**Verbale Assemblea di L.O.D.E. n. 2/2025****Verbale dell'adunanza del 11 febbraio 2025**

Alle ore 10:30 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	P	Laterina- Pergine Valdarno	P
Arezzo	P	Loro Ciuffenna	P
Badia Tedalda	P	Lucignano	P
Bibbiena	P	Marciano della Chiana	A
Bucine	P	Montemignai	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

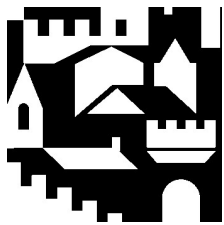
Totale Comuni presenti n. 25

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza **93,47%**

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 Arch. Daniela Frullano e Ing. Claudia Gabbrielli.

**Punto 1 - “Approvazione del verbale della seduta precedente del 14/01/2025”.**

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 14 gennaio 2025, e il Direttore Generale Dott. Fabrizio Raffaelli chiede una modifica a pagina 6 ove si legge: *“a quel punto fu deciso con il Comune di Terranuova di intervenire solo su Via Nenni (anche) per evitare possibili proteste dei residenti”* con *“a quel 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”*. Relativamente all'intervento della Rag. Patrizia Camaiani a pag. 4, la frase *“Chiosa il proprio intervento dicendo che...”* viene privata delle virgolette, trattandosi di dizione del verbalizzante.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, non essendoci ulteriori 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:

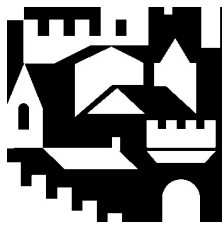
approvato a maggioranza con n. 19 voti favorevoli (Comuni di: Anghiari, Arezzo, Badia Tedalda, Bibbiena, Bucine, Capolona, Castiglion Fibocchi, Castiglion Fiorentino, Cavriglia, Cortona, Foiano della Chiana, Laterina-Pergine Valdarno, Loro Ciuffenna, Monte San Savino, Montevarchi, Pieve Santo Stefano, Pratovecchio-Stia, Sansepolcro e Terranuova Bracciolini), e n. 6 astenuti (Comuni di: Castel S. Niccolò, Civitella della Chiana, Lucignano, Poppi, S. Giovanni Valdarno e Subbiano).

Punto 2 – “Piano Triennale degli investimenti 2025-2026-2027 di Arezzo Casa S.p.A.” - Aggiornamento.

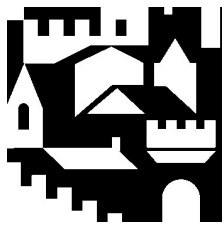
Entra in assemblea di L.O.D.E. alle ore 10:51 il Comune di Castel Focognano.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** dà la parola al **Direttore Generale di Arezzo Casa, Dott. Fabrizio Raffaelli** per l'illustrazione ai Comuni presenti del punto in trattazione all'o.d.g. Il dott. Raffaelli riferisce pertanto che, alla luce di quanto deciso nel L.O.D.E. del 14 gennaio scorso, Arezzo Casa ha provveduto a ricontattare tutti quei Comuni che avevano un credito a fine 2023 per concordare gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero per la destinazione dei residui del canone concessorio a compartecipazione delle opere. Invece per quanto riguarda in particolare il Comune di Pieve Santo Stefano si è reso necessario fare una variazione nel Piano triennale in quanto oggetto di un intervento previsto nel 2027. Pertanto la società Arezzo Casa si è incontrata con il Sindaco al fine di prendere decisioni e accordi. Nondimeno, alla società non è stato possibile formalizzare gli interventi con tutti i Comuni per assenza di risposta da parte degli stessi. Ed infatti l'unico Comune che ha risposto è stato il comune di Arezzo. Per alcuni Comuni sono state acquisite le indicazioni concordate telefonicamente. In altri casi non sono pervenute risposte. Il Comune di Montevarchi ha confermato l'intervento inserito da Arezzo Casa in via della Costa. I Comuni di Cavriglia e Pratovecchio dovrebbero allocare già in questa mattinata le risorse necessarie agli interventi previsti sui loro territori. Per maggiori dettagli sulle opere indicate alla tabella n. 3 del piano triennale degli interventi programmati con risorse messe a disposizione di Arezzo Casa e con la compartecipazione dei Comuni, prende la parola la **Dott.ssa Daniela Frullano** che precisa quanto segue:

