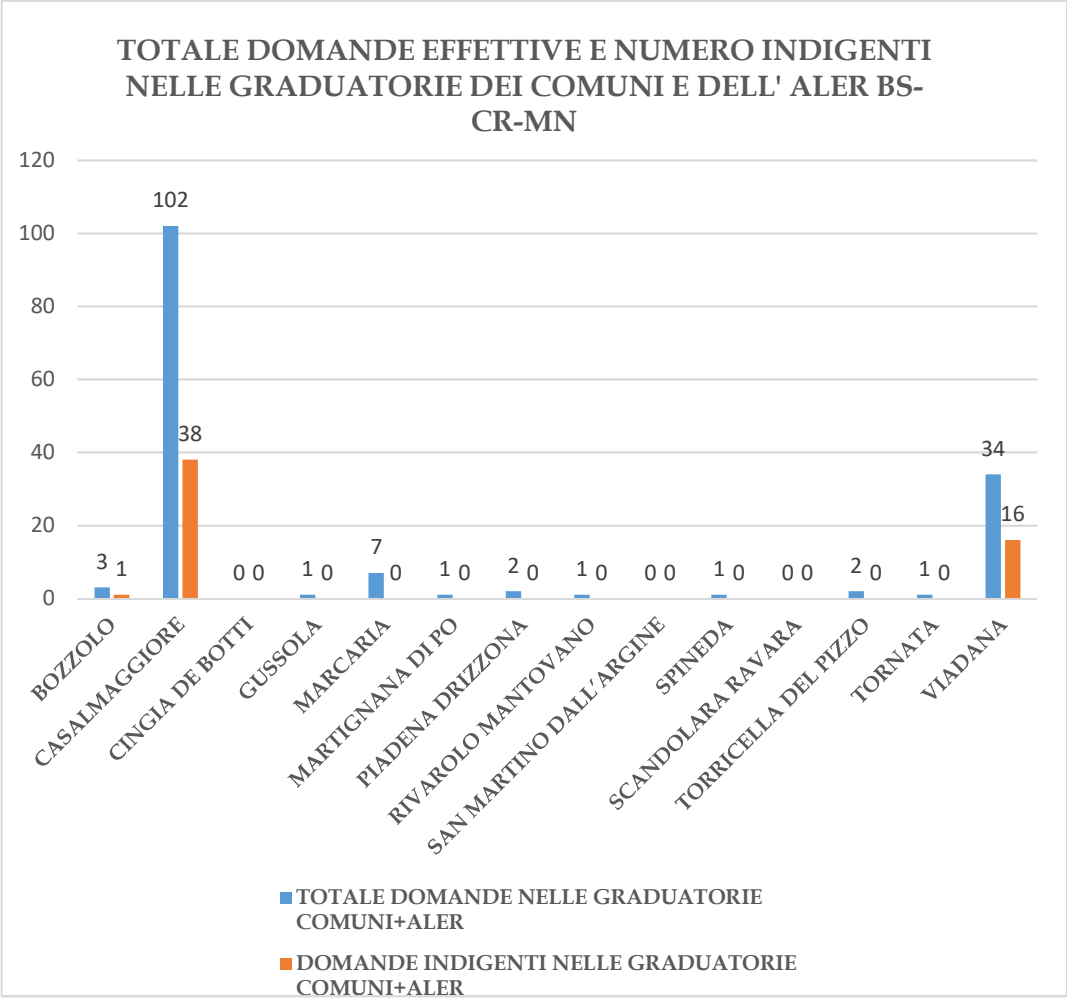
		PROPRIETÀ DEL COMUNE Numero Alloggi immediatamente disponibili	PROPRIETÀ DEL COMUNE Numero Alloggi NON immediatamente disponibili	TOTALE ALLOGGI IN AVVISO 5860/2022	TOTALE DOMANDE IN GRADUATORIA	DOMANDE INDIGENTI
	BOZZOLO	1		1	3	1
	CASALMAGGIORE	3		3	28	12
	MARCARIA		3	3	5	0
	SAN MARTINO DALL'ARGINE	1		1	0	0
	SPINEDA	2		2	1	0
	TORNATA	3	2	5	1	1
	VIADANA	5		5	34	16
	TOTALE	15	5	20		

ALER BS-CR-MN:

		PROPRIETÀ DI ALER BS-CR-MB Numero Alloggi immediatamente disponibili	proprietà di ALER BS-CR-MN Alloggi nello stato di fatto NON immediatamente disponibili	TOTALE ALLOGGI IN AVVISO 5860/2022	DOMANDE IN GRADUATORIA	DOMANDE INDIGENTI
	CASALMAGGIORE	8	8	16	76	27
	CINGIA DE' BOTTI	1	1	2	0	0
	GUSSOLA	1		1	1	0
	MARCARIA	1		1	4	0
	MARTIGNANA DI PO	2		2	1	0
	PIADENA DRIZZONA		2	2	2	0
	RIVAROLO MANTOVANO	1		1	1	0
	SCANDOLARA RAVARA	2		2	0	0
	TORRICELLA DEL PIZZO		3	3	2	0
	VIADANA	1	1	2	8	2
	TOTALE	17	15	32		

Numero domande effettive: comparazione delle graduatorie dei Comuni e di ALER BS-CR-MN

		TOTALE DOMANDE NELLE GRADUATORIE COMUNI+ALER	DOMANDE INDIGENTI NELLE GRADUATORIE COMUNI+ALER	% INDIGENTI ISEE ≤ 3.000,00 EURO
	BOZZOLO	3	1	33,333%
	CASALMAGGIORE	102	38	37,254%
	CINGIA DE BOTTI	0	0	0
	GUSSOLA	1	0	0
	MARCARIA	7	0	0
	MARTIGNANA DI PO	1	0	0
	PIADENA DRIZZONA	2	0	0
	RIVAROLO MANTOVANO	1	0	0
	SAN MARTINO DALL'ARGINE	0	0	0
	SPINEDA	1	0	0
	SCANDOLARA RAVARA	0	0	0
	TORRICELLA DEL PIZZO	2	0	0
	TORNATA	1	0	0
	VIADANA	34	16	47,058%
	TOTALE	155	55	35,483%



A fronte di n. 52 alloggi disponibili, le domande presentate nell'intero Ambito nell'anno 2022 sono state 155, di cui n. 55 appartenenti alla categoria indigenti.

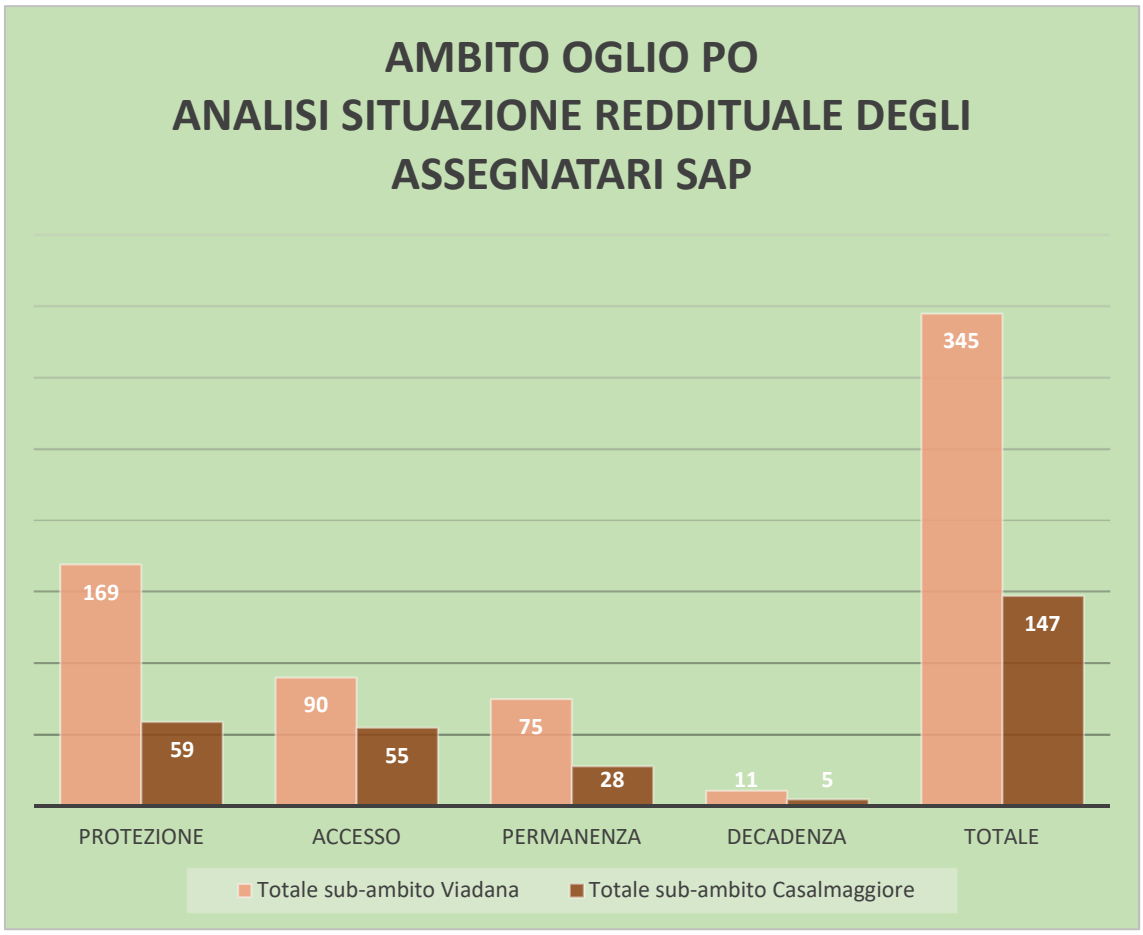
I Nuclei familiari con ISEE ≤ a euro 3.000, rappresentano in media il 35,483% delle domande presentate.

