

# L.O.D.E. di Arezzo

(Livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, costituito tra i comuni della provincia di Arezzo ai sensi della L.R.T. n. 77/1998)

Assemblea

**Delibera Assemblea di L.O.D.E. n. 1/2025 del 14.01.2025**

**ADUNANZA del 14/01/2025**

**Oggetto: Lettura e approvazione del verbale della seduta precedente del 17.12.2024**

Comuni presenti			
Anghiari	A	Laterina- Pergine Valdarno	P
Arezzo	P	Loro Ciuffenna	P
Badia Tedalda	P	Lucignano	A
Bibbiena	P	Marciano della Chiana	A
Bucine	P	Montemignaio	A
Capolona	P	Monterchi	A
Caprese Michelangelo	A	Monte S. Savino	P
Castel Focognano	A	Montevarchi	P
Castelfranco PiandiScò	A	Ortignano Raggiolo	A
Castel S. Niccolò	P	Pieve S. Stefano	P
Castiglion Fibocchi	P	Poppi	A
Castiglion Fiorentino	P	Pratovecchio - Stia	P
Cavriglia	P	San Giovanni V.no	P
Chitignano	A	Sansepolcro	P
Chiusi della Verna	A	Sestino	A
Civitella della Chiana	A	Subbiano	A
Cortona	P	Talla	A
Foiano della Chiana	P	Terranuova Bracciolini	P

Totale Comuni presenti 20

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 85,67 %

**P = Presente**

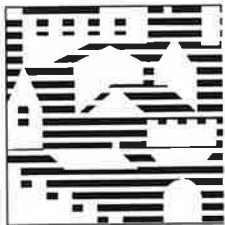
**A = Assente**

**Presidente: Assessore Monica Manneschi**

**Segretario: Avv. Francesco Dell'Anna**

Intervengono inoltre alla odierna Assemblea L.O.D.E. per "Arezzo Casa S.p.A." il Presidente Lorenzo Roggi, il Direttore Generale Dott. Fabrizio Raffaelli, il Direttore dell'Area Contabile Rag. Patrizia Camaiani e dell'Area Tecnica Arc. Daniela Frullano e Ing. Claudia Gabbrielli.

**Deliberazione Assemblea L.O.D.E. 2025**



# L.O.D.E. di Arezzo

(Livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, costituito tra i comuni della provincia di Arezzo ai sensi della L.R.T. n. 77/1998)

Assemblea

## L'ASSEMBLEA del L.O.D.E. di AREZZO

### **Premesso che:**

- la Regione Toscana, con legge 3/11/1998 n.77 ha disposto il riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica, stabilendo la costituzione di un nuovo soggetto gestore, operante in luogo dell'ATER per la gestione, in forma associata delle funzioni in materia di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.);
- il Consiglio Regionale della Toscana con Deliberazione del 28.12.1999 n. 397, ha individuato negli ambiti provinciali i "livelli ottimali di esercizio" ("L.O.D.E.") delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) così come pure con le deliberazioni del Consiglio Regionale della Toscana rispettivamente n. 109/2002, 189/2003, nonché con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 1093/2003;

### **Ricordato che:**

- come previsto dalla citata disciplina regionale, in data 28 ottobre 2002 il L.O.D.E. di Arezzo si è costituito quale livello ottimale per l'esercizio associato delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.);
- in esecuzione della delibera n. 7 del 19.11.2003 è stata costituita in Arezzo con rogito Notaio Paolo Bucciarelli Ducci del 30.12.2003 rep. n. 50493 una società a capitale interamente pubblico denominata Arezzo Casa S.p.A.;
- la società Arezzo Casa S.p.A. è operativa dal 01.03.2004 come disposto con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 1093 del 27.10.2003;
- con deliberazione n. 1 del 25.02.2004 il L.O.D.E. ha affidato ad Arezzo Casa S.p.A. dal 01.03.2004 la gestione amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, le funzioni attinenti al recupero e alla manutenzione dello stesso patrimonio nonché alla realizzazione di nuove costruzioni;
- il L.O.D.E. è dotato di un proprio regolamento che ne disciplina il funzionamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 310 del 28/10/2003;
- il contratto di servizio attualmente in essere, tra L.O.D.E. di Arezzo e Arezzo Casa S.p.A., è stato siglato il 30.12.2024, Rep. A/19539, con decorrenza 01/01/2025;

### **Dato atto che:**

- il verbale della seduta dell'assemblea di L.O.D.E. del 17 dicembre 2024 è stato preventivamente inviato a tutti i comuni tramite PEC per una migliore consultazione;
- il Presidente ha aperto l'illustrazione e il dibattito

### **A maggioranza dei partecipanti**

### **DELIBERA**

- di approvare il verbale dell'Assemblea di L.O.D.E. tenutasi il giorno 17 dicembre 2024 quale parte integrale e sostanziale della presente Delibera.



