



COMUNE DI
CASALMAGGIORE
(PROVINCIA DI CREMONA)



La programmazione dell'offerta abitativa
piano annuale 2019



Approvato dall'Assemblea dei Sindaci in data 13 maggio 2019
Delibera n. 14
prot. n. 339 del 15/05/2019

Indice:

1. Il territorio
 - a. Analisi demografica
 - b. Analisi socio-economiche

2. L'analisi dell'offerta abitativa
 - a. la residenzialità tra accoglienza e bisogni specifici
 - b. l'offerta pubblica tra patrimonio e disponibilità
 - c. un'analisi della domanda nel comune di Casalmaggiore

3. Le politiche abitative nella programmazione sociale (alcuni riferimenti su cosa si sta facendo in termini di progetti e percorsi a sostegno delle vulnerabilità/fragilità)

4. Primi indirizzi programmatici e gestionali per la "manutenzione e lo sviluppo" del piano casa
 - a. piano annuale offerta abitativa
 - b. le iniziative a sostegno dell'abitare

5. Allegati:
 - a. Piano casa dati piattaforma
 - b. Elenco alloggi disponibili e da assegnare

1. IL TERRITORIO

Analisi demografica

Il **territorio Casalasco** comprende 18 Comuni per una popolazione complessiva al 31.12.2017 di 38.774 abitanti; la sua estensione è pari 364 kmq con una densità pari a 96,4 abitanti per Kmq (ben al di sotto della media provinciale che è pari a 202,9 abitanti per Kmq).

Dei 18 comuni¹ 10 hanno una popolazione residente inferiore ai 1000 abitanti, 7 comuni con una popolazione inferiore ai 5.000, e solo il comune di Casalmaggiore vanta una popolazione residente maggiore di 15.000 unità.

Si evidenzia l'aderenza al trend provinciale e nazionale di costante invecchiamento della **popolazione** accompagnato dalla diminuzione delle nascite: infatti il saldo demografico per il territorio casalasco è pari - 178

FASCE D'ETA'	CASALASCO	
Popolazione	totale	%
da 0 a 14 anni	5104	13,14
da 15 a 64 anni	24419	62,84
oltre 65	9335	24,02
TOTALE	38.858	100

Elaborazione Ufficio Statistica Provincia di Cremona su dati ISTAT al 31/12/2016

La **popolazione straniera** residente nel casalasco risulta pari al 13,8% (al 31/12/2017)

Il maggior numero di cittadini stranieri si trova a Casalmaggiore dove il Comune conta 2523 persone costituendo così il 16,36% della popolazione residente. Per l'anno 2017 il saldo delle nascite rispetto alle morti risulta positivo mentre in merito si assiste ad una diminuzione della popolazione straniera residente per migrazione dai comuni casalaschi.

Ad una popolazione straniera più stanziale e che permane sul territorio da più tempo, si affianca un nuovo gruppo di cittadini extra-UE accolti presso i centri d'accoglienza straordinari e presso lo SPRAR di Piacenza Drizzona come richiedenti asilo oppure beneficiari di protezione internazionale.

¹ Si fa presente che i Comuni sono passati da 20 a 18 con il 1 gennaio 2019 a fronte delle due fusioni deliberate da Regione Lombardia: Torre de' Picenardi si è fuso con Cà d'Andrea per incorporazione e Piacenza si è fuso con Drizzona.

Analisi socio-economiche

Occupazione, reddito e disoccupazione

Per affrontare il tema “lavoro e inserimento lavorativo” (delle fasce di popolazione più deboli) è importante, innanzitutto, prendere consapevolezza di alcune dinamiche che interessano l’attuale mercato del lavoro locale che possono orientare meglio le politiche per l’inclusione sociale e per l’autonomia abitativa.

Sia la rilevazione dell’ISTAT delle “forze lavoro” che l’analisi realizzata annualmente dalla Provincia di Cremona sulle Comunicazioni Obbligatorie forniscono un quadro del mercato del lavoro locale in leggero miglioramento tra il 2016 e il 2017.

Il tasso di occupazione complessivo è aumentato, passando dal 48,71% al 49,63%. Rispetto ai generi: è in aumento il tasso di occupazione maschile (+2% circa), mentre è sostanzialmente stabile quello femminile (al 40,7%). Il tasso di disoccupazione complessivo è diminuito dal 7,43% al 6,25%.

In miglioramento anche i tassi di disoccupazione giovanile: quello riferito alla fascia d’età 15-29 anni, per esempio, è sceso dal 16,4% al 14,6% in un anno.

Gli “eventi positivi”, ed il relativo aumento intercorso tra il 2016 e il 2017, riguardano per il 51% gli uomini e per il 49% le donne, per il 75% gli italiani e per il 25% gli stranieri.

Dal punto di vista dei settori economici, i dati confermano una tendenza in atto già da tempo: ovvero che il settore in espansione occupazionale è quello dei Servizi (+16% di “eventi positivi”), mentre il settore Industriale/Manifatturiero è in calo (-2,7%).

