



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. 1/2022

Verbale dell'adunanza del 24 Gennaio 2022

Alle ore 10:15 il Presidente dell'Assemblea di LODE, Assessore Monica Manneschi, 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	P	Laterina- Pergine Valdarno	A
Arezzo	P	Loro Ciuffenna	P
Badia Tedalda	A	Lucignano	A
Bibbiena	P	Marciano della Chiana	P
Bucine	A	Montemignaio	A
Capolona	A	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	A
Castiglion Fibocchi	A	Poppi	P
Castiglion Fiorentino	P	Pratovecchio - Stia	P
Cavriglia	P	San Giovanni V.no	P
Chitignano	A	Sansepolcro	P
Chiusi della Verna	P	Sestino	P
Civitella della Chiana	P	Subbiano	P
Cortona	P	Talla	A
Foiano della Chiana	P	Terranuova Bracciolini	P

Totale Comuni presenti 22

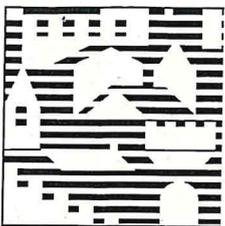
Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 88,27 %

P = Presente

A = Assente

Intervengono inoltre alla odierna Assemblea LODE il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. Lorenzo Roggi e il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. Dott. Fabrizio Raffaelli. E' presente la Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo Dott.ssa Daniela Farsetti che fa le veci di Segretario del L.O.D.E. Avv. Enrico Meacci assente in questa riunione.

Verbale di assemblea LODE 2022



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 procede quindi a dare lettura degli argomenti iscritti all'ordine del giorno:

– **Punto 1 - “Lettura e approvazione del verbale della seduta precedente del 24.11.2021”.**

Il Segretario dà lettura del suddetto verbale il quale viene approvato a maggioranza dei presenti con l'astensione dei rappresentanti rispettivamente dei Comuni di Caprese Michelangelo, Chiusi della Verna e Poppi.

A margine della lettura del verbale dell'Assemblea precedente, il Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo dott.ssa Daniela Farsetti informa sull'aggiornamento in merito alle deliberazioni e alle sottoscrizioni del Patto Parasociale per l'iscrizione di Arezzo Casa S.p.A. nel registro delle Società Inhouse da parte dei Comuni della Provincia.

Tutti i Comuni della Provincia hanno deliberato.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. conferma che tutti i Comuni hanno deliberato, ma che i Comuni di Castelfranco-Pian di Scò, Marciano, Monterchi, Talla e Terranuova Bracciolini non hanno firmato il Patto Parasociale presso la sede della Società.

Interviene il Comune di Marciano che informa che, nella settimana, si recherà nella sede di Arezzo Casa S.p.A. per la sottoscrizione.

– **Punto 2 - “Approvazione dell'elenco degli interventi da inserire nell'allegato B) dell'invito a manifestare interesse predisposto da Arezzo Casa S.p.A. per l'individuazione di operatori economici interessati all'assunzione di lavori di riqualificazione ed efficientamento energetico con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020 convertito con modificazioni nella legge 17.07.2020 n. 77 e s.m.i. - Determinazione dei criteri e degli importi di compartecipazione dei Comuni interessati relativi alle spese non rientranti nei benefici fiscali sopra richiamati per le annualità 2022 e 2023. Indicazioni ad Arezzo Casa S.p.A. per l'inserimento dell'elenco degli interventi approvati, nel Piano Triennale degli Investimenti, nella sezione "Manutenzione straordinaria programmata", per le annualità 2022 e 2023 con i relativi importi a carico dei fondi propri di Arezzo Casa S.p.A.”.**

Il Presidente dell'Assemblea L.O.D.E. dà la parola al Presidente di Arezzo Casa S.p.A. per la presentazione degli interventi.

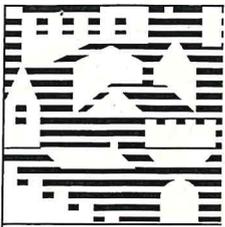
Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. illustra le proposte di intervento per un importo superiore a 50.000.000,00 di euro che dovrà essere oggetto di manifestazione di interesse. Precisa che le somme necessarie, già previste nel Piano Triennale degli investimenti, per gli interventi di manutenzione, dovranno essere traslate dallo stesso a favore degli interventi compresi nel Superbonus.