– per quanto riguarda il Comune di Arezzo per il 2025 è stato definito di destinare un importo per la manutenzione straordinaria di € 80.000 euro per il fabbricato di via Funghini e per € 70.000 per il fabbricato di Via San Bernardino. Lavoro questo che vede la compartecipazione di Arezzo Casa con un fondo di € 260.000,00 complessivi (€ 200.000,00 per Via Funghini e € 60.000,00 per Via S. Bernardino);



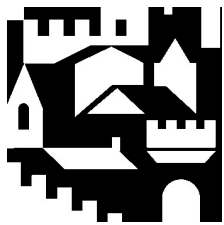
- per quanto riguarda l'intervento su Montevarchi rimanda a quanto già riferito prima dal dott. Raffaelli;
- al Comune di Bibbiena è stato chiesto di localizzare i fondi per l'intervento sul tetto del complesso delle monache e il Comune ha confermato.
- Per quanto concerne il Comune di Pieve S. Stefano, viene chiesto ad Arezzo Casa di intervenire nel complesso della Madonnuccia per ripristini vari nelle zone a comune. Il Comune conferma.
- per il Comune di Sansepolcro è stato localizzato il contributo comunale nel fabbricato di Via Boccaccio 175. Riprende la parola il **Direttore Generale di Arezzo Casa, Dott. Fabrizio Raffelli** dicendo che “c'è stato un problema di natura contabile”. Ovvero il Comune ha accantonato il fondo ex canone concessorio per la morosità incolpevole maturata dagli assegnatari di alloggi di ERP: questo non è possibile, ma la disponibilità economica da destinare da parte del Comune alla manutenzione è venuta meno”. Chiede conferma all'assessore del **Comune di Sansepolcro** il quale dice che ci sono delle “difficoltà contabili di rilievo perché verrebbe ridotto l'avanzo di bilancio” e che non può decidere autonomamente senza interpellare la Giunta comunale. Valuta che ci sarebbe comunque bisogno di intervenire nel fabbricato di via Boccaccio per il quale c'era anche un progetto che afferiva al 110, ma che purtroppo non è andato in porto. Chiede, come ultima chance, il tempo di poter di riportare all'attenzione della Giunta comunale la possibilità di stanziare il fondo economico di compartecipazione alla spesa per l'intervento in questione, poi aggiunge che il “sociale”, non essendoci neanche più il contributo affitto, ha necessità di fondi da destinare a nuclei familiari in condizioni di disagio. La proposta di Arezzo Casa merita tuttavia di essere valutata. Il **Direttore Generale di Arezzo Casa** risponde al Comune di Sansepolcro che essendo un rapporto diretto con Arezzo Casa, l'opera può rimanere al momento sospesa, ma che la sua sospensione potrebbe farla slittare nella realizzazione. Poi aggiunge che il contratto di servizio è entrato in vigore il 1° gennaio 2025 e “tutto l'importo di canone concessorio 2025 andrà tutto in manutenzione straordinaria nel 2026. Il canone concessorio 2024 invece maturerà nel corso del 2025 e seguirà le medesime regole per cui si accantonano i fondi per le morosità incolpevoli e il residuo andrà insieme a quello del 2025 per gli interventi da effettuarsi nel 2026. Probabilmente c'è stata una interpretazione da parte del vostro referente”. Il **Comune di Sansepolcro** dice che vorrebbe approfondire la necessità dell'intervento in via Boccaccio perché era previsto addirittura un intervento di € 600.000, per cui gli sembra giusto che la Giunta esprima le sue valutazioni. Il **Direttore Generale di Arezzo Casa** risponde che l'intervento precedente su Via Boccaccio doveva essere finanziato con fondi del superbonus. Interviene la **Dott.ssa Frullano Daniela** dicendo che comunque l'Ufficio tecnico di Arezzo Casa sta redigendo la progettazione ed è importante sapere in tempi brevi se il Comune può intervenire mettendo a disposizione un importo per le opere che si intendono realizzare. Il **Comune di Sansepolcro** dice che entro fine febbraio inizio di marzo dovrebbe essere in grado di informare Arezzo Casa delle decisioni assunte dalla Giunta. Il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E., Dott. Francesco Dell'Anna** chiede se il “*Piano degli investimenti 2025/2026/2027, tab. 3, fondi Arezzo Casa e Comuni*”, alla riga 30 “localizzazione intervento: Sansepolcro Via Boccaccio 175” è da approvare oppure no. Il **Direttore Generale di “Arezzo Casa”**, risponde che attualmente la compartecipazione del Comune è “pari a zero e se il Comune di Sansepolcro con atto di Giunta delibererà le risorse indicate a suo carico il rapporto a quel punto è tra Arezzo Casa e il Comune di Sansepolcro”. Il **Segretario dell'assemblea di L.O.D.E., Dott. Francesco dell'Anna**, replica dicendo che “queste risorse per effetto del contratto di servizio, relativamente agli interventi nel 2025 devono essere individuate nell'esercizio di competenza 2025, quindi il Comune di Sansepolcro deve verificare se questo fondo indicato nel Piano degli investimenti (tab. 3) sono disponibili a bilancio nell'anno 2025. Il **Direttore Generale di Arezzo Casa** interviene dicendo che il canone



