

## **Intervento del Sindaco di Crema Stefania Bonaldi in merito all'interrogazione (M5S)**

### **OGGETTO: Housing sociale ed edilizia residenziale pubblica**

Buona sera a tutti,

Prima di entrare nel merito delle risposte cui siamo chiamati in questa interrogazione, ritengo di dovere fare alcune considerazioni sulla lunga premessa che precede le domande poste.

Nella premessa si sostiene che nell'ambito del progetto di housing sociale, il Comune di Crema si è vincolato ad acquistare, entro limiti temporali predefiniti, quelle unità immobiliari che gli inquilini non saranno stati in grado di riscattare .

Va detto e ribadito, perché è sfuggito non solo ai consiglieri del M5S ma anche ad altri intervenuti su questa vicenda, che tale previsione non sussiste più, in quanto superata con l'aggiornamento della convenzione originaria del 21.12.2007 a rogito notaio Mario Notari di Milano avvenuta rispettivamente nelle seguenti date: 17.02.2011, 19.01.2012 e in data 05.03.2013, tutte a rogito notaio Stefania Becelli di Milano. Quindi il Comune non ha, ad oggi, alcun vincolo di acquisto e, lo ribadiamo perché è un tema che ricorre anche in un punto successivo della interrogazione, la comunità locale non dovrà farsi carico di alcunché.

Posto che, come più volte evidenziato, si trattava della prima esperienza di Housing Sociale in Italia, ed è quindi abbastanza naturale che il progetto abbia scontato degli "aggiustamenti" in corso d'opera, le modifiche più significative alla convenzione originaria riguardano una riduzione del canone di locazione da 52euro/mq a 43euro/mq nel 2011 e l'ampliamento della opzione locativa semplice anche ai 42 appartamenti inizialmente assegnati alla locazione con patto di futura vendita. E' tuttavia una supposizione infondata e in malafede quella contenuta nella premessa, secondo cui le modifiche adombrano l'implicita convinzione che il progetto fosse fin dall'inizio non adeguato.

Prendiamo atto invece positivamente che i 5STELLE convengono con noi che la situazione si protrae DA DUE ANNI come da noi riferito, PER LO MENO DA DUE ANNI E' A NOI NOTA, e non da 5 anni come hanno recentemente sostenuto in dichiarazioni pubbliche rese ai media.

Infine, l'interrogazione nelle sue premesse cita le nostre Linee Programmatiche 2012-2017, che esplicitano la volontà di mantenere in essere la Convenzione con INVESTIRE SGR, ipotizzando, in contropartita, un'irrealistica quanto indefinita, riduzione del canone di locazione.

Ribadisco che certamente riteniamo di procedere a rinnovare la convenzione e intendiamo utilizzare la nostra "forza contrattuale" proprio per ottenere condizioni più vantaggiose e finalmente chiare per gli inquilini, tra le quali, in primis, proprio una riduzione del canone di locazione, per "compensare" l'incremento dei costi di gestione misurato in questi anni.

Veniamo poi alle domande poste nella interrogazione.

- *Viene chiesta una stima delle spese medie che si trovano a pagare gli inquilini (tra canoni e utenze) al mq.*

Per l'anno 2016 le utenze hanno generato, come da costi comunicati da Investire SGR e da ACLI, un costo di 19,83€/mq. Va per vero precisato che si tratta di un costo figurativo in quanto, a seguito anche del pressing su INVESTIRE operato da questa amministrazione, per il 2016 come per il biennio 2014 e 2015 nessun costo ulteriore, rispetto ai 100€/mensili corrisposti, sarà addebitato all'utenza.

Per l'anno 2017, come da preventivo costi comunicati da INVESTIRE e da ACLI, il costo utenze ammonterebbe a 15,65€/mq, con una riduzione pari al 21% ca, pure in questo caso avvenuta anche grazie all'interessamento di questa amministrazione con i fornitori di energia.

Il canone di affitto medio rivalutato nel 2016 ammonta a €. 48/mq, se vi si somma il costo medio utenze stimato (e non applicato) di €/mq.19.83 abbiamo un costo complessivo (utenze e affitto) di €/mq 67,83;

Per il 2017 se sommiamo il canone affitto medio rivalutato da preventivo 2017 di €. 48/mq agli stimati €/mq.15.65 preventivi di costo utenze abbiamo una media costo mq che si troveranno a pagare gli inquilini di €/mq 63,65 onnicomprensivi.