La quota a carico della Società per questo tipo di interventi, che risultano essere di manutenzione straordinaria, può essere pari ad un massimo di 1.200.000,00 euro previsto per le due annualità 2022/2023.

Il superbonus non prevede che alcune spese vengano rimborsate dallo strumento stesso quindi occorre una compartecipazione della proprietà, si parla di una quota pari al 15% delle spese che saranno messe a bando, circa 6.800.000,00 euro da trovare tra Società e Comuni.

Quindi Arezzo Casa S.p.A. Ribadisce la necessità di rinunciare alla quota parte prevista nel piano triennale degli investimenti per la manutenzione straordinaria e di dirottare tale quota sullo strumento del Superbonus a patto che i Comuni riescano a coprire la cifra mancante, con un limite invalicabile di 1.200.000,00 per la parte di Arezzo Casa S.p.A.

Il Sindaco di Anghiari esprime il parere che si tratti di cifre, in carico ai Comuni, molto elevate (quasi



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

70.000,00 euro per Anghiari).

Chiede, visto che l'approvazione del Bilancio scade il 31/03, se le cifre possono essere spalmate nel triennio 2022/2024.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. Evidenzia che le cifre non sono vincolanti, ma che trattasi di proposte, che l'Assemblea dei soci approverà o il 31 gennaio od il 1° febbraio per il biennio 2022/2023, biennio in cui dovranno essere imputate le cifre.

Il Sindaco di Anghiari chiede se queste cifre possono essere oggetto di mutuo biennale ed esprime che le stesse sono da considerare a scampo di aumenti dovuti a costo dei materiali o altro.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. risponde che i Comuni possono accendere mutui, al contrario della Società. Evidenzia che quando il piano verrà approvato dal L.O.D.E. dovranno poi essere siglati accordi Comune per Comune e che queste cifre sono il valore massimo che verrà richiesto al netto di eventuali aumenti, anzi si spera in risparmi di cantiere.

Dopo di ciò Arezzo Casa S.p.A. pubblicherà un avviso di manifestazione di interesse per sondare il mercato libero degli operatori economici e chi parteciperà sarà consapevole che le cifre di compartecipazione riportate non saranno aumentate.

Il rappresentante del Comune di San Giovanni Valdarno chiede, visto che lo schema proposto non comprende gli interventi sul Comune di Montevarchi, se inserendo tali interventi, le quote di compartecipazione cambiano.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. riporta le cifre a carico di San Giovanni Valdarno.

Il rappresentante del Comune di San Giovanni Valdarno chiede inoltre: "se dopo l'approvazione del piano, uno o più Comuni, si ritirassero e non sottoscrivessero la convenzione, le cifre risparmiate come sarebbero utilizzate?"

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. propone che le cifre siano destinate alla manutenzione straordinaria, ma anche in questo caso sarà l'Assemblea a decidere.

Il Sindaco di Caprese Michelangelo chiede invece se inserendo nuovi interventi le cifre cambierebbero

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. conferma che, sì, le cifre cambierebbero, sempre per rimanere nel massimo di 1.200.000,00 euro.

Il Presidente dall'Assemblea L.O.D.E. chiede che Arezzo Casa S.p.A. rimandi ai Comuni le quote aggiornate.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. assicura che prima possibile ciò avverrà, ma chiede che il Comune di Montevarchi si esprima adesso.

Anche altri Comuni chiedono l'invio di un prospetto aggiornato.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. interviene esponendo, intervento per intervento, le cifre aggiornate.

Il Presidente dall'Assemblea L.O.D.E. chiede di fare una ricognizione su chi è d'accordo o meno sulla contribuzione agli interventi del superbonus e poi verrà fatto il riconteggio.

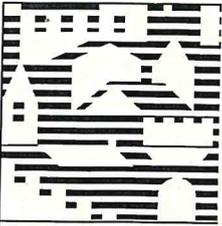
Il Comune di Anghiari si dichiara disponibile.

