

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. 2/2022

Verbale dell'adunanza del 4 febbraio 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	P
Arezzo	P	Loro Ciuffenna	P
Badia Tedalda	A	Lucignano	A
Bibbiena	P	Marciano della Chiana	A
Bucine	A	Montemignaio	P
Capolona	A	Monterchi	A
Caprese Michelangelo	P	Monte S. Savino	A
Castel Focognano	A	Montevarchi	P
Castelfranco PiandiScò	A	Ortignano Raggiolo	A
Castel S. Niccolò	A	Pieve S. Stefano	P
Castiglion Fibocchi	A	Poppi	P
Castiglion Fiorentino	P	Pratovecchio - Stia	A
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

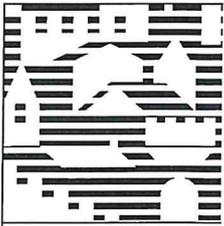
Totale Comuni presenti 19

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 85,78 %

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.



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 - “Letture e approvazione del verbale della seduta precedente del 24.01.2022”.**

Il Segretario dà lettura del suddetto verbale il quale viene approvato a maggioranza dei presenti con l'astensione del rappresentante del Comune di Pieve Santo Stefano.

Il Comune di Poppi richiede che venga messo a verbale che approva il verbale della seduta precedente, facendo presente altresì che si era assentata prima della chiusura della riunione.

– **Punto 2 - “Approvazione proposta piano triennale investimenti 2022-2024 presentato da Arezzo Casa S.p.A. in ottemperanza all'art.16 del contratto di servizio; approvazione elenco 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 compartecipazione economica da parte di ciascun Comune interessato, relativamente alle spese non rientranti nei benefici fiscali sopra richiamati per le annualità 2022 e 2023**

Il Presidente dell'Assemblea L.O.D.E. dà la parola al Presidente di Arezzo Casa S.p.A. per la presentazione degli interventi, lo stesso espone che il 28 gennaio si è riunito il CdA di Arezzo Casa S.p.A. in cui sono state approvate le proposte di cui all'oggetto del presente punto all'o.d.g.

Non ci sono state modifiche rispetto a quanto illustrato nella precedente assemblea, pertanto chiede il voto favorevole per procedere prima possibile alla pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse per le tante opere previste.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. presenta le due tabelle contenenti gli stessi interventi, ma con due diverse proposte di redistribuzione delle risorse derivanti dalle rinunce di alcuni Comuni, o sul superbonus o destinabili alla manutenzione straordinaria.

In sintesi si parla di circa 80.000,00 euro.

Il rappresentante del Comune di Castiglion Fiorentino chiede di mettere a verbale che le cifre riportate nei prospetti sono le cifre massime, non superabili.

Inoltre evidenzia che lo stanziamento di bilancio, da parte del suo Comune, sarà condizionato allo studio di fattibilità, l'esecutività ed il progetto definitivo, confermando che oltre alle cifre riportate nelle due tabelle, discostanti di circa 1.000,00 euro, non può andare.

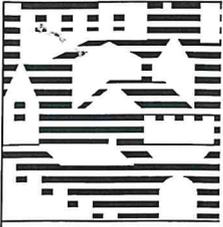
Il Direttore di Arezzo Casa S.p.A. conferma che le cifre sono il massimo esigibile, oggetto di convenzione con i Comuni, ma purtroppo per la seconda richiesta la risposta è negativa in quanto non è disponibile, all'attualità, altra documentazione che sarà predisposta nel corso della manifestazione di interesse e che sarà un percorso lungo.

Il rappresentante del Comune di San Giovanni Valdarno esprime perplessità sul fatto che le cifre non siano definitive, senza progetto definitivo, esprimendo che anche le ditte che si vorranno presentare, senza questa certezza di cifre, saranno molto incerte sul proporsi.

Il Direttore di Arezzo Casa S.p.A. comprende che, essendo uno strumento nuovo, occorre molta attenzione.

Ripete che le cifre calcolate sono stimate sul massimo ottenibile con il 110% e che è stato poi stimato un 15% di spese extra, non riconducibili al superbonus, che si spera siano oggetto di ribasso, ma che non possono essere stimate a priori.

Evidenzia comunque che nella individuazione della somma sono stati seguiti dei criteri tali da evitare la



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

previsione di una cifra sottostimata e che in ogni caso le tabelle riportano le cifre massime impegnabili dai Comuni.

