

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 30/07/2021

Oggi alle ore 9,45.00 presso la sede dei Servizi Sociali e Immigrazione di via Roma 101, si riunisce il Lode Pratese a seguito di regolare convocazione del 14/07/2021 per discutere il seguente o.d.g.:

1. Comunicazione Presidente LODE: Nuovo CDA e presentazione Presidente EPP;
2. Comunicazione Presidente LODE: Proposta di adottare le deliberazioni per le decisioni rilevanti;
3. Comunicazione Presidente LODE: Bando ERP, stato domande, procedura, tempi e istruttoria pratiche;
4. Comunicazione Presidente LODE: percorso avvio lavoro revisione per eventuali modifiche contratto di servizio;
5. Comunicazione Presidente LODE: Progetto Rigener Prato – progettazione;
6. Comunicazione Presidente EPP: Stato avanzamento interventi alloggi di risulta;
7. Comunicazione Presidente EPP: Spese progettazione, punto della situazione, necessità intervento risorse altri Comuni;
8. Deliberazione del Lode: modalità di riparto del fondo ex art.31 LRT 2/2019 per morosità inesigibili;

Sono presenti:

- L'assessore dei Servizi Sociali del Comune di Prato dott. Luigi Biancalani in rappresentanza del Sindaco Matteo Biffoni
- Il Sindaco di Vaiano Primo Bosi
- Il Sindaco di Vernio Giovanni Morganti
- L'Assessore Maria Teresa Federico in rappresentanza del Comune di Poggio a Caiano e con delega di rappresentanza del Comune di Carmignano
- L'Assessore Alberto Fanti in rappresentanza del Comune di Montemurlo
- La Dssa Marzia De Marzi Presidente EPP
- il Dott.Fabio Razzi
- il Dott. Alessio Laschi quali membri del CDA di EPP spa
- L'Ing. Giulia Bordina Responsabile Area Tecnica EPP
- La D.ssa Valentina Sardi –Dirigente Servizi Sociali e Immigrazione – Comune di Prato
- La D.ssa Bracciotti Pamela – Dirigente Servizio Urbanistica e Protezione Civile –Comune di Prato

Discussione

L'Assessore dei Servizi Sociali del Comune di Prato, Dr. Luigi Biancalani, apre la riunione alle ore 9.45, dà il benvenuto ai partecipanti ed introduce il nuovo CDA di Edilizia Pubblica Pratese spa lasciando la parola alla Dssa Marzia De Marzi, Presidente di Epp spa, per affrontare il **primo punto** all'ordine del giorno .

La Presidente De Marzi illustra quelli che sono gli obiettivi principali del nuovo CDA:

-Impegno per incrementare il patrimonio di ERP sia attraverso nuove costruzioni sia attraverso il recupero di quanto già costruito, allineandosi alla Legge 65;

-Ottimizzazione nel recupero degli alloggi di risulta che tenga conto delle esigenze dei richiedenti;

-Sviluppo di progetti sociali, culturali e di inclusione lavorativa che creino opportunità per fare il salto di qualità. Per fare questo è necessario dialogare e comprendere quali siano i bisogni dei vari territori, cercando di capire come lavorare con l'utenza. L'alloggio popolare non è un punto di arrivo ma di passaggio;

Il Sindaco di Vernio condivide quanto detto dal Presidente di EPP. In merito agli alloggi di risulta da recuperare, considerata la proroga del bonus 110%, chiede se non ci si possa appoggiare a questa misura, con particolare riguardo ad alcuni interventi, in modo da ottenere una maggiore disponibilità anche in forza delle risorse stanziata dal proprio Comune nel 2020 per la progettazione.

Il Sindaco di Vaiano ringrazia per l'entusiasmo mostrato dal nuovo Presidente di EPP spa e ne condivide gli obiettivi anche alla luce delle 1650 domande pervenute durante l'ultimo bando casa.

L'Assessore di Poggio a Caiano rinnova il benvenuto al nuovo CDA di EPP spa. Dice di essere in linea con quanto viene fatto, condivide l'obiettivo di EPP spa e la visione che gli alloggi popolari devono essere alloggi di passaggio. Per quanto riguarda le spese di progettazione da destinarsi per il reperimento di nuovi finanziamenti ministeriali comunica che Poggio a Caiano si è impegnato ad accantonare risorse per progettare;

L'Assessore di Montemurlo ringrazia il Presidente di Epp spa e ne condivide gli obiettivi illustrati.