Il Comune di Arezzo si dichiara disponibile. Specifica altresì che il primo intervento riportato è anche oggetto di altra richiesta di finanziamento nell'ambito del progetto "PINQuA", Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare, in cui è tra le riserve. Nel caso rientrasse in quest'ultimo finanziamento, si potrà pensare ad altra ipotesi alternativa, d'accordo con Arezzo Casa S.p.A.

Il Comune di Bibbiena si dichiara disponibile.

Il Comune di Caprese Michelangelo si dichiara disponibile chiedendo però una rimodulazione ovvero chiede lo stralcio di uno dei due interventi.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. ribadisce che il 28/01 ci sarà la riunione del CdA che delibererà le proposte che saranno inviate al L.O.D.E. il 31/1 il quale avrà 60 giorni di tempo per



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

confermare o meno il prospetto. L'urgenza è dovuta dalla necessità di procedere prima possibile alla pubblicazione dell' avviso di manifestazione di interesse.

Il Comune di Castiglion Fiorentino esprime comprensione per l'urgenza, ma trattandosi di cifre elevate chiede di avere il ricalcolo prima possibile per poi riunirsi anche in mattinata per deliberare.

Il Comune di Castel San Niccolò si dichiara disponibile.

Il Comune di Castiglion Fiorentino si riserva di decidere successivamente sulla base delle cifre.

Il Comune di Cavriglia si dichiara disponibile.

Il Comune di Chiusi della Verna non ha interventi nel prospetto proposto, ma ritiene che potrebbe aderire per un progetto su una zona del suo territorio.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. ribadisce che i tempi sono ormai in scadenza.

Informa che Sestino non è più interessato, quindi si procederà con una rispalmatura delle cifre del Comune su altri interventi.

Il Comune di Chiusi della Verna ne prende atto e chiede se il tecnico comunale può colloquiare con i tecnici di Arezzo Casa S.p.A. nei prossimi giorni per una valutazione più precisa.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. si dichiara disponibile, ma ribadisce che inserendo altri interventi le cifre del prospetto cambierebbero ulteriormente.

Il Comune di Civitella in Val di Chiana evidenzia che non ha interventi nel prospetto presentato da Arezzo Casa e ribadisce che in questa sede viene fatta la valutazione sugli interventi da inserire e non si delibera dove si destina la cifra di 1.200.000,00 euro dedicata al superbonus.

Chiede di non tralasciare le altre manutenzioni programmate su alloggi di risulta.

Raccomanda inoltre ad Arezzo Casa S.p.A. di vigilare attentamente sui costi, di mantenere il controllo visto che si tratta di soldi pubblici di Arezzo Casa S.p.A. e dei Comuni, vigilando su eventuali speculazioni.

Si dichiara favorevole al prospetto e chiede che le eventuali economie non siano spalmate sul superbonus, ma sulla manutenzione ordinaria e straordinaria programmata a favore degli alloggi di risulta.

Il Comune di Cortona si dichiara disponibile, ma chiede cifre certe prima possibile per l'inserimento di tali cifre in bilancio.

Il Comune di Foiano della Chiana ringrazia Arezzo Casa S.p.A. per l'impegno, ma si dichiara, anche se con rammarico, non disponibile visto che la cifra di compartecipazione è aumentata di 20.000,00 euro,

Il Comune di Loro Ciuffenna si astiene in quanto non ha interventi nel prospetto, ma si dichiara d'accordo con il Comune di Civitella in Val di Chiana sulla destinazione dei risparmi per lavori di manutenzione straordinari programmati.

Anche il Comune di Marciano della Chiana si astiene.

Il Comune di Monte San Savino, rappresentato dal Sindaco del Comune di Civitella in Val di Chiana, ribadisce la linea già dichiarata dal comune che lo rappresenta.

Il Comune di Montevarchi si dichiara disponibile.

Il Comune di Pratovecchio-Stia si dichiara disponibile.

Il Comune di San Giovanni Valdarno si dichiara disponibile.

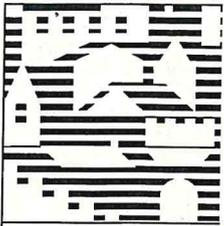
Il Comune di Sansepolcro chiede le cifre esatte imputate al Comune, dopo le ultime variazioni.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. informa in merito alla cifra esatta.

