



Aspa

Azienda Servizi alla Persona dell'Asolano

CITTA' DI ASOLA



AMBITO TERRITORIALE DI ASOLA

PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA DEI SERVIZI PUBBLICI E SOCIALI

TRIENNIO 2026-2028

Assemblea dei Sindaci del 07 maggio 2026



QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

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

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

Esso definisce:

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

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

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

In riferimento, invece, alla pianificazione triennale, le linee guida per la redazione dei Piani sono state approvate con la DGR n. 7317 del 14 novembre 2022, che fornisce indicazioni dettagliate circa i contenuti necessari alla stesura dei piani triennali.



La legge regionale n. 16/2016 (art. 6) e il Regolamento Regionale n. 4/2017 (artt. 2, 3 e 4) individuano:

- a) l'ambito territoriale del Piano di zona di cui all'articolo 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3, come l'ambito territoriale di riferimento per la definizione del Piano triennale e del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- b) il Comune capofila, come l'ente locale deputato alla definizione del Piano triennale e del Piano annuale e all'emanazione degli avvisi pubblici;
- c) l'Assemblea dei sindaci del Piano di zona, come l'organismo deputato alla designazione del comune capofila ed all'approvazione del Piano triennale e del Piano annuale;

L'ambito di riferimento per la programmazione pubblica e sociale coincide con l'Ambito territoriale del Piano di Zona, di cui alla LR n. 3/2008 e Legge Quadro n. 328/2000, e il presente Piano Triennale riguarda i seguenti 12 Comuni: Acquanegra s/C, Asola, Canneto s/O, Casalmoro, Casaloldo, Casalromano, Castel Goffredo, Ceresara, Gazoldo d/I, Mariana Mantovana, Piubega, Redonesco.

In data 19 dicembre 2024 l'Assemblea dei Sindaci ha approvato all'unanimità il Piano di Zona 2025-2027 e il relativo Accordo di Programma per la sua attuazione ai sensi della DGR n° XII/2167 del 15 aprile 2024.

Il Piano di Zona e il relativo Accordo di Programma stabiliscono che l'ente Capofila del Piano di Zona sociale e responsabile dell'attuazione formale della programmazione zonale è l'Azienda Speciale Servizi alla Persona dell'Asolano – ASPA, già ente strumentale che opera per l'attuazione operativa delle finalità individuate in sede programmatica.

In conformità agli artt. 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 4/2017 l'Assemblea dei Sindaci dell'Ambito di Asola nella seduta del 28 marzo 2023 con l'approvazione del primo Piano Triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali 2023-2025 ha designato il Comune di Asola "comune capofila" titolare della funzione amministrativa della programmazione del Piano triennale e del Piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali.

Nell'espletamento di tale funzione, il Comune capofila ha la facoltà di far ricorso a strutture ed organismi preposti nell'ambito dell'attività di programmazione prevista per i Piani di Zona, formalmente designati, cui affidare lo svolgimento dell'attività istruttoria volta alla definizione di una proposta di Piano. L'esercizio di tale facoltà è stata formalizzata mediante provvedimento n. 209 del 17.04.2019 espresso da parte del Responsabile del Procedimento del Comune di Asola, designando l'Azienda Speciale Consortile Servizi alla Persona dell'Asolano A.S.P.A. per gli adempimenti connessi alla programmazione annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale, nonché alla stesura del successivo Avviso pubblico di Ambito.



Il presente piano programmatico è costituito da tre sezioni:

1. viene svolta un'**analisi del contesto territoriale di riferimento**. In particolare, vengono esaminati i dati demografici e quelli sul mercato immobiliare privato;
2. vengono approfonditi i **dati relativi ai servizi abitativi pubblici, sociali e transitori presenti sul territorio dell'Ambito**, alle caratteristiche di tali alloggi e dell'utenza che li abita;
3. tratta le **strategie e gli obiettivi di sviluppo dell'offerta abitativa pubblica e privata**. Vengono presentate le previsioni degli enti proprietari sugli alloggi SAP, SAS e SAT presumibilmente assegnabili nel triennio 2026-2028.

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

In particolare, si è cercato di riportare tutte le tabelle indicate nel testo come contenuto essenziale. Si sono riscontrate difficoltà per quanto attiene ai dati sulla disabilità, che nelle linee guida regionali sono indicati come reperibili nelle banche dati dell'ISTAT e che invece non è stato possibile recuperare.

In riferimento alle informazioni sulla popolazione, la DGR 7317/2022 prescrive di estrarre dalla banca dati di ISTAT i dati relativi all'"anno del piano" confrontati con quelli di 5/10 anni prima. Si fa presente che proprio in base alle risultanze reperibili nel database di ISTAT, la data più prossima per la quale è stato possibile estrarre i dati richiesti si differenzia in base alla tipologia del dato ricercato.

