

Prot: 26972

Al Consigliere Comunale
Manfreda Teodoro
Via G. Severini, n.42.
Cortona (AR)

Oggetto: Risposte alle interrogazioni relativa esposto anonimo ERP del 27- 4-2015

In allegato si inviano la risposta di Arezzo Casa s.p.a. in merito alle interrogazioni in oggetto pervenuta il 1-9-2015 con pec Prot. GE 2015/0012650.

Distinti saluti

Cortona 2/09/2015

L'Assessore ai Servizi Sociali
Dott. A. Bernardini

A. Bernardini

Arezzo Casa S.p.A.

AOO: AOO Class: AFFGPN

Pr: (P) 2015/0012650 del 01/09/15



Al Comune di Cortona
Servizi Sociali

servizisociali@pec.comune.cortona.ar.it

alla c.a. Dott.ssa Stellitano

g.stellitano@comune.cortona.ar.it

Oggetto: interrogazione consiliare esposto anonimo "aprile 2015".

In riferimento alla richiesta in oggetto di cui si chiede riscontro con la comunicazione pec del 24.8.2015, si rileva che l'esposto anonimo a cui si fa riferimento (allegato alla pec) è lo stesso per cui abbiamo fornito risposte per altro consigliere interrogante.

Provvediamo pertanto a reinviare le copie come di seguito riepilogate:

1. nota di risposta alla denuncia anonima del 27.4.2015 inviata al Comune di Cortona;
2. nota di risposta del 9.6.2015 indirizzata all'assessore alle politiche sociali del Comune di Cortona in risposta all'interrogazione del Consigliere Scorcucchi;
3. integrazione alla nota di cui sopra del 17.6.2015 indirizzata all'assessore alle politiche sociali del Comune di Cortona a seguito di ulteriore richiesta del Consigliere Scorcucchi;
4. ulteriore integrazione alle precedenti del 1.7.2015 con la quale si rispondeva ad altra interrogazione del Consigliere Scorcucchi;
5. nota del 12.7.2015 inviata al Comune di Cortona e agli assegnatari, relativa al resoconto della riunione degli assegnatari di un civico di Via Capitini che avevano ripreso alcune delle contestazioni dell'esposto anonimo.

In data 3 agosto u.s. il Consigliere Scorcucchi accompagnato da una delegazione del suo stesso movimento politico ha verificato presso questa sede lo svolgimento delle attività di questo gestore.

Per quanto sopra e per il contenuto delle note allegate mi pare ci possa essere materiale adeguato per dare risposta all'interrogazione.

Per quanto riguarda l'indagine dei carabinieri, nel rilevare che nulla ci è stato chiesto fino ad oggi, pare opportuno segnalare alla stessa Autorità la disponibilità di questo gestore nel mettere a disposizione quanto necessario.

Mi permetto infine di mettere a disposizione del Consigliere interrogante la disponibilità mia e degli uffici al fine di fornire eventuali ulteriori puntuali ed immediati chiarimenti, se ritenuti necessari.

L'incontro sarebbe a me particolarmente gradito per poter sviluppare e approfondire valutazioni politiche in merito all'edilizia residenziale pubblica.

Distinti saluti

1 / SET. 2015

Il Presidente
Gilberto Dindani

Arezzo,27. APR. 2015.....

Prot. nr. 5425

Spett.le
COMUNE DI CORTONA
Sede Comune
52044 CORTONA (Ar)
pec

Alla C.A.
Assessore Andrea Bernardini
andrea.bernardini1982@gmail.com

Oggetto: Esposito anonimo – convocazione riunione.

In riferimento all'oggetto preme precisare quanto segue.

Relativamente alla denuncia anonima, singolarmente intestata ad ignoti assegnatari, è appena il caso di osservare che questo Gestore interloquisce verbalmente e per scritto con gli affittuari che mensilmente pagano il canone e non mancano di far conoscere le proprie opinioni in maniera civile, diretta e trasparente.

Un confronto che nella quasi totalità dei casi è consapevole della difficile missione di questo Gestore a cui è dato un compito non semplice quale quello di mantenere un patrimonio di modeste (anche meno) qualità tecnologiche con canoni molto limitati legati ai redditi degli assegnatari che già limitati erano e con la crisi si sono ulteriormente contratti determinando la crescita della già pesante morosità .

