

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 13/02/2023

Oggi alle ore 10:10 presso la sede dei Servizi Sociali e Immigrazione di via Roma 101, si riunisce il Lode Pratese a seguito di regolare convocazione del 10/02/2023 per discutere il seguente o.d.g.:

1. Piano vendite Erp: approvazione deliberazione
2. Stato ristrutturazioni e previsione consegne nei prossimi anni di vigenza graduatoria Erp: comunicazione Epp
3. Convenzione comuni del Lode per gestione graduatoria Erp e per riserva, definizione punteggio per attivazione riserva e contenuto nuova convenzione: proposte di contenuti e definizione punteggi
4. PNRR: attività di Epp per i comuni di Prato, Cantagallo e Vernio: comunicazioni
5. Approvazione verbale del 26/10/2022
6. Delibere 1, 2 e 3 approvate nella seduta del Lode del 26/10/2022: eventuali appunti da fare sulle stesse
7. Varie ed eventuali

Sono presenti:

- Il Vicesindaco ed Assessore alla salute ed alle politiche sociali Dott. Simone Faggi in rappresentanza del Sindaco Matteo Biffoni
- 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
- La D.ssa Marzia De Marzi Presidente Edilizia Pubblica Pratese spa
- L'Ing. Giulia Bordina di Edilizia Pubblica Pratese spa
- La D.ssa Cristina Maria Brogi – Responsabile Uoc Staff, Casa, Sanità, Contributi, Marginalità – Comune di Prato
- La D.ssa Federica Spighetti - Progettazione, Fondo Sociale Europeo e PNRR – SdS
- U.O. Alloggi Erp, Gestione e controlli del Comune di Prato

In collegamento via Webex:

- Il Sindaco di Vaiano Primo Bosi
- Il Sindaco di Vernio Giovanni Morganti
- La D.ssa Valentina Sardi –Dirigente Servizi Sociali e Immigrazione – 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 10.10 dando il benvenuto ai partecipanti, e con il consenso di tutti i presenti, si decide di affrontare immediatamente il **terzo punto all'ordine del giorno**.

L'Assessore Faggi ricorda che i comuni di Montemurlo e Poggio a Caiano avevano avanzato la proposta di modificare il punteggio minimo richiesto ai futuri assegnatari per poter avere maggiori possibilità di rimanere sul proprio territorio comunale. La richiesta formale presentata dal Comune di Montemurlo prevede di passare dagli attuali 10,5 punti a 9,5 punti mentre il Comune di Poggio a Caiano chiede di valutare un abbassamento della soglia. La riflessione sul tema parte dalla valutazione degli alloggi che Edilizia Pubblica Pratese è in grado di garantire, attualmente 136, quindi si rende necessario trovare un equilibrio tra le richieste avanzate dai comuni e lo scorrimento della graduatoria. Con le proiezioni fatte dall'ufficio casa del Comune di Prato si rileva che con il punteggio attualmente in vigore si arriverebbe alla posizione 165 della graduatoria, quindi ben oltre gli alloggi garantiti da Edilizia Pubblica Pratese; con l'abbassamento del punteggio a 10 punti si arriverebbe alla posizione 203 mentre con 9,5 punti alla posizione 231. Alla luce di queste previsioni tutti i partecipanti concordano nell'abbassare il punteggio da 10,5 a 10 punti per poter soddisfare le esigenze dei territori. Il Sindaco di Vernio dichiara tuttavia che anche se la graduatoria dovesse scorrere maggiormente a causa dell'abbassamento del punteggio della riserva, il suo Comune non otterrebbe alcun beneficio in quanto i verniatti si trovano in posizioni non raggiungibili dalla modifica appena decisa. Interviene la dirigente Sardi che ricorda che se viene confermato l'orientamento della precedente convenzione, e cioè che quei comuni che non riescono a coprire la propria riserva con i nuclei che hanno in graduatoria entro il punteggio massimo previsto, la parte eccedente può essere destinata a emergenza alloggiativa. La Dirigente inoltre dichiara che il vero problema è la poca disponibilità di alloggi che possano rispondere ad una sempre più crescente richiesta di appartamenti adeguati per famiglie numerose e con disabili.

L'Assessore Fanti chiede delle previsioni sulle tempistiche di convocazione dei nuclei con 10 punti in graduatoria e la Responsabile dell'ufficio casa risponde che tutto dipende dalla consegna degli alloggi da parte di Edilizia Pubblica Pratese; attualmente i 27 alloggi che erano stati messi a disposizione sono tutti assegnati o opzionati e che contemporaneamente si stanno aspettando gli appartamenti di Poggio a Caiano, Montemurlo e di Prato in via Ferraris.

Il Lode approva all'unanimità la proposta di abbassamento del punteggio relativo alla riserva, passando così da 10,5 a 10 punti.

