

# **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 23/10/2023**

Oggi alle ore 10:00 presso la sede dei Servizi Sociali e Immigrazione di via Roma 101, si riunisce il Lode Pratese a seguito di regolare convocazione del 05/10/2023 per discutere il seguente o.d.g.:

- 1) Passaggio Baitor e Reggiana a decorrere dal 01/01/2024;
- 2) Relazione andamento dei lavori EPP di manutenzione e nuove costruzioni;
- 3) Indirizzi a EPP relativamente la ristrutturazione alloggi di risulta;
- 4) Presentazione progetti sociali;
- 5) PNRR : stato dell'arte convenzioni e ristrutturazioni;
- 6) Varie ed eventuali.

**Sono presenti:**

- Il Vicesindaco ed Assessore alla salute ed alle politiche sociali Dott. Simone Faggi in rappresentanza del Sindaco Matteo Biffoni;
- Il Sindaco del Comune di Vernio Giovanni Morganti ;
- L'Assessore Alberto Fanti in rappresentanza del Comune di Montemurlo;
- L'Assessore Patrizia Cataldi in rappresentanza del Comune di Poggio a Caiano come da giusta delega agli atti;
- L'Assessore Roberto Ballo in rappresentanza del Comune di Cantagallo;
- 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 Responsabile UOC Staff,casa, sanità e contributi ;

## Discussione

L'Assessore Simone Faggi del Comune di Prato, verificato che è stato raggiunto il numero legale dei rappresentanti, apre la riunione alle ore 10.10 dando il benvenuto ai partecipanti, e con il consenso di tutti i presenti, informa che in questo Lode verrà fatto un riepilogo sulla situazione attuale e su alcune necessità legate all'Emergenza Alloggiativa che si impongono sul nostro territorio e sull'andamento del bando e delle assegnazioni, viene comunicato che Prato ha dei numeri importanti non in termini assoluti ma se portati a confronto con il contesto regionale sono dei numeri rilevanti in quanto sono stati assegnati 52 alloggi e si presume di arrivare a circa 70 alloggi entro la fine dell'anno, sistemando situazioni complicate compresi alcuni nuclei di Emergenza Alloggiativa; l'obiettivo che era stato prefissato ossia di assegnare circa 200 alloggi sarebbe veramente un obiettivo importante all'interno di un sistema complessivo con molte difficoltà che necessariamente nei prossimi anni andrà rivisto sia a livello nazionale che regionale rivedendo anche le modalità che la Regione Toscana e il livello Provinciale ha organizzato perché è oggettivo che la situazione attuale non è in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini.

L'organizzazione regionale che ci siamo dati con la parcellizzazione di undici aziende, spiega, che secondo il proprio punto di vista, non funziona più quindi viene suggerito di ripensare le modalità di gestione degli alloggi popolari, le modalità di creazione di nuovi alloggi ma soprattutto le modalità di mettere a sistema gli alloggi che attualmente necessitano di ristrutturazione, le società non hanno la capacità economico-finanziaria per farlo pertanto il processo legato all'edilizia popolare è necessariamente da rivedere.

La proposta è di ottimizzare quello che già abbiamo e trovare delle modalità per cui sia non tanto nella costruzione quanto sulla ristrutturazione e sulla valorizzazione del patrimonio pubblico, inoltre spiega che è necessario instaurare un rapporto migliore, adeguato e costante con gli abitanti delle case popolari, all'interno degli alloggi popolari ci sono fortissimi disagi e il rapporto con i cittadini è insufficiente e si propone dunque una rivisitazione complessiva dei rapporti che fino a oggi hanno legato la società ai soci e si rende necessario trovare delle modalità innovative che ci permettano di ristrutturare più alloggi possibili, arrivare all'obiettivo dei 200 alloggi che per il momento non è raggiunto in quanto si prevede di consegnare circa 155 e mettersi nell'ottica di cambiare modalità soprattutto per quanto riguarda il lavoro su gli alloggi di risulta che dovrà essere ancor più adeguato rispetto a quello che è stato fatto fino a adesso, ed è per questo che viene presentata anche una bozza di delibera da discutere per coniugare le esigenze della collettività con le esigenze complessive della società per garantire l'ingresso alle famiglie anche ottimizzando le risorse e quindi consentire alla società di fare le scelte necessarie e dare delle indicazioni formali per l'approccio dei percorsi di ristrutturazione: gli alloggi devono essere normativamente abitabili ma quello che viene richiesto è che i lavori vengano eseguiti con le spese minori possibili, senza sostituire quello che viene sostituito se è normativamente a posto, garantendo un'impiantistica adeguata.