Non vi è comunque alcuna ragione che giustifichi la volgarità, il fango e le falsità contenute nella nota dubito e penso che difficilmente possano appartenere agli assegnatari.

Al massimo qualcuno di loro si può essere prestato al metodo dell'infangamento a fini politici ormai in uso di cui questa società è vittima da quando si sono rimosse alcune incrostazioni .

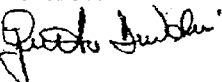
Comunque sarà mia cura predisporre con i dati puntuale risposta non appena gli uffici mi avranno fornito i dati necessari.

In tale occasione si forniranno i dati richiesti anche dalla successiva nota della Dr.ssa Stellitano relativi al patrimonio (che comunque il Comune dovrebbe già avere).

Ci sarà comunque, all'assemblea dei Soci del prossimo 30 aprile l'occasione per valutare l'operato di questa Società con la valutazione del consuntivo 2014.

Essendo in tale circostanza previsto il rinnovo delle cariche degli amministratori pare opportuno concordare dopo tale data eventuali riunioni.

Cordialmente .

Il Presidente
Gilberto Dindalini


bs
27/04/2015

Arezzo Casa S.p.A.

AOO: AOO

Class: AFFGEN

Pr: (P) 2015/0007707 del 09/06/15



All'Assessore alle Politiche Sociali e Sanità
ing. Andrea Bernardini
servizisociali@pec.comune.cortona.ar.it

Oggetto: interrogazione su alloggi ERP nel comune di Cortona.

In riferimento all'oggetto si rimette la nota allegata in merito ai punti trattati dal Consigliere interrogante integrati con qualche elemento ulteriore al fine di consentire un approfondimento di valutazione politica.

Si comunica altresì che è in programma per il prossimo 30 Giugno alle ore 17.00 una riunione con gli assegnatari per trattare la gestione dei servizi in Via Capitini e le altre problematiche segnalate.

Si rimane comunque a disposizione per una valutazione più generale e più compiuta sui problemi della casa e dell'ERP in particolare.

* * *

In riferimento al contenuto dell'interrogazione del consigliere Matteo Scorcucchi si precisa quanto segue.

Premesso che il contenuto delle lettere anonime è smentito dai fatti e dagli accertamenti che le diverse autorità hanno effettuato presso questo gestore, si rileva la singolarità del metodo che probabilmente non merita attenzione. Di fatto si osserva come ad ogni richiesta degli assegnatari, verbale o scritta, è seguita una registrazione e nella quasi totalità dei casi un intervento come si evince dal data base dell'ufficio manutenzione di cui il consigliere può prendere visione. Laddove l'intervento per complessità e per costo non è stato possibile c'è una comunicazione o un verbale di condominio per gli edifici di proprietà mista. Al riguardo è bene sottolineare come già fatto in ripetute sedi come la qualità dei materiali, le tecniche costruttive con cui si sono realizzati buona parte del patrimonio ERP, a Cortona come in quasi tutta la Provincia, sono modeste e molti sono gli edifici che forniscono prestazioni non adeguate che sommate con i casi di cattiva conduzione dell'alloggio generano situazioni di difficoltà estrema.

Tutto ciò premesso si specifica quanto segue rispetto all'uso dei fondi per la manutenzione straordinaria da parte di questo gestore negli ultimi anni.

La Regione, a seguito di un programma generale di intervento sull'edilizia pubblica definito negli anni 2009/2010, ha previsto una misura specifica rivolta al recupero degli alloggi di risulta (recuperati a fine contratto) con due contributi in due anni successivi utilizzati nel triennio 2012-14.

Il primo contributo è stato assegnato ai gestori della Toscana a richiesta e su bando predisposto dalla stessa Regione. Non tutti i gestori parteciparono e sulla base delle priorità sono state assegnate ad Arezzo Casa € 1.792.000.

Il secondo contributo (quello di 10 milioni cui si riferisce il consigliere) è stato ripartito direttamente dalla Regione sulla base degli alloggi gestiti (che nel nostro ambito sono molto al di sotto della media regionale) con il trasferimento di € 614.000.

