

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. 4/2022

Verbale dell'adunanza del 1° luglio 2022

Alle ore 10:45 il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E., 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 L.O.D.E. 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	A
Bibbiena	P	Marciano della Chiana	A
Bucine	A	Montemignaio	A
Capolona	A	Monterchi	A
Caprese Michelangelo	A	Monte S. Savino	P
Castel Focognano	A	Montevarchi	A
Castelfranco PiandiScò	P	Ortignano Raggiolo	A
Castel S. Niccolò	A	Pieve S. Stefano	P
Castiglion Fibocchi	A	Poppi	P
Castiglion Fiorentino	A	Pratovecchio - Stia	A
Cavriglia	P	San Giovanni V.no	P
Chitignano	A	Sansepolcro	P
Chiusi della Verna	A	Sestino	A
Civitella della Chiana	A	Subbiano	P
Cortona	P	Talla	A
Foiano della Chiana	P	Terranuova Bracciolini	A

Totale Comuni presenti 13

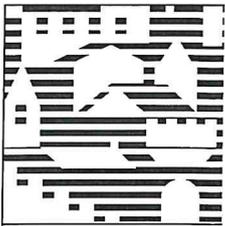
Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 70,32 %

P = Presente

A = Assente

Intervengono inoltre alla odierna Assemblea L.O.D.E. il Presidente di Arezzo Casa S.p.A. Lorenzo Roggi e il Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. Dott. Fabrizio Raffaelli.

Preliminarmente, il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E. concede la parola al Direttore Generale di Arezzo Casa il quale precisa che dopo l'ultima seduta del 23 maggio, erano state inviate da parte dell'ente



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

gestore ai Comuni del L.O.D.E.:

una tabella contenente gli interventi deliberati a febbraio scorso con l'aggiunta dell'IVA indetraibile che sarebbe andata a carico dei Comuni;

un'altra tabella, come richiesto nell'ultima assemblea di L.O.D.E., contenente gli interventi ritenuti prioritari da Arezzo Casa sulla base di un giudizio esclusivamente tecnico, con IVA indetraibile tutta a carico di Arezzo Casa.

La presente seduta è finalizzata, pertanto, a capire quali sono le intenzioni del L.O.D.E. alla luce delle predette 2 tabelle, per capire poi come Arezzo Casa deve procedere.

Punto 1 - "Lettura e approvazione del verbale della seduta precedente del 23.05.2022"

Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E. concede la parola al Segretario per la lettura del verbale della seduta del 23.05.2022.

Il Segretario dà lettura del suddetto verbale.

Durante la lettura del verbale entrano in Assemblea di L.O.D.E.:

alle 10:50 il Comune di Castiglion Fiorentino;

alle 10:55 il Comune di Terranuova Bracciolini;

alle 11:05 il Comune di Montevarchi;

Terminata la lettura, il Presidente chiede se vi sono delle dichiarazioni in merito al contenuto del verbale e se tale verbale è stato ricevuto da tutti.

Successivamente, il verbale è approvato all'unanimità.

Punto 2 - "Aggiornamento situazione superbonus 110%. Determinazioni conseguenti"

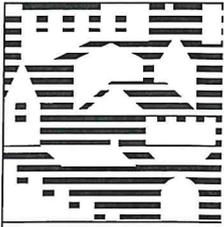
A questo punto, il Presidente dell'Assemblea concede di nuovo la parola al Direttore Generale di Arezzo Casa.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa comunica che la materia è ogni giorno in evoluzione. È in discussione un emendamento al tavolo della Commissione che ha recepito una richiesta di chiarimento sull'I.V.A. indetraibile e sta valutando una ipotesi di proroga degli interventi fino al 2026 con possibilità di portare le fatture in detrazione fino al 31 dicembre dello stesso anno. Il Governo ha fatto comunque ampiamente capire che non intende rifinanziare il 110%. L'Agenzia delle Entrate ha dato nel frattempo ulteriori limiti per cui le imprese partecipanti devono essere in possesso della SOA e nel frattempo è stato emanato il Decreto Legge n. 50 del 17 maggio (decreto aiuti) che prevede una revisione dei prezzi per le imprese fino al 20%, in attesa sia della conversione in legge sia del nuovo prezzario regionale che dovrebbe essere pubblicato il 31 luglio. A quel punto vi saranno anche i prezzi nuovi che dovranno essere applicati.