IL PIANO TRIENNALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

SEZIONE 1 - CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Il presente Piano Triennale riporta le principali caratteristiche socio-demografiche dell'Ambito utili a leggere il contesto nel quale si forma la domanda abitativa e rappresenta il quadro aggiornato della consistenza del patrimonio abitativo pubblico e sociale e fornisce una chiave di lettura della capacità del patrimonio pubblico di rispondere alla pluralità di situazioni che costituiscono la vulnerabilità abitativa.

Sulla compilazione della tabella riferita alla composizione dei nuclei familiari nei comuni dell'Ambito, si evidenzia che i dati reperibili nella banca dati ISTAT sono disponibili al 31.12.2020 e 31.12.2023.

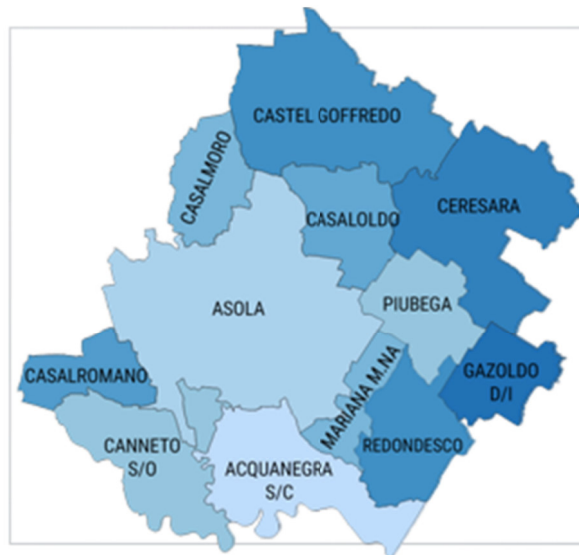


Riguardo ai dati di approfondimento sul mercato immobiliare privato da estrapolare dal sito dell'ISTAT, è importante evidenziare che sono stati estratti quelli relativi alle annate disponibili 2019- 2023.

I dati relativi ai prezzi del valore di mercato e di locazione sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate. Nella tabella proposta sono state riportate le medie aritmetiche dei dati acquisiti relativi al secondo semestre 2025.

Analisi demografica

Il territorio dell'ambito di Asola nell'ultimo triennio ha presentato un trend negativo per quanto riguarda la popolazione residente.



L'Ambito territoriale di Asola comprende i dodici Comuni di Acquanegra s/C, Asola, Canneto s/O, Casalmoro, Casaloldo, Casalromano, Castel Goffredo, Ceresara, Gazoldo d/I, Mariana Mantovana, Piubega, Redonesco, risulta il penultimo Ambito per densità di popolazione tra i sei della Provincia di Mantova, con l'11,14% della popolazione provinciale. L'83,3% dei Comuni pari a 10 Comuni su 12 ha meno di 5.000 abitanti. Solo i Comuni di Asola e di Castel Goffredo hanno una popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di Mariana Mantovana ha la più bassa densità di popolazione di tutta la provincia di Mantova.

La densità media di popolazione totale dell'Ambito è di 141,08 abitanti per Km², dove il valore più alto è di 296,05 ab/Km² nel Comune di Castel Goffredo, seguito dal Comune di Gazoldo d/I con 232,44 ab/Km² (Fonte ISTAT al 31.12.2021).

La densità media di popolazione straniera dell'Ambito è di 22,43 abitanti per Km², dove il valore più alto è nel Comune di Castel Goffredo, seguito dal Comune di Gazoldo d/I.



ANALISI DEMOGRAFICA								
Dati ISTAT al 01.01	Popolazione totale		Popolazione NON EU		Popolazione di minore età		Popolazione oltre 65 anni	
	Numero residenti							
	dato ISTAT 2025	dato ISTAT 2020	dato ISTAT 2025	dato ISTAT 2020	dato ISTAT 2025	dato ISTAT 2020	dato ISTAT 2025	dato ISTAT 2020
COMUNE DI ACQUANEGRA SUL CHIESE	2.711	2.817	305	301	399	430	703	732
COMUNE DI ASOLA	9.814	10.023	1.172	1.274	1.556	1.759	2.359	2.239
COMUNE DI CANNETO SULL'OGLIO	4.378	4.286	764	581	749	712	1.019	1.043
COMUNE DI CASALMORO	2.222	2.194	432	374	353	403	405	351
COMUNE DI CASALOLDO	2.613	2.715	367	435	489	552	517	505
COMUNE DI CASALROMANO	1.497	1.502	266	219	228	266	329	287
COMUNE DI CASTEL GOFFREDO	12.802	12.513	2.298	2.372	2.441	2.531	2.247	2.060
COMUNE DI CERESARA	2.488	2.556	238	189	406	429	562	548
COMUNE DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI	3.033	2.981	575	496	527	526	651	615
COMUNE DI MARIANA MANTOVANA	826	806	142	106	188	178	154	155
COMUNE DI PIUBEGA	1.734	1.710	167	169	280	294	413	401
COMUNE DI REDONDESCO	1.196	1.239	138	109	178	185	332	343
Totale Ambito	45.314	45.342	6.864	6.625	7.794	8.265	9.691	9.279
Variazione % popolazione	-0,06		3,61		-5,70		4,44	

