



Verbale Assemblea di L.O.D.E. n. 1/2023

Verbale dell'adunanza del 27 febbraio 2023

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	A	Laterina- Pergine Valdarno	P
Arezzo	P	Loro Ciuffenna	P
Badia Tedalda	A	Lucignano	A
Bibbiena	P	Marciano della Chiana	A
Bucine	A	Montemignaio	A
Capolona	P	Monterchi	A
Caprese Michelangelo	P	Monte S. Savino	P
Castel Focognano	P	Montevarchi	P
Castelfranco PiandiScò	P	Ortignano Raggiolo	A
Castel S. Niccolò	P	Pieve S. Stefano	P
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	A	Sestino	A
Civitella della Chiana	P	Subbiano	P
Cortona	P	Talla	A
Foiano della Chiana	A	Terranuova Bracciolini	P

Totale Comuni presenti n. 22

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 90,23%

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 Responsabile dell'Area Contabile Rag. Patrizia Camaiani, Responsabile Area Tecnica Ing. Barbara Rossi e Ing. Daniela Frullano.

Punto 1 - "Lettura e approvazione del verbale della seduta precedente del 06.12.2022"



La **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, Ass. Monica Manneschi, chiede ai presenti se hanno preso visione del verbale della seduta del 06.12.2022 e visto il loro assenso il verbale viene messo ai voti.

Entra in Assemblea di L.O.D.E. il Comune di Anghiari.

Il verbale viene **approvato a maggioranza** con n. 22 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Comune di Subbiano).

Punto 2 - “Disponibilità degli alloggi da ristrutturare - tempistica di assegnazione - modifica dell'art. 11 del contratto di servizio”.

Introduce il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E. Monica Manneschi** comunicando che gli immobili restituiti dagli assegnatari devono necessariamente essere riassegnati agli aventi diritto inseriti nelle graduatorie degli aspiranti beneficiari emesse dai Comuni. La tempistica per l'assegnazione prevista dal contratto di servizio stipulato con l'Ente Gestore “Arezzo Casa S.p.A.” è fissata per il Comune in 3 mesi dalla comunicazione di disponibilità dell'immobile. A fronte di tale termine, però la consegna delle chiavi dell'alloggio avviene spesso molti mesi dopo la notifica del provvedimento di assegnazione emesso dal Comune. Non si parla nella maggior parte dei casi di giorni, ma di mesi, prima che all'inquilino venga consegnato l'alloggio. La condizione degli immobili al momento della loro restituzione è quasi sempre tale da necessitare di numerose opere di ripristino prima di poter essere nuovamente consegnati a nuovi nuclei familiari. I tempi per la riconsegna sono infatti mediamente di 7 mesi dal provvedimento di assegnazione. Oltre a non fruire dell'alloggio in tempi brevi rispetto alla notifica del provvedimento di assegnazione il nuovo assegnatario si trova nella condizione di versare in favore di Arezzo Casa due mensilità quale anticipo dovuto per la locazione e a perdere il beneficio (qualora ne ricorrano le condizioni) del “contributo affitto” per aver in corso un contratto di locazione di un immobile. Stante così la situazione, l'Assemblea di L.O.D.E. è chiamata ad individuare una soluzione comune al problema al fine di contenere il disagio economico arrecato ai nuclei familiari che si trovano nella condizione sopra rappresentata. Una proposta potrebbe essere:

- a) di modificare il Contratto di servizio stipulato con il Gestore e che stabilisce i criteri per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P.;
- b) di stabilire, alla riconsegna degli alloggi da parte degli inquilini uscenti, il tipo di intervento di cui necessita l'immobile rilasciato, ovvero se occorrono lavori di “manutenzione ordinaria” o lavori di “manutenzione straordinaria”. Nel primo caso si potrebbe proporre di prevedere 2/3 mesi di tempo per la riassegnazione dell'alloggio e nel secondo caso un margine di 6 mesi. L'Ente Gestore e il Comune, con tempistiche certe per la messa in opera e chiusura dei lavori necessari alla riassegnazione degli alloggi di risulta si troverebbero nella condizione di dare al cittadino una risposta migliore rispetto a quella attualmente riscontratagli. In sintesi questa potrebbe essere una proposta di modifica al Contratto di servizio stipulato tra i Comuni del L.O.D.E. e il Gestore. Siamo riuniti in Assemblea per valutare tutti assieme, soggetto Gestore e Comuni, la cosa più opportuna da fare.

La parola è concessa al **Presidente di Arezzo Casa Lorenzo Roggi** il quale esprime soddisfazione per l'attività svolta dalla società comunicando ai Comuni presenti che in ambito di convegno regionale sulla “Condizione abitativa in Toscana” tenutosi lo scorso 20 gennaio la stessa è stata accreditata come la più virtuosa tra tutte in fatto di riconsegna di alloggi risultati. La mancata riassegnazione comporta un danno sia al cittadino che alla società, al cittadino per i motivi già esposti dall'Assessore Monica Manneschi e alla società per il mancato introito del canone di locazione per lungo periodo. Oltre a ciò, gli alloggi potrebbero essere occupati durante questa fase transitoria da soggetti senza diritto alla locazione.