Su come procedere, in relazione alle ipotesi n. 4 e n. 5 Arezzo Casa ha inviato le 2 tabelle che sono state richieste dal L.O.D.E.. Sulla ipotesi di riduzione degli interventi è stata fatta una valutazione esclusivamente tecnica da parte di Arezzo Casa. Il L.O.D.E. è quindi chiamato ad esprimersi su quale delle 2 soluzioni portare avanti.

Il Direttore si mostra molto preoccupato sulla tempistica qualora non ci dovesse essere una proroga.

Il Presidente dell'Assemblea chiede al Direttore di precisare quali siano i rischi di una mancata proroga.



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 Direttore Generale di Arezzo Casa spiega che, ipotizzando che oggi venga presa una decisione, occorre partire con 3 procedure parallele: 1) vanno affidati gli studi di fattibilità per gli interventi per i quali si intende procedere ed essi vanno affidati all'esterno perché gli uffici interni sono già impegnatissimi con il PNRR oltre all'attività ordinaria; 2) vanno fatti gli accordi con i Comuni per la parte relativa all'impegno di spesa sugli interventi non incentivabili; 3) vanno infine avviate le procedure conseguenti alla manifestazione d'interesse. Quindi prima di Natale non si potranno avviare i lavori. Per cui ipotizzando che dopo Natale o al massimo i primi di gennaio 2023 la ditta riceva l'incarico, essa entro il 30 giugno deve aver eseguito il 60% dei lavori che dovranno essere poi completati entro il 31 dicembre 2023.

Qualora poi ci dovesse essere una proroga non vi sarebbe alcun problema sulla tempistica.

Appare doveroso rappresentare questa situazione con una normativa che continua a cambiare giorno per giorno.

Il Presidente dell'Assemblea fa presente che le tempistiche sono fondamentali e che dobbiamo rientrare nei tempi previsti altrimenti si rischia di perdere il superbonus 110%. Il passaggio da fare oggi è quello di prendere una decisione in ordine alle 2 opzioni presentate da Arezzo Casa. Poi una volta stabilito quanti sono gli interventi da eseguire è necessario che Arezzo Casa rassicuri i Comuni interessati sulla realizzabilità di tali interventi nei tempi previsti.

Interviene quindi il Direttore Generale di Arezzo Casa per precisare che molto dipenderà dalla risposta che daranno le 8 imprese che hanno manifestato interesse tre mesi fa. Se le ditte riterranno di non riuscire a rispettare i tempi non parteciperanno alla procedura. Arezzo Casa potrà andare avanti con tutta la procedura. Se nessuno parteciperà rimarranno sul collo le spese degli studi di fattibilità.

Il Presidente dell'Assemblea chiede cosa succede se cambia il valore degli interventi, tenuto conto che la manifestazione di interesse è stata già acquisita.

Il Direttore Generale di Arezzo Casa rassicura sul fatto che nella procedura per manifestazione d'interesse, ci si è riservati di ridurre i lotti e gli interventi.

Il Presidente dell'Assemblea, chiede pertanto ai Comuni presenti se sono interessati a fare questi lavori.

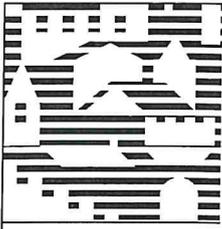
Il Comune di Castiglion Fiorentino chiede se i propri interventi sono presenti nell'elenco delle opere prioritarie.

Il Segretario dell'Assemblea risponde che Castiglion Fiorentino non è presente in tale elenco.

Il Comune di Castiglion Fiorentino quindi osserva che nella scelta degli interventi prioritari non si è tenuto conto della proposta avanzata nella precedente seduta di avvantaggiare i Comuni che non hanno interventi finanziati sul PNRR.

A questo punto il Presidente chiede a ciascun Comune cos'ha deciso in ordine alle opzioni formulate da Arezzo casa.

Il Comune di Bibbiena riferisce di aver chiesto un intervento, ma, evidenzia che in questi ultimi mesi sui lavori pubblici ci sono state delle modifiche normative pesanti (si vedano ad es. le disposizioni sulle compensazioni nei cantieri). Il Comune di Bibbiena ha una decina di cantieri aperti che presentano tutti



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

delle problematiche, che vanno dal reperimento dei materiali alla revisione del quadro economico in ragione degli aumenti dei prezzi. Si dovrà pertanto riconoscere una percentuale in più. Per quanto riguarda Bibbiena, vi sono pertanto delle difficoltà a dare una conferma sugli interventi previsti non solo per le problematiche sui tempi di esecuzione dei lavori, ma anche perché va ad intaccare delle risorse di bilancio che sono invece indispensabili per i cantieri oggi in corso. E' un'occasione che difficilmente si ripeterà però, anche se con rammarico, il Comune di Bibbiena non potrà compartecipare neanche per gli importi del quadro economico precedente (in cui non era prevista la compartecipazione IVA).