A questi due fondi si è aggiunto per l'anno 2014 una quota del bilancio aziendale per € 327.000.

Il quadro generale di cui sopra ha consentito a questo gestore, fino ad oggi, di procedere alla riconsegna di tutti gli alloggi di risulta (120 circa ogni anno), dopo l'adeguato ripristino.

Quanto sopra ha consentito che nel citato triennio per il Comune di Cortona sia stato possibile realizzare i seguenti interventi di ripristino alloggi di risulta:

1. contributo regionale	1 alloggio	€ 25.951,00
2. contributo regionale	11 alloggi	€ 109.880,00
3. quota Arezzo Casa	5 alloggi	€ 23.343,00

Per quanto gli interventi di manutenzione straordinaria nel decennio si segnala:

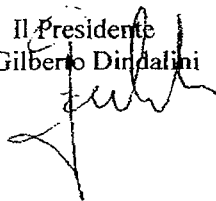
- intervento programmato: rifacimento facciate Via Capitini (2010/2011)	€ 173.000
- interventi vari:	
anno 2005	€ 50.199
anno 2006	€ 31.085
anno 2007	€ 61.483
anno 2008	€ 45.917
anno 2009	€ 44.806
anno 2010	€ 62.339
anno 2011	€ 15.478
anno 2012	€ 27.438
anno 2013	€ 11.859
anno 2014	€ 21.930

Ci pare opportuno segnalare come le risorse regionali destinate all'ERP siano andate esaurendosi e quelle utilizzate nel quinquennio siano state programmate con la fine della legislatura 2005/2010 e quanto pesante sia la situazione economica negativa che si riverbera sugli assegnatari, la cui contrazione di reddito determina un calo del gettito canoni e la crescita della morosità.

Per dare un dato utile alla riflessione politica, questa Società ha bollettato per il comune di Cortona nell'ultimo mese € 12.800 di canone con una morosità complessiva alla fine del mese precedente pari a € 96.000 bel oltre il 50% del canone complessivo annuale.

Questi dati hanno una ricaduta sul bilancio di questo gestore che in assenza di risorse pubbliche difficilmente potranno consentire la puntuale riconsegna degli alloggi recuperati come fino ad oggi assicurato.

Il Presidente
Gilberto Dindalini



Arezzo, 6 Giugno 2015

Arezzo Casa S.p.A.

AOO: AOO Class: AFFGEN

Pr: (P) 2015/0008203 del 17/06/15



All'Assessore alle Politiche Sociali e Sanità
ing. Andrea Bernardini
servizisociali@pec.comune.cortona.ar.it

Oggetto: interrogazione su alloggi ERP nel comune di Cortona – nuovi quesiti del 11.6.2015.

Premesso che la precedente interrogazione del Consigliere Scorcucchi del 14 maggio ultimo scorso poneva tre quesiti:

- se Arezzo Casa o il Comune di Cortona avesse fatto accesso al fondo della Regione Toscana per l'adeguamento degli edifici ERP. Nella mia precedente è stato specificato l'entità complessiva del fondo destinato a questo gestore, l'esatta destinazione e la quota investita in Cortona, rispondendo con puntualità al quesito;
- rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel decennio abbiamo ritenuto che l'esatta indicazione economica, dato il lungo lasso di tempo e la modestia degli interventi, fosse sufficiente. Per ciò che attiene il ripristino delle facciate (l'unico intervento di rilievo) si riferisce all'edificio di via Capitini nn. 2,4,6. Per ciò che attiene alla "sicurezza degli edifici" era parso opportuno non approfondire, dando per scontato che in occasione del confronto istituzionale fosse possibile chiarire la questione, ritenendo noto che ogni edificio è dotato del certificato di agibilità/abitabilità presente nella pratica giacente agli atti del Comune.

Come avviene in tutti gli interventi di adeguamento edilizio quando questi vengono compiuti a seconda della natura e dell'entità, il documento di cui sopra viene aggiornato con l'attestazione di cui sopra anch'essa agli atti comunali.

