

PG 19149/2019

PG 19922/2019



COMUNE DI VICENZA
Settore Patrimonio, Espropri e Servizi Abitativi
Tel.0444/222339 – Fax 0444/222310 - www.comune.vicenza.it

e.mail: patrimonio@comune.vicenza.it - PEC: vicenza@cert.comune.vicenza.it

NOTA RISERVATA

OGGETTO: AIM-Valore Città-AMCPS”

Patrimonio residenziale pubblico (ERP) relazioni aziendali e note di criticità gestionale.

All'onorevole Giunta Comunale

tramite l'Assessore alla Trasparenza

S E D E

Il piano della performance 2018-2020 prevede per l'Area Strategica 3 – Vicenza Efficiente- l'obiettivo strategico finalizzato, attraverso diversi progetti, alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune. Tra gli obiettivi operativi per l'anno 2018 è stato previsto anche quello denominato “Gestione patrimonio residenziale pubblico in previsione della cessazione del contratto di servizio con AIM-Valore Città-AMCPS”-

Codesta Giunta ha già ricevuto due report informativi a riguardo dell'attività infrannuale riferita al suddetto obiettivo, il primo in data 17 maggio 2018 e il secondo in data 26 ottobre 2018. Dalle attività infra annuali di questo obiettivo, con riferimento al primo report “L'analisi del contesto gestionale” emerge la genesi del contratto di servizio di gestione degli alloggi comunali ricordando che con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 1999 era stato approvato il contratto di servizio tra il Comune di Vicenza e l'allora Azienda speciale AMCPS per la gestione tecnica ed amministrativa del patrimonio complessivo del comune . Tale contratto risulta sottoscritto dalle parti in data 26 gennaio 2000. La durata del rapporto, vent'anni, è stabilita nell'art. 14 del contratto; la scadenza quindi è prossima: 25 gennaio 2020.

Il contratto prevedeva che AMCPS, proprio come azienda speciale del Comune, offrisse una gestione efficace ed efficiente del patrimonio immobiliare comunale.

Gli articoli dal 17 al 42 disciplinano poi la gestione amministrativa e tecnica del patrimonio erp comunale. In sede relazione delle attività infra annuali erano state illustrate a codesta Onorevole Giunta quelle che, a parere di questo Settore, erano le criticità evidenziate durante il periodo di gestione Amcps, soprattutto dopo l'avvenuto mutamento della natura giuridica assunta da AMCPS, ora parte di AIM s.p.a., con personalità giuridica, che ha prodotto conseguenze importanti sui rapporti fra la stessa ed il Comune, fra tutte, il riflesso determinatosi sulle procedure relative al recupero coattivo dei canoni e spese condominiali e per l'esecuzione delle decadenze, ora spezzato in due tronconi di attività, il primo a carico del Comune, proprietario degli immobili, mentre il secondo, di mera natura esecutiva, a carico dell'Azienda.

In sintesi, sulla scorta della precedente relazione, le altre criticità rilevate si possono così riassumere:

-scarsa condivisione dei dati relativi ai pagamenti effettuati e non, dagli inquilini ed in genere sulla situazione gestionale di ogni singolo alloggio;

-necessità di interazione e condivisione della progettazione e scelta degli immobili su cui attuare interventi manutenzione /o ristrutturazione;

-mancanza di un database comune che contenga la descrizione dell'intero patrimonio immobiliare ERP, il suo stato di manutenzione e di occupazione, con anagrafica dei singoli inquilini.

-improcrastinabilità della creazione di personale qualificato, nella redazione delle certificazioni di legge, necessarie per procedere alla consegna degli appartamenti, per evitare di tenere chiusi immobili che potrebbero essere velocemente assegnati

-costruzione di un sistema di contabilizzazione dei canoni e quindi di assegnazione automatica al Comune del Fondo sociale

-Attuazione di un sistema di pagamento dei canoni, di rendicontazione delle spese condominiali, più agile e trasparente, che renda più chiaro e facile all'utente l'adempimento delle sue obbligazioni.

-sull'esecuzione dei provvedimenti di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio la necessità di interventi esecutivi e/o di sloggio, che sottraggono anch'essi notevole tempo ed energie all'attività di gestione.