Per un raffronto con la precedente situazione, ovvero (canone affitto + spese di €. 100/mese di utenze) la risultante era un canone di €. 48 di locazione e di €.11ca di utenze, per €. 59/mq onnicomprensivi.

- *Viene chiesto se ci sono differenze (in termini di affitto e utenze) fra i primi contratti stipulati e quelli negli ultimi mesi.*

La convenzione stabilisce, per il canone di locazione, un prezzo al metro quadro (considerando la superficie commerciale): partito da 43 euro/mq, viene rivalutato annualmente secondo la variazione dell'inflazione reale: per il 2017 si attesta a 47,99 euro/mq (oltre ad IVA al 10%). L'unica variazione per i canoni, quindi, c'è stata per l'adeguamento all'inflazione.

Per quanto riguarda gli oneri, invece, c'è differenza: come è noto, fino al 2013 tutti i contratti sono stati stipulati prevedendo acconti mensili di euro 100 (+IVA), indistintamente rispetto a tipologia e superficie dell'appartamento; nel 2013 tale importo è stato portato a 110 euro (+ iva); dal 2014 è stata invece preventivata una cifra media, per cui gli oneri venivano calcolati nella misura di 14,42 euro al mq (quindi risultavano ora differenziati rispetto a tipologia e superficie). Le problematiche che ne sono seguite sono quelle a noi note ed il motivo per cui questa sera siamo qui a discuterne.

- *Si chiede quale sia la situazione relativa agli sfratti (avvenuti ed esecutivi)?*

Ad oggi sono state 8 le pratiche legali avviate per sfratto di morosità: 7 sono arrivate alla convalida del Tribunale, per 5 di queste 7 pratiche ci sono stati gli accessi dell'ufficiale giudiziario. Uno sfratto è ancora in corso, gli altri 6 si sono conclusi con l'uscita del nucleo familiare.

- *Quali sono le motivazioni – tecniche e gestionali – che hanno portato a questa situazione di grave disagio?*

Come sopra esplicitato, accanto al canone di locazione inizialmente previsto per 53euro/mq e poi ridotto del 20% nel 2011, cioè di 43euro/mq, via via incrementato dell'ISTAT e giunto, nell'anno corrente, a 48euro/mq, per quanto riguarda i costi delle utenze è successo quanto segue. Fino al 2013 tutti i contratti sono stati stipulati e applicati prevedendo acconti mensili di euro 100 (+IVA), diventati 110 euro più Iva proprio nel 2013, indistintamente rispetto a tipologia e superficie dell'appartamento. Dal 2014 INVESTIRE ha messo a fuoco il trend dei consumi medi e delle spese di gestione, lievitati anche per alcune anomalie costruttive degli impianti, appurando che erano superiori e cambiando modalità di calcolo, con un costo a mq, che non solo differenziava gli appartamenti rispetto a tipologia e superficie, ma incrementava anche significativamente il costo annuo delle utenze a carico degli inquilini.

- *Quali siano state le iniziative sin qui assunte – e quando hanno avuto inizio – dall'Amministrazione Comunale per affrontare, in maniera organica, i problemi e le questioni poste dagli inquilini dell'Housing sociale dei Sabbioni?*

La prima segnalazione scritta pervenutaci risale al 19.02.2016 prot. 8731, cui sono seguite altre due lettere, una nel 2016 ed una nel 2017, agli atti e disponibili.

Sono seguiti 13 incontri cui ha partecipato l'amministrazione, nella persona del sindaco e dell'assessore e del dirigente al PATRIMONIO, con ACLI gestore sociale, INVESTIRE, FHS, inquilini, talora separatamente, talora insieme, e precisamente nelle seguenti date:

23.03.2016 – 26.05.2016 – 08.06.2016 – 27.06.2016 - 20.09.2016 – 27.10.2016 - 7.02.2017 – 23.02.2017 - 06.03.2017 – 15.03.2017 – 26.05.2017 – 27.07.2017- 28.07.2017.