Il bisogno di casa è molto forte ed anche Montemurlo accantonerà risorse affinché EPP possa presentare progetti per i finanziamenti;

Il Presidente Biancalani passa al **secondo punto** dell'odg in merito alla proposta di sostituire il solo verbale con la deliberazione per le decisioni rilevanti prese in sede di LODE in quanto appunto organo collegiale. Mostra la bozza tipo e chiede il parere dei Sindaci relativamente a questo strumento da adottare eventualmente in occasione di una prossima seduta.

Viene rilevato all'unanimità che si tratta di una schema tipo, senza niente da rilevare, che può essere adottato in sostituzione dell'attuale verbale.

Il Presidente passa al **terzo punto** dell'odg per aggiornare i presenti sullo stato del Bando Casa 2020 e dell'istruttoria delle 1650 domande pervenute:

“Il bando si è chiuso con un po di ritardo per intervenuti motivi legati all'emergenza sanitaria. Sono pervenute circa 250 domande in meno rispetto al precedente bando, con un'elevata percentuale di utenti che hanno presentato la domanda on line senza usufruire del servizio di facilitazione offerto dai Comuni. C'è molta aspettativa e purtroppo poche case disponibili per essere assegnate pur essendo Prato la 2° città della Toscana per densità di popolazione. Per addivenire alla graduatoria ci sarà da aspettare l'inizio del prossimo anno, siamo un po in ritardo e ci sarà da vedere come accorciare i tempi”.

La Dssa Sardi dà alcune informazione sullo stato dell'arte dell'istruttoria; viene consegnato un grafico rappresentante il numero delle domande raccolte dai Comuni della provincia contenente anche il numero delle domande presentate dagli utenti che non si sono avvalsi del servizio di facilitazione. La Dssa Sardi comunica che il personale dell'ufficio di Prato è in difficoltà per il carico di lavoro e che per questo si proverà a chiedere personale di supporto per velocizzare i tempi. Ribadisce, così come già comunicato ai tecnici riuniti in sede di Commissione Alloggi nel Giugno scorso, che sarebbe altresì preziosa la compartecipazione di ciascun Comune nell'istruttoria delle proprie domande in modo da alleggerire Prato.

Il Presidente passa al **quarto punto** dell'odg e lascia la parola alla Dssa Sardi.

“La Regione Toscana sta lavorando ad un contratto tipo che sia valido per tutti i LODE della Regione. Il nostro contratto di servizio, che scadrà nel 2030, ha un buon impianto ma forse sono meglio da definire le responsabilità e i disciplinari operativi. Edilizia Pubblica Pratese non può essere una società in house non essendo definita ai sensi del codice degli appalti.

Il Presidente di EPP De Marzi interviene sostenendo che “è fondamentale chiarire il concetto dell in house” perché ci sono delle opinioni divergenti che cambiano il rapporto fra di noi. Da una parte siamo una vostra costala e dall'altra vi pare di doverci controllare mentre siamo il vostro gestore per cui è necessaria molta chiarezza”.

Dssa Sardi.” Funzionalmente Edilizia Pubblica Pratese è a tutti gli effetti un “in house” ma ai sensi del codice degli appalti non è ritenuta tale non essendo registrata nell'apposito registro.

Questo aspetto è in corso di approfondimento fra le parti e verrà affrontato in occasione degli incontri programmati in funzione dell'eventuale modifica da apportare al contratto di servizio.

Il Presidente passa al **punto cinque** dell'odg relativamente al progetto Rigenar Prato.

La Dssa Sardi spiega che si tratta di un progetto sperimentale presentato dalla cultura, in partenariato con EPP, PIN, COESO e BANCA ETICA, con obiettivo di valutare come uscire dall' emergenza alloggiativa creando risparmio per l'Amministrazione..

L'Ing. Bordina riferisce che la prima fase del progetto sperimentale di innovazione sociale indetto dal Dipartimento della Funzione Pubblica della Presidenza del Consiglio dei Ministri (FIS Fondo Innovazione Sociale), si è conclusa; il Comune di Prato, in collaborazione con i partner di progetto, ha presentato uno studio di fattibilità i cui presupposti sono stati basati sull'analisi da parte di PIN dei dati contenuti nelle banche dati del gestore. Si ricorda che i dati raccolti nel proprio database da Edilizia Pubblica Pratese, come quelli del Comune di Prato, hanno scopi legati strettamente alla funzioni della società e pertanto non contengono alcune tipologie di informazioni che potrebbero essere utili per scopi diversi da quello per cui sono stati creati. Durante l'analisi dell'utenza e la misurazione dei costi e dei fabbisogni, il progetto si è evoluto in base alle esigenze dell'Amministrazione: è infatti emerso che l'emergenza alloggiativa pesa molto nell'attività di ciascun Comune.