Nel 2021 le domande presentate erano 157, e anche in questo caso la maggior parte si collocava nelle fasce più basse.

Per quanto riguarda l'**andamento della domanda**, si riscontra una diminuzione dall'entrata in vigore del R.R. 4/2017, con ogni probabilità per le modalità di presentazione: di fatto la piattaforma informatica limita l'accesso agli alloggi adeguati in relazione alla composizione del nucleo familiare.

Si torna a ribadire, come in passato già rilevato, che **le assegnazioni procedono a rilento per la complessità dei controlli.**

Il seguente grafico rappresenta la collocazione nelle fasce "Protezione", "Accesso", "Permanenza" e "Decadenza" degli assegnatari degli alloggi a livello di Ambito. I dati sono stati inviati dagli Enti e contenuti nel foglio excel di Regione Lombardia.



I dati in percentuale parziali (in quanto non trasmessi da tutti i Comuni):

I nuclei in fascia "PROTEZIONE" rappresentano il 34,35% sul totale degli assegnatari dell'Ambito OGLIO PO (492) nel sub-ambito Viadanese e il 11,99% nell'area casalasca; i nuclei in "ACCESSO" per il 18,29% appartengono al viadanese e per il 11,18% al casalasco; per l'Area "PROTEZIONE" le percentuali sono così ripartite 15,24% nel viadanese, 5,69% nel casalasco. La fascia di "DECADENZA" è pari al 2,25% nel sub-ambito di Viadana e del 1,01% nel su-

ambito casalasco.

Le cifre documentano una crescita esponenziale del disagio abitativo, con un numero elevato di istanti e assegnatari classificabili nella fascia di PROTEZIONE, che si traduce nell'applicazione di un canone di locazione, calcolato secondo le disposizioni della legge 27/2009, pressoché minimo.

Cap. 3 – Strategie ed obiettivi di sviluppo dell'offerta dei S.A.P. e S.A.S.

Come si evince dalla tabella riguardante le unità complessivamente assegnabili nel triennio 2023-2025**, si prevede che si renderanno disponibili n. 197 unità abitative SAP e n. 7 SAS. Nella programmazione triennale desunta dalla comunicazione estrapolata dalla piattaforma regionale, sono previsti solo 8 alloggi SAT, di questi la quasi totalità è nell'area viadanese.**

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO			
	UNITÀ SAP	**UNITÀ SAS**	**UNITÀ SAT**
	Numero unità immobiliari		
BOZZOLO	3	0	0
BOZZOLO ALER	5	0	0
COMMESSAGGIO	4	0	1
COMMESSAGGIO ALER	0	0	0
DOSOLO	0	0	0
DOSOLO ALER	0	0	0
GAZZUOLO	2	0	0
GAZZUOLO ALER	2	0	0
MARCARIA	6	0	1
MARCARIA ALER	2	0	0
POMPONESCO	6	0	1
POMPONESCO ALER	0	0	0
RIVAROLO MANTOVANO	5	0	0
RIVAROLO MANTOVANO ALER	4	0	0
SABBIONETA	10	0	0
SABBIONETA ALER	0	0	0
SAN MARTINO DALL'ARGINE	4	0	0
SAN MARTINO DALL'ARGINE ALER	0	0	0
VIADANA	12	3	4
VIADANA ALER	20	0	0
Totale sub-ambito Viadana	**85**	**3**	**7**
CALVATONE	0	0	0
CALVATONE ALER	0	0	0
CASALMAGGIORE	15	0	0
CASALMAGGIORE ALER	51	0	0

CASTELDIDONE	0	1	0
CASTELDIDONE ALER	0	0	0
CINGIA DE' BOTTI	0	0	0
CINGIA DE' BOTTI ALER	6	0	0
GUSSOLA	0	0	0
GUSSOLA ALER	4	0	0
MARTIGNANA DI PO	0	0	0
MARTIGNANA DI PO ALER	1	0	0
MOTTA BALUFFI	0	0	0
MOTTA BALUFFI ALER	0	0	0
PIADENA DRIZZONA	0	0	0
PIADENA DRIZZONA ALER	10	0	0
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	0	0	0
RIVAROLO DEL RE ED UNITI ALER	0	0	0
SAN GIOVANNI IN CROCE	0	0	0
SAN GIOVANNI IN CROCE ALER	1	0	0
SAN MARTINO DEL LAGO	4	0	0
SAN MARTINO DEL LAGO ALER	0	0	0
SCANDOLARA RAVARA	0	0	0
SCANDOLARA RAVARA ALER	3	0	0
SOLAROLO RAINERIO	0	0	0
SOLAROLO RAINERIO ALER	0	0	0
SPINEDA	4	3	0
SPINEDA ALER	0	0	0
TORNATA	9	0	1
TORNATA ALER	0	0	0
TORRICELLA DEL PIZZO	**5**	0	0
TORRICELLA DEL PIZZO ALER	2	0	0
VOLTIDO	2	0	0
VOLTIDO ALER	0	0	0
Totale sub-ambito Casalmaggiore	**117**	**4**	**1**
TOTALE AMBITO OGLIO PO	**202**	**7**	**8**

Fonte: Comuni Ambito Oglio Po e Aler BS-CR-MN, rilevazione svolta nel primo trimestre anno 2023

Le linee d'indirizzo per la programmazione sociale locale per il triennio 2021-2023 hanno evidenziato un contesto di incremento delle condizioni di povertà, acuite dal protrarsi della crisi pandemica, la centralità della programmazione degli interventi riguardanti le politiche abitative. I nuovi bisogni emersi a causa dell'emergenza sanitaria sono in gran parte riconducibili ad esigenze reddito-correlate, legate alla perdita del lavoro ed alla marginalità socioeconomica. In

questo contesto, le conseguenze della pandemia sono da considerarsi inevitabilmente di medio-lungo periodo e costringeranno a ripensare modelli e tipi di intervento in risposta a bisogni connessi ad una platea più ampia di cittadini rispetto a quella tradizionalmente conosciuta dai servizi socioassistenziali (f.7).

L'individuazione di alloggi adibiti a servizi abitativi transitori rappresenta uno, ma non certamente l'unico, strumento per andare incontro all'emergenza abitativa.

Servizi abitativi transitori (S.A.T.)

Si richiama uno degli obiettivi inseriti nel piano annuale 2023 dei Servizi Abitativi, approvato in data 29/12/2022 dall'Assemblea dei Sindaci e precisamente l'adozione da parte dei singoli Comuni del Regolamento per i Servizi Abitativi Transitori (SAT).

Il Comune Capofila, ha realizzato nel corso dell'anno 2022 uno schema di regolamento e trasmesso la bozza a tutti i Comuni dell'Ambito, a mezzo PEC in data 29/11/2022 prot. n. 36292, allo scopo di favorire l'assunzione di criteri omogenei, seppur nel rispetto delle peculiarità di ogni singolo Ente. La bozza di regolamento era stata trasmessa anche al Consorzio Casalasco dei Servizi Sociali e all'Azienda Speciale Consortile Oglio Po.

L'Assemblea ha accolto positivamente la proposta ed ha invitato gli Enti all'adozione del regolamento in virtù del fatto, come più volte ribadito, che non sono ulteriormente consentite assegnazioni in deroga.

Il regolamento, secondo i dettati normativi regionali:

.- individua i destinatari del servizio transitorio;

.- prevede la programmazione e gestione dei servizi abitativi transitori con le percentuali delle unità abitative che possono essere destinate ai SAT;

.- disciplina le modalità di accesso;

.- stabilisce la costituzione, o meno, del nucleo di valutazione e le modalità di funzionamento;

.- definisce le priorità per la formazione della graduatoria;

.- detta le condizioni di assegnazione o diniego del SAT, gli oneri posti a carico dell'Ente proprietario e dell'assegnatario, la durata e l'eventuale rinnovo del contratto di locazione.

Il contenuto della bozza di regolamento è stato illustrato anche nel corso degli incontri svoltisi alla presenza degli operatori comunali, durante la presentazione degli adempimenti connessi alla stesura del piano triennale.

Interventi di ristrutturazione, recupero e riqualificazione

Interventi di ristrutturazione, recupero e riqualificazione sono previsti in alcuni Comuni dell'Ambito. Si riporta quanto comunicato dagli Uffici Tecnici degli Enti.

Comune di Bozzolo

"Bando PNRR Verde Sicuro. Si è in attesa dell'esito del finanziamento per un importo di 269.000 €, relativo al secondo lotto di riqualificazione e messa in sicurezza di cinque appartamenti SAP di via Colombo. Il primo lotto è stato invece già finanziato con fondi ministeriali diversi, pari a 250.000 € a cui si aggiungono 100.000 € di fondi del bilancio comunale.

Sempre sui fondi PNRR si è in attesa dell'esito del finanziamento, per un importo di 1.150.000 €, per opere di messa in sicurezza e riqualificazione di 13 appartamenti SAP siti in via Belfiore".