concessorio effettivo viene calcolato a fine anno. Il **Dott. Francesco Dell'Anna** risponde che il contratto di servizio richiede una corretta interpretazione, ovvero il canone concessorio è esigibile entro il 30 aprile dell'anno successivo e quindi in questo caso il canone 2024 è esigibile nel 2025, quindi laddove si parli di compensazione tra un importo da erogare per la manutenzione e un canone da accertare e incassare per la concessione il momento della compensazione è tra un canone 2024 esigibile nel 2025 e un impegno per la manutenzione straordinaria da garantire nel 2025. Non è possibile pensare ad una compensazione tra un canone 2025 accertato nel aprile 2026 con un impegno finanziario di competenza del 2025, perché anche il canone, pur essendo maturato nell'anno precedente, diventa esigibile entro il 30 aprile dell'anno successivo. Pertanto si compensa il canone 2025 con le risorse per la manutenzione straordinaria anno 2025 oppure si compensano le risorse del 2025 con il canone 2024 che però è esigibile entro il 30 aprile 2025. Il Comune di Arezzo ha quantificato le risorse da erogare nel 2025 tenendo a riferimento il canone maturato al 31 dicembre 2024 con esigibilità 30 aprile 2025. Interviene per Arezzo Casa la **Rag. Patrizia Camaiani** dicendo che questo corrisponde al bilancio della società. Interviene il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E., Monica Manneschi**, che propone a tutti i soci dell'Assemblea l'adozione di questa modalità proposta dal Dott. Francesco Dell'Anna. Il **Dott. Francesco Dell'Anna** interviene dicendo che questo consente di avere una quantificazione precisa di quello che è l'importo da erogare all'ente gestore per la manutenzione straordinaria. Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** interviene dicendo che al 30 aprile di ogni anno c'è la certezza delle somme derivanti dal canone concessorio e le Amministrazioni comunali possono stabilire a loro volta stanziamenti economici propri da mettere a disposizione per la manutenzione del proprio patrimonio di ERP. Il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E.** chiede al Direttore Generale se concorda con l'interpretazione data al contratto di servizio, precisando che, seguendo il criterio sopra esposto, l'Amministrazione comunale di Arezzo ha stanziato complessivamente € 150.000,00, ovvero il canone concessorio oltre ad un importo a proprio bilancio deliberato con atto di Giunta. Chiede poi se la denominata “riga n. 30 – localizzazione intervento Via Boccaccio n. 175 - Sansepolcro” viene stralciata oppure viene approvata con tutto il resto del Piano degli Investimenti. Interviene il **Presidente di Arezzo Casa** dicendo che la “potremmo approvare fatto salvo la compartecipazione economica del Comune di Sansepolcro, altrimenti la dobbiamo stralciare”. Il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E., Dott. Francesco Dell'Anna** chiede se la riga n. 30 deve stare per forza nel Piano triennale degli investimenti e il **Direttore Generale di Arezzo Casa** risponde che l'intervento indicato alla “riga n. 30”, qualora non finanziato dal Comune di Sansepolcro per l'importo ivi indicato, verrà realizzato con il solo fondo messo a disposizione di Arezzo Casa pari ad € 140.000,00. Il **Presidente di Arezzo Casa, Lorenzo Roggi**, interviene dicendo che potremmo approvare il Piano degli investimenti in trattazione specificando che l'intervento viene comunque approvato per l'importo di € 140.000,00 e che, nel caso che il Comune di Sansepolcro compartecipi con somme proprie, può essere progettato per un intervento di complessivi € 170.000,00.

- il **Comune di Castiglion Fiorentino** fa presente che ha un investimento da effettuare su un alloggio per il canone 2025 e al contempo ha verificato l'assenza di interventi sul proprio territorio (tab. n. 3). Risponde il **Direttore Generale di Arezzo Casa** che trattandosi del 2025, e di fondi destinati esclusivamente alla manutenzione straordinaria, vengono presi accordi diretti tra Comune e Arezzo Casa.