Altri incontri hanno coinvolto Investire, delegati inquilini, Gestore sociale e FHS e di questi è stata successivamente data informativa all'Amministrazione.

- *Quali sono stati gli effetti delle azioni intraprese?*

L'impegno dell'Amministrazione da quando è stata coinvolta è andato nella direzione di

- Sostenere le istanze degli inquilini rispetto a problematiche comunicative e gestionali inizialmente messe in luce da Investire e per questo
  - Chiedere ripetuti incontri con Investire per ottenere soluzioni
  - Organizzare incontri (almeno n.3) fra INVESTIRE e LGH al fine di ottenere riduzioni significative del costo di erogazione energia da parte della società del teleriscaldamento, i contratti sono poi stati effettivamente rinegoziati
  - Supportare nelle problematiche dell'impiantistica fognaria con interventi finalizzati a ridurre criticità che periodicamente venivano a riproporsi, con significativo incremento di costi manutentivi straordinari
  - Ottenere che per il triennio 2014-2015 e 2016 nessuna maggiorazione di costo utenze rispetto ai 100 euro/mese corrisposti sia aggiuntivamente addebitata agli inquilini
  - Sensibilizzare ulteriormente FONDAZIONE CARIPLLO e FONDAZIONE HOUSING SOCIALE. A tale proposito si citano altri due incontri, il 05/09/2017 a Milano e il 21/09/2017 a Crema, il primo con Fondazione Cariplo ed il secondo con Fondazione Cariplo, Regione, FHS, Investire, Direzione Casa di Regione Lombardia e ACLI. Ad entrambi, per il precedente ruolo di vicesindaco ed assessore al Welfare e anche di membro del CDA di FHS, ha partecipato anche Gianni Risari, che ha sempre avuto a cuore questo progetto. Tali incontri avevano lo scopo di trovare punti definitivi di intesa per una soluzione finale della vicenda.
  - Convocare il tavolo ufficiale con i rappresentanti degli inquilini il prossimo 4 Ottobre per porre le basi per la definitiva chiusura della vicenda e un rilancio complessivo del progetto.
- *Si chiede quale fosse il soggetto deputato ai controlli.*

Non vi sono obblighi di controllo tecnico-gestionale a carico del comune nelle Convenzioni stipulate. E' prevista la risoluzione della concessione del diritto di superficie nel caso: a) vengano poste in essere da parte del Fondo atti che in modo diretto o indiretto compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali il Comune ha inteso promuovere l'insediamento residenziale; b) il Fondo perda i requisiti soggettivi a seguito di modifiche strutturali apportate.

- *Circa il ruolo di intermediazione proprietà – inquilini, viene chiesto quale sia precisamente il ruolo delle ACLI*

Le Acli svolgono il ruolo di Gestore Sociale e sono incaricate di tale compito direttamente da Investire, tramite un contratto che viene rinnovato di anno in anno. Fino al 2014 Investire aveva un contratto con il Consorzio Cooperative Acli Cremona, dal 2015 titolare del contratto è invece la società Acli Service Crema srl. Si tratta di un contratto di natura privata, che non coinvolge direttamente il Comune né è citato nella convenzione Comune/INVESTIRE: prevede l'impegno delle Acli nel supporto alla commercializzazione, gestione dei crediti nei confronti dei conduttori (morosità), collaborazione con la gestione tecnica, servizi di promozione sociale (presidio tramite sportello, gestione della partecipazione...).

- *Viene richiesto quante sono le unità destinate ad emergenza abitativa*

Attualmente sono 5 gli alloggi locati ad enti del terzo settore (possibilità prevista dalla convenzione in essere): 2 sono locati all'associazione Papa Giovanni XXIII (segreteria e Casa giovani) e tre alle Acli. Dei tre alloggi locati alle Acli:

-uno è destinato all'emergenza abitativa: gestito dal Consorzio sul Serio (con cui le Acli hanno una convenzione) all'interno delle attività dell'ambito 4 della coprogettazione; gli accessi sono gestiti dal gruppo di lavoro dell'ambito 4;

-due sono destinati alla mobilità abitativa, progetto del Comune di Cremona e Crema su fondi regionali: non si tratta di emergenza, ma situazioni transitorie che possono beneficiare di un alloggio a condizioni economiche facilitate per un periodo di due anni, essendo nel mentre accompagnate verso la piena autonomia abitativa; i nuclei beneficiari sono gestiti dalle Acli insieme ai servizi sociali comunali (avendo individuato nel gruppo di lavoro di "Casa vuoi?" il luogo della selezione): questi stipulano con le Acli un contratto di servizio per l'ospitalità temporanea, che prevede il pagamento di canoni e oneri accessori in misura ridotta (la differenza è data dai fondi del progetto), diversamente rispetto all'emergenza abitativa per cui non sono previsti oneri economici a carico dei nuclei familiari.

