



COMUNE DI AREZZO

Servizio Patrimonio
Ufficio Gestione
Patrimonio

Verbale n° 1/2023

Seduta della “Commissione Territoriale Comunale per il Contrasto del Disagio Abitativo” del 04.05.2023

Il 4 maggio 2023, alle ore 11:00, si è riunita presso la Sala Rosa del Comune di Arezzo la *Commissione Territoriale Comunale per il Contrasto del Disagio Abitativo*, costituita ai sensi della L.R.T. n. 2/2029 e s.m.i.

La Presidenza della Commissione è assunta dall'Assessore alle Politiche Abitative Ass. Monica Manneschi del Comune di Arezzo.

Risultano presenti alla seduta i seguenti soggetti in rappresentanza dei vari Enti/Istituzioni:

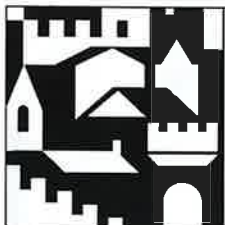
- Alberto Merelli – Assessore al Patrimonio e al Bilancio del Comune di Arezzo;
- Francesco Dell'Anna – Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo;
- Paolo Garavelli – Direttore dell'Ufficio Servizi Sociali del Comune di Arezzo;
- Lorenzo Roggi – Presidente della società “Arezzo Casa S.p.A.”;
- Fabrizio Raffaelli – Direttore Generale della società “Arezzo Casa S.p.A.”;
- Maria Floriana Mezzapelle – Ufficiale Giudiziario presso l'UNEP (Uffici Notificazioni, Esecuzioni e Protesti) del Tribunale di Arezzo
- Stefania Teoni e Troisi Gino in rappresentanza del S.U.N.I.A.;
- Maria Romizi funzionario in servizio presso la Prefettura di Arezzo;
- Daniela Righeschi – funzionario in servizio presso il Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo con funzioni di segreteria;

La Presidente della Commissione porge ai presenti il saluto dell'Amministrazione Comunale di Arezzo e li ringrazia per la partecipazione all'incontro.

Preliminarmente segnala che la presente Commissione è stata istituita con delibera di G.C. n. 179 del 15/06/2021, di seguito modificata con atto di G.C. n. 61 del 27/02/2023, ed è tenuta a riunirsi periodicamente in conformità a quanto stabilito dall'art. 4, comma 1 della L. n. 2/2019, “al fine di contenere il disagio abitativo dei nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto” e “per promuovere azioni coordinate al fine di garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare”.

La parola è concessa in primo luogo all'Ufficiale Giudiziario in servizio presso l'UNEP del Comune di Arezzo, dott.ssa Maria Floriana Mezzapelle, la quale notizia i presenti sui dati relativi alle procedure di sfratto in corso nella Provincia di Arezzo.

La dott.ssa Mezzapelle premette che la scadenza del blocco degli sfratti, avvenuta a inizio 2022, ha rappresentato un elemento di forte preoccupazione per la comunità, che poi di fatto è venuta meno visto il numero contenuto dei casi rispetto alle previsioni. In Arezzo e Provincia, fino al 30 aprile 2023, sono stati portati ad esecuzione 47 sfratti. Ad oggi, in carico l'UNEP ne ha pochi ed in particolare: Arezzo: 9; Valtiberina: Sansepolcro 2 e Monterchi 1; Casentino: Subbiano 1 e Capolona 1; Valdichiana: Civitella 3 (di cui 1 ERP), Monte S. Savino 1, Lucignano 2, Marciano 2, Castiglion Fiorentino 2, Cortona 4, Foiano 5; Valdarno: Loro Ciuffenna 4, Castelfranco Piandiscò 1, Bucine 1, S. Giovanni Valdarno 9 (di cui 6 ERP), Laterina 4, Montevarchi 6). Qualora il nucleo familiare in condizione di sfratto sia straniero, magari clandestino e con figli minori, il Tribunale e la Questura collaborano sia alla programmazione che alla



COMUNE DI AREZZO

Servizio Patrimonio
Ufficio Gestione
Patrimonio

organizzazione delle fasi di esecuzione dello stesso. Lamenta invece la mancanza di supporto e presenza dei Servizi Sociali alle operazioni di recupero degli alloggi, dove invece a suo avviso dovrebbe essere accordata e garantita. Termina il proprio intervento dicendo che raramente i soggetti clandestini identificati in circostanza di sfratto vengono espulsi o rimpatriati e che la loro permanenza sul territorio pone la questione di reperirgli una più idonea possibile sistemazione abitativa.

