



## Verbale Assemblea di L.O.D.E. n. 2/2023

### Verbale dell'adunanza del 4 aprile 2023

Alle ore 10:40 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, Prof. 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	P
Bibbiena	A	Marciano della Chiana	A
Bucine	A	Montemignaio	A
Capolona	P	Monterchi	A
Caprese Michelangelo	A	Monte S. Savino	P
Castel Focognano	P	Montevarchi	A
Castelfranco Piandiscò	P	Ortignano Raggiolo	A
Castel S. Niccolò	P	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	A
Chiusi della Verna	A	Sestino	A
Civitella della Chiana	P	Subbiano	A
Cortona	P	Talla	A
Foiano della Chiana	A	Terranuova Bracciolini	P

Totale Comuni presenti n. 16

Corrispondenti alle seguenti quote di rappresentanza 69,15%

**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 e l'arch. Daniela Frullano.

**Punto 1 - Lettura e approvazione del verbale della seduta precedente del 27/02/2023.**



La **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.**, Ass. Monica Manneschi, chiede ai presenti se hanno preso visione del verbale della seduta del 27 febbraio 2023 e visto il mancato unanime assenso ne viene data lettura dalla dott.ssa Daniela Righeschi, funzionario del Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo e componente della Segreteria di L.O.D.E. Durante la lettura del verbale entrano in **Assemblea il Comune di Montevarchi, di Sansepolcro e di Bibbiena.**

Il Comune di Pieve Santo Stefano, con riferimento al punto 4 dell'ordine del giorno precisa che nel suo intervento non ha chiesto se sia possibile approvare il "piano" e poi eventualmente andare a modificarlo. Precisa altresì che la sua era un'affermazione e non una domanda.

Il verbale pertanto viene rettificato in conformità.

A questo punto il verbale, con la rettifica di cui sopra, è messo in votazione dal Presidente dell'Assemblea e viene **approvato all'unanimità** con n. 19 voti favorevoli.

#### **Punto 2 - Aggiornamento "Piano regionale cessione Patrimonio E.R.P."**

Ricordato che la Regione Toscana con propria nota del 25 luglio 2022, ha comunicato la richiesta di acquisire elenchi aggiornati relativi alle diverse tipologie di alloggi da inserire nel *Piano regionale di cessione degli immobili E.R.P.* approvato con D.C.R. n. 16 del 03/03/2015, come da accordi intercorsi in occasione del L.O.D.E. del 27 Febbraio 2023, sono state inviate da parte di "Arezzo Casa" le schede per l'aggiornamento del *Piano* di cui trattasi, suddivise nelle diverse tipologie indicate dalla normativa regionale di riferimento.

#### **alle ore 11:40 esce dall'Assemblea il Comune di Terranuova Bracciolini**

Il **Segretario dell'Assemblea di L.O.D.E.**, Dott. Francesco Dell'Anna, acquisita da parte di Arezzo Casa la conferma della correttezza rispetto a quanto indicato nei *Modelli* a questo riferiti, invita il Presidente dell'Assemblea, Monica Manneschi, a mettere in votazione il punto in trattazione all'ordine del giorno, dando lettura alla proposta di delibera del punto in trattazione all'o.d.g.: *"Di approvare la ricognizione patrimoniale compiuta da Arezzo Casa S.p.A., avente per oggetto la proposta di Aggiornamento del piano di alienazione degli alloggi E.R.P. e di proprietà immobiliari ad uso non abitativo facenti parte di edifici di E.R.P., comprese eventuali aree di pertinenza; di approvare altresì la proposta di cessione quale risulta dai modelli A1, A3, B, C, D, E, debitamente compilati come richiesto dalla Regione Toscana ai L.O.D.E. di competenza, con nota prot. n. 61711 del 27 luglio 2022 e allegati al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A); di dare atto che la cessione qui proposta è subordinata all'approvazione da parte della Giunta regionale, come stabilito dall'art. 4 della citata L.R.T. n. 5/2014; di stabilire che i proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi E.R.P. inseriti nella proposta di piano di alienazione dovranno essere reinvestiti dal soggetto gestore con interventi mirati all'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio abitativo di E.R.P. già esistente anche al fine di consentirne la riassegnazione in tempi più celeri; Di dare mandato a Arezzo Casa S.p.A., ente gestore degli alloggi E.R.P. di proprietà comunale della provincia di Arezzo, di trasmettere la proposta di Piano di alienazione formulata in maniera congiunta in sede L.O.D.E. alla Regione Toscana nelle modalità previste dallo stesso Ente Regionale"*.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** verificato che non vi sono Comuni che intendono intervenire oltre, mette in votazione la proposta e le dichiarazioni di voto danno il seguente esito:

n. 16 favorevoli;

n. 2 astenuti (Pieve Santo Stefano e Sansepolcro);

n. 1 assente al momento della votazione (Terranuova Bracciolini)



la proposta viene approvata a maggioranza.