Gli assessori alla Trasparenza e alle Politiche Abitative in data 26 luglio 2018 (allegato n. 1) hanno formalmente richiesto ad Amcps una serie di informazioni sulle quali AIM Valore Città – AMCPS in data 27 agosto 2018 (allegato n. 2) ha trasmesso apposito resoconto e precisamente:

- ✓ Ammontare dei conferimenti elargiti al Fondo sociale dal 2008 al 2017
- ✓ Mappatura degli alloggi in gestione;
- ✓ Elenco dettagliato degli alloggi non occupati;
- ✓ Generalità degli inquilini morosi, ammontare del debito e azioni intraprese per il recupero e attività di controllo;
- ✓ Relazione su puntualità/omissione della dichiarazione dei redditi da parte degli assegnatari;
- ✓ Controlli a campione sulla conduzione degli alloggi da parte degli assegnatari;
- ✓ Numero e descrizione degli alloggi non locati;
- ✓ Descrizione degli interventi di ristrutturazione programmati;
- ✓ Numero di alloggi che necessitano di interventi di straordinaria manutenzione che esulano dal contratto di gestione.

Sulle questioni poste si deve osservare, per quanto attiene il Fondo Sociale, che si tratta di entrate patrimoniali che non possono essere trattenute dall'Ente Gestore in quanto è la legge regionale che ne regola l'entità del prelievo sul monte canoni riscosso e ne dispone il versamento all'ente proprietario degli alloggi erp.

AIM Valore Città – AMCPS ha trattenuto le somme spettanti al comune dal 2008 al 2017 per un importo complessivo di € 326.872,31 e anche quelle del 2018 che non risultano, ad oggi, né quantificate né versate. L'azienda ha dichiarato che tali somme dovrebbero essere destinate a definire partite contabili aperte con il comune riguardanti la morosità degli ex inquilini degli

Fuggetta

Antonino Isak Bek

alloggi di Via Divisione Julia e Via Corpus Domini. Sulla questione morosità degli inquilini sarà caso mai il comune a definire le modalità di utilizzo e distribuzione del fondo sociale e pertanto il trattenimento delle somme in azienda è certamente definibile come indebito. L'Ufficio Servizi Abitativi ha già inviato all'azienda in data 22 febbraio 2018 e 08 giugno 2018 (allegato n. 3) le diffide al versamento del fondo sociale erp e a giorni sarà formalizzato e notificato il decreto ingiuntivo per il versamento al comune delle somme trattenute per i periodi indicati oltre agli interessi legali.

Sulle questioni poste si deve ancora osservare che, oltre a mancare un quadro di riferimento per la programmazione degli interventi manutentivi sul patrimonio, non è dato di conoscere gli impieghi derivanti dalla riscossione dei canoni di locazione degli alloggi erp quanto meno per le principali categorie di spesa ovvero di personale e di materiale e strumentazione d'ufficio macchine e veicoli, gli interventi di manutenzione e ripristino funzionalità alloggi e quant'altro a vario titolo.

Non possono essere non rilevati alcuni dati particolarmente indicativi del livello di efficienza della gestione tecnica e amministrativa, dati con riferimento al numero degli alloggi sfitti e all'ammontare della morosità nel pagamento dei canoni di locazione da parte degli assegnatari rilevati alla data del 27 agosto 2018.

Volendo evidenziare un confronto di questi dati di gestione tra AIM Valore Città – AMCPS e Ater di Vicenza, dati confrontabili per omogeneità di servizio in quanto servizio svolto secondo regole comuni da fissati dalla legislazione regionale, si può esporre quanto segue:

ATER VICENZA

TASSO DI OCCUPAZIONE ALLOGGI

N. ALLOGGI GESTITI	4286 (dato provinciale)
N. ALLOGGI SFITTI	515
TASSO ALLOGGI GESTITI/OCCUPATI	87,99 ALLOGGI OCCUPATI SU 100 ALLOGGI

MOROSITA'

CONSISTENZE SU ALLOGGI GESTITI	548.947,00
TASSO MOROSITA'/ALLOGGI GESTITI	12.807 MOROSITA' SU 100 ALLOGGI

AIM - AMCPS

TASSO DI OCCUPAZIONE ALLOGGI

N. ALLOGGI GESTITI	1499 (dato limitato al Comune di Vicenza)
N. ALLOGGI SFITTI	294

TASSO ALLOGGI
GESTITI/OCCUPATI

80,39 ALLOGGI OCCUPATI SU 100 ALLOGGI

MOROSITA'

CONSISTENZE SU ALLOGGI GESTITI 642.071

TASSO MOROSITA'/ALLOGGI GESTITI 42.833,28 MOROSITA' SU 100 ALLOGGI

Peraltro non si dispone di dati relativi alle somme recuperate da inquilini morosi. Su quest'ultimo aspetto sorge anche un dubbio, solo un dubbio, se le perdite di gestione vengano compensate da minori attività edilizie, visto l'alto numero di alloggi sfitti.

Alcuni casi di criticità gestionale.

1) Alloggi di Contrà Corpus Domini.