Concorda con il presidente dell'assemblea di L.O.D.E. Ass. Manneschi che è necessario dare risposte certe ai cittadini rispetto alla consegna degli alloggi, ma che questo è un problema di non semplice soluzione stante anche la difficoltà di affidare i lavori a ditte disponibili alla loro messa in opera e alla difficoltà di reperire le materie prime per la loro esecuzione.

Chiede poi la parola il **Direttore Generale di Arezzo Casa, Dott. Fabrizio Raffaelli** il quale aggiunge, rispetto a quanto espresso dal Presidente della società e dall'Assessore Manneschi che, oltre alla tipologia di manutenzione che deve essere messa in opera per ciascuno alloggio recuperato a patrimonio, *“la problematica è anche la lista. Ad Arezzo Casa ogni anno mediamente rientrano n. 120 alloggi (e il dato è in crescita) e questo comporta come immaginabile dei problemi. Da un lato abbiamo il cittadino a cui viene notificata l'assegnazione dell'alloggio, che pensa di andare ad abitarvi a brevissimo termine e che si sente autorizzato a telefonare per avere notizie sia alla società che al Comune e dall'altra, come ente gestore, abbiamo tempistiche che non permettono alla società la consegna dell'alloggio per i lavori da porre in opera che devono necessariamente fatti. I tempi in verità sono certi, ma sono lunghi. In pratica dobbiamo comunicare all'utente che l'alloggio gli sarà consegnato non prima di sette mesi. Per risolvere il problema dobbiamo disciplinare in maniera diversa questo aspetto dell'assegnazione degli alloggi. Sarebbe auspicabile far decorrere i tempi, non tanto per gli alloggi di nuova costruzione, ma per tutti quelli di risultati, dalla consegna dei lavori alla ditta”*. Detto ciò l'**art. 11 “Termini e obblighi connessi all'attività di gestione”** del Contratto di servizio stabilisce che nell'esercizio delle funzioni affidategli, il Gestore è espressamente obbligato ad osservare tutti i termini temporali previsti dalla normativa in materia di E.R.P. e in particolare: *“al Gestore è fatto obbligo di comunicare a ciascun Comune l'effettiva disponibilità di uno o più alloggi, entro e non oltre 15 giorni dalla presa in consegna (nel caso di nuove costruzioni o ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta); di specificare nella stessa comunicazione, se l'alloggio è immediatamente fruibile o se occorrono opere di manutenzione o recupero, apponendo il termine presumibile di ultimazione”*. La proposta di Arezzo Casa all'Assemblea dei soci è di modificare l'art. 11 come di seguito *“al Gestore è fatto obbligo di comunicare a ciascun Comune l'effettiva disponibilità di uno o più alloggi, entro e non oltre 15 giorni dalla presa in consegna (nel caso di nuove costruzioni) o non oltre 15 giorni dalla consegna dei lavori alla ditta incaricata della risulta, specificando, nella stessa comunicazione, se l'alloggio è immediatamente fruibile o se occorrono opere di manutenzione o recupero, apponendo il termine presumibile di ultimazione”. Solo in tal modo si possono garantire tempi certi sia all'utente che al Comune.*

Il **Sindaco del Comune di Civitella** interviene dicendosi concorde con quanto proposto in discussione dal Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E, Monica Manneschi e di dissentire rispetto a quanto sostenuto dal Direttore Generale di “Arezzo Casa” Dott. Fabrizio Raffaelli: *“l'assegnazione dei lavori dipende dall'Ente gestore “Arezzo Casa S.p.A.” e dalla ditta affidataria, mentre la possibilità suggerita dall'Assessore Manneschi potrebbe rivelarsi un buon compromesso andando a stabilire due tipologie. Il Contratto di servizio è tra i Comuni e Arezzo Casa e non dobbiamo andare ad introdurre una terza figura”,* ovvero l'impresa che effettua i lavori. Rispetto al testo presentato da Arezzo Casa, ritiene che la proposta più logica sia quella di andare a suddividere i lavori da intraprendere in lavori di “manutenzione ordinaria” e lavori di “manutenzione straordinaria” stabilendo così una diversificazione di tempi per la consegna degli immobili ai nuovi assegnatari. Chiosa il proprio intervento dicendo che è importante avere contezza delle valutazioni degli altri Comuni.

Risponde al Sindaco di Civitella il **Direttore Generale di Arezzo Casa S.p.A. Dott. Fabrizio Raffaelli** il quale replica dicendo che i lavori vengono affidati alle ditte secondo quanto stabilito dagli accordi quadro.



Interviene in riposta il **Sindaco di Civitella** il quale esprime la propria convinzione che non debba essere preso in considerazione un “terzo soggetto” oltre all'ente gestore e i Comuni in quanto questa eventualità non è contemplata nel Contratto di servizio stipulato tra il L.O.D.E. di Arezzo e l'ente gestore “Arezzo Casa S.p.A.”.

Interviene il **Comune di Capolona** il quale si dichiara concorde con il Sindaco di Civitella riconfermando la necessità di dare tempi certi sulla consegna degli alloggi ai nuovi nuclei familiari assegnatari e che per fare questo occorre andare a modificare il Contatto di servizio stipulato tra il L.O.D.E. e “Arezzo Casa S.p.A.”.