### **Punto 3 - Aggiornamento Piano triennale investimenti 2023-2025.**

Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E. dà la parola al **Presidente di Arezzo Casa S.p.A., Lorenzo Roggi**, il quale interviene dicendo che "Arezzo Casa" ha trasmesso i documenti relativi all'aggiornamento del Piano Triennale degli investimenti 2023/2025, approvato in sede di C.d.A. nella seduta del 31/03/2023 e precisando che gli interventi di Arezzo, Via Montale n. 91-99 e Via Montale n. 13-15 e Terranuova Bracciolini, Via Nenni n. 1, presenti nel documento "manutenzioni", sono subordinati alla sottoscrizione dei relativi protocolli di impegni spesa con i rispettivi Comuni. Rispetto al *Piano delle nuove costruzioni* già nel settembre del 2019 era stato approvato e finanziato. Purtroppo si sono verificate di seguito situazioni tali da non permetterne la realizzazione. La localizzazione degli interventi inseriti nel *Piano* è prevista in 6 Comuni, ovvero: Bibbiena, Capolona, Civitella della Chiana, Cortona, Pratovecchio-Stia e Sansepolcro. Gli interventi previsti sono di "recupero", "acquisto" e "nuove costruzioni". I finanziamenti statali, regionali e comunali ammontano complessivamente a quasi 10 milioni di euro, ma questi denari, alla luce di uno studio dei tecnici condotto da Arezzo Casa, non sarebbero sufficienti per la realizzazione delle opere. In particolare:

- Comune di Capolona, San Martino: il progetto non lo si può realizzare là dove indicato nel *Piano*, l'unica possibilità di realizzazione dell'opera è cambiarne l'ubicazione;
- Comune di Civitella della Chiana, Villa Pecchioli: non ci sono sufficienti risorse per la realizzazione delle opere e non è pensabile di correre il rischio di lasciare un'opera a metà;
- Comune di Bibbiena, Convento San Lorenzo: con l'importo stanziato impossibile fare una conversione d'uso dell'immobile, attualmente siamo in fase di studio;
- Comune di Cortona, ex scuola San Lorenzo: vorrebbe essere disposta la vendita da parte dell'Amministrazione comunale.

È stato chiesto da parte di Arezzo Casa un incontro con il Dott. Maurizio De Zordo, responsabile delle politiche abitative della Regione Toscana, fissato per il prossimo 13 aprile, per rappresentare la situazione di Civitella della Chiana. La richiesta di Arezzo Casa è di sapere se la Regione può garantire la copertura economica dei lavori sul loro territorio. Chiosa il proprio intervento dicendo che gran parte del patrimonio E.R.P. necessita di manutenzioni costose e che lo sforzo economico, pur essendo una considerazione dalla quale non si può prescindere, è maggiormente doveroso là dove c'è tensione abitativa. Dà quindi la parola all'Arch. Daniela Frullano, la quale a sua volta dice che alle valutazioni tecniche prodotte corrispondono dei costi e che è inutile fare un piano di investimenti che non si è in grado di realizzare, ovvero evitare di proporre un "libro dei sogni".

Interviene il **Comune di Poppi**, il quale si riferisce ad un numero consistente di alloggi consegnati a nuovi nuclei familiari nella frazione di Badia Prataglia di cui, dopo una loro breve permanenza, sono state restituite le chiavi e lasciati nuovamente liberi. Prosegue il proprio discorso dicendo che i servizi accessori agli alloggi di E.R.P. sono non di rado molto costosi e gli utenti, solitamente fragili dal punto di vista economico, segnalano la loro difficoltà a farvi fronte. Risponde il **Presidente di Arezzo Casa** che "Frazioni come Prataglia hanno oltre a una bassa densità abitativa anche poche possibilità di lavoro. Lo Stato se riconosce il diritto di vivere in un alloggio a 80 euro di canone mensile non dovrebbe ignorare il costo delle utenze correlate. Fatta questa premessa, se da un lato Arezzo Casa non può prevedere di pagare le bollette agli assegnatari perché questo, oltre a essere impensabile, comporterebbe un danno erariale alla stessa società, dall'altro la stessa società non può staccare la corrente elettrica e/o il gas ad una famiglia".