L’aumento occupazionale nei Servizi riguarda soprattutto le donne (il 39,34% degli “eventi positivi” per le donne si concentrano in commercio e servizi). Mentre per gli stranieri i settori che assorbono maggiore manodopera sono l’Agricoltura (39,29%) e le Costruzioni (24,13%)

Si tratta di elementi che testimoniano una maggiore vivacità del mercato del lavoro e una sua maggiore capacità inclusiva. I dati sopra esposti riguardano il 2017. Non è scontato che trovino conferma anche nel 2018 e negli anni successivi.

Accanto agli elementi positivi, ve ne sono tuttavia almeno due che vanno segnalati per la loro criticità e che i dati evidenziano in modo chiaro.

Si fa riferimento, da un lato, all’aumento, in tutti i settori economici, dei contratti a tempo determinato e alla diminuzione dei contratti a tempo indeterminato e, dall’altro, all’aumento dei contratti riferiti ai lavori che richiedono skills medio-basse a scapito dei lavori che richiedono skills elevate: solo il 15% dei contratti stipulati nel 2017 si riferisce a skills elevate, mentre l’85% si riferisce a skills medio/basse.

Significativo anche l’aumento dei tirocini (+28%) che, tuttavia, non sono contratti di lavoro.

Si tratta di caratteristiche che il mercato del lavoro cremonese presenta da tempo, che condivide con altre realtà e che non sempre trovano la loro ragione nella situazione economica.

In particolare, la c.d. “precarizzazione” dei contratti (vale a dire, la diffusione dei contratti a termine) è, almeno in parte, legata all’assenza di regole che favoriscano i contratti a tempo indeterminato. L’assetto normativo è importante per la qualità dei contratti di lavoro che non è determinata solo da “fattori economici”.

Il reddito

Nel 2016 il numero di contribuenti era pari a 71.50% della popolazione, con un reddito complessivo di € 565.331.435. il reddito medio pro-capite annuo ammonta a € 18.700.

Nella tabella riportata sotto la situazione suddivisa per comune:

DENOMINAZIONE COMUNE	NUMERO CONTRIBUENTI	POP. 31-12-2016	% CONTR/RESID.	REDDITO COMPLESSIVO	REDDITO COMPL. MEDIO PER CONTRIB.
CA' D'ANDREA	329	431	76,3%	5.192.233	15.782
CALVATONE	869	1.217	71,4%	14.970.962	17.228
CASALMAGGIORE	10.798	15.376	70,2%	241.121.546	22.330
CASTELDIDONE	421	566	74,4%	8.110.980	19.266
CINGIA DE' BOTTI	945	1.254	75,4%	16.657.237	17.627
DRIZZONA	410	566	72,4%	8.182.108	19.956
GUSSOLA	1.940	2.727	71,1%	37.646.043	19.405
MARTIGNANA DI PO	1.323	2.017	65,6%	25.381.073	19.184
MOTTA BALUFFI	673	899	74,9%	11.911.857	17.700
PIADENA	2.515	3.455	72,8%	51.345.648	20.416
RIVAROLO DEL RE ED UNITI	1.434	1.967	72,9%	29.756.069	20.750
SAN GIOVANNI IN CROCE	1.340	1.912	70,1%	27.342.714	20.405
SAN MARTINO DEL LAGO	328	438	74,9%	6.134.275	18.702
SCANDOLARA RAVARA	1.030	1.380	74,6%	18.398.786	17.863
SOLAROLO RAINERIO	690	934	73,9%	13.514.686	19.587
SPINEDA	462	608	76,0%	7.954.564	17.218
TORNATA	297	461	64,4%	5.419.310	18.247
TORRE DE' PICENARDI	1.270	1.697	74,8%	24.748.296	19.487
TORRICELLA DEL PIZZO	447	594	75,3%	7.117.313	15.922
VOLTIDO	261	359	72,7%	4.425.735	16.957

È possibile fare una ulteriore analisi in base alla provenienza del reddito:

TIPOLOGIA REDDITO	FREQUENZA	REDDITO MEDIO ANNUO
Da fabbricati	11825	€ 988,33
da lav. Dipendente	13990	€ 21.127,34
da pensione	10879	€ 15.417,21
da lavoro autonomo	317	€ 42.840,55
altri redditi	2641	€ 19.725,89

Risulta evidente che la media di reddito medio più elevata proviene dal lavoro autonomo.

Per quanto riguarda invece la composizione del reddito nel suo complesso, più della metà deriva dal lavoro dipendente, mentre il 30% da pensioni.

TIPOLOGIA REDDITO	% SU REDDITO COMPLESSIVO
Da fabbricati	2%
da lav. Dipendente	55%
da pensione	31%
da lavoro autonomo	3%
altri redditi	10%

La disoccupazione

Abbiamo a disposizione dati provinciali sullo stato di persone in cerca di occupazione e il tasso di disoccupazione.