* * * * *

Tutto ciò premesso si specificano gli interventi e i singoli importi sugli alloggi di risulta già oggetto di rendicontazione alla Regione Toscana (per i primi 10):

- Via Darwin n. 3 € 25.951,00
- Via Gramsci n. 37 € 4.582,00
- Via Darwin n. 3 € 18.503,00
- Via Gandhi n. 2 € 3.490,00
- Via Capitini n. 2 € 14.835,00
- Via Signorelli n. 30 € 23.075,00
- Via dei Mori n. 13 € 14.156,00
- Via dei Mori n. 13 € 8.469,00

- Via Capitini n. 2 € 4.140,00
- Via Capitini n. 4 € 17.365,00
- Via dei Mori n. 13 € 5.981,00
- Via Rosselli n. 66 € 10.546,00
- Via Capitini n. 4 € 1.347,00
- Via Capitini n. 6 € 4.883,00
- Via Gandhi n. 2 € 1.585,00

Tutti i fascicoli degli interventi, contenenti tutta la documentazione (perizia, foto, procedura di affidamento ecc.) sono consultabili presso il nostro ufficio tecnico così come per i singoli interventi di manutenzione straordinaria riferiti al decennio.

* * * * *

Per quanto riguarda l'ultimo punto dell'interrogazione si comunica che i documenti richiesti sono raccolti, ai fini del rendiconto agli assegnatari, per singolo edificio o per condominio. Possono essere consultati direttamente presso il nostro ufficio condomini.

L'accesso diretto è consigliato dall'ufficio, per la natura e mole dei documenti, sia per facilitarne la comprensione.

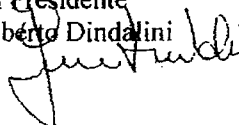
Si ricorda comunque che per effetto di quanto disposto dalla L.190/2012 e dal D.Lgs. 33/2013 - disciplina sulla trasparenza - tutti gli interventi sono pubblicati annualmente sul nostro sito (www.arezlocasa.net)

* * * * *

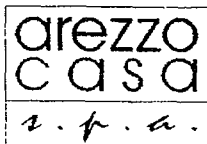
Mi permetto infine, visto l'interesse del consigliere interrogante, di dare la mia disponibilità ad incontrare lo stesso (o altri interessati) anche a Cortona, al fine di fornire più puntuali e immediati chiarimenti e anche più ampie valutazioni sulle politiche di edilizia residenziale pubblica.

Distinti saluti

Il Presidente
Gilberto Dindalini



Arezzo, 16 Giugno 2015



Il Presidente

Arezzo Casa S.p.A.

AOO: AOO

Class: AFFGEN

Pr: (P) 2015/0009276 del 01/07/15



All'Assessore alle Politiche Sociali e Sanità
ing. Andrea Bernardini
servizisociali@pec.comune.cortona.ar.it
g.stellitano@comune.cortona.ar.it

Oggetto: ulteriore richiesta di integrazione. Interrogazione del 11.6.2015.

In riferimento alla mail del 29.6.2015 si comunica che, come avviene per tutte le utenze di metano ed energia elettrica, le letture sono effettuate direttamente dai gestori (Enel ed Estra principalmente). Si rammenta che la maggior parte di tali utenze sono individuali degli assegnatari. Nei casi di impianti condominiali Arezzo Casa provvede, in occasione della predisposizione dei bilanci annuali di rendicontazione, alla verifica di eventuali scostamenti rispetto ai consumi medi consolidati. Peraltro tale circostanza si è verificata in rarissime occasioni nell'esperienza pluridecennale di questo gestore provinciale e comunque non nel comune di Cortona.

Distinti saluti

Il Presidente
Gilberto Dindalini

Arezzo, 1 Luglio 2015

12 LUG. 2015

Al Comune di Cortona
Piazza della Repubblica, 1
52044 Cortona
Ass. Andrea Bernardini

Agli Assegnatari
Via Capitini n. 6
Camucia - Cortona

Oggetto: esposto spese condominiali e problematiche civico 6 Via Capitini.

Con la presente si riscontra la Sua del 20 maggio u.s. anche a seguito della riunione degli assegnatari che si è tenuta il giorno 30 presso il centro diurno di Camucia con 4 presenti su 6.

