



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)

Assemblea

Verbale Assemblea di L.O.D.E. n. 1/2020

Verbale dell'adunanza del 13 luglio 2020

Alle ore 10.15 il Presidente dell'Assemblea di LODE l'Assessore Tiziana Nisini, giusta delega del Sindaco del Comune di Arezzo, Ing. Alessandro Ghinelli, procede a verificare il numero dei rappresentanti dei singoli Comuni del LODE presenti in assemblea e all'esito della suddetta verifica dichiara aperti i lavori.

Comuni presenti			
Anghiari	A	Laterina- Pergine Valdarno	A
Arezzo	P	Loro Ciuffenna	P
Badia Tedalda	A	Lucignano	P
Bibbiena	P	Marciano della Chiana	P
Bucine	P	Montemignao	A
Capolona	F	Monterchi	A
Caprese Michelangelo	A	Monte S. Savino	P
Castel Focognano	A	Montevarchi	P
Castelfranco PiandiScò	P	Ortignano Raggiolo	A
Castel S. Niccolò	A	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	A
Chiusi della Verna	A	Sestino	A
Civitella della Chiana	P	Subbiano	A
Cortona	P	Talla	A
Foiano della Chiana	P	Terranuova Bracciolini	P
Totale Comuni presenti			21

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 85,82 %

P = Presente

A = Assente

Intervengono inoltre alla odierna Assemblea LODE il Presidente di Arezzo Casa SpA Lorenzo Roggi, il Direttore Generale di Arezzo Casa SpA Dott. Fabrizio Raffaelli e la Dirigente del Servizio Patrimonio e Provveditorato del Comune di Arezzo Dott.ssa Daniela Farsetti. Interviene in assemblea anche il Dott. Fabio Moretti Direttore dell'Ufficio Partecipare del Comune di Arezzo, limitatamente all'istanza ad ANAC di cui al punto 7) dell'odierno ordine del giorno.

Partecipano inoltre all'assemblea anche i rappresentanti del SUNIA di Arezzo.



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)

Assemblea

Il Presidente prende la parola e da lettura degli argomenti iscritti all'ordine del giorno:

– **Punto 1 - “Lettura e approvazione del verbale della seduta precedente del 04.11.2019”.**

Dopo breve disamina il verbale è approvato all'unanimità;

– **Punto 2 - “Esame delle proposte di nuove costruzioni, recupero, acquisto e recupero da parte di Arezzo Casa SpA”.**

Il Presidente dà la parola al Presidente di Arezzo Casa SpA Lorenzo Roggi il quale riepiloga ciò che è stato già dal medesimo riferito nelle sedute del Comitato Esecutivo circa lo stato di avanzamento dei lavori nei vari cantieri presenti nei singoli Comuni del LODE aretino.

Il Presidente Roggi comunica che è stata inviata una PEC a vari Comuni del LODE aretino per definire una finestra temporale per concordare i sopralluoghi da parte dei tecnici di Arezzo Casa in loco. Precisa inoltre che i tecnici di Arezzo Casa non sono stati coinvolti nei processi decisionali da parte della precedente gestione.

Si apre la discussione e viene stabilito quanto segue.

Per Capolona si propone un cambio di localizzazione dell'investimento, cercando un terreno libero in modo che i lavori siano più semplici ed il finanziamento sia sufficiente.

Il rappresentante del Comune di Poppi evidenzia che ci sono emergenze abitative da oltre un anno. Roggi comunica che si è dovuto riaprire un dialogo con la Regione Toscana che ha dilatato i tempi, ma il cantiere è andato avanti lo stesso e prosegue l'avanzamento dei lavori.

Il rappresentante del Comune di Marciano della Chiana rileva che non ci sono opere nel piano triennale, ma anche pochi investimenti nella manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ERP.

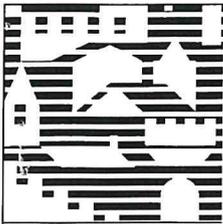
Il rappresentante del Comune di Civitella in Val di Chiana chiede al Presidente di Arezzo Casa maggiore chiarezza rispetto alle opere inserite nel piano triennale degli investimenti, anche rispetto a quali sono i progetti in corso e le eventuali criticità rilevate.

