

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 26/10/2022

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 25/10/2022 per discutere il seguente o.d.g.:

1. D.G.R.T. 648 del 25/05/2020. "Programma di finanziamento per la manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi di E.R.P." Approvazione interventi per l'Annualità 2022
2. L.R. 5 del 22/01/2014 Piano Regionale di cessione del Patrimonio E.R.P. — Aggiornamento Piano Vendite;
3. Fondo ex artt.31-34 legge Regionale 2/2019. Determinazioni per l'anno 2022;
4. Immobili ERP da qualificare come alloggi di emergenza alloggiativa per il Comune di Prato (ex art. 14 LRT 2/2019);
5. Immobili ERP inseriti nel PNRR dei Comuni pratesi per realizzare gruppi appartamento disabili: parere Regione e determinazioni in merito;
6. Graduatoria Alloggi ERP: stato dell'arte;
7. Approvazione verbale del 27/4/2022;
8. Varie ed eventuali.

Sono presenti:

- L'assessore ai servizi per i cittadini, patrimonio e turismo Gabriele Bosi in rappresentanza del Sindaco Matteo Biffoni
- Il Sindaco di Vaiano Primo Bosi
- Il Sindaco di Vernio Giovanni Morganti
- L'Assessore Roberto Ballo in rappresentanza del Comune di Cantagallo
- L'Assessore Maria Teresa Federico in rappresentanza del Comune di Poggio a Caiano
- L'Assessore Alberto Fanti in rappresentanza del Comune di Montemurlo
- L'Assessore Federico Migaldi in rappresentanza del Comune di Carmignano
- La Dssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese spa
- 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 ai servizi per i cittadini, patrimonio e turismo Gabriele Bosi del Comune di Prato verificato che è stato raggiunto il numero legale dei rappresentanti, apre la riunione alle ore 10.20 dando il benvenuto ai partecipanti e lascia la parola alla Presidente di Edilizia Pubblica Pratese De Marzi per affrontare il **primo punto all'ordine del giorno**.

La Presidente De Marzi ricorda che Edilizia Pubblica Pratese aveva ricevuto un grosso finanziamento da parte del fondo monetario del PNRR per 7.100.000 euro; con questi soldi Edilizia Pubblica Pratese è riuscito a redigere un grande programma di manutenzione di edifici soprattutto per quanto riguarda l'efficientamento energetico e del miglioramento del rischio sismico. Questo programma ha permesso un margine di azione sulla terza annualità della DGRT 648, che in accordo con la Regione Toscana, ha consentito una ricognizione sugli alloggi vuoti che attualmente sono 167; di questi alcuni sono da risistemare, alcuni sono consegnabili mentre altri necessitano di una linea di finanziamento per essere mantenuti. Edilizia Pubblica Pratese ha pensato di destinare il programma di finanziamento relativo alla DGRT agli alloggi di risulta. La parola passa quindi all'Ing. Bordina che specifica come la DGRT 648 si sia sviluppata su tre annualità; queste annualità sono state erogate dalla Regione Toscana su criteri di merito e il Lode Pratese è quello che ha avuto l'incremento maggiore rispetto a tutti gli altri Lode regionali, si è passati infatti da un tesoretto di 320.00 euro ad uno di 344.000 euro. Edilizia Pubblica Pratese avrebbe individuato 24 alloggi di risulta su cui investire parte di questo di tesoretto mentre le restanti risorse, circa 40.000 euro, saranno investiti sul rifacimento di una centrale termica a Poggio a Caiano.

I 24 alloggi di risulta che saranno oggetto di manutenzione straordinaria sono stati individuati grazie ad un lavoro congiunto tra Edilizia Pubblica Pratese e Ufficio Casa del Comune di Prato e si è cercato di privilegiare alloggi grandi in modo tale da soddisfare le esigenze delle famiglie più numerose.

L'Ing. Bordina fa poi un punto della situazione sugli alloggi di risulta il cui numero cambia di giorno di giorno in quanto quotidianamente vengono restituiti gli appartamenti di questa tipologia; attualmente nel 2022 sono stati recuperati 30 alloggi di risulta.

La Dirigente Sardi chiede quali sono i tempi per la consegna degli alloggi da consegnare agli utenti che si sono collocati utilmente nella graduatoria definitiva delle case popolari considerando soprattutto che le famiglie che si sono posizionate ai primi posti sono nuclei numerosi.

L'Ing. Bordina spiega che la strategia di Edilizia Pubblica Pratese è quella di dividere i 24 alloggi in due macro lotti e procedere poi con un affidamento diretto; la previsione è che nella prossima estate si potranno consegnare in maniera scaglionata gli alloggi in modo tale da permettere di assegnare il più velocemente possibile. Per quanto riguarda gli alloggi di Viale Ferraris, 32 appartamenti, si prevede che la conclusione dei lavori ci possa essere a luglio mentre la consegna definitiva (con gli allacciamenti fatti) si prevede per settembre. Altri alloggi che verranno consegnati a breve sono quelli di Poggetto e prossimamente quelli di Montemurlo in via La Marmora.

