

# **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 17/07/2023**

Oggi alle ore 10:40 presso la sede dei Servizi Sociali e Immigrazione di via Roma 101, si riunisce il Lode Pratese a seguito di regolare convocazione del 12/07/2023 per discutere il seguente o.d.g.:

- 1) Passaggio alloggi emergenza alloggiativa a EPP (Baitor, Miccine, Reggiana): delibera;
- 2) Comune di Vernio: richiesta passaggio di un alloggio ERP ad alloggio in utilizzo autorizzato per emergenza alloggiativa ai sensi dell'art. 14 comma 6 LRT 2/2019;
- 3) Situazione graduatoria alloggi ERP (Comunicazione);
- 4) Alloggi di risulta: finanziamento dei Comuni a EPP (Comunicazione);
- 5) Fondo sociale ex artt. 31-34 della L.R. 2/2019 - determinazione entità e ripartizione per l'anno 2022;
- 6) Convenzione sds – Epp – Comuni per progetti PNRR: presentazione;
- 7) Sito Web Comune Prato pubblicazione Delibere e richiesta autorizzazione pubblicazione verbali (comunicazione);
- 8) Varie ed eventuali.

**Sono presenti:**

- Il Vicesindaco ed Assessore alla salute ed alle politiche sociali Dott. Simone Faggi in rappresentanza del Sindaco Matteo Biffoni e del Comune di Vernio come da giusta delega agli atti;
- Il Sindaco del Comune di Poggio a Caiano Palandri Riccardo ;
- L'Assessore Alberto Fanti in rappresentanza del Comune di Montemurlo;
- Il Sindaco del Comune di Vaiano Primo Bosi in rappresentanza del proprio Comune ed altresì del Comune di Cantagallo come da giusta delega agli atti;
- La D.ssa 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;
- La D.ssa Giuseppina Lo Re del Servizio Patrimonio e Sport del Comune di Prato;

### Discussione

L'Assessore Simone Faggi del Comune di Prato, verificato che è stato raggiunto il numero legale dei rappresentanti, apre la riunione alle ore 10.40 dando il benvenuto ai partecipanti, e con il consenso di tutti i presenti, si decide di affrontare immediatamente i **primi due punti dell'odg** che valorizzano la gestione EPP anche per quanto riguarda gli alloggi ad oggi destinati all'emergenza alloggiativa .

La proposta è quella di passare a EPP spa i 32 alloggi del Baitor in via Traversa Il Crocifisso e i 9 alloggi di via di Reggiana, lasciando per il momento la parte l'insediamento delle Miccine.

La Dssa Sardi prende la parola, informando che il testo della relativa delibera non è disponibile anche a causa del periodo di ferie e per allineare alcune situazioni come l'accantonamento momentaneo della proposta di passaggio di via delle Miccine ed altri piccoli aspetti da mettere a punto per i quali l'Amministrazione prende ancora un po di tempo. Però se il Lode approva e condivide la proposta di passaggio, il corpo della delibera verrebbe preparato di conseguenza e portato in occasione del prossimo Lode. Per quanto riguarda il passaggio degli alloggi di emergenza alloggiativa a EPP , si chiarisce che il Baitor è un condominio molto complesso, composto da 32 alloggi con consumi indivisi ed il problema di fondo è far fronte alle spese sui consumi. Nella delibera il Lode approverà solamente il passaggio di questi alloggi a EPP; sarà poi onere di ogni singolo Comune emettere atti dove verranno date garanzie a EPP per supportare la gestione ordinaria e straordinaria, anche trovando dall'esterno fondi, finanziamenti o bandi. Per quanto riguarda la fornitura di gas, il Comune sta pensando di ripartire i contatori e di stipulare contratti singoli come è ad esempio in Via di Tieri (edificio con alloggi di Emergenza alloggiativa da tempo in gestione a EPP ) che ha allacciamenti individuali di modo che se si creano elevate morosità non si abbia un distacco massivo.

Quanto sopra esposto viene chiesto al Lode se sia possibile deliberare in mattinata altrimenti si posticiperà.

