

# **Livello Ottimale Di Esercizio (L.O.D.E.) dei 7 Comuni della Provincia di Prato**

(Prato, Cantagallo, Carmignano, Poggio a Caiano,  
Montemurlo, Vaiano, Vernio)

## **Verbale del 26/11/2021**

Alle ore 9.00 si apre la seduta. L'incontro si tiene in modalità mista, parte in presenza, parte in collegamento telematico, viste le restrizioni dovute al Covid, in particolare:

**sono presenti:** per Edilizia Pubblica Pratese spa:

- Il Presidente Arch. Marzia De' Marzi,
- l'Ing. Giulia Bordina,
- l'Avv. Nora Bacci,
- il Geom. Fabio Barone;

per il Comune di Prato:

- l'Assessore Luigi Biancalani,
- la Dott.ssa Valentina Sardi dirigente del servizio sociale e immigrazione,
- la Dott.ssa Cristina Brogi che verbalizza la seduta,
- Sara Momi responsabile ufficio casa Comune di Prato,
- l'Arch. Pamela Bracciotti Dirigente del servizio Urbanistica,
- l'Arch. Salvatore Torre dello stesso servizio,

per il Comune di Poggio a Caiano

- l'Assessore Maria Teresa Federico;

**sono collegati:**

per il Comune di Vernio

- il Sindaco Giovanni Morganti,

per il Comune di Vaiano

- il Sindaco Primo Bosi,

per il Comune di Cantagallo

- Roberto Ballo,

per il Comune di Montemurlo

- il sindaco Simone Calamai.

Assente Comune di Carmignano.

## Discussione

Introduce il primo punto all'odg, la Presidente di Edilizia Pubblica Pratese spa Arch. Marzia De Marzi che premette che saranno oggetto di finanziamento quegli immobili di esclusiva proprietà comunale e non i condomini misti, poiché essendoci dei vincoli temporali per l'accesso ai finanziamenti, vogliamo che non intervenga qualche elemento che non è sotto il nostro diretto controllo, che comporti il rischio di sfiorare i termini che sono stabiliti in modo puntuale dal PNRR. All'interno di questi principi dati da noi, ci sono vincoli dati dalle regole per l'accesso al finanziamento, e cioè devono riguardare le opere dei comuni che ricadevano in un grado di sismicità elevata e siccome noi ne abbiamo diversi in particolar modo grado di sismicità 2, e all'efficientamento energetico.

Sono i temi anche del 110 ma ci è sembrato migliore attingere al PNRR intanto perché è più snello e sicuro anche perché la modalità di rendicontazione la conosciamo e questo ci rassicura; in secondo luogo non siamo soggetti al controllo dell'Agenzia dell'Entrate che è diverso dalla modalità classica a cui siamo abituati ci è sembrato strategico attingere al massimo del finanziamento possibile che si poteva avere con il PNRR, riservandoci così la possibilità, nel caso degli interventi che non fossero stati coperti da quel finanziamento, di coprirli con il 110. In tal modo si vorrebbe arrivare al 2026 ad aver coperto gran parte delle manutenzioni del LODE Pratese perché abbiamo due grosse scadenze: la prima dettata dal 110 ed è il 2023 e l'altra dal PNRR che è il 2026.

Ogni comune avrà con chiarezza il quadro delle manutenzioni che saranno fatti sul proprio territorio. Lascio la parola all'Ing. Bordina che illustrerà il tipo di lavoro che è stato fatto.

Ing. Bordina: si tratta, come ha detto l'architetto De Marzi di due differenti tipi di finanziamento ma che vanno letti insieme. Tutti gli interventi che avevano le caratteristiche per essere inseriti nel PNRR, sono stati inseriti in quella linea di finanziamento, mentre gli altri interventi di cui alla delibera Giunta Regionale n. 648/2020 sono stati valutati dal nostro ufficio tecnico come prioritari.

Tale delibera è stata innovativa per la Regione Toscana perché prevedeva per ciascun Lode la destinazione di una serie di risorse per le annualità 2020 2021 e 2022 da destinare alla manutenzione straordinaria, all'efficientamento energetico al recupero del patrimonio Erp esistente; quindi Edilizia Pubblica Pratese nell'anno 2020 e 2021 è andato ad intervenire sulla sostituzione degli infissi, centrale termica, linee del gas in alcuni comuni; in questa logica andiamo avanti con tempi strettissimi che detta la Regione poiché entro 90 gg dallo stanziamento i lavori devono iniziare e finire. Non possono riguardare quindi interventi troppo grossi per i tempi stretti e che non rientrano nel PNRR.