Comune di Casalmaggiore

"Non è prevista la realizzazione di nuovi alloggi SAP.

Sono in corso interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico su una palazzina con n. 4 alloggi SAP: tali lavori rientrano nel D.L. n. 59 del 06/05/2021 FONDO COMPLEMENTARE PNRR – PROGRAMMA "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA".

Comune di Commessaggio

"Fondo complementare al PNRR: sono previsti durante il 2023 e 2024 LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO SISMICO DEGLI ALLOGGI POPOLARI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI COMMESSAGGIO - è in corso l'affidamento delle opere mediante gara d'appalto".

Comune di Gazzuolo

"Nel corso dell'anno 2023 saranno previsti interventi di efficientamento energetico agli alloggi destinati ai Servizi Abitativi Pubblici di proprietà comunale e gli stessi saranno realizzati con fondi propri dell'Amministrazione Comunale. Gli interventi riguarderanno principalmente sostituzione di caldaie ormai vetuste, sostituzione di serramenti ammalorati e impermeabilizzazioni di solai interessati da infiltrazioni d'acqua".

Comune di Gussola

Nel Comune di Gussola, sono inseriti nel programma triennale delle opere pubbliche per l'anno 2025 la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica, nella zona di via Verdi dove già è presente un comparto con stessa finalità. Tale prospettiva consentirà di attrezzare maggiormente gli spazi e soprattutto assecondare richieste di nuovi alloggi in favore dei redditi meno abbienti. Tale area sarà oggetto nella variante in corso, così come sarà definita in modo migliore l'area antistante il centro sportivo di via Mazzini per la realizzazione di una nuova scuola secondaria di primo grado assieme ai comuni limitrofi. In modo da creare così un plesso unico che va dalla scuola dell'infanzia sino alla secondaria di primo grado, in quanto la realizzazione della nuova scuola consentirebbe di traslocare la scuola primaria nell'edificio che attualmente ospita la secondaria e che sarà oggetto di intervento di adeguamento sismico ed energetico. Questo consentirebbe di avere tutti edifici scolastici di primo livello. Per quanto riguarda la socialità è in corso di realizzazione il nuovo parco delle pianure d'Europa. Oltre a ciò il progetto più importante sarà quello della rigenerazione degli alloggi di via Mazzini. L'intenzione è quella di realizzare un nuovo edificato sostituendo l'attuale con caratteristiche sismiche-energetiche e di servizi. Tale intervento diventa un volano per il centro abitato ed anche per il territorio. Come aree di possibilità di espansione abitativa è presente l'area in via Cavour e Dossi oltre ad una area dismessa in centro paese in via Trento Trieste che sarebbe ottimale per la realizzazione di nuove abitazioni".

Comune di Marcaria

Nessun intervento con fondi del PNRR. E' in fase di realizzazione la ristrutturazione complessiva di un alloggio SAP con fondi propri dell'Ente (anche se al momento i lavori sono sospesi) che prevede la completa sostituzione dei serramenti interni ed esterni, l'adeguamento dell'impianto elettrico, idraulico ed i riscaldamento e la sostituzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti. E' stata programmata e finanziata la riqualificazione di un altro alloggio SAP, con fondi propri dell'Ente, attraverso la sostituzione della caldaia esistente che verrà effettuata a breve.

Nel PGT attualmente in vigore sono definiti alcuni Macro – obiettivi tra cui la "Tutela della salute e miglioramento della qualità della vita dei cittadini" che prevede come un obiettivo strategico del Documento di Piano "Fornire la necessaria risposta alla domanda di edilizia residenziale, ponendo attenzione anche alle esigenze delle fasce deboli della popolazione" declinato nelle seguenti azioni da porre in atto da parte del

Comune di Marcaria tra cui il "Riconoscimento delle aree già inserite nel PRGC vigente come risposta prioritaria alla domanda di aree edificabili residenziali", la "Previsione di un'offerta residenziale diversificata - mix funzionale - per promuovere sviluppo urbanistico di alto valore con la finalità di integrazione sociale e qualificazione urbanistica", la "Conferma di una quota di area per edilizia convenzionata nei piani attuativi di futura edificazione", la "Attivazione di un protocollo di intesa con ALER per favorire la realizzazione di housing sociale o per incentivare forme di premialità per accordi con i proprietari di immobili affinché siano messi sul mercato a prezzi competitivi con particolare attenzione alle fasce deboli", la "Proposta sperimentale di un piano attuativo residenziale a bassissima densità ed elevata qualità, avente la funzione di porta di accesso e valorizzazione del Parco dell'Oglio", la "Ridistribuzione delle aree destinate ad edilizia convenzionata in percentuale sulle aree sottoposte a pianificazione attuativa, e la "Concentrazione degli ambiti di trasformazione residenziale interna agli ambiti consolidati".

Nello stesso macro obiettivo è inserito come obiettivo strategico del Documento di Piano "Riqualificare e rivitalizzare i centri edificati, favorendo la caratterizzazione dei centri di aggregazione a livello locale, la valorizzazione delle emergenze architettoniche e paesistiche e l'adeguato sfruttamento delle aree sotto-utilizzate, non utilizzate o degradate presenti all'interno del centro urbanizzato" declinato in alcune azioni da porre in atto da parte del Comune di Marcaria tra cui "Individuare gli interventi rivolti a migliorare la dotazione di attrezzature volte a favorire le azioni sociali facilitando lo svolgimento delle attività associative già presenti".

Altro Macro obiettivo definito nel PGT è la "Tutela e valorizzazione dell'attività agricola specializzata di grande pregio estesa nella massima parte del territorio Comunale" che prevede come obiettivo strategico del Documento di Piano "Qualificazione e potenziamento del sistema dei servizi ricercando politiche di messa in rete su aree e bacini vasti; potenziamento dei servizi in grado di valorizzare il senso di appartenenza ed individuazione delle specificità esistenti nei singoli territori, dei nuclei storici e dei singoli Comuni" declinato nelle seguenti azioni da porre in atto da parte del Comune di Marcaria tra cui la "Conferma del sistema dei servizi esistenti e razionalizzazione di quelli in progetto con verifica della localizzazione per le diverse funzioni anche nel rapporto tra i vari nuclei abitati e i centri minori", la "Conferma del sistema del verde attraverso specificità differenziando le aree naturalistiche, i giardini pubblici, i parchi urbani", il "Completamento e integrazione del sistema delle piste ciclabili", la "Indicazione delle previsioni delle aree standard per la realizzazione di percorsi attrezzati", la "Individuazione dei percorsi casa-scuola su cui intervenire e progetti Pedibus", la "Analisi delle necessità di residenti e attività economiche" e la "Redazione di un piano del verde urbano con adozione di idonei regimi di tutela al fine di potenziare e creare fasce di vegetazione riparia e formazioni naturali boschive".

Ulteriore Macro obiettivo definito nel PGT è "Favorire e ricercare il completamento ed il miglioramento del sistema infrastrutturale" che prevede come obiettivo strategico del Documento di Piano "Favorire la riduzione del traffico e delle conseguenti emissioni in atmosfera, la conservazione di un clima acustico adeguato, la riduzione della congestione nelle aree residenziali mediante la qualificazione e gerarchizzazione

del sistema infrastrutturale esistente locale ed il completamento e/o potenziamento del sistema infrastrutturale sovralocale" declinato nelle seguenti azioni da porre in atto da parte del Comune di Marcaria tra cui la "Ottimizzazione dei parcheggi pubblici nelle vicinanze dei servizi pubblici primari", la "Programmazione urbanistica della soluzione dei nodi infrastrutturali critici con particolare riguardo all'utenza debole".

Comune di Martignana di Po

"Il Comune è in graduatoria in un bando di Regione Lombardia per il recupero energetico e riqualificazione degli alloggi SAP siti in via della Libertà, all'interno del PGT non sono individuate situazioni di edificazione anche futura di ulteriori alloggi dedicati in quanto l'indirizzo è quello del recupero funzionale ed energetico del patrimonio esistente. altri servizi sono anch'essi in via di sviluppo, quali le scuole partendo dal nido passando dall'infanzia per arrivare alla primaria. sono tutte in oggetto di ampliamenti in quanto la natalità comunale esige nuovi spazi essendo in aumento".

Comune di Motta Baluffi

"Il Comune attualmente è commissariato pertanto non è stato possibile confrontarsi con gli Amministratori per quanto concerne il mantenimento dei servizi abitativi pubblici ed il loro miglioramento. Attualmente non sono in corso interventi di riqualificazione degli alloggi esistenti nè attraverso i finanziamenti PNRR nè attraverso altri fondi. Nel vigente PGT attualmente non sono previste aree per l'espansione dell'offerta abitativa pubblica nè progetti di rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, a Motta Baluffi si trovano le residenze per anziani di via Roma. Altri alloggi popolari sono ubicati a Solarolo Monasterolo, nello stabile già sede delle scuole elementari e del municipio all'epoca in cui la frazione costituiva un comune indipendente. A Motta si trovano tre aree verdi attrezzate. Non sono previste aree per l'espansione dell'offerta abitativa pubblica".

Comune di Piadena Drizzona

"Nel Comune di Piadena Drizzona esiste una grande quantità di alloggi popolari, costruiti fin dagli anni '50 dello scorso secolo. Tutti quelli rimasti in mano pubblica sono di proprietà dell'ALER.