Chiede di intervenire sul Piano degli investimenti 2023/2025 il **Direttore Generale di Arezzo Casa**, Dott. Fabrizio Raffaelli, il quale comunica che dei quattro Comuni del L.O.D.E. che si erano detti interessati a finanziare interventi su fabbricati siti nel proprio territorio, ovvero Arezzo, Terranuova Bracciolini, Castiglion Fiorentino e Sansepolcro, solo Arezzo ha confermato lo stanziamento di 1.900.000 euro; Terranuova Bracciolini confermando un importo pari a € 120.000 lo ha ridotto ad 1/3 rispetto a quello originario; i Comuni di Castiglion Fiorentino e Sansepolcro hanno entrambi azzerato le risorse destinate agli interventi prima invece proposti. Per quanto riguarda la realizzazione dell'intervento deliberato dal Comune di Arezzo, questo verrà finanziato da "Arezzo Casa" con € 300.000 che trovano capienza tra i residui di bilancio della società (la cui somma ammonta complessivamente a circa 588.000 euro). Il residuo di bilancio di Arezzo Casa per l'anno 2023, sarà impegnato dalla società, oltre che per l'intervento previsto ad Arezzo in "via Montale n. 91/99 – Via Tortaia n. 13/15", per la manutenzione delle coperture della struttura di via Tortaia n. 7-11, Arezzo; recupero delle facciate, frazione Manzi, Caprese Michelangelo; manutenzione delle coperture, Via G. Matteotti n. 1-3, Ortignano Raggiolo e Via del Mulinaccio, Cavriglia; Manutenzione coperture e facciate, via Puccini, Terranuova Bracciolini.

Rispetto alla possibilità di poter finanziare o co-finanziare interventi su immobili E.R.P. Arezzo Casa incontrerà a breve il Dott. Maurizio De Zordo, nella speranza che dall'incontro possano nascere delle opportunità di supporto economico alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria importanti per tutto il patrimonio di E.R.P. aretino.

Visto i costi delle materie prime propone al L.O.D.E. di valutare l'acquisto di nuovi immobili rispetto ad investire nella manutenzione. Rispetto alla partecipazione delle ditte alla realizzazione dei lavori tramite il finanziamento *superbonus*, abbiamo avuto una partecipazione molto alta di ditte interessate per la messa in opera degli investimenti previsti con tutti gli altri diversi fondi.

Chiede la parola l'**arch. Daniela Frullano**, la quale chiude l'intervento del Direttore Generale della società dicendo che, per quanto riguarda le opere di manutenzione, si è tecnicamente ritenuto di dare la priorità alle coperture e alle facciate dei fabbricati.

**Il Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** chiede ad Arezzo Casa l'aggiornamento rispetto alle opere finanziate dal PNRR, il cui finanziamento statale ammonta complessivamente a circa 9 milioni di euro per 5 interventi (1. Arezzo: Via Montale; 2. San Giovanni Valdarno: Villaggio Minatori; 3. Sansepolcro: via Città Gemellate; 4. Capolona: Via Gramsci; 5. Cortona: Via Fratelli Rosselli). Risponde il Direttore Generale di Arezzo Casa dicendo che tutto si sta svolgendo secondo le tempistiche previste. Le gare sono state pubblicate e sono state formulate le proposte di aggiudicazione. L'affidamento dei lavori è previsto entro il 30 giugno 2023. Termina il proprio intervento dicendo che dalla Regione, tramite il Ministero, forse arriveranno ulteriori risorse che consentiranno di finanziare l'elenco B e dunque di effettuare i lavori anche per i Comuni di Castel San Niccolò e Cavriglia.