La tabella riportata mostra le persone in cerca di occupazione e il tasso di disoccupazione per sesso (anno 2017, fonte: Istat)

	PERSONE IN CERCA DI OCCUPAZIONE			TASSO DI DISOCCUPAZIONE		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Cremona	5	5	10	5,5	7,3	6,3
Lombardia	143	159	301	5,4	7,7	6,4
Italia	1.539	1.368	2.907	10,3	12,4	11,2

Confrontando i dati emerge che il tasso di disoccupazione della provincia di mantovana è più alto di quello cremonese e di quello lombardo, mentre sembrerebbe un territorio in cui vi è maggior presenza di persone in cerca di occupazione.

Se prendiamo l'evoluzione del tasso di disoccupazione, suddiviso per età, della provincia di Cremona negli ultimi anni si vede una tendenza inversa e una riduzione dell'incidenza per le diverse classi, tranne per i giovani dai 25 ai 34 anni (vedi tabella sotto).

TASSO DI DISOCCUPAZIONE PER CLASSE D'ETA'				
<i>(Fonte ISTAT - Rilevazione continua sulle forze di lavoro - dati in percentuale)</i>				
Classe d'età	2014	2015	2016	2017
15 anni e più	7,6	6,9	7,4	6,3
15-24 anni	33,0	25,5	26,9	22,5
15-29 anni	21,3	14,7	16,4	14,3
15-74 anni	7,7	6,9	7,4	6,3
18-29 anni	20,5	14,7	16,4	14,3
25-34 anni	11,3	7,7	7,7	8,7
35 anni e più	4,4	5,5	5,6	4,2

Un ultimo indicatore di analisi è dato dei NEET (Not in Education, Employment or Training); tale indicatore è atto a individuare la quota di popolazione di età compresa tra i 15 e i 29 anni che non è né occupata né inserita in un percorso di istruzione o di formazione.

Anno 2017

	Maschi		Femmine		Totali	
	NEET	NEET %	NEET	NEET %	NEET	NEET %
Cremona	3.206	12,5	3.160	12,8	6.366	12,7
Lombardia	100.055	13,6	125.592	18,1	225.647	15,8

2. L'ANALISI DELL'OFFERTA ABITATIVA

2.1 LA RESIDENZIALITÀ TRA ACCOGLIENZA E BISOGNI SPECIFICI

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

CASA PAOLA – Ass. La Tenda di Cristo

La struttura si trova nel Comune di Rivarolo del Re ed Uniti (CR). È una tipica corte agricola cremonese completamente ristrutturata nel 2010. È un punto di riferimento per emergenze, abbandoni, sfratti ed altre situazioni di particolari necessità e povertà.

La comunità ha una capienza massima di 70 posti. In media il numero di accoglienze varia da un minimo di 65 ad un massimo di 70 ospiti.

La comunità funziona ininterrottamente nell'arco delle 24 ore, per l'intera settimana e per tutto l'anno.

La tipologia di accoglienza della comunità è tecnicamente definibile di "bassa soglia", ovvero riferibile a quel 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.

CASA DIEGO, CASA FAMIGLIA – Ass. La Tenda di Cristo

L'attività di accoglienza di famiglie, minori e madri con figli è supportata dai volontari dell'associazione. Casa Diego, sita sempre a Rivarolo del Re, 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. Sala, sala da pranzo, cucina dispensa, uno studio, una sala giochi interna e uno spazio verde esterno attrezzato e altri locali di servizio. Inoltre, dispone di una lavanderia esterna con lavatrice e asciugatrice destinata agli ospiti e una sala riunione.

CASA DELL'ACCOGLIENZA SAN GIOVANNI BOSCO – Caritas di Cremona

Fondata da don Antonini da oltre 25 anni in prima linea nell'accoglienza di migranti.

L'attuale sede di Casalmaggiore, infatti, destinata ad 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 ad 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.

SAN VINCENZO SPINEDA COMUNITÀ : la residenza è sita a Spineda (Cr), si presenta in una palazzina con cortile interno e accesso privo di barriere architettoniche. Si compone di n. 8 stanze di cui 4 a un letto e 4 a due letti per un totale di 12 posti letto ed ad oggi è classificata come Struttura Sperimentale ed aggiudicata, con apposito atto di gara ad evidenza pubblica, alla Cooperativa Progetto Assistenza in qualità di gestore. 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, I Servizi Sociali e confermati dalla Direzione della Struttura.

COMUNITÀ EMMAUS

L'Associazione 'Amici di Emmaus' è nata nel 1994 ed ha sede a Piacenza (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 l'Associazione gestisce la Comunità Emmaus di Canove de' Biazzi nel Comune di Torre de' Picanardi, 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 usati 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. 'Amici di Emmaus' è un'associazione ONLUS, iscritta nel Registro Regionale del Volontariato.

ALLOGGI PER ANZIANI C/O FONDAZIONE BUSI

14 alloggi aventi peculiari caratteristiche architettoniche, di sicurezza e di igiene, destinati a persone anziane. Hanno la finalità di garantire all'anziano la possibilità di condurre un'esistenza il più possibile normale, decidendo della propria vita e mantenendo rapporti sociali. 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. Ogni appartamento può contenere fino a due ospiti. La palazzina è dotata di ascensore.

LA CORTE. Dell' Impresa Sociale ARCA a Casalmaggiore

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 attraverso un 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, annessa alla comunità Casa Giardino.