Il Presidente Roggi ribadisce l'esigenza di addivenire alla stipula di un protocollo d'intesa condiviso con i Comuni del LODE aretino per determinare dei sopralluoghi congiunti fra i tecnici di Arezzo Casa e i tecnici dei suddetti Comuni dove insistono i cantieri degli immobili interessati per verificare la sostenibilità dei progetti. Infatti precisa Roggi che la Regione Toscana stanziava una cifra cd. di massima, basata sui metri quadrati da sviluppare. Tuttavia se non c'è “approvazione” da parte dei tecnici di Arezzo Casa sui finanziamenti sufficienti o se servono soldi societari di Arezzo Casa, il CdA del soggetto gestore chiede l'approvazione dei tecnici interni. Su questo punto si sono registrati dei ritardi. Per esempio nel caso dell'ex IPAB, Barbara Rossi, responsabile Ufficio Tecnico di Arezzo Casa, ha rilevato che i finanziamenti non sono stati sufficienti. A Cortona invece presso la cd. Casa del Popolo Farneta, sono previsti due alloggi più un centro sociale, ma i finanziamenti regionali sono solo per gli alloggi, per il centro servono fondi comunali. In questo caso non può esserci sopralluogo senza entrare nel cantiere, ma deve essere messo in sicurezza preliminarmente con intervento a carico del Comune di Cortona.

Il Rappresentante del Comune di Civitella in Val di Chiana replica che i protocolli sono già esistenti.

Il Presidente Roggi porta anche l'esempio di Sansepolcro, dove sono stati previsti 3 milioni di euro per 10 alloggi, mentre per l'ex IPAB sempre per 10 alloggi sono stati stanziati 1,6 milioni e quindi 160.000,00 euro ad alloggio che non bastano.

Il Rappresentante del Comune di Civitella in Val di Chiana rileva che serve una progettazione per vedere cosa serve realmente in ogni cantiere in quanto senza una progettazione tecnica diventa tutto molto aleatorio.



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)

Assemblea

Il Presidente Roggi replica che Arezzo Casa è sotto organico e quindi oltre ad una carenza di risorse finanziarie c'è anche un problema di personale che manca. Questa carenza di personale si riflette negativamente su ciò che il soggetto gestore del patrimonio ERP dovrebbe fare, tale che Arezzo Casa non è pertanto in grado di fare nuove opere e per la stesse ragioni non è in grado di mantenere lo stesso patrimonio abitativo pubblico mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Presidente Roggi ricorda quindi che Sansepolcro è attualmente ferma per procedura per sottocosto, Arezzo, Villaggio Gattolino, il cantiere è fermo per tutta una serie di carenze tecnico-amministrative, oltre che di dichiarazioni tecniche non conformi allo stato dei luoghi, così pure per il cantiere Verde Luna nella stessa analoga situazione.

Ad ogni modo riferisce sempre Roggi di avere presentato un esposto alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Arezzo e di aver dovuto dare incarico ad un avvocato per tutelare gli interessi di Arezzo Casa rispetto alle determinazioni assunte prima della sua nomina alla guida dell'Ente.

Interviene il Rappresentante del Comune di Civitella in Val di Chiana la quale obietta alle affermazioni del Presidente Roggi eccependo allo stesso che non può tutte le volte che si svolge una assemblea di Arezzo Casa addossare la responsabilità delle cose non fatte al precedente Presidente, riferendoci che Arezzo Casa è stata lasciata senza soldi e senza personale. Lei Presidente ha scelto consapevolmente e liberamente di presiedere questo Ente e lei pertanto se ne deve prendere la responsabilità individuando le soluzioni, non facendoci a noi Sindaci del LODE aretino l'elenco dei problemi delle cose che non vanno, altrimenti se lei non è in grado di portare avanti l'azienda ne tragga le dovute conclusioni. La Rappresentante del Comune di Civitella in Val di Chiana insiste per tornare a parlare del piano triennale degli investimenti di Arezzo Casa e del budget relativo, a nulla servendo ogni volta che il Presidente Roggi ci faccia la cronistoria di quello che ha trovato quando si è insediato alla guida della società delle case popolari. Bisogna parlare di budget, di opere triennali, e di tutto quanto serve a dare risposta ai nostri cittadini ma dal Presidente Roggi da un anno sento sempre le solite cose e la situazione è ferma.

Il Presidente Roggi fa presente che il suo incarico decorre da settembre 2019.

Si passa al Punto 3 all'odg "Esame degli interventi in programmazione da parte di Arezzo Casa S.p.a"

Interviene il Rappresentante del Comune di Cavriglia il quale chiede chiarimenti al Presidente Roggi rispetto alla natura dei finanziamenti ministeriali e regionali.