# L.O.D.E. di Arezzo

(Livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, costituito tra i comuni della provincia di Arezzo ai sensi della L.R.T. n. 77/1998)

Assemblea

Terminata la discussione, il Presidente pone in votazione in forma palese la deliberazione, con il seguente esito:

- presenti e votanti: n. 20
- voti favorevoli: n. 19
- voti contrari: n. 0
- astenuti: n. 1

Pertanto la presente deliberazione è approvata con 19 voti a favore, i quali rappresentano complessivamente il 82.89% delle quote di partecipazione al L.O.D.E., a norma della convenzione tra gli Enti associati, sottoscritta ai sensi dell'art. 30 D. Lgs. 267/2000.

**Il Segretario**  
**(Avv. Francesco Dell'Anna)**

**Il Presidente**  
**(Assessore Monica Manneschi)**

\*\*\*\*\*

**Ai sensi dell'art. 4, punti 4 e 5, del Regolamento generale del L.O.D.E., la presente deliberazione è stata assunta nella seduta del 27 Febbraio 2023, in II convocazione, con la maggioranza dei Comuni componenti l'Assemblea, accertata in misura superiore ad 1/3 come prescritto dal Regolamento del L.O.D.E.**

**Il Segretario**  
**(Avv. Francesco Dell'Anna)**





# LODE di Arezzo

(Livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, costituito tra i comuni della provincia di Arezzo ai sensi della L.R.T. n. 77/1998)

A@ 1

## Verbale Assemblea di L.O.D.E. n. 3/2024

### Verbale dell'adunanza del 17 dicembre 2024

Alle ore 10:10 la Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E., Assessore alle Politiche Abitative del Comune di Arezzo, Monica Manneschi, giusta delega del Sindaco del Comune di Arezzo, Ing. Alessandro Ghinelli, procede a verificare il numero dei rappresentanti dei singoli Comuni del L.O.D.E. presenti in Assemblea e all'esito della suddetta verifica dichiara aperti i lavori.

Comuni presenti			
Anghiari	A	Laterina- Pergine Valdarno	P
Arezzo	P	Loro Ciuffenna	P
Badia Tedalda	P	Lucignano	A
Bibbiena	P	Marciano della Chiana	A
Bucine	A	Montemignaio	A
Capolona	P	Monterchi	A
Caprese Michelangelo	P	Monte S. Savino	P
Castel Focognano	A	Montevarchi	P
Castelfranco Piandiscò	A	Ortignano Raggiolo	A
Castel S. Niccolò	P	Pieve S. Stefano	P
Castiglion Fibocchi	P	Poppi	P
Castiglion Fiorentino	A	Pratovecchio - Stia	P
Cavriglia	P	San Giovanni V.no	P
Chitignano	A	Sansepolcro	P
Chiusi della Verna	A	Sestino	A
Civitella della Chiana	P	Subbiano	P
Cortona	P	Talla	A
Foiano della Chiana	P	Terranuova Bracciolini	P

Totale Comuni presenti n. 22

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 87,94%

**P = Presente**

**A = Assente**

Intervengono inoltre alla odierna Assemblea L.O.D.E. per "Arezzo Casa S.p.A." il Presidente Lorenzo Roggi e il Direttore Generale Dott. Fabrizio Raffaelli.



# LODE di Arezzo

(Livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, costituito tra i comuni della provincia di Arezzo ai sensi della L.R.T. n. 77/1998)



## Punto 1 - "Approvazione del verbale della seduta precedente del 02/12/2024".

La **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, Ass. Monica Manneschi alle Politiche Abitative del Comune di Arezzo, chiede ai presenti se hanno preso visione del verbale della seduta del 23/05/2024, allegato alla convocazione della seduta dell'Assemblea di L.O.D.E. in corso, trasmessa il 12/12/2024 e preso atto di alcune modifiche richieste dal Comune di S. Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini, relativamente punto 2, terzo rigo, in cui si legge:

