

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. 3/2025 del 11.02.2025

ADUNANZA del 11/02/2025

Oggetto: Lettura e approvazione del verbale della seduta precedente del 14.01.2025

Comuni presenti			
Anghiari	P	Laterina- Pergine Valdarno	P
Arezzo	P	Loro Ciuffenna	P
Badia Tedalda	P	Lucignano	P
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	P
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	P	Subbiano	P
Cortona	P	Talla	A
Foiano della Chiana	P	Terranuova Bracciolini	P

Totale Comuni presenti 25

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 91,97 %

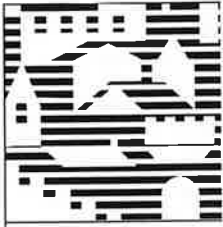
P = Presente

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 Gabrielli.



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 14 gennaio 2025 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 14 gennaio 2025 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. 25
- voti favorevoli: n. 19
- voti contrari: n. 0
- astenuti: n. 6

Pertanto la presente deliberazione è approvata con 19 voti a favore, i quali rappresentano complessivamente il 78.21% 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)

**Verbale Assemblea di L.O.D.E. n. 1/2025****Verbale dell'adunanza del 14 gennaio 2025**

Alle ore 10:40 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	P	Montemignai	A
Capolona	A	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 n. 19

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza **84,55%**

P = Presente

A = Assente

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.

**Punto 1 - “Approvazione del verbale della seduta precedente del 17/12/2024”.**

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 17/12/2024, e dal momento che alcuni Comuni non lo hanno fatto, nonostante fosse stato loro inviato con separata nota dalla convocazione dell'Assemblea, viene di nuovo rinviato e dato loro il tempo di leggerlo al fine di disporlo in votazione. La seduta è sospesa per 15 minuti per consentire la lettura del testo da parte dei Comuni che non vi hanno provveduto e ai fini dell'approvazione.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, non essendoci richieste di modifiche e/o integrazioni da parte dei Comuni presenti in Assemblea, mette in votazione la proposta e le dichiarazioni di voto danno il seguente esito:

approvato a maggioranza con n. 19 voti favorevoli (Comuni di: Arezzo, Badia Tedalda, Bibbiena, Bucine, Capolona, Castel S. Niccolò, Castiglion Fibocchi, Cavriglia, Cortona, Foiano della Chiana, Laterina-Pergine Valdarno, Loro Ciuffenna, Monte San Savino, Montevarchi, Pieve Santo Stefano, Pratovecchio-Stia, S. Giovanni Valdarno, Sansepolcro e Terranuova Bracciolini), e n. 1 astenuti (Comune di Castiglion Fiorentino).

Punto 2 – “Approvazione budget 2025 e proposta del Piano triennale degli investimenti 2025-2027 di Arezzo Casa S.p.A”.**Entra in Assemblea il Comune di Capolona**

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** dà la parola al Presidente di Arezzo Casa per l'illustrazione del punto in trattazione all'odg. Il **Presidente di Arezzo Casa**, Lorenzo Roggi, prende la parola tenendo a ricordare, *“per chi fosse alla sua prima esperienza in Assemblea di L.O.D.E., questa è una prassi che si ripete tutti gli anni da contratto di servizio, sia quello vecchio che quello nuovo, in quanto la politica dell'azienda deve essere decisa e indicata dai Comuni soci. E' altresì di prassi che Arezzo Casa dia mandato all'Ufficio tecnico di elaborare le proposte di edilizia e manutenzione straordinaria partendo dalla necessità e dall'urgenza. C'è stata nel tempo un'importante modifica: una volta quando si andava ad approvare il Piano triennale degli investimenti venivano indicati all'interno del prospetto decine e decine di interventi che erano tutti quelli che avrebbero avuto la necessità di essere eseguiti, ma che tuttavia mancavano di risorse economiche per poter essere effettuati, ovvero: venivano presentati tutti e poi si faceva fino a dove si poteva riuscire ad arrivare. Noi invece abbiamo deciso di indicare solo ed esclusivamente quegli interventi non procrastinabili urgenti che si possono fare con i denari a disposizione. Pertanto il prospetto che vi è stato inviato è una proposta che il Consiglio di Amministrazione ha ricevuto dall'Area tecnica di Arezzo Casa. I tecnici di Arezzo Casa hanno utilizzato come “unico” punto di riferimento l'urgenza e l'emergenza”.* Ricorda di seguito a tutti che *“questa è solo ed esclusivamente una proposta perché è evidente che la decisione spetta ai soci del L.O.D.E.”.* Aggiunge poi che *“l'unica novità che trovate rispetto agli anni precedenti negli allegati trasmessi, riguarda la presenza della colonna dove ogni Comune trova indicato quello che una volta era denominato “canone concessorio, che i Comuni utilizzavano nella maggior parte dei casi per il contrasto della morosità incolpevole e che con il nuovo contratto di servizio, entrato in vigore il 1° di gennaio di quest'anno, viene destinato alla manutenzione straordinaria del patrimonio di E.R.P.. Purtroppo non abbiamo avuto tantissimo tempo per discutere con voi gli interventi perché è stato deciso di anticipare questo incontro per darci la possibilità di cominciare il prima possibile con i lavori (probabilmente già a Marzo). Anticipando l'approvazione del Piano degli interventi, si dà la possibilità ai nostri tecnici di avviare i*