Nella successiva fase del progetto, se questo accederà alla fase due del FIS, i costi saranno ancora sostenuti dal Dipartimento della Funzione Pubblica, mentre la terza fase dovrà essere implementata da un modello di finanziamento innovativo per i Comuni, il cd payment by result. BANCA ETICA finanzia un progetto per i risultati finanziari che ne deriveranno.

Il ruolo di EPP come partner del Comune di Prato nel progetto "RigenERPrato" è stato quello di fornire in prima battuta i dati per analizzare la tipologia di popolazione residente negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica nella città di Prato; Edilizia Pubblica Pratese ha quindi aiutato nella definizione degli obiettivi perseguibili con il progetto sperimentale e nello studio delle possibili strategie adottabili. Ha inoltre identificato alcuni alloggi di risulta che per tipologia e collocazione potrebbero essere utilizzati per la seconda fase del progetto "RigenERPrato", quantificando economicamente le opere di manutenzione necessarie per rendere gli alloggi nuovamente assegnabili. Il buon esito di un progetto sperimentale in ambito sociale come "RigenERPrato" non è scontato, è possibile che nonostante la pianificazione e le competenze di rilievo messe in campo non si raggiunga il successo del progetto, tuttavia anche il suo possibile fallimento ci permetterà di constatare che la soluzione sperimentata non era quella idonea. Preme tuttavia evidenziare che si tratta a tutti gli effetti di un investimento nel sociale con strumenti finanziari innovativi.

Nella fase embrionale del progetto "RigenERPrato" l'attenzione dei partner era rivolta alla popolazione residente negli alloggi del complesso di "Tavola 50 alloggi" destinato alla giovani coppie; è interessante notare che dall'analisi dei residenti era emerso che nonostante l'età media degli assegnatari fosse la più bassa rispetto a quella media dei residenti negli alloggi ERP del LODE pratese, questi presentavano il reddito medio più basso. Questi dati relativi ad una fascia di età apparentemente con più opportunità sia lavorative che di riscatto sociale, fanno capire la necessità di trovare strumenti innovativi e sperimentali in ambito sociale che accompagnino fasce di popolazione in età produttiva verso l'autonomia economica favorendo la possibile fuoriuscita del sistema dell'erp.

La Presidente di Edilizia Pubblica Pratese aggiunge che è necessario intervenire culturalmente sul fatto che gli alloggi popolari debbano mantenere il loro carattere di "temporaneità", ribadendo tuttavia che non sono "alloggi di serie B". "RigenERPrato" è un progetto che va nella direzione giusta, con aspetti che stanno a cavallo tra edilizia e sociale e che ha come obiettivo accompagnare gli utenti fuori dall'erp con un percorso strutturato di autonomia economica e sociale.

I Presidente Biancalani passa al **punto sei** dell'odg riguardante lo stato di avanzamento lavori degli alloggi di risulta e lascia la parola al Presidente De Marzi.

De Marzi: "I numeri che vi passiamo relativamente agli alloggi di risulta in consegna sono sicuri, è probabile che siano addirittura migliori. E' chiaro che serve avere la nuova graduatoria ma quella relativa al precedente bando è vigente e per questo non possiamo fermare la macchina.

Per quanto riguarda il 2021, entro Dicembre saranno consegnati 30 alloggi di risulta e 7 alloggi di nuova costruzione;

La Presidente De Marzi riferisce quindi in merito allo stato degli alloggi c.d. "di risulta":

Per quanto riguarda il finanziamento denominato "linea A" L. 80/2014 annualità 2021 (alloggi per il cui recupero è necessaria una somma complessiva inferiore a € 15.000) il completamento dei lavori affidati è previsto in data odierna e riguardava il recupero di 9 alloggi di risulta dei quali 3 ubicati a Prato, 2 a Poggio a Caiano, 2 a Montemurlo e 2 a Carmignano);

Per la c.d. "linea B" L. 80/2014 annualità 2020 (alloggi per il cui recupero è necessaria una somma complessiva superiore a € 15.000 ma inferiore a € 45.000) i lavori saranno completati entro Settembre 2021 e riguarda il recupero di 2 alloggi di risulta ubicati a Prato;

Ad oggi sono pronti per l'assegnazione un totale di 23 alloggi (20 a Prato, 1 a Cantagallo, 1 a Montemurlo e 1 a Poggio a Caiano);