A queste offerte residenziali si combinano altre opportunità di residenzialità frutto di specifiche scelte delle Amministrazioni che hanno finalizzato alloggi del patrimonio pubblico

Comuni	Alloggi con altro uso	Descrizione
San Giovanni in Croce	14	Alloggi a canone concordato, distribuiti con bando comunale. Tutti occupati
Voltido	4	Due alloggi occupati e due alloggi in fase di sistemazione e inseriti nel progetto SPRAR
Solarolo Rainerio	1	immobile ricevuto in donazione, disabitato da decenni, che necessita di interventi notevoli che il Comune non ha, al momento, programmato.
Casteldidone	6+1	
Tornata	1	SPRAR
San Marino del Lago	1	SPRAR
Casalmaggiore	4	Via XX settembre, 4 mini appartamenti destinati alla residenzialità temporanea di donne con figli che necessitano di un percorso di inclusione sociale

2.2 L'OFFERTA PUBBLICA TRA PATRIMONIO E DISPONIBILITÀ CONSISTENZA DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO al 2019

Ente	Numero U.I. di Proprieta	Numero U.I. in Stato Libero	Numero U.I. in Stato Sfitto per Carenze Manutentive	Numero U.I. in Stato Sfitto per Ristrutturazione	Numero U.I. in Stato Occupato	Numero U.I. in Stato Occupato Senza Titolo	Numero Complessivo U.I. Disponibili nell'Anno
Aler Brescia - Cremona - Mantova	445	11	52	4	378	0	6
Comune Di Casalmaggiore	80	0	1	11	68	0	0
Comune Di Gussola	31	3	10	0	18	0	0
Comune Di Scandolara Ravara	25	0	0	2	23	0	0
Comune Di Spineda	24	0	0	0	24	0	0
Comune Di Tornata	23	0	5	0	18	0	0
Comune Di Martignana Di Po	16	0	0	0	16	0	0
Comune Di Del Lago	15	0	0	2	13	0	0
Comune Di San Giovanni In Croce	14	0	0	0	14	0	0
Comune Di Cingia De' Botti	8	2	0	1	4	1	0
Comune Di Motta Baluffi	8	0	0	0	8	0	0
Comune Di Casteldidone	7	0	0	0	7	0	0
Comune Di Rivarolo Del Re Ed Uniti	6	0	0	0	6	0	0
Comune Di Torricella Del Pizzo	5	0	2	0	3	0	0
Comune Di Voltido	4	0	2	0	2	0	0
Comune Di Calvatone	2	1	0	0	1	0	0
Comune Di Torre De' Picenardi	15	0	0	0	15	0	0
Comune Di Piadena Drizzona	0	0	0	0	0	0	0
Comune Di Solarolo Rainerio	0	0	0	0	0	0	0
totale	728	17	72	20	618	1	6

2.3 UN'ANALISI DELLA DOMANDA ABITATIVA NEL COMUNE DI CASALMAGGIORE

Bando 2018

Il patrimonio immobiliare per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), nel territorio comunale, è costituito da:

- a) n. 80 alloggi di proprietà comunale;
- b) n. 266 di proprietà A.L.E.R.

Cittadinanza		Composizione Nucleo familiare						Anziani	Disabili		Fam. nuova	Disoccupazione		Situaz.abitativa		
Itali	stranieri	pers. sola	..con Min.	2 (adulti)	3/4 pers.	5/6 pers.	più di 6	< 65	%	accomp.	formaz.	Capo fam.	altri <enni	sovrapp.	forte sov.	sfratto
51	51	25	10	11	35	27	2	8	15	4	4	5	8	8	2	2

I numeri riportano che le domande provengono in egual misura sia da italiani che da stranieri; il 25% sono persone che vivono da sole, il 10% ha minori in casa. Il 65% dei nuclei è composta da almeno 3 persone. Solo 8% sono anziani ultra 65enni mentre il 15% è composto da disabili.

Bando 2016

Il patrimonio immobiliare per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), nel territorio comunale, è costituito da:

- c) n. 80 alloggi di proprietà comunale;
- d) n. 301 di proprietà A.L.E.R.

Con il bando ERP si sono raccolte 152 domande, di cui 18 ritenute non idonee e n. 14 sono di cittadini residenti in altri comuni.

Considerando che le domande dei residenti a Casalmaggiore sono 138, contro 14 domande di residenti in altri Comuni (la disciplina regionale permette la presentazione di domande da parte di non residenti sul territorio ma in posizione lavorativa nel Comune ove si presenta la domanda) si rappresenta che il 2,18% dei nuclei familiari residenti a Casalmaggiore hanno presentato domanda di accesso alla graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP.

- Cittadini italiani n. 58 (pari al 48% del totale delle domande analizzate) di cui 16 (il 27%) sono stranieri che hanno acquisito la cittadinanza italiana.
- Cittadini stranieri n. 62 (pari al 52% del totale delle domande);

Il 20% del totale delle domande (24 dom. su 120) è di una persona che vive da sola, prevalentemente di cittadinanza italiana (16,66% del totale delle domande) ed ha una età compresa tra i 18 e 65 anni.