Il Presidente dell'Assemblea da atto che, fra i Comuni selezionati nell'ambito degli interventi prioritari, non sono presenti in assemblea né il Comune di Anghiari, né il Comune di Caprese.

A questo punto interviene il Comune di Castiglion Fiorentino per segnalare che le valutazioni espresse dall'Assessore del Comune di Bibbiena sono pienamente condivisibili. Comunica pertanto che l'intervento 110 è d'interesse per il Comune. Non esclude l'adesione all'intervento ma nemmeno da conferma. Si impone una valutazione tenuto conto delle incertezze rappresentate dagli altri Comuni.

Il Presidente quindi, concede la parola al Comune di Cavriglia.

Interviene il Comune di Loro Ciuffenna, che ha ricevuto delega dal Comune di Cavriglia, il quale si astiene dall'esprimersi sulle scelte di tale Comune ritenendo di non potersi assumere la responsabilità di una decisione sulle spese che quest'ultimo si troverebbe a sostenere, ma si riserva nel frattempo di prendere contatto con l'Assessore di riferimento.

Il Presidente dell'Assemblea concede la parola al Comune di Cortona il quale si accoda alle dichiarazioni del Comune di Castiglion Fiorentino. Riferisce di dover fare delle valutazioni, di non escludere l'intervento ma di trovarsi in difficoltà nel dare una risposta.

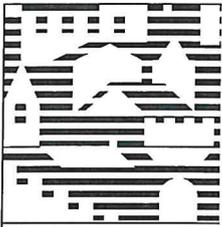
Interviene il Comune di Pieve Santo Stefano per segnalare di essere al telefono con il Sindaco di Anghiari il quale dichiara di non essere più interessato al Superbonus.

Il Comune di Pieve Santo Stefano dichiara altresì di aver saputo dal Sindaco del Comune di Anghiari che anche il Comune di Caprese Michelangelo non sarebbe più interessato al superbonus 110%. Chiede pertanto ad Arezzo Casa se la società ha chiesto ai Sindaci della Provincia di Arezzo la conferma della volontà di partecipare al 110%.

Prende la parola il Direttore Generale di Arezzo Casa il quale precisa che la finalità della seduta odierna è proprio quella di acquisire conferma della volontà di aderire al superbonus e di prendere una decisione in ordine alle due opzioni formulate da Arezzo Casa. Se poi qualche Comune fra quelli presenti nell'elenco degli interventi prioritari dovesse rinunciare occorrerà riformulare la tabella e approvare quella nuova.

Il Presidente a questo punto concede la parola al Segretario dell'Assemblea il quale interviene per formulare una proposta di metodo.

Il Segretario ricorda che la tabella degli interventi prioritari selezionati da Arezzo Casa andrà certamente aggiornata alla luce delle novità che stanno emergendo durante la seduta odierna, e cioè alla luce della rinuncia agli interventi selezionati da parte di alcuni Comuni.



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

Inoltre tale tabella contiene una selezione di interventi che non prevede la compartecipazione Iva da parte dei Comuni perché di tale spesa se ne fa carico Arezzo Casa utilizzando i risparmi derivanti dalla minore spesa destinata ai lavori extraincentivo.

Quindi da una parte avremo la necessità di selezionare gli interventi senza compartecipazione Iva da parte dei Comuni e dall'altra di individuare gli interventi con compartecipazione IVA a cura del Comune interessato.

Ora, se dobbiamo fare una selezione fra gli interventi con compartecipazione IVA e gli interventi senza compartecipazione sarà molto difficile arrivare ad una decisione.

A questo punto interviene il Direttore di Arezzo Casa, per precisare che Arezzo Casa compartecipa in ogni caso per 1.200.000,00 euro, solo che nella tabella contenente tutti gli interventi la compartecipazione è assorbita totalmente dalla quota di compartecipazione alla spesa per i lavori extraincentivo, mentre nella tabella degli interventi selezionati, la minore spesa per i lavori extraincentivo recuperata a fronte della riduzione degli interventi, viene utilizzata per far fronte al costo dell'IVA indetraibile che pertanto rimarrebbe a totale carico di Arezzo Casa.