Nell'ottica di riduzione del consumo di suolo, anche in considerazione della contrazione demografica verificatasi nella seconda metà del secolo scorso, e della stagnazione demografica in atto, non sono previsti interventi di nuova costruzione di alloggi pubblici. E' prevista, anche nel piano delle alienazioni, la vendita di due immobili (ex cinema nel capoluogo in particolare, ex scuole di Castelfranco d'Oglio) che potrebbero essere riqualificati anche per uso abitativo sono previste pochissime aree per ulteriori espansioni residenziali nel PGT in corso di formazione è invece previsto un grande ambito di rigenerazione".

Comune di Pomponesco

"Gli alloggi pubblici sono inseriti nel PGT vigente, centro storico del Comune di Pomponesco, sono posti nel centro del paese e vicini alle scuole, uffici comunali, ufficio postale, banche, ambulatorio medico, chiesa ed oratorio, aree a verde e spazi di socializzazione. Recentemente sono stati ristrutturati con un contributo regionale e con mezzi di bilancio dell'amministrazione comunale. Nel PGT vigente del Comune di Pomponesco non sono previste aree con potenziale di espansione dell'offerta abitativa e/o progetti di rigenerazione urbana".

Comune di Rivarolo Mantovano

"Il Comune di Rivarolo Mantovano ha ottenuto un finanziamento regionale destinato al recupero di unità abitative adibite a servizi abitativi pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive, localizzate in tutti i comuni Lombardi, ad eccezione del territorio del comune di Milano ai sensi della D.G.R.. n. XI/2660 del 16/12/2019. Tale finanziamento è stato utilizzato per recuperare n°5 alloggi non assegnabili, i cui lavori sono in corso di ultimazione. E prevista la messa a disposizione degli stessi entro l'anno in corso".

Comune di Sabbioneta

"Non sono previste nel PGT linee di sviluppo dei SAP. Per quanto riguarda i fondi PNRR, si prevede la riqualificazione di aree esterne adibite a spazio comune antistanti gli alloggi siti nel capoluogo (cortile di Palazzo Forti). Sono previsti lavori di rigenerazione urbana ed interventi a valere sul conto termico, finanziati con fondi in parte regionali ed in parte comunali nel contesto in cui si trovano ubicati gli alloggi SAP di Villa Pasquali. Sono previsti, altresì, interventi di manutenzione straordinaria nell'anno 2023 finalizzati alla sostituzione di alcune caldaie e impianti radianti per gli alloggi del capoluogo, finanziati con fondi di bilancio. E' stato avviato il procedimento per redigere una variante generale al PGT che dovrà prevedere un'area servizi per l'edificazione di un nuovo plesso scolastico".

Comune di San Giovanni in Croce

"Non sono previsti interventi sugli alloggi pubblici tramite finanziamenti PNRR e nemmeno riqualificazioni attuate attraverso altri fondi.
Il PGT non prevede aree di potenziale espansione dell'offerta abitativa pubblica.
Dal punto di vista scolastico nel Comune di San Giovanni in croce è presente un nido, una scuola dell'Infanzia, una scuola primaria ed una secondaria di primo grado. Sono inoltre presenti spazi verdi attrezzati con giochi per l'infanzia, impianti sportivi (calcio, pallacanestro e tennis), area attrezzata sgambamento cani e area fitness all'aperto in fase di allestimento".

Comune di Tornata

"PGT approvato con DCC n. 2 del 17.02.2011, poi sono state approvate alcune varianti puntuali.
Nell'anno 2020 è stata tinteggiata la facciata degli alloggi Erp siti a Tornata in Via Roma 41 importo complessivo di circa 7.700 € con fondi comunali.
Nell'anno 2020 sono state realizzate 2 porzioni di cappotto esterno presso gli alloggi Erp siti a Tornata in Via Roma 1, importo complessivo intervento pari a 15.285,60 € con contributo di cui all'art. 14-bis del DL 34/2019.
Nell'anno 2021 è stato realizzato intervento di rifacimento piazzale esterno alloggi Erp siti a Tornata in Via Roma 1, importo complessivo intervento pari a 42.000 € di cui 6.000 € con contributo ai sensi dell'art. 1, commi 29 e seg, della Legge 160/2019 – anno 2021 (risorse confluite nel PNRR alla M2-C4-I2.2) e 36.000 € con fondi comunali.
Nell'anno 2022 è stato realizzato intervento di manutenzione straordinaria a n. 2 alloggi Erp siti a Tornata in Via Roma 45 con contributo regionale "Contributi destinati al recupero di unità abitative adibite a servizi abitati pubblici (SAP) non assegnabili per carenze manutentive e per la realizzazione di servizi abitativi transitori (SAT), ai sensi della DGR 16.12.2019 n. XI/2660 (DDS 30.06.2020 n. 7714 del 30.06.2020 e sm)" pari a 29.920 € su costo complessivo di 30.464 €.
Nell'anno 2022 è stato realizzato intervento di rifacimento copertura n. 3 autorimesse alloggi Erp siti a Tornata in Via Roma 45 dell'importo complessivo di 7.000 € di cui 4.168,33 € con contributo comma 14-bis dell'articolo 30 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34 e 2.831,67 con fondi comunali.
Nell'anno 2022 (intervento in corso di esecuzione) è prevista la sostituzione dei serramenti degli alloggi Erp siti a Tornata, frazione Romprezzagno, in Piazza Don Primo Mazzolari dell'importo complessivo di 77.000 €, di cui 50.000 € con contributo ai sensi dell'art. 1, commi 29 e seg, della Legge 160/2019 – anno 2022 (risorse confluite nel PNRR alla M2-C4-I2.2), 10.300 € conto termico Gse e 16.700 con fondi comunali.
Sono previsti negli anni 2023 e 2024 interventi di sostituzione serramento alloggi Erp Tornata Via Roma 1 con contributo ai sensi dell'art. 1, commi 29 e seg, della Legge 160/2019 – anni 2023/2024 (risorse confluite nel PNRR alla M2-C4-I2.2)".

Comune di Torricella del Pizzo

"Nel Comune di Torricella del Pizzo vi è la presenza di 5 alloggi ERP, di cui n°1 mantenuto libero per garantire l'assistenza degli abitanti della golena nel caso di piene del Fiume Po, che non presentano particolari criticità. Vi e' stata una riqualificazione degli alloggi che ha previsto la ristrutturazione della facciata e il rifacimento del tetto di questi ultimi. Tale riqualificazione ha donato una fisionomia distinta all'edificio. Attualmente non sono previste altre ristrutturazioni mediante finanziamenti PNRR".

Comune di Viadana

"Finanziamento a valere sul fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza, programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera c), punto 13, del d.l. 06/05/2021, n. 59, convertito con modificazioni con legge 01/07/2021, n. 101. Il Comune di Viadana è proprietario dei seguenti immobili ad uso residenziale: Via San Francesco 33, Via San Francesco 35, Via Mazzini 56, Via Giulio Romano 20, Via Buozzi 49. Tali immobili richiedono opere di efficientamento energetico e adeguamento sismico rientranti tra le fattispecie di opere finanziabili mediante il suddetto contributo. In data 29/11/2021 venne approvato il disciplinare di incarico per la redazione del progetto di adeguamento sismico. In data 01/12/2021 venne approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica degli interventi di efficientamento energetico. In data 30/12/2021 venne adottato il programma triennale dei lavori pubblici 2022-2024 recante inserimento dell'opera dell'importo di 2.780.000 € interamente finanziati con contributo. In data 31/12/2021 venne approvato l'elenco delle istanze avanzate nell'ambito del bando in oggetto, da cui risultò ammesso e finanziato l'intervento per la somma di 2.727.091,56 €. In data 29/06/2022 venne la redazione del progetto esecutivo delle opere. In data 29/09/2022 venne approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo all'intervento sull'edificio posto in Via San Francesco 33 e vennero approvati i progetti esecutivi degli ulteriori edifici. In data 21/02/2023 venne affidata l'esecuzione di ulteriori elaborati relativi al progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato e venne aggiudicata l'esecuzione dei lavori riguardanti gli edifici di Via San Francesco 35, Via Mazzini 56, Via Giulio Romano 20, Via Buozzi 49. In data 23/02/2023 venne affidata l'esecuzione di rilievo topografico dell'area di progetto di Via San Francesco 33. In data 23/02/2023 vennero approvati gli elaborati integrativi del progetto di fattibilità tecnica ed economica. In data 27/02/2023 venne validata ogni precedente fase del procedimento e venne indetta gara di affidamento delle opere riguardanti l'edificio di Via San Francesco 33 mediante appalto integrato di progettazione ed esecuzione di lavori".

Dalle relazioni fornite dagli uffici tecnici è possibile rilevare che gli Enti, eccezion fatta per il Comune di Gussola, non hanno programmato la costruzione di nuovi edifici pubblici residenziali. Hanno prevalentemente approntato e stanno realizzando progetti di riqualificazione degli alloggi esistenti, fruendo di risorse statali, regionali o proprie, in qualche caso.

E' possibile affermare che i fondi PNRR hanno consentito in parte ai Comuni di svolgere attività di ristrutturazione, manutenzione e migliorie bloccate da decenni.

Accompagnamento sociale ed educativo e collegamento coi servizi sociali

E' difficile costruire condizioni dove alimentare fiducia, condividere desideri, innestare alleanze generative volte al dare risposte a bisogni comuni. E' difficile riuscire a porre uno sguardo aperto al contesto ed accogliente nei confronti dell'altro. Il processo su cui investire è quello, non solo di migliorare le case e la loro abitabilità, ma creare qualità della vita per chi le abita.

