

VERBALE DELL'INCONTRO DEL 5/3/2019 TRA OO.SS. DEGLI INQUILINI E DEI PENSIONATI E ASSESSORE SAPIGNI SULLE POLITICHE DELL'ABITARE E PER GLI ANZIANI

Tra i rappresentanti delle Organizzazioni sindacali dei pensionati (Spi-Cgil, Fnp Cisl e Uil-Uilp) e degli Inquilini (SUNIA, SICET E UNIAT) e l'Assessore alla Sanità e ai Servizi alla persona del Comune di Ferrara Chiara Sapigni si è svolto, in questi giorni, un incontro in cui sono stati affrontati i temi delle politiche abitative comunali alla luce dei mutati bisogni alloggiativi e sociali rilevati negli ultimi anni, con particolare riferimento alla popolazione anziana e discusse le problematiche gestionali e manutentive del patrimonio abitativo di edilizia pubblica da destinare ad utenze svantaggiate.

L'incontro, per il metodo e per i contenuti, ha costituito, secondo le Organizzazioni sindacali, un primo passo del confronto tra Sindacati, Enti locali, ACER e Regione Emilia-Romagna che dovrà proseguire nei prossimi mesi, dopo le elezioni amministrative, per individuare e condividere soluzioni concrete di gestione e conservazione del patrimonio di ERP, al fine di rispondere alle esigenze abitative soprattutto dell'utenza più fragile e bisognosa di assistenza.

Nel corso dell'incontro l'Assessore Sapigni ha presentato un ampio e dettagliato resoconto degli interventi decisi ed attuati dal Comune di Ferrara, tramite l'ACER, nell'ultimo quinquennio, in particolare per la nuova costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, compresi gli alloggi destinati agli anziani (Corso Isonzo, Via Sirena, Via Putinati) e per la mobilità dell'utenza (vedi allegato).

All'incontro sono inoltre stati condivisi due progetti sperimentali da attivare nei prossimi mesi per testare forme di **cohousing tra studenti e persone anziane**, con il coinvolgimento delle Organizzazioni sindacali e dell'Università, e per sostenere attività di **auto recupero** delle abitazioni da parte degli utenti di alloggi pubblici, da disciplinare attraverso il regolamento gestionale di ERP. Dopo un congruo periodo di sperimentazione verranno valutati i due progetti per definire se proseguirli ed eventualmente come modificare i regolamenti che ne permettano una strutturazione (in allegato i dettagli dei due progetti).

Inoltre è stata data ai Sindacati – che l'hanno favorevolmente accolta – l'informativa in ordine all'orientamento interpretativo che la Giunta darà al Regolamento di emergenza per consentire l'accesso al sostegno a chi abbia 24 mesi di locazione pagata facendo riferimento a due contratti consecutivi sottoscritti per lo stesso alloggio.

L'incontro, a parere delle Organizzazioni sindacali dei Pensionati e degli Inquilini, ha mostrato che l'impegno dei Comuni è e sarà decisivo nell'affrontare e risolvere, almeno in parte, i complessi problemi dell'invecchiamento della popolazione sotto il profilo abitativo, socio-sanitario e delle relazioni umane. Questioni queste già comprese nella contrattazione sociale

territoriale che Cgil, Cisl e Uil hanno in corso da tempo in tutta la provincia di Ferrara. Tutto ciò richiede ovviamente nuove risorse, nazionali e regionali ed una politica dell'abitare per molti versi nuova, che già oggi deve fare i conti con fenomeni come l'immigrazione, che esige sempre più azioni di mediazione e spazi di confronto tra culture diverse e con realtà quali la solitudine degli anziani, la mancanza di lavoro, l'aumento delle povertà cui si deve dare risposta pur in assenza di adeguate risorse.

In sostanza, quella con il Comune di Ferrara è stata una tappa di un lungo cammino nel quale tutti dovranno fare la loro parte.

Ferrara, 5 marzo 2019

SPI-CGIL

FNP Cisl

UIL-UILP

SUNIA

SICET

UNIAT

IL COMUNE DI FERRARA

L'Assessore Chiara Sapigni

Allegato al verbale dell'incontro del 5/3/2019

Interventi realizzati nel quinquennio 2014-2019

Il Comune di Ferrara possiede un patrimonio di alloggio erp molto importante per quantità: si tratta di 3399 alloggi erp e 43 alloggi ers.

La maggior parte di questi alloggi è destinata alla abitazione stabile, anche se alcuni di essi sono stati riservati temporaneamente all'emergenza abitativa (in genere alloggi che per ubicazione o per caratteristiche oggettive poco si adattano all'assegnazione definitiva) ovvero a progetti di welfare generativo o di cohousing in collaborazione con i Servizi Socio Assistenziali.

