



Gruppo Consiliare Cesena Siamo Noi
Consigliere Comunale Vittorio Valletta

Cesena, 08 febbraio 2016

c.a. Simone Zignani
Presidente del Consiglio Comunale di Cesena

c.a. Stefano Spinelli
Presidente Prima Commissione

c.a. Caterina Molari
Presidente Seconda Commissione

Oggetto: Domande di approfondimento a risposta scritta in vista della Commissione congiunta Prima-Seconda-Quarta del 01/03/2016 sul futuro Quartiere Novello.

Considerato che con la Delibera di C.C. n. 103/2015, il Comune di Cesena con voto favorevole di 15 Consiglieri (PD) e voto contrario dei restanti 9 (Libera Cesena – Cesena Siamo Noi – Mov. 5 stelle Cesena) ha deliberato di approvare:

1. la proposta progettuale predisposta da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A relativa alla costituzione del Fondo Immobiliare Novello;
2. il regolamento per la gestione del Fondo;
3. la sottoscrizione delle quote di classe A del Fondo che saranno assegnate al Comune sulla base del valore di conferimento dei beni;

Visto che nel corso della Commissione Consiliare e del successivo Consiglio Comunale sono emersi dubbi e perplessità che non hanno trovato risposta;

Considerato che in seguito a richiesta congiunta da parte di Libera Cesena – Cesena Siamo Noi – Mov. 5 stelle Cesena si svolgerà I II IV Commissione Congiunta in data 01 marzo 2016;

Evidenziato che nella stessa richiesta di convocazione si chiedeva che venisse data risposta scritta con ampio anticipo (10 giorni) alle domande formulate,

con la presente si chiede di fornire risposta scritta alle seguenti domande:

- 1) Con riferimento alla premessa della suddetta Del. di C.C., sapere se a distanza di 13 anni il Comune di Cesena rientra ancora tra i comuni identificati nel 2003 dal CIPE come “ad alta tensione abitativa” e quali dati siano alla base di tale classificazione;
- 2) Considerato che il disagio abitativo non deriva dalla mancanza di nuovi alloggi liberi, ma piuttosto dalla non adeguatezza di quelli esistenti (requisiti igienico-sanitari, messa a norma degli impianti, sovraffollamento), sapere se con l'operazione Novello si sia consapevolmente preferito indirizzare ingenti investimenti pubblici/privati verso la nuova costruzione piuttosto che sul patrimonio abitativo esistente. In questo modo non si interviene per risolvere alla base il problema abitativo al quale questa Amministrazione afferma di voler dare risposta;
- 3) Alla luce di quanto sopra esposto, sapere se il Comune abbia valutato il rischio tangibile di potersi trovare nel prossimo futuro con un numero sempre crescente di edifici residenziali “abbandonati” in

favore del nuovo, a causa di una pianificazione forse poco lungimirante e della mancanza di politiche e misure incentivanti in favore del recupero del patrimonio edilizio esistente;

- 4) Conoscere i requisiti degli aventi diritto (categorie di soggetti, capacità reddituali/patrimoniali, ecc.) ed i criteri attraverso cui sarà definito l'accesso al "social housing" ed in particolare agli immobili rientranti sub-comparto 1A, con specifica per l'UMI 1;
- 5) Definire in maniera esaustiva le caratteristiche della cosiddetta "zona grigia" più volte citata dall'Amministrazione. Inoltre si chiede:
 - di quantificare il numero degli alloggi necessari per dare congrua risposta alle richieste di tale fascia di popolazione;
 - di conoscere le fonti da cui è stata dedotta tale esigenza e l'andamento delle possibili domande simili nel tempo, in considerazione del fatto che ad oggi non esistono bandi e/o graduatorie come quelli invece dedicati all'assegnazione delle case popolari;
- 6) Dato che lo strumento del cosiddetto Housing sociale ha come obiettivo l'aumento dello stock in affitto per rispondere alla domanda di una fascia di popolazione che non riesce più ad accedere al mercato, sia a causa della crisi economica generale, ma soprattutto a causa di un eccessiva contrazione dell'offerta di alloggi disponibili, si chiede di conoscere il numero reale degli immobili sfitti a Cesena. Visto che sui giornali si è parlato di un numero consistente degli stessi (3600 unità immobiliari sfitte), questo dato è essenziale per la valutazione delle previsioni di successo dell'operazione Novello e si presuppone che se ne sia tenuto conto nelle valutazioni di fattibilità;
- 7) Definire e distinguere in maniera inequivocabile l'edilizia residenziale pubblica (o ERP) dall'housing sociale di proprietà privata (o ERS). In particolare definirne le diverse finalità ed i diversi usi che l'Amministrazione intende farne in quanto strumenti per le politiche sociali pensati per dare risposta ad esigenze abitative molto diverse;
- 8) Sapere perché l'iniziale previsione di edilizia residenziale pubblica interna al PRU Novello (20% della Sul complessiva) è stata eliminata completamente. Si ricorda in tal senso la giacenza al novembre 2015 di oltre 500 domande per un alloggio popolare che continuano a non trovare risposta;
- 9) Se non esista un forte squilibrio tra l'impegno che questa Amministrazione dedica nel risolvere il presunto problema abitativo della cosiddetta "fascia grigia" rispetto all'innegabile e consistente problema abitativo delle fasce di popolazione più deboli, anche in considerazione del fatto che stiamo assistendo negli ultimi anni ad un costante e poco chiaro processo di "conversione" dei lotti ERP in lotti ERS da parte della stessa Amministrazione;
- 10) Sapere quali eventuali garanzie sono state date per intraprendere l'investimento immobiliare denominato Novello, al fine di conoscere la "mappa dei rischi" legati all'investimento;
- 11) Sapere se le suddette garanzie sono anche rappresentate dai lotti ERP interni alle Aree di Trasformazione e conoscere cosa ne sarebbe degli stessi (ora di proprietà privata) nell'ipotesi in cui l'investimento non dovesse andare a buon fine. Inoltre sapere se si modificherebbe la loro natura (da ERP ad ERS);
- 12) Conoscere le previsioni di sviluppo per i suddetti lotti ERP, essendo aree garantite da convenzione decennale conferite in un fondo immobiliare della durata di 25 anni. Gli attuali proprietari di queste aree sono stati informati dell'operazione e consultati in merito? Cosa succederebbe se le aree di trasformazione non verranno realizzate e/o se le convenzioni dovessero decadere? Si chiede che siano valutati tali scenari in quanto altamente probabili;