- interviene il **Comune di Civitella della Chiana** che, non essendo stato presente al L.O.D.E. del 14 gennaio scorso, domanda se i “nuovi investimenti e recuperi” sono già stati trattati dall'Assemblea, ovvero se sono stati confermati gli interventi previsti. Il **Presidente e il Direttore Generale di Arezzo Casa** confermano.

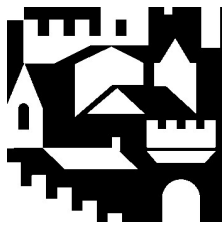


- Interviene la **Dott.ssa Daniela Frullano** in merito ai lavori programmati nel Comune di Pratovecchio-Stia per il quale era stato individuato un intervento in Via Aldo Moro (consolidamento strutturale-progetto demolizione e ricostruzione) in ragione di cedimenti per i quali si è reso necessario evacuare anche il fabbricato. Il Comune ha informato verbalmente Arezzo Casa che non ha più interesse a realizzare il progetto in questione e che destinerebbe invece i fondi disponibili per l'opera di Via Tintoria: più precisamente per la realizzazione del suo 2° stralcio. Interviene il **Comune di Pratovecchio-Stia** che conferma quanto comunicato dalla Dott.ssa Frullano Daniela, ovvero l'intenzione dell'Amministrazione comunale di accantonare i fondi destinati a Via Aldo Moro, (anno 2025 pari ad € 41.931,62), destinandoli all'intervento di via della Tintoria 2° stralcio. Interviene la **Dott.ssa Daniela Frullano** dicendo che visto quanto detto la “riga n. 23” è da ritenersi cancellata.

- la dott.ssa Frullano continua poi il proprio intervento dicendo che l'opera prevista nel Comune di Cavriglia, localizzata in Via del Molinaccio, (riga n.13 “rifacimento della copertura”), vista la richiesta pervenuta ad Arezzo Casa da parte del Comune, si prevede di spostare i fondi disponibili ad un altro intervento. Prende la parola il **Comune di Cavriglia** il quale comunica che - dopo aver parlato dell'intervento di Via Molinaccio con il Dott. Fabrizio Raffaelli e in considerazione di quanto prima detto dal Dott. Francesco dell'Anna sull'interpretazione del contratto di servizio - il Piano degli investimenti di cui stiamo trattando può rimanere invariato, ma la domanda che si pone è: se rispetto al canone concessorio maturato nel 2024, ancora in via di definizione, e quello del 2025, è possibile “definire” fin da adesso che la messa in opera degli interventi sui due fabbricati di via del Frantoio nn. civici 14-16 e inoltre si può prevedere di intervenire prima su un'opera rispetto ad un'altra viste le criticità segnalate dagli utenti? E' inoltre possibile definire fin da adesso che quei fondi possono essere destinati a partecipare almeno ad uno dei due rifacimenti di cui trattasi: sempre coerentemente alla programmazione già fatta da Arezzo Casa, ovvero nel 2026 ma con fondi del 2024 e 2025? Il Direttore di Arezzo Casa da conferma. I lavori di Via del Molinaccio “rifacimento copertura”, rimangono invece confermati in quanto finanziati con i fondi del 2023 (la “riga n. 13” rimane quindi confermata).

- prende la parola il **Dott. Fabrizio Raffelli** che fa una precisazione rispetto all'intervento previsto a **San Giovanni Valdarno** in Via Ponte alle Forche (“riga n. 29: “rifacimento linee acque reflue”), per il cui lavoro nello scorso L.O.D.E. era stata imputata una somma comprensiva del canone concessorio del Comune. Ora il Comune nel 2023 non aveva queste risorse per cui rimane confermato l'intervento con le sole risorse di Arezzo Casa.

- interviene il **Comune di Pratovecchio-Stia** chiedendo quanto segue: “se volessero effettuare solo la demolizione dell'edificio di Via Aldo Moro (riga n. 23), cosa cambierebbe”. La **Dott.ssa Daniela Frullano** spiega che l'opera prevede anche la sua ricostruzione e che vi potrebbero essere fondi messi a bando che necessitano però di una progettazione “da avere già nel cassetto” per potervi partecipare visti i tempi ristretti, solitamente concessi, per la presentazione delle domande. Il Comune di Pratovecchio-Stia comunica che vorrebbero solo demolire il fabbricato e che l'intenzione è di destinare quell'area a verde. Il **Presidente di Arezzo Casa** interviene dicendo che “la cosa è molto complessa perché cambia la destinazione di uso di quell'area e la Regione dovrebbe essere concorde nell'escludere quel bene dal patrimonio ed i costi per la demolizione potrebbe superare i 200.000,00 euro”. Interviene il **Direttore Generale di Arezzo Casa Dott. Fabrizio Raffelli** che dice di aver parlato con il Sindaco in merito a quanto appena riferito all'Assemblea e che il costo presunto per la demolizione e ricostruzione del fabbricato potrebbe ammontare a circa 2 milioni di euro, per cui l'unico modo di realizzare quell'intervento è accedere a un finanziamento, altrimenti rimarrà un rudere.