L'ing. Barbara Rossi di Arezzo Casa S.p.A. conferma quanto appena detto dal Direttore Generale.

Le quantificazioni sono state fatte partendo dalle necessità dei fabbricati, se di tipo strutturale o solo sulle dispersioni termiche.

Le procedure di appalto sono innovative e non è pertanto cosa semplice rispettare i tempi che sono molto stretti.

L'accesso al 110% può essere garantito e stabilito solo all'ultimo quando si con il progetto si garantisce l'aumento di due classi energetiche.

Quindi si tratta di procedure assolutamente nuove e pertanto metteremo in atto ogni tutela.

Si parla di una trentina di interventi da concludere in due anni quindi la struttura aziendale non può progettare con le risorse umane a disposizione e quindi le cifre sono forfettarie rispettando i massimali previsti dal legislatore.

Il rappresentante del Comune di San Giovanni Valdarno comprende l'impegno della società e ringrazia.

Il rappresentante del Comune di Laterina-Pergine Valdarno esprime, anche da parte sua, incertezze sulle cifre da inserire in bilancio perché non ci sono progetti definitivi e chiede se durante la fase di progettazione esecutiva i singoli Comuni possono intervenire.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. interviene ribadendo che la progettazione sarà compresa nell'appalto e che chi aderirà alla manifestazione di interesse è consapevole che non si potranno chiedere cifre superiori alla stima del 15% per le opere non coperte dal 110%, anche nell'ipotesi di costi maggiori che l'impresa dovesse sostenere; si spera come detto, che i costi siano inferiori o molto meno inferiori.

Il rappresentante del Comune di Castiglion Fiorentino chiede se ci sarà o meno uno studio di fattibilità prima della stipula delle convenzioni con i Comuni.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. dichiara che lo studio di fattibilità è quello che è stato proposto in discussione in questa sede, stilato da tecnici di Arezzo Casa S.p.A. nei mesi precedenti dopo aver fatto le dovute valutazioni.

Il Presidente dell'Assemblea L.O.D.E. chiede un riepilogo delle scadenze temporali.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. dichiara che, se oggi si giunge all'approvazione dell'Assemblea L.O.D.E., la settimana prossima verrà pubblicata la manifestazione di interesse suddivisa in lotti omogenei per importi e territorialità.

Nei successivi 30 giorni si sottoscriveranno le bozze delle convenzioni con i singoli Comuni per le spese extra bonus.

Il Presidente dell'Assemblea L.O.D.E. dà la disponibilità del Comune di Arezzo per la predisposizione di una bozza unica su cui gli uffici stanno già lavorando e che sarà condivisibile.

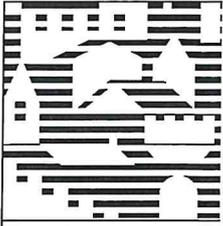
Il rappresentante del Comune di Sansepolcro dichiara che operativamente i Comuni si attendono la bozza delle convenzioni in 30, 40 giorni e chiede una informazione sollecita.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. precisa che, al presente punto all'o.d.g., si chiedono due voti, uno sul piano triennale ed uno sulla "spalmatura" dei risparmi per la rinuncia di alcuni Comuni, in particolare se ripartire questi ultimi sui Comuni interessati al 110% oppure se tali cifre debbano rimanere a bilancio di Arezzo Casa S.p.A. per la manutenzione straordinaria.

Il rappresentante di Caprese Michelangelo dichiara che la cifra risparmiata in seguito a rinunce di alcuni Comuni e destinata agli altri Comuni aderenti al 110% è irrisoria.

Dichiara che, lavorando nel settore delle opere edilizie, l'importo calcolato è equo.

Il Comune di Caprese Michelangelo ha rinunciato ad un intervento su un immobile, dato che attivare entrambi gli interventi risultava impossibile; sarebbe stato necessario un importo di 123.000,00 euro



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

non sostenibile e chiede che eventuali economie siano destinate ad interventi urgenti su altro immobile. Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. anticipa che al punto 3 dell'o.d.g. sono state previste altre opere da realizzarsi nel 2022.

In particolare aderendo al 110% la società rinuncia solo alla manutenzione straordinaria con fondi propri pari a 600.000,00 euro per i due anni 2022 e 2023, mantenendo, per la risulta, la cifra di 1.000.000,00 di euro.