L'**assessore del Comune di Subbiano** propone *“non sapendo quando finiscono i lavori, di non far versare ai cittadini i due mesi di anticipo del canone di locazione se non c'è la certezza della tempistica di assegnazione dell'alloggio. Importante inoltre mantenere la possibilità di poter far beneficiare del “contributo affitto” stanziato dalla regione a tutela di quei nuclei familiari che si trovano in condizione di disagio economico”*. Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** replica dicendo che l'Assemblea di L.O.D.E. è stata chiamata proprio a dibattere su questo. Se invece di assegnare l'alloggio entro 30 giorni lo andiamo ad assegnare quando il tempo di consegna dell'immobile è certo ecco che il cittadino può continuare a beneficiare dei contributi economici messi a sua disposizione dalla Regione, se avente i requisiti per riceverli.

Alle 11:30 il Sindaco del Comune di Civitella dichiara da questo momento di presenziare in Assemblea di L.O.D.E. anche in nome e per conto del Comune di Foiano della Chiana avendo ricevuto apposita delega.

Il **Comune di Pieve Santo Stefano** esprime la propria posizione affermando che *“l'alloggio deve necessariamente essere assegnato allorché ripristinato e quindi realmente fruibile da un nuovo nucleo familiare. Questa modalità permette di non arrecare difficoltà e quindi danno ai cittadini. In pratica: quando Arezzo Casa comunica la disponibilità dell'alloggio, nei 30 giorni successivi l'alloggio deve essere consegnato”*. Il Comune deve essere informato delle tempistiche per la consegna dell'alloggio al nuovo inquilino e solo quando si è certi di queste prevederne l'assegnazione in tempi congrui a non dare adito ad aspettative nel cittadino. Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, dice che l'Assemblea sta argomentando proprio su questo. Il **Comune di Subbiano** replica dicendo: *“Quando Arezzo Casa comunica la disponibilità ho delle tempistiche stabilite dal Contratto di servizio (30 giorni) ed assegno l'alloggio scrivendo al cittadino che l'alloggio sarà consegnato entro una certa data, di fatto poi andiamo a consegnare l'alloggio dopo mesi”*. Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** ribadisce la necessità di andare a stabilire una nuova modalità che permetta di andare a consegnare gli alloggi in tempi certi per il Comune che deve a sua volta comunicare al cittadino la tempistica per la consegna dell'alloggio assegnatogli. Mantenere 30 giorni non è fruttuoso né virtuoso.

Interviene il **Comune di San Giovanni Valdarno**, dicendo che a suo parere non è da modificare l'assegnazione dell'alloggio, ma la tempistica della stipula del contratto col cittadino. Di fatto il cittadino nei mesi che vanno dal provvedimento di assegnazione alla consegna dell'alloggio non ne fruisce e addirittura paga due canoni di locazione come anticipo.

Interviene per “Arezzo Casa” la **Dott.ssa Laura Cipriani** precisando che, nella pratica, l'assegnazione dell'alloggio al nuovo beneficiario si svolge così: l'inquilino restituisce le chiavi dell'immobile ed Arezzo



Casa; Arezzo Casa invia ai Comuni la “disponibilità” alla riassegnazione dell'alloggio con la dizione “da ristrutturare”, per il cui affidamento alla ditta dei lavori necessitano mediamente tre mesi; i Comuni emettono il provvedimento di assegnazione all'aspirante beneficiario (in graduatoria); trascorsi mediamente 6/7 mesi l'alloggio viene finalmente consegnato contestualmente alla stipula del contratto di locazione. Le difficoltà in questa situazione sono a diverso titolo per tutti i soggetti chiamati in questione ovvero: cittadino, Comune e Ente gestore. Arezzo Casa sta risultando case dopo 30 anni di assegnazione. Le condizioni degli alloggi al momento della restituzione delle chiavi sono pessime. Le rare volte che l'alloggio restituito è in buone condizioni, viene assegnato per l'emergenza abitativa e la mobilità. La “proposta di Arezzo Casa” è finalizzata a permettere ai cittadini di poter fruire dei sussidi previsti nel caso che i nuclei familiari si trovino nella condizione abitativa reperita sul libero mercato. Il Comune in pratica non paga il periodo in cui l'alloggio è senza inquilino. Informalmente Arezzo Casa sta già operando con la modalità trasmessa nella proposta inviata ai Comuni, metterlo per iscritto è solo conferire una formalizzazione.

