



Commissione 2^ Bilancio e Risorse Economico-Finanziarie, Demanio, Patrimonio, Società Partecipate, Servizi Pubblici.

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 19/09/2023

Convocata ore 14,15

Terminata alle ore 15,32

O.D.G.:

1. Incontro con ERP Spa: Bilancio 2022;
2. Illustrazione variazione di bilancio n. 5/2023.

Sono presenti i Consiglieri: Carusi Letizia, Muracchioli Benedetta, Marchetti Nicola (in sostituzione di Nardi Gianmaria), Castelli Augusto, Vinchesi Luca, Vannucci Andrea, Martinelli Matteo, Mirabella Filippo

Sono altresì presenti: il Dott. Luca Panfietti, *Presidente del cda di ERP Spa*; la Dott.ssa Piera Sopia, *Responsabile area amministrativa di ERP*; l'Assessore Roberta Crudeli, *Assessore alle Politiche e Servizi sociali, Sanità e Pari opportunità*; l'Assessore Moreno Lorenzini, *Assessore Urbanistica e Progetti Speciali*; l'Assessore Elena Guadagni, *Assessore Lavori Pubblici*; il Dott. Massimiliano Germiniasi, *Dirigente Settore Servizi Finanziari, Società Partecipate, Entrate*.

Presiede la Commissione la Presidente **Muracchioli Benedetta**

Svolge le funzioni di Segretaria verbalizzante **Borri Daniela**

La Presidente Muracchioli apre la seduta e ringrazia il Presidente di ERP, Dott. Panfietti, per essere intervenuto alla riunione. Introduce l'argomento all'ordine del giorno che riguarda in particolare il bilancio 2022 e invitando altresì il Dott. Panfietti ad aggiornare la commissione sulla situazione dell'edilizia pubblica.

Il Dott. Panfietti informa che il bilancio chiuso al 31/12/2022 presenta un utile pari ad euro 7.815. Ricorda che Erp è una società per azioni che svolge la propria attività nel settore dell'edilizia residenziale pubblica in forza di un contratto di servizi stipulato con i 17 comuni della provincia.

Il Comune di Carrara è il socio di maggioranza con circa il 41,38%.

L'attività svolta da ERP riguarda la gestione di tutto il patrimonio di case popolari esistenti (ex ATER), anche nel lato attivo dei contratti di locazione, oltre che le manutenzioni ordinarie,



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

straordinarie ed il recupero di alloggi. Resta invece in capo ai Comuni l'aspetto sociale della gestione.

Pertanto, pur trattandosi di una spa, sottolinea la finalità sociale della società, l'obiettivo perseguito è essere efficienti nella gestione dei beni mantenendo l'equilibrio di bilancio.

Riferisce che contano 4000 unità fra alloggi e fondi in tutta la provincia.

I criteri applicati nella gestione:

- in riferimento agli utili, l'intento è di investirli per conservare il patrimonio pubblico;
- manutenzioni straordinarie: viene deliberata in L.O.D.E., ovvero l'insieme dei 17 soci che decidono; vengono finanziate da contributi statali o dal ricavato di vendite del patrimonio;

Le manutenzioni ordinarie per l'anno 2022 ammontano a circa 1.241.000 euro circa di cui, 924.000 euro, per affidamenti pronto intervento, 240.000 euro per manutenzione e aiuti covid.

Continua la relazione informando che 51 sono gli alloggi ristrutturati e 167 i nuovi piani di rientro sottoscritti. C'è stato un recupero di morosità arretrate per importo oltre 1 milione di euro, avvalendosi sia dell'ufficio legale interno che di collaborazioni esterne.

Informa che la Legge Regione Toscana su edilizia pubblica prevede che dopo 6 mesi di morosità, avvenga la segnalazione al Comune di riferimento. Per l'anno 2022 sono stati segnalati ai 17 comuni, 483 nuclei familiari per decadenza. Specifica che la morosità può riguardare sia i canoni di locazione che le spese di condominio.

Interviene il cons. Vannucci domandando se si abbia riscontro dei dati di decadenza, una volta che i nominativi sono stati segnalati ai comuni per la decadenza.

Risponde il Dott. Panfietti che si tratta di procedure piuttosto lunghe.

Il cons. Vannucci chiede chi se ne occupa.

Il Dott. Panfietti riferisce che il Comune procede con ordinanza di decadenza/sfratto ed ERP ne dà esecuzione.

Il cons. Vannucci ribadisce l'utilità di avere riscontro dei dati.

Il Dott. Panfietti precisa che il più delle volte si lavora per trovare soluzioni senza arrivare alla decadenza, ci sono poi casi sociali che sono di difficile risoluzione.

