



Città di Curtatone
Provincia di Mantova

PIANO PER L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO

A sensi della L.R. 8 Luglio 2016 n. 16 "disciplina regionale dei servizi abitativi"
e della deliberazione n° X/6072 seduta del 29 dicembre 2016



Città di Curtatone
Provincia di Mantova

- 1. Relazione illustrativa**
- 2. Piano delle alienazioni e valorizzazione**
- 3. Piano di reimpiego**
- 4. Allegati**



1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il numero di alloggi destinati a servizi abitativi pubblici di proprietà dell'ente è rilevabile prioritariamente dal dato Comunicato e certificato attraverso l'anagrafe regionale del patrimonio abitativo pubblico. Il numero complessivo degli alloggi ammonta a **58** unità abitative. In relazione all'applicazione percentuale del 5% per gli immobili da considerarsi alienabili, risulterebbero massimo n. **3** unità, mentre applicando la percentuale del 10% per gli immobili valorizzabili, il dato ammonterebbe massimo a n. **6** unità. Per un effettivo riscontro di approfondimento, comunque si rimanda all'anagrafe on – line SIRAPER della Regione Lombardia.

La popolazione residente nel Comune di Curtatone, rilevata dalla banca dati Istat al 31 dicembre 2016, risulta essere di 14.807 abitanti; di questi il 4,6% sono persone straniere, ovvero residenti di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia. La crescita della popolazione è stata accompagnata da un aumento più che proporzionale dei nuclei famigliari caratterizzati, da un lato, da una ricomposizione della struttura tipo della famiglia e, dall'altro, da una riduzione della sua dimensione media. Oggi non è più la sola tipologia standard di famiglia, rappresentata dalla coppia con figli, a caratterizzare il sistema famigliare lombardo: a crescere sono soprattutto sia le coppie senza figli, o nuclei monogenitore, che le persone che vivono da sole.

I cambiamenti vanno in primo luogo associati alla crescente precarizzazione del mercato del lavoro che si manifesta a livello nazionale con una rilevante caduta della produttività e dunque del tasso di crescita. Infatti, in parallelo alla diminuzione degli occupati complessivi, si registra un aumento di quelli con un contratto di lavoro atipico, accrescendo l'incertezza in ordine al rinnovo del contratto e, dunque, alla mancanza di stabilità economica.

Considerata la situazione di emergenza, che vede numerose famiglie in difficoltà, il Comune di Curtatone mette in campo Interventi per il diritto alla casa, finalizzati al sostegno dei cittadini in tali condizioni di sofferenza.

L'Ente per svolgere indagini del fabbisogno abitativo si avvale dell'ALER di Mantova che predispone i bandi in ottemperanza alle normative vigenti. A seguito della formazione degli



elenchi degli aventi diritto ed in ragione della loro validità, si provvede all'assegnazione degli alloggi in base alle peculiarità degli stessi ed alle disponibilità abitative in atto. C'è da evidenziare che le richieste sono numerose, prioritariamente rivolte all'accesso ad unità abitative E.R.P. di proprietà pubblica che per i richiedenti si configurano come una evidente convenienza dal punto di vista economico e gestionale. Di queste richieste le necessità di urgenza sono limitate e calmierate da alloggi dedicati all'uopo. Il locale mercato privato degli affitti risulta svincolato dalle dinamiche pubbliche, ma i segnali che emergono confortano del fatto le esigenze vengono soddisfatte.

Per quanto attiene lo stato di conservazione del patrimonio E.R.P. comunale, le risorse derivanti dal precedente piano delle alienazioni non hanno consentito di poter svolgere un pieno programma di interventi che assicurasse una gestione continuativa e completa. Pertanto in base all'andamento delle entrate delle risorse acquisite con le alienazioni, avvenute in periodi distanziati, si è intervenuti dando la priorità seguendo il seguente ordine: urgenze/emergenze soprattutto di tipo impiantistico, problemi strutturali ed igienico-sanitari.

La ricognizione dello stato fisico del patrimonio e dei necessari interventi di manutenzione straordinaria e di ogni altro intervento che consenta adeguate condizioni delle unità immobiliari, viene svolto in continuo grazie alla sensibilità dei residenti, edotti sulle corrette pratiche da porre in atto per la conduzione degli alloggi e delle parti comuni. Inoltre, la maggior parte degli alloggi, che risulta essere in complessi abitativi di totale proprietà dell'Ente Comunale, viene delegata nella gestionalità ad apposita società di amministrazione condominiale che consente tempi di segnalazione e successi interventi ravvicinati.