Da una lettura sintetica dell'analisi demografica dei dati ISTAT 2020–2025 si evidenziano le principali tendenze:

- nel complesso, l'Ambito registra una sostanziale stabilità demografica (-0,06%), ma con forti differenze tra i comuni;
- i Comuni con residenti in crescita sono Castel Goffredo (+289), Canneto sull'Oglio (+92) e Gazoldo degli Ippoliti (+52);



- i Comuni con residenti in calo sono Asola (-209), Acquanegra sul Chiese (-106) e Casaloldo (-102);

- ▶ la popolazione straniera non comunitaria è in crescita (+3,61%), con una incidenza elevata in termini di presenza assoluta nei comuni principali di Castel Goffredo, Asola e Canneto sull'Oglio. I Comuni con la crescita più rilevante sono Canneto S/Oglio, Gazoldo d/I, Casalmoro e Castel Goffredo;
- ▶ dai dati della popolazione minorile, si registra una contrazione dei minori (-5,70%) come segnale chiaro di calo della natalità, dove le riduzioni più evidenti sono nei Comuni di Asola, Castel Goffredo e Casaloldo.
- ▶ dai dati della popolazione over 65, si registra un aumento degli anziani (+4,44%) e i Comuni con forte peso anzianità sono Asola, Castel Goffredo e Canneto sull'Oglio.

Composizione nuclei familiari

ANALISI DEMOGRAFICA – COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI												
Dati ISTAT al 31.12	Mononucleari		Famiglie DUE componenti		Famiglie TRE componenti		Famiglie QUATTRO componenti		Famiglie OLTRE 4 componenti		TOTALE Famiglie	
	dato ISTAT 2023	dato ISTAT 2020	dato ISTAT 2023	dato ISTAT 2020	dato ISTAT 2023	dato ISTAT 2020	dato ISTAT 2023	dato ISTAT 2020	dato ISTAT 2023	dato ISTAT 2020	dato ISTAT 2023	dato ISTAT 2020
ACQUANEGRA SUL CHIESE	379	350	375	383	214	216	153	163	53	61	1.174	1.173
ASOLA	1.247	1.241	1.217	1.167	752	768	607	631	260	276	4.083	4.083
CANNETO SULL'OGLIO	549	536	501	509	361	355	235	215	134	125	1.780	1.740
CASALMORO	282	248	244	247	177	187	133	131	65	64	901	877
CASALOLDO	258	250	280	307	217	216	169	163	78	90	1.002	1.026
CASALROMANO	197	186	195	183	117	124	81	83	40	40	630	616
CASTEL GOFFREDO	1.643	1.578	1.359	1.315	996	1.035	791	786	405	388	5.194	5.102
CERESARA	274	262	290	285	206	203	173	176	69	72	1.012	998
GAZOLDO DEGLI IPPOLITI	343	317	368	372	258	277	177	172	79	73	1.225	1.211
MARIANA MANTOVANA	81	78	65	66	62	66	61	65	33	22	302	297
PIUBEGA	181	176	198	206	156	152	107	108	44	40	686	682
REDONDESCO	163	157	159	160	95	92	71	78	31	27	519	514
Valore assoluto Ambito Territoriale	5.597	5.379	5.251	5.200	3.611	3.691	2.758	2.771	1.291	1.278	18.508	18.319
Variazione % composizione nuclei	4,05		0,98		-2,17		-0,47		1,02		1,03	
Incidenza % sul n. tot. Famiglie	30,24	29,36	28,37	28,39	19,51	20,15	14,90	15,13	6,98	6,98		

L'Ambito presenta un modello familiare sempre più orientato verso nuclei piccoli, maggiore solitudine abitativa, minore dimensione media familiare.



Il numero totale delle famiglie aumenta leggermente (+1,03%), nonostante la popolazione complessiva resti stabile, a significare che è in corso una frammentazione progressiva dei nuclei familiari ovvero più famiglie, ma mediamente più piccole.

Le famiglie con una sola persona sono la tipologia più diffusa e quella che cresce maggiormente +4,05% e oggi quasi una famiglia su tre è composta da una sola persona. I Comuni con valori elevati sono Castel Goffredo, Asola e Canneto sull'Oglio.

Le famiglie di due persone restano sostanzialmente stabili +0,98%. Le famiglie mononucleari e le famiglie di due persone rappresentano oltre il 58% del totale. Si registra la riduzione delle famiglie con tre componenti -2,17% che rappresentano il 19,51% del totale. Le famiglie con quattro componenti, che rappresentano il 14,90% del totale, segnano una leggera riduzione -0,47%. Le famiglie numerose (oltre 4 componenti) segnano una leggera crescita + 1,02%.