La D.ssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese spa prende la parola esponendo alcune perplessità su quanto detto dalla Dott.ssa Sardi, riconoscendo che sono i servizi a rappresentare la spesa che maggiormente incide. Ribadisce la volontà da parte di EPP di portare al proprio interno alloggi di ERP così come stabilito dalla legge ma chiedendo il tempo necessario per fare un'analisi sulla parte gestionale dell'immobile e lo stato manutentivo del Baitor, anche effettuando sopralluoghi. Chiede pertanto di differire l'approvazione della delibera lasciando il tempo necessario, seppur breve, per fare questi passaggi tecnico amministrativi indicando l'inizio del nuovo anno come data di passaggio.

Il Sindaco del Comune di Vaiano Primo Bosi suggerisce di aggiornarsi una volta che sono stati effettuati i sopralluoghi.

Riprende la parola la Dssa Sardi che passa al **punto due dell'ordine del giorno** per informare che l'alloggio del Comune di Vernio è già un alloggio di ERP e chiede al Lode di approvare che venga destinato ad una funzione di utilizzo autorizzato per emergenza alloggiativa come da richiesta del Sindaco che è perfettamente allineata alla delibera del Lode sulla Riserva.

Il Lode, per quanto riguarda il **punto 1** propone di fare un nuovo incontro nel mese di settembre, procedendo anche con la delibera. Cercando di fare il passaggio prima possibile ed augurandosi che non emergano grossi problemi così da poter effettuare nel mese di novembre il passaggio a EPP inserendo altresì Miccine e Reggiana .

Il Lode approva all'unanimità il rinvio a Settembre in occasione della prossima seduta e dichiara invece immediatamente esecutiva la richiesta di passaggio di un alloggio ERP ad alloggio in utilizzo autorizzato per emergenza alloggiativa ai sensi dell'art. 14 comma 6 LRT 2/2019 di cui al punto due dell'ordine del giorno;

L'Assessore Faggi passa al **punto tre dell'ordine del giorno** e lascia la parola alla Responsabile dell'Ufficio Casa che spiega la situazione della graduatoria vigente degli alloggi di ERP riferendo che sono stati assegnati 41 alloggi, ritenendolo un numero basso rispetto ai 1192 richiedenti in graduatoria. Il dato positivo è che tutti gli alloggi che sono stati messi a disposizione da EPP sono stati tutti assegnati o sono in corso le verifiche per l'accertamento dei requisiti d'accesso. Sono 10 gli alloggi con le verifiche dei requisiti da terminare. Restano liberi solamente i due alloggi di Vernio di cui uno da destinare all'Emergenza e l'altro piccolo da 1,5 vani ancora da individuare il possibile assegnatario.

Vengono informati i presenti che indicativamente l'Ufficio Casa è arrivato ad assegnare intorno alla posizione 100 saltando posizioni intermedie per una questione di inadeguatezza degli alloggi, ad oggi risultano circa 40/45 posizioni saltate perché sono in attesa di alloggi di grandi dimensioni, viene comunicato inoltre che ci sono 7 pratiche da portare in commissione in quanto alcuni hanno rinunciato ed altri sono stati esclusi per la perdita del possesso dei requisiti d'accesso.

Si passa al **punto quattro dell'ordine del giorno**.

Prende la parola la D.ssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese facendo il punto della situazione sugli alloggi di ERP in prossima consegna.

Riguardo gli 15 alloggi di via La Marmora nel Comune di Montemurlo il completamento dei lavori, effettuati dalla ditta Montemaggiore di Poggio a Caiano, è previsto per fine anno; viene inoltre comunicato che gli alloggi di Via La Marmora si trovano in una bella zona e verrà fuori un oggetto di pregio dotato di ascensore.