Il **Direttore Generale di Arezzo Casa Dott. Fabrizio Raffaelli** ribadisce che il punto su cui occorrerebbe focalizzarsi è il momento della disponibilità. Poi tutto il resto viene di conseguenza. La criticità dell'art. 11 del contratto di Servizio è rappresentata dall'obbligo per Arezzo Casa di comunicare ai Comuni l'effettiva disponibilità degli alloggi entro e non oltre 15 giorni dalla loro presa in consegna qualora si tratti di alloggi di risulta.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** precisa che l'intervento della dott.ssa Cipriani è stato importante nel fare chiarezza in dettaglio sui tempi e sulle problematiche determinate dall'applicazione del Contratto di servizio così com'è allo stato attuale. Se da un lato è necessario informare il cittadino dei tempi di consegna dell'alloggio dall'altro è necessario normare tutto il procedimento di assegnazione per eliminare le problematiche in argomento. L'**Assessore di Castiglion Fiorentino** si esprime a favore di quanto espresso dal Presidente di L.O.D.E. Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** riprende dicendo che *“al momento che vengono restituite le chiavi è importante che l'ente gestore comunichi al Comune il tipo di manutenzione di cui necessita l'alloggio a far sì che sia possibile stabilire se l'immobile reimmesso a patrimonio sia da riassegnare in emergenza o per scorrimento della graduatoria ordinaria”*.

Il **Sindaco di Monte San Savino** dice che *“la proposta di Arezzo Casa è buona proposta di soluzione al problema e se fissiamo i tempi della consegna dei lavori e vengono attuati i “tempi quadro” si danno certezze all' Ente gestore, ai Comuni e ai cittadini”*.

Chiede di intervenire per **Arezzo Casa l'Ing. Barbara Rossi** la quale dice che *“i Sindaci hanno giustamente messo in evidenza la cosa rispetto a inserire come soggetto terzo l'impresa esecutrice dei lavori. Nei contratti sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione dei lavori. La fornitura di infissi ad esempio è un tempo proporzionato, ma alle volte capita che i lavori debbano essere sospesi per il reperimento delle materie prime. A ciò si aggiunge il fatto che Arezzo Casa ogni anno si trova nella condizione di risultare circa 120 alloggi e questo prevede dei costi ed è indubbia la difficoltà della società di stimare le somme che complessivamente dovranno essere impegnate per le risulterà. Come detto dalla collega Laura Cipriani, gli alloggi sono a norma quando vengono consegnati ai nuovi inquilini, ma quando i “vecchi” condomini restituiscono le chiavi dopo averli abitati per 30/35 anni troviamo gli immobili in condizioni che necessitano di molti interventi”*.

Interviene il **Comune di Pratovecchio-Stia** replicando che *“è stato assegnato un alloggio ad un nucleo familiare lo scorso aprile, a distanza di quasi un anno il nuovo assegnatario ancora non ne ha la disponibilità. Questo indica che qualcosa deve essere modificato”*. Chiede ad Arezzo Casa che vengano trasmesse agli uffici competenti comunicazioni puntuali e termina il proprio intervento concordando con il



Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E. che sia opportuno stabilire dei limiti temporali ovvero 6 mesi per la manutenzione straordinaria e 3 mesi per la manutenzione ordinaria.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** Monica Manneschi propone di redigere una proposta da mettere in votazione che tenga conto della richiesta di Arezzo Casa e delle valutazioni espresse dai Comuni presenti in Assemblea. Il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E.** recepisce la richiesta del Presidente formula ai Comuni presenti in Assemblea la seguente proposta di modifica dell'art. 11 *"Termini ed obblighi connessi all'attività di gestione"* del Contratto di Servizio stipulato tra il gestore "Arezzo Casa S.p.A." e il L.O.D.E. di Arezzo, da mettere ai voti:

Contratto vigente stipulato tra L.O.D.E. di Arezzo e Arezzo Casa S.p.A. per la gestione del patrimonio finalizzato all'E.R.P.
Art. 11 *"Termini ed obblighi connessi all'attività di gestione"*

<u>Testo vigente</u>	<u>Proposta di modifica</u>
<p>Nell'esercizio delle funzioni affidategli, il Gestore è espressamente obbligato ad osservare tutti i termini temporali previsti dalla Legge regionale e.r.p. e successive norme di attuazione, nonché del presente contratto.</p> <p>In particolare al Gestore è fatto obbligo:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ di comunicare a ciascun Comune l'effettiva disponibilità di uno o più alloggi entro e non oltre 15 giorni dalla presa in consegna (nel caso di nuove costruzioni) ovvero dalla ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta); <p>➤ di specificare, nella stessa comunicazione, se l'alloggio è immediatamente fruibile o se occorrono opere di manutenzione o recupero, apponendo il termine presumibile di ultimazione;</p> <p>➤ di consegnare l'alloggio all'assegnatario e di stipulare il relativo contratto entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione del provvedimento comunale di assegnazione, in tutti i casi in cui l'alloggio sia immediatamente fruibile;</p> <p>➤ di consegnare l'alloggio all'assegnatario e di stipulare il relativo contratto entro 7 giorni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, qualora lo stesso alloggio sia stato oggetto di intervento manutentivo o di recupero edilizio.</p> <p>(...omissis...)</p>	<p>Nell'esercizio delle funzioni affidategli, il Gestore è espressamente obbligato ad osservare tutti i termini temporali previsti dalla Legge regionale e.r.p. e successive norme di attuazione, nonché dal presente contratto.</p> <p>In particolare al Gestore è fatto obbligo:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ di comunicare a ciascun Comune l'effettiva disponibilità di uno o più alloggi:<ul style="list-style-type: none">- entro e non oltre 15 giorni dalla presa in consegna (nel caso di nuove costruzioni) e ovvero dalla ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta) nel caso in cui l'alloggio sia immediatamente fruibile;- entro e non oltre 2 mesi dalla ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta), laddove siano necessari soltanto interventi di manutenzione ordinaria;- entro e non oltre 6 mesi dalla ripresa in consegna (nel caso di alloggi di risulta), laddove siano necessari anche interventi di manutenzione straordinaria; <p>➤ di specificare, di comunicare tempestivamente al Comune interessato la tipologia di lavori da effettuare specificando, nella stessa comunicazione, se l'alloggio è immediatamente fruibile o se occorrono opere di manutenzione o recupero, apponendo il termine presumibile di ultimazione;</p> <p>➤ di consegnare l'alloggio all'assegnatario e di stipulare il relativo contratto entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione del provvedimento comunale di assegnazione, in tutti i casi in cui l'alloggio sia immediatamente fruibile;</p> <p>➤ di consegnare l'alloggio all'assegnatario e di stipulare il relativo contratto entro 7 giorni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori, qualora lo stesso alloggio sia stato oggetto di intervento manutentivo o di recupero edilizio;</p> <p>(...omissis...)</p>

