

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 25 MARZO 2024

VERBALE DELL'OGGETTO N° 4: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE PER L' AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALL' AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) MODENA DELLA GESTIONE E MANUTENZIONE CORRENTE E MANUTENZIONE ECCEDENTE QUELLA CORRENTE DEL PATRIMONIO ERP, ALLOGGI EXTRA ERP E ALTRE TIPOLOGIE DI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MEDOLLA

4

**Punto**

**4**

**ODG**

- APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALL' AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) MODENA DELLA GESTIONE E MANUTENZIONE CORRENTE E MANUTENZIONE ECCEDENTE QUELLA CORRENTE DEL PATRIMONIO ERP, ALLOGGI EXTRA ERP E ALTRE TIPOLOGIE DI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MEDOLLA

Ordine del giorno, che è l'approvazione della convenzione per l'affidamento, in concessione, all'Azienda Casa Emilia Romagna per la gestione del patrimonio ERP, alloggi extra ERP ed altre tipologie di alloggi di proprietà del comune di Medolla.



**ALBERTO CALCIOLARI**

Sindaco

E' con noi la dottoressa Sitta. Dottoressa Sitta è con noi? Mi conferma? Emanuela Sitta io la vedo, però. Ecco. Emanuela Sitta, a te la parola per illustrare l'oggetto sull'ACER. Prego.



**EMANUELA SITTA (DOTTORESSA)**

Ok. Dunque la precedente, il precedente accordo quadro e contratto di gestione, scaduto al 31/12/2023. Era stata fatta una proroga soprattutto, appunto, per l'attività gestionale di ACER. E nel frattempo si è discusso, al tavolo provinciale, di quelle che potevano essere le modalità, appunto, per il conferimento della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ed anche l'edilizia residenziale sociale. Per quel che riguarda l'iter di approvazione, è stato quindi sottoposto a tutti gli atti, a tutti gli enti. Quindi comuni e unioni della provincia di Modena, che hanno, quindi, elaborato questo, questo testo, che ha recepito una