Tutte le problematiche esposte nelle note inviate nel mese di maggio sono state trattate e possono essere così riassunte:

1. Rendiconto e trasparenza delle spese per servizi a comune.

Vengono consegnati i rendiconti finali del 2014 da cui risultano che le quote per servizi richieste corrispondono a quanto previsto dalla legge regionale. La somma complessiva è ripartita in 9 rate di acconto (voce 4 della fattura mensile da gennaio a settembre) con eventuale conguaglio finale. Le spese sono documentate con fatture corrispondenti contenute nel fascicolo. Viene altresì dato atto che per le spese costanti, a carattere continuativo, (Enel, canone ascensore ecc.) si fa riferimento alla rata in bolletta ormai consolidata negli anni, mentre per gli interventi di manutenzione viene dato avviso del costo sostenuto. Tutti i costi sono ripartiti in quote millesimali.

2. Pulizia delle fosse e pozzetti.

Viene accertato attraverso la presa visione delle relative fatture che per gli anni 2013 e 2014 sono stati effettuati un solo intervento per anno dello spurgo.

3. Manutenzione ascensore.

Oltre alle normali visite di controllo previste ed effettuate per effetto di quanto disciplinato dal canone di manutenzione al civico 6 e solo a quello, si sono ripetuti interventi in numero consistente (quattro) per riparazione guasti prodotti da atti vandalici come segnalato dal manutentore. Ogni intervento è stato richiesto dagli assegnatari.

4. Manutenzione portone.

Gli interventi sono stati ripetuti e spesso per riparare atti vandalici, di cui come per il punto precedente, non è stato possibile accertare la responsabilità. Nonostante che in una delle note si affermi "si verificano atti vandalici compiuti da ben noti soggetti che abitano nello stabile" nessuno ha voluto dare i nomi di tali soggetti. Se i soggetti non sono individuati i danni non possono essere loro attribuiti, ma inevitabilmente ricadono su tutti gli assegnatari.

5. Pulizia scale.

La pulizia scale è effettuata dalle famiglie direttamente. Per un periodo (maternità, bambini piccoli ecc.) era stata esonerata una assegnataria che nel frattempo ha ripreso a svolgere il proprio impegno. L'incomprensione è superata.

Gli assegnatari lamentano comunque che l'edificio, nonostante la recente costruzione, presenta notevoli disagi. Condensa, umidità di risalita, difficoltà con gli scarichi, infissi non adeguati.

La qualità dei materiali e le tecniche di costruzione al tempo utilizzate sono effettivamente modeste e presentano dei limiti come più volte questo gestore ha avuto modo di sottolineare. Come altresì noto che non vi sono risorse per interventi strutturali come quelli necessari e comunque quando le disponibilità economiche lo consentono, gli stessi sono rivolti prioritariamente al ripristino degli alloggi sfitti e al recupero del patrimonio più anziano e più vetusto.

Agli assegnatari è stato ricordato che una maggiore cura e attenzione anche con piccoli interventi che possono effettuare direttamente è nel loro interesse, non solo perché ci abitano, ma perché così facendo limitano l'utilizzo di prestazioni esterne che sono più onerose. Ad esempio se il portone l'aggiustano da soli costa meno del fabbro che noi gli inviamo. Se ogni tanto verificano lo stato dei pozzetti e delle fosse possono ridurre le richieste per lo spurgo; se limitano l'ingresso di parti solide e ingombranti negli scarichi evitano l'intervento idraulico; se strappano le erbacce tra il marciapiede e il muro c'è più decoro ecc.

Gli assegnatari lamentano comunque una situazione di difficoltà economica della maggior parte delle famiglie che non gli consente di fronteggiare le spese correnti. La maggior parte non lavorano o hanno lavori saltuari e non possono sostenere i costi della casa.

I rappresentanti di Arezzo Casa ribadiscono che sia l'affitto, disciplinato sul reddito dalla legge regionale, sia le spese condominiali sono contenuti anche in rapporto alle altre realtà ERP e soprattutto rispetto al mercato privato.

I rappresentanti di Arezzo Casa rilevano che dei 6 assegnatari 4 beneficiano di canone sociale minimo e 3 versano in situazione di morosità di un certo rilievo ormai al limite dell'avvio di procedura di sfratto.

Distinti saluti

Il Presidente
Gilberto Dindalini