Il **Comune di Terranuova Bracciolini** si dichiara d'accordo con la proposta espressa dal Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E. e **alle ore 12:00 esce dall'Assemblea** delegando il Comune di San Giovanni alla votazione del punto in trattazione all'o.d.g. Si congeda dichiarandosi "favorevole" alla modifica dell'art. 11 del Contratto di servizio.



Il **Comune di Caprese Michelangelo** chiede che venga fatto un esempio pratico in cui sono stimati “tempi certi”. Risponde il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E.**: *“ipotizzando che il 31 di gennaio vengono restituite ad Arezzo Casa le chiavi di un alloggio; l'ente Gestore valuta i lavori da mettere in opera e ne dà comunicazione al Comune entro 15 giorni successivi; in caso di manutenzione ordinaria i tempi previsti per il completamento dei lavori sono 2 mesi dalla ripresa in consegna, ovvero entro il 31 marzo e quindi il provvedimento di assegnazione dovrà essere emanato dal Comune entro il 30 giugno e il contratto dovrà essere sottoscritto entro 30 giorni successivi; in caso di manutenzione straordinaria i tempi previsti per il completamento dei lavori sono 6 mesi dalla ripresa in consegna, ovvero entro il 31 luglio e quindi il provvedimento di assegnazione dovrà essere emanato dal Comune entro il 31 ottobre ed il contratto dovrà essere sottoscritto entro i successivi 30 giorni”*.

Alle ore 12:10 esce dall'Assemblea Pratovecchio Stia lasciando la delega al Comune di Poppi solo per la votazione del punto 2 all'o.d.g. in fase di trattazione.

Il **Comune di San Sepolcro** chiede perché quando è stato redatto il Contratto di Servizio tra L.O.D.E. di Arezzo e Arezzo Casa S.p.A. è stata fissata una tempistica non rispondente ad una buona prassi. Risponde il **Presidente di “Arezzo Casa”** che il “fenomeno” che ha visto la riconsegna di numerosi alloggi alla società si è verificato in maniera esponenziale con la pandemia da Covid-19. Tuttavia nel 2019 la tempistica per la riassegnazione di un alloggio di risulta era di 1 anno.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** terminati gli interventi dei Comuni riuniti in Assemblea, mette in votazione la seguente proposta di delibera:

- disporre la modifica dell'art. 11 del contratto di servizio come da proposta riportata nella tabella di cui sopra.

La proposta è approvata a maggioranza con il voto contrario del Comune di Monte di San Savino e con il voto favorevole di tutti gli altri 23 Comuni presenti.

Esce dall'Assemblea il Comune di Laterina – Pergine Valdarno.

Punto 3 - “Richiesta rientro in disponibilità per successiva vendita della particella n. 282 foglio 50 – Comune di Poppi – complesso San Lorenzo – Sala”.

Chiede la parola e interviene il **Comune di Poppi** il quale precisa che la richiesta è di rientrare nella disponibilità della particella di terreno per poi poterla vendere e reinvestire il ricavato nell'area per migliorare il patrimonio di E.R.P.

Interviene il **Direttore Generale di “Arezzo Casa”** Dott. Fabrizio Raffaelli il quale precisa ai presenti che gli è stata comunicata la necessità di richiedere la trattazione del punto 3 all'o.d.g. al L.O.D.E. per trasmetterne la decisione alla Regione toscana. Interviene di seguito il **Direttore contabile della società, Rag. Patrizia Camaiani**, per spiegare il reinvestimento dei fondi che si determineranno con la vendita della particella in oggetto. *“Il ricavato della vendita non può rientrare nei fondi a disposizione del Comune di Poppi. Tali proventi non è detto che vengano reinvestiti nel Comune di Poppi. È competenza del LODE riprogrammare il reinvestimento del ricavato.* Il **Comune di Poppi** replica chiedendo che la somma possa essere reinvestita nel proprio patrimonio di E.R.P., ferma restando la competenza degli enti preposti a stabilirne la destinazione. Interviene il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E.**, il quale sulla richiesta del Comune di Poppi propone di *“scegliere di riassegnare l'importo ricavato dalla vendita della*