Per il 2022 è invece prevista la consegna di 15 alloggi di risulta e 32 alloggi di nuova costruzione ubicati in via Ferraris a Prato;

Si evidenzia che per quanto riguarda gli alloggi di risulta 56 alloggi risultano ad oggi programmati e in attesa dell'erogazione finanziamento individuato; a questi si aggiungono 60 alloggi di risulta privi di finanziamento (di questi 45 ubicati a Prato), alcuni di questi sono stati rilasciati negli ultimi mesi, altri invece necessitano un importo dei lavori per il ripristino superiori ai limiti imposti dalla normativa regionale e richiedono quindi una riflessione in più per trovare una soluzione (come per esempio valutare la possibilità di alienarli).

L'Ing. Bordina interviene per illustrare dettagliatamente la situazione dei cantieri in corso:

- Protocollo d'Intesa Intervento Via Ferraris: Cantiere per la realizzazione di un nuovo edificio di 32 alloggi E.R.P. e opere di urbanizzazione. Il termine dei lavori è previsto nell'autunno del 2022. Stato attuale dell'esecuzione dei lavori circa il 30%;
- "Misura E" Recupero del Mulino della Viaccia a Vaiano per la realizzazione di un Condominio Solidale: consegna prevista per Ottobre 2021;
- Protocollo d'Intesa Intervento Via Bologna: Recupero di un edificio per la realizzazione 11 alloggi E.R.P. -la progettazione esecutiva è in corso di ultimazione - aumento del costo materie prime comporterà una variazione del finanziamento, consegna prevista fine 2023;
- "Misura E" Realizzazione di un Condominio Solidale per 5 alloggi in Via Meoni a Prato: è in corso ultimazione l'adeguamento della progettazione esecutiva necessaria per il riappalto;
- Protocollo d'Intesa Acquisto dal mercato libero di alloggi pronti per la locazione: 15 alloggi a Montemurlo sono in fase di conclusione le attività necessarie per perfezionare gli atti di acquisto;
- Acquisto dal mercato libero di alloggi pronti per la locazione: 7 alloggi a Poggio a Caiano - sono in fase di conclusione le attività necessarie per perfezionare gli atti di acquisto;
- Interventi di manutenzione straordinaria D.G.R. 648/2020: per l'annualità 2020 sono stati realizzati la sostituzione di infissi negli edifici di Via Verdi e Via Perone e Compagni a Poggio a Caiano, sono in corso di ultimazione i lavori per la realizzazione della nuova linea gas nell'edificio di via Togliatti a Vaiano, il rifacimento centrale termica e la realizzazione della nuova linea gas nell'edificio di via Ancona a Montemurlo, la sostituzione di infissi negli edifici di via del Girasole e via del Malfante a Prato.

Il Presidente Biancalani ringrazia per l'intervento e passa al **punto 7** dell'odg relativo alle spese di progettazione e lascia la parola al Presidente De Marzi.

De Marzi: " E' importante definire l'importo di questo fondo per accedere ai finanziamenti pur comprendendo le difficoltà nell'erogazione. Edilizia Pubblica Pratese da sola non ce la può fare. E' importante che il progetto sia

pronto nel momento in cui escono gli avvisi. Ma il fondo di supporto alla progettazione deve essere soprattutto elastico proprio perché è difficile preventivare tutto il dettaglio delle spese in anticipo. Serve poi un gruppo supporto al RUP che garantisca operazioni come la progettazione, l'analisi energetica, analisi di rischio sismico ed operazioni finanziarie complesse.

Urban Jungle ad esempio è stato un tentativo ma è tutto in mano al proponente che chiaramente fa i propri interessi.

La Dssa Sardi interviene dicendo che la modifica al contratto di servizio potrebbe prevedere anche questo, l'introduzione di un fondo, l'unica difficoltà resta determinare che i Comuni possano costituirlo oppure chiamarlo "progetto mirato" viste le spese di progettazione.

L'ing. Bordina ribadisce la difficoltà di indicare con precisione i capitoli delle varie progettazioni anziché avere a disposizione un importo complessivo che sia flessibile e spalmabile.

L'assemblea rimanda a Settembre la modalità con cui ripartire il fondo per la progettazione.

Per quanto riguarda invece il **punto otto** dell'odg "modalità di riparto del fondo ex art.31 LRT 2/2019 per morosità inesigibili" il Presidente Biancalani in accordo con i Sindaci presenti soprassedette, rimanda a nuova assemblea, e conclude la riunione alle ore 12.20.