- 13) Conoscere qual è l'attuale ruolo dell'Arch. Preger, ex Amministratore Unico della Novello STU, ora in liquidazione;
- 14) Sapere se l'ex Amministratore Unico della Novello STU ha svolto o svolgerà incarichi inerenti il Novello oltre al ruolo di Amministratore, sia con il Comune che con Fabbrica SGR;
- 15) Avere accesso alla documentazione inerente la perizia di stima sul valore dell'area comunale conferita nel Fondo Immobiliare Novello;
- 16) Ricevere il business plan aggiornato inerente la costruzione dell'UMI 1, con crono-programma e specifica dei costi inerenti gli oneri di urbanizzazione e la realizzazione del parco;
- 17) Ricevere il progetto definitivo inerente l'intero comparto A1 e l'UMI 1, di prossima realizzazione;
- 18) Conoscere la previsione di utilizzo del contributo regionale di € 2.000.000 specificandone la tipologia di spesa;
- 19) Conoscere il prezzo al mq dell'intervento relativo alla realizzazione del parco, tenuto conto che si tratta di fatto di un completamento e che buona parte della superficie a verde di progetto (tra il sottopassaggio di Corso Cavour e la stazione) è già stata realizzata;
- 20) Conoscere, in termini di probabilità, quali siano le previsioni di rientro nelle casse comunali del capitale conferito, in considerazione del fatto che il Comune dispone di quote di classe A, aventi:
 - rendimento infruttifero;
 - non avendo alcun privilegio nella distribuzione dei proventi;
 - avendo possibilità di rimborsi parziali solo dopo aver soddisfatto fino al 95% del capitale sottoscritto da CDP;
 - avendo una ripartizione degli attivi in sede di liquidazione successiva rispetto quella di Cdp che prevede un rendimento target pari all'Istat + 2,5%;
- 21) Sapere le modalità e i tempi di nomina dell'advisory committee da parte del Comune;
- 22) Sapere come si relaziona l'operazione Novello con l'esigenza di promuovere processi di rigenerazione e riqualificazione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- 23) Conoscere la vetustà legata al patrimonio edilizio esistente nel territorio di Cesena, con i risultati suddivisi per quartiere di riferimento;
- 24) Dettagliare la previsione, in termini di qualità e quantità, degli spazi per la socializzazione all'interno del progetto Novello;
- 25) Sapere se sono previsti incentivi legati alla mobilità sostenibile o soluzioni alternative all'uso dell'auto;
- 26) Conoscere la fascia ISEE delle famiglie che hanno fatto richiesta nel 2015 di alloggi ERP;
- 27) Conoscere le fasce ISEE dei soggetti che risiedono in alloggi ERP e di quelli la cui domanda è in attesa di un alloggio;
- 28) Sapere il numero di alloggi gestiti nel corso dell'ultimo biennio dalla Fondazione per l'affitto FondAffitto, la proprietà, il canone, la percentuale di morosità;
- 29) Sapere se l'Amministrazione ha erogato denaro a FondAffitto nel corso dell'ultimo triennio e se ha dato garanzie;

- 30) Sapere gli sviluppi programmati di questa Fondazione da parte dell'Amministrazione;
- 31) Capire il rapporto tra il finanziamento concesso dalla Regione E.R. di 2 milioni di Euro e la riduzione dei prezzi di vendita, e di come questo finanziamento, se correlato ad una riduzione dei prezzi di affitto/vendita, non possa essere distorsivo nei confronti del mercato e far incorrere in eventuali azioni giudiziarie da parte di soggetti terzi danneggiati;
- 32) Sapere nel dettaglio quali siano gli elementi innovativi del progetto Novello;
- 33) Considerato che in base alle normative regionali vigenti tutte le nuove costruzioni dovranno obbligatoriamente possedere i requisiti degli "edifici ad energia quasi zero", a partire dal 2017 per gli edifici pubblici e dal 2019 per quelli privati, sapere se il quartiere Novello e nello specifico l'UMI 1, anche alla luce degli elementi di innovazione, tenga già in considerazione queste importanti novità normative ed ambientali;
- 34) Conoscere ed esemplificare i costi effettivi e di gestione annuali del fondo, come si legge dal regolamento all'art. 22, con particolare riferimento ai punti a,b,c,d,e,f,g;
- 35) Sapere se gli immobili pubblici esistenti all'interno dell'area Novello sono stati sottoposti a valutazione di interesse culturale (VIC).

Qualora non vi fosse la possibilità di rispondere con largo anticipo rispetto alla commissione del 01 marzo, si chiede di riconvocare la seduta in data utile.

Il Consigliere Comunale
Vittorio Valletta