Interviene l'Assessore Crudeli riferendo che le criticità vengono valutate caso per caso; informa che è stato sottoscritto un protocollo con Erp per 20 famiglie dove rientrano casi di gravi fragilità, dando continuità, evidenza, all'opera già iniziata dalla precedente amministrazione.



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Il cons. Vannucci ritiene che il dato numerico sia rilevante, ma sarebbe opportuno capire dentro la somma totale, quanti siano i soggetti fragili. Infatti questi sono quelli che pagano i canoni di locazione minori.

Il Dott. Panfietti riferisce che i canoni di locazione sono calcolati per legge, con un minimo di euro 40; la media dei canoni di affitto riscossi è pari ad euro 125,00.

Negli anni si è assistito ad un aumento dei costi di manutenzione-costruzione e ad un aumento dei costi del personale, non ultimo il costo di rivalutazione del TFR del 10%, mentre i ricavi rimangono fissi perché stabiliti da normativa.

Riferisce che la morosità è rimasta stabile negli ultimi 10 anni, con una morosità annua di circa 1.200,00 euro e che hanno provveduto ad aumentare il fondo rischi su crediti; conclude dichiarando la società solida.

In merito al Piano Nazionale Complementare del PNRR sono stati incassati circa 9 milioni di euro, pari al 15% delle somme previste, riferisce che 8 bandi sono già stati assegnati andando a recuperare diversi edifici, nello specifico su Carrara un numero di 50 alloggi.

In merito al bonus 110, evidenzia che poteva essere una soluzione importante per ERP ma a causa dei continui aggiornamenti normativi, sono andate a buon fine solo le procedure riguardanti i condomini misti. Informa che sono in corso le riqualificazioni di 5 edifici in località Doganella, Viale XX Settembre: i lavori consistono nel rifacimento cappotto, tetto, facciate, infissi, caldaie e consolidamento sismico.

Giunto al termine della sua esposizione, domanda se vi siano domande e presenta la Dott.ssa Piera Sapio, commercialista dipendente della società che si occupa di bilancio.

Prende parola il cons. Martinelli il quale prende atto della solidità del bilancio della società; ritiene ancora più importante monitorare l'andamento delle morosità in seguito alla pandemia e seguire l'andamento dell'aspetto delle ristrutturazioni per quegli immobili che già da tempo ne necessitano. Chiede al Dott. Panfietti se ha qualche dato in più riguardante Carrara per sapere quali siano i programmi di ERP.

Il Dott. Panfietti sottolinea che per sistemare tutto ci vorrebbero 250 milioni di euro. Riferisce che nella giornata di domani si terrà l'assemblea dei soci e all'odg c'è l'assegnazione fra tutti i comuni di 4 milioni di euro. Si tratta di scelte politiche e negli ultimi 15 anni la scelta è stata quella di levare l'amianto da tutti i tetti: nel Comune di Carrara ne restano solo due: 1 a Torano e 1 in via Casalina. Durante l'assemblea di domani proporremo di levare l'amianto da edificio via Casalina. Informa



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

che in tutta la provincia sono rimasti in tutto 8 tetti in amianto, si è trattata di una scelta che riguarda la salute.

Il cons. Martinelli chiede quanti siano gli immobili vuoti da ristrutturare.

Risponde l'Assessore Crudeli che si tratta di circa 150 immobili.

Il Dott. Panfietti evidenzia che sono stati destinati già 600.000 euro per le ristrutturazioni e il Piano Nazionale Complementare del PNRR sarà di aiuto per risolvere la situazione.

Il cons. Martinelli domanda in media quanto costa una ristrutturazione.

Il Dott. Panfietti risponde che il costo è di circa 20-30 mila euro, dipende anche dalla superficie.

L'Assessore Crudeli riferisce che è stato fatto un piano assieme all'Arch. Becchi, valutando la composizione dei nuclei familiari in graduatoria, per stabilire gli alloggi più adeguati e partire con ristrutturazioni necessarie.

Il Dott. Panfietti evidenzia che deve esserci consapevolezza che non sia possibile sistemare tutto.

Il cons. Martinelli sottolinea che la società ha ricevuto contributi pari a 9 milioni di euro dal Piano Nazionale Complementare del PNRR, di cui circa il 40% destinati al comune di Carrara e 600.000 euro stanziati per le ristrutturazioni, pertanto ci sarebbero risorse per sistemare circa 100 alloggi.

Il Dott. Panfietti spiega che le somme sono destinate non solo alla ristrutturazione degli alloggi ma anche per lavori delle facciate, amianto, rifacimento cappotto, adeguamento sismico, ecc.

Ribadisce che togliere l'amianto è molto importante.

Interviene il cons. Vannucci il quale concorda con l'importanza della scelta di togliere l'amianto, allo stesso tempo però ritiene rappresenti un migliore investimento procedere con il recupero degli alloggi sfitti piuttosto che con le manutenzioni ordinarie, infatti nel momento in cui gli alloggi sfitti recuperati vengono assegnati, rientrano i canoni di locazione che possono essere impiegati per le manutenzioni.