Analisi economica

Per il 2023 i dati Istat provinciali rilevano un bilancio occupazionale negativo: rispetto all'anno precedente diminuisce il tasso di occupazione dello 0,6% e aumenta quello di disoccupazione del 9%. Il tasso di disoccupazione si attesta nel 2023 al 4,8%, dato comunque inferiore agli anni della crisi economico-occupazionale sviluppatasi nel 2008 e il numero delle persone in cerca di occupazione raggiunge quasi le 9mila unità registrando un aumento che si rileva essere a carico prevalentemente delle donne (+6%). Il tasso di occupazione provinciale è pari al 52,4%, perdendo 0,7 punti percentuali rispetto al 2022 e gli occupati risultano essere oltre 600 unità in meno raggiungendo una quota pari a 181.482. In questo contesto di calo dell'occupazione si inserisce l'aumento dell'1% delle persone inattive e del tasso di inattività. Nel territorio mantovano gli inattivi si attestano a 17.331 unità e si registra una diminuzione delle donne inattive e un contestuale aumento degli uomini che conferma l'aumento delle donne in cerca di occupazione.

L'andamento del mercato del lavoro si inserisce in una situazione generale di cambiamento della struttura occupazionale caratterizzandola da un invecchiamento della popolazione. Per quanto riguarda la provincia di Mantova la popolazione attiva, ovvero quella di età compresa tra i 15 e i 64 anni, ammonta per il 2023 a oltre 257mila unità (dato provvisorio); se consideriamo gli ultimi 10 anni si è verificata una diminuzione di oltre 5mila unità: ovvero 5.000 lavoratori potenziali in meno. Inoltre, sempre nel decennio 2013-2023, si rileva anche una forte diminuzione dei giovanissimi e un forte aumento degli ultrasessantacinquenni. Quindi, abbiamo non solo meno giovani che potranno lavorare ma meno giovani in generale; pertanto, i giovani nel mercato del lavoro sono diventati una merce molto rara che è necessario trattenere all'interno delle realtà aziendali.

Servizio Piano Casa/Alloggi

L'Azienda Speciale ASPA provvede alla gestione delle attività amministrativo-contabili e sociali conseguenti all'assegnazione degli alloggi pubblici, dalla stipula del contratto di locazione fino



alla chiusura del rapporto locativo, alla gestione delle entrate derivanti dai canoni di locazione/assegnazione degli alloggi; attivazione ed erogazione delle misure contributive regionali (es. Morosità incolpevole, emergenza abitativa, contributo di solidarietà ecc.).

L'area dell'inclusione sociale si estende in più aree (casa, lavoro, reddito) e lavora trasversalmente con tutti gli altri servizi aziendali e con il servizio sociale territoriale. Gli interventi e i progetti relativi alle politiche dell'abitare secondo una strategia unitaria, come richiesto dagli indirizzi regionali di portare a livello di ambito lo sviluppo di "agenzie sociali per la casa", hanno il compito di gestire gli interventi a favore dell'emergenza abitativa e, in un'ottica di più ampio respiro, la gestione delle abitazioni di proprietà comunale dei Comuni che hanno approvato il conferimento all'Azienda.

Sette Comuni soci con un patrimonio immobiliare di n. 84 alloggi, conferiti in gestione all'Azienda ASPA, hanno deciso di implementare misure e interventi a livello gestionale e a livello programmatico del proprio patrimonio immobiliare destinato a servizi abitativi pubblici e sociali, intravedendo in questa azione le linee strategiche per il contrasto del disagio abitativo e dell'emergenza abitativa e per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale. I compiti dell'Azienda, a cui è stata conferita la gestione del servizio, attengono agli adempimenti gestionali successivi degli alloggi e delle altre unità immobiliari, dalla stipula del contratto di locazione fino alla chiusura del rapporto locativo e riguardano tutto il periodo di permanenza dell'assegnatario presso l'alloggio: supporto nella gestione amministrativo-contabile e sociale degli alloggi pubblici, all'interno di un sistema coordinato ed integrato su scala sovracomunale con la rete dei servizi alla persona nell'ambito dell'attuazione del Piano di Zona. L'Azienda attua azioni per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione con contributi economici (welfare abitativo).

Quadro del mercato immobiliare

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

L'ultima annualità disponibile è il 2023. Pertanto, si propone di seguito il confronto tra l'anno 2019 e l'anno 2023.