L'Assessore Simone Faggi inoltre chiede di trovare una modalità di auto-costruzione e quindi di impegno dei cittadini che possano intervenire in quanto la legge lo consente e quindi partire con un progetto pilota che possa permettere di intervenire su una decina di appartamenti.

Le indicazioni che vorrebbe dare sono trovare delle modalità innovative, di ottimizzare le risorse nel miglior modo possibile.

Termina spiegando che è necessario formalizzare il contratto di servizio e che venga rispettato in maniera formalmente adeguata, ragionando per proposte di delibere cercando di dare indicazioni chiare e certe e si cercherà di trovare una modalità per avere rapporti nuovi con i cittadini che abitano le case popolari e che stanno iniziando dei progetti sperimentali che il Comune di Prato

vorrebbe mettere in campo per contrastare la conflittualità, quindi per mettere in piedi delle Politiche positive per l'abbattimento del conflitto stesso tra gli abitanti delle case popolari.

Prima di passare al primo punto dell'odg l'Assessore Simone Faggi chiede ai presenti di prendere visione della bozza di delibera e chiede di poterne discutere fissando un nuovo incontro a brevissimo e viene approvato il verbale dello scorso L.O.D.E.

L'Assessore Simone Faggi, passa dunque al **primo punto dell'odg** si discute il passaggio a EPP spa dei 32 alloggi del Baitor in via Traversa Il Crocifisso e i 9 alloggi di via di Reggiana a decorrere dal 01/01/2024.

La Dssa Valentina Sardi prende la parola e spiega ai presenti che a seguito di varie interlocuzioni con gli uffici di EPP i quali avevano richiesto di acquisire tutte le dichiarazioni APE, il Comune di Prato le ha prodotte quasi tutte, dopodichè verrà fatto un sopralluogo e per poi arrivare alla consegna che è prevista per la fine dell'anno e si augura di poter portare nei prossimi L.O.D.E. la delibera di passaggio.

Interviene la D.ssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese spa e ribadisce che Edilizia Pubblica ha necessità di ricevere tutta la documentazione al fine di poter fare tutti i passaggi tecnici necessari e chiede ad entrambe le parti di velocizzare i tempi perché, spiega, è fondamentale poter eseguire il sopralluogo perché attualmente gli alloggi sono occupati e quindi i cittadini dovranno essere avvertiti e chiede di organizzare i sopralluoghi per permettere a EPP di prendere visione dello stato manutentivo. Un altro tema che interessa particolarmente è conoscere il numero degli alloggi vuoti per capire se sono alloggi immediatamente assegnabili o se hanno bisogno di ripristino, viene chiesto un incontro a breve per stabilire quali sono i passaggi economico-finanziari relativi al Baitor, viene confermata in questa sede l'assoluta volontà di prendere in carico sia Baitor che Reggiana nonostante si tratti di alloggi estremamente problematici in quanto sono alloggi di Emergenza alloggiativa e quindi composti da una fascia di popolazione estremamente debole e automaticamente si verificherà un aumento della morosità.

La Dssa Sardi riprende la parola, e sottolinea che in base alla LRT 2/2019 l'anomalia è quando l'Emergenza Alloggiativa è gestita dai Comuni. Informa che gli alloggi vuoti sono 6 e che sono stati ripristinati a spese del Servizio Sociale, 2 sono già stati assegnati dalla Commissione Accoglienza. La Dssa Sardi dà la disponibilità per effettuare il sopralluogo quanto prima.

L'Assessore Faggi passa parola alla Presidente De Marzi per passare al **punto due dell'ordine del giorno** relativamente all'andamento dei lavori EPP di manutenzione e nuove costruzioni.

La D.ssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese spa prende la parola riferendo che siamo in un momento di grandi consegne, hanno ultimato 18 appartamenti di un gruppo di 24 finanziati con una legge regionale DGR 648 con la sua ultima linea di finanziamento quindi 24 alloggi ripristinati dei quali 6 già consegnati all'Ufficio Casa 18 appena conclusi dei quali stanno effettuando le pratiche amministrative e burocratiche; tra circa una trentina di giorni verranno consegnati ulteriori 15 appartamenti nel Comune di Montemurlo relativi all'acquisto di un immobile acquistato sul libero mercato.

L'Assessore Faggi chiede quando uscirà il prossimo bando.

