



COPIA

# COMUNE DI TRESCORE CREMASCO

## PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N. 45

Adunanza del 10.05.2014

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: ADESIONE AL PROGETTO 'LA QUESTIONE ABITATIVA LEGATA AL RISPARMIO DEL SUOLO: ANALISI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SFITTO IN RELAZIONE ALL'HOUSING SOCIALE'.**

L'anno **duemilaquattordici** addì **dieci** del mese di **maggio** alle ore **11,45** nella residenza municipale, per riunione di Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1 BARBATI ANGELO	Presente
2 PROVANA DANIELA	Presente
3 CARPANI CARLANTONIO	Presente

Presenti n. 3

Assenti n. 0

Partecipa il Segretario comunale **Dr. Massimiliano Alesio**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il Sig. **Barbati Angelo** in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta Comunale a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr. Massimiliano Alesio

**ADESIONE AL PROGETTO 'LA QUESTIONE ABITATIVA LEGATA AL RISPARMIO DEL SUOLO: ANALISI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SFITTO IN RELAZIONE ALL'HOUSING SOCIALE'.**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Negli ultimi anni la situazione di disagio abitativo nei nostri territori si è accentuata, investendo anche le famiglie a reddito medio o medio-basso, oltre alle tradizionali categorie sociali svantaggiate (famiglie e giovani coppie a basso e monoreddito, anziani, studenti fuori sede, immigrati regolari), rendendo sempre più difficile l'accesso alla proprietà o alla locazione di abitazioni;
- Il Comune non ha un quadro certo del patrimonio edilizio sfitto e non utilizzato, del quale è difficoltoso effettuare un censimento. Tale analisi sarebbe molto utile ed importante per monitorare il territorio, sia in una prospettiva di tutela ed attenzione al degrado, che per evitare ulteriore consumo di suolo;
- Per tale ragione l'amministrazione comunale intende avvalersi di apposito servizio per l'analisi del patrimonio sfitto in relazione all'Housing Sociale;

DATO ATTO che le prestazioni suddette rientrano nella categoria "*altri servizi*" contenuta nell'allegato II B del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 163/2006).

RILEVATO che l'articolo 125, comma 11°, del Codice dei contratti pubblici, stabilisce che è possibile l'affidamento diretto degli appalti di servizi, laddove il valore netto dell'appalto sia inferiore ad € 40.000,00. In tal senso, confermandopienamente il dettato normativo, si è espressa l'Autorità di Vigilanza (parere AVCP del 16 novembre 2011) ed il Ministero (parere del Ministero delle Infrastrutture del 29 marzo 2012).

PRESA VISIONE della proposta di appalto, (allegato A) presentata dalla Fondazione Cogeme Onlus di Rovato, che si articola nelle seguenti prestazioni:

- a) Entro giugno del 2014 elaborazione di un'analisi del patrimonio immobiliare sfitto e la costruzione di una politica pubblica in favore del social housing da estendere poi come modello ad altre amministrazioni comunali.
- b) Elaborazione di un quadro del patrimonio edilizio sfitto e non utilizzato.

RITENUTO di conferire l'appalto di servizi in premessa, che costituisce una preziosa opportunità offerta alle comunità locali per ragionare in modo condiviso sulle politiche territoriali, al prezzo di € 122,95 + IVA 22% (€ 27,05) per un totale di € 150,00;

VISTO il D.Lgs.vo 163/2006.

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000.

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi in forma palese dagli aventi diritto:

DELIBERA

1. Di conferire, l'appalto del servizio analisi del patrimonio immobiliare sfitto in relazione all'housing sociale alla Fondazione Cogeme Onlus di Rovato al prezzo di € 122,95 + IVA 22% (€ 27,05) per un totale di € 150,00;
2. Di impegnare la relativa spesa complessiva di € 15000 all'intervento 1.01.08.03, capitolo 18311 del Bilancio 2014.