**Il Comune di Castiglion Fiorentino** interviene chiedendo se è possibile rivedere da parte di Arezzo Casa il Piano degli investimenti 2023/2025, per le criticità rilevate nel fabbricato di Via Enea Gaci e Palazzo Banti, rispettivamente per problemi agli infissi e agli impianti. L'arch. Daniela Frullano replica dicendo che per la consistenza dei lavori da disporre in opera, l'edificio di Via Enea Gaci era stato individuato per la richiesta di finanziamento dei lavori mediante il *Superbonus 110%*, non andato poi a buon fine. Questo tipo di intervento è molto oneroso. Per quanto riguarda Palazzo Banti, la problematica è correlata al costo dei servizi centralizzati determinato dal fatto che trattasi di un fabbricato storico. Qualche mese fa ha accolto la richiesta di un inquilino di verificare la possibilità di mettere delle pompe di calore autonome per riscaldare gli immobili che hanno delle altezze importanti e che risultano molto dispendiose per poterli riscaldare durante l'inverno. Entrambi i lavori hanno degli impatti economici molto alti per Arezzo Casa. Il



Comune di Castiglion Fiorentino riprende la parola chiedendo ad Arezzo Casa se ci sia la possibilità di effettuare un sopralluogo congiunto con i tecnici del Comune per valutare se ci siano delle urgenze cui porre rimedio.

Il **Comune di Civitella della Chiana** interviene rispetto a quanto previsto nel *Piano triennale degli investimenti 2023/2025*, in particolar modo riferendosi alle tabelle in cui si prevedono nuove costruzioni e recuperi. Propone quindi una breve sintesi su quanto esposto dal Presidente di L.O.D.E. in apertura del punto in trattazione all'o.d.g., e replica dicendo che dal 2019 al 2023, non è stato presentato un “*progetto pronto*” da mettere in opera. Nel 2019 la Regione Toscana deliberò una somma importante per la realizzazione di progetti nel L.O.D.E. aretino: opere inserite nel Piano triennale degli investimenti non poi realizzate da Arezzo Casa come invece avrebbe dovuto. La somma complessiva ammontava a circa 4 milioni e 700 mila di euro, di cui 3 milioni 700 mila euro residui di Arezzo Casa e il resto finanziamenti della Regione Toscana. “*Gli interventi previsti erano 5: 2 a Cortona, 1 a Civitella e 1 a Capolona e 1 a Bibbiena. Degli altri interventi non sono a conoscenza. L'intervento di Villa Pecchioli dal punto di vista tecnico era stato ritenuto fattibilissimo. Lo stanziamento per Civitella è di 1.600.000 euro. Sono passati gli anni e ancora non abbiamo neppure una parvenza di progetto. Ci sono state comunicazioni in cui l'intervento è stato sollecitato. C'è stato inizialmente una perplessità sulla fattibilità delle opere. Sono passati i mesi. Poi, ad un tratto, ci è stato detto che gli interventi non sono divisibili. Ho trovato la delibera su cui nasce il finanziamento per la realizzazione dell'opera (la n. 61 del 2018) dove al primo punto, dopo la delibera, si dice di autorizzare i soggetti gestori E.R.P. a provvedere ove necessario alla suddivisione in lotti funzionali attivabili anche singolarmente*”. Precisa di aver telefonato in “*Regione Toscana e che la risposta dell'architetto in merito è stata che la si può dividere dal progetto che la unisce alle altre. Il lavoro che ha fatto il Comune di Civitella doveva essere un interesse condotto da Arezzo Casa. Questo per me è un punto fondamentale e non si può arrivare dopo 4 anni a dividere gli interventi, che necessariamente devono adesso essere divisi. La divisione doveva essere fatta prima. L'aumento dei costi di cui parla Roggi è del 2022 e dal 2019 al 2022 sono passati ben 3 anni. In 3 anni si poteva progettare e appaltare. Io sono uno di quelli fortunati perché la mia graduatoria è di circa 35 persone e potrò dare una risposta ad una quindicina di famiglie. Darò risposta al 50% degli aspiranti assegnatari. Lasciare circa 4 milioni e 700 mila euro inutilizzati è una sconfitta per tutti. Io mi devo tutelare perché ho dei cittadini a cui devo dar conto. Devo capire, se non si troverà una soluzione, come ha lavorato Arezzo Casa*”. Aggiunge che un piano triennale di investimenti che nel 2023 vede le medesime indicazioni del 2019 non può che essere motivo di disappunto. Ribadisce la “*necessità di sapere se Arezzo Casa ha svolto i propri compiti correttamente. I progetti si redigono e poi si modificano e/o integrano: dal 2019 non si è progettato*”. Anticipa che il suo voto sarà “*convintamente contrario*”. Prosegue il proprio intervento dicendo di aver chiesto il verbale dell'Assemblea di L.O.D.E. del 27.02.2023 e che questo gli è pervenuto un solo giorno prima della odierna seduta. Chiude il proprio intervento, chiedendo: 1) che sia messo a verbale che “*gli è stata trasmessa da Arezzo Casa, solo in data di ieri (3 aprile 2023), la documentazione relativa al punto in trattazione*”; 2) di trasmettermi copia del regolamento di funzionamento del LODE di cui alla delibera di L.O.D.E. n. 6 del 29.03.2013, in cui sono disposte le tempistiche per la trasmissione della documentazione dei punti in trattazione all'o.d.g. dell'Assemblea di L.O.D.E. Precisa che, documenti importanti come quelli in trattazione, non possono pervenire il giorno prima di un'Assemblea. Ritiene che non sia stato dato il tempo necessario per visionare un documento così importante. Chiede pertanto di verificare se il procedimento seguito è corretto oppure no. È una domanda che vorrei venisse messa a verbale.