APPROFONDIMENTI SUL MERCATO IMMOBILIARE						
Dati censimento ISTAT	N. alloggi di proprietà anno 2019	N. alloggi in locazione anno 2019	N. abitazioni occupate al 31 dicembre 2019	N. abitazioni non occupate al 31 dicembre 2019	N. abitazioni occupate al 31 dicembre 2023	N. abitazioni non occupate al 31 dicembre 2023
COMUNE DI ACQUANEGRA SUL CHIESE	818	187	1.160	381	1.157	382
COMUNE DI ASOLA	3.153	677	3.972	836	4.035	883
COMUNE DI CANNETO SULL'OGLIO	1.352	270	1.699	533	1.750	483
COMUNE DI CASALMORO	560	206	846	179	885	141
COMUNE DI CASALOLDO	777	150	993	184	991	194
COMUNE DI CASALROMANO	470	91	600	123	626	97
COMUNE DI CASTEL GOFFREDO	3.261	1.296	4.829	493	5.120	374
COMUNE DI CERESARA	877	91	1.000	250	1.001	263
COMUNE DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI	863	260	1.161	203	1.211	182
COMUNE DI MARIANA MANTOVANA	211	59	299	64	302	63
COMUNE DI PIUBEGA	525	42	667	186	678	188
COMUNE DI REDONDESCO	421	61	504	184	511	175
Totale Ambito	13.288	3.390	17.730	3.616	18.267	3.425

Nel territorio prevale nettamente la proprietà immobiliare rispetto alla locazione: alloggi di proprietà il 79,7% e in locazione il 20,3%.

Si evidenzia l'incremento delle abitazioni occupate con una variazione di +537 abitazioni occupate come segnale coerente con:

- crescita nuclei familiari
- riduzione dimensione media delle famiglie
- maggiore frammentazione abitativa

e una riduzione delle abitazioni non occupate con una variazione di -191 abitazioni vuote.

I Comuni con maggiore crescita abitativa sono Castel Goffredo (+291), Asola (+63), Canneto sull'Oglio (+51) e Gazoldo degli Ippoliti (+50).



I Comuni con riduzione significativa delle abitazioni vuote sono: Castel Goffredo (-119), Canneto sull'Oglio (-50) e Casalmoro (-38).

VALORE MEDIO DI MERCATO DELLE ABITAZIONI (dato AGENZIA DELLE ENTRATE II° semestre 2025)

	Valore medio di mercato **		Valore medio locazione **	
	EURO/MQ PER ABITAZIONI CIVILI	EURO/MQ PER ABITAZIONI ECONOMICHE	EURO/MQ PER ABITAZIONI CIVILI mese	EURO/MQ PER ABITAZIONI ECONOMICHE mese
COMUNE DI ACQUANEGRA SUL CHIESE	€ 650,00	€ 450,00	€ 4,25	€ 2,90
COMUNE DI ASOLA	€ 925,00	€ 600,00	€ 5,25	€ 3,85
COMUNE DI CANNETO SULL'OGLIO	€ 675,00	€ 425,00	€ 4,40	€ 2,80
COMUNE DI CASALMORO	€ 650,00	€ 400,00	€ 4,25	€ 2,65
COMUNE DI CASALOLDO	€ 675,00	€ 400,00	€ 4,40	€ 2,65
COMUNE DI CASALROMANO	€ 625,00	€ 400,00	€ 4,15	€ 2,65
COMUNE DI CASTEL GOFFREDO	€ 1.100,00	€ 625,00	€ 6,00	€ 4,00
COMUNE DI CERESARA	€ 725,00	€ 425,00	€ 4,75	€ 2,80
COMUNE DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI	€ 800,00	€ 450,00	€ 5,00	€ 2,90
COMUNE DI MARIANA MANTOVANA	€ 600,00	€ 375,00	€ 3,75	€ 2,50
COMUNE DI PIUBEGA	€ 625,00	€ 400,00	€ 4,15	€ 2,65
COMUNE DI REDONDESCO	€ 600,00	€ 375,00	€ 3,75	€ 2,50
Totale Ambito – valore medio	€ 720,83	€ 443,75	€ 4,51	€ 2,90

Il Comune con valore medio immobiliare più alto è Castel Goffredo, i Comuni con valori più bassi sono Mariana Mantovana e RedonDESCO.



SEZIONE 2 - SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI, SOCIALI E TRANSITORI DELL'AMBITO

Quadro ricognitivo dell'offerta abitativa e delle differenti domande

RICOGNIZIONE UNITÀ COMPLESSIVE						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Acquanegra sul Chiese	9	13	2	0	0	0
Asola	19	54	0	0	1	0
Canneto sull'Oglio	29	31	0	0	0	0
Casalmoro	5	11	0	0	0	0
Casaloldo	0	8	0	0	0	0
Casalromano	16	10	0	0	0	0
Castel Goffredo	20	38	0	0	0	0
Ceresara	20	6	0	0	0	0
Gazoldo degli Ippoliti	15	38	0	0	1	0
Mariana Mantovana	22	0	0	0	0	0
Piubega	0	0	0	0	0	0
Redondesco	29	0	0	0	0	0
Totale Ambito	184	209	2	0	2	0

Dall'analisi dei dati contenuti nella tabella sopra si evince un'offerta abitativa complessiva di n. 396 unità immobiliari. Il 52,80 % degli alloggi disponibili sono di proprietà ALER. Del restante 47,20% del patrimonio immobiliare dell'offerta abitativa dei Comuni, si può notare come quelli con minor densità abitativa (Mariana M.na e Redondesco) hanno un'offerta abitativa superiore rispetto agli altri Comuni che completano l'ambito.