serie di osservazioni e di valutazioni, che sono state fatte, appunto, dal tavolo tecnico e che necessitavano, diciamo, di ulteriori puntualizzazioni, nonché di alcune migliorie, fondamentalmente, rispetto al testo precedente. Rimangono sempre e comunque in capo al comune. Quindi non all'Unione. Ben sapete che le politiche abitative, la parte tecnica è affidata alla, all'Unione. Ma la parte rispetto al tema dell'attività di programmazione, indirizzo, controllo e regolamentazione rimangono, comunque, in capo al comune, che è l'ente proprietario di questi immobili. E quindi la parte di ACER è legata soprattutto, appunto, alla parte gestionale. Quindi alla concessione e alla gestione del, degli immobili stessi. Quindi il tema, i temi che erano, che sono emersi, principalmente dal tavolo, e che sono stati rilevati nel testo della convenzione, sono andati a puntualizzare quelli che erano gli aspetti che si erano, in pratica, rivelati un po' critici nella gestione precedente. Ovvero, soprattutto, il tema delle problematiche sociali. Quindi l'aspetto legato anche alla mediazione sociale. Vi trovate infatti, anche in allegato, delle linee guida, proprio per cercare di migliorare. (audio disturbato) Che si vengono spesso a creare, di contrasto e di inadeguatezza della tenuta degli immobili da parte degli inquilini. E quindi si è cercato di dare una regolamentazione e una maggiore puntualizzazione rispetto a questo tema di corresponsabilità. Chiaramente, rispetto all'utilizzo e alla gestione del patrimonio immobiliare stesso, è stato fatto, è stato richiesto che ACER, proprio. Anche perché garantisca all'utenza una qualità nel servizio. E quindi è stato richiesto una redazione, con una revisione almeno triennale, della propria carta dei servizi. Sono state fatte delle ulteriori puntualizzazioni e precisazioni rispetto a quelle, soprattutto alla tempistica sia di rilascio degli alloggi, quando gli alloggi risultano vuoti da assegnazioni, sia un, e quindi un'ulteriore precisazione, un'ulteriore dettaglio rispetto a questi che sono i tempi, appunto, di consegna, di assegnazione, di redazione dei contratti. Così come anche l'altro aspetto e l'altro tema, che è risultato di maggiore rilevanza, è sicuramente quello delle morosità. Morosità che dovevano essere tenute, monitorate con una maggior puntualizzazione e puntualità rispetto a quello che è il feedback, che doveva essere di rimando ai comuni per gli interventi di eventuale, appunto, rateizzazione o quant'altro. Tutti quelli che sono gli strumenti che possono essere messi in campo per, appunto, garantire questa, questa corresponsabilizzazione economica da parte del, dell'inquilino. Ovviamente si è riconfermata quella che è la parte amministrativo-gestionale da parte di ACER. Quindi dal discorso della gestione dei contratti al discorso delle manutenzioni, al, alla gestione del patrimonio (audio disturbato), quello che concerne sia gli aspetti tecnici e quindi quelli operativi, quelli legati, diciamo all'ufficio tecnico, sia la parte amministrativa con e incluso la parte dell'ufficio legale, che attua una collaborazione molto stretta anche con l'Unione, che appunto è, diciamo, la mano operativa dei comuni. Quindi, in questo atto, è stata anche recepita quella che è la modifica che, approvata dalla regione rispetto alle direttive, che stabiliscono quella che è la quota mensile, la quota che viene versata dai comuni, che, in pratica, poi viene detratta dalla, delle entrate derivanti dai canoni, che è stata portata a 51 euro mensili per alloggio. In questo caso però, anche qua, c'è stato, diciamo, un altro, un'altra variazione rispetto alla modalità procedurale precedente. Cioè, nel caso in cui ci siano degli alloggi che necessitano di una manutenzione straordinaria con una durata prevedibile superiore a quelli che sono i tempi, diciamo, normali di manutenzione ordinaria, vengono esclusi, diciamo, questi 51 euro non vengono corrisposti per le spese amministrative. Siamo passati da un 44, appunto, nella, nella precedente, nel precedente triennio. Che era fermo poi da 6 anni, praticamente. Ai 51 attuali, ripeto, che sono poi quelli previsti dalla delibera di Consiglio Regionale. Quindi nulla di più di quella che è un'applicazione normativa. Sono stati, appunto, inseriti tutti quelli che sono, appunto, gli elementi che vengono garantiti da ACER e quelli che, invece, vengono gestiti dal, dall'Unione. In questo caso. Come la gestione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi, piuttosto che non all'individuazione dei futuri assegnatari. Quindi questo è rimasto invariato, come, come funzione, che era stata già fissata con gli accordi precedenti. Viene previsto, inoltre, che ACER possa svolgere un'attività di progettazione, rispetto sia a degli interventi corposi che possono essere di manutenzioni straordinaria, sia a interventi di efficientamento energetico, sul quale saranno sicuramente orientati i prossimi interventi. Come anche dell'eliminazione delle barriere architettoniche. In più, appunto, ACER si, prevede anche la possibilità e l'opportunità sia della presa in carico di alloggi, sia di tipo ERP che di tipo ERS. Insomma, per i comuni che, ovviamente, ne hanno a disposizione. Gli alloggi, appunto, complessivi, che il comune di Medolla ha, sono 45, che sono stati, appunto, implementati anche degli alloggi di via Gandhi e di via Pertini, dell'angolo di via Pertini. Questo direi è quanto rispetto ai contenuti

del, della convenzione. Ripeto tutta la parte relativa a quello che sono gli indirizzi. Quindi rispetto al, anche all'utilizzo delle risorse che derivano dalle entrate del, appunto, dei canoni di locazione, rimangono sempre e comunque in carico, come scelta opzionale, da parte del comune. Ecco. Quindi su questi fronti non, non è cambiato sostanzialmente nulla. Ecco. Io ho fatto in maniera sommaria, comunque dite voi se avete domande, di, di chiarimenti.



**ALBERTO CALCIOLARI**

Sindaco

Grazie. Grazie dottoressa Sitta. La parola ai consiglieri per il dibattito. Zavatti.



**LAVINIA ZAVATTI**

Medolla del Cambiamento

Non è per il dibattito, ma per un chiarimento. Volevo chiedere alla dottoressa Sitta quali fossero i criteri di assegnazione dei, degli alloggi e i canoni per cui vengono anche redatte le graduatorie.