A seguito dei lavori di ristrutturazione a suo tempo eseguite sono state rendicontate in ritardo le risultanze a saldo dei consumi condominiali (energia gas da teleriscaldamento) nel 2014 dopo 6 anni di acconti di 50euro per inquilino. Amcps ha dichiarato che le difficoltà gestionali sono state determinate anche dal fatto che sull'impianto di riscaldamento sono stati effettuati diversi interventi tecnici per ottimizzare la resa e per il conteggio dei consumi. E' seguita una richiesta per inquilino di 120euro in attesa di puntuali conteggi. Sono stati effettuati ulteriori conteggi poi svolti in modalità troppo sintetica e gli inquilini hanno contestato le cifre facendosi rappresentare dal Sindacato inquilini CGIL Sunia. La gestione condominiale, a quanto è dato di sapere, è affidata ad un amministratore privato certo Cleri Lorenzo con sede legale in Villaga (Vi). In data 16 novembre 2018 si è svolto un incontro presso l'Ufficio Casa alla presenza di Amcps, Assessore e Direttore ai Servizi Abitativi e il Sindacato CGIL Sunia per fare il punto della situazione e per concordare un incontro con gli assegnatari al fine di illustrare loro criteri e modalità di rientro delle somme dovute all'azienda. Detto incontro doveva svolgersi a breve ma, nonostante i solleciti degli uffici comunali, nulla a tutt'oggi è stato fatto mentre il Sindacato CGIL Sunia minaccia di intraprendere azioni di denuncia pubblica della situazione.

L'azienda deve recuperare dagli inquilini alla data del 15 aprile 2018 la somma complessiva di € 75.433,60 (allegato n. 4).

2) Alloggi di Vicolo Cieco Retrone.

Si viene a conoscenza, su segnalazione del Sindacato CGIL Sunia, di una situazione simile ovvero di mancata riscossione dagli inquilini dei contributi alle spese condominiali (energia, acqua riscaldamento) nel condominio di alloggi erp siti in Vicolo Cieco Retrone. Il competente ufficio comunale ha prontamente inoltrato una richiesta di chiarimenti (allegato n. 5) per conoscere le cause della mancata richiesta e riscossione dagli inquilini degli importi per contributi condominiali, considerato che risulta che il fabbricato medesimo sia affidato anche alla gestione di un amministratore esterno, Cleri Lorenzo. E' stato altresì richiesto con la medesima nota -se vi siano altre situazioni di criticità gestionale similari a quelle suddette e di acquisire tutti gli atti degli incarichi con i relativi compensi affidati ad amministratori condominiali esterni. Ad ogni buon

conto sono state rivolte agli assegnatari da parte dell'amministratore Cleri richieste di pagamento spese condominiali con presentazione dei rendiconti per le seguenti gestioni:

1/9/2013 - 31/12/2013 complessivamente a saldo € 1.238,57 ;

1/1/2014 - 31/12/2014 complessivamente a saldo € 4.733,56;

1/1/2015 - 31/12/2015 complessivamente a saldo € 7.692,81

1/1/2016 - 31/12/2016 complessivamente a saldo € 13.019,94

1/1/2017 - 31/12/2017 complessivamente a saldo € 17.524,99

1/1/2018 - 31/8/2018 complessivamente a saldo € 21.161,54

L'azienda deve recuperare dagli inquilini alla data del 31 agosto 2018 la somma complessiva di € 44.209,87 (allegato n. 6)

Ad oggi dall'Azienda nessun riscontro a quanto chiesto sul presente punto 2.

Infine, anche la questione relativa agli affidamenti della gestione dei condomini erp ad amministratori esterni desta perplessità per il fatto che il contratto di servizio prevede le modalità di gestione degli spazi comuni improntata essenzialmente all'autogestione da parte degli assegnatari e la conduzione diretta dell'azienda. In via residuale, sarebbe prevista la gestione condominiale ad amministratore esterno quando lo richiedano gli assegnatari o nei fabbricati in proprietà mista. In ogni caso il contratto di servizio rappresenterebbe di per sé una delega a gestire con limitazioni, in via generale, alla potestà dell'azienda di sub-delega a gestire.

In conclusione si chiede se codesta Giunta ritiene opportuno approfondire le conoscenze in ordine alla destinazione degli ultimi cinque anni:

- relativamente agli impieghi delle entrate da canoni di locazione;
- relativamente al recupero delle morosità;

e si chiede inoltre se intende avviare altre azioni a tutela del Comune di Vicenza anche con riferimento alla prevista scadenza del contratto di servizio tra il Comune di Vicenza e l'allora Azienda speciale AMCPS per la gestione tecnica ed amministrativa del patrimonio erp.

Distinti saluti

Vicenza, 5 febbraio 2019

L'assessore alla Trasparenza Isabella Dotto

IL DIRETTORE Ruggiero Di Pace

(in firma digitale)