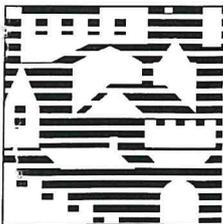
Risponde il Presidente Roggi. Seguiamo con interesse l'ecobonus del 110% che potrebbe risolvere il 70% della manutenzione degli alloggi ERP. Il restante 30% delle spese progettuali sarebbe coperto con affidamento esterno.

Il Rappresentante del Comune di Cavriglia fa presente che è parte anche del Comitato Esecutivo LODE, e chiede da quali fondi provengono i finanziamenti ministeriali e regionali.

Roggi osserva che non sa esattamente la fonte, ma che sicuramente una parte proviene dalle alienazioni del patrimonio ERP.

Il Rappresentante del Comune di Cavriglia chiede se i fondi sono territoriali.

Roggi conferma che la GESCAL è stata abolita nel 1999, quindi i fondi sono territoriali.



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)

Assemblea

Il Rappresentante del Comune di Cavriglia rileva che il LODE ha ambito provinciale, quindi stabilito che i Comuni hanno diritto a costruzioni nuove, la Regione deve finanziare questi investimenti. Quindi occorre che Regione Toscana si esprima su queste nostre esigenze di dare risposte ai bisogni dei nostri cittadini.

Il Presidente Roggi ricorda come ad esempio a Capolona ci sia una progetto ormai vecchissimo di 13-15 anni. E' stato proposto a suo tempo un aumento volumetrico che è risultato non percorribile. E' stato allora previsto un intervento su un altro terreno per una nuova costruzione con un finanziamento di 720.000 euro reputato congruo.

Anche a Civitella il progetto per un intervento è fermo da 10 anni, in quanto non è possibile il rifinanziamento.

Si apre una ampia discussione.

Il Presidente Roggi precisa che i finanziamenti ricadono in ambito LODE e che a suo modo di vedere bisogna favorire Comuni ad alta tensione abitativa, ma la politica industriale la decide il LODE e non Arezzo Casa.

Conclude il Presidente Roggi precisando che al netto delle attività progettuali, l'ecobonus del 110% è una opportunità preziosa. Devono essere interventi per aumentare di due classi l'efficienza energetica delle nostre case. La scadenza è giugno 2022. Bisogna censire gli edifici ERP per verificare quali hanno l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e quali no, la spesa e la fattibilità degli interventi. I progetti dovranno essere fatti da esterni, Arezzo Casa con la sua struttura di personale tecnico non è in grado di provvedere da sola. In questo periodo C'è stata una assunzione dopo un pensionamento, potremo assumere ancora due persone, un legale ed un tecnico.

Il Presidente Roggi con la presente informativa sugli interventi programmati da Arezzo Casa con il piano delle opere, precisa che se i finanziamenti non dovessero risultare sufficienti, richiederà un altro incontro per assumere le opportune determinazioni.

Si passa al Punto 4 all'odg - "Esame degli interventi di manutenzione straordinaria programmata da parte di Arezzo Casa SpA".

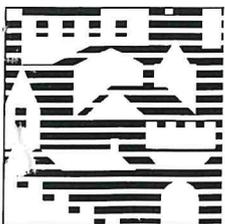
Prende la parola il Direttore Generale di Arezzo Casa SpA Dott. Fabrizio Raffaelli il quale riferisce che il 21 marzo scorso è stato redatto il piano di manutenzione degli alloggi di risulta finanziati al 80% dal fondo sociale ed al 20% da Arezzo Casa.

Si chiede l'approvazione dello schema da inviare in Regione Toscana, lista alloggi già progettati, compreso quelli restituiti nel periodo Covid-19, ma dove ancora non sono stati fatti i sopralluoghi.

Si apre una ampia discussione fra i rappresentanti dei Comuni e i rappresentanti di Arezzo Casa volta alla disamina delle singole situazioni presenti sul territorio aretino.

Il Dott. Raffaelli evidenzia due urgenze, la prima per località Costa del Mulino e l'altra per via Leoni per la contabilità calore a Monte San Savino.

Il Rappresentante del Comune di Monte San Savino mette in evidenza l'importanza della casa in futuro, e per questo occorre partire dagli scheletri di edifici privati e verificare se possiamo completare questi



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)

Assemblea

“mostri” ambientali con recupero e trasformazione in patrimonio ERP.