Quindi interviene il Segretario dell'Assemblea per evidenziare che vi sono certamente dei Comuni che vogliono realizzare anche interventi ulteriori rispetto a quelli selezionati come prioritari, compartecipando alla spesa per l'IVA indetraibile.

Un'alternativa potrebbe essere quella di selezionare gli interventi da realizzare applicando la compartecipazione a carico dei Comuni prevista nella tabella contenente tutti gli interventi, evitando di prefissare la compartecipazione totale di Arezzo Casa nella misura di 1.200.000,00 euro.

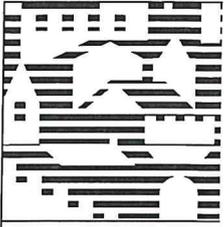
In altri termini, vale la pena chiedersi se non sia meglio, per ciascun Comune, al fine di avere sin d'ora certezza sulla spesa da affrontare, applicare la quota di compartecipazione (sia per i lavori extraincentivo, sia per l'IVA indetraibile) prevista nella tabella contenente tutti gli interventi da realizzare ed approvare un elenco degli interventi sulla base di quella quota di compartecipazione già predeterminata a monte.

A questo punto, se il Comune dichiarerà di farsi carico anche del costo dell'IVA indetraibile, l'intervento si farà. Diversamente non si farà.

A questo punto interviene il Presidente dell'Assemblea aggiungendo che il residuo rispetto al milione e duecentomila euro di spesa preventivata da Arezzo Casa, che rimanga nelle casse di Arezzo Casa, potrà essere utilizzato per la manutenzione straordinaria degli immobili. Senza di nuovo dover rimodulare le tabelle, il

L.O.D.E. potrà stabilire, per guadagnare tempo, invece di rimodulare gli importi, di lasciare tali importi così come sono ora e utilizzare per la manutenzione straordinaria quello che risulterà in avanzo.

Interviene il Direttore di Arezzo Casa, il quale precisa che il milione e due è il tetto massimo di compartecipazione di Arezzo Casa, quindi abbassare la quota va certamente bene, poi potrà sempre decidere il L.O.D.E. se ripartirlo, rispalmarlo o lasciarlo nelle casse di Arezzo Casa per la manutenzione straordinaria.



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

Interviene quindi il Segretario dell'Assemblea per precisare che in questo modo gli interventi sono trattati tutti alla pari. Quindi quando un Comune decide sa che per il proprio intervento deve aggiungerci la quota del 68% dell'IVA, altrimenti l'intervento non si fa.

Il Presidente dell'Assemblea quindi riprende la consultazione dei Comuni evidenziando che non è presente il Comune di Laterina Pergine.

Cede quindi la parola al Comune di Montevarchi il quale dopo aver acquisito contezza del costo complessivo a carico dell'Amministrazione, dichiara di voler effettuare i due interventi e di voler farsi carico della spesa per l'IVA indetraibile.

Entra in Assemblea di L.O.D.E. il Comune di Caprese Michelangelo

Interviene quindi il Comune di Cavriglia il quale chiede di conoscere l'importo totale a carico del Comune per tutti e tre gli interventi previsti.

Viene riferito che l'importo complessivo per i 3 interventi è pari ad € 648.000,00.

Il Presidente quindi segnala che il Comune di Pratovecchio non è presente, pur avendo un intervento in tabella.

Interviene il Comune di Bibbiena per segnalare, pur non avendo delega, che il Sindaco del Comune di Pratovecchio è ancora incerto e non ha dunque preso ancora una decisione.

Prende poi la parola il Comune di San Giovanni Valdarno il quale, dopo aver acquisito contezza del costo complessivo dei 4 interventi a carico dell'Amministrazione, dichiara di voler realizzare gli interventi e di voler farsi carico della spesa per l'IVA indetraibile.

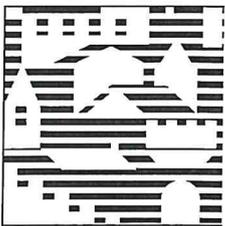
Il Presidente cede quindi la parola al Comune di San Sepolcro il quale dichiara di aver sempre sostenuto la necessità di questi interventi. Tuttavia, dopo aver consultato l'Assessore al Bilancio, preso atto dell'intervento del Comune di Bibbiena che ha evidenziato la situazione di incertezza dei cantieri in ragione dell'incremento dei prezzi e tenuto conto delle ulteriori incertezze derivanti dall'inflazione e dell'incremento della spesa per la realizzazione degli interventi dovuta alla necessaria compartecipazione IVA, ritiene di dover esporre questa situazione alla propria Giunta e chiede se sia possibile riaggiornare la seduta a breve.