L'Assessore Faggi passa al **primo punto dell'ordine del giorno** e concede la parola alla Presidente di Edilizia Pubblica Pratese. La Presidente dichiara che si è giunti ad un piano vendite erp che ha tenuto conto delle esigenze di ogni comune. Nella seduta odierna il Comune di Prato deve decidere l'inserimento o meno di due alloggi sul proprio territorio all'interno del piano vendite: uno è situato in via Gobetti, per il quale Edilizia Pubblica Pratese propone l'estromissione dall'elenco degli alloggi alienabili, l'altro è sito in Via Santa Trinita, per il quale l'Ente Gestore propone la vendita. L'Assessore Faggi condivide le proposte di Edilizia Pubblica Pratese sui due alloggi per cui il modello B del piano vendite verrà modificato in quanto verrà escluso dall'elenco proprio l'appartamento di via Gobetti 80. Il modello B sarà quindi costituito da 13 voci anziché 14 come precedentemente indicato.

La parola passa all'Ing. Bordina che spiega le modifiche alla relazione del piano vendite, presentata durante lo scorso Lode, e che riguardano le richieste avanzate dai singoli comuni della Provincia in merito all'estromissione di alcuni alloggi dal piano originario. Per quanto riguarda la tipologia A1 del piano (ovvero alloggi erp assegnati collocati in condominio misto nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al 50%) sono indicati 77 alloggi; nelle tipologie A3 e A4 (ovvero alloggi erp assegnati collocati in condominio misto nei quali la quota di proprietà pubblica pari o superiore al 50% e gli ulteriori alloggi alienabili) non è presente nessun alloggio e nella tipologia B (alloggi assegnati degradati e non assegnati) 13 alloggi per un totale di 90 presenti nel piano vendite. Quest'ultimo verrà trasmesso alla Regione e confluirà quindi nel piano regionale. Edilizia Pubblica Pratese poi procederà a contattare gli inquilini che hanno la prelazione sugli alloggi vendibili.

L'Assessore Federico chiede cosa succederà a quegli inquilini che non possono comprare l'alloggio dichiarato vendibile; l'Ing. Bordina rassicura dicendo che verranno attuate una serie di misure per evitare situazioni di disagio come per esempio la tutela delle famiglie con minori e anziani oppure l'attivazione di cambio alloggio per i nuclei impossibilitati a riscattare la casa, tuttavia ribadisce che è altamente improbabile arrivare a queste situazioni estreme in quanto il piano vendite deve essere visto come una possibilità per gli assegnatari di diventare proprietari del proprio appartamento.

Il Lode approva la deliberazione inerente il piano vendita di erp.

L'Assessore Faggi passa al **punto quattro dell'ordine del giorno** e concede la parola al Presidente De Marzi. Viene dichiarato che per i progetti inerenti al Pnrr siamo in fase di svolgimento delle gare: due di esse sono in fase di aggiudicazione mentre altre due sono state aggiudicate. I progetti che riguardano Vaiano e Vernio hanno già una aggiudicazione provvisoria. Prende la parola l'Ing. Bordina che spiega che Edilizia Pubblica Pratese centerà tutti gli obiettivi inerenti il Pnrr come l'aggiudicazione di tutte le gare entro il 31 marzo 2023. La Presidente De Marzi spiega che dove ci sono le gare con l'offerta economicamente più vantaggiosa saranno presenti immobili con i cosiddetti "alloggi volano" ovvero appartamenti che serviranno ad ospitare quei nuclei familiari che hanno gli alloggi interessati da lavori di manutenzione. Prende la parola la Dott.ssa Spighetti che fa il punto della situazione sui progetti Pnrr: i progetti sulla disabilità sono già stati avviati (e prevedono un appartamento su Montemurlo, due

appartamenti su Prato e un appartamento su Cantagallo) mentre il progetto sull'Housing first (ristrutturazione di immobili siti a Carmignano, a Prato e a Vernio) e quello sui centri di servizi/stazione di posta sono ancora in fase di valutazione; per quanto riguarda l'immobile di Vernio è stato indicato un immobile in via di Cavarzano. Questi progetti dovrebbero partire da marzo 2023 e concludersi entro marzo 2026.

Successivamente si passa ai **punti 5 e 6 dell'ordine del giorno** con cui vengono approvati, all'unanimità, il verbale e le delibere presentate nella seduta del 26/10/2022.