Il Comune di Sansepolcro si dichiara disponibile e chiede che gli eventuali risparmi siano ridistribuiti sui Comuni partecipanti.

Il Comune di Sestino esprime, tramite Arezzo Casa S.p.A., la volontà di non aderire, quindi si proceda allo stralcio delle opere previste.

Il Comune di Subbiano si dichiara disponibile.



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 Comune di Terranuova Bracciolini si dichiara disponibile e chiede che in caso di eventuali economie, esse rimangano alla società Arezzo Casa S.p.A. per interventi su alloggi di risulta, non per la rispalmatura sui Comuni aderenti al Superbonus.

Il Presidente del L.O.D.E. chiede ad Arezzo Casa S.p.A. di contattare i Comuni non presenti, Laterina-Pergine Valdarno e Lucignano, che hanno opere previste nel prospetto superbonus.

Altri Comuni non presenti non hanno interventi.

Il Sindaco del Comune di Civitella in Val di Chiana informa che ha contattato telefonicamente il Comune di Lucignano il quale ha inviato una PEC in cui si dichiarano non interessati agli interventi proposti.

Il Presidente del L.O.D.E. propone una nuova consultazione dei presenti per chiedere il parere sull'allocazione di eventuali economie rispetto alla cifra di 1.200.000,00 ovvero se rispaltarle sui Comuni aderenti al Superbonus o usarle per finanziare la manutenzione straordinaria degli alloggi di risulta.

Il Comune di Terranuova Bracciolini informa di aver contattato il Comune di Laterina-Pergine Valdarno che dichiara di essere interessato agli interventi.

Il Comune di Castiglion Fiorentino chiede se Arezzo Casa S.p.A. può contare su altri fondi per interventi diversi rispetto a quelli proposti per il superbonus.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. informa che il bilancio prevede quattro voci: manutenzione ordinaria, straordinaria, emergenze e risulta, che hanno finanziamenti diversi. Sacrificherà, destinando il 1.200.000,00 euro nel biennio 2022/2023, la manutenzione straordinaria programmata che veniva eseguita con denaro della Società.

Il Comune di Anghiari si esprime per il riconteggio sul superbonus tra i partecipanti.

Il Comune di Arezzo si esprime per il riconteggio sul superbonus.

Il Comune di Bibbiena si esprime, tramite il Comune di Arezzo, per il riconteggio sul superbonus.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. informa che, sulla base degli interessi o meno agli interventi proposti, il risparmio si aggira sui 59.000,00 euro, quindi circa 30.000,00 all'anno, cifre da rispalmare minimali.

Il Comune di Castel San Niccolò si esprime per la redistribuzione alla manutenzione straordinaria fuori dal 110%.

Il Comune di Castiglion Fiorentino si esprime per il riconteggio sul superbonus.

Il Comune di Castiglion Fiorentino si esprime per il riconteggio sul superbonus.

Il Comune di Cavriglia si esprime, anche se non sapendo le cifre esatte è difficile farlo, perché le cifre rimangano ad Arezzo Casa per la manutenzione straordinaria, a condizione che le cifre da redistribuire siano così esigue.

Il Comune di Civitella in Val di Chiana si esprime, come già ribadito precedentemente, per la manutenzione straordinaria.

Il Comune di Cortona si esprime per il riconteggio sul superbonus.

Il Comune di Foiano della Chiana si esprime per la manutenzione straordinaria.

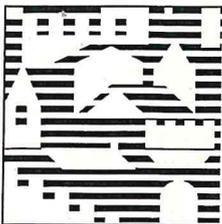
Il Comune di Loro Ciuffenna si esprime per la manutenzione straordinaria, condividendo il pensiero del Comune di Cavriglia sulle cifre residue stabilendo delle cifre fisse su superbonus e manutenzione straordinaria.

Il Comune di Marciano della Chiana si esprime per la manutenzione straordinaria.

Il Comune di Monte San Savino, rappresentato dal Sindaco del Comune di Civitella in Val di Chiana, ribadisce la linea già dichiarata dal delegato.

Il Comune di Monteverchi si esprime per il riconteggio sul superbonus.

Il Comune di Pratovecchio-Stia si esprime per la manutenzione straordinaria non relativa al 110%.