Il Presidente dell'Assemblea evidenzia che l'obiettivo era quello di arrivare alla odierna seduta per dare delle risposte.

Il Comune di San Sepolcro evidenzia che se la tabella degli interventi selezionati non deve essere più presa in considerazione è necessario effettuare un passaggio in Giunta.

Interviene il Comune di Caprese Michelangelo il quale chiede di sapere come si arriva all'importo totale di € 94.000,00 per l'intervento sull'immobile di proprietà del Comune di Caprese.

Il Segretario dell'Assemblea precisa che tale importo è dato dalla somma della quota di



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

compartecipazione extraincentivo più la quota di Iva indetraibile.

Il Comune di Caprese quindi precisa che al Comune viene caricata la quota Iva indetraibile calcolata non sull'importo di compartecipazione ma sull'intero valore dell'intervento.

A questo punto la spesa per il Comune aumenta sensibilmente in ragione del discorso IVA. Aumenta sensibilmente anche per il discorso "variabili" che non sono solo quelle dell'IVA ma ce ne saranno altre perché entro il 2023 devono essere terminati i lavori. Poi riuscire a trovare le imprese sarà difficile, il caro prezzi non si ferma, per cui la spesa per gli interventi probabilmente aumenterà. A questo punto un Comune così piccolo come il Comune di Caprese non si può permettere di correre dei rischi. Se la spesa per la compartecipazione alla spesa per i lavori extra incentivo è una certezza, ora si è aggiunta anche la spesa per l'IVA indetraibile che il Comune riteneva fosse da calcolarsi esclusivamente sulla quota di compartecipazione a suo carico e che invece deve calcolarsi sul valore complessivo dell'intervento. Se la spesa è ora pari a 94.000,00 euro, e si deve prendere un mutuo, a questo punto è meglio prendere un mutuo per la metà per fare soltanto degli interventi mirati.

Pertanto il Comune di Caprese sarebbe per non fare l'intervento. In ogni caso si riserva di fare un passaggio in Giunta.

Il Presidente concede la parola al Comune di Subbiano, il quale, presa contezza della spesa per gli interventi, cui deve aggiungersi la quota di IVA indetraibile, dichiara che la posizione assunta sarebbe quella di non procedere con gli interventi.

Interviene quindi il Comune di Terranuova Bracciolini il quale comunica l'intenzione di portare avanti gli interventi programmati e nel contempo chiede di poter lasciare l'Assemblea.

Il Presidente acconsente e concede di nuovo la parola al Comune di Castiglion Fiorentino che comunica di voler procedere con gli interventi.

Il Presidente quindi, precisa che gli indecisi sono:

Pratovecchio;

Laterina;

Cortona;

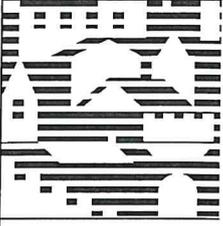
Cavriglia;

Caprese Michelangelo.

Il Presidente a questo punto concede la parola al Segretario dell'Assemblea perché comunichi le determinazioni assunte dal Comune di Arezzo.

Il Segretario precisa che per quanto riguarda il Comune di Arezzo sui cinque lavori originariamente selezionati è favorevole ad eseguirne quattro, ovvero tutti gli interventi rimangono confermati tranne le opere sull'immobile sito in via Tortaia.

Interviene il Direttore Generale di Arezzo Casa il quale chiede al Presidente di fissare una data per una nuova seduta di Assemblea di L.O.D.E. nella quale acquisire le determinazioni da parte dei Comuni incerti.



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."

Il Presidente ricorda che il 7 luglio si dovrà insediare il Comitato di Coordinamento previsto dal patto parasociale sottoscritto fra i Comuni e che avrà il compito di esercitare il controllo analogo su Arezzo Casa. Altresì il Presidente comunica che il 22 giugno è stato pubblicato un avviso dalla Regione Toscana per l'individuazione di immobili da adibire ad alloggi ERP. Per chi fosse interessato il Bando scade il 31 ottobre e si trova nel sito della Regione Toscana.

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 la richiesta alla Segreteria del L.O.D.E. di convocazione dell'Assemblea per il prossimo martedì 19 luglio alle ore 15:00 ai fini dell'assunzione della deliberazione finale sugli interventi da portare avanti con il 110%.

Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E. procede quindi allo scioglimento della stessa.


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

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