Sempre più la letteratura scientifica e le buone prassi già attuate a macchie di leopardo in alcuni territori, prevedono l'intervento di particolari figure professionali anche nell'ambito dei Servizi Abitativi. Questo avviene con lo scopo di attivare processi capaci di tener conto dei differenti livelli coinvolti, dei bisogni sempre più complessi, dell'eterogeneità dei soggetti ingaggiati. Si pensa, pertanto, a Case Manager, animatori e custodi di condominio, mediatori sociali, facilitatori di rete etc.

Questo tema è centrale nella metodologia sociale d'intervento, espressamente prevista dalla natura del Servizio di Accoglienza ed Integrazione. Relativamente al tema della Progettazione di nucleo o individualizzata, si reputa fattore predittivo di successo, l'investimento della rete sulla risorsa educativa. Questo consente infatti, un accompagnamento dei cittadini, capace di trasmettere competenze fondamentali per l'inserimento sociale e la progressiva autonomizzazione della famiglia, quali a titolo di esempio la gestione economica (educazione finanziaria) ed il progressivo orientamento ai servizi.

Gli stessi Assistenti Sociali dell'ambito evidenziano la necessità di una maggior cura degli spazi comuni, attraverso sì una manutenzione frequente, ma anche una loro valorizzazione come luoghi di incontro e socialità. Una delle ipotesi percorribile potrebbe essere quella di investire su progetti di sviluppo di comunità, prevedendo interventi anche poco costosi, che si pongano l'obiettivo

di creare occasioni di animazione attraverso attività concrete, semplici e partecipate che stimolino la voglia di fare e le competenze dei singoli.
Nelle situazioni familiari più problematiche sarebbe auspicabile la presenza di una figura educativa, capace di sostenere le relazioni interne tra i componenti e tra questi ed il vicinato, promuovendo piccole azioni di prossimità, scambio e aiuto reciproco.

A Viadana (Comune capofila) grazie all'implementazione del personale assegnato all'Unità Operativa Alloggi inserita nell'Area dei Servizi Sociali, è stato possibile dare avvio ad alcune riflessioni programmatiche volte alla costituzione di un laboratorio sperimentale finalizzato alla definizione di un percorso di armonizzazione delle politiche abitative con quelle sociali.
Grazie ad un accordo siglato nell'anno 2021 tra l'Azienda Speciale Consortile Oglio Po (Ente Gestore dei Servizi Sociali del sub-ambito viadanese) ed il CSV Lombardia Sud, sarà possibile usufruire della consulenza e dell'accompagnamento di quest'ultimo, in virtù di buone prassi esperite su altri territori.

Le reti territoriali

"Emerge, con sempre più chiarezza, che il tema dell'abitare pubblico, visto dal lato del soggetto gestore, richiede un approccio multi-dimensionale e un processo integrato in grado di mettere in esecuzione politiche e strumenti diversi in collaborazione con altre istituzioni, senza dimenticare la carica di innovazione che scaturisce dalle pratiche sociali messe in atto da soggetti pubblici e privati. (…) Le progettualità in ambito abitativo pubblico presuppongono infatti nuove alleanze e patti di collaborazione tra istituzioni pubbliche con competenze e finalità generali differenziate (reticolarità) che valorizzano il ruolo di soggetti del privato sociale e/o altri corpi societari intermedi (sussidiarietà) e mettono in gioco relazioni interpersonali con i residenti, soggetti attivi nella gestione del

bene casa in una prospettiva che include necessariamente l'assunzione di (responsabilità) da parte di tutti gli attori coinvolti" (Fonte 4, pp. 89-91)

Il territorio ospita esperienze di residenzialità rivolte a fasce di popolazione fragile che si trovano in uno stato di difficoltà; esse esulano dalla rete dei servizi classici, ma svolgono un ruolo fondamentale nell'accoglienza. Di seguito vengono riportate alcune informazioni di sintesi.

Casa Paola (Associazione La Tenda di Cristo, www.latendadicristo.it) – Comune di Rivarolo del Re ed Uniti (ambito casalasco)
È una tipica corte agricola cremonese completamente ristrutturata nel 2010. La comunità è definibile "a bassa soglia" (modello di intervento sociale indirizzato ad adulti e famiglie in situazione di estrema difficoltà, contraddistinto da servizi fondati sulla "riduzione del danno", sulla prevenzione primaria e sul massimo livello di accessibilità), ha una capienza massima di 70 posti, funziona ininterrottamente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno. L'accoglienza avviene su invio e segnalazione da parte dei servizi sociali, a seguito di colloquio con la Direzione.

Casa Diego (Associazione La Tenda di Cristo, www.latendadicristo.it) – Comune di Rivarolo del Re ed Uniti (ambito casalasco)
L'attività di accoglienza di famiglie, minori e madri con figli è supportata dai volontari dell'associazione. Casa Diego è dotata di cinque camere da letto, di cui due occupate dalla famiglia e tre camere da letto destinate all'accoglienza, tutte con servizi igienici e docce.

Casa Accoglienza San Giovanni Bosco (Caritas Diocesi di Cremona, www.caritascremonese.it) – Comune di Casalmaggiore (ambito casalasco)
Fondata da don Antonini da oltre 25 anni in prima linea nell'accoglienza di migranti. L'attuale sede destinata a immigrati stranieri, ma anche a cittadini italiani, che per qualsiasi motivo si trovino in particolare stato di bisogno, è composta da due nuclei. Il primo assolve alla funzione di prima accoglienza e consta di sette camere a due o a tre posti letto, con mensa-cucina e servizi igienici in comune. Il secondo assolve, invece, alla funzione di seconda accoglienza, con quattro mini-alloggi con ingresso, ambiente cucina e servizi igienici indipendenti.
Il nucleo di prima accoglienza è in grado di accogliere 17 ospiti; quello di seconda accoglienza 8 ospiti. La destinazione dei mini-alloggi è strutturata in maniera da garantire ospitalità a madri

sole con figli minori, anziani in coppia o anziani soli e famiglie con minori al seguito. La struttura è anche dotata di una camera per le emergenze, di un servizio di lavanderia-stireria e di servizio igienico per i senza fissa dimora.

Comunità San Vincenzo – Comune di Spineda (ambito casalasco)
La residenza si presenta in una palazzina con cortile interno e accesso privo di barriere architettoniche. Si compone di n. 8 stanze per un totale di 12 posti letto; attualmente classificata come Struttura Sperimentale è gestita, previa gara ad evidenza pubblica, dalla Cooperativa Progetto Assistenza. Tutte le stanze sono dotate di un servizio esclusivo. Accoglie persone anziane, in stato di necessità, ma con una buona autonomia secondo i criteri di valutazione stabiliti dal medico di famiglia, dai Servizi Sociali e confermati dalla Direzione della Struttura.

Comunità Emmaus (Associazione "Amici di Emmaus") - Comune di Torre Dè Picenardi (ambito casalasco)
L'Associazione è nata nel 1994 ed ha sede a Piadena (CR). Aderisce al Movimento Emmaus fondato dall'Abbé Pierre in Francia nel 1949. Il gruppo è formato da persone unite dalla volontà di contribuire concretamente a costruire un mondo più giusto, attraverso azioni di solidarietà e di lotta alla miseria e all'ingiustizia. Dall'ottobre 2001 gestisce anche la Comunità, struttura per l'accoglienza di persone in difficoltà. Le risorse per il mantenimento della Comunità e per le attività del gruppo derivano quasi interamente dal mercatino solidale dell'usato dove vengono rivenduti mobili, indumenti e oggetti donati dai cittadini che hanno deciso di disfarsene. Il gruppo è aperto a chiunque ne condivida le finalità e sia disposto a donare parte del proprio tempo libero
.

Alloggi Protetti per anziani
Fondazione Busi (Comune di Casalmaggiore), n. 14 alloggi – Fondazione Mazzucchini (Comune di Pomponesco), n. 4 alloggi – Fondazione Benedini (Comune di Marcaria), n. n. 16 alloggi.
Hanno la finalità di garantire la possibilità di condurre un'esistenza il più possibile aderente allo stile di vita del singolo con il mantenimento dei rapporti sociali esterni. L'anziano con lieve inabilità può assicurarsi la privacy e l'indipendenza dell'abitazione privata, con la possibilità di usufruire di tutti i servizi di tipo sociale, assistenziale e sanitario erogati dalla RSA.

La Corte (Comunità "Casa Giardino), Comune di Casalmaggiore (ambito casalasco)
Il servizio accoglie maggiorenni con disabilità e persone anziane sole, con parziale o temporanea non autosufficienza e offre servizi di "ricoveri" di sollievo. È nata grazie ad progetto sperimentale

promosso nell'ambito della ricerca di nuove forme di assistenza varata dalla Regione Lombardia. La struttura, che conta 7 abitazioni singole, è immersa in un parco di 36mila metri quadrati.

Miniappartamenti, Comune di Casalmaggiore
Il Comune di Casalmaggiore attraverso il finanziamento del GAL terre del Po e di Fondazione Marcegaglia ha messo a ristrutturazione numero 4 mini alloggi che verranno destinati ai percorsi di autonomia per le donne vittime di violenza, con modalità integrate e di collaborazione fra il Consorzio casalasco dei servizi sociali, il Comune di Casalmaggiore il centro antiviolenza MIA. Ad oggi sono stati avviati i lavori di riqualificazione strutturali.