La D.ssa De Marzi spiega poi la situazione di Viale Ferraris composto da 32 appartamenti, lo stato avanzamento dei lavori è al 97% e negli alloggi mancano soltanto il montaggio dei sanitari, le porte, l'installazione dell'ascensore e le opere di urbanizzazione primaria. Sono in via di completamento i lavori dei parcheggi e la vasca di espansione purtroppo però l'impresa è entrata in difficoltà economica a causa dell'aumento prezzi delle materie prime quindi, spiega, mentre l'appalto è in linea con lo stato di avanzamento in parallelo EPP sta cercando di fare il possibile per non far fallire il cantiere. Devono arrivare risorse per un milione ma per il momento è arrivata solo una prima tranche di 220mila euro; Anche il Comune di Prato è stato allertato ed ha fatto una copertura in variazione di bilancio per 600mila euro a titolo di anticipazione .

L'Assessore Faggi chiede da dove arrivano le risorse e prende la parola l'Ing. Giulia Bordina di Edilizia Pubblica Pratese spa. Spiega che a causa dell'aumento prezzi la normativa ha previsto per l'anno 2021-2022-2023 tre misure distinte in cui le stazioni appaltanti, nel caso in cui non avessero copertura da altri cantieri per far fronte all'aumento dei prezzi, possano fare accesso a questi particolari fondi quindi nel caso specifico, non avendo altre coperture, è stato fatto accesso a questi fondi in diverse modalità previste dal Ministero.

Riprende poi la parola la D.ssa Marzia De Marzi che spiega che è stato riaperto il vecchio cantiere di Via Bologna dopo tanti anni di fermo. Si tratta di ulteriori 11 alloggi da destinare alla vigente graduatoria con previsione di un anno di lavori. Ricorda che è in corso l'investimento sulla DGR 648 che è quella linea di finanziamento regionale sulla manutenzione, grazie alla quale EPP spa ha potuto

a seguito dell'intervento fatto con il PNRR, spostare circa 350mila euro su gli alloggi di risulta, recuperando così 24 alloggi di cui 6 già stati messi a disposizione dell'Ufficio Casa.

In aggiunta a tutto questo il finanziamento dell'Ufficio Patrimonio ha permesso di recuperare altri 4 alloggi in Via di Gabbiana e di sistemare le canne fumarie esterne all'edificio che stavano crollando e che andavano a interferire con la sicurezza e l'incolumità delle persone.

Inoltre c'è il finanziamento della Fondazione Cassa di Risparmi che ha trasferito 100 mila euro nel Progetto Insieme. EPP spa ha già individuato e presentato alla Fondazione l'elenco dei 10 alloggi su cui intervenire e mettere subito in lavorazione, elevando così a 38 il numero degli alloggi di risulta ristrutturati.

La Presidente continua dicendo che ci sono 4 lotti comprensivi di più cantieri tutti già contrattualizzati e già partiti: il lotto di Via Zipoli e Via Rubieri a Prato, il lotto in via del Malfante e via del Girasole sempre su Prato, poi c'è Vaiano e Montemurlo via Togliatti e via Ancona infine l'ultimo lotto su Vernio su gli alloggi di Piano San Giovanni e Via della Lama.

Interviene nel dettaglio l'Ing. Giulia Bordina di Edilizia Pubblica Pratese che spiega che in via Zipoli verranno ristrutturati e messi a disposizione degli alloggi volano per i residenti ma solo grazie all'offerta fatta dall'impresa costruttrice perché, nonostante il 20% di ribasso, purtroppo alla richiesta se fosse possibile utilizzare l'economia per alloggi di risulta, la Regione ha risposto che l'Ente Gestore rispetto alla specifica misura di finanziamento non può fare interventi diversi dall'efficientamento energetico e dal miglioramento sismico .

Verranno recuperati alcuni alloggi solo in via Zipoli e via Rubieri e forse qualcosa in via del Malfante e via del Girasole a seguito dei lavori da effettuare molto invasivi relativi al miglioramento sismico e per questioni di sicurezza verrà dato un punto di appoggio per i residenti di questi edifici.

Riprende la parola la D.ssa De Marzi dicendo che il PNRR è completamente partito, aggiunge inoltre che esiste un elenco di riserva che la Regione utilizzerà qualora avanzino dei soldi. Si fa riferimento al piano complementare al PNRR, l'elenco era già stato spedito in Regione ed è stato nuovamente richiesto recentemente e questo lascia ben sperare che possano assegnare nuove risorse.