lavori. Potremmo guadagnare così facendo un mese e mezzo, tempo questo fondamentale per gli adempimenti di iter burocratici a cui gli appalti sono soggetti. Per quanto riguarda Comuni che hanno una maggior quota parte, di quello che era il canone concessorio, Arezzo Casa ha fatto delle proposte dove prevede una compartecipazione di denaro per poter portare a termine le opere indicate nel Piano. Questa ratio ci permette di dare una risposta definitiva a risolvere definitivamente dei problemi. Per i Comuni che hanno risorse limitate sarebbe importante che le quote fossero lasciate ad Arezzo Casa per le risultanze, fatta questa osservazione però sono i Sindaci o gli assessori a decidere come impiegare i fondi. Nel caso in cui un Comune decidesse di utilizzare la propria parte del canone di servizio per effettuare manutenzione straordinaria, ovviamente che non necessiti della compartecipazione di Arezzo Casa - ovvero se un Comune riesce a identificare il lavoro che può fare interamente con le proprie risorse economiche, quindi che escluda la necessità della compartecipazione di denaro da parte dell'azienda - ce lo indica, noi lo diamo per approvato e poi con successiva comunicazione ne informeremo l'Assemblea di L.O.D.E.". Chiosa il proprio intervento dicendo che i tecnici di Arezzo Casa sono a disposizione dei Comuni per gli eventuali chiarimenti.

Per il dettaglio del budget e il Piano triennale degli investimenti, il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E. concede la parola al **Direttore Generale di Arezzo Casa, Dott. Fabrizio Raffaelli**, che interviene sul budget di previsione facendo una precisazione: "c'è un refuso nel badge della relazione che è stata inviata, ovvero a pagina 5 quando si parla di 'alloggi E.R.P. locati' alla data del 30 novembre 2024 non sono 2169 ma 2962, quindi ci scusiamo e vi chiediamo di tener di conto del dato esatto". Prende quindi la parola alla **ragioniera Patrizia Camaiani** per illustrare il budget 2025 come segue: "siamo in anticipo rispetto agli altri anni per dare agli uffici una programmazione anticipata dell'inizio dei lavori dei cantieri. Il budget per le SpA è un documento che non sarebbe neanche previsto dal codice civile però per un SpA in house è un documento di programmazione di controllo della spesa. Quest'anno abbiamo redatto il budget tenendo a riferimento il nuovo contratto di servizio in vigore dal 1° gennaio 2025 (in realtà è stato firmato dopo che noi l'avevamo approvato però sono state recepite pienamente le sue direttive). Per questa ragione nel conto economico non sarà più evidenziato il canone concessorio, perché come stabilito dal nuovo contratto di servizio, questa somma verrà utilizzata come un vero e proprio finanziamento per la manutenzione straordinaria del patrimonio E.R.P. e pertanto verrà evidenziata nella parte patrimoniale del bilancio di Arezzo Casa e della parte patrimoniale dei bilanci dei singoli Comuni. Detto questo, mentre gli anni scorsi calcolavamo nel mese di dicembre il numero degli alloggi per calcolare il canone, quest'anno lo abbiamo anticipato al 30 novembre. Il patrimonio gestito da Arezzo Casa non si compone solo di alloggi di E.R.P., ma anche di altre tipologie di alloggi però diciamo gli alloggi locati al 30 novembre erano 2962. Sulla base di questo dato è stato calcolato un canone medio che al 30 novembre risultava essere di € 117,00, ora questi 117,00 euro mensili sono un dato che deve essere ricontrollato durante tutta l'annualità 2025, perché riferito ai redditi del 2022 e nonché riferito sulla base di variazioni economiche che nel corso di questi 2 anni hanno richiesto i nuclei familiari. Nel corso del 2025 come previsto dalla LRT, la società provvederà quindi ad aggiornare le situazioni reddituali dei nuclei con riferimento ai redditi conseguiti nell'anno 2024. I nuovi canoni saranno applicati a partire dal mese di gennaio 2026. L'entrata determinata dai canoni di E.R.P. produrranno un ricavo presunto di 4.415.000,00 euro calcolato ai sensi della LRT 2/2019. Questa è la nostra entrata primaria che ci permette di far quadrare quelle che sono soprattutto le spese di manutenzione, dal momento che il resto delle spese della struttura sono rette anche da altre entrate che non sono i canoni. Per quel che riguarda le novità è che quest'anno a parte del 2962 alloggi censiti al 30 novembre abbiamo aggiunto dal 1° marzo 2025 i 12 alloggi del Cetinale che sono stati venduti al Comune di San Giovanni Valdarno e che abbiamo presunto entreranno a far parte del reddito di Arezzo casa dal 1° marzo, come dovrebbe entrare