particella con una successiva riunione di L.O.D.E.”. Interviene l'Ing. **Barbara Rossi Responsabile dell'area Tecnica di Arezzo Casa** spiegando che è previsto un iter prestabilito dalla Regione Toscana ovvero: *“prima deve essere fatto un piano di cessione, stabilito il prezzo di alienazione, e poi un passaggio in Regione toscana. L'ente Gestore può solo inoltrare alla Regione una proposta e talora accolta, procedere agli atti consequenziali alla vendita con il Comune”*. Interviene il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E.** che, se la particella deve essere venduta ai sensi della legge n. 5/2014 previo inserimento del piano di cessione regionale del patrimonio ERP, va valutata l'opportunità di ritenere assorbito il presente punto nel successivo più generale punto 5 dell'o.d.g. della presente seduta dell'Assemblea di L.O.D.E. avente ad oggetto l'“**aggiornamento piano regionale di cessione del patrimonio E.R.P.**”. Il **Direttore Generale di Arezzo Casa e il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** concordano.

Il **Comune di Poppi** chiede se questo non allunghi i tempi rispetto alla loro richiesta. Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** risponde che è possibile, dal momento che la discussione in ordine al punto 5 “Approvazione aggiornamento piano regionale cessione patrimonio E.R.P.”, necessita di un approfondimento e pertanto deve essere rinviata ad una successiva seduta dell'Assemblea di L.O.D.E.

In ordine al presente punto, la proposta di deliberazione è pertanto la seguente:

- dare atto che il punto 3 inserito all'ordine del giorno della presente seduta è da ritenersi assorbito nel successivo punto 5.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** mette in votazione la proposta che viene approvata a maggioranza con l'astensione del Comune di Anghiari e con il voto favorevole degli altri 21 Comuni presenti.

Punto 4 - “Arezzo Casa – Illustrazione budget di previsione 2023 e piano triennale degli investimenti 2023-25”.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** dà la parola al **Direttore dell'Area contabile di Arezzo Casa, Rag. Patrizia Camaiani** che chiede di intervenire, in relazione alla trattazione del punto all'o.d.g. oggetto di disamina da parte dell'Assemblea. Ai sensi dell'art. 16 del contratto di Servizio sottoscritto il 6 febbraio 2019 tra Arezzo casa S.p.A. e il L.O.D.E. di Arezzo, l'ente Gestore trasmette il budget previsionale e il Piano triennale degli investimenti (così come approvati dal C.d.A. di Arezzo Casa S.p.A. in data 30 gennaio 2023). *“Il bilancio di previsione 2023 non risente delle variazioni di reddito degli assegnatari. La maggior entrata dipende infatti dalle entrate determinate dai canoni di locazione attivi. Arezzo Casa ha aumentato i controlli relativi ai redditi ed ha verificato l'aumento della percentuale di assegnatari con reddito pari a zero. Nell'ambito dei ricavi sono modellate le spese. Sono stati stanziati fondi per il “superbonus” e il bilancio della società è stato aggravato dalla stipula della polizza integrativa a garanzia di eventi catastrofali decisa dall'assemblea di L.O.D.E. Qualora i bandi di gara relativi al “superbonus” dovessero dare esiti negativi in tutto o in parte, si potrebbero liberare delle risorse da destinare alla manutenzione straordinaria per l'anno 2023”*. Arezzo Casa ha in gestione complessivamente n. 2920 alloggi al 31.12.2022 a cui nel 2023 è previsto di aggiungerne, per nuova costruzione: n. 4 in loc. Ciggiano e n. 9 in loc. Tegoletto a Civitella in Val di Chiana e n. 8 a Bibbiena. Oltre a ciò l'aggiornamento del Piano di Cessione del patrimonio di E.R.P. è in iter per essere approvato dal L.O.D.E. e trasmesso di seguito alla Regione Toscana. Termina il proprio intervento mettendosi a disposizione dei presenti per eventuali domande e chiarimenti.

Interviene il **Comune di Castel Focognano** il quale chiede se sono stati previsti investimenti e propone al contempo di valutare congiuntamente al Gestore gli interventi di manutenzione straordinaria. Gli viene risposto che *“tale richiesta è da ritenersi di competenza dell'area tecnica della società. Se il L.O.D.E. di Arezzo non parteciperà al superbonus sicuramente sarà trasmesso al L.O.D.E. un progetto di*



manutenzione straordinaria per i 600 mila euro stanziati per tali opere. I Comuni potranno altresì decidere di contribuire alla manutenzione con fondi propri. Da non sottovalutare che ogni volta che si procede ad una nuova riassegnazione di alloggio il nucleo familiare che ne va a beneficiare ha un reddito prossimo allo zero”.