Prende la parola la Dssa Sardi e spiega che il bando deve uscire almeno ogni quattro anni, termine non perentorio.

Riprende la parola la D.ssa Marzia De Marzi e prosegue spiegando che è in corso la grande costruzione di Viale Ferraris, 32 alloggi completamente finiti nelle parti interne, gli ascensori sono stati

montati e stanno completando le opere di urbanizzazione come una vasca di laminazione e parcheggi , su questi interventi sono molto cauti ed impauriti perché l'impresa che sta facendo i lavori versa in condizioni economiche delicate pertanto EPP ha ristabilito i rapporti economici con l'azienda cercando di sollevarli un po' anche aiutati e sostenuti dal Comune di Prato che ha consentito di andare avanti con i lavori; in conclusione, se non intercorrono spiacevoli sorprese ci si aspetta che entro la fine dell'anno il cantiere venga completato.

Si passa al **punto tre dell'ordine del giorno** e per quanto riguarda gli alloggi di risulta , prosegue, questo L.O.D.E si era dato l'obiettivo di avere il 5% di alloggi vuoti, obiettivo ambizioso afferma la D.ssa Marzia De Marzi , ad oggi il numero di alloggi vuoti sono 135, un elemento importante è però che tra questi ce ne sono alcuni che non sono totalmente privi di finanziamenti e sono già nel programma di intervento di EPP , nello specifico il recupero di 3 alloggi di risulta destinati all'Emergenza Alloggiativa in Via Tieni finanziati direttamente dal Comune di Prato, altri 7 alloggi finanziati anche questi dal Comune di Prato tramite il Patrimonio, di questi è in atto una ricerca di alloggi più grandi da poter destinare alle famiglie numerose presenti in graduatoria, poi altri 7 alloggi con finanziamento della Fondazione Cassa di Risparmio che fa parte del Progetto Insieme ed ulteriori 2 alloggi con un residuo della Legge 80/2014 alla quale è stato possibile accedere grazie al lavoro efficiente di EPP, poi si stanno condividendo una serie di progetti con tutti i Comuni presenti in questa sede insieme alla Società della Salute sia di finanziamenti Regionali del PNRR che vedranno il recupero di 7 alloggi e altri 3 alloggi destinati all'Emergenza Alloggiativa, inoltre, aggiunge , EPP come partecipata è destinataria del Piano Nazionale Complementare per la manutenzione delle parti comuni di 154 alloggi che non riguarda però gli alloggi di risulta,ma nell'ambito di questo recupero è stato individuato tuttavia la possibilità di recuperare altri 6/7 alloggi, infine ci sono tra questi 135 ulteriori 10 alloggi individuati dal L.O.D.E. Pratese destinati al piano vendite, alloggi venduti con una procedura di evidenza pubblica, in sintesi dei 135 alloggi totali ci sono 69 alloggi privi di finanziamento per un 3,7% ; viene sottolineato che però sono tornati indietro 30 alloggi grazie ai controlli e alle scadenze, si stima entro la fine dell'anno di arrivare a 35 alloggi di conseguenza se viene inserito questo numero nel totale degli alloggi vuoti la percentuale sale al 5,4%.

La D.ssa De Marzi spiega poi la situazione riguardanti i cantieri aperti che EPP sta portando avanti e riguardano per quanto riguarda il Comune di Prato Via Zipoli, Via Rubieri,via del Malfante e via del Girasole poi c'è Vaiano e Montemurlo via Togliatti e via Ancona infine Vernio su gli alloggi di Piano San Giovanni e Via della Lama per un totale di 8 cantieri aperti.

Si aggiunge ancora il cantiere di Via Bologna che riguarda il recupero di 11 alloggi è un cantiere stato fermo per molti anni ed è stato appena appaltato la messa in sicurezza dell'immobile e dunque si pensa che nell'anno 2024 si possano avere anche questi 11 alloggi.

Un ultimo cantiere aperto è Via di Gabbiana, dove vengono svolte una serie di manutenzioni sulle canne fumarie.

Comunica infine che nell'anno 2023 sono stati conclusi due progetti speciali che sono Prato Urban Jungle, progetto sperimentale finanziato dall'Unione Europea in via di Trurchia e il progetto RigenerPrato in collaborazione con l'Ufficio Casa del Comune di Prato che ha prodotto ulteriori assegnazioni.