Housing Sociale "Palazzo Cantoni" (Coop. Sociale Papa Giovanni XXIII) – Comune di Pomponesco (ambito viadanese)
Si tratta di alloggi destinati all'abitare sociale temporaneo fruibili da persone portatori di un bisogno abitativo che si è acuito a causa dell'evoluzione di recenti dinamiche sociali ed economiche (carriere lavorative discontinue, famiglie monoparentali, separazioni familiari, crescita del costo degli affitti, etc.). Condizioni che non consentono talvolta né di accedere al libero mercato né all'edilizia sovvenzionata. Sono presenti 11 alloggi unitamente ad uno spazio comune per i residenti (spazio per incontri ed integrazione, spazio per bambini finalizzato ad un aiuto collettivo,…). L'accoglienza dei nuclei è subordinata alla presenza di un progetto individuale elaborato dall'equipe multiprofessionale, ed è rivolta alle seguenti categorie: persone e nuclei che necessitano di un'abitazione come parte di un percorso di accompagnamento volto alla (ri)acquisizione o al mantenimento della propria autonomia dopo percorsi di accoglienza o assistenza protetti (persone con disabilità, vittime di violenza, nuclei mamma-bambino, neo-maggiorenni); persone e nuclei che necessitano di un'abitazione come occasione di uscita da condizioni di marginalità sociale ed economica (persone sfrattate o che vivono in condizioni di grave precarietà abitativa, anziani); persone con esigenze abitative a basso costo, di natura temporanea, anche di brevissima durata (lavoratori temporanei, stagisti, separati, anziani, giovani coppie). Il periodo medio di permanenza presso gli appartamenti è di circa 10 mesi.

Casa Albergo del Comune di Viadana (ambito viadanese)
Si tratta di n. 30 alloggi - 20 monolocali e 10 bilocali - distribuiti al primo e secondo piano in una struttura ubicata nei pressi del centro cittadino per persone ultrasessantacinquenni.

La Casa del Cuore (Associazione Gli Amici del Cuore) – Comune di Bozzolo (ambito viadanese)
E' un progetto sperimentale ideato e gestito da una associazione del comune di Bozzolo. Gli obiettivi sono quelli di intercettare i soggetti vulnerabili e fragili, al momento n. 12 utenti, dei

territori coinvolti ed avviarli in percorsi di risocializzazione. Il progetto è un contenitore nel quale si realizzano percorsi di accoglienza leggera per soggetti fragili e vulnerabili carenti di rete familiare o amicale che si trovano ad affrontare un periodo di difficoltà economico e/o sociale (donne o uomini separati e/o soggetti a cui far sperimentare un percorso di vita indipendente). Altro obiettivo del progetto è quello di stimolare relazioni cercando di favorire percorsi di cittadinanza attiva. La Casa del cuore è un luogo dove soddisfare alcune esigenze primarie (condividere un pasto, fare la doccia, lavare indumenti, o un alloggio temporaneo) e contemporaneamente dove ritrovare uno spazio ed un tempo di socializzazione e recuperare autostima e capacità di organizzazione della vita quotidiana. E' prevista la presenza di un *counselor* che ha il ruolo di monitorare le dinamiche e favorire la comunicazione. Già nel corso di questo primo periodo di sperimentazione, il progetto si è ben integrato con i servizi territoriali presenti, quali il N.I.L. e il Se.Pro.Vi., conferendo un valore aggiunto alle progettazioni individualizzate.

Le politiche di valorizzazione del patrimonio abitativo e l'Agenzia per l'abitare

L'ambito ha promosso all'interno della programmazione zonale un obiettivo strategico che riguarda il tema dell'abitare. Tale tema è stato declinato attraverso una progettazione specifica a valere sulle premialità del piano di zona che prevede la realizzazione di un percorso che porti al coinvolgimento degli *stakeholders* da attivare su tutto il territorio, in collaborazione con ASST, ATS.

Lo stesso è finalizzato a promuovere un processo di cambiamento, aprire uno spazio di pensiero sul tema dell'abitare con l'obiettivo di pervenire alla futura costituzione di un'Agenzia quale luogo dove realizzare una riorganizzazione delle politiche abitative.

Il tema dell'abitare si pone come trasversale alle diverse aree di bisogno e l'esistenza di un numero consistente di attori che se ne occupa, rende necessario creare un vero e proprio luogo di raccolta dei diversi punti di vista ed istanze, incrocio tra domanda e offerta, sia da parte del settore pubblico che di quello privato.

Il progetto ha l'obiettivo di avviare anche un percorso di armonizzazione delle politiche abitative con le politiche sociali, inteso non solo come integrazione delle

varie dimensioni legate ai processi di aiuto al cittadino, ma alla capacità di **generare coesione sociale all'interno delle comunità**, e in particolar modo in quelle dove la casa ha un elevato impatto sociale e pubblico.

Tra le azioni, l'individuazione di una figura di coordinamento e la costituzione di un'equipe multi-professionale di ambito, in grado di dare avvio ai processi programmatori e gestionali, propedeutici alla creazione dell'Agenzia. Al fine di garantire l'integrazione dei soggetti interessati all'innovazione delle politiche per l'abitare si è previsto di utilizzare gli strumenti tipici dell'amministrazione condivisa in particolare la co-programmazione e co-progettazione.
Sono stati realizzati alcuni momenti di confronto e di coordinamento con i servizi sanitari ed in particolare con ATS per definire un iter progettuale condiviso.
Entro la prima metà dell'anno 2023, sarà inserita la figura del Coordinatore di progetto, si costituirà l'équipe e si darà avvio ad una fase di co-programmazione partecipata dagli operatori dei servizi sociali, dei servizi sociosanitari e gli ETS, secondo un approccio multidimensionale che porti alla definizione di un "patto territoriale per l'abitare".
L'équipe si occuperà della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica per l'istituzione dell'Agenzia per l'Abitare che verrà proposto entro l'anno 2023 ai comuni dell'ambito.

Cap. 4 – Linee d'azione per il contenimento del disagio ed emergenza abitativa

Offerta di alloggi a prezzi calmierati

Un altro obiettivo contenuto nel Piano dei servizi abitativi anno 2023, che non ha certamente valenza solo annuale, è lo sviluppo dello strumento dei canoni concordati, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/98 " Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo". Esso prevede la stipula di accordi territoriali tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori, dove si definiscono le principali condizioni contrattuali per le locazioni residenziali a canone concordato, con l'obiettivo di riattivare un'offerta inespressa sul territorio, quale quella del patrimonio privato sfitto, associando ai vantaggi fiscali già disponibili per i proprietari il riposizionamento sul mercato della locazione di unità immobiliari sfitte e al contempo consentendo a soggetti, che hanno comunque difficoltà a sostenere un canone di locazione di libero mercato, di accedere alla locazione con il pagamento di un canone sostenibile.

Il contratto di locazione a canone concordato, in un mercato abitativo fortemente sbilanciato verso la proprietà della casa qual è quello italiano - quindi caratterizzato da canoni di locazione elevati - rappresenta uno strumento in grado di favorire l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione agli individui e alle famiglie il cui reddito è insufficiente per sopportare l'onere di un mutuo o di un canone di mercato, ma la cui condizione socio-economica non è così debole da consentire l'accesso ad un alloggio a canone sociale, la cosiddetta "fascia grigia" della popolazione.

Nella provincia di Mantova l'accordo territoriale è stato siglato nel 2019, recentemente (21/02/2023) l'Ente Provincia ha incontrato le organizzazioni maggiormente rappresentativa del settore casa per una verifica dei valori riferiti alle micro-zone censuarie ed ha invitato i Comuni a trasmettere l'atto di

approvazione delle zone omogenee ai sensi del Decreto 16/01/2017, se effettuato.

Pre-condizione per la diffusione della locazione a canone concordato è la convenienza economica di quest'ultima per i proprietari. Maggiore è lo scostamento del valore del canone concordato da quello di mercato, al netto delle agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente, minore sarà la disponibilità dei proprietari ad affittare con questo tipo di contratto. Anche tenendo conto del vantaggio rappresentato dalla minore durata contrattuale della locazione concordata (cinque anni complessivi, rispetto agli otto anni della locazione di mercato), è improbabile che un proprietario decida di ricorrere a tale opzione se le agevolazioni fiscali non compensano integralmente o quasi il gap tra il canone concordato e il canone di mercato.

Le misure

Sostegno al mantenimento dell'alloggio in locazione anche a seguito delle difficoltà economiche derivanti dall'emergenza sanitaria Covid19

Le misure attuate negli anni 2021/2022

L'Ambito Territoriale Oglio Po (Capofila del Piano di Zona l'Azienda Speciale Consortile Oglio Po), ha provveduto a dare ampia attuazione a tutte le misure di sostegno economico al mantenimento dell'alloggio in locazione sia nell'anno 2021 che nel corso del 2022.

Si riportano i dati trasmessi dall'Azienda Speciale Consortile Oglio Po al Comune Capofila.