a far parte del reddito un alloggio del Comune di Capolona in via di assegnazione. Altri alloggi nuovi nel corso del 2025 non ce ne saranno. Quasi tutto il programma triennale degli interventi riguarda la manutenzione, la ristrutturazione e il risanamento. Quest'anno sono stati stanziati 180.000,00 euro (1^a tranche) che riguardano l'adeguamento delle centrali termiche e gli impianti di contabilizzazione. Potrebbe esserci una entrata nel 2025 di circa 150.000,00 euro per le caldaie. Sulle spese è stato calcolato il tasso di inflazione programmata che per il 2025 è di circa il 2%. E' aumentata anche la spesa relativa al costo del personale di Arezzo Casa rispetto al 2024 perché sono stati recepiti e rinnovati i contratti dei dipendenti e che pertanto già dal gennaio 2025 aumenteranno, ovvero il costo del personale sarà complessivamente di € 1.858.000,00. La 'manutenzione degli stabili' dettagliata a pagina 4 del 'Budget esercizio 2025', prevede una spesa di € 280.000,00 per 'pronto intervento e lavori di urgenza', € 50.000,00 per pronto intervento destinato alle 'fosse biologiche' (dato tratto dallo storico spesa) ed € 300.000,00 per costi di manutenzione straordinaria per impianti termici. Ci sono inoltre nel programma di bilancio € 385.000,00 per 'costi di manutenzione straordinaria non programmata amministratori esterni e condomini gestiti (con quote proprietà di Arezzo Casa)'. Abbiamo inoltre € 1.324.000,00 destinati alla manutenzione straordinaria programmata nel Piano triennale degli investimenti. Avendo inoltre, come già detto, adeguato i costi del personale dipendente di Arezzo Casa si è dovuto adeguare anche gli importi a questo connessi come la spesa di previdenza dell'INPS e INAIL." Chiosa il proprio intervento dicendo che "il budget di previsione relativo all'anno 2025 evidenzia un utile di esercizio di € 14.000,00 al netto delle imposte. Nostro obiettivo è comunque il pareggio come stabilito dalla LRT 2/2019".

Interviene a seguire il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, che chiede la motivazione per la quale, rispetto al 2023 c'è stato in prospettiva un incremento dei ricavi del 14%. La **Rag. Patrizia Camaini** risponde che *"l'incremento è dovuto all'aumento reddituale e quindi del canone che è passato da € 106,00 ad € 117,00. Questo in sintesi il calcolo: canoni medi al 30 novembre diviso gli alloggi locati. Verrà comunque fatto un controllo tra i redditi autocertificati e quelli in possesso all'Agenzia delle Entrate perché non coincidono. I controlli continueranno fino a fine 2025. Per noi i ricavi autorizzano le spese e quindi la programmazione tecnica"*.

La **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** chiede se i Comuni vogliono intervenire sul bilancio presentato.