Stante l'urgenza di procedere, ad unanimità di voti, espressi dagli aventi diritto in forma palese per alzata di mano:

DELIBERA

3. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art.134 del D.Lgs.267/2000.

**La questione abitativa legata al risparmio di suolo:  
analisi del patrimonio immobiliare sfitto in relazione all'housing sociale**

"Per "housing sociale" si intende l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. La finalità dell'housing sociale è di migliorare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile, non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

Data l'assenza di sovvenzioni pubbliche, l'housing sociale si focalizza su quella fascia di cittadini che sono disagiati in quanto impossibilitati a sostenere un affitto di mercato, ma che non lo sono al punto tale da poter accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

L'"housing sociale" rappresenta una politica per l'incremento del patrimonio in affitto a prezzi calmierati o controllati.

Negli ultimi anni la situazione di disagio abitativo nei nostri territori si è accentuata, investendo anche le famiglie a reddito medio o medio-basso, oltre alle tradizionali categorie sociali svantaggiate (famiglie e giovani coppie a basso e monoreddito, anziani, studenti fuori sede, immigrati regolari), rendendo sempre più difficile l'accesso alla proprietà o alla locazione di abitazioni.

Inoltre si ritiene necessario prendere in considerazione anche quelle fasce sociali che in prospettiva saranno oggetto di disagio sociale, che oggi sono latenti.

Il progetto che propone Fondazione Cogeme Onlus, si basa sia sull'analisi nei 5 Comuni pilota di una "domanda sociale" espressa e latente o da valutare in prospettiva per le categorie sociali che verranno individuate dai singoli Comuni, tenendo conto di tutti i fattori (contributo comunale per l'affitto, edificazioni già programmate, ecc.), il numero di alloggi da considerare per la determinazione della nuova domanda di edilizia residenziale pubblica e di housing sociale.

In modo particolare il taglio innovativo del progetto avviato da Fondazione Cogeme insieme al Politecnico di Milano, si concentra sul patrimonio immobiliare sia pubblico sia privato sfitto.

Questo perché oggi ereditiamo un volume di immobili e di alloggi sfitti e non utilizzati nel complesso abbastanza elevato, del quale molto spesso i Comuni non hanno sotto controllo.

L'obiettivo del nostro progetto è duplice, quindi:

sviluppare un metodo di indagine e di analisi basato sulla lettura incrociata e georeferenziata di una serie di dati a disposizione dei Comuni per arrivare a restituire agli stessi Enti Locali un numero abbastanza preciso degli alloggi sfitti, da intendere proprio come patrimonio privato che potrebbe essere re immesso sul mercato a prezzi agevolati e con le dovute garanzie, a favore di fasce sociali non già appartenenti al disagio primario (quello da casa popolare) ma rispondenti ad un disagio che potremmo definire secondario.

Il progetto di ricerca, dal titolo *"La questione abitativa legata al risparmio di suolo: analisi del patrimonio immobiliare sfitto in relazione all'housing sociale"* di durata annuale, coordinato dalla Fondazione Cogeme Onlus, è stato affidato al Politecnico di Milano – *Dipartimento di Architettura e Studi Urbani*, con coordinamento dei Professori Gabriele Pasqui (Direttore del Dipartimento) e Paolo Pileri.

Fondazione Cogeme ha inteso sviluppare nel corso di questo primo anno (quindi entro il giugno del 2014) un'analisi del patrimonio immobiliare sfitto e la costruzione di una politica pubblica in favore del social housing da estendere poi come modello a tutte le altre amministrazioni comunali facenti capo a Cogeme Spa e non solo, su alcuni Comuni - pilota appartenenti a diverse Province.

La scelta dei Comuni pilota è sembrata interessante per più ragioni, in particolare per la differenza del numero di abitanti, per appartenere a realtà provinciali diverse e ad aree differenti della Provincia di Brescia e per il fatto che la Fondazione svilupperebbe un progetto di tipo interprovinciale.

