



Al Vice Segretario Comunale

Maurizio Redondi

Al Presidente del Consiglio Comunale

Gianluca Giossi

Il sottoscritto consigliere *Carlo Cattaneo* presenta la seguente interrogazione e chiede di inserirla all'OdG del prossimo Consiglio Comunale

"HOUSING SOCIALE AI SABBIONI: QUALI RESPONSABILITÀ E PROSETTIVE?"

PREMESSO CHE

- l'Amministrazione Comunale di Crema ha approvato, con deliberazione Consiliare n. 2007/00029 di Reg. adottata nella seduta del 19 aprile 2007, la realizzazione nel Quartiere Cittadino dei Sabbioni di un intervento di HOUSING SOCIALE, denominato "Casa Crema +", avvalendosi degli stanziamenti previsti dal Fondo "Abitare Sociale 1" (veicolo attuatore), successivamente ridenominato in "Fondo Immobiliare di Lombardia", pur conservando le stesse finalità di ordine sociale;
- tale intervento edilizio, presentato come progetto – pilota, è stato ultimato nel corso dell'anno 2011 e si compone di oltre 90 alloggi, unitamente ad aree per servizi integrativi, commerciali, verde pubblico e scuola materna;
- il predetto Fondo Etico "Abitare Sociale 1", come successivamente ridenominato, è stato istituito a seguito di Protocollo d'Intesa sottoscritto da FONDAZIONE CARIPLO, REGIONE LOMBARDIA, CASSA DEPOSITI E PRESTITI, FONDAZIONE HOUSING SOCIALE, unitamente ad altri Soggetti (Banche, assicurazioni, ecc.) e risulta attualmente gestito da INVESTIRE SGR;
- tale Fondo investe principalmente in iniziative di sviluppo immobiliare residenziale per studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati ed altri Soggetti in condizione di fragilità, che, tuttavia, non sono indigenti a tal punto da accedere all'edilizia pubblica (ERP), ma nemmeno nelle condizioni di poter affrontare locazioni a prezzo di mercato.
- Tale tipologia di "Housing sociale" risulta sia presente anche in altre realtà Lombarde, ed anche in queste realtà il fondo è gestito dalla Società Investire SGR.

EVIDENZIATO CHE

- l'intervento edilizio doveva caratterizzarsi, oltre che per l'applicazione del **canone calmierato**, anche per l'aspetto dell'**efficienza energetica** degli edifici individuata, in sede di progetto, in classe **A CENED**, ma sulla cui effettività gli inquilini nutrono fortissimi dubbi e perplessità, stanti gli elevatissimi ed abnormi costi da essi sostenuti per i consumi energetici.

RILEVATO CHE

- nell'ambito del progetto di housing sociale, il Comune di Crema ha ceduto a favore del predetto Fondo il diritto di superficie della durata di anni 99, avente per oggetto un'area di mq. 14.400= al prezzo di Euro 45,00=/mq., e che il medesimo Comune si è vincolato ad acquistare, entro limiti temporali predefiniti, quelle unità immobiliari che gli inquilini non saranno stati in grado di riscattare .
- L' Amministrazione Comunale, al di là e a prescindere da aggiustamenti "tecnici", ha più volte apportato svariate modificazioni all'assetto originariamente definito con la già citata Deliberazione Consiliare n. 2007/00029 di Reg. del 19 aprile 2007, dando così implicitamente atto che il progetto di housing sociale non fosse, sin dall'inizio, adeguato rispetto alle esigenze di contenimento dei costi per la locazione espressi dalla potenziale utenza (Tra le modifiche apportate, si evidenzia il livellamento verso il basso dei canoni di locazione, sino al 20%)
- nonostante le caratteristiche proprie degli alloggi di cui si verte (canone calmierato e massimo livello di efficienza energetica), una larga parte degli inquilini si vede costretta a sostenere spese di locazione e di consumi energetici che, per un'unità abitativa di mq. 100 giungono a superare Euro 600,00 mensili (del tutto sovrapponibili ai normali prezzi di mercato), creando una situazione di disagio che è ormai oggettivamente insostenibile;
- tale situazione si protrae da almeno due anni, durante i quali gli inquilini non hanno mai potuto disporre

di informazioni complete ed esaustive, anzi le notizie e i dati forniti loro si presentano fortemente contraddittori ed abnormi per le somme poste a carico dei medesimi, generando disorientamento e preoccupazione specialmente nei Soggetti più deboli e vulnerabili (anziani e famiglie monoreddito).