Interviene il **Comune di Badia Tedalda** il quale chiede se i Consigli comunali, facenti parte dell'Assemblea di L.O.D.E., hanno accolto la loro richiesta di ingresso a socio (essendo attualmente l'unico Comune della provincia di Arezzo che non risulta socio dell'Ente gestore). Paventa infatti che non tutti i Comuni abbiano deliberato. Detto ciò, dice che il Comune di Badia Tedalda pagherà quanto dovuto (quota d'ingresso) e chiede chiarimenti rispetto agli investimenti di cui l'Assemblea sta trattando dal momento che Badia Tedalda possiede immobili di E.R.P. fortemente compromessi. Chiede infine se il Comune può essere inserito nel Piano degli investimenti.

Interviene quindi il **Direttore Generale di Arezzo Casa** sollecitando i Comuni a deliberare in merito, qualora non avessero ancora provveduto precisando quanto segue: *"Acquisire gli atti di Consiglio dei Comuni del L.O.D.E. è necessario sia per la modifica dello Statuto che dell'approvazione dell'aumento di capitale a favore del Comune di Badia Tedalda. Per quanto riguarda il Piano triennale che comprende il 2025 non siete presenti, lo sarete a partire dal 2026 se l'iter sarà completato. Le valutazioni di investimento sono fatte dall'Ufficio tecnico di Arezzo Casa, sulla base delle conoscenze, urgenze e delle priorità. Una volta che il Comune è entrato a far parte del L.O.D.E., i tecnici di Arezzo Casa effettueranno i dovuti sopralluoghi ed eventualmente i lavori saranno inseriti nel Piano degli investimenti"*.

La Segreteria dell'Assemblea di L.O.D.E., comunica poi il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, *"ha trasmesso ai Comuni una bozza di quella che è stata l'approvazione del Comune di Arezzo all'ingresso a*



socio dell'Ente gestore del Comune di Badia Tedalda, pertanto i Comuni che ancora non hanno deliberato la possono utilizzare per istruire la loro”.

Il Presidente dell'Assemblea di seguito aggiunge: “in proposito invece al Piano triennale degli investimenti proposto da Arezzo Casa, il Comune di Arezzo, che già fa parte dei Comuni che finanziano con risorse proprie alcuni lavori, si è visto proporre un intervento non concordato”, chiede pertanto di potersi prendere un tempo per le dovute valutazioni. Resta inteso che per il Comune di Arezzo il Piano degli investimenti è da approvare riservando comunque concordare gli interventi da effettuare con fondi comunali e di aggiornare tale piano prima possibile.

Interviene il **Direttore Generale di Arezzo Casa**, Dott. Fabrizio Raffaelli, dicendo che “se i lavori sono effettuati con risorse dei Comuni non c'è la necessità di 'ripassare per l'approvazione' dall'Assemblea di L.O.D.E., se invece al contrario i lavori sono finanziati anche con denari di Arezzo Casa si rende necessaria l'approvazione dell'Assemblea, in quanto i soldi, seppure in misura variabile, sono di tutti i soci. In considerazione di quanto detto, quello che adesso è importante è fissare a breve termine una nuova Assemblea di L.O.D.E.”.

Chiede di poter intervenire il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E., Dott. Francesco Dell'Anna**, che riferisce quanto segue: “come indicazione di metodo il Comune di Arezzo ha espresso la volontà, in riferimento all'intervento di manutenzione straordinaria sul fabbricato di Via S. Bernardino 6, di fare un passaggio per verificare la possibilità di reindirizzare la spesa su un altro intervento previo accordo tra Comune e Arezzo Casa., come peraltro stabilito nel contratto di servizio. Del resto sia il Presidente che il Direttore Generale di Arezzo Casa hanno precisato che questa è una proposta. L'alternativa è di approvare oggi il Piano degli investimenti con lo stralcio degli interventi che non sono stati concordati, come quello del Comune di Arezzo al rigo n. 7, in quanto suscettibili di variazioni. Fermo resta che oggi deve essere individuata una successiva per la convocazione di una nuova Assemblea di L.O.D.E., da svolgersi comunque entro e non oltre la metà del mese di febbraio. Se ci sono comuni che non dicono nulla, niente toglie che nella prossima seduta possa essere modificato il Piano con soluzioni e alternative diverse”.

Chiede la parola il **Comune di Pieve Santo Stefano** che interviene in merito all'intervento previsto sull'intervento di Via Camaiti, al rigo n. 21, chiedendo di “anestetizzarlo”.

Chiede quindi di intervenire il **Comune di Montevarchi** chiedendo informazioni relativamente agli interventi programmati: 1) in via della Costa, rigo n. 17: manutenzione straordinaria della copertura, con fondi propri di Arezzo Casa e il canone concessorio non fruito e 2) in Via Piave, rigo 18, per € 400.000,00 rimandati al 2027 in ragione dell'importo elevato per la messa in opera dei lavori.

