

# **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 27/04/2022**

Oggi alle ore 10:20 presso la sede dei Servizi Sociali e Immigrazione di via Roma 101, si riunisce il Lode Pratese a seguito di regolare convocazione del 22/04/2022 per discutere il seguente o.d.g.:

1. Graduatoria provvisoria alloggi ERP e proposte riparto territoriale alloggi;
2. Edificio BAITOR: ipotesi passaggio gestione EPP;
3. Spese di progettazione: variazione destinazione spese progettazione-risorse Comune di Prato;
4. Possibilità di usare risorse PNNR su alloggi ERP;
5. Ipotesi di programma per abbattimento numero alloggi vuoti;
6. Approvazione verbale del 23/11/2021;
7. Varie ed eventuali;

**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 in collegamento Webinar con delega ricevuta dal Comune di Vaiano
- L'Assessore Maria Teresa Federico in rappresentanza del Comune di Poggio a Caiano
- L'Assessore Alberto Vignoli in rappresentanza del Comune di Montemurlo
- La Dssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese spa
- Il Dott. Fabio Razzi
- L'Ing. Giulia Bordina di Edilizia Pubblica Pratese spa
- La D.ssa Valentina Sardi –Dirigente Servizi Sociali e Immigrazione – Comune di Prato

### Discussione

L'Assessore dei Servizi Sociali del Comune di Prato, Dr. Luigi Biancalani, verificato che è stato raggiunto il numero legale dei rappresentanti, apre la riunione alle ore 10.20 dando il benvenuto ai partecipanti; Si affronta per primo il punto 6 dell'ODG e si procede all'approvazione del verbale del 23/11/2021;

L'Assessore Biancalani passa quindi al **primo punto dell'odg**:

In data 22/04/2022 è stata pubblicata la graduatoria provvisoria relativa al bando provinciale 2020 per l'assegnazione degli alloggi popolari; c'è tempo fino al 23/05/2022 per presentare ricorso, gli utenti hanno a disposizione un numero verde per avere informazioni e aiuti relativi alla pratica e alla relativa istruttoria. Le domande ammesse sono state 1152 su 1650, statisticamente il 66% composto da cittadini comunitari, 34% sono extracomunitari.

La Dssa Sardi ricorda che per quanto riguarda il riparto territoriale degli alloggi si fa riferimento ad una vecchia deliberazione del Consiglio Comunale di Prato del 1997 che stabiliva che gli alloggi nuovi sarebbero stati assegnati per il 50% ai cittadini residenti nel comune in cui è stato effettuato l'intervento a condizione che gli stessi avessero un punteggio minimo di 8 poi portato a 10,5 punti, successivamente alla pubblicazione della Lr41/2015, decisione confermata dal Lode anche in occasione del bando casa2015; qui si parlava solo di alloggi nuovi mentre oggi c'è anche una bella fetta di alloggi di risulta quindi potrebbe valer la pena estendere questo impianto anche agli alloggi di risulta, se tutti siamo d'accordo. Per quanto riguarda invece il punteggio minimo, data la graduatoria attuale, nei primi 200 ce ne sono almeno 20 con questo punteggio. Si potrebbe proporre di fare una nuova delibera del Consiglio Comunale del Comune di Prato come Comune Capofila, da approvare dal LODE, dove si propone di mantenere come punteggio minimo quello di 10,5 in modo da permettere ai cittadini di rimanere più facilmente nel proprio territorio.

L'Assessore Federico chiede quale sia il criterio del 10,5 piuttosto che 10; la Dssa Sardi risponde che mantenere lo stesso punteggio permetterebbe di ricomprendere comunque una fascia della graduatoria (circa 180 posizioni nella graduatoria provvisoria) che potrà essere coperta con l'assegnazioni in base agli alloggi che si renderanno disponibili nell'arco di 3 anni.

L'Assessore Federico si chiede di nuovo se non sia più vantaggioso per cittadini scegliere come punteggio 10 piuttosto che 10,5.

Interviene l'Assessore Biancalani rispondendo che pur essendo ottimisti sarà difficile consegnare più di 180 alloggi entro i prossimi 2/3 anni.