Prosegue informando i presenti del finanziamento CITE (Comitato Interministeriale Programmazione Economica) per il progetto di Via della Fonderia, 8 alloggi che diventeranno 11. Questo finanziamento è di 15 milioni totali riparti in 6 milioni a Prato e 9 milioni a Firenze ma non è stato erogato nemmeno un euro. EPP ha scritto alla Regione che a sua volta ha scritto al CIPE, è stata inviata tutta la documentazione all' On.Furfaro ed all' On.Mazzetti che si sono resi disponibili e chiede al Lode un 'interessamento augurandosi che questo finanziamento arrivi quanto prima. Il progetto di via della Fonderia è un progetto di rigenerazione sociale ed edilizia, la qualità progettuale è elevata ed è importantissimo perché è un nuovo modo di fare l'edilizia popolare. Per quanto riguarda il piano vendite, EPP spa lo ha già trasmesso e aspetta l'approvazione del piano da parte della Regione, sono stati messi in vendita 13 alloggi vuoti che versano in pessime condizioni e speriamo di ricavare un po di soddisfazione che confluirà in quel fondo indisponibile ma sul quale il LODE può fare successivi ragionamenti. Il Lode e la Regione sono particolarmente interessati agli alloggi di risulta. Viene fatto presente che è anche in corso la gara di manutenzione, il contratto era scaduto ed in status di prorogatio, l'avviso chiude il 04/08/2023; sono stati fatti dei correttivi per migliorare la qualità del servizio ed aumentato lo stanziamento per la manutenzione ordinaria e pronto intervento .E' stato fatto un accordo quadro con un impresa dedicata esclusivamente alla manutenzione e tirati fuori tutti quei servizi come ascensori, gestione tricamerale e centrali termiche per le quali verranno fatte gare a parte.

Interviene l'Assessore Faggi dicendo che in variazione di bilancio verranno messi altri 75 mila euro per gli alloggi di risulta e propone la sistemazione di 2/3 alloggi medio-grandi per andare a rispondere alle esigenze dei primi nuclei in graduatoria.

Conclude la D.ssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese che rinnova l'invito ai Comuni del Lode di inserire nei propri bilanci l'importo per aggiungere al patrimonio ERP almeno un alloggio l'anno anche per abbattere la percentuale di alloggi vuoti che rimangono fuori dai finanziamenti. Ad oggi il dato si aggira intorno a 70 alloggi

Procede l'Assessore Faggi facendo un rapido conteggio su gli alloggi, riferisce che il numero totale degli alloggi è 153 (132+21) tra quelli già consegnati e i prossimi in assegnazione, ritenendo la percentuale insufficiente ma comunque una risposta ed un risultato che consente di risolvere alcune situazioni critiche.

Riprende la parola la D.ssa Sardi che passa al **punto cinque dell'ordine del giorno** e propone la ripartizione del Fondo Sociale già condivisa con EPP spa e così suddivisa: 10 mila euro destinati al pagamento delle utenze per le morosità incolpevoli in base alle richieste delle Assistenti Sociali, 15 mila euro per interventi di manutenzione straordinaria urgente e 32 mila euro per pagamento crediti inesigibili per amministratori di condominio pregressi.

Il Lode approva all'unanimità la proposta di ripartizione del Fondo Sociale.

Il **punto sei dell'ordine del giorno** viene posticipato nel mese di Settembre.

A conclusione del Lode, riprende la parola la D.ssa Sardi che passa al **punto sette dell'ordine del giorno** ed informa i presenti che è stata creata, nel sito del Comune di Prato, una pagina con una parte dedicata al Lode dove vengono pubblicate tutte le Delibere e invita gli altri Comuni a creare un link sulle rispettive pagine istituzionali dove avere un collegamento alla pagina creata del Comune di Prato, viene chiesto al Lode l'autorizzazione per pubblicare anche i verbali dall'anno 2022 in poi.

Il Lode approva all'unanimità.

Verificato che non ci sono ulteriori questioni da chiarire l'Assessore Faggi ringrazia i partecipanti e conclude la riunione alle ore 12:00