Il Presidente Roggi riferisce che la LRT 02/2019 non dà indicazioni sul caso. L'acquisto degli scheletri di immobili non completati magari in cantieri nel frattempo dichiarati falliti può essere discusso nel prossimo piano casa, altresì non consumando territorio, 2021-2026.

Il Rappresentante del Comune di Marciano della Chiana riferisce che nel suo Comune assiste da una forte richiesta di case, compresa la manutenzione esistente. Ci sono poi appartamenti a Cesa confiscati alla mafia, che in prospettiva potrebbero essere destinati ad ERP.

Il Segretario del LODE ricorda che per i beni confiscati alle mafie occorre relazionarsi con le locali Procure della Repubblica e con le autorità preposte alla loro gestione per verificarne la destinazione ad ERP.

Il Rappresentante del Comune di Cavriglia sollecita la soluzione per il cd. Villaggio Minatori e Ponte alle Forche.

Terminata la discussione il Presidente della Assemblea di LODE Nisini pone in votazione l'allegato C relativo al punto 4 all'odierno ordine del giorno sulla base della documentazione presentata da Arezzo Casa. L'allegato C viene approvato all'unanimità.

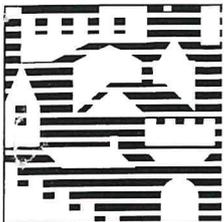
Si passa all'esame dei Punti 5 e 6 all'ordine del giorno.

“Disamina dell'Avviso pubblico per l'assegnazione di contributi regionali a favore dei comuni proprietari di immobili di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione di interventi in alloggi e/o edifici di Edilizia Residenziale Pubblica finalizzati alla realizzazione, al potenziamento ed alla manutenzione straordinaria di impianti per la produzione e/o la fornitura di energia da fonti rinnovabili, nonché all'effettuazione di interventi di efficienza energetica DDRT n. 8274 del 29/05/2020” e “Disamina dell'Avviso pubblico per l'assegnazione di contributi regionali a favore di cooperative per la realizzazione di alloggi sociali in autocostruzione o autorecupero DDRT n. 8572 del 29/05/2020”

Il Segretario LODE illustra in breve i due bandi regionali sopra detti e informa che, come Segreteria di LODE, in conformità alle disposizioni della Regione Toscana, gli stessi verranno pubblicati per opportuna pubblicità nelle pagine internet del LODE di Arezzo.

Si passa all'esame del punto 7 all'ordine del giorno - **“ANAC: Domanda di iscrizione all'elenco delle Amministrazioni aggiudicatrici che affidano a propri organismi in house providing n. 1719 (protocollo ANAC n. 4357 del 18/01/2019)”**.

La Presidente dell'assemblea di LODE Nisini passa la parola al Dott. Fabio Moretti Direttore dell'Ufficio Partecipate del Comune di Arezzo il quale ha istruito la pratica in parola congiuntamente con il RASA – Responsabile Anagrafica Unica Stazione Appaltante Dott.ssa Daniela Farsetti. Viene quindi comunicato che per l'iscrizione di Arezzo Casa nell'elenco delle Amministrazioni aggiudicatrici che affidano a propri organismi in house providing, ANAC ha richiesto la modifica dello statuto societario di Arezzo Casa S.p.a.



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)

Assemblea

Il Dott. Moretti riferisce che Arezzo Casa è una società in house sulla quale i Comuni effettuano un controllo cd. analogo. Tuttavia ci sono dei vincoli particolari da rispettare.

Dalla modifica del codice dei contratti si richiede l'iscrizione in un apposito registro delle società in house.

Il Comune di Arezzo ha iniziato la procedura.

E' arrivata una prima richiesta da ANAC a cui si è dato risposta.

Lo statuto di Arezzo Casa prevede la delibera a maggioranza. La votazione segreta del proprio C.d.A. è stata soppressa con passaggio dal notaio. Al momento il C.d.A. di Arezzo Casa è composto da 5 membri, di cui uno per Arezzo in quanto Comune capoluogo e uno ciascuno per le quattro vallate.

E' stato rappresentato ad ANAC, che verrà modificato lo statuto e i patti para sociali di Arezzo Casa, poi tale Statuto e gli stessi patti parasociali dovranno essere approvati da parte dei singoli Comuni mediante specifico passaggio in ogni Consiglio Comunale. Il termine posto da ANAC non è perentorio.

Viene rilevato che i tempi di approvazione dello Statuto, dei patti parasociali ed il passaggio nei vari Consigli Comunali dei Comuni del LODE aretino sono tempi impossibili da rispettare per fine mese.