In dettaglio: andiamo a rimuovere il tetto di amianto in un edificio a Carmignano che è sì, in discrete condizioni ma con quel problema non indifferente, poi a Vernio in via Lama che è un intervento riguarda la linea del gas che non era finanziabile con il PNRR. Si tratta di un intervento improcrastinabile poiché in ventiquattro alloggi saranno presenti 48 bombole a gas, che rappresentano senza dubbio un pericolo per la pubblica incolumità. Altro intervento è quello riguardante il rifacimento dei terrazzi che hanno parti pericolanti in cemento armato di via Carso. Si tratta di un immobile misto quindi non solo ERP ma noi noi andiamo a intervenire nelle nostre pertinenze, cioè nei terrazzi di proprietà del comune. Per finire un immobile a

Poggio a Caiano che ha già beneficiato di un importante intervento di tipo energetico nel 2020 riguardante la sostituzione degli infissi di legno a quelli in pvc, ci siamo poi accorti che anche gli infissi condominiali erano mal ridotti e quindi andiamo ora ad intervenire su quelli e anche su delle parti in cemento armato che necessitano di particolare attenzione. Gli interventi suddetti riguardano un finanziamento complessivo di € 331.000,00 che è maggiore del 2020 perché Edilizia Pubblica Pratese spa è stata premiata come altre consorelle, per la capacità di attivare velocemente i lavori che è quindi una premialità. Si richiede quindi al Lode di approvare l'elenco degli interventi descritti. La cifra si precisa, è comprensiva dell'Iva, degli incarichi, degli imprevisti.

Assessore Federico: A proposito di condomini misti laddove andate a sostituire infissi nel condominio di via Perone e Compagni volevo sapere se a parte quelli di esclusiva pertinenza del comune o anche condominiali.

Ing. Bordina: al Poggio a Caiano andiamo a intervenire anche nelle parti condominiali perché i sei alloggi che compongono l'edificio sono tutti di proprietà del comune.

Biancalani chiede se ci sono altri interventi

Bosi: visto che la tempistica è molto stringente vorrei sapere in caso di imprevisti e slittamento dei tempi cosa succede

Bordina: la Regione Toscana da' dei margini ma devono essere giustificati i motivi es. fallimento impresa, ricorso ecc. in qual caso loro danno una proroga; se si tratta di inefficienza la Regione non da margini di tempo ulteriori.

Federico: qual'è la tempistica

Bordina: trasmetteremo l'allegato alla Regione, entro l'anno ci erogherà l'80% dei fondi e entro 90 gg dall'erogazione dei fondi, verranno individuate le imprese e assegnati i contratti; dopodichè le imprese avranno al max 12 mesi per fare i lavori. In tutto quindi saranno 15 mesi dall'erogazione dei fondi

Giovanni Gualtieri: è importante che si possa avere degli aggiornamenti sullo stato di avanzamento dei lavori manifesto la mia soddisfazione per il lavoro fatto da Edilizia Pubblica Pratese li ringrazio

Si passa alle votazioni: Vernio è d'accordo, Poggio a Caiano favorevole, Vaiano favorevole raccomandando un'attenzione particolare al rispetto dei tempi previsti, Prato favorevole, assente Carmignano, Cantagallo favorevole, Montemurlo favorevole e quindi viene deliberato all'unanimità.

Si passa al secondo punto all'odg che riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria per il fondo complementare del PNRR

Bordina: mi scuso per aver richiesto questo Lode così in tempi così brevi ma i tempi sono dettati dalla delibera della Giunta Regionale n.1133 del 28/10/2020 che impone tempi molto stringenti alle candidature degli interventi di ciascun Lode alla Regione Toscana che dovranno essere trasmessi al Ministero per l'approvazione dei piani regionali di intervento all'interno del fondo complementare del PNRR.

Tale fondo è il primo fondo legato a questa misura sociale ed economica che parte, e prevede dei tempi molto stretti e dalla buona riuscita di questo fondo dipendono tutti i fondi che l'Europa ha stanziato per l'Italia e il Ministero ha imposto tempi stringenti alla Regione Toscana.

Gli interventi di che trattasi sono "trainanti" cioè si tratta di una serie di interventi principali a cui possono essere abbinati altre serie di interventi; i principali riguardano l'efficientamento energetico e il miglioramento sismico a cui possono essere accoppiati ad es. la redistribuzione degli spazi interni degli alloggi, spazi esterni, ecc.; ma la Regione ha chiesto che i principali interventi siano presenti, e che siano effettuati in comuni ad alto grado di sismicità e il livello raggiunto con questi tipi di interventi. Abbiamo individuato sia gli interventi che gli importi di tali lavori concentrandosi su edifici gestiti interamente da Edilizia Pubblica Pratese senza dover passare dall'assemblea condominiale al fine di velocizzare e ottimizzare i tempi scarsi a disposizione. Primo intervento è su Vernio e su edifici che soffrono di scarso efficientamento energetico e quindi cappotto, infissi, tetto, e una serie di interventi tesi ad apportare un miglioramento a livello sismico. Il finanziamento sarà di euro 1.200.000 in coerenza con quanto richiesto dalla Regione che richiede interventi importanti non inferiori al milione di euro. Il collaudo di tali opere dovrà avvenire entro il 2026, quindi abbiamo ipotizzato fine lavori entro gennaio 2025.