**EMANUELA SITTA (DOTTORESSA)**

Allora. Quelli che sono. Dunque il regolamento che, attualmente è in essere, è uno dei regolamenti unitari. Nel senso che riguarda l'Unione. Allora. I criteri sono diversi. Partono da criteri legati all'anzianità del nucleo familiare. Quindi c'è la possibilità di un'attribuzione del punteggio qualora si tratti di nuclei familiari over 60 Glieli dico in maniera abbastanza rapida. Ecco. Poi c'è un dettaglio ulteriore. Quindi l'anzianità delle, dei componenti del nucleo. La presenza di persone disabili. Ovviamente ci sono vari scaglioni. Ci sono in base, chiaramente, alla gravità o all'anzianità. Quindi disabilità è un altro elemento che viene preso in considerazione. Il discorso della monogenitorialità. Quindi un nucleo con la presenza di un solo genitore e di figli minori. Il numero, la presenza dei minori. Quindi ogni minore fa, diciamo dà diritto ad un punteggio. Famiglie under 35. Cioè, quindi, famiglie che hanno componenti, entrambi, sotto i 35 anni. L'altro elemento, che dà diritto ai punteggi, è il discorso di una situazione di urgenza o di disagio del nucleo familiare. Che viene attestato, comunque, o dalla presenza, normalmente di relazioni da parte dei servizi sociali. C'è un dato estremamente oggettivo, che è quello derivante dal punteggio che viene assegnato in base all'ISEE. Quindi decrescente. Quindi rispetto al valore. Quindi il valore più, più basso di ISEE, maggior punteggio. Così come anche l'incidenza del canone. Quindi l'incidenza del canone che esercita, diciamo, su di sé stesso. Ci sono anche dei, un punteggio che viene assegnato in virtù della, di eventuali condizioni di antigenicità dell'alloggio. Che devono essere certificati di norma dalla, dall'azienda USL. Che possono essere, magari, alloggi, che so io, che non hanno sufficiente altezza. E in più, attualmente, c'era ancora il discorso della, della presenza sul territorio. Quindi della anzianità, chiamiamola così, di presenza sul territorio. Quindi viene attribuito anche un maggior punteggio alle persone che sono da più tempo presenti. Ecco, si ricorda che, comunque, c'è la, per l'essere inseriti nella graduatoria, comunque, occorrono tre anni. Ecco. Di residenza nel, sul territorio. Ecco, questo per essere sintetici. Ecco. Questi sono gli elementi che danno diritto a un'attribuzione di punteggi, sulla base del, dell'attuale regolamento.



**ALBERTO CALCIOLARI**

Sindaco

Grazie. Comunque queste sono regole che sono già state approvate. Che direi non siano stasera.



**EMANUELA SITTA (DOTTORESSA)**

No. No, infatti.



**ALBERTO CALCIOLARI**

Sindaco

Il giorno della valutazione di questa, di questa convenzione. Prego. Interventi? Dichiarazioni di voto?



**VOTAZIONE**

Mettiamo in approvazione. Procedo con l'appello per la votazione dell'atto dell'oggetto numero 4 Convenzione ACER. Allora. Calciolari, a favore. Zacchini, favorevole. Raisi, favorevole. Cinquegrana, favorevole. Baraldi, favorevole. Michelini, favorevole. Paltrinieri, favorevole. Zavatti, astenuta. Cavana, astenuta. Cossu, astenuto.



**VOTAZIONE**

Immediata eseguibilità. Calciolari, a favore. Zacchini, favorevole. Raisi, favorevole. Cinquegrana, favorevole. Baraldi, favorevole. Michelini, favorevole. Paltrinieri, favorevole. Zavatti, astenuta. Cavana, astenuta. Cossu, astenuto. Allora Sindaco, tre di minoranza astenuti e la maggioranza approva. Bene grazie. Oggetto approvato.



**ALBERTO CALCIOLARI**

Sindaco

Passiamo al numero 5, successivo oggetto. Ringrazio la dottoressa Emanuela Sitta, perché ci ha assistito, ci ha assistito in questa, in questa seduta consiliare. Possiamo. Può congedarsi. No? Della dottoressa. Dire di no.