L'Assessore Federico risponde che sicuramente Prato ha i numeri quindi ha più contezza di tutti rispetto a quale sia la scelta migliore tuttavia chiede una maggiore riflessione.

La Dssa Sardi chiede di rimandare la decisione al momento in cui sarà disponibile la graduatoria definitiva in modo da rapportarla al numero degli alloggi che il Gestore metterà a disposizione.

Il Presidente Biancalani passa al **secondo punto dell'odg** : Edificio BAITOR: ipotesi passaggio gestione EPP.

Prende la parola la Dssa Sardi che spiega che tale edificio è utilizzato dal Comune di Prato per le sistemazioni in emergenza alloggiativa. Questi alloggi sono di proprietà comunale e fino a qualche settimana prima la gestione condominiale era curata da Edilizia Pubblica Pratese ma recentemente è subentrato un Amministratore di Condominio che gestirà gli alloggi. Poiché la modalità di manutenzione di tali alloggi non è mai stata snella si proponeva di passare tali alloggi al patrimonio ERP, naturalmente mantenendo l'uso per l'emergenza alloggiativa. La Regione ha confermato che non è necessario passare da loro ma solo rispettare le quote stabilite dalla norma ovvero rientrare nel 40% previo delibera del Comune proprietario. Dal punto di vista normativo è possibile, oggi voleva essere solo un'informazione a tutti i Comuni per un'eventuale discussione nel prossimo LODE..

Non essendoci domande viene dato atto dell'avvenuta comunicazione.

Il Presidente passa al **terzo punto dell'odg**: Spese di progettazione:variazione destinazione spese progettazione-risorse Comune di Prato;

La Dssa Sardi riferisce che circa un anno fa il Comune di Prato mise a disposizione di Edilizia Pubblica Pratese 100mila euro per consentire la presentazione in tempi utili di una serie di progetti. Continua dicendo che la Presidente Edilizia Pubblica Pratese ha comunicato qualche settimana fa che in realtà alcune delle spese di progettazione previste sono state assolte internamente o non sono state necessarie per cui ci viene richiesto di riservare queste economie ad altri progetti come quello di via della Fonderia.

Prende la parola la Presidente di Edilizia Pubblica Pratese spiegando che per via della Fonderia è stato deciso di intraprendere un percorso di progettazione in due gradi; è stato chiesto di poter utilizzare la piattaforma del Consiglio Nazionale Architetti a titolo di garanzia del percorso. Continua spiegando che rispetto a quanto preventivato inizialmente , l'importo del finanziamento resta invariato ma sono cambiate le fasi di questa progettazione e poiché è variato il compenso iniziale dei professionisti, è stato quindi chiesto di utilizzare in maniera più corposa quel fondo concesso dal Comune di Prato (sostanzialmente 80mila invece che 50mila inizialmente destinati).

Per il 30/06 è previsto di avere già il progetto preliminare in mano e quindi passare poi all'affidamento esecutivo e definitivo che si immagina concluso entro l'anno.

Poiché tutti i partecipanti sono favorevoli, si approva la variazione richiesta.

Il Presidente passa al **quarto punto dell'odg** :Possibilità di usare risorse PNNR su alloggi ERP;

La Dssa Sardi riferisce che ci sono almeno due finanziamenti che potrebbero riguardare gli alloggi ERP: uno che riguarda gli anziani l'altro le disabilità.

Nel primo caso è previsto la possibilità di intervenire su alloggi privati laddove la famiglia abbia un anziano non autosufficiente in casa ma anche su alloggi ERP assegnati all'anziano non autosufficiente per realizzare interventi di miglioramento. I bandi non sono ancora usciti ma sarebbe interessante poter aver intanto una situazione su quali potrebbero essere gli alloggi.

Interviene l'Ing. Bordina facendo presente che avere un quadro su questo tipo di interventi non è possibile ma potrebbe essere inviata una comunicazione ad hoc agli assegnatari, anche con la bollettazione, evidenziando le tipologie di interventi candidati a questo finanziamento (installazione servo scala, modificare vasca con doccia etc) per invitare chi ha determinate situazioni da sistemare a darne comunicazione/fare domanda. Al momento le comunicazioni che arrivano sono spot, difficili da gestire senza finanziamenti.