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 Comune di San Giovanni Valdarno si esprime per la manutenzione straordinaria fuori dal 110%.

Il Comune di Sansepolcro si esprime per il riconteggio sul superbonus.

Il Comune di Subbiano esprime che il parere potrebbe variare sulla base delle cifre di cui trattasi, ma si esprime per la manutenzione straordinaria.

Il Comune di Terranuova Bracciolini si esprime per la manutenzione straordinaria.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. dichiara che si procederà ad una rielaborazione del prospetto da rimandare ai Comuni per la prossima convocazione e deliberazione.

Il Comune di Foiano domanda se, con questi giri di pareri, si è votato il punto all'ordine del giorno.

Il Presidente del L.O.D.E. conferma che non si è votato, erano solo manifestazioni o meno di interesse.

Il Comune di Cavriglia chiede un riepilogo delle scadenze temporali.

Arezzo Casa S.p.A. preparerà un prospetto aggiornato prima possibile.

Il Presidente del L.O.D.E. prospetta per la prossima settimana di febbraio, la convocazione di una nuova Assemblea L.O.D.E. per la votazione nell'ambito della stessa atteso che, nella seduta odierna, i Comuni si sono espressi solo per una manifestazione di interesse in merito all'adesione al Superbonus utile per il prossimo CdA di Arezzo Casa S.p.A.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. riepiloga che il 28/1 si terrà il CdA che approverà il budget 2022 ed il programma 2022/2023, tutto come gli altri anni, con l'unica novità dello strumento del 110% relativo al Superbonus che non esisteva negli anni precedenti.

Il Comune di Cavriglia chiede un riepilogo della scaletta degli impegni.

Viene conseguentemente precisato che il 28/1 ci sarà il CdA di Arezzo Casa S.p.A. che approverà il budget 2022 ed il piano triennale degli investimenti.

Il 31/1 Arezzo Casa S.p.A. invierà i documenti approvati al L.O.D.E. per la trasmissione ai singoli Comuni.

Successivamente se entro 60 giorni il L.O.D.E. non si esprime, il tutto viene dato per approvato.

Il Presidente del L.O.D.E. quindi informa che si procederà per la convocazione di una nuova Assemblea nella prima settimana di febbraio vista la necessità del soggetto gestore di pubblicare la manifestazione di interesse.

Il Comune di Castiglion Fiorentino riepiloga che nella prossima Assemblea L.O.D.E. andrà votato se la cifra prevista messa a disposizione da Arezzo Casa S.p.A. andrà destinata al 110% o ad altri interventi e se i singoli Comuni aderiscono.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. conferma che, dopo aver risolto i dubbi sul prospetto, manifestati da parte di due Comuni, si voterà e le cifre diventeranno definitive.

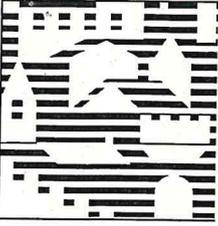
Il Comune di Castiglion Fiorentino chiede altresì se le cifre previste, che andranno nel piano delle opere pubbliche, siano spalmabili su due annualità 2022/2023.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. conferma, ma precisa che tutto dipenderà comunque dallo stato di avanzamento dei lavori: si potrà verificare che nella prima annualità molto probabilmente si spenderà meno mentre nella seconda annualità di più, sempre al netto di eventuali ribassi in corso d'opera o stime in eccesso.

Naturalmente i rapporti tra Arezzo Casa S.p.A. ed i singoli Comuni saranno regolati da una apposita convenzione per i vari importi definiti.

Il Comune di Pratovecchio-Stia chiede delucidazioni tecniche sugli interventi previsti dal progetto relativo al proprio Comune.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. informa che i tecnici sono a disposizione per qualsiasi chiarimento.



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

– **Punto 3 - “Varie ed eventuali.”**

Non essendoci argomenti ulteriori da esaminare, il Presidente pone fine all'Assemblea di L.O.D.E. che pertanto viene conclusa alle ore 12.15 con il conseguente scioglimento della stessa.

**Il Presidente
dell'Assemblea di LODE**

(Assessore Monica Manneschi)

**Il Segretario
dell'Assemblea di LODE
(Dott.ssa Daniela Farsetti)**