3. LE POLITICHE ABITATIVE NELLA PROGRAMMAZIONE SOCIALE

Con la nuova legge regionale 16/2018 di disciplina dei servizi abitativi, si configura un nuovo campo d'azione per il cosiddetto "welfare abitativo" all'interno del quale si chiede alle amministrazioni locali di valorizzare le risorse integrando competenze tradizionalmente distinte, a cominciare da quelle sociali e urbane.

Nel corso degli ultimi anni Regione Lombardia ha messo in campo risorse per favorire l'accesso e il mantenimento dell'alloggio per persone in condizioni di disagio abitativo.

Le aree principali che sono state sviluppate riguardano l'aiuto al mantenimento dell'abitazione, interventi per morosità incolpevole e reperimento di alloggi. Tali misure chiedono un investimento anche di tipo comunitario ai privati cittadini a fianco di una riorganizzazione dell'intero sistema di attribuzione degli alloggi pubblici. Inoltre si rivolgono a una fascia di popolazione difficilmente intercettabile in quanto raramente entra in contatto con i servizi territoriali e che tradizionalmente non trova risposte alle proprie esigenze nelle politiche pubbliche (ad esempio coloro che pur non avendo i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, faticano comunque a sostenere i costi del mercato privato).

Le nuove fragilità non sono portatrici solo di problemi di natura economica o derivanti dalla perdita del lavoro: oggi la vulnerabilità si esprime attraverso la mancanza di reti primarie e secondarie in grado di **contenere e sostenere situazioni di solitudine e insicurezza dei cittadini, contrastando la percezione di distanza e abbandono da parte dei servizi**. La vulnerabilità si evidenzia sempre di più negli anziani e nelle donne sole con bambini, nelle improvvise malattie, nelle difficoltà conciliative, ecc.

3.1 ANALISI DELLE RISPOSTE IN ESSERE

A sostegno delle problematiche sociali legate all'abitare sono presenti su territorio diverse misure e progettualità a favore di singoli e di famiglie. L'accesso a queste misure può essere mediato dai servizi sociali del territorio mentre ve ne sono altre a cui il cittadino può fare richiesta in autonomia attraverso la piattaforma informatizzata regionale.

In sintesi le misure:

- Bando per l'emergenza abitativa
- Richiesta di alloggi ERP tramite i comuni
- Sostegno alle utenze con SGATE e Banca dell'acqua
- Misura regionale di Sostegno affitto per genitori separati

Le criticità che emergono da tali misure derivano dal fatto che:

- spesso i requisiti di accesso sono molto restrittivi per cui includono persone in situazioni di forte povertà, mentre non operano sulle situazioni di vulnerabilità in ottica preventiva;
- i contributi sono a fascia unica per cui danno un «sollievo» temporaneo;
- le misure vengono interpretate in modo slegato tra loro;
- l'accesso in autonomia ad alcune misure è difficoltose perché implica la necessità di utilizzare PC con connessione internet e l'abilità di comprendere gli strumenti informatici.

3.2 POLITICHE ABITATIVE: L'ABITARE COME DIMENSIONE DI SVILUPPO DEL WELFARE TERRITORIALE

Regione Lombardia ha modificato la normativa sul tema edilizia residenziale pubblica introducendo numerose novità. L'elemento più forte è senz'altro l'aver inteso la casa come tema di welfare territoriale in stretta sinergia con le politiche sociali.

I nostri territori sono ricchi di offerte abitative pubbliche, ma spesso la **gestione** delle stesse si è “limitata” all’incontro tra domanda e offerta:

Si avvia una nuova stagione che apre all’opportunità di riflettere su una visione di policy che sappia coniugare più sguardi e si faccia interprete di una rilettura di sistema più complessa.

Il tema dell’abitare oggi ha generato alcune riflessioni:

- la gestione è spesso delegata ad Aler agenzia non presente nel quotidiano delle famiglie;
- i bandi comunali sono scarsi e spesso vi è stata un’assegnazione in deroga che non ha permesso l’aggancio a “priorità” di programmazione;
- vi è una disponibilità limitata di alloggi in quanto sono presenti alloggi in carenza manutentiva con un patrimonio immobiliare vetusto e degradato;
- gli stranieri accedono alle graduatorie nella misura del quasi 50% delle domande mentre per gli italiani la richiesta arriva per anziani e adulti soli;
- vi è un aumento di situazioni di morosità sia legate all’affitto che alle utenze;
- le modalità di vita differenti causano spesso conflittualità fra affittuari;
- la “casa popolare” diventa un diritto sine die;
- mancano agenzie per accompagnare le situazioni verso un’autonomia;
- il mercato privato è difficilmente accessibile a situazioni di vulnerabilità per affitti elevati;
- si sono rilevate situazioni di sfruttamento a danno di persone straniere.