Prende la parola il **Direttore Generale di Arezzo Casa** che interviene in risposta al Comune di Montevarchi dicendo che “l'indicazione di questo Piano triennale e dell'annuale in particolare va in base alle priorità rilevate dall'Ufficio tecnico di Arezzo Casa e che sono: la messa in sicurezza, lo smaltimento dell'amianto e le infiltrazioni per le quali devono essere fatte opere risolutorie.

Per il 2025, in base alle valutazioni effettuate dai **tecnici di Arezzo Casa** in relazione agli immobili ERP ubicati nel Comune di Montevarchi, sono previsti i lavori in via della Costa che potranno avviarsi già prima dell'estate 2025.

Interviene quindi il **Comune di Cortona** lamentando di non aver ricevuto la documentazione in fase di trattazione dall'Assemblea di L.O.D.E.

Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E risponde che tutta la documentazione è stata inviata in allegato alla nota di convocazione dell'Assemblea.

Riprende il **Comune di Cortona** precisando che l'Assemblea non è la sede per discutere i programmi di ogni Comune e che i Comuni devono parlare direttamente con Arezzo Casa senza tediare gli altri soci.

Interviene quindi il **Direttore Generale di Arezzo Casa** spiegando che la società incontra i Comuni singolarmente qualora si tratti di effettuare lavori finanziati con quello che era il canone concessorio.



Il **Comune di Cortona** dice di essere *“interessato soprattutto al Piano delle costruzioni e che comunque ha il tempo per poter vedere il Piano”* (che è ancora una proposta).

I **tecnici di Arezzo Casa**, rivolgendosi al Comune di Cortona, fanno notare che il medesimo Comune ha un intervento di manutenzione straordinaria programmata nel 2025 (L.80/2014 ex Gescal) in via Capitini, finanziato da Stato/Regione per un importo di € 172.334,40, oltre al recupero dell'ex Casa del Popolo di Farneta (acquisto e recupero di 3 alloggi).

A questo punto, chiede la parola il **Comune di Loro Ciuffenna** che interviene chiedendo di sapere chi stabilisce quali sono gli alloggi che hanno necessità di manutenzione e cosa deve essere fatto per poter ottenere finanziamenti extra comunali.

Gli risponde il **Direttore Generale di Arezzo Casa**, spiegando che il Piano parla di edifici o parte di questi e non di singoli alloggi. Nel caso si tratti di singoli alloggi, questi vengono indicati come *“alloggi di risulta”* per i quali Arezzo Casa programma una spesa, per il triennio 2025/2027 di € 1.200.000,00 annui.

Tali denari sono necessari per la risulta degli alloggi da riassegnare a nuovi beneficiari. Da anni non sono stanziati fondi da parte dello Stato (salvo PNRR); la Regione ha stanziato negli ultimi 3 / 4 anni fondi per le risulte (ad Arezzo Casa sono stati assegnati circa 600.000 euro utili per circa 40 alloggi).

Chiede di intervenire il **Comune di Terranuova Bracciolini** relativamente agli interventi di Via Pietro Nenni e Via Puccini.

Il **Direttore Generale di Arezzo Casa**, spiega che, a fine 2023, ovvero *“con la precedente Amministrazione erano stati previsti i due interventi separatamente, poi l'Amministrazione decise di destinare una parte risorse, ovvero la somma di compartecipazione stanziata per il superbonus, alla manutenzione. A qual punto fu deciso con il Comune di Terranuova di intervenire su entrambi i blocchi di via Nenni anche per evitare possibili proteste da parte dei residenti del blocco per cui non era previsto l'intervento. Furono tolte quindi risorse da Via Puccini per destinarle a Via Nenni”*. Ci fu di seguito l'ipotesi, con la vecchia Amministrazione, *“di una possibile compartecipazione per la realizzazione degli interventi su Via Puccini, che furono pertanto tolti nell'anno 2024, per riproporli nell'anno 2025. Nel 2025 però Arezzo Casa non ha la capacità economica per poterli finanziare e per questa ragione è stato programmato nel 2026”*.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** dà la parola al Segretario, Avv. Francesco Dell'Anna, per formulare la proposta di approvazione del punto in trattazione all'odg., che viene così espressa: *“approvare il budget relativo all'esercizio 2025, nonché il Piano triennale degli investimenti presentato come proposta da Arezzo Casa, rettificato nel numero degli alloggi come evidenziato dal Direttore Generale di Arezzo Casa (a pagina 5), con lo stralcio degli interventi seguenti: 1° intervento indicato al punto 7 e 2° intervento identificato al punto 21 del Piano degli investimenti. Se vi saranno altri interventi che prevedono la compartecipazione da parte del singolo Comune, l'approvazione in questa sede non impedirà eventualmente, nella prossima Assemblea, di prendere contatti con Arezzo Casa per individuare soluzioni alternative o aggiuntive agli interventi oggi approvati”*.