Il rappresentante del Comune di Cavriglia si dice favorevole al 110% e ribadisce che la decisione sulla destinazione di quanto risparmiato con le rinunce dei Comuni dipende dalla cifra in gioco: infatti se si tratta di un importo pari a 80.000,00 su 24 interventi, si tratta di cifre irrisorie; chiede però cosa succede se invece altri Comuni non realizzassero le opere previste: in tal caso gli eventuali risparmi seguono sempre la via della spalmatura sugli altri aderenti al 110% o ci sarà una nuova riunione? Perché ripete tutto dipende dalle cifre in gioco. Se sono 80.000,00 esprime il parere che rimangano appannaggio del bilancio del bilancio di Arezzo Casa S.p.A.

Il rappresentante del Comune di Civitella in Val di Chiana si dichiara d'accordo con il rappresentante il Comune di Cavriglia: per assurdo potrebbe rimanere, per vari motivi, solo un Comune interessato al 110%, esso si gioverebbe di una cifra di 1.200.000,00 euro, quindi va fatta una attenta riflessione.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. ribadisce che è il L.O.D.E. a decidere come usare gli 80.000,00 euro di risparmio adesso, in seguito, in corso d'opera, se le cifre cambiano a seconda degli interventi eseguiti o non eseguiti, si potrà di nuovo riunire il L.O.D.E. e valutare in un momento successivo.

Il rappresentante del Comune di Cavriglia si dice d'accordo con la proposta del Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A.

Il Presidente dell'Assemblea L.O.D.E. chiede se gli interventi straordinari inseriti nella tabella del piano triennale sono finanziati con fondi propri della società Arezzo Casa S.p.A. che non rientrano nel 110%, che quindi avrebbero beneficio se gli eventuali risparmi del 110% non fossero rispalmati fra gli aderenti.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. conferma che questi sono gli interventi riportati nel 2022 dal piano dello scorso anno, e che per gli anni 2022/2023 non potranno essere realizzati in virtù della destinazione dei fondi al 110%, naturalmente urgenze escluse.

Il Presidente dell'Assemblea L.O.D.E. quindi propone che siano i Comuni interessati dalla manutenzione straordinaria, a manifestare i loro interessi cioè il Comune di Arezzo con 3 interventi, il Comune di Bucine con 2 interventi, il Comune di Castelnuovo-Pian di Scò con un intervento, il Comune di Cavriglia con un intervento, il Comune di Monteverchi con due interventi, il Comune di Pieve Santo Stefano con un intervento, il Comune di Poppi con un intervento.

Il rappresentante del Comune di Civitella in Val di Chiana manifesta fiducia sulle priorità proposte dalla società inserite nel piano per la manutenzione proposte da Arezzo Casa S.p.A.

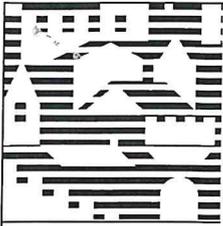
Poi ogni Comune può sollecitare ad Arezzo Casa S.p.A., che ha il polso della situazione e delle priorità, la realizzazione degli interventi.

Il rappresentante del Comune di Cavriglia riporta che la tabella dei lavori di manutenzione con fondi di Arezzo Casa S.p.A. per un totale di 644.000,00 prevede per il 2022 130.000,00 ed il resto nel 2024.

Chiede che gli eventuali risparmi di circa 80.000,00 sul 110% siano utilizzati per anticipare questi interventi rispetto al 2024.

Se invece la somma in questione supera gli 80.000,00 euro propone di riunire l'Assemblea L.O.D.E. per un'ulteriore decisione.

Il Presidente dell'Assemblea L.O.D.E. ribadisce che nella seduta odierna si vota sulla cifra di 80.000,00, sperando che tutti gli interventi arrivino a conclusione, altrimenti nel caso di situazione



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

variata si riunirà un'altra Assemblea L.O.D.E.

I rappresentanti di Cavriglia e Castiglion Fiorentino si dichiarano d'accordo.

Alle ore 12:00 si unisce il Comune di Ortignano Raggiolo.

Il rappresentante di Pieve Santo Stefano osserva che nel piano proposto sono stanziati per il Comune 24.000,00 come nel piano di due anni fa: chiede a che cosa fanno riferimento e se tale somma viene traslata al 2024, visto che i fondi 2022/2023 sono dirottati sul 110%, in tal caso specifica di non essere più interessato all'intervento.