- riprende la parola il **Comune di Sansepolcro** che chiede un chiarimento rispetto all'intervento localizzato in Via Boccaccio, ovvero alla realizzazione dell'intervento qualora il Comune non finanzi la somma indicata alla tabella 3, riga n. 30. Il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E.**, tenuto conto di quanto già espresso in merito, ritiene che quanto stabilito nel Piano triennale, dovendo essere approvato con l'importo di compartecipazione o non-compartecipazione del Comune, nonché nell'incertezza che quest'ultimo deliberi di partecipare con risorse proprie, viene valutato di indicare l'importo a € 0,00 compartecipazione, mantenendo però la riga. In pratica, come già detto da Arezzo Casa, se il Comune finanzia l'intervento verrà realizzato un progetto per 170.000 euro, nel caso che il Comune non metta a disposizione fondi propri l'opera verrà finanziata per 140.000,00 euro messi a disposizione da Arezzo Casa come da programma.

- Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** dà pertanto nuovamente la parola al Segretario, Avv. Francesco Dell'Anna, per formulare la proposta di approvazione del punto in trattazione all'odg. che risulta essere la seguente: **“Approvare l'aggiornamento del Piano triennale degli investimenti 2025-2026-2027 come proposto da Arezzo Casa con stralcio della riga n.23 e con la modifica dell'intervento nella parte relativa alla compartecipazione del Comune di Sansepolcro per l'annualità dell'anno 2025 che da € 29.115,57 viene ridotta a e 0,00”**

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. 23 **voti favorevoli** (Comuni di: Anghiari, Arezzo, Badia Tedalda, Bibbiena, Capolona, Castel Focognano, Castiglion Fibocchi, Castiglion Fiorentino, Cavriglia, Civitella della Chiana, Cortona, Foiano della Chiana, Laterina-Pergine Valdarno, Loro Ciuffenna, Lucignano, Monte S. Savino, Montevarchi, Pieve Santo Stefano, Pratovecchio-Stia, San Giovanni Valdarno, Sansepolcro, Subbiano e Terranuova Bracciolini), n. 2 **astenuiti** (Comuni di: Bucine e Poppi) e n. 1 **contrario** (Comune di Castel S. Niccolò).

Punto 3 - “Varie ed eventuali.”

Il **Direttore Generale di Arezzo Casa** sollecita i Comuni soci ad approvare nei rispettivi Consigli comunali la modifica dello Statuto e l'aumento di capitale, perché la società convocherà una Assemblea straordinaria alla prima metà del mese di aprile.. Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** chiede ad Arezzo Casa di indicare i Comuni che hanno deliberato in merito a quanto appena espresso, ovvero quelli che risultano in fase di approvazione e quelli di cui invece non si hanno notizie. Il Dott. Fabrizio Raffelli dice che ad oggi hanno deliberato i Comuni di Anghiari, Arezzo, Bibbiena, Capolona, Castel S. Niccolò, Castiglion Fibocchi, Chiusi della Verna, Civitella della Chiana, Monte S. Savino, Pratovecchio-Stia, Poppi, Sansepolcro e Subbiano. I Comuni che sono in fase approvazione: Bucine, Castiglion Fiorentino, Foiano della Chiana, Sestino, Loro Ciuffenna, San Giovanni Valdarno, Cavriglia, Cortona, Terranuova Bracciolini, Laterina- Pergine Valdarno, Lucignano, Montevarchi, Monterchi. I Comuni di cui non hanno notizia: Caprese Michelangelo, Castel Focognano, Castelfranco di Sopra- Pian di Scò, Chitignano, Marciano della Chiana, Montemignaio, Ortignano Raggiolo e Talla. Il Comune di Badia Tedalda, ha già fatto l'accantonamento per l'aumento di capitale necessario all'ingresso in società, ma ad oggi il suo Consiglio comunale non può deliberare in merito. Il Comune di Pieve Santo Stefano che ad oggi non avendo un Segretario, non ha potuto deliberare.



Non essendoci argomenti ulteriori da esaminare, la **Presidente dell'Assemblea** dichiara sciolta la seduta dell'Assemblea di L.O.D.E. alle ore 11:50.

**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)**