In merito alla metodologia di analisi, si pensava di concentrare l'attenzione su alcuni elementi che potrebbero restituirci in tempi abbastanza ragionevoli un quadro del patrimonio edilizio sfitto e non utilizzato, in particolare:

- Pagamenti IMU (analisi dati comunale)
- Bollette dei rifiuti (analisi dati comunale)
- Indagini presso le agenzie immobiliari locali
- Indagini con gli amministratori di condominio
- Elenco comunale per accesso al patrimonio ERP o ALER
- Elenco degli sfratti esecutivi e tipologia sociale (dati comunali e/o Prefetture)
- Quantità di alloggi di proprietà delle Banche situati *nel Comune*
- Verifica delle indagini disponibili dei dati disponibili *editi da* Fondazione Cogeme relativi all'Osservatorio socio demografico
- Analisi dei dati eventualmente già in possesso di Fondazione sul consumo di suolo
- Anali dei dati ISTAT

3

Parallelamente alla fase di analisi, si ritiene necessario procedere allo studio e in seguito alla predisposizione di una politica pubblica in grado di:

- Compensare l'esigenza sociale di richiesta di alloggi a canoni sociali – moderati, quindi inferiori a quelli di mercato con l'offerta di alloggi esistenti e non utilizzati/sfitti
- Capire a quali categorie sociali offrire questa forma di housing (anziani, giovani coppie, single, categorie sociali deboli, portatori di handicap...)
- Costruire un sistema di interesse da parte dei proprietari attorno al tema dell'offerta di alloggi a canone moderato
- Coinvolgimento dell'Associazionismo e del privato sociale
- Inserire nella proposta il tema dell'accessibilità degli alloggi, intesa in senso ampio e come punto qualitativo della proposta
- Costruire un sistema di garanzie per rendere fattibile ed appetibile l'operazione nei confronti delle proprietà
- Capire se potrebbe essere interessante per le Banche ipotizzare un sistema di housing con gli alloggi di loro proprietà (pignorati ad esempio), pensando ad una sorta di diritto di prelazione successivo ai proprietari degli alloggi con forme economicamente vantaggiose
- Altri aspetti che nell'implementazione della ricerca verranno messi a punto con il Politecnico di Milano.

L'elemento forte di questo progetto, nel quale tutti noi crediamo, sta proprio nel taglio innovativo del concetto di housing sociale, non tanto legato alla realizzazione di nuove case e strutture ma di una analisi di quante case sono state sino ad oggi costruite, forse troppe e forse inutilmente, da intendere come un volume privato significativo da re immettere sul mercato a favore di politiche sociali. La nostra terra, il suolo e il nostro territorio sono una risorsa, pertanto vanno ragionevolmente conservati e per quanto possibile preservati da nuove edificazioni. Il progetto quindi ha l'ambizione di trovare soluzioni innovative di incontro tra domanda di alloggi a prezzi inferiori a quelli di mercato ed offerta di alloggi sfitti che i proprietari, con il dovuto sistema di garanzie, potrebbero trovare conveniente affittare. Questo modello che il progetto si propone di definire, avrebbe appunto il vantaggio di guardare al risparmio di suolo, che per noi oggi è una risorsa da preservare, per quanto possibile.

Fondazione Cogeme Onlus

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Sindaco**  
F.to Barbati Angelo

**Il Segretario Comunale**  
F.to Dr. Massimiliano Alesio

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
(art. 124 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi **dal 23.05.2014 al 06.06.2014**

F.to **Il Messo Comunale**

**Addì, 23.05.2014**

**Il Segretario Comunale**  
F.to Dr. Massimiliano Alesio

---

**PARERI DI COMPETENZA**  
(Art. 49 Comma 1° del D. Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to Dr. Massimiliano Alesio

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile ed alla copertura finanziaria

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**  
F.to Loredana Fuschi

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Trescore Cremasco lì, 23.05.2014

**Il Segretario Comunale**  
Dr. Massimiliano Alesio