Il Dott. Moretti precisa che prima occorre modificare lo statuto della società, poi procedere con procedura pubblicistica, quindi i tempi non sono rapidissimi ed ANAC è consapevole.

Il Segretario del LODE evidenzia l'importanza della questione ivi rappresentata e precisa che dobbiamo comunque rispondere ad ANAC. Il Comune di Arezzo in tal senso ha predisposto una lettera di risposta ad ANAC che sarà inviata dal RASA.

Si passa all'esame del Punto 8 all'ordine del giorno - **“Comunicazione della modifica della Regione Toscana alla Legge Regione Toscana n. 02/2019 (Legge Regione Toscana n. 38/2020 “Legge di manutenzione dell'ordinamento regionale 2019”)**

Viene data comunicazione che la Regione Toscana, con la Legge Regionale n. 51 del 06/07/2020, pubblicata sul BURT il 09/07/2020, ha recepito ed approvato alcune modifiche alla LRT 02/2019 riguardante la disciplina ERP.

In conclusione della Assemblea di LODE si passa all'esame delle varie ed eventuali e nell'occasione risultano invitati, i rappresentanti del sindacato degli inquilini del SUNIA di Arezzo i quali pongono all'attenzione del LODE le problematiche sulle case popolari dagli stessi rilevate.

Il Presidente Nisini ringrazia i sindacati presenti.

Il rappresentante del SUNIA ringrazia a sua volta per l'opportunità concessa con questa audizione e riferisce che la LRT 02/2019 prevede la partecipazione degli utenti alle problematiche ERP.

L'art. 4 della LRT prevede la cd. *commissione contrasto disagio abitativo* alla quale andrebbero assegnate maggiori risorse. Anche in periodo di lockdown, il SUNIA è rimasto aperto per dare risposte a chi chiedeva contributi ai Comuni per l'affitto. Con Arezzo Casa l'ipotesi non è realizzabile, ma andiamo avanti anche se lottiamo con la mancanza di risorse.

Finalmente, dopo 2 anni, si è risolto il problema dell'amianto in via Malpighi, anche grazie al nostro intervento. Risulterebbe utile avere da Arezzo Casa una lista delle priorità manutentive per dare risposte ai cittadini e agli inquilini delle case popolari.

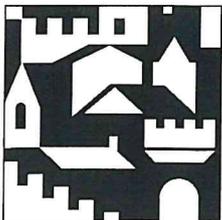
In particolare chiediamo di organizzare un gruppo di lavoro ristretto per programmare gli interventi.

Ogni assegnatario versa 114 euro all'anno per quota di servizi (condominio): questa quota dovrebbe essere a carico di Arezzo Casa che ha molti più diritti.

Abbiamo chiesto ad Arezzo Casa su quali basi si chiedono questi soldi.

Altro discorso è il canone concessorio tra Comuni ed Arezzo Casa, unico caso in Toscana.

Lo stesso canone concessorio che poi viene usato per sostenere i canoni dei morosi bisognosi.

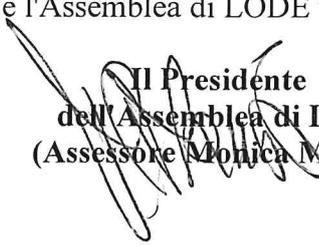


La Presidente Nisini precisa che il canone concessorio è versato come mancato introito IMU ai Comuni. Il fatto che possa essere usato per coprire la morosità incolpevole è un altro discorso.

I rappresentanti del SUNIA chiedono una revisione del regolamento di utenza. Infatti quello attuale è datato e scritto dai proprietari e contiene norme a vantaggio solo dei proprietari. La manutenzione ordinaria per esempio non dovrebbe essere solo a carico degli inquilini vista la vetustà degli edifici, come per esempio gli infissi. Altresì non c'è obbligo di bilancio e soprattutto devono essere discussi condominio per condominio con assemblee ad hoc.

La Presidente Nisini propone una discussione delle rivendicazioni del SUNIA all'interno del Comitato Esecutivo LODE.

Terminata la discussione sull'argomento, non essendoci argomenti ulteriori da esaminare neppure fra le varie ed eventuali, la Presidente Nisini pone fine all'Assemblea di LODE che pertanto si interrompe alle ore 12.40 e l'Assemblea di LODE viene sciolta.


**Il Presidente
dell'Assemblea di LODE**
(Assessore *Monica Manneschi*)


**Il Segretario
dell'Assemblea di LODE**
(Avv. *Enrico Meacci*)