Interviene il Direttore dei Servizi Sociali, dott.ssa Paola Garavelli, la quale propone che i Servizi Sociali vengano interpellati e quindi coinvolti con anticipo rispetto alla lettera di comunicazione in cui si indica la data di esecuzione fissata per lo sfratto. In tal modo possono essere attivate efficacemente procedure di tutela del nucleo familiare rispetto alla perdita dell'alloggio (es.: possibilità di assegnazione di un alloggio di emergenza o, in caso meno favorevole per il nucleo familiare, una soluzione alberghiera). Precisa che l'obbligo di intervento dei Servizi Sociali è comunque circostanziato in questi casi alla presenza nel nucleo familiare di minori e anziani. Il Servizio Sociale non può inoltre intervenire dove il nucleo familiare in situazione di sfratto non glielo consenta.

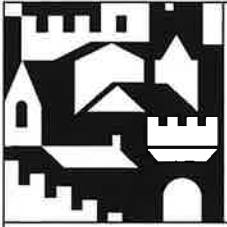
La dott.ssa Garavelli, la dott.ssa Mezzapelle e l'Ass. Monica Manneschi, concordano sull'importanza che le criticità rilevate da ogni componente della Commissione possono essere da questa condivise al fine di individuare soluzioni concordate attraverso l'attivazione di strategie trasversali.

Prende la parola l'Assessore Alberto Merelli il quale in accordo con la dott.ssa Garavelli ritiene che gli Uffici e i Servizi del Comune di Arezzo (anche in ragione della loro struttura) possano essere per i Comuni della provincia un valido punto di riferimento, anche al di fuori delle sedute della Commissione, ovvero ogni qualvolta vi sia la necessità per quest'ultimi di acquisire informazioni utili al perfezionamento e miglioramento delle prassi operative.

A questo punto, il Presidente della Commissione fa presente che spesso il titolo di godimento dell'abitazione è strettamente collegato alla condizione economica. A fronte delle numerose politiche che nel nostro Paese hanno incentivato, e per certi aspetti agevolato, la proprietà dell'abitazione, si riscontra comunque una salda correlazione fra titolo di godimento dell'abitazione e status economico. Tradotto in altre parole i soggetti che ricorrono a contratti di locazione con maggior probabilità rientrano all'interno di fasce reddituali medio-basse.

Le tabelle di seguito, cui si riferisce la Presidente della Commissione, restituisce in buona misura la fetta di popolazione caratterizzata da condizioni economiche che la espongono a vulnerabilità sul versante abitativo.

nuclei familiari per classe ISEE suddivisi per territorio – Fonte elaborazione IRPET su dati INPS						
territorio	fino a 3 mila €	da 3 a 6 mila €	da 6 a 9 mila €	da 9 a 12 mila €	da 12 mila a 16.500 €	oltre € 16.500
Arezzo	2.383	2.046	1.922	1.420	1.784	5.436
Casentino	477	425	477	332	412	1.178
Val di Chiana	692	653	601	511	595	1.774
Val Tiberina	380	362	356	254	405	1.015
Valdarno	1.050	1.194	1.401	1.075	1.518	4.570
Rilevazione in valori percentuali:						
Arezzo	15,9%	13,6%	12,8%	9,5%	11,9%	36,2%
Casentino	14,5%	12,9%	14,5%	10,1%	12,5%	35,7%
Val di Chiana	14,3%	13,5%	12,5%	10,6%	12,3%	36,8%



COMUNE DI AREZZO

Servizio Patrimonio
Ufficio Gestione
Patrimonio

Val Tiberina	13,7%	13,1%	12,8%	9,2%	14,6%	36,6%
Valdarno	9,7%	11%	13%	9,9%	14%	42,3%