Replca al Comune di Civitella della Chiana la **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** la quale, quanto al verbale precisa che si è trattato di redigere un documento molto corposo (di 12 pagine) e fra la precedente



e l'odierna seduta vi è stato un lasso di tempo non molto lungo e tenuto conto che è un atto ufficiale, è stato necessario redigerlo in maniera precisa e definitiva. Questa volta, forse è arrivato con un po' di ritardo rispetto alle altre volte in ragione di quanto sopra. Quanto, invece, ai documenti di Arezzo Casa, sarà quest'ultimo a rispondere, ma si può dire che l'aggiornamento del piano era stato portato nella scorsa seduta ed era compito di questa Assemblea aggiornarlo nel caso in cui fosse stato necessario apportare delle modifiche.

Il **Direttore Generale di Arezzo Casa** comunica altresì che il Piano è stato approvato in consiglio di amministrazione il 31 marzo 2023 e il Consiglio si è chiuso alle ore 19. Quindi prima di lunedì mattina i documenti non potevano essere inviati.

Riprende la parola il **Presidente di Arezzo Casa** dicendo che quando si è insediato, il finanziamento della Regione Toscana per il recupero della struttura di Ex Verdelluna a Poppi, per il quale l'appalto dei lavori era stato già affidato, si è rivelato insufficiente. Il tentativo di aggiustare quell'appalto in corsa ha creato problemi grossissimi alla società nonché un esposto in Procura. Immediatamente dopo si è confrontato con il capo dell'Ufficio Tecnico di Arezzo Casa, ing. dott.ssa Barbara Rossi che Villa Pecchioli di Civitella era stata inserita nel piano nuove costruzioni dalla vecchia gestione politica di Arezzo Casa senza sentire il parere dell'Ufficio Tecnico e che già allora, nel 2019, il progetto aveva un finanziamento insufficiente. Era un piano formulato alla cieca, cioè senza previ studi di fattibilità necessari per verificare se il finanziamento era sufficiente. Il confronto con la Regione Toscana c'è sempre stato. Adesso è previsto l'ennesimo incontro ricognitivo su tutta la Regione per problemi simili per il prossimo 13 di aprile con il dott. Maurizio De Zordo.

Il **Direttore Generale di Arezzo Casa** conviene con quanto espresso da Lorenzo Roggi e aggiunge che da gennaio 2020 in poi ci si è confrontati più volte con il dott. De Zordo, sono stati presi contatti con i vari soggetti che hanno sottoscritto il Protocollo, per capire, specie in alcune situazioni, dove ricollocare gli interventi, sono stati fatti i sopralluoghi a Capolona e a Bibbiena, da Cortona non sono mai pervenuti riscontri. L'intenzione era di verificare quali interventi potevano essere ricollocati e poi fare gli incontri regionali. Il dott. De Zordo, allora aveva ribadito che gli interventi del Protocollo dovevano essere portati avanti insieme. Se invece ora c'è l'apertura della Regione ad effettuare i lavori separatamente, e ciò verrà confermato nell'incontro del 13 aprile, ci si rimetterà al tavolo con ciascuno dei soggetti del protocollo e si valuteranno con ciascuno di essi quelli che possono partire e quelli che non possono partire e per i quali dovrà effettuarsi un ricollocamento del finanziamento anche in base a quanto deciderà il LODE.