ANALISI UNITÀ PER DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI											
	Unità SAP			Unità SAP ALER		Unità SAS			Unità SAT		
	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq	Fino a 30 mq	30-70 mq	Oltre 70 mq
Numero unità immobiliari											
Acquanegra sul Chiese	-	6	3	3	10	-	-	2	-	-	-
Asola	-	13	6	12	42	-	-	-	1	-	-
Canneto sull'Oglio	2	19	8	0	31	-	-	-	-	-	-
Casalmoro	-	2	3	7	4	-	-	-	-	-	-
Casaloldo	-	-	-	3	5	-	-	-	-	-	-
Casalromano	-	5	11	0	10	-	-	-	-	-	-
Castel Goffredo	-	15	5	28	10	-	-	-	-	-	-
Ceresara	-	17	3	3	3	-	-	-	-	-	-
Gazoldo degli Ippoliti	-	15	-	16	22	-	-	-	-	1	-
Mariana Mantovana	-	7	15	-	-	-	-	-	-	-	-
Piubega	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redonesco	-	20	9	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Comuni (184 sap)	2	119	63			0	0	2	1	1	0
ALER (209 sap)	-			72	137	-	-	-	-	-	-
Totale Ambito	2	191	200			0	0	2	1	1	0

In relazione alla dimensione degli alloggi nella tabella sopra, si rileva che gli alloggi di proprietà ALER sono il 34,4% del totale degli alloggi disponibili con una superficie compresa tra i 30-70 mq e il restante 65,6% con superficie maggiore di 70 mq. Mentre i Comuni detengono un patrimonio che si caratterizza per il 44,5% tra i 30-70 mq e il 54,4% maggiore di 70 mq e solo il restante 1,1% sotto i 30 mq.



ANALISI UNITÀ PER STATO DI UTILIZZO												
	Unità SAP			Unità SAP ALER			Unità SAS			Unità SAT		
	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive	Assegnati	Liberi	Sfitti per carenze manutentive
Numero unità immobiliari												
Acquanegra sul Chiese	1	1	7	13	0	0	2	0	0	0	0	0
Asola	17	0	2	43	4	7	0	0	0	0	1	0
Canneto sull'Oglio	14	1	14	19	1	11	0	0	0	0	0	0
Casalmoro	5	0	0	9	2	0	0	0	0	0	0	0
Casaloldo	0	0	0	5	3	0	0	0	0	0	0	0
Casalromano	12	1	3	8	0	2	0	0	0	0	0	0
Castel Goffredo	17	0	3	32	1	5	0	0	0	0	0	0
Ceresara	14	0	5	2	4	0	0	0	0	0	0	0
Gazoldo degli Ippoliti	9	0	6	31	1	5	0	0	0	0	1	0
Mariana Mantovana	21	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Piubega	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Redonesco	22	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tot Comuni	132	5	45				2	0	0	0	2	0
ALER				162	16	31	0	0	0	0	0	0
Totale Ambito	294	21	76				2	0	0	0	2	0

Per quanto riguarda le unità immobiliari messe a disposizione dalla tabella sopra si evince che per i servizi abitativi da parte dei Comuni concessi in locazione rappresentano il 67,00%, mentre il restante 33,00% è composto da unità libere e/o sfitte per carenze manutentive.



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI - COMPOSIZIONE NUCLEI FAMILIARI														
	Mo no nu cleari	Mono nu cleari ALER	Famiglie 2 compon enti	Famiglie 2 compon enti ALER	Famiglie 3 compon enti	Famiglie 3 compon enti ALER	Famiglie 4 compon enti	Famiglie 4 compon enti ALER	Famiglie 5 compon enti	Famiglie 5 compon enti ALER	Famiglie OLTRE 5 compon enti	Famiglie OLTRE 5 compon enti ALER	TOTALE Famiglie COMUNI	TOTALE Famiglie ALER
Numero unità immobiliari														
Acquanegra sul Chiese	0	4	0	2	0	2	0	3	0	1	1	1	1	13
Asola	6	11	3	10	3	5	3	1	1	8	1	7	17	42*
Canneto sull'Oglio	5	4	3	2	1	4	0	0	3	2	2	3	14	15*
Casalmoro	1	6	3	1	0	0	0	1	1	0	0	1	5	9
Casaloldo	0	1	0	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5
Casalromano	3	3	3	2	3	0	2	3	0	0	1	0	12	8
Castel Goffredo	8	17	3	8	2	3	3	1	1	1	0	1	17	31
Ceresara	8	0	2	2	2	0	1	0	1	0	0	0	14	2
Gazoldo degli Ippoliti	7	13	1	8	0	4	0	1	1	0	0	5	9	31
Mariana Mantovana	5	-	3	-	5	-	5	-	1	-	2	-	21	-
Piubega	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Redondesco	8	-	7	-	2	-	3	-	1	-	1	-	22	-
Totale comuni	51		28		18		17		10		8		132	
ALER		59		38		19		10		12		18		156*
Totale Ambito	110		66		37		27		22		26		288	

* n. 5 nuclei in stato di decadenza.