Prende parola l'Assessore Lorenzini il quale domanda se vi sia un ordine in base alle spese di manutenzione da effettuare, ovvero se vi siano i preventivi per ciascun alloggio degli interventi edilizi da eseguire.

Risponde l'Assessore Crudeli che sono in possesso di tutti i preventivi, inoltre riferisce che il settore sociale sta lavorando con ERP per assegnare alloggi in automanutenzione, ossia se l'utente chiede di cambiare alloggio e si accolla i lavori di manutenzione, questo comporta uno sconto su canone di locazione pari al 50%.



Il cons. Vannucci ribadisce che ritiene più importante mettere in casa 150 famiglie piuttosto che investire sulle manutenzioni ordinarie.

Il cons. Martinelli chiede al Presidente un incontro successivo per aggiornare la commissione a seguito della riunione dei soci nella quale verrà deciso come utilizzare le risorse a disposizione.

Il Dott. Panfietti si dichiara disponibile all'incontro.

La Presidente Muracchioli dichiara che verrà quindi riconvocato il Presidente per futuri aggiornamenti.

Prende la parola la Presidente Muracchioli chiedendo se vi siano ulteriori domande e, a risposta negativa, ringrazia e congeda il Dott. Panfietti e la Dott.ssa Piera Sapio. Introduce quindi il secondo argomento all'ordine del giorno, ovvero la variazione di bilancio n.5, informando che oggi verrà illustrata, e a tal fine sono presenti l'Assessore Lorenzini e L'Assessore Guadagni, mentre nella riunione programmata per giovedì la commissione sarà chiamata ad esprimere parere.

Prende parola il Dirigente Dott. Germiniasi anticipando che uno dei movimenti di variazione riguarda l'integrazione dei contributi PNRR destinati al parco della Caravella e invita pertanto l'Assessore Lorenzini a prendere parola per illustrare la variazione.

L'Assessore Lorenzini riferisce che la variazione riguarda le economie realizzate e che non possono essere riutilizzate.

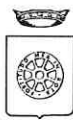
Altra variazione riguarda le spese di progettazione, per un importo pari ad euro 129 mila, che probabilmente non verranno utilizzate per intero.

Prende parola il Dirigente Germiniasi informando che la somma di 129 mila euro trova copertura con il capitolo permessi a costruire.

Altro movimento oggetto di variazione riguarda la copertura della perdita per l'azienda speciale "Regina Elena", per un importo pari ad euro 198.570,00 e le spese per contenzioso per un importo di euro 113.000, per quest'ultima variazione passa la parola all'Assessore Guadagni per chiarimenti.

L'Assessore Guadagni spiega che le spese per contenzioso sono relative all'esproprio avvenuto in località Foce per la strada dei marmi per il quale gli eredi Poggi, non soddisfatti di quanto riconosciuto al momento dell'esproprio, hanno fatto causa. Si tratta di un vecchio contenzioso la cui sentenza è arrivata lo scorso anno, trattandosi di due fratelli le cause sono state riunite e un paio di mesi fa è arrivata la sentenza definitiva. Agli eredi sono stati riconosciuti 79.000 euro.

Il Cons. Martinelli sottolinea che una parte l'hanno già presa negli anni passati.



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

La Presidente Muracchioli domanda se la somma sia comprensiva delle spese legali.

L'Assessore Guadagni specifica che la parte di spese legali è la differenza tra 113.000 euro derivanti dalla sentenza e euro 79.000 riconosciuti agli eredi.

Il Dirigente Germiniasi prosegue elencando le ulteriori variazioni oggetto della delibera, tra cui la variazione relativa alle scuole d'infanzia paritarie per un importo di 15.000 euro; variazione di somme in entrata/uscita da terzi (contributi statali), per un importo di 199.000 euro per il progetto SAI (minori stranieri non accompagnati). Infine tra le variazioni di bilancio con finanziamento a carico del Comune da segnalare la variazione relativa al tributo Consorzio di bonifica, pari a 172.000 euro, a copertura del quale saranno utilizzati la riserva di AREA.

Termina il suo intervento riferendo del movimento di cui si è già accennato in precedenti commissioni riguardante l'iscrizione a bilancio dell'importo pari ad euro 468.000 quali ulteriori somme da destinare a rimborso danni per l'evento atmosferico calamitoso che ha colpito il territorio lo scorso anno.

La Presidente Muracchioli alle ore 15,32 non essendoci ulteriori domande, dichiara conclusa la riunione.

La Presidente di Commissione
Muracchioli Benedetta

La Segretaria verbalizzante
Borri Daniela