*"I Comuni di Poppi, San Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini e Castel Focognano invece non si sono espressi favorevolmente all'approvazione del contratto di Servizio", sostituendo la frase con "I Comuni di Poppi, San Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini e Castel Focognano invece non si sono espressi in merito all'approvazione del contratto di Servizio", poiché l'argomento non è stato trattato in Giunta Comunale, di conseguenza sia inoltre modificato il sesto rigo, in cui si legge: "Stante il numero dei presenti in Assemblea, ovvero 19 Comuni, tra cui i 4 Comuni non favorevoli all'approvazione del nuovo contratto", con "Stante il numero dei presenti in Assemblea, ovvero 19 Comuni, tra cui i 4 Comuni che non si sono pronunciati sull'approvazione del nuovo contratto", dopodiché, recepite dal Segretario dell'Assemblea le precisazioni richieste, lo stesso verbale viene messo ai voti, con il seguente esito:*

**approvato a maggioranza** con n. 16 voti favorevoli (Comuni di: Arezzo, Bibbiena, Capolona, Caprese Michelangelo, Castel S. Niccolò, Cavriglia, Cortona, Loro Ciuffenna, Monte S. Savino, Montevarchi, Poppi, Pratovecchio-Stia, S. Giovanni Valdarno, Sansepolcro, Subbiano e Terranuova Bracciolini), e n. 6 astenuti (Comuni di: Badia Tedalda, Castiglion Fibocchi, Civitella della Chiana, Foiano della Chiana, Laterina-Pergine Valdarno e Pieve Santo Stefano).

## Punto 2 - "Approvazione contratto di servizio con Arezzo Casa"

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** dà la parola al Presidente di Arezzo Casa per illustrare il punto 2 in trattazione all'o.d.g., il quale prende la parola dicendo che "sono 25 i Comuni del L.O.D.E. aretino che hanno approvato la proposta del nuovo contratto di Servizio". Il rinnovo del nuovo contratto viene stabilito in 3 anni anziché in 5 anni. Precisa che il L.O.D.E. aveva stabilito di fissare una proroga di soli 3 mesi e che siamo invece arrivati a fine 2024. Comunica ai Comuni presenti in Assemblea che la società Arezzo Casa non darà ulteriori proroghe al contratto in essere e poi chiosa augurandosi che oggi la si possa chiudere con l'approvazione del nuovo contratto.

## Entra in Assemblea il Comune di Anghiari

In attesa che alcuni Comuni, per problemi di connessione on-line, possano entrare/rientrare in Assemblea e poter esprimere il proprio voto, il **Presidente dell'Assemblea** dà nuovamente la parola al **Presidente di Arezzo Casa** che informa i presenti degli esiti di un convegno di Federcasa tenutosi a Napoli la scorsa settimana e che ha riguardato le politiche dell'abitare sia nazionali che europee. Importante modificare gli strumenti normativi In particolare per quanto concerne la Toscana, a questa è andato il riconoscimento per aver contenuto la morosità molto al di sotto del limite doto dalla Regione toscana (pari all'8%). Altre regioni hanno una morosità che ha toccato il 40%. Per quanto riguarda il L.O.D.E. di Arezzo comunica che le occupazioni abusive e/o senza titolo sono pari a zero. In Italia siamo sicuramente un'eccellenza: sicuramente tra le prime 10. Si dice inoltre contento del fatto che a livello nazionale siano stati riconosciuti i problemi dello stato di mantenimento del patrimonio ERP: è pensiero condiviso che da quasi un trentennio non sono stati fatti investimenti importanti sulle politiche abitative in Italia.. Importante guardare anche alle buone prassi messe in atto da altri Paesi che



# LODE di Arezzo

*(Livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, costituito tra i comuni della provincia di Arezzo ai sensi della L.R.T. n. 77/1998)*

potrebbero aggiungersi o modificare quelle attualmente correnti, ad esempio prevedere modalità di assegnazioni diverse, come coabitazione, graduatorie differenziate, graduatorie corporative.

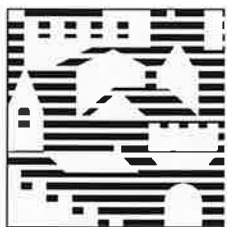
**Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** dà la parola ai presenti per intervenire.

**Il Comune di Poppi** anticipa la propria dichiarazione di voto dicendosi “contrario” all'approvazione del nuovo contratto di servizio, “perché l'articolo 14 non è accettabile come già detto nella precedente seduta di L.O.D.E.”.

**Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** comunica nuovamente ai presenti che è in attesa che entrino in Assemblea altri Comuni che hanno difficoltà tecniche di connessione dal momento che sono 25 i Comuni che hanno deliberato favorevolmente il rinnovo del contratto di Servizio con Arezzo Casa oggi disposto all'o.d.g. del L.O.D.E..