Ai servizi territoriali arriva una domanda di grave disagio abitativo a cui si fa fatica a dare risposte. Anche i privati non vengono efficacemente intercettati dal sistema di welfare abitativo, forse anche per un sentimento di sfiducia da parte dei proprietari di alloggi, che non considerano le misure regionali sufficienti per superare queste resistenze. In particolare emerge il pregiudizio diffuso che le politiche pubbliche si possano rivolgere in modo esclusivo alle condizioni di grave marginalità.

Il tema della casa assume un importante valore per la realizzazione delle persona e per la socializzazione; l’aumento degli sfratti per morosità, l’incremento delle situazioni di fragilità economica, dovuta non solo alla precarietà lavorativa, ma anche a seguito della riduzione del reddito a causa di separazioni e divorzi, rende il tema dell’abitare un tema complesso e per certi versi nuovo, che richiede la collaborazione dei Comuni e delle istituzioni del territorio, in una logica di integrazione delle politiche di welfare.

Il sistema della residenzialità pubblica, non omogenea sul territorio casalasco, ha creato da una parte forme di dipendenza da parte dei cittadini (con conseguente mancanza di turn over negli alloggi), dall’altra condizioni di fatiscenza degli alloggi, che non sono stati gestiti attraverso ordinarie manutenzioni.

Altra problematica emersa dall’analisi del contesto rimanda alla presenza, in condomini e/o quartieri, di una elevata percentuale di fragilità sociale (persone di diverse nazionalità, cittadini con problematiche economiche o sanitarie) che sfocia in conflittualità tra vicinato e al rischio di isolamento, solitudine e precarietà.

Si assiste quindi alla nascita di una idea di bisogni abitativi più eterogenei che in passato, variabili sia nel tempo che nello spazio (aspetti generazionali e migratori) e non legate maggiormente alle situazioni di maggior disagio, che necessitano di misure più flessibili e integrate con le altre politiche.

L’oggetto quindi non è più la disponibilità di un alloggio a pezzi accessibili, ma un fenomeno più complesso, quello dell’abitare, con le inevitabili connessioni con l’ambiente circostante.

Nello sviluppo delle politiche abitative quindi è necessario sviluppare un nuovo modo di pensare in grado di attivare la responsabilizzazione e la partecipazione alle decisioni: questo orientamento “educativo” all’abitare propone quindi di attivare interventi integrati sugli spazi abitativi e con le persone che ci vivono, con un approccio di comunità.

4. PRIMI INDIRIZZI GESTIONALI E PROGRAMMATICI PER LA “MANUTENZIONE E LO SVILUPPO” DEL PIANO CASA

L’abitare entra nella programmazione zonale come tema attuale se ripreso da un nuovo punto di vista; i servizi occupandosi di persone infatti hanno sempre visto il tema dell’abitare come parte del sistema familiare.

La nuova questione abitativa deve porre attenzione ai cambiamenti avvenuti sia sotto il profilo dei bisogni abitativi, sia nella configurazione delle risposte e degli interpreti

Le misure messe a disposizione da regione e la legge regionale 16/2018 dovranno prevedere un nuovo approccio al tema, rivendicando la necessità di avviare un nuovo processo di dialogo con le varie agenzie territoriali (ALER, privati, ecc.).

La possibilità di gestire una unica graduatoria per il territorio getterà le basi per poter conoscere meglio e in modo non frammentato le dinamiche territoriali.

Si renderà necessario dare nuovo slancio alla rete dell’abitare sociale attraverso la condivisione di obiettivi di priorità rispetto fragilità e bisogni definiti (donne vittime di violenza percorsi di autonomia, percorsi riabilitativi ecc.). Altro tema da sviluppare sarà quello della convivenza civile, attraverso la diffusione del senso civico del convivere e delle regole di base (raccolta differenziata, pulizia spazi comune, ecc).

Obiettivi posti nella programmazione futura dei servizi abitativi verteranno su diversi aspetti:

- l’integrazione con le politiche e gli investimenti di rigenerazione/riqualificazione urbana in termini di inclusività;
- valorizzazione di percorsi di accompagnamento all’autonomia abitativa, anche attraverso l’attivazione di progetti personalizzati e di comunità (ad esempio laboratori, patti di comunità, ristrutturazione del patrimonio immobiliare con manodopera locale, ecc.)
- favorire iniziative volte a promuovere percorsi di inclusione sociale, attraverso processi di costruzione di relazioni sociali e di partecipazione dei cittadini allo sviluppo delle comunità (vedi laboratori di fare legami);
- la valorizzazione della rete sociale come spazio “urbano” in cui tessere e sostenere relazioni e coesione sociale;
- dare nuovo impulso ai “quartieri” al fine di modificare la rappresentazione sociale da luoghi socialmente problematici, a luoghi di partecipazione attiva da parte dei cittadini di fronte alle difficoltà;

La domanda sociale abitativa risulta più variegata rispetto al passato, in conseguenza delle dinamiche socio-demografiche (flussi migratori, invecchiamento della popolazione, cambiamento della struttura familiare, ecc..), dei cambiamenti economici (il protrarsi della crisi, la riduzione della capacità di risparmio, contratti di lavoro “flessibili” e culturali).