La **MANUTENZIONE ORDINARIA** degli alloggi (che, comunque, per la maggior parte, compete agli inquilini), viene effettuata con le risorse derivanti dal monte canoni.

Per quanto riguarda la **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**, certamente non sono sufficienti le risorse destinate a tal fine ogni anno da ACER, in quanto si tratta sempre di una quota parte del monte canoni; la progressiva erosione dei canoni, legata all'ingresso in erp di nuclei con basse capacità economiche, riduce infatti il numero di interventi manutentivi che ACER, quale Gestore pro tempore, può garantire attraverso il servizio di numero verde. Per questo è necessario il ricorso ad altre linee di finanziamento, statali, regionali o comunali.

Il Comune di Ferrara in particolare ha avuto accesso alle seguenti linee di finanziamento:

- **FONDI SISMA** con cui sono stati erogati al Comune di Ferrara (vedi anche DGC 67701/2013) risorse per un ammontare di € **4.214.750** per un totale di 361 alloggi da recuperare così ripartiti:
 - √ € 2.242.750 per il recupero di n° 288 alloggi erp con danno "B" o "C" (alloggi temporaneamente o parzialmente inagibili);
 - √ € 1.972.000 per il recupero di n° 73 alloggi erp con danno "E" pesante (alloggi inagibili)
- **FONDI DGR 1571/2014** con cui sono stati erogati al Comune di Ferrara, quale Comune colpito dal sisma 2012, ulteriori fondi pari ad euro **2.114.065,18** per la sistemazione di altri n. 29 alloggi erp sfitti perché in attesa di lavori;
- **FONDI D.I. 16/03/2015** con cui sono state erogate al Comune di Ferrara risorse per:
 - √ euro **520.286,84** per sistemare n. 45 alloggi erp (LINEA A: interventi di non rilevante entità fino a 15.000,00 euro);
 - √ euro **1.917.530,78** per sistemare n. 51 alloggi (LINEA B: interventi fino a 50.000,00 euro);si precisa che questi fondi vengono erogati a "*tranche*" e questo non consente ad Acer che li gestisce di poter essere veloce negli interventi. La RER ha comunicato di poter erogare al Comune ulteriori risorse per altri interventi di recupero di linea B che erano stati previsti come interventi di riserva .
- **FONDI PER LA ACCESSIBILITA' NEGLI ALLOGGI DI CUI ALLA DGR 743/2018** con cui sono stati erogati al Comune di Ferrara
 - √ euro **462.100,00** per la realizzazione di n.8 ascensori a servizio di altrettanti fabbricati erp a totale proprietà pubblica (migliorando l'accessibilità di un totale di

119 alloggi), con compartecipazione finanziaria del Comune per euro 115.525; √ euro **173.801,96** per la sistemazione di n.6 alloggi erp di grande metratura e di facile abbinamento.

Il Comune ha utilizzato come quota di cofinanziamento sia entrate derivanti dalla stipula di riscatti aree Peep sia entrate derivanti dalla contrattazione collettiva legata al POC. Con queste risorse è stato possibile all'Amministrazione non solo coprire la quota richiesta dalla Regione per il cofinanziamento ma anche decidere di devolvere ad ACER un'ulteriore somma di circa 45.000 euro per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria.

- **FONDI DERIVANTI DAL PRESTITO CONTRATTO CON CASSA DEPOSITI E PRESTITI**

Si tratta di prestito contratto da ACER Ferrara, per euro 440.000,00, finalizzato a cofinanziare l'intervento edilizio ers di via G. Bianchi; poiché il Comune ha realizzato il fabbricato con risorse proprie, ACER, previo accordo con l'Amministrazione comunale (DGC 1825/2017), anziché risolvere anticipatamente il prestito, ha chiesto a Cassa Depositi e Prestiti di mantenerlo in essere, finalizzandolo però alla sistemazione dei manti di copertura di molti fabbricati erp. Per questo utilizzo ancora l'Azienda è in attesa dell'autorizzazione di Cassa Depositi e Prestiti.

In questi anni poi, molti sono stati gli interventi messi in campo per le politiche abitative.

Con la collaborazione delle OO.SS. e di ACER è stato cambiato profondamente il Regolamento di assegnazione degli alloggi non solo per la parte legata alle intervenute modifiche regionali ma soprattutto per i punteggi da attribuire alle domande con la conseguenza, evidente nelle ultime graduatorie, che gli assegnatari non solo nuclei seguiti dai Servizi o nuclei con lo sfratto assistito ma soprattutto giovani coppie con bambini.