L'intervento successivo riguarda immobili nei comuni di Vaiano e Montemurlo che possiamo definire "gemelli" perché realizzati con lo stesso sistema costruttivo, con gli stessi impianti, dalla stessa ditta costruttrice sui quali interveniamo in modo identico che hanno 24 alloggi ciascuno. Per gli stessi si ipotizza un salto di 2/3 classi energetiche e miglioramento sismico.

Questo lotto è di importo pari ad euro 1.198.000 e per il quale si ipotizza di finire nel settembre 2025.

Altri interventi su sei edifici a Prato divisi in due lotti che hanno efficientamento energetico scarsissimo perché molto datati, su cui verranno fatti interventi importanti a livello di

miglioramento sismico. Il primo lotto è di importo pari ad euro 1.541.000 e per il secondo che è più importante di euro 2.259.000.

Tutto questo è contenuto nell'allegato A. La Regione però ha chiesto anche di pensare a degli interventi cosiddetti "di scorta" nel caso ci fossero delle economie o altro, e quindi nell'allegato B abbiamo pensato ad altri interventi che fossero semplici da realizzare dovendo comunque rientrare nei tempi del PNRR. Quindi interventi interni agli edifici, quindi infissi, caldaie, termoregolazione e ci permette di operare anche su condomini misti perché realizzati appunto all'interno degli alloggi. Per via di Gabbiana ad esempio, abbiamo pensato di sostituire completamente tutte le caldaie e le canne fumarie, vorremmo anche trovare le risorse per intervenire sul piazzale esterno sia per parcheggi che riqualificazione degli spazi esterni.

Il Presidente di Edilizia Pubblica Pratese evidenzia lo sforzo enorme fatto dagli uffici tecnici per fare questa ricognizione in tempi brevissimi, poiché assolutamente sottodimensionato per varie vicende; abbiamo provveduto mediante concorso a implementarlo di una unità per dedicarla alle manutenzioni, mentre per l'incremento del patrimonio abbiamo in mente di assumere un laureato per concorso; quindi l'idea è quella di gestire le manutenzioni all'interno, mentre per l'incremento del patrimonio si utilizzeranno tecnici esterni perché il finanziamento copre anche le spese tecniche e quindi con questa architettura pensiamo di farcela a gestire il programma che ci siamo prefissati.

L'assessore Biancalani si complimenta per l'importante e interessante lavoro svolto dal gestore e invita i presenti ad intervenire e a votare. Sono tutti d'accordo quindi viene deliberato all'unanimità.

Si passa al terzo punto all'odg, cioè la proposta di Project Financing presentata da Epp spa, considerato però che in data odierna si procederà all'esposizione della stessa proposta rinviandone al prossimo Lode la discussione e l'eventuale approvazione.

Bordina: via di Turchia è un sito pilota per quanto riguarda Urban Jungle che prevede una forestazione verticale a basso costo e siamo in dirittura d'arrivo per l'identificazione del soggetto che farà tale intervento. In quel sito sono necessari ancora molti interventi di manutenzione straordinaria, e non potevano essere trascurati interventi anche di riqualificazione dell'immobile. Abbiamo con Edilizia Pubblica Pratese spa un contratto per la manutenzione straordinaria dal 2019 con Citep che già da allora ha fatto una proposta di project financing su immobili da noi gestiti. Faccio un'inquadratura generale rispetto a cos'è il p.f.

E' una tipologia di concessione prevista dal codice dei contratti per cui viene messo a gara una serie di interventi e di servizi che devono essere realizzati e gestiti da parte di un soggetto privato. Il codice prevede che la progettazione venga fatta dalle stazioni appaltanti per decidere gli interventi che interessano e individuare un concessionario. I classici sono gli ospedali, i parcheggi ecc. Il codice prevede anche un'altra opzione che sia un privato che di propria