Chiede di intervenire il **Comune di San Giovanni Valdarno**. Puntualizza che non si sono espressi “non a favore” del nuovo contratto di servizio, come detto già nelle precedenti Assemblee di L.O.D.E., ma che sarebbe stato preferibile un “riassorbimento” graduale del canone concessorio. Prosegue il proprio intervento dicendo di condividere quanto espresso dal Presidente di Arezzo Casa Lorenzo Roggi, ovvero che il problema degli alloggi popolari deve essere rivisto a livello nazionale e che le risorse da destinare al patrimonio ERP non sono quelle dei Comuni o delle società che lo gestiscono. Fatta questa premessa esprime la propria dichiarazione di voto, che sarà di astenersi.

Chiede di intervenire il Sindaco del **Comune di Civitella della Chiana**, il quale riferisce di aver fatto parte del gruppo di lavoro, di avere una visione opposta rispetto a quella portata oggi all'attenzione del LODE, nel senso che, a suo avviso, sarebbe stato meglio prevedere la totale eliminazione del canone concessorio, ma di aver tuttavia aderito alla proposta odierna che comunque in qualche modo può rappresentare un compromesso accettabile fra chi vuole mantenere il canone e chi lo vuole eliminare totalmente. Ritiene che il Presidente Roggi ha ragione quando dice che da 30 anni nel nostro Paese mancano investimenti sul patrimonio abitativo. Chiosa il proprio intervento dicendo di fare comunque, nel nostro piccolo e con le nostre disponibilità, quanto più possibile per trovare soluzioni e strategie seppure con le poche possibilità a disposizione. La durata di questo contratto è di tre anni per cui cerchiamo di stemperare i malumori con l'ottica di rivedere magari il testo oggi in approvazione. La **Presidente dell'Assemblea** dice di concordare pienamente con quanto detto dal Sindaco di Civitella, aggiungendo che il tavolo tecnico ha lavorato con impegno. “Gli esponenti delle vallate sono state supportate anche dalla parte tecnica. Quello che si è ritenuto necessario è stato sostenere la manutenzione straordinaria del nostro patrimonio di ERP, manutenzione che Arezzo Casa non è più in grado di sostenere con proprie fondi a disposizione. A sostegno di questo il tavolo tecnico ha trovato la quadra. Arezzo, come provincia, è un fiore all'occhiello che risponde ai tempi delle politiche abitative: assegnazione degli alloggi e scorrimento delle graduatorie. Anche città della nostra misura non hanno gli stessi risultati. Importante mantenere questo standard che seppure faticoso è doveroso. Il contratto ha una durata di tre anni e pertanto può essere nel frattempo oggetto di miglioramento. Il patrimonio ERP, qualora non fosse gestito da Arezzo Casa, andrebbe inevitabilmente in gestione ai Comuni, con l'accollamento delle spese che sicuramente non avrebbero lo stesso peso sulle casse comunali del canone concessorio”.



# LODE di Arezzo

*(Livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, costituito tra i comuni della provincia di Arezzo ai sensi della L.R.T. n. 77/1998)*



**Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, non essendoci richiesta di ulteriori interventi da parte dell'Assemblea, mette in votazione la proposta del nuovo contratto di servizio, tra i Comuni del L.O.D.E. di Arezzo e Arezzo Casa S.p.A., la cui durata è stabilita in 3 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto che dovrà avvenire necessariamente entro l'anno corrente (31/12/2024) fino al 31/12/2027. Le dichiarazioni di voto danno il seguente esito:

**Entra in Assemblea il Comune di Chiusi della Verna con delega a votare in maniera favorevole il punto 2 all'o.d.g. all'Ass. Monica Manneschi.**

**Entra in Assemblea il Comune di Sestino con delega al Comune di Badia Tedalda, a votare in maniera favorevole il punto 2 all'o.d.g.**

**approvato a maggioranza** con n. 20 voti favorevoli (Comuni di: Anghiari, Arezzo, Badia Tedalda, Bibbiena, Capolona, Caprese Michelangelo, Castel San Niccolò, Castiglion Fibocchi, Chiusi della Verna, Civitella della Chiana, Cortona, Laterina-Pergine Valdarno, Loro Ciuffenna, Monte San Savino, Montevarchi, Pieve Santo Stefano, Pratovecchio-Stia, Sansepolcro, Sestino e Subbiano), n. 3 astenuti (Comuni di: Cavriglia, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini) e n. 2 voti contrari. (Comuni di: Foiano della Chiana e Poppi).