L'Assessore Faggi ringrazia e precisa che per quanto riguarda il progetto di Viale Ferraris l'amministrazione comunale di Prato è intervenuta con un anticipazione di 600 mila euro prevista in variazione di bilancio nel mese di Luglio e nel caso in cui EPP rientri con i rimborsi previsti e promessi dal Ministero rientreranno al Comune di Prato.

L'Assessore Faggi propone di discutere della delibera spiegando che questa esemplifica a titolo non esaustivo quello che spesso è emerso dalle discussioni all'interno di questo LODE e questa delibera ha lo scopo di dare indicazioni ad EPP di attenersi a quello che la normativa rispetto agli impianti e alle manutenzioni presuppone e prevede in quanto questo si traduce in minori costi e si traduce nella possibilità da parte di EPP di utilizzare le risorse che in questo momento con il pagamento degli affitti vengono fatte ed anche sulla questione della rendicontazione complessiva delle risorse che provengono dagli affitti si rende necessario specificare bene i costi che servono per il mantenimento della macchina e i costi che invece vengono utilizzati tutti gli anni per la manutenzione, viene specificato dall'Assessore Faggi che questa è una proposta che viene messa alla discussione anche per ampliarla o perimetrarla nei tempi e nei modi che i Soci vorranno.

Prende parola la D.ssa Valentina Sardi che spiega che sulla logica delle osservazioni che EPP ha fatto, la delibera è uno strumento che consente di formalizzare e propone di fare un regolamento interno di funzionamento per far sì che vengano rispettate le tempistiche di comunicazione e di invio a tutti gli uffici, questa delibera è molto semplice, ci sono delle indicazioni di buonsenso dove si specifica che è preferibile aggiustare ove possibile che sostituire.

Interviene l'Ing. Giulia Bordina di Edilizia Pubblica Pratese e spiega che l'attività di scrematura delle opere non necessarie viene fatta abitualmente.

Riprende parola la D.ssa Valentina Sardi che fa presente che dispiace quando i cittadini vengono ad esporre il problema dell'alloggio vuoto ma non assegnabile, oltre al fatto che si vengono a creare anche occupazioni abusive.

L'Assessore Faggi conclude chiedendo di prendere atto di quello che sta accadendo nel nostro territorio, ai nostri sportelli e al nostro servizio, quindi la caldaia va sostituita solo dove necessario, se c'è da rimbancare l'alloggio è a carico dell'assegnatario, se c'è da sostituire il water lo sostituisce l'assegnatario come succede da ogni altra parte; facendo queste azioni, continua, si riuscirebbe a risparmiare qualche migliaia di euro che possono essere destinati ad altri alloggi. Consiglia di partire proprio da quei 30 alloggi recuperati per valutare lo stato manutentivo, sperano di trovarne alcuni adeguati e pronti ad essere riassegnati.

La D.ssa Valentina Sardi, suggerisce, al momento della ripresa dell'alloggio, di richiamare le famiglie, qualora l'alloggio venga lasciato in cattive condizioni e di imputargli le spese anche facendo un'azione di forza per la ripulitura ma a spese della famiglia che lascia l'alloggio.

Conclude la D.ssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese, facendo presente al L.O.D.E. una serie di problematiche sulla restituzione degli alloggi di risulta facendo presente che è impossibile perseguire perché molto spesso non si sa dove vanno le persone una volta lasciato l'alloggio, cambiano paese, molti sono anziani soli che muoiono e lasciano l'alloggio pieno di oggetti e questa è un'altra problematica, perseguire non è facile e vorrebbe anche dire un grosso impegno di energie da impiegare su queste procedure.

Riguardo la delibera, continua la D.ssa Marzia De Marzi, dicendo che se questo è l'indirizzo EPP lo recepisce anche perché spiega che non è dissimile se non uguale a quello che già EPP sta facendo, viene fatto presente che i cittadini comunque si lamentano e sottolinea che EPP si sta muovendo in un recinto preciso che è quello del Codice Civile dove viene specificato su come EPP deve consegnare gli alloggi in buon uso locativo e soprattutto quello stabilito dalla LRT 2/2019 che tra i principi e finalità recita che gli alloggi devono essere dignitosi ed essere in sicurezza, detto ciò la D.ssa Marzia De Marzi afferma di aver recepito le indicazioni del L.O.D.E.

Verificato che ci sono altri tre punti da discutere e che ci sarà da rivedere e/o apportare possibili modifiche alla delibera viene concordato un nuovo L.O.D.E il 31 Ottobre 2023 alle ore 15:30

La riunione si conclude alle ore 11:40