Interviene per il **Comune di Arezzo** l'Ass. **Monica Manneschi** la quale anticipa ai presenti che l'Amministrazione comunale, qualora non vengano realizzati gli interventi finanziati dal superbonus, destinerà comunque il finanziamento già impegnato per cofinanziare interventi di manutenzione straordinaria. Replica per **Arezzo Casa** la rag. **Patrizia Camaiani** valutando l'intenzione del Comune di Arezzo *“un giusto modo di procedere, perché non ci sono fondi messi a disposizione dalla regione e pare che non ve ne saranno neppure a breve termine. È importante per il mantenimento del patrimonio di E.R.P. il “Piano di Cessione degli alloggi” che possa consentire di fare cassa vista la condizione economica precaria della società. Nel 2022 sono stati spesi da Arezzo Casa 300 mila euro in caldaie (sostituite circa 100)”.*

Interviene il **Direttore Generale di Arezzo Casa, Dott. Fabrizio Raffaelli** il quale dice che rispetto al Piano degli investimenti 2023/25, sentito il L.O.D.E. di Arezzo, la società ha deciso di destinare i soldi della manutenzione straordinaria per il “superbonus” e “sismabonus”. Nelle sedute dell'1/07/2022 e 19/07/2022 l'Assemblea di L.O.D.E. ha deliberato i criteri e la misura di compartecipazione alle spese per interventi non ricompresi nel “superbonus”, comprensive della quota relativa all'Iva indetraibile alla data odierna pari al 68%. I Comuni che hanno firmato la convenzione per la realizzazione di interventi cofinanziati dal superbonus sono stati Arezzo, Sansepolcro e Castiglion Fiorentino. Alla data odierna c'è incertezza rispetto al finanziamento dello Stato, tuttavia qualora i Comuni siano ancora disponibili a partecipare alle spese, si potrebbero realizzare alcuni interventi. Il Comune di Arezzo ha messo a disposizione 1.900.000 euro e questa somma potrebbe comunque finanziare interventi importanti e risolutivi che non siano delle “toppe”. Per quanto riguarda il PNRR sono stati pubblicati 3 bandi di gara e si è prossimi all'assegnazione dei lavori alle ditte. Il rapporto tra la società e i Comuni è regolato operativamente dal contratto di servizio secondo uno schema analogo alla concessione. A fronte del pagamento di un canone annuale ai Comuni concedenti, si verifica la diretta acquisizione all'attivo della società dei proventi locativi. Al riguardo si rileva che nella maggior parte dei L.O.D.E. della Toscana il canone in parola non viene da tempo riconosciuto, in conseguenza all'entrata in vigore della LRT 2/2019 i fondi corrispondenti dovrebbero essere destinati alla manutenzione. La legge 3/11/1998 n. 77 affida ad Arezzo Casa anche la gestione patrimoniale dell'E.R.P., ovvero la manutenzione straordinaria e il recupero del patrimonio esistente, nonché la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Riprende la parola la **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** la quale propone di mettere in sospenso l'approvazione del Piano triennale degli interventi al fine di permettere ai Comuni di dialogare con Arezzo casa per poter dare il tempo di elaborare proposte e interventi di partecipazione a lavori di rilevanza economica per le Amministrazioni che rappresentano.

Il **Comune di Civitella** interviene dicendo che *“sulla compartecipazione alle spese per la manutenzione straordinaria non ha particolari problemi. Ritiene tuttavia necessario modificare il Contratto di servizio in cui si preveda un obbligo sulle manutenzioni.”* Ritiene altresì che i fondi debbano essere gestiti da Arezzo Casa che ha “il polso della situazione” e sul “piano triennale” si dice contento per i nuovi alloggi previsti per i Comuni di Civitella e Bibbiena, ma ritiene che numericamente gli alloggi di ERP siano pochi rispetto alle necessità. Le nuove costruzioni e i recuperi finanziati con fondi del 2019 nel piano triennale sono rinviati nel 2025. Per quanto espresso dichiara che il suo voto sarà “contrario” all'approvazione del punto in argomento.



Alle ore 13:15 esce dall'Assemblea di L.O.D.E. il Comune di Anghiari.

Interviene il **Direttore di Arezzo Casa** dicendo che il piano delle nuove costruzioni citato dal Comune di Civitella è stato messo in pausa perché soggetti ad un unico finanziamento con le nuove costruzioni di Capolona, Cortona e Bibbiena. L'attuazione del piano è rinviata al 2025 perché per alcuni di questi interventi non si riesce a trovare l'area per la loro realizzazione. Siccome il finanziamento è unico, non è possibile procedere con un intervento se non si risolvono preliminarmente i problemi di giusta collocazione degli altri interventi interessati dal finanziamento regionale.

Interviene il **Presidente di Arezzo Casa, Lorenzo Roggi** il quale riferisce che il numero di alloggi che dovrebbe essere costruito per quanto riguarda il LODE di Arezzo è di 609 nuove costruzioni. Il piano delle nuove costruzioni cui si riferiva il Sindaco di Civitella è stato volutamente messo in stand-by per evitare di trovarsi in situazioni sgradevoli come quelle che si sono verificate con riferimento al Comune di Poppi. Va premesso che gli immobili ERP si ritengono finiti e collaudati non quando i lavori vengono terminati ma quando gli alloggi vengono assegnati. Ora, nel comune di Poppi, gli alloggi sono stati terminati nel 2019 ma ad oggi non sono stati ancora assegnati per assenza di tensione abitativa e quindi ancora il cantiere non è chiuso. Questo è uno dei motivi per cui c'è stato un rallentamento nell'attuazione del piano dei nuovi alloggi nel quale è coinvolto il Comune di Civitella, dal momento che era necessario capire se c'è tensione abitativa nei comuni interessati dalla costruzione dei nuovi alloggi. Inoltre alcuni dei progetti non erano fattibili. Si vedano ad esempio i progetti del Comune di Bibbiena e Cortona. Siccome il finanziamento è unico al fine di evitare di imbarcarsi in un'avventura che l'avrebbe potuta mettere a repentaglio per mancanza dei fondi si è preferito utilizzare la prudenza.