La Dssa Sardi aggiunge che si potrebbe aspettare la pubblicazione della graduatoria definitiva o fare una ricognizione fra le informazioni possedute dai Comuni per capire le esigenze.

Continua informando che mentre la parte anziani interviene anche su alloggi privati, per le disabilità è invece necessario formare dei veri e propri gruppi appartamento ossia non si va a finanziare la famiglia ma la costituzione di gruppi appartamento dedicati. Anche in questo caso ci sono risorse sia per l'autonomia, l'accompagnamento e supporto ma ci sono anche per la ristrutturazione e la messa a norma degli alloggi erp. Tra l'altro su questo unico punto, la Regione indica che per questa misura si potranno utilizzare gli enti gestori per la realizzazione degli interventi.

Aggiunge infine che anche questa è una mera comunicazione per informare i Comuni delle prossime opportunità. Non essendoci domande o necessità viene dato atto dell'avvenuta comunicazione.

Il Presidente passa al **punto cinque dell'odg** e lascia la parola alla Presidente affinché illustri ai presenti l'ipotesi di programma di abbattimento degli alloggi vuoti.

Prende la parola la Presidente di Epp spa riferendo un quadro sulla situazione tra alloggi disponibili, finanziati per la ristrutturazione e al momento vuoti.

“Noi dividiamo quello che è l'incremento del patrimonio rispetto agli alloggi di risulta. Per quanto riguarda l'incremento del patrimonio abbiamo al momento 90 alloggi: 9 alloggi acquistati a Poggio a Caiano sul mercato libero, 15 alloggi in via Lamarmora a Montemurlo, un progetto speciale che porta 7 alloggi nel Comune di Vaiano-recupero del Molino della Viaccia, il cantiere di viale Ferraris di 32 alloggi, 11 alloggi di via Bologna oltre ai 5 alloggi di Via Meoni-casa padri separati. In più ci sono gli 11 alloggi che verranno da via della Fonderia della cui progettazione ne è stato parlato al precedente punto. Interessante inoltre la strategia sugli alloggi vuoti che all'ultima ricognizione di marzo 2022, risultano essere 167 alloggi vuoti. Di questi già 27 alloggi finiti da assegnare, altri 13 in corso di ristrutturazione (11 con fondi del Comune di Prato +2 del Comune di Vernio), 14 alloggi finanziati con una legge nazionale che ancora devono partire. In sostanza ad oggi ci sono 113 alloggi privi di finanziamento e

questo è il vero tema non tanto la capacità di Edilizia Pubblica Pratese di dare una risposta in termini di organizzazione lavoro.

Di questi 113 tuttavia 9 sono già candidati con il progetto Rigenerprato e 14 con la Fondazione Cassa risparmio, quindi ne restano 90 su cui costruire una strategia da condividere e irrobustire.

La DGR 648/2020 consente un finanziamento che prevedeva tre annualità (due già utilizzate) per le manutenzioni generali degli immobili, pensavamo strategicamente, poiché è già arrivato in ausilio il PNRR, di prendere l'ultima annualità da erogare ancora (300/350mila euro) e dedicarla agli alloggi di risulta, individuando quelli che hanno bisogno di interventi più semplici e leggeri in termini di tempo. Così facendo si renderebbero disponibili ulteriori 15 alloggi.

In aggiunta pensavamo di chiedere uno sforzo ai singoli Comuni per sistemare alloggi che richiedono un minimo intervento per tornare assegnabili.