Il nuovo contratto di servizio viene approvato con n. 20 voti a favore i quali rappresentano complessivamente l' 79,78% delle quote di partecipazione al L.O.D.E., a norma della convenzione tra gli Enti associati, sottoscritta ai sensi dell'art 30 D.lgs 267/2000.

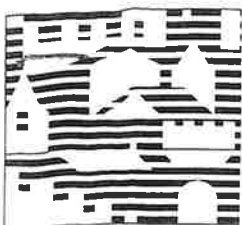
Viene pertanto dato mandato al Comune capofila di sottoscrivere il suddetto contratto, in nome e per conto dei singoli Comuni del L.O.D.E. aretino.

**Esce dall'Assemblea Arezzo Casa S.p.A.**

**Punto 3. Aggiornamento delle quote di partecipazione al L.O.D.E. da applicarsi per il calcolo dei voti in sede deliberante e le quote di compartecipazione alle spese per il funzionamento e a la gestione associata delle attività concernenti l'edilizia residenziale pubblica e le politiche abitative, di competenza dell'ufficio di L.O.D.E. istituito ai sensi dell'articolo 6 della convenzione ex art.30 D.L.gs. n. 267/2000 presso il Comune capofila.**

**Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E. dà la parola al Segretario, Dott. Francesco Dell'Anna**, per introdurre il punto in trattazione all'o.d.g.. Il Dott. Francesco Dell'Anna, interviene comunicando che nella precedente seduta si era deciso di rinviare il punto discussione in modo tale che ciascun Comune potesse con più tempo verificare la documentazione a supporto di tale proposta. In pratica si tratta di una minima spesa che ciascun Comune si accolla per il funzionamento e la gestione delle attività di segreteria che il Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo sostiene per le esigenze dell'intero di L.O.D.E. aretino. "Questa spesa viene periodicamente aggiornata, in realtà viene aggiornata di prassi ogni 10 anni e l'ultima volta che è stato fatto risale a dieci anni fa. Per questo motivo viene portata oggi all'attenzione del L.O.D.E.. Il ricalcolo è stato fatto con gli stessi criteri già utilizzati dall'Assemblea di L.O.D.E. nei precedenti aggiornamenti. In pratica si è tenuto conto del costo di un direttore e di un funzionario, si è fatta la somma di questi due costi ed è stata imputata al L.O.D.E. solo una percentuale del 25% rispetto al costo totale di queste due unità. Questo importo, pari ad € 23.443,59, sono stati





# LODE di Arezzo

(Livello ottimale di esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, costituito tra i comuni della provincia di Arezzo ai sensi della L.R.T. n. 77/1998)

spalmati tra tutti i Comuni tra l'Assemblea di L.O.D.E. escluso ovviamente il Comune di Arezzo. La percentuale di spesa per ciascun Comune che si è ottenuta è una media tra due percentuali che tengono presenti due indicatori, ovvero il numero degli abitanti di ciascun Comune e il numero di alloggi disponibile di ERP di ciascun Comune: chiaramente rispetto al totale del numero degli abitanti della Provincia e il numero di alloggi disponibile di ERP della Provincia. Su questi numeri è stata fatta la tabella che vi abbiamo trasmesso in allegato alla convocazione dell'Assemblea di L.O.D.E.. Oggi l'Assemblea di L.O.D.E. è chiamata ad approvare questo aggiornamento”.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, non essendoci richiesta di interventi da parte dell'Assemblea, mette in votazione la proposta e le dichiarazioni di voto danno il seguente esito: **approvato a maggioranza** con n. 21 voti favorevoli (Comuni di: Arezzo, Badia Tedalda, Bibbiena, Capolona, Caprese Michelangelo, Castel S. Niccolò, Castiglion Fibocchi, Cavriglia, Civitella della Chiana, Cortona, Laterina Pergine-Valdarno, Loro Ciuffenna, Monte S. Savino, Montevarchi, Pieve Santo Stefano, Poppi, Pratovecchio-Stia, S. Giovanni Valdarno, Sansepolcro, Subbiano e Terranuova Bracciolini) n. 1 voto contrario (Comune di Anghiari) e n. 1 astenuto (Comune di Foiano della Chiana)

## Punto 4 - “Varie ed eventuali.”

Non essendoci argomenti ulteriori da esaminare, la **Presidente dell'Assemblea** dichiara sciolta la seduta dell'Assemblea di L.O.D.E. alle ore 11:20.

La Presidente  
dell'Assemblea di L.O.D.E.  
(Assessore Monica Manfreschi)

Il Segretario  
dell'Assemblea di L.O.D.E.  
(Avv. Francesco Dell'Anna)