Il **Comune di Civitella** replica che la parola "prudenza" non sia sinonimo di "immobilismo". Aggiunge che l'ente gestore è tenuto a comunicare ai Comuni lo stato di avanzamento dei lavori e che non si può sospendere in un Comune perché ci sono problematiche in altri Comuni. Il **Comune di Capolona** replica a sua volta che *"dovrebbe essere arrabbiato più di tutti perché a Castelluccio non c'è nessun alloggio di ERP"* e per tale ragione comunicherà il proprio obiettivo rammarico in Regione toscana.

Chiede di intervenire per **Arezzo Casa l'Ing. Barbara Rossi** la quale tiene a precisare ai presenti la difficoltà in cui andrebbe ad incorrere l'area tecnica della società in caso di mancata approvazione nella odierna seduta di L.O.D.E. del "piano degli investimenti" oggetto di trattazione. Nel mercato delle costruzioni ci sono due problemi: da un lato il "decreto aiuti" che ha messo in difficoltà le stazioni appaltanti, dall'altro l'aggiornamento dei prezzi delle materie prime che ha prodotto aumenti consistenti. Arezzo Casa, alla luce di queste variabili, non riesce a portare a termine i lavori per mancanza di fondi.

Il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E. avv. Francesco dell'Anna** segnala che il Piano degli interventi è unitario e quindi o lo si approva o non lo si approva. Interviene il **Comune di Pieve Santo Stefano** che è dell'avviso di procedere in questa seduta all'approvazione del piano, salvo poi modificarlo in una seduta successiva. Il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E.** ritiene che l'approvazione di un piano apponendovi una riserva non sia fattibile. Il Direttore Generale di Arezzo Casa comunica, peraltro, che il "piano" si dà per approvato decorsi 30 giorni dalla comunicazione di intervenuta approvazione a cura del C.d.A.

Tenuto conto di quanto espresso dal Direttore Generale di Arezzo Casa, il Presidente dell'Assemblea, dato atto che una volta approvato il piano degli investimenti potrà poi essere successivamente aggiornato e modificato formula la seguente proposta di delibera:

- *"approvare il budget di previsione 2023, nonché il piano triennale degli investimenti 2023-2025 come*



presentato da Arezzo casa S.p.A. 2023/2025”.

La proposta viene posta ai voti e viene approvata **a maggioranza**, con la seguente votazione:

- **n. 14 voti favorevoli** (Comuni: Arezzo, Capolona, Caprese Michelangelo, Castel Focognano, Castel S. Niccolò, Cavriglia, Cortona, Laterina Pergine Valdarno, Monte S. Savino, Montevarchi, Pieve Santo Stefano, Poppi, San Giovanni Valdarno. Subbiano);
- **n. 4 voti astenuti** (Comuni: Bibbiena, Castiglion Fiorentino, Loro Ciuffenna, Sansepolcro);
- **n. 2 voti contrari** (Comuni: Civitella della Chiana, Foiano della Chiana).

Punto 5. “Approvazione aggiornamento piano regionale cessione patrimonio E.R.P.”

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** propone di rinviare alla prossima seduta di L.O.D.E. la trattazione del punto 5 all'o.d.g. per dare più tempo ai Comuni di modificare e/o integrare il “piano di cessione”. Il Piano è stato redatto e approvato dalla Regione toscana nel 2014 e da allora sono cambiate molte cose, non in ultimo il governo di molti Comuni.

La proposta viene **approvata all'unanimità** con la seguente votazione:

- **n. 15 voti favorevoli** (Comuni presenti e votanti: Arezzo, Capolona, Castel Focognano, Castel S. Niccolò, Castiglion Fiorentino, Civitella della Chiana, Cortona, Loro Ciuffenna, Monte S. Savino, Montevarchi, Pieve S. Stefano, Poppi, S. Giovanni Valdarno, Sansepolcro, Foiano della Chiana).

Esce dall'Assemblea il Comune di Castel Focognano.

Punto 6 - “Varie ed eventuali.”

Il **Comune di Montevarchi** comunica che c'è una opportunità di fruire vantaggi per le utenze per la gestione energetica ottimizzata mediante sistemi di controllo avanzati, a cui risponde l'Ing. **Barbara Rossi di Arezzo Casa** dicendo che stanno organizzandosi per il censimento delle coperture partendo dai fabbricati a completa proprietà pubblica. Il modello studiato prevede l'integrazione con generatore fotovoltaico in edifici multifamiliari.

Non essendoci argomenti ulteriori da esaminare, la Presidente dell'Assemblea dichiara sciolta la seduta dell'Assemblea di L.O.D.E. alle ore 14:10.

**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)**