Con questa modalità potremmo sommare ai precedenti 15 un minimo di 16 alloggi fino ad un massimo di 21. Inoltre pensavamo, per dare un segnale, di fare dei bandi per coloro che vorrebbero o potrebbero procedere alla sistemazione in autonomia dell'alloggi in termini di sicurezza o comunque per lavori più leggeri, due massimo tre alloggi da mettere a bando che comunque si sommano alla precedente lista. Infine ci sono una serie di alloggi nell'area LODE (tre o quattro) per i quali l'impegno economico per la ristrutturazione è troppo importante e pertanto restano da sistemare poiché con lo stesso investimento si riescono invece a ristrutturare più alloggi. Nemmeno i finanziamenti della regione sono sufficienti perché superano quelli che sono i massimali regionali, pensavamo quindi a un piano di alienazione: individuare un certo numero di alloggi, quattro/cinque alloggi su cui costruire un'asta pubblica e metterli in vendita.

Con questa strategia si potrebbe pertanto arrivare tra un numero di alloggi che sta tra 37 e 55 alloggi altrimenti da lasciare vuoti. Il numero degli alloggi vuoti si ridurrebbe quindi a circa 40, un numero strategicamente positivo altrimenti con zero alloggi vuoti non si potrebbe accedere ai bandi della Regione. E' necessario pertanto capire se questo quadro può essere condiviso con i Comuni.

Prende la parola l'Assessore Biancalani che ringrazia Edilizia Pubblica Pratese spa per il lavoro svolto che in tempi brevi potrebbe avviare la strada verso la risoluzione di un problema importante che è quello degli alloggi che restano a lungo vuoti. Con l'occasione ricorda infatti che si è aperto il mese per la presentazione dei ricorsi avverso la pubblicazione della graduatoria provvisoria del bando casa2020 che porterà poi all'approvazione della graduatoria definitiva entro la fine di Settembre quando sarà necessario avere disponibilità di alloggi per procedere con le assegnazioni.

Interviene l'Assessore del Comune di Poggio che ringrazia Edilizia Pubblica Pratese per l'attività svolta e sulla ricognizione fatta sugli alloggi vuoti e chiede se sia possibile avere un elenco dettagliato degli alloggi per i quali sono previsti gli interventi e le tempistiche.

Per quanto riguarda le spese di progettazione ritiene che è corretto fare uno sforzo da parte dei singoli Comuni ma è importante capire di quanti alloggi si parla in rapporto alla cifra di 10mila euro ritenuta necessaria almeno per i piccoli Comuni. In merito agli alloggi da alienare sottolinea che comprende la

difficoltà e che economicamente non è vantaggioso investire così tanto in pochi alloggi però è anche vero che vendendo un immobile viene meno la consistenza del patrimonio con il rischio del venir meno anche dell'obiettivo del Comune.

Risponde l'Ing.Bordina ribadendo che gli alloggi che andranno ad individuare in questo piano di alienazione sono alloggi che non riuscirebbero mai a ristrutturare con le risorse a loro disposizione e con la normativa vigente (esempio il terratetto all'inizio di Porta Santa Trinità) ; Continua dicendo che pur avendo le risorse non potrebbero mai spendere 100mila euro in una ristrutturazione simile perché i massimali disposti dalla Regione per la manutenzione straordinaria sono più bassi. I fondi che entrerebbero dalla vendita andrebbero naturalmente riprogrammati con un ripristino, con un acquisto o con manutenzioni straordinarie su altri alloggi tali da garantire una risposta abitativa.

La Presidente di EPP aggiunge che il meccanismo non è ancora definito perché non è mai stato fatto ed è sicuramente da approfondire ma immaginiamo che questo denaro possa confluire laddove confluisce quello delle vendite ERP che tutt'oggi vengono fatte; viene versato in un conto corrente in banca d'Italia ma è indisponibile, attualmente costituito da circa euro 1.600.000, e può essere speso esclusivamente per progetti che riguardano tutto il LODE, previo autorizzazione della Regione.

Per rispondere invece alla domanda sugli interventi finanziati dai Comuni, continua l'ing.Bordina, non appena verrà terminata la ricognizione sarà fornita la documentazione ad ogni Comune con le relative tempistiche. Naturalmente il grosso degli interventi si trova nel Comune di Prato dove ci sono l'80% degli alloggi.

I Presidente Biancalani, considerato che il **punto sei** riguardava l'approvazione del Verbale della precedente seduta di Lode, già approvato, non essendoci altre altre domande ringrazia i partecipanti e conclude la riunione alle ore 11:40