Dall'analisi demografica sopra riportata degli assegnatari emerge che la maggior parte degli assegnatari è rappresentata da nuclei familiari mono o due componenti.



ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP										
	Totale nuclei	Totale nuclei ALER	Nuclei con componenti NON EU	Nuclei con componenti NON EU ALER	Nuclei con componenti di minore età	Nuclei con componenti di minore età ALER	Nuclei con componenti di oltre 65 anni	Nuclei con componenti di oltre 65 anni ALER	Nuclei con componenti con disabilità	Nuclei con componenti con disabilità ALER
Numero nuclei familiari con presenza di almeno un componente con le caratteristiche indicate										
Acquanegra sul Chiese	1	13	1	6	1	11	0	5	0	3
Asola	17	42	6	17	2	35	10	17	9	15
Canneto sull'Oglio	14	15	7	6	7	11	4	6	3	1
Casalmoro	5	9	2	2	1	6	3	4	4	3
Casaloldo	0	5	0	0	0	1	0	5	0	0
Casalromano	12	8	6	1	3	4	3	4	0	4
Castel Goffredo	17	31	7	5	5	18	6	17	4	15
Ceresara	14	2	4	1	4	2	11	1	0	1
Gazoldo degli Ippoliti	9	31	3	9	2	20	2	17	0	14
Mariana Mantovana	21	-	5	-	12	-	4	-	1	-
Piubega	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Redondesco	22	-	9	-	5	-	8	-	0	-
Totale comuni	132		50		42		51		21	
ALER		156		47		108		76		56
Totale Ambito	288		97		150		127		77	

Nella tabella sopra si evidenzia l'analisi demografica dei nuclei assegnatari SAP in riferimento alla presenza di componenti NON-UE, di minori, di over 65 e di disabili.

Osservando il totale dei nuclei familiari circa il 45,8% dei nuclei appartiene ai Comuni e il 54,2% appartiene ad ALER.

L'incidenza percentuale di nuclei con la presenza di componenti NON-UE è pari a 37,9% nei Comuni e al 30,1% in alloggi ALER, sul totale dell'Ambito pari al 33,7%, pertanto la presenza di nuclei con componenti non UE è quindi molto rilevante, con maggiore incidenza nel patrimonio comunale.



L'incidenza percentuale di nuclei con la presenza di componenti anche minorenni è pari al 31,8% negli alloggi comunali e il 69,2% negli alloggi ALER, sul totale di alloggi nell'Ambito pari al 52,1% ovvero oltre la metà dei nuclei familiari presenti in alloggi SAP ospita un componente minorenne.

L'incidenza percentuale di nuclei con la presenza di componenti aventi + di 65 anni è pari al 38,6% negli alloggi comunali e il 48,7% negli alloggi ALER, sul totale di alloggi nell'Ambito pari al 44,1% ovvero oltre quasi un nucleo su due nuclei familiari presenti in alloggi SAP ospita un componente over 65 anni.

L'incidenza percentuale di nuclei con la presenza di componenti con disabilità è pari al 15,9% negli alloggi comunali e il 35,9% negli alloggi ALER, sul totale di alloggi nell'Ambito pari al 26,7%. Negli alloggi ALER oltre un terzo dei nuclei familiari ospita un componente con disabilità.

ANALISI DEMOGRAFICA ASSEGNATARI SAP - CONTRATTUALIZZAZIONE				
	Nuclei in regola con il contratto	Nuclei in regola con il contratto ALER	Nuclei occupanti abusivi	Totale nuclei
Numero nuclei familiari				
Acquanegra sul Chiese	1	13	0	14
Asola	17	43	0	60
Canneto sull'Oglio	14	19	0	33
Casalmoro	5	9	0	14
Casaloldo	0	5	0	5
Casalromano	12	8	0	20
Castel Goffredo	17	31	0	48
Ceresara	14	2	0	16
Gazoldo degli Ippoliti	9	31	0	40
Mariana Mantovana	21	0	0	21
Piubega	0	0	0	0
Redonesco	22	0	0	22
Totale comuni	132			132
ALER		161	0	161*
Totale Ambito		293	0	293



Aspa
Azienda Servizi alla Persona dell'Asolano



* Per il Comune di Castel Goffredo è riconducibile a una tipologia contrattuale differente rispetto allo standard