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A., interviene dicendo che per quanto riguarda la riconsegna di immobili di risulta a nuovi beneficiari, la società Arezzo Casa, tra le sue 11 consorelle della Toscana, nel 2022 è stata la più virtuosa. Il dato è riferito dall'*Osservatorio Regionale* nel report sul *"La condizione abitativa in Toscana anno 2022"*, consultabile nel sito della Regione Toscana nella sezione dedicata alle politiche abitative. Purtroppo, prosegue Lorenzo Roggi, i tempi per la riassegnazione degli alloggi sono mediamente 8 mesi. Precisa che alla data odierna, relativamente all'anno in corso, la società non ha ricevuto segnalazioni da parte dei Comuni del L.O.D.E. di occupazioni abusive e, tenuto conto di questa tipologia di denuncia rappresentata e documentata in maniera oramai molto ricorrente anche dai mass-media con considerevoli numeri di ascolto, questo è un ottimo dato. Comunica che la società, durante il suo incarico di Presidente, ha portato a termine cantieri aperti da anni e che l'impegno profuso è stato premiato dalla consegna di un consistente numero di alloggi a nuovi aspiranti beneficiari. Detto ciò è suo parere che l'E.R.P. a breve termine sarà difficilmente "sostenibile" se non vi verrà fatta a livello nazionale una politica di investimento economico. Oggi mancano le risorse e quelle che sono stanziare a "tesoretto" e dunque con risorse proprie da Arezzo Casa si estingueranno entro pochi mesi.

Il Presidente della Commissione interviene comunicando ai presenti alcuni dati relativi alla situazione abitativa del Comune di Arezzo, ovvero illustrandone le criticità rispetto a quanto rilevato dagli Uffici e servizi, collegati alle Politiche abitative di cui è assessore, e le strategie di intervento adottate di conseguenza dall'Amministrazione. Sotto il profilo delle morosità colpevoli, a fronte delle 52 contestazioni formalizzate, si è proceduto con l'emanazione nel 2022 di 23 provvedimenti di decadenza, a fronte degli 8 dell'anno precedente. L'aumento del numero dei provvedimenti di decadenza e anche l'aumento del numero di accessi ai fini del recupero coattivo degli alloggi, è stato letto quale messaggio di determinazione dell'Ente rispetto al fenomeno della morosità colpevole e ha pertanto determinato nei confronti degli assegnatari morosi l'esigenza di procedere a risanare il proprio debito ovvero di interloquire con Arezzo Casa per ottenere una rateizzazione degli importi non pagati, al fine di evitare la perdita dell'alloggio. Nel 2022 sono stati notificati 18 ordini di rilascio a fronte di 2 notificati nel 2021 e per conseguenza sono stati recuperati 17 alloggi a seguito di procedimento di decadenza, a fronte dei 9 recuperati nel 2021; mentre per tutti gli altri procedimenti di decadenza avviati (35) l'assegnatario ha sanato il proprio debito ovvero è stata accertata in alcuni casi una morosità incolpevole. Sotto il profilo delle morosità incolpevoli l'Ufficio, nel 2022, ha abbattuto quasi totalmente le morosità incolpevoli maturate negli anni, procedendo a ristorare Arezzo Casa del mancato introito per un importo di circa 300.000 euro. L'Ufficio, in ogni caso, ha continue interlocuzioni con i Servizi Sociali e con Arezzo Casa al fine di monitorare sistematicamente le morosità degli assegnatari e sollecitare il pagamento delle mensilità non pagate già dai primi mesi di morosità, al fine di evitare che il debito aumenti. Un ulteriore elemento di novità per il 2022 è la messa a disposizione della somma di € 1.900.000,00 per gli interventi di efficientamento energetico degli immobili E.R.P. che, impegnata originariamente sullo strumento del Superbonus 110%, verrà in ogni caso destinata ad interventi di manutenzione straordinaria per un fabbricato a seguito delle note problematiche che hanno portato all'abbandono del ricorso al finanziamento tramite Superbonus.