Il **Presidente di Arezzo Casa** precisa il problema più grave esiste con il Comune di Cortona con il quale non si è ancora riusciti a sottoscrivere un protocollo d'intesa. L'intenzione di Arezzo Casa non è certo quella di contrastare la realizzazione di opere E.R.P., ovvero che *“partiranno le opere che possono partire perché ci sono i fondi. Se Civitella e Capolona posso partire sicuramente partiranno (...) Arezzo Casa ha favorito le risulite. Da quando mi sono insediato - prosegue Lorenzo Roggi - nel Comune di Arezzo a fronte di 20 nuove costruzioni, sono stati consegnati, grazie alle risulite, 90 alloggi, oltre ai predetti 20 nuovi alloggi. Dal momento che non esiste un piano nuove costruzioni serio ci si sta concentrando sulle risulite in tutta la provincia. Servirebbero 600 nuovi alloggi nel LODE di Arezzo per venire incontro alle reali esigenze dei territori. Ci sono comuni come quello di Arezzo in cui la graduatoria ordinaria degli alloggi ERP conterrà almeno 200 famiglie. I Comuni ad alta tensione abitativa come Montevarchi e San Giovanni Valdarno che hanno tante famiglie in fila possono sperare soltanto nelle risulite. Con le risulite si può fare di più. Si è arrivati a renderne disponibili 100 l'anno. La speranza è di arrivare a 150. La speranza è anche che il flusso delle riconsegne cali perché è insostenibile. Nel frattempo Arezzo Casa è riuscito a rimanere nei tempi in tutto quello che è stato programmato. Sono state chiuse le procedure del 110 senza incidenti di percorso, mentre metà delle consorelle toscane è in mezzo ai guai. Si è in pari con il PNRR. I progetti presentati nell'ambito del PINQUA sono in graduatoria anche se poi il Governo ha i*



*soldi per finanziarli. Lo dice la Regione Toscana con un suo report che Arezzo Casa è un'eccellenza in tutta una serie di voci come ad esempio la riconsegna, la rapidità delle risulite, la totale assenza di occupazioni abusive nella provincia. Di lavoro ne è stato fatto. Figurarsi se non sia auspicabile per la società fare nuove costruzioni.*

Interviene il **Comune di Capolona** chiede se sia possibile

Interviene il **Direttore di Arezzo Casa** il quale precisa che sarà importante il confronto che vi sarà giovedì 13 con la Regione Toscana per capire se il finanziamento prevede questa alternativa e dunque capire le modalità e le tempistiche. L'intervento è stato inserito nel 2025 per i motivi sopra esposti e cioè tenuto conto che fino ad oggi il Protocollo doveva essere eseguito unitariamente. Se invece il protocollo dovesse sciogliersi, nulla vieta che fra qualche mese, la parte delle nuove costruzioni possa essere rivista.

Interviene il **Comune di S. Giovanni Valdarno** concordando con il Comune di Civitella della Chiana, che la data di convocazione dell'Assemblea di L.O.D.E. sia stabilita tenendo conto del tempo disponibile concesso ai suoi soci per prendere visione della documentazione che andrà in trattazione all'o.d.g. Segnala altresì che il 60% delle risorse disponibile finisce sul Comune di Arezzo, e accetta tale ripartizione se il tecnico dice che sono state fatte delle valutazioni sulla necessità degli interventi e sullo stato manutentivo degli immobili. Si chiede tuttavia altresì se fosse stato possibile fare anche altri tipi di valutazione. Se si prende in considerazione il Comune di San Giovanni Valdarno, l'unico intervento che viene previsto è quello con i fondi della Legge 80 e si presume sarà effettuato nel 2024/2025. Su tale immobile esiste un protocollo del 27.03.2023 trasmesso dal Comando dei Vigili del Fuoco di Arezzo nel quale si sollecita un intervento per il distacco dell'intonaco dalla facciata. La programmazione dell'intervento non sembra compatibile con l'urgenza che emerge dalla nota dei Vigili del Fuoco. V'è poi su San Giovanni un altro immobile in via Fermi, che non rientra nel piano degli interventi, per il quale sussiste un'altra sollecitazione del comando dei Vigili del Fuoco di agosto 2022 di intervento di bonifica e ripristino della copertura del tetto in eternit. Chiede pertanto se il piano è rivedibile o modificabile.