L'Assemblea provvede ad approvare all'unanimità gli interventi per l'annualità 2022 come illustrati da Edilizia Pubblica Pratese e relativi al Programma di finanziamento per la manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi di Erp di cui alla Delibera presentata.

L'Assessore Bosi passa al **secondo punto dell'ordine del giorno** ovvero l'aggiornamento del piano vendite del patrimonio Erp

Prende la parola la Presidente di Edilizia Pubblica Pratese De Marzi che sottolinea che il piano vendite presentato da Edilizia Pubblica Pratese non è un nuovo piano bensì un aggiornamento di quello che è stato in vigore dal 2015 al 2020.

La Dott.ssa Sardi spiega che per la riunione di questa mattina Edilizia Pubblica Pratese ha presentato una relazione e che dopo le eventuali precisazioni e modifiche proposte dal Lode, il piano vendite dovrà essere approvato. Dopo l'approvazione da parte del Lode, essendo questo un piano di alienazione, il piano vendite dovrebbe passare dalla discussione nei Consigli Comunali di quei Comuni che hanno sul proprio territorio gli alloggi coinvolti nella vendita. Entro il prossimo 31 gennaio il piano vendita dovrà essere inviato in Regione e quindi si deve tener conto delle tempistiche.

L'Ing. Bordina spiega che il piano vendite si basa sulla legge regionale n. 5 del 2014; il Lode pratese aveva già approvato un proprio piano nel quinquennio 2015-2020. Terminato il piano vendite è stata fatta una ricognizione regionale sulle conseguenze del piano ed è emerso che quest'ultimo non ha espresso tutto il suo potenziale infatti su 1500 alloggi alienabili ne sono stati venduti pochissimi; su Prato il piano prevedeva 104 alloggi alienabili e solo 7 sono stati venduti. L'aggiornamento del piano si struttura su 5 tipologie:

- tipologia A1: alloggi erp assegnati collocati in condominio misto nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%
- tipologia A2: alloggi erp assegnati siti in un territorio comunale diverso dal comune proprietario
- tipologia A3: alloggi erp assegnati collocati in condominio misto nei quali la quota di proprietà pubblica pari o superiore al 50%
- tipologia A4: ulteriori alloggi alienabili
- tipologia B: alloggi assegnati degradati e non assegnati

Nel precedente piano erano stati inclusi 103 alloggi di tipologia A1 ed 1 alloggio di tipologia B e come precedentemente enunciato sono stati venduti solamente 7 alloggi della tipologia A1. Gli alloggi di tipologia A3 non furono inseriti nel piano vendite in quanto si temeva un depauperamento del patrimonio Erp. Nel nuovo piano vendite presentato oggi si ricomprendono:

- 79 alloggi della tipologia A1
- 576 alloggi della tipologia A3
- 14 alloggi della tipologia B

L'Ing. Bordina ricorda che sono i vari comuni del Lode pratese a dover stabilire quali siano i vari alloggi da inserire nel piano vendite (facendo anche dei confronti tra gli stessi comuni e l'ufficio tecnico di Edilizia Pubblica Pratese) ma suggerisce come sia importante preservare gli alloggi della tipologia A3.

I proventi derivanti dalle vendite verranno messi in un fondo disponibile presso la Banca d'Italia, intestato ad Edilizia Pubblica Pratese, su cui può operare solo la Regione Toscana. Tali somme, secondo Edilizia Pubblica Pratese, potrebbero essere reinvestiti: in manutenzioni straordinari su alloggi di risulta, in acquisto di immobili da destinare all'erp oppure in nuove costruzioni.

La Pres. De Marzi spiega che attualmente il fondo disponibile presso la Banca d'Italia si attesta su 1.800.000 di euro ed è un conto che gode di ottima salute considerando che esso rappresenta la cassaforte del Lode pratese

in quanto serve a non far fallire i progetti messi in ponte dallo stesso Lode e Edilizia Pubblica Pratese, proprio per questo conviene non azzerarlo mai completamente.

L'Ing. Bordina spiega che gli alloggi della tipologia A1 verranno proposti prioritariamente agli inquilini che ci abitano.

Viene stabilito dal Lode che ogni Comune provvederà a fare un passaggio con Edilizia Pubblica Pratese affinché vengano individuati più dettagliatamente quali sono gli edifici che devono essere classificati nelle cinque tipologie del piano vendite. Inoltre l'assemblea prende la decisione che entro novembre dovrà essere svolto un nuovo Lode.

L'Assessore Bosi passa al **punto tre dell'ordine del giorno** inerente al Fondo ex artt.31-34 legge Regionale 2/2019. Determinazioni per l'anno 2022

La Dott.ssa Sardi spiega che questa è una deliberazione che viene fatta tutti gli anni in cui viene destinato il 3% che deriva dalle entrate di Edilizia Pubblica Pratese al Fondo, stabilito dalla l.r.t. 2/2019, che serve a pagare crediti inesigibili, situazioni di morosità della famiglie disagiate segnalate dalle assistenti sociali oppure a finanziare manutenzioni straordinarie degli alloggi popolari. Il Fondo è pari a 60.096 euro e la proposta di Edilizia Pubblica Pratese è di destinare 7500 euro alle richieste pervenute dalle assistenti sociali, 15.000 euro per le manutenzioni straordinarie ed il rimanente per il pagamento dei crediti inesigibili. Quest'ultima finalità del Fondo è quella privilegiata dal Lode per andare incontro alle problematiche segnalate dagli amministratori di condominio. L'indirizzo del Lode è quello di ripianare i crediti inesigibili più vecchi e quindi più facilmente contestabili.