L'Assessore al bilancio del Comune di Arezzo, dott. Alberto Merelli, comunica che sono stati destinati alla morosità incolpevole da parte dell'Amministrazione comunale fondi consistenti. Fa presente che la gestione delle politiche abitative è "diseconomica", ovvero che gli alloggi sono locati a una percentuale di assegnatari



che non pagano regolarmente il canone di locazione e/o servizi accessori e che gli alloggi loro assegnati non di rado necessitano di una onerosa manutenzione. Concorda con il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. che la situazione è giunta al “capolinea”. Il Comune di Arezzo ha stanziato circa 2 milioni di euro per la messa in opera di lavori in un solo fabbricato. Difficilmente i bilanci di molti Comuni del L.O.D.E. aretino potranno stanziare a bilancio simili somme seppure in proporzione al loro territorio.

Il Presidente della società Arezzo Casa si dice preoccupato per la nuova graduatoria in fase di pubblicazione da parte del Comune di Arezzo dal momento che nell'arco di un biennio verranno assegnati non meno di 50 alloggi a nuovi nuclei familiari probabilmente tutti a reddito zero euro. In pratica chi restituisce l'alloggio assegnato solitamente paga il canone e i servizi accessori, chi subentra altrettanto spesso è in difficoltà economica e in breve tempo matura un debito “incolpevole” per il quale i Servizi Sociali intervengono chiedendo all'Ufficio Casa, che ha somme stanziata a bilancio per coprire la morosità maturata incolpevolmente, di liquidarne alla società il debito accumulato.

Intervengono in rappresentanza del S.U.N.I.A., Stefania Teoni e Gino Troisi, i quali propongono di chiedere alla Regione Toscana di finanziare sussidi economici per supportare il reddito familiare nel mantenimento dell'abitazione.

Il Presidente della Commissione valuta che i fondi “una tantum”, analogamente a quelli stanziati durante la pandemia da Covid-19, servono a poco rispetto a quello che occorre veramente, ovvero un *Piano casa* per tutto il Paese.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. fa presente che da uno studio condotto da C.I.S.P.E.L. Toscana, associazione regionale delle imprese di servizio pubblico, è stato rilevato che dovrebbero essere realizzate almeno 500 nuove costruzioni sul territorio toscano. Per realizzare un *Piano casa* è stato valutato che sarebbero necessari almeno 10 miliardi di euro. Il canone sociale minimo di un alloggio di E.R.P. sono 40 euro al mese, ovvero 480 euro annui. La manutenzione degli alloggi viene fatta con i proventi del canone di locazione. Si comprende subito che con tali importi diventa impossibile provvedervi. In sintesi l'E.R.P. oggi non è più sostenibile perché l'utenza non paga e perché il patrimonio immobiliare ad essa riferito è obsoleto. L'alienazione di alloggi, prevista dalla Legge Regionale Toscana 22 gennaio 2014, n. 5, stabilisce che “*i proventi derivanti dalle alienazioni sono destinati alla realizzazione di programmi di edilizia finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa e alla riqualificazione del patrimonio di E.R.P.*”, questa opportunità di far cassa, purtroppo di fatto capita raramente. Termina il suo intervento ricordando che il Comune di Arezzo ha stanziato circa 2 milioni di euro per realizzare opere di manutenzione straordinaria nel fabbricato di Via Montale, ma che il 90% dei Comuni del L.O.D.E. non stanziava fondi.

I rappresentanti del S.U.N.I.A., propongono di redigere un documento da trasmettere in Regione toscana e al Governo in cui si richiedono fondi per le politiche abitative, ovvero fondi per contributi affitto e fondi da destinare alla conservazione degli immobili e/o nuove costruzioni.

Interviene l'Assessore Monica Manneschi, ad avviso della quale l'opzione di trasmettere una lettera/documento in Regione, come proposto dai rappresentanti del S.U.N.I.A. alla Commissione, non appare efficace ritenendo invece più utili azioni di interlocuzione diretta.

Il Direttore Generale della società Arezzo Casa, ritiene che l'intero Paese versa in una condizione abitativa



COMUNE DI AREZZO

Servizio Patrimonio
Ufficio Gestione
Patrimonio

critica, perché mancano fondi sia per gli affitti che per la manutenzione degli immobili. A suo parere non è comunque conveniente prevedere di realizzare nuovi immobili dal momento che è possibile acquistarne già costruiti sul libero mercato.