DGR 4678/2021 - DGR 5324/2021 - Rendicontazione al 30/11/2022

Breve relazione descrittiva delle attività svolte:

L'ambito Oglio Po in data 25/02/2022 ha pubblicato un avviso pubblico volto al mantenimento dell'alloggio in locazione anche in relazione all'emergenza sanitaria Covid 19 – anno 2022. Come previsto nella DGR, il sub-ambito viadanese ha provveduto, con parte dei fondi della DGR 5324/2021 (per un

valore di € 86.209,63) alla liquidazione delle domande ammesse e non finanziate per esaurimento fondi a valere sulle DGR n. 3664/2020 e n. 4678/2021.

L'avviso ha messo a disposizione un totale di € 196.257,28 ripartiti per i sub-ambiti con assegnazione di € 73.970,28 per il sub ambito viadanese e € 122.287,00 per il sub-ambito casalasco e ha visto la raccolta delle istanze entro il 30 aprile 2022. Il 24 giugno 2021 l'Assemblea dei Sindaci Oglio Po ha approvato di aggiungere le risorse della DGR 4678/2021, al netto della quota pari al 10% per la gestione della misura, alle risorse di cui all'avviso già pubblicato e in scadenza al 15 luglio 2021 pari a € 33.182,00 suddivise come segue:

- sub-ambito viadanese: € 18.816,68 (quota da utilizzare € 16.935,01)
- sub-ambito casalasco: € 14.365,32

Il sub-ambito di Viadana delle 176 domande ne ha liquidate n. 11, utilizzando le risorse della DGR 4678/2021 pari a € 16.935,01. Il sub-ambito di Casalmaggiore ha liquidato n. 10 domande, utilizzando le risorse della DGR 4678/2021.

Dati di sintesi (risorse regionali)

- ✓ Risorse assegnate e trasferite da Regione: € 33.182,00
- ✓ Risorse destinate a spese di gestione: € 3.318,20
- ✓ Risorse impegnate per MISURA UNICA: € 29.863,80
- ✓ Risorse erogate per MISURA UNICA: € 29.863,80
- ✓ N° domande pervenute per MISURA UNICA: 21
- ✓ N° domande finanziate per MISURA UNICA: 21
- ✓ Risorse impegnate per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ Risorse erogate per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ N° domande pervenute per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ N° domande finanziate per MISURA COMPLEMENTARE: 0

DGR 6491/2022 – 6970/2022 - Rendicontazione al 30/11/2022

Breve relazione descrittiva delle attività svolte:

L'ambito Oglio Po in data 25/02/2022 ha pubblicato avviso pubblico volto al mantenimento dell'alloggio in locazione anche in relazione all'emergenza sanitaria covid 19 – anno 2022, utilizzando le risorse residue non utilizzate della

D.G.R. n. 5324/2021. Successivamente, le risorse della D.G.R. n. 6491/2022 e le risorse della D.G.R. n. 6970/2022 sono state utilizzate nello scorrimento della graduatoria degli aventi diritto al contributo partecipanti all'Avviso sopra detto.

Dati di sintesi (risorse regionali)

- ✓ Risorse assegnate e trasferite da Regione: € 21.456,00
- ✓ Risorse destinate a spese di gestione: € 2.145,60
- ✓ Risorse impegnate per MISURA UNICA: € 19.310,40
- ✓ Risorse erogate per MISURA UNICA: € 19.310,40
- ✓ N° domande pervenute per MISURA UNICA: 359
- ✓ N° domande finanziate per MISURA UNICA: 9
- ✓ Risorse impegnate per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ Risorse erogate per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ N° domande pervenute per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ N° domande finanziate per MISURA COMPLEMENTARE: 0

DGR 6970/2022 (risorse statali)

- ✓ Risorse assegnate e trasferite da Regione: € 397.420,00
- ✓ Risorse impegnate per MISURA UNICA: € 397.420,00
- ✓ Risorse erogate per MISURA UNICA: € 397.420,00
- ✓ N° domande pervenute per MISURA UNICA: sub ambito viadanese 359
- ✓ N° domande finanziate per MISURA UNICA: sub ambito viadanese 204
- ✓ Risorse impegnate per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ Risorse erogate per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ N° domande pervenute per MISURA COMPLEMENTARE: 0
- ✓ N° domande finanziate per MISURA COMPLEMENTARE: 0

Anno 2023

Si auspica che anche per l'anno 2023, con riferimento agli inquilini del mercato privato, Regione Lombardia possa erogare agli Ambiti le somme del fondo locazione e possa essere attuata una maggiore flessibilità nell'utilizzo delle risorse in particolare per prevenire gli sfratti.

Contributo di Solidarietà

Il contributo di solidarietà ordinario previsto dal Regolamento Regionale n. 11/2019 è finalizzato ad assicurare un sostegno al pagamento delle spese per la locazione ai nuclei indigenti nuovi assegnatari per i primi tre anni e agli inquilini S.A.P. in comprovate difficoltà.

L'obiettivo per l'anno 2023 e per gli anni a venire è quello di concentrare la misura sui casi di indigenza e di "comprovata difficoltà economica" per evitare l'insorgere di condotte interessate, al fine di supportare i nuclei in situazioni di reale bisogno, attraverso un attento controllo delle istanze.

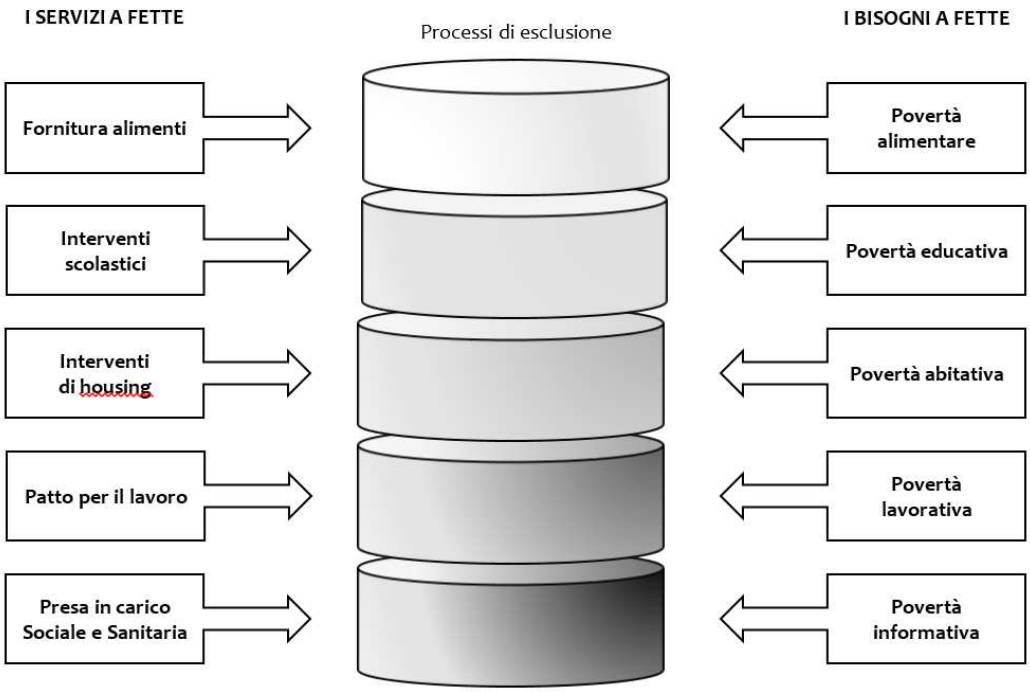
Il fattore strategico: la *governance* fondata su una programmazione concertata

"Sintetizzando ed ordinando quanto fin qui proposto, possiamo dire che, per lo sviluppo del sistema di welfare lombardo, nei prossimi anni va considerato che:

- la realtà dei servizi si presenta fortemente disomogenea, frammentata, contradittoria;
- occorre una visione generale, che orienti un ripensamento dell'organizzazione complessiva, della *governance*, della implementazione e distribuzione delle risorse soprattutto professionali che intercettino e fronteggino concretamente i vari bisogni delle persone e delle famiglie;
- occorre una programmazione chiara, che contenga lettura e comprensione delle situazioni concrete, e un disegno e attuazione di sistemi e reti;
- non servono ennesime sperimentazioni, ma strutture e operatori assegnati con funzioni e compiti definiti da assolvere con efficienza e efficacia, osservata e valutata;
- tutto ciò comporta riqualificazione e cambiamento che non avvengono se non sono programmati, ovvero disegnati, preparati, coltivati, gestiti, monitorati;

occorre pertanto e prioritariamente un grande investimento in particolare in co-programmazione, co-progettazione, formazione e supervisione professionale e gestionale /organizzativa. In ordine a quest'ultimo punto le future supervisioni professionali e organizzative, divenute Lep e che saranno avviate grazie ai fondi PNRR, rappresentano una importante opportunità" (Fonte 9)

Così come evidenziato in apertura al presente documento - ovvero di quanto quest'area di welfare sia caratterizzata dalla complementarietà tra diversi servizi e professionalità - anche a conclusione dello stesso, ai fini delle considerazioni inerenti la *vision* futura, urge ribadire l'importanza della *governance* integrata per evitare un "Welfare a fette" (Fonte 9)



Seguono alcune considerazioni evolutive raccolte grazie agli incontri svolti con gli Amministratori ed i tecnici del territorio.

Dall'anno 2024, prenderà avvio il nuovo triennio del progetto S.A.I.. Potrebbe questa essere occasione preziosa per considerare con i vari *stakeholders* dell'Ambito Oglio Po, l'esame di alcune valutazioni di opportunità.
E' fondamentale rivedere la posizione amministrativa degli appartamenti messi a disposizione dai Comuni, procedendo con la regolarizzazione laddove la stessa non fosse conforme all'attuale uso, mediante procedura di "valorizzazione" ex artt. 28 e 31 della legge 16/2016.