Analisi della situazione reddituale degli assegnatari SAP sulla base delle aree di appartenenza

ANALISI SITUAZIONE REDDITUALE DEI NUCLEI ASSEGNATARI SAP									
Area	Protezione	Protezione Aler	Accesso	Accesso Aler	Permanenza	Permanenza Aler	Decadenza	Decadenza Aler	Totale
Numero nuclei familiari									
Acquanegra sul Chiese	1	6	0	6	0	1	0	0	1
Asola	8	17	5	17	4	9	0	0	17
Canneto sull'Oglio	7	5	6	6	1	4	0	4	14
Casalmoro	5	7	0	1	0	1	0	0	5
Casaloldo	0	0	0	1	0	3	0	1	0
Casalromano	4	2	3	6	5	0	0	0	12
Castel Goffredo	13	22	1	6	3	4	0	0	17
Ceresara	10	1	3	1	1	0	0	0	14
Gazoldo degli Ippoliti	0	15	0	11	9	5	0	0	9
Mariana Mantovana	9		7		5		0		21
Piubega	0		0		0		0		0
Redonesco	10		6		6		0		22
Totale Comuni	67		31		34		0		132
Totale ALER		75		55		27		5	162
Totale Ambito	142		86		61		5		294

NOTA: Le aree di appartenenza fanno riferimento alle classi ISEE-ERP come da allegato tabella A al decreto n. 18856/2022



Tabella A

Aggiornamento delle classi ISEE_ERP per l'anno 2026

N° classe	AREA APPARTENENZA	CLASSI ISEE ERP	
1	PROTEZIONE	-	5.099
2		5.100	7.655
3		7.656	8.929
4		8.930	10.209
5		10.210	11.486
6	ACCESSO	11.487	12.764
7		12.765	14.040
8		14.041	15.318
9		15.319	16.593
10		16.594	17.871
11		17.872	19.151
12	PERMANENZA	19.152	20.430
13		20.431	21.704
14		21.705	22.981
15		22.982	24.259
16		24.260	26.174
17		26.175	28.090
18		28.091	30.005
19		30.006	31.919
20		31.920	33.836
21		33.837	35.751
22	35.752	35.819	
23	DECADENZA	35.820	999.999

Dalla tabella sopra relativa all'analisi reddituale si evidenzia che la maggior parte dei nuclei è collocata nell'area di Protezione, cioè nella fascia economicamente più fragile.

La distribuzione percentuale sul totale dei 294 nuclei è sintetizzabile come di seguito:

Protezione = 48,3%

Accesso = 29,3%

Permanenza = 20,7%

Decadenza = 1,7%



Gli alloggi comunali con forte presenza di nuclei assegnatari in “Protezione” sono Castel Goffredo, Redonesco, Ceresara e Mariana Mantovana.

Gli alloggi comunali con presenza rilevante di nuclei assegnatari in “Permanenza” sono Gazoldo degli Ippoliti, Redonesco e Casalromano.

Sezione 3 - ALLOGGI SAP SAS E SAT PRESUMIBILMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO 2026-2028

Infine l’ultima tabella riporta le unità complessivamente assegnabili nel triennio 2026-2028, suddivisa per servizi abitativi pubblici, sociali e transitori, per un totale di n. 16 alloggi assegnabili.

UNITÀ COMPLESSIVAMENTE ASSEGNABILI NEL TRIENNIO						
	UNITÀ SAP		UNITÀ SAS		UNITÀ SAT	
	Comune	Aler	Comune	Aler	Comune	Aler
Numero unità immobiliari						
Acquanegra sul Chiese	0	0	0	0	0	0
Asola	1	3	0	0	1	0
Canneto sull'Oglio	0	1	0	0	0	0
Casalmoro	0	0	0	0	0	0
Casaloldo	0	0	0	0	0	0
Casalromano	0	0	0	0	0	0
Castel Goffredo	3	3	0	0	0	0
Ceresara	0	0	0	0	0	0
Gazoldo degli Ippoliti	0	2	0	0	0	0
Mariana Mantovana	1	0	0	0	0	0
Piubega	0	0	0	0	0	0
Redonesco	1	0	0	0	0	0
Totale Ambito	6	9	0	0	1	0

L’offerta assegnabile del triennio risulta fortemente limitata e concentrata su pochi comuni, con prevalenza del patrimonio SAP ALER e assenza di SAS. La disponibilità appare non proporzionata rispetto al fabbisogno rilevato, soprattutto considerando l’elevata presenza di nuclei in area di protezione. Nessuna unità disponibile in 6 Comuni su 12. La maggiore disponibilità di alloggi è concentrata nei Comuni di Asola e Castel Goffredo. L’assenza di alloggi SAS segnala la mancanza di offerta abitativa intermedia per nuclei non pienamente autonomi per l’accesso al mercato abitativo.