iniziativa avanzi una proposta che prevede una serie di lavori e servizi alla stazione appaltante, che li valuta e può decidere se sono utili e necessari e se accogliere. Noi siamo in questa situazione perché un soggetto privato ha proposto a Edilizia Pubblica Pratese un intervento che prevede l'efficientamento generale dei tre edifici di Via Turchia, cappotti, infissi, nuove caldaie e i servizi erano la gestione della centrale termica. Questa proposta del tutto nuova per noi aveva dei punti da rivedere e cioè i servizi erano sbilanciati rispetto ai lavori da eseguire. Quasi tutti i lavori trovavano copertura all'interno del bonus 110, ma non tutti, quindi veniva richiesto un impegno di spesa da parte del Comune di Prato di 169.000 €; abbiamo quindi chiesto di azzerare tali costi perché nel p.f. è previsto un rischio di impresa che in tal caso Citep doveva assumersi; in tal caso dovrà fare una valutazione e se dal piano finanziario emerge che la valutazione è positiva presenta il p.f. che si autofinanzia con la gestione dei servizi. Pochi giorni fa Citep ha modificato la proposta implementando i servizi da erogare e che stiamo analizzando e valutando all'interno di un gruppo di lavoro.

Dopodiché vorremmo poi esporre in dettaglio i lavori e i servizi che per noi sono quelli da approvare ed eventualmente approvare la proposta.

De Marzi: i punti di forza di tale iniziativa sono molti. Abbiamo un progetto interamente gestito da un soggetto terzo, anche se ne abbiamo il controllo, e quando lo realizzeremo avremo potenziato le nostre capacità e possibilità. E' una facoltà importante che è quella di attingere da risorse private per fare un'opera pubblica. In questo momento la società ha investito 70.000 € solo per arrivare alla proposta; denaro che sarebbe stato speso da noi. Il p.f. verrà messo a gara e potrebbe non vincere o che nessuno fa niente e questo rischio è tutto suo. E' molto stimolante per noi potenziare la nostra capacità di intervenire sui lavori da fare. Urban jungle, è un progetto moderno e visionario ma non da un beneficio immediato per chi vi abita, quindi questo progetto da invece una risposta immediata perché facciamo i cappotti, interveniamo sulle caldaie, gli ascensori da cambiare, le barriere architettoniche; ci sarà un risparmio energetico e un miglior livello di benessere nelle abitazioni. Questo non avevamo avuto la forza di farlo da soli senza questo apporto privato.

Si discute ora il quarto punto all'odg che riguarda l'art. 31 della legge regionale 2/2019. Sardi illustra che tale normativa prevede tre possibilità di destinazione delle somme accantonate: pagamento di utenze in presenza di morosità incolpevole segnalate dagli assistenti sociali, compensare crediti inesigibili e realizzare interventi urgenti di manutenzione. Questo tema lo avevamo già trattato nel settembre 2020 per quanto concerneva gli accantonamenti avevamo ipotizzato il riparto per l'anno 2019; non lo avevamo fatto per il 2020 perché non avevamo gli importi. Ora li abbiamo e sono superiori a quelli dell'anno 2019 quindi noi pensiamo di confermare che i riparti saranno fatti con quel criterio. Abbiamo 64.382.000 € dai quali sono stati tolti oltre 6.951 € che sono stati chiesti dagli assistenti sociali. Abbiamo messo il doppio per compensare i crediti inesigibili perché ci siamo accorti che da anni c'è una sofferenza da parte degli amministratori condominiali per crediti derivanti di assegnatari morti o emigrati per circa 200.000 per tutti i comuni e che si pensa con tale modalità di azzerare tali crediti nel giro di tre/quattro anni. Prima di tutte saranno pagate situazioni che possono portare a rischio di decreti ingiuntivi, prima però privilegiare soggetti esterni e dopo Epp che ha anch'esso crediti

di tale tipologia, poi crediti di più vecchia costituzione e da ultimo equilibrare fra le quote dei comuni soci del Lode. Se questi criteri trovano il vostro accoglimento si può adottare questa modalità.

L'Assessore Federico chiede spiegazioni in merito alle modalità per conoscere meglio sia in cosa consiste il punto 1 del fondo sia per sapere come diffondere agli assistenti sociali del comune l'esistenza di tale opportunità.

Interviene l'avvocato Bacci di Edilizia Pubblica Pratese, che da' una esaustiva spiegazione su quanto richiesto, precisando che vengono aiutati utenti attivi e per le annualità in corso; gli artt. 31 e 34 della legge 2/2019 riguarda le bollette dell'anno e anche le spese condominiali, ma relative all'anno in corso. Precisa che si rende disponibili a dare spiegazioni dettagliate agli assistenti sociali che vogliano conoscere in dettaglio tali misure. Precisa inoltre che questo fondo nel corso degli anni sarà fluttuante e si adeguerà alle esigenze via via che si presenteranno.

Si va infine ad approvare il verbale dell'assemblea del Lode del 30/07/2021 che viene votata e approvata all'unanimità.