L'ing. Barbara Rossi di Arezzo Casa S.p.A. risponde che tale cifra corrisponde a lavori sul supercondominio di via Camagli e delle fognature oggetto di interventi temporanei e localizzati, ma non risolutivi in assenza di diagnosi definitiva della problematica, perciò non sono stati spesi soldi societari.

Il rappresentante di Pieve Santo Stefano domanda se i Comuni sono proprio sicuri che, nel caso in cui i risparmi sul 110% siano solo 80.000,00 euro (quindi rispalmati corrisponderebbero ad un risparmio per ogni singolo Comune di 1000, 2000 euro) di togliere tale cifra alla società per gli interventi di manutenzione straordinaria.

Si procede quindi alla votazione divisa in due punti:

- approvazione piano triennale degli investimenti 2022-2024 presentato da Arezzo Casa S.p.A. in ottemperanza all'art.16 del contratto di servizio, approvazione elenco 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 compartecipazione economica da parte di ciascun Comune interessato, relativamente alle spese non rientranti nei benefici fiscali sopra richiamati per le annualità 2022 e 2023;
- ripartizione dei risparmi sul piano 110% tra i Comuni aderenti o destinazione delle cifre in seno al bilancio della società Arezzo Casa S.p.A. per la manutenzione straordinaria.

Il primo punto viene approvato a maggioranza dei presenti con l'astensione del rappresentante del Comune di Civitella in Val di Chiana.

Il secondo punto viene approvato dal voto favorevole di tanti comuni che rappresentino la maggioranza delle quote di partecipazione per la ripartizione dei risparmi sul piano 110% tra i Comuni aderenti.

- Punto 3 - "Approvazione proposta di budget di previsione 2022 presentata da Arezzo Casa S.p.A."

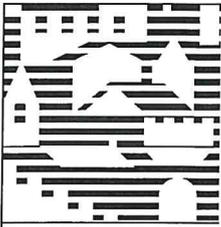
Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. interviene presentando brevemente la proposta in oggetto che prevede manutenzione ordinaria, straordinaria e nuove costruzioni.

Il rappresentante del Comune di San Giovanni Valdarno chiede spiegazioni sulle cifre riportate nelle tabelle come consulenze e prestazioni professionali presenti nelle sottovoci delle due tabelle per un importo totale di circa 70.000,00 euro.

L'Ing. Barbara Rossi spiega che le cifre riguardano consulenze e incarichi all'esterno che vengono attivate quando Arezzo Casa S.p.A. non può svolgere le procedure progettuali; tali spese vengono riportate nelle spese generali amministrative e nelle spese tecniche, in modo che a fine anno, si possano stabilire i costi della parte tecnica interna.

Ciò avviene su indicazione della Regione Toscana a cui si invia il consuntivo sommato dalle spese interne ed esterne.

Il punto viene approvato a maggioranza dei presenti con l'astensione dei rappresentanti del Comune di Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana e Foiano della Chiana.



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 4 - “Varie ed eventuali.”**

Il rappresentante del Comune di San Giovanni Valdarno segnala che diversi cittadini hanno difficoltà a contattare il call-center per la segnalazione guasti di Arezzo Casa S.p.A., servizio che in passato era svolto da un incaricato della società che, una volta a settimana, si recava nel Comune e perciò il servizio funzionava meglio.

Chiede se è possibile creare un ufficio di prossimità o di ristabilire il servizio una volta a settimana come in passato. Tale questione può essere discussa oggi o in occasione di un'altra Assemblea.

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. risponde che Arezzo Casa S.p.A. ha ristrutturato il suo ufficio URP, anche dietro la situazione pandemica, assumendo una persona che svolge in maniera autonoma questo incarico. Inoltre è stato potenziato e informatizzato il servizio con tutta una serie di possibilità di contatto con la società.

Comunque la società è disponibile per aiutare i Comuni in questo rapporto con anche una maggiore presenza.

Il Presidente dell'Assemblea L.O.D.E. comunica ai rappresentati dei Comuni del L.O.D.E. che il componente del Comitato Esecutivo per la Valtiberina, Assessore Angela Cimbolini del Comune di Anghiari, viene sostituita dal Consigliere del Comune di Anghiari, dott.ssa Laura Taddei.

Si tratta di una presa d'atto che chiede venga verbalizzata e ratificata.

Non essendoci argomenti ulteriori da esaminare, il Presidente pone fine all'Assemblea di L.O.D.E. che pertanto viene conclusa alle ore 12.35 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)**

