

Relazione sulla gestione

(art. 2428 c.c.)

In sede di presentazione del Bilancio Consuntivo 2006 avevamo sottolineato come la situazione dell'edilizia residenziale pubblica in Toscana presentasse due aspetti diversi.

Da un lato, all'indomani della riforma regionale che aveva soppresso le A.T.E.R. con tutta l'imponente serie di adempimenti attuativi da essa derivati, si constatava una ritrovata stabilità caratterizzata da un assetto strutturale chiaro e da rapporti tra i diversi soggetti ormai definiti e normalizzati.

Dall'altro lato, la spinta a cambiare innescata da crescenti e non sempre ponderati impulsi provenienti dalla società civile e in parte veicolati dalla Legge Finanziaria per il 2007, predicava a gran voce nuovi interventi per ridurre i cosiddetti