Risponde il **Presidente di Arezzo Casa**, dicendo che il piano è rivedibile ed il rischio non è sottovalutato, tuttavia le situazioni appena descritte sussistono in tutti Comuni. Arezzo Casa non è che non vuole dare risposte, bensì non può darle. L'unico motivo per cui il bilancio di Arezzo Casa non è in rosso è perché ad un certo punto dell'anno, e di tanto il Presidente chiede venga messo a verbale, *"Arezzo Casa a un certo punto dell'anno smette di fare gli interventi perché non ha più risorse neppure per casi gravi, gravissimi come distacchi di cornicioni, crolli, danneggiamenti seri, il patrimonio è arrivato a fine vita e la società non ha finanziamenti. Vengono tolte risorse per il canone concessorio, le risorse della Regione Toscana si sono ridotte e oggi sono soltanto vincolate alle risulite, il canone medio di 80 euro al mese ad utente. La nuova graduatoria del Comune di Arezzo per le prime 50 posizioni, quindi famiglie aspiranti l'assegnazione di un alloggio di E.R.P., sono canone zero avendo una situazione economica disperata. Uscirà una famiglia storica che pagava 200 euro ed entrerà una che ne pagherà 40. Il modello non è sostenibile e quando si arriva a fare un piano degli investimenti come questo dove Arezzo Casa ci può mettere 500/600 mila euro per 36 Comuni e 3300 unità abitative, alcune delle quali costruite negli anni '30, è evidente che non può essere un modello sostenibile. Le richieste di S. Giovanni Valdarno e Castiglion Fiorentino, sono assolutamente congrue e legittime, ma non ci sono risorse economiche sufficienti. Arezzo Casa ha dato corso alle situazioni emergenziali (non a quelle urgenti) individuate dall'Ufficio Tecnico. L'ufficio Tecnico ha fatto una proposta che ha portato all'attenzione del Consiglio di Amministrazione, come quest'ultimo fa la sua proposta al LODE. Il LODE è l'organismo che fa la politica industriale per cui questo piano se oggi viene approvato potrà certamente essere modificato successivamente"*.

Chiede la parola il **Direttore Generale di Arezzo Casa** il quale precisa che:



- 1) Il LODE può certamente modificare il piano però se lo deve modificare lo faccia per le annualità 2024/2025, dal momento che per quanto concerne gli interventi 2023 occorre partire velocemente e gli interventi avviati non possono essere poi tolti dal piano;
- 2) il Contratto di Servizio prevede che Arezzo Casa faccia interventi di manutenzione straordinaria con i canoni percepiti per le locazioni e con il cofinanziamento dei Comuni. L'apertura dei Comuni di Terranuova Bracciolini e di Arezzo è significativa e consente di realizzare interventi importanti.
- 3) Quanto all'immobile di via Fermi in San Giovanni Valdarno, trattandosi di condominio, è l'assemblea condominiale che deve deliberare gli interventi che devono essere realizzati;

Il **Comune di Cavriglia** interviene dicendosi contento della circostanza che vi sarebbero delle concrete possibilità di finanziamento degli interventi del PNRR ricadenti nell'allegato B in cui è compreso anche l'intervento del Comune di Cavriglia ubicato nella frazione di Santa Barbara e chiede contestualmente di esserne aggiornato puntualmente. Per quanto riguarda il Piano degli investimenti 2023/2025, in Via del Molinaccio è prevista un'opera di manutenzione sulla copertura per l'importo di € 50.000,00. Essa è circoscritta ad uno solo dei fabbricati o a tutti e 3?

Interviene il **Presidente di Arezzo Casa** il quale precisa che l'intervento riguarda soltanto 6 alloggi di un solo fabbricato. Si riserva di trasmettere indicazioni più precise su quale sia il fabbricato interessato.

Riprende la parola il Comune di Cavriglia facendo riferimento ad un fabbricato ubicato in piazza don Ferrante Bagiardì in frazione Castelnuovo dei Sabbioni, per il quale erano stati stanziati delle risorse e su cui era stata indetta una gara andata deserta. Chiede pertanto di sapere se si è deciso di procedere con un affidamento diretto oppure di non procedere con l'intervento.

