



VERBALE TAVOLO CO-PROGETTAZIONE per la realizzazione di un progetto sperimentale di residenzialità innovativa nella formula di "condominio solidale"

20 Luglio 2023

PARTECIPANTI:

NOME E COGNOME	ENTE/COOPERATIVA
DI MARZO ROSSELLA	COMUNE DI PORDENONE
MINIUTTI DONATELLA	COMUNE DI PORDENONE
PERISSINOTTO ERIKA	COMUNE DI PORDENONE
ZANINI RITA FRANCESCA	COMUNE DI PORDENONE
LATROFA IVANA	COOP. NUOVI VICINI
CASTELLARIN ANDREA	COOP. NUOVI VICINI
MANTOVANI STEFANO	COOP. NONCELLO
CICUTTIN DAVIDE	COOP. NONCELLO
CARLET MICHELA	COOP. FAI
GENUZIO HANNA	COOP. FAI
PASQUALI ARIANNA	COOP. FAI

Inizio incontro h: 14.30

Introduce l'incontro la dott.ssa Di Marzo manifestando il suo apprezzamento nei confronti delle tre Cooperative presenti per la partecipazione al progetto di co-progettazione del "condominio solidale". In modo particolare, rispetto al progetto presentato mette positivamente in evidenza il riferimento alla flessibilità nella scelta del target dell'utenza per poter dare una risposta al mix di bisogni che si potrebbero presentare.

La dott.ssa Di Marzo, inoltre mette in evidenza che il fulcro del progetto sarà il tema dello "scambio", ovvero la capacità di inserire soggetti disposti a stipulare "patti di convivenza" per migliorare la qualità della vita attraverso le buone relazioni e l'aiuto reciproco tra i condomini.

I rappresentanti delle Cooperative condividono tale pensiero, sottolineando che l'educazione allo "scambio" e alla reciproca convivenza, saranno uno dei principali obiettivi da raggiungere per la creazione del condominio solidale.

La discussione prosegue decidendo di far emergere già durante il primo tavolo di co-progettazione gli aspetti che hanno maggior necessità di essere sviluppati e analizzati anche per superare eventuali criticità.

1. È importante definire sia con quale modalità procedere alla scelta degli inquilini, sia i meccanismi e i criteri di selezione degli stessi. Si concorda di istituire una Commissione ad hoc in cui siano presenti sia componenti del SSC sia rappresentanti delle Cooperative partecipanti. La dott.ssa Miniutti sottolinea che

l'intenzione del SSC è quella di inserire nuclei famigliari che pur con qualche fragilità siano in grado di sostenere le spese dell'affitto in autonomia.

2. Nuovi vicini, sulla base dell'esperienza maturata nell'Housing sociale, propone per i soggetti candidati all'inserimento nel condominio solidale un percorso di conoscenza (attraverso alcuni incontri individuali e di gruppo) sia per verificarne l'aspetto motivazionale, sia per definire quali potrebbero essere le combinazioni più adatte.

La dott.ssa Perissinotto non esclude la possibilità di lasciare 1/2 appartamenti (da definire in relazione alle necessità del SSC) in completa gestione delle Cooperative per quanto concerne la scelta degli inquilini, che devono comunque essere disposti a stipulare patti di convivenza nella consapevolezza di essere parte di un "condominio solidale". La dott.ssa Miniutti evidenzia come l'emergenza casa sta colpendo molte famiglie del territorio con la difficoltà, in caso di perdita, a reperire un nuovo appartamento.

3. Viene trattato anche il tema dei contratti d'affitto. La dott.ssa Perissinotto comunica che è stato fatto un quesito all'Agenzia delle entrate per chiarire la titolarità del soggetto gestore a stipulare contratti d'affitto con gli inquilini pur non essendo proprietario dell'immobile o destinatario di un atto di concessione.

La dott.ssa Zanini chiede alle cooperative quale tipologia di contratto pensano di proporre ai futuri inquilini. Gli ETS, Nuovi Vicini e Noncello rispondono che i contratti attualmente in uso sono il contratto transitorio a 18 mesi o i contratti tipo 4+4 o 3+2.

Per quanto concerne la durata, l'ETS Nuovi Vicini propone contratti transitori per poter testare il progetto nella prima fase di attuazione. La dott.ssa Miniutti sottolinea l'importanza di dare una certa stabilità ai nuclei che verranno inseriti, precisando che sarebbero più adatti contratti standard 4+4 o 3+2. Anche Coop Noncello sottolinea che definire la durata dei contratti è fondamentale per garantire l'aspetto motivazionale nel lungo periodo.

4. La discussione continua con il tema della sostenibilità del progetto. A fronte della preoccupazione delle Cooperative partecipanti, la dott.ssa Perissinotto chiarisce che le manutenzioni straordinarie resteranno in capo al Comune quale proprietario dell'immobile. Precisa che era stato ipotizzato diversamente nella bozza di convenzione perché si era immaginato un progetto sul lungo periodo (8+8 anni), in seguito accantonato a favore di una durata più breve del progetto stesso, viste le difficoltà degli ETS a fare una programmazione sui 16 anni.

Rispetto al piano economico finanziario emergono alcune criticità e vengono chieste alcune spiegazioni sulle voci di spesa tra cui il "fondo rischi". La dott.ssa Zanini evidenzia che le spese condominiali appaiono piuttosto elevate, gli ETS precisano che nel prossimo tavolo di co-progettazione entreranno nel dettaglio delle voci di costo e anticipano che all'interno di tali spese è stata anche conteggiata la manutenzione della caldaia, a cui ogni condomino solitamente dovrebbe provvedere, ma che in questo caso ritengono opportuno sia il Soggetto gestore a provvedere per tutti gli alloggi al fine di evitare qualche possibile dimenticanza da parte degli inquilini.

Considerato la complessità e la delicatezza dell'analisi sul piano finanziario, si rimanda al tavolo successivo una discussione più approfondita in cui le cooperative si impegnano a dare le spiegazioni dei conteggi effettuata per ogni singola voce, compreso l'importo richiesto al Comune per l'avviamento.

Il tavolo si chiude alle 17.15.

Pordenone, 20/07/2023

ERIKA PERISSINOTTO
DONATELLA MINIUTTI
RITA FRANCESCA ZANINI

(firme originali agli atti)