Il progetto di mobilità abitativa prevedeva fondi anche per un terzo alloggio: di concerto tra Comune e Investire, si è deciso di destinare tali fondi per il sostegno temporaneo ad un nucleo familiare già residente presso CasaCrema+ in condizioni di difficoltà economica temporanea: le manifestazioni di interesse vengono raccolte con un avviso pubblico e selezionate come sopra. Il beneficio per il conduttore selezionato è un contributo mensile che, per la durata di 12 mesi, abbatte gli importi di canone e oneri. Il progetto di mobilità abitativa ha una durata di 8 anni e prevede quindi il sostegno potenzialmente a 8 nuclei familiari per i due alloggi locati (periodo di 2 anni) e a 8 nuclei già residenti.

- *Si chiede se l'Amministrazione Comunale dispone di un proprio piano di intervento per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa che potrebbero determinarsi a carico degli inquilini, specialmente di quelli più esposti (donne sole con minori, anziani e disabili)*

Negli anni si è instaurata una relazione efficace tra gestore sociale e servizi sociali comunali, che ha permesso di intercettare, sostenere e prendere in carico le situazioni di fragilità degli inquilini, anche attraverso l'erogazione di misure economiche ad hoc (oltre al fondo unico comunale, alcuni inquilini hanno beneficiato anche del progetto Abitare responsabile). La presenza, inoltre, di un laboratorio di comunità di FareLegami, avente sede proprio presso i locali dell'housing sociale, ha permesso anche l'avvio di un lavoro di comunità più in ottica preventiva e relazionale... (vedasi spazio compiti, corso italiano per donne straniere, attività con i ragazzi...). In generale, con gli interventi di emergenza abitativa si va dalla negoziazione con la proprietà per dilatare i termini, per trovare accordi di rientro, alla mediazione verso altre soluzioni abitative sul mercato privato e, nel caso di presenza di minori, all'attivazione di soluzioni temporanee nelle strutture di emergenza comunali o in accordo con il terzo settore.

Nel caso di specie uno strumento utile potrà essere la Misura messa a disposizione anche da Regione Lombardia per finanziare situazioni di MOROSITA' INCOLPEVOLE dei cittadini presso abitazioni del mercato immobiliare ad esclusione dell'ERP. Vi sarà un bando, approvato recentemente dal Piano di Zona, e si darà informativa di questa possibilità a tutti i nuclei in condizione di morosità presso il complesso.

Quanto alle ultime due domande, non sono a conoscenza di altri progetti di Housing Sociale nel nostro territorio finanziati da fondi pubblici e gestiti da Investire SGR e non ne conosco i risultati. Credo tuttavia che ogni situazione abbia le sue peculiarità e la sua storia e che pertanto il benchmarking vada effettuato sempre con grande cautela e competenza

Circa il quesito se per tutelare anche la propria posizione, l'Amministrazione Comunale non ritenga di disporre di una perizia tecnica, la risposta è negativa. INVESTIRE SGR e gli investitori (FHS, FONDAZIONE CARIPOLO E CASSA DDPP) hanno fatto e stanno facendo con un audit sufficiente chiarezza.

Nutriamo la convinzione che le prossime saranno le settimane risolutive e che si possa finalmente voltare pagina su questa vicenda e rilanciare un progetto che ha potenzialità ancora inesprese sul piano sociale e

r  
a  
p  
p  
r  
e  
s  
e  
n  
t  
a

u  
n

v  
a  
l  
o  
r  
e

p  
e  
r

l  
,

i  
n  
t  
e  
r  
a

c  
o  
m  
u  
n  
i  
t  
à  
.