Il **Direttore Generale** chiede se sia possibile, qualora nessun Comune rappresenti alcuna modifica, approvare oggi il Piano stralciando *“tutta la parte relativa al canone concessorio e dando tempo ai Comuni per le eventuali modifiche. In particolare per quanto riguarda il credito che abbiamo nei confronti del Comune di Pratovecchio, lo vorremmo destinare alla progettazione dei 4 alloggi di Via Aldo Moro totalmente inagibili, ovvero destinarlo alla progettazione, da affidare ad un professionista, necessaria per presentare istanza di partecipazione al Bando regionale che verosimilmente verrà emesso in autunno. Il costo dell'intervento è di circa 2.000.000,00 di euro”*.

Il **Comune di Pratovecchio** esprime la necessità di relazionarsi con i tecnici, anche se ritiene che possa essere una proposta percorribile.



Il **Comune di Sansepolcro** dice che l'intervento in Via Città Gemellate è già stato realizzato. Per la questione degli interventi di recupero dell'ex Manifattura Tabacchi chiede se *“il finanziamento rimanga al momento bloccato”*. Per l'intervento di Via Boccaccio chiede se possa essere finanziato con fondi comunali compensati con il canone concessorio e se ha tempo di valutare questo stanziamento.

Il **Direttore Generale di Arezzo Casa** si dice favorevole ad accogliere la richiesta stante anche quanto già espresso in proposito alle modifiche ancora apportabili al Piano degli investimenti.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** dà pertanto nuovamente la parola al Segretario, Avv. Francesco Dell'Anna, per formulare in via definitiva la proposta di approvazione del punto in trattazione all'odg che risulta essere la seguente: **“Approvazione budget 2025 e proposta del Piano triennale degli investimenti 2025-2027 di Arezzo Casa S.p.A, con lo stralcio degli interventi inseriti nel Piano che prevedono la compartecipazione del Comune alla spesa.”**

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, vista la necessità di convocare una ulteriore Assemblea di L.O.D.E., ne anticipa ai Comuni presenti la data, che viene pertanto fissata per il prossimo 11 febbraio. La convocazione perverrà ai Comuni come da prassi per PEC e nei tempi stabiliti dal Regolamento del L.O.D.E..

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, non essendoci richiesta di ulteriori interventi da parte dell'Assemblea, mette in votazione la proposta e le dichiarazioni di voto danno il seguente esito:

approvato a maggioranza con n. 14 voti favorevoli (Arezzo, Badia Tedalda, Bibbiena, Capolona, Castel S. Niccolò, Castiglion Fibocchi, Castiglion Fiorentino, Cortona, Laterina-Pergine Valdarno, Monte S Savino, Montevarchi, Pieve Santo Stefano, Pratovecchio-Stia,, Sansepolcro), e n. 6 astenuti (Comuni di: Bucine, Cavriglia, Foiano della Chiana, Loro Ciuffenna, S. Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini).

Punto 3 - “Varie ed eventuali.”

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** comunica ai Comuni soci presenti in aula che contratto di Servizio sottoscritto il 31 dicembre 2024 ed entrato in vigore il 1° di gennaio 2025, è stato trasmesso a tutte le PEC dalla Segreteria del L.O.D.E.. Qualora i Comuni dell'Assemblea non lo avessero ricevuto potrà essere loro inviato nuovamente, previa loro richiesta.

Il **Direttore Generale di Arezzo Casa** sollecita i Comuni, che ancora non hanno deliberato in merito all'ingresso a socio della società Arezzo Casa del Comune di badia Tedalda, a procedervi quanto prima.

Non essendoci argomenti ulteriori da esaminare, la **Presidente dell'Assemblea** dichiara sciolta la seduta dell'Assemblea di L.O.D.E. alle ore 12:10.

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

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