- tali difficoltà sono acuite dalla circostanza che INVESTIRE SGR (Ente proprietario del complesso edilizio) ha affidato la gestione amministrativa – contabile ad una Società, avente sede a Roma
- a seguito degli ingenti e insostenibili oneri economici (per locazione e spese consumi), si è aperto un duplice scenario negativo: da un lato, alcuni inquilini sono già assoggettati a procedure di sfratto, con inevitabili conseguenze di ordine sociale; dall'altro, gli alloggi non risultano più appetibili, con un conseguente aumento dell'unità abitative sfitte.
- tali difficoltà colpiscono persone che sono, comunque, possesso di un ISEE adeguato, così come viene accertato dal Consorzio Cooperative ACLI, in qualità di **Gestore Sociale**.
- a seguito degli ingenti e insostenibili oneri economici (per locazione e spese consumi), si è aperto un duplice scenario negativo: da un lato, alcuni inquilini sono già assoggettati a procedure di sfratto, con inevitabili conseguenze di ordine sociale; dall'altro, gli alloggi non risultano più appetibili, con un conseguente aumento dell'unità abitative sfitte.
- la Stampa locale, facendo proprie le istanze e il disagio ripetutamente manifestati dagli inquilini, è intervenuta più volte e con forza sulla drammatica situazione in cui si trovano gli inquilini dell'housing sociale del Quartiere Sabbioni di Crema.

RITENUTO CHE

- il numero degli alloggi destinati a rimanere sfitti (per sfratto o per mancanza di appetibilità) rende facilmente plausibile e prevedibile l'avveramento dell'onere finanziario a carico del Comune in ordine all'obbligatorietà per il Comune stesso di acquistare le unità immobiliari non riscattate dagli inquilini, con inevitabili conseguenze sull'intera Comunità locale che dovrà farsi carico dei futuri costi di acquisizione delle unità abitative.
- nonostante l'abnormità della situazione venutasi a creare, con tutti i gravi pregiudizi che pesano sugli inquilini, le recentissime "Linee programmatiche di mandato (2017 – 2022)" esplicitano la volontà di mantenere in essere la Convenzione con INVESTIRE SGR, ipotizzando, in contropartita, un'irrealistica quanto indefinita, riduzione del canone di locazione.

SI CHIEDE

- Una stima delle spese medie che si trovano a pagare gli inquilini (tra canoni e utenze) al mq.
- Se ci sono differenze (in termini di affitto e utenze) fra i primi contratti stipulati e quelli negli ultimi mesi, che tipo di differenze sono e come sono giustificate.
- Qual'è la situazione relativa agli sfratti (avvenuti ed esecutivi)?
- Quali sono le motivazioni – tecniche e gestionali – che hanno portato a questa situazione di grave disagio?
- 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?
- Quali sono stati gli effetti delle eventuali azioni intraprese?
- Qual'era il soggetto che – in questi anni – era deputato ai rapporti con gli inquilini, all'intermediazione con la proprietà, e al controllo (tecnico e gestionale) della corretta attuazione della convenzione tra comune e proprietà?
- Qual'è precisamente il ruolo delle ACLI? Come è regolamentato (convenzione/contratto)?
- Quante sono le unità destinate ad emergenza abitativa? Come e da chi vengono gestiti gli accessi a queste unità?
- 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) ?
- E' a conoscenza l'amministrazione di altri progetti di Housing Sociale nel nostro territorio finanziati da

fondi pubblici e gestiti da Investire SGR? Quali sono i risultati?

- Per tutelare anche la propria posizione, l'Amministrazione Comunale non ritiene necessario e improcrastinabile disporre di una perizia tecnica che valga non solo a dipanare l'annosa questione degli abnormi consumi energetici, ma anche per rendere, una volta per tutte, più nitide e chiare le singole responsabilità, da prospettare nelle sedi opportune, rifuggendo da soluzioni che, tutt'al più, contegnono il problema del momento, senza gettare le basi per soluzioni definitive e durature ?

Crema, 4 Agosto 2017

Il Consigliere Comunale del "*MoVimento 5 Stelle*"

Carlo Cattaneo