Il Lode approva all'unanimità la delibera presentata.

L'Assessore Bosi passa ai **punti quattro e cinque dell'ordine del giorno** e concede la parola alla Dott.ssa Sardi.

La Dott.ssa Sardi spiega che nel Pnrr per l'autonomia dei disabili sono stati inseriti degli alloggi erp per creare dei gruppi appartamento: due alloggi in via Gobetti a Prato che verranno uniti, un appartamento a Montemurlo ed uno a Cantagallo. Dato che siamo in presenza di alloggi di erp le persone che andranno a vivere in questi appartamenti dovranno avere i requisiti previsti dalla l.r.t. 2/2019, cosa che talvolta non coincide con persone affette da disabilità. Si propone quindi di svincolare dal patrimonio di Erp questi alloggi e di sostituirli con altrettanti. Questa proposta dovrà prima passare dal Lode e successivamente essere inviata alla Giunta Regionale per l'approvazione.

Altro immobile per cui si chiede lo svincolo dal patrimonio di Erp è il Centro Servizi e Stazioni di Posta a Prato dove si prevede di fare un centro per la marginalità estrema.

E' stato previsto inoltre di inserire altri alloggi, ovvero quelli dall'housing temporaneo, come alloggi destinati all'emergenza alloggiativa.

L'Assessore Fanti dichiara che alcuni alloggi siti sul Comune di Montemurlo vorrebbe passarli ad alloggi per l'emergenza alloggiativa dal momento che la situazione sociale, dal punto di vista abitativo, si fa sempre più complicata. La Dirigente Sardi propone di discutere della questione al prossimo Lode. L'Assessore Federico conferma che occorre trovare in sede di Lode la modalità tecnica per giustificare alla Regione Toscana che i soldi

ricevuti per una destinazione specifica (ovvero per gli alloggi di erp della Tinaia) vengano utilizzati per l'emergenza alloggiativa o per progettualità in tema di disabilità.

Il Lode approva all'unanimità la delibera

L'Assessore Bosi passa al **punto sei dell'ordine del giorno** ovvero lo stato dell'arte della graduatoria definitiva del bando delle case popolari.

La Dott.ssa Sardi spiega che la graduatoria definitiva per le case popolari è scaturita dalla versione della l.r.t. 2/2019 precedente all'ultima modifica che elimina il requisito dei cinque anni di residenza non continuativi nella Regione Toscana. L'ufficio casa ha iniziato a fare la verifica dei requisiti dei primi utenti utilmente collocati in graduatoria ed inoltre sta redigendo le decadenze di quei nominativi segnalati da Edilizia Pubblica Pratese che abitano in una casa popolare nonostante abbiano un patrimonio oltre i 100.000 euro previsti dalla legge regionale.

La Presidente De Marzi sottolinea il grande contributo dato dall'ufficio amministrativo di Edilizia Pubblica Pratese che ha provveduto a fare i controlli e a segnalare al Comune di Prato i nominativi in questione; inoltre ricorda come i suoi uffici se da una parte si occupano dei controlli sugli assegnatari possidenti, dall'altra si concentrano sulla questione degli sfratti: moltissimi assegnatari infatti ricevono una ingiunzione di sfratto in quanto non riescono a pagare neanche le modiche cifre richieste per le case popolari e questo genera un enorme problema sociale che potrebbe essere affrontato nel prossimo Lode.

Interviene l'Assessore Fanti che sostiene che sarebbe opportuno fare una riflessione sulla questione del punteggio minimo che gli assegnatari devono possedere per poter avere maggiori possibilità di rimanere sul proprio territorio comunale. Il Comune di Montemurlo sostiene che la soglia dei 10,5 punti è troppo alta e che sarebbe necessario abbassarla per andare incontro ai cittadini. La Dott.ssa Sardi replica che questo criterio è stato pensato sulla proiezione che è stata fatta inerente allo scorrimento della graduatoria e in base agli alloggi che si prevede di assegnare. E' stato chiesto a Edilizia Pubblica Pratese di comunicare il numero di alloggi che si prevede di assegnare durante la vigenza della graduatoria, che potrà orientare meglio il Lode nella decisione in merito al punteggio entro il quale attivare la riserva territoriale. L'Assessore Federico concorda con l'Assessore Fanti ma sostiene che occorra fare una verifica sulla riserva minima prevista dalla legge regionale. La Dirigente Sardi propone di redigere una delibera con una proposta sulla questione della riserva nel prossimo Lode.

Il Lode, a conclusione della seduta, procede con l'approvazione del Verbale della precedente seduta e non essendoci altre domande, l'Assessore Bosi ringrazia i partecipanti e conclude la riunione alle ore 12:00