E' stata introdotta come metodologia di abbinamento quella della matrice sociale con cui, in base alla tipologia degli alloggi disponibili ed alle caratteristiche dei nuclei in graduatoria, si sceglie il migliore abbinamento nucleo/alloggio cercando il più possibile di riprodurre in percentuale in ogni fabbricato la tipologia sociologica degli assegnatari erp (famiglie, over 65, single under 65; stranieri; fragili).

E' stato modificato il regolamento per l'emergenza abitativa cercando di concentrare le risorse a disposizione sui nuclei in disagio abitativo con un contratto di abitazione stabile.

E' stato concordato con le OO.SS. il piano, approvato con DGC 98476/2018, per la gestione delle mobilità (d'ufficio, da graduatoria e da sottoutilizzo): nel piano è stata concordata la percentuale di alloggi a disposizione delle mobilità e sono stati stabiliti i criteri per la gestione delle mobilità per grave sottoutilizzo.

A seguito dell'entrata in vigore dei nuovi canoni regionali erp, il Comune di Ferrara ha deciso di destinare risorse economiche a sostegno dei nuclei più in difficoltà:

1. uno stanziamento *una tantum* (94.000euro) per prevenire la morosità (e quindi la decadenza) dei nuclei in fascia di protezione che sono in attesa magari di un cambio alloggio (ad esempio gli anziani rimasti in alloggi di grande metratura e per i quali è opportuno anche se per loro difficile, un cambio alloggio);

2. un contributo di 24,00 euro/mese per coloro che ogni anno i Servizi (Asp ed Az. Usl) segnalano come nuclei fragilissimi: in questo modo per queste famiglie il canone è di 20,00 euro/mese anziché 44,00.
3. Inoltre, con una quota di monte canoni decisa nel suo ammontare dalla Giunta anno per anno, viene finanziato un fondo per prevenire la morosità dei nuclei fragili. Ad oggi le risorse impiegate per questo scopo sono pari:
anno 2015: 131.794,20 euro
anno 2016: 127.048,18 euro
anno 2017: 168.463,75 euro
per un totale di euro 427.306,13.

Per l'anno 2018 la Giunta delibererà a breve quale quota di monte canoni destinare al fondo.

Progetti sperimentali da attivare

Il Comune di Ferrara è aperto a forme di sperimentazione di **cohousing tra studenti ed anziani**: già qualche anno fa erano stati presi contatti con un'Associazione studentesca (Coop-attiva) interessata ad un partnernariato nel progetto, ma poi la stessa si è ritirata. In ogni caso, una progettazione di questo genere richiede quantomeno una modifica del vigente Regolamento erp che limita in generale ad 1 anno l'ospitalità negli alloggi erp.

La soluzione auspicabile potrebbe essere quella di attivare un progetto sperimentale in cui si individuano con la collaborazione di Unife e delle OO.SS. nuclei formati da anziani (assegnatari di alloggi erp) disposti a condividere l'alloggio con studenti universitari che necessitino di una sistemazione alloggiativa in città, a prezzi contenuti.

L'attivazione del progetto potrebbe essere intanto inquadrata nel regolamento erp come ospitalità: dopo i primi tre mesi verrà chiesto all'assegnatario di corrispondere un'indennità, ma l'assegnatario potrà contare sul contributo dell'ospite per pagare le spese. Certamente dovranno essere chiarite le conseguenze nel caso in cui la convivenza anziani/studenti non dovesse funzionare. Se il progetto dovesse dare buoni risultati, allora potrebbe proporsi al Consiglio comunale una revisione del Regolamento.

Per quanto riguarda l'incentivazione dell'**autorecupero**, si tratta di una possibilità che il Regolamento erp già contempla; chiaramente necessita di un'interpretazione autentica dal momento che se i lavori eseguiti dagli assegnatari vanno scomputati dal canone di locazione, si tratta di un utilizzo di fondi pubblici che come tali vanno assoggettati al D.Lgs. 50/2016 (Codice dei contratti) che se è vero che ammette l'affidamento diretto fino a 40.000, 00 euro è anche vero che richiede i requisiti di cui all'art. 80 del medesimo Decreto.

Se invece i lavori si ritengono fatti con risorse private (e dunque non ne viene chiesto lo scomputo dal canone) il problema si sposta dall'affidamento dei lavori alla verifica della corretta esecuzione degli stessi. In quest'ottica, si potrebbe pensare di incentivare le mobilità con punteggi ad hoc, quando per esempio a chiederla siano anziani che lasciano alloggi quasi pronti per essere rimessi in assegnazione e chiedano di spostarsi verso un preciso alloggio, di cui si assumono gli oneri di sistemazione senza chiederne lo scomputo dal canone.