Interviene in rappresentanza della Prefettura di Arezzo, la dott.ssa Maria Romizi, la quale informa i presenti che molti nuclei familiari stranieri hanno la disponibilità economica per affittare un alloggio sul libero mercato, ma che i proprietari degli immobili, seppure quest'ultimi siano liberi da persone e cose, sono restii a sottoscrivere contratti di locazione in favore di stranieri. Non di rado questi medesimi soggetti rimangono pertanto ospiti di connazionali nonostante siano nella condizione di potersi permettere un canone di affitto e quindi una condizione abitativa indipendente. Quanto detto accade spesso nei casi di ricongiunzione familiare e tale prassi altrettanto spesso si consolida nel tempo sì da non permettere una loro più rapida integrazione sociale nel territorio di residenza. Altro problema sollevato dalla dott.ssa Romizi è rappresentato dai soggetti titolari di protezione internazionale in condizioni di chiedere il ricongiungimento familiare che non hanno una situazione abitativa tale da poter ospitare i propri figli e/o marito e/o moglie.

Prende, quindi, la parola il Dirigente del Servizio Patrimonio, dott. Francesco Dell'Anna, i quale ricorda che a norma dell'art. 4, comma 3 della LRT n. 2/2019, *“L'efficacia e l'efficienza delle Commissioni sono riconosciute tra i criteri di priorità ai fini della ripartizione tra i L.O.D.E. di finanziamenti per il sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata o di alloggi destinati alla locazione per famiglie in situazione di disagio abitativo”*. Annualmente ricorda che la Regione Toscana trasmette annualmente al L.O.D.E. una *Scheda di rilevazione attività svolta* nella quale chiede se la Commissione per il contrasto al disagio abitativo abbia condotto attività nel corso dell'anno precedente e in caso di conferma di indicare il numero delle sedute convocate, delle domande relative al disagio abitativo esaminate, dei procedimenti di rinvio programmato di sfratti attivato, dei contributi erogati per prevenire lo sfratto e/o per accedere a nuovo alloggio, degli inserimenti in alloggi di emergenza, delle domande archiviate e degli sfratti eseguiti. Di seguito a queste domande viene chiesto se la Commissione ha evidenziato criticità emerse durante il proprio lavoro. La normativa regionale considera il risultato di questa attività talmente importante da considerarla, come già ricordato, un principio di *priorità ai fini della ripartizione tra i L.O.D.E. di finanziamenti per il sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata o di alloggi destinati alla locazione per famiglie in situazione di disagio abitativo*. Una proposta alla Commissione potrebbe essere quella di creare un sistema di comunicazione tra il cittadino e il servizio pubblico, facente capo alla Segreteria del L.O.D.E., idoneo alla ricezione delle domande di nuclei familiari che si trovano nella condizione di sfratto al fine di prenderne in esame la condizione e le possibili soluzioni a sua tutela mirate a evitare l'esecuzione dell'ordinanza di rilascio dell'alloggio.

L'Assessore Monica Manneschi dice che quanto esposto dal dott. Francesco Dell'Anna corrisponde alla proposta del Comune di Arezzo, per la quale è necessario avvalersi di un format dedicato alla presentazione delle istanze dei cittadini in condizione di sfratto nonché di un *“Regolamento per il funzionamento della Commissione territoriale per il contrasto al disagio abitativo”* la cui stesura sarà curata dalla Segreteria del L.O.D.E. e proposta alla Commissione in una sua prossima seduta e all'Assemblea di L.O.D.E. per la sua disamina. Se la Regione Toscana ci chiede annualmente *“il numero di contributi erogati per prevenire lo sfratto”* dovrà o prevederne il finanziamento o cancellarne la voce dalla scheda di rilevazione.

I presenti concordano sull'importanza dell'impegno assunto dal Comune di Arezzo.



COMUNE DI AREZZO

Servizio Patrimonio
Ufficio Gestione
Patrimonio

Il Presidente della Commissione, non essendoci più richieste di intervento, chiude la seduta alle ore 13:15

La Presidente della Commissione
Assessore alle Politiche Abitative

Monica Manneschi

Il Dirigente del Servizio Patrimonio

Dott. Francesco Dell'Anna

Il Segretario della Commissione

Dott.ssa Daniela Righeschi