A titolo indicativo e non esaustivo, si richiamano alcune buone prassi applicate nel territorio regionale, in quanto potenzialmente ad elevato valore aggiunto anche per questo Distretto.

La risposta ad un bisogno abitativo complesso ed in evoluzione come quello descritto in questo Piano, si traduce in un insieme di interventi che non riguardano solo il dominio fisico dell'abitare (la mancanza di una condizione abitativa dignitosa), ma che agiscono su numerosi altri elementi attinenti alla sua dimensione qualitativa.
Se venisse confermata la disponibilità da parte delle Amministrazioni dell'Ambito, ad investire in quest'Area di Welfare, potrebbero essere progettate forme di sostegno ad elevata ricaduta sociale.
Le relazioni restituite dagli Assistenti del Servizio di Base hanno confortato la diffusa convinzione, secondo la quale buona parte degli inquilini SAP sono anche utenti a loro in carico. Agire in modo concertato su questa fascia di popolazione fragile, significherebbe avere la possibilità di operare su quegli elementi preventivi e predittivi di processi di *empowerment,* anziché di riproposizione del disagio intergenerazionale.

A titolo di esempio si citano gli

- Sportelli di supporto alle numerose pratiche burocratico-amministrative;

- Sportelli di orientamento economico-finanziario: sono finalizzati a condividere strumenti ed interventi utili ad accrescere l'educazione finanziaria e di gestione del bilancio familiare, l'accesso al micro-credito, la ristrutturazione del debito consolidato, l'evitamento delle morosità;
- Sportelli di supporto socio-relazionale (vicinato, gestione ed organizzazione dei rapporti intra-condominiali): si intendono le misure attinenti alla sfera della mediazione, che può articolarsi tanto sulla relazione tra proprietari ed inquilini, quanto nei rapporti sociali in contesti condominiali e di quartiere.

In questo senso, alcune esperienze sostenute da fondazioni bancarie, come il progetto Cariplo Welfare in Azione "Genera_Azioni", attivo nell'ambito territoriale della Bassa Bresciana Orientale, costituiscono esperienze di riferimento per un sistema di servizi che vada oltre alla dimensione fisica ed economica dell'abitare.

Questi elementi portano a considerare il ruolo dell'ente pubblico come centrale nella mediazione tra una domanda soggetta a vincoli sempre più opprimenti e un'offerta immobiliare o di servizi di credito che spesso non riceve garanzie sufficienti.
Diversi contesti territoriali, uno su tutti l'ambito di San Donato Milanese, hanno sperimentato forme di *matching* in cui il Comune svolge una funzione di mediatore e garante per una locazione o per la concessione di un credito, assumendosi una parte della responsabilità.

I servizi "oltre la casa", di cui è stata tratteggiata l'attuale configurazione regionale, mostrano un'altra sfida centrale per le politiche per l'abitare, determinata dai soggetti chiamati a partecipare alla loro realizzazione. Tanto la distinzione tra SAS e SAP, quanto l'insieme delle azioni per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione e il sistema regionale di accreditamento mostrano la progressiva centralità dei soggetti non pubblici, in un'ottica di

integrazione tra pubblico e privato che per le politiche abitative è una tendenza nazionale chiaramente affermata nell'ultimo decennio. La crescente fortuna di segmenti intermedi di edilizia privata sociale, come l'*housing sociale* e numerosi interventi di riqualificazione a fine abitativo, poggiano su un sistema di attori privati progressivamente più solido, che comprende fondi nazionali e locali (il SIFI – Sistema integrato di fondi immobiliari), fondazioni bancarie come Cariplo o Fondazione Housing Sociale, e diversi soggetti del terzo settore chiamati ad intervenire nella fase progettuale o attuativa di questi interventi.

Frequentemente vengono costruiti progetti di *social housing* che offrono casa più servizi, considerando il benessere abitativo dei cittadini e non solo il diritto alla casa come condizione statica.
Vengono forniti contemporaneamente opportunità di accesso e di mantenimento dell'abitazione; promossi spazi di socializzazione nei "luoghi dell'abitare" (cortili e spazi comuni); sperimentate nuove figure di operatori sociali "di prossimità" (portieri e custodi sociali); sperimentate esperienze di *cohousing* (per esempio fra anziani solo e immigrati che in cambio offrono controllo, compagnia, cure "leggere"). Sono esperienze che vanno nella direzione di una e vera e propria sensibilità sociale nelle politiche abitative, in linea con il nuovo paradigma di sviluppo del Welfare Sociale Comunitario e di prossimità.
Da questo punto di vista, ci pare interessante evidenziare che **l'Amministrazione Comunale di Gussola sta progettando un intervento con queste caratteristiche, una forma molto avanzata, su modello di quelle olandesi, di Social housing per anziani.**

La Direttrice del S.A.I., relativamente alle azioni di *governance* e di sistema, propone l'organizzazione di una "Convention sull'abitare" con il coinvolgimento delle Agenzie Immobiliari, delle Assicurazioni, degli Istituti finanziari, degli Enti datoriali e di categoria, i principali imprenditori locali ed i proprietari di alloggi. L'evento o il tavolo di lavoro consentirebbe

- una lettura condivisa della situazione locale, anche in termini di effettive gravi barriere all'ingresso;
- la ricerca sinergica di soluzioni condivise.

Ad esempio, un'Azienda che scegliesse di investire sul territorio potrebbe contribuire alla ristrutturazione di un edificio pubblico/privato, creando così delle opportunità alloggiative per i propri dipendenti e le loro famiglie, a fronte di sgravi e/o incentivi.

Le agenzie immobiliari ed i proprietari di alloggi - in collaborazione con gli Istituti finanziari - potrebbero proporre un prodotto assicurativo a garanzia e con totale copertura degli eventuali danni subiti dall'immobile.

Si potrebbe anche pensare alla creazione di un Fondo inter-istituzionale per la copertura di morosità giustificate (malattia, perdita del lavoro ecc).

Conclusioni

Il presente documento, come prescritto dalla normativa in materia di servizi abitativi, rappresenta l'inizio di un percorso programmatico di durata triennale che si pone come obiettivo - attraverso il rafforzamento dei legami tra soggetti attivi (servizi sociali e i settori tecnici dei Comuni dell'Ambito) - di giungere ad una attività di pianificazione dei servizi abitativi condivisa e congiunta.

Il piano triennale dei Servizi Abitativi è il trait d'union tra il Piano di Zona e il PGT.

Molti dati statistici ed alcune analisi del territorio non sono stati ripresi, in quanto già contenuti nel PdZ dell'Ambito Oglio Po: è presente, infatti, un apposito capitolo dal titolo "L'ABITARE COME DIMENSIONE DI WELFARE".

L'obiettivo che si propone il PdZ è quello di creare le condizioni per approcciare il tema dell'abitare, e non solo della casa, con soluzioni innovative che garantiscano fattibilità e sostenibilità degli interventi. Le stesse vanno considerate in modo trasversale agli altri obiettivi di programmazione, in un'ottica di investimento sociale su più fronti: da quello della casa,

all'occupabilità, alla formazione, al contrasto all'isolamento, alla legalità, alle relazioni nei diversi ambiti di vita.

Il lavoro svolto dal Capofila con la collaborazione preziosa dei tecnici dei vari settori dei Comuni e dell'A.LE.R. BS-CR-MN, ha messo in evidenza le enormi difficoltà in cui versano gli Enti, soprattutto quelli di piccole dimensioni, per la carenza di personale e di strumenti conoscitivi relativi al tema.

Nel triennio sarà pertanto necessario ridisegnare la *governance* complessiva di quest'area di Welfare, allo scopo di far convergere le singole attività in azioni progettuali congiunte. Questo al fine di fornire risposte più efficaci, ottimizzando le risorse dell'Ambito ed implementando quelle economiche.

In questo contesto la costituenda Agenzia per la Casa potrebbe svolgere un ruolo di rilievo, se si configurasse come una vera e propria Cabina di regia locale.

Fonti:

1. DGR N. XI/7317 del 14/11/2022 di "Approvazione delle Linee Guida per la redazione del Piano triennale dell'offerta pubblica dei Servizi abitativi pubblici e sociali di cui all'art. 6 della L.R. 08.07.2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi"
2. Rapporto al Consiglio Regionale anno 2021, ai sensi dell'art. 46, comma 2 della Legge regionale 8 luglio 2016, n. 16
3. "Disciplina regionale dei servizi abitativi" Piano regionale per i servizi di contrasto alla povertà 2021 – 2023, Regione Lombardia
4. Abitare e vivere nella società complessa, C. Mortari, F. Baraldi a cura di, ed. F. Angeli, Milano 2019
5. Piano di Zona 2021-2023 Ambito Oglio Po
6. Rapporto IFEL, I Comuni italiani 2022, a cura di A cura di IFEL - Fondazione ANCI
7. Piano Regionale servizi abitativi 2022-24, Consiglio di Regione Lombardia
8. Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale in Lombardia, pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2022
9. Le politiche di welfare e i servizi in Lombardia, a cura di Ugo De Ambrogio - http://www.lombardiasociale.it, 07/02/2023
10. Dinamica demografica, anno 2022, Statistiche Report Istat, 20/03/2023