L’evoluzione della domanda sociale si accompagna quindi ad una maggiore complessità dei bisogni espressi (di cura, di assistenza, di socializzazione, ecc..) strettamente connessi al “fatto sociale e personale che è l’abitare”. Sono quindi da ripensare le tradizionali modalità di risposta con un welfare abitativo in grado di ridefinire in modo flessibile:

- un approccio alle strategie e ai meccanismi di uso e riuso del patrimonio disponibile di intervento dai quali possa dipendere un incremento dell’offerta abitativa sociale;

- modelli innovativi in grado di creare nuove soluzioni operative ed efficaci modelli di *governance* atti a connettere, coordinare e creare sinergie tra bisogni e risorse sociali e territoriali;
- efficaci strumenti per la gestione integrata delle informazioni disponibili al fine di individuare priorità strategiche e aree privilegiate di intervento e delle principali linee d'azione.

4.1 PIANO ANNUALE DELL'OFFERTA ABITATIVA

La ricognizione ha interessato i 18 comuni costituenti l'Ambito Casalasco.

Il patrimonio pubblico dei comuni ammonta a complessive 283 unità abitative, di cui 251 (89%) SAP. La ricognizione ha registrato una risposta da parte di 14 comuni, pari al 77% %; il comune di Piadena Drizzona, di nuova costituzione, pur non avendo alloggi di proprietà non ha potuto accedere alla piattaforma per mancanza delle credenziali d'accesso.

Ente	Numero U.I. di Proprietà	Numero U.I. in Stato Libero	Numero U.I. in Stato Sfitto per Carenze Manutentive	Numero U.I. in Stato Sfitto per Ristrutturazione	Numero U.I. in Stato Occupato	Numero U.I. in Stato Occupato Senza Titolo	Numero Complessivo U.I. Disponibili nell'Anno
Aler Brescia - Cremona - Mantova	445	11	52	4	378	0	6
Comuni Casalasci	283	6	20	16	227	1	0

(Certificazione 2019)

Nello specifico:

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. Per Servizi Abitativi Sociali (Sas)	Numero U.I. Per Servizi Abitativi Pubblici (Sap)
Comune Di Spineda	0	25
Comune Di Rivarolo Del Re Ed Uniti	0	6
Comune Di San Martino Del Lago	0	14
Comune Di San Giovanni In Croce	0	0
Comune Di Voltido	0	0
Comune Di Tornata	0	22
Aler Brescia - Cremona - Mantova	6	439
Comune Di Gussola	0	31
Comune Di Torricella Del Pizzo	0	4
Comune Di Casalmaggiore	0	80

Comune Di Torre De' Picenardi	0	12
Comune Di Cingia De' Botti	0	8
Comune Di Motta Baluffi	0	8
Comune Di Scandolara Ravara	0	25
Comune Di Calvatone	0	0
Comune Di Casteldidone	1	0
Comune Di Martignana Di Po	0	16
Comune Di Piacenza Drizzona	0	0
Comune Di Solarolo Rainerio	0	0
Totale	6	690

a) Unità abitativa assegnabili nel corso dell'anno

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	ID Alloggio	Prefisso indirizzo	Denominazione indirizzo	Numero civico	CAP	Quartiere / Zona / Località / Fraz	Stato dell'Unità Immobiliare
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	3154453	Via	GUERRAZZI	38	26041	Casalmaggiore	LIBERO
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	3165735	Piazza	NENNI	14	26040	Gussola	LIBERO
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	3165720	Piazza	NENNI	14	26040	Gussola	LIBERO
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	3163948	Via	A.MORO	14	26040	Gussola	LIBERO

b) Unità abitativa destinate a SAP in carenza manutentiva assegnabili nello stato di fatto nel corso dell'anno

Ragione Sociale Ente Proprietario	Cod. id. dell'U.I.	Comune	Quart./zona/loc./fraz.	Stato dell'U.I.
Nessuna				

c) Unità abitative destinate a SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di ristrutturazione, recupero, riqualificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno

Ragione Sociale Ente Proprietario	Cod. id. dell'U.I.	Comune	Quart./zona/loc./fraz.	Stato dell'U.I.
Nessuna				

d) Numero di unità abitative destinate a SAP oggetto di piani e programmi già formalizzati di nuova edificazione, che prevedibilmente saranno assegnabili nel corso dell'anno

Ragione Sociale Ente Proprietario	Cod. id. dell'U.I.	Comune	Quart./zona/loc./fraz.	N. alloggi
Nessuna				

– Numero unità abitative destinate a SAP - già libere

Ragione Sociale dell'Ente Proprietario	ID Alloggio	Prefisso indirizzo	Denominazione indirizzo	Numero civico	CAP	Quartiere / Zona / Località / Fraz	Stato dell'Unità Immobiliare
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	3154453	Via	GUERRAZZI	38	26041	Casalmaggiore	LIBERO
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	3165735	Piazza	NENNI	14	26040	Gussola	LIBERO
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	3165720	Piazza	NENNI	14	26040	Gussola	LIBERO
ALER BRESCIA - CREMONA - MANTOVA	3163948	Via	A.MORO	14	26040	Gussola	LIBERO

– che si libereranno nel corso dell'anno per effetto del normale avvicendamento

Si ipotizzano 4 alloggi di proprietà ALER. Ad oggi risulta però impossibile prevedere in quali comuni.

e) Unità abitative conferite da soggetti privati e destinate a SAP

0

f) Numero complessivo delle unità abitative destinate a SAP che prevedibilmente saranno assegnabili nell'anno (somma del numero delle unità abitative indicate alle lettere da b ad f)

Ragione Sociale Ente Proprietario	Comune	N. alloggi
Nessuna		

g) Per ciascun comune la soglia percentuale eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza

Nessun comune ha comunicato la soglia eccedente il 20% per l'assegnazione ai nuclei familiari in condizione di indigenza

h) Definizione dell'eventuale altra categoria di particolare rilevanza sociale e della quota percentuale fino al 10% delle unità da destinare ai nuclei familiari appartenenti alle «Forze di Polizia e Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco»

Ragione Sociale Ente Proprietario	Altra categoria di particolare rilevanza sociale	% U.I. destinate a Forze di Polizia e Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco
Comune Di Spineda	donne vittime di violenza	10.0
Comune Di Rivarolo Del Re Ed Uniti	donne vittime di violenza	10.0
Comune Di Tornata	N.D.	10.0
Comune Di Cingia De' Botti	N.D.	10.0
Comune Di Motta Baluffi	N.D.	5.0
Comune Di Scandolara Ravara	N.D.	5.0

i) numero delle unità abitative destinate a SAP assegnate nel corso dell'anno precedente

Ragione Sociale Ente Proprietario	Numero U.I. assegnate l'anno precedente
Comune Di Gussola	3
Comune Di Casalmaggiore	12

j) Misure che si intendono promuovere per sostenere l'accesso e il mantenimento dell'abitazione principale, finanziate ai sensi dell'art. 45 comma 8 della l.r. 16/2016, come previsto dalle disposizioni del Titolo V della l.r. 16/2016

Tutti i comuni appartenenti all'Ambito Distrettuale hanno aderito già dall'anno 2018 alle misure regionali per il "contenimento dell'emergenza abitativa e mantenimento dell'alloggio in locazione" ai sensi della DGR 6465/2017 e della DGR 606/2018, attivando nello specifico le seguenti misure:

- Misura 1 - volta ad incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;
- Misura 2 - volta ad alleviare il disagio delle famiglie che si trovano in situazione di morosità incolpevole iniziale nel pagamento del canone di locazione;
- Misura 3 - volta a sostenere temporaneamente nuclei familiari che sono proprietari di alloggio "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo e/o spese condominiali, per nuove soluzioni abitative in locazione;
- Misura 4 - volta a sostenere nuclei familiari per il mantenimento dell'alloggio in locazione, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro.

L'accesso alle misure avviene mediante domanda del cittadino corredata da progetto del Servizio Sociale Territoriale (ad esclusione della misura 4, per la quale non è richiesto progetto sociale).

Con la misura **emergenza abitativa** è stato possibile avviare una nuova riflessione sull'abitare in connessione con la nuova legge regionale. Il bando ha visto la presentazione di 17 domande di cui:

- N. 3 per la Misura 1, volta ad incrementare il reperimento di nuove soluzioni abitative temporanee per emergenze abitative;

- N. 10 per la Misura 2, finalizzata a sostenere le famiglie con morosità incolpevole ridotta, che non abbiano uno sfratto in corso,
- N. 4 per la Misura 4, finalizzata a sostenere i nuclei familiari, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione, per il mantenimento dell'alloggio in locazione.

A livello provinciale si avvia la sperimentazione a sostegno dei morosi incolpevoli con l'istituzione della Fondazione la **Banca dell'Acqua** e il relativo progetto, si è voluto fornire un aiuto concreto alle famiglie in difficoltà, per far fronte al pagamento delle utenze idriche. La sperimentazione si basa sul fatto che circa il 5% delle famiglie casalasche hanno un debito per utenze idriche; il valore medio del debito è di € 664.

Nella prima sperimentazione del 2017 sono stati raggiunti 18 nuclei familiari con caratteristiche trasversali, nuclei mono-genitoriali con figli minori o neomaggioranni e lo stato di disoccupazione/inoccupazione o precarietà di entrambe le figure genitoriali. Le attività svolte, per ripagare il debito, attraverso azioni di utilità sociali sono state: aiuto-cantiniere, cura del verde, pulizie presso uffici, ambulatori e aree delle amministrazioni pubbliche, in particolare presso i comuni e associazioni di volontariato.

Nell'anno 2018 sono giunte 25 segnalazioni di nuclei familiari morosi incolpevoli che hanno esitato complessivamente in 22 progetti attivati e in corso di attivazione, in modo integrato con i servizi sociali.

A livello locale invece nel comune di **Comune Piacenza Drizzona** è stato rinnovato per il triennio il Micro-Credito con la collaborazione dell'Istituto di Credito e delle associazioni partner che hanno messo a disposizione dei fondi utilizzati per il finanziamento di alcune richieste del cittadino tra cui anche il supporto a sostenere le spese dell'abitazione.