Gli alloggi che sono stati individuati per essere inseriti nel nuovo piano di alienazioni risultano essere esattamente il numero massimo di alloggi alienabili, ovverosia n. 3; questi si trovano in situazioni condominiali dove la proprietà pubblica risulta minoritaria in relazione al valore della quota millesimale, inoltre, di questi 3 alloggi, n.2 sono potenzialmente alienabili dagli inquilini residenti assegnatari, il rimanente è libero, disponibile, e già inserito nel precedente piano delle alienazioni .



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

È stato individuato un solo alloggio mediante Deliberazione di Giunta Comunale n. 142 del 14 luglio 2017 avente ad oggetto: “Atto d’indirizzo in merito alla nuova destinazione d’uso dell’alloggio comunale sito in Via Levata n. 39”, proposto dall’Area Servizi alla Persona, in quanto inserito in un contesto immobiliare di natura completamente diversa adibito a centro sociale ed associazionistico, per poter dare un unico indirizzo di utilizzo all’intero immobile. Inoltre l’ultima inquilina assegnataria risulta trasferita presso una R.S.A., per cui l’utilizzo come alloggio nelle particolari condizioni di promiscuità non aveva più ragioni di sussistere se non per la presenza della stessa.

Per quanto concerne la destinazione di altri contributi concessi e monitorati dall’Area Servizi alla Persona, vengono in prima istanza destinati al pagamento delle quote di conduzione ordinaria degli alloggi occupati, laddove gestiti in regime di amministrazione condominiale.



2 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE

Ferme restando le indicazioni numeriche di alienazione e valorizzazione di cui al punto 1 – Relazione Illustrativa, di seguito vengono identificati gli immobili oggetto di valorizzazione ed alienazione.

Piano delle valorizzazioni

L'alloggio identificato si trova in Via Levata, al civico n. 39, in località Levata di Curtatone, identificato catastalmente al Foglio, 28, mappale n. 40, sub 5, come sopracitato si destina ad attività associazionistiche senza scopo di lucro, con finalità statutarie di carattere sociale al fine altresì di promuovere diversificazione funzionale all'interno del quartiere con una realtà di comitato di quartiere.

Il Comitato di quartiere di Levata attuale gestore convenzionato con l'Ente Comunale, svolge da diversi anni attività culturali e sociali a supporto della realtà locale, polarizzando tutte le realtà associative che trovano sintesi nell'associazione stessa. Tra l'altro nel recente rinnovo convenzionale sono state assegnate maggiori responsabilità gestionali e di conduzione per l'intero immobile. Le spese gestionali e di manutenzione ordinaria saranno a completo carico del comitato. Per ulteriori specificazioni ed approfondimenti vedere la scheda tecnica dedicata.

Piano delle alienazioni

Gli alloggi identificati ai fini dell'alienazione sono i seguenti:

- Via W. Tobagi 56, Buscoldo (Fg.52 Mapp.249 Sub.32-36) _ libero
- Via Martiri dell'Aldriga 12, Grazie (Fg.1 Mapp.111 Sub.8-3) _ locato
- Via del Pisanello 24, Levata (Fg.27 Mapp.311 Sub.8-3) _ locato

per approfondimenti relativi alle caratteristiche e specificità si rimanda alle schede degli alloggi allegate.



3- PIANO DI REIMPIEGO

Attraverso l'utilizzo dei proventi derivanti dai processi di valorizzazione e alienazione oggetto del presente piano, l'Ente ipotizza di effettuare nel triennio di validità del programma i seguenti interventi:

- 1) riqualificazione impiantistiche (termo-idrauliche - elettriche).
- 2) manutenzioni straordinaria di natura edile di parti strutturali a fini conservativi in particolare di coperture e paramenti murari.

I proventi delle alienazioni e valorizzazioni saranno destinati al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico, fino al loro completo reimpiego. Al 31 dicembre di ogni anno, attraverso la trasmissione dell'allegato B alla deliberazione n° X/6072 seduta del 29/12/2016, verrà rendicontato il programma, comunicando l'ammontare esatto dei proventi percepiti durante l'anno e le modalità del riutilizzo degli stessi laddove reimpiegabili a seguito di assegnazione da bilancio nell'anno corrente stesso.



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

4- ALLEGATI

- 1. Allegato A1;
- 2. Allegato A2;
- 3. Allegato B;
- 4. Schede alloggi da alienare e valorizzare;
- 5. Dichiarazione completo utilizzo proventi;