Prende la parola il **Direttore Generale di Arezzo Casa** precisando che a seguito della gara deserta è stato fatto un affidamento diretto. Il soggetto incaricato ha fatto sapere la scorsa settimana che è in grosse difficoltà ad individuare le ditte per il subappalto. Arezzo Casa ha fissato per il giorno 15 aprile la data ultima per avere risposta, dopodiché se non sarà in grado di effettuare l'intervento andrà individuata un'altra ditta. Chiosa il **Presidente di Arezzo Casa** dicendo che "è un intervento da fare". Il **Comune di Cavriglia** tenendo conto degli interventi condotti da Arezzo Casa replica dicendo che la conduzione della società è condizionata da un generale impoverimento degli utenti e quelli nuovi sono messi peggio di quelli vecchi. L'obsolescenza riguarda poi ciascuno dei fabbricati. In tutti questi anni, grandi novità al netto del PNRR, non ce ne sono state in termini di finanziamenti statali o regionali, ma le politiche pubbliche in materia ERP devono essere al centro dell'attenzione degli amministratori perché riguarda la cittadinanza ed in particolare quella più marginale, debole e fragile. Va fatto un ragionamento di prospettiva programmatico e pianificatorio: o che si ridiscuta del canone concessorio mettendolo a disposizione della società o che si discuta di una pianificazione attenta da dispiegare nell'arco anche di un decennio che preveda un coinvolgimento dei comuni proprietari nell'assunzione ad esempio di un mutuo consortile garantito da ciascun Comune del Lode, oppure nell'individuazione di risorse nelle pieghe di bilancio di ciascun Comune.

Il **Comune di Castiglion Fiorentino** chiede la possibilità di valutare una modifica anche degli interventi programmati nel 2023

Risponde il **Presidente di Arezzo Casa** dicendo che se oggi viene approvato il Piano così com'è è possibile procedere velocemente con l'affidamento dei lavori. Se il piano verrà successivamente modificato per le annualità 2024/2025, esse saranno meno impattanti sui tempi di realizzazione degli interventi che la società ha programmato. Se invece si ritiene di voler modificare anche gli interventi del 2023 la società avrebbe certamente più difficoltà nel portare avanti i relativi lavori tenuto conto che per



situazione si è già proceduto ad avviare le procedure di affidamento e tenuto conto che siamo già ad aprile.

Il **Presidente dell'Assemblea di L.O.D.E.** concorda sulla necessità di procedere all'approvazione del piano così come proposto tenuto conto che sono state fatte le valutazioni sulla natura emergenziale degli interventi previsti. Fatta questa premessa come **assessore alle Politiche abitative del Comune di Arezzo**, evidenzia che Arezzo Casa procederà alla ristrutturazione di 70 alloggi in quanto il Comune di Arezzo ha cofinanziato gli interventi impegnando la somma di € 1.900.000 euro.

Durante la trattazione del punto all'o.d.g. **escono dall'Assemblea il Comune di Pieve Santo Stefano (alle ore 12:00) il Comune Castel San Niccolò (alle 12:10).**

**Rientra in Assemblea il Comune di Terranuova Bracciolini.**

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

*“approvare il nuovo piano triennale degli investimenti 2023-2025 presentato dal soggetto Gestore Arezzo Casa nella presente seduta e che si allega alla presente deliberazione, il quale modifica e sostituisce il piano approvato nella precedente seduta del 27 febbraio 2023”*

Le dichiarazioni di voto danno il seguente esito:

- n. 13 favorevoli;
  - n. 2 contrari (Civitella della Chiana e Lucignano);
  - n. 2 astenuti (Sansepolcro e Terranuova Bracciolini);
- la proposta viene **approvata a maggioranza.**

#### **Punto 4 - “Varie ed eventuali.”**

Il **Presidente di Arezzo Casa** comunica ai presenti le dimissioni dal C.d.A. della società della consigliera Alice Gervasi, facente parte dello schieramento di centro/sinistra in rappresentanza della Valtiberina. Invita i soci dell'Assemblea di L.O.D.E. a individuare tra le quote rosa un nominativo a sua surroga.

Non essendoci argomenti ulteriori da esaminare, la Presidente dell'Assemblea dichiara sciolta la seduta dell'Assemblea di L.O.D.E. alle ore 12:50.

**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)**