L'Assessore Fanti chiede alla Dott.ssa Sardi se per l'appartamento destinato alla disabilità sito a Montemurlo occorra fare una delibera di giunta per toglierlo dal patrimonio di Edilizia Pubblica Pratese e la Dirigente conferma sostenendo che potrebbe essere utile dare una comunicazione unitaria alla Regione da parte di tutti i comuni interessati dal progetto disabilità. Interviene l'Assessore Federico che chiede se deve essere integrata nella delibera del Lode l'immobile individuato da Poggio a Caiano per il progetto della disabilità previsto dal pnrr. La Dirigente Sardi risponde che l'alloggio individuato dal Comune di Poggio fa parte del complesso immobiliare della Tinaia che è stato ristrutturato con finanziamenti dedicati appositamente per l'erp. Andare a chiedere di togliere un alloggio finanziato per realizzare erp proprio dal patrimonio erp potrebbe essere complicato e si potrebbe incorrere in un parere negativo dalla Regione. L'Ing. Bordina conferma che la Tinaia è stato finanziato con risorse destinate agli alloggi di erp. L'Assessore Federico sostiene che quando è stato deciso il finanziamento destinato per la Tinaia non esisteva ancora il pnrr, quindi la Regione potrebbe andare incontro alle istanze poggesi se saranno adeguatamente motivate. Il Lode decide quindi di chiedere un parere alla Regione per capire se l'alloggio della Tinaia può essere destinato al progetto del pnrr sulla disabilità.

L'Assessore Faggi passa al **punto 2 dell'ordine del giorno** e passa la parola al Presidente De Marzi che dichiara che in questo momento sono concluse tutte le linee di finanziamento, sia regionali che nazionali, per effettuare le manutenzioni sugli alloggi di resulta. Una possibile alternativa per reperire risorse potrebbe derivare dalla Fondazione della Cassa di Risparmio che sembra intenzionata a mettere disposizione 100.000 euro. L'Assessore Faggi dichiara che è intenzione del Comune di Prato di provare a reperire, anche attraverso l'interlocazione con Banca Intesa, risorse da destinare alla manutenzione degli alloggi oltre alla volontà di trovare, all'interno del proprio bilancio, il modo di finanziare alcuni lavori di ristrutturazione degli alloggi di erp. L'Assessore Federico sostiene che, data la difficoltà a reperire fonti di finanziamento per l'erp, si potrebbe proporre, a quelle famiglie che sono in graduatoria e che hanno la possibilità di sostenere autonomamente qualche lavoro di manutenzione, gli alloggi di resulta che necessitano ancora di piccole lavorazioni. Altro tema che propone l'Assessore di Poggio a Caiano è quello di lavorare affinché si possano delineare gli identikit di chi vive negli alloggi di erp in quanto le case popolari non sono punti di arrivo ma di partenza: è infatti di estrema importanza capire quali sono le progettualità che possono essere messe in campo per aiutare gli assegnatari a rendersi autonomi; esistono molti nuclei che possono ricostruire la propria vita e rendersi indipendenti dalla casa popolare. Sulla prima proposta esposta dalla Dott.ssa Federico il Presidente di Edilizia Pubblica Pratese

dichiara che questa idea è di suo gradimento ma che esistono degli aspetti che non devono essere sottovalutati ovvero che per alcuni tipi di lavori di manutenzione (per es. installazione caldaie o si mette a terra l'impianto) occorrono delle certificazioni in quanto la sicurezza non può essere messa in discussione. L'Ing. Bordina ricorda che nel caso in cui si verificassero incidenti di qualche tipo, aver "delegato" agli inquilini la realizzazione di alcuni lavori non solleva l'Ente Gestore e la proprietà dalla responsabilità; Edilizia Pubblica Pratese deve comunque avere il controllo sui lavori svolti all'interno dell'alloggio. Altro aspetto che viene rilevato sulla questione è come gestire la graduatoria degli aspiranti assegnatari e se la legge preveda o meno la possibilità di consegnare degli alloggi non completamente rifiniti. La Dott.ssa Brogi dichiara che l'art. 16 della l.r.t. 2/2019 prevede la possibilità di assegnare degli alloggi da ripristinare. L'Assessore Faggi propone per il prossimo Lode di fare un approfondimento sulla proposta avanzata da Poggio a Caiano e la Presidente di Epp precisa che l'Ente Gestore dovrà necessariamente fare una riflessione sulle tipologie di lavori che dovrebbero essere effettuati sugli alloggi di risulta che attualmente non rientrano in linee di finanziamento.

A conclusione del Lode, Edilizia Pubblica Pratese fa il punto della situazione sugli alloggi di Poggio a Caiano della Tinaia: gli appartamenti sono stati consegnati a Edilizia Pubblica Pratese ma occorre fare un sopralluogo per risolvere un problema inerente le pompe di calore e gli allacciamenti. Non appena il problema sarà risolto gli alloggi potranno essere consegnati ai nuovi assegnatari.

Verificato che non ci sono ulteriori questioni da chiarire l'Assessore Faggi ringrazia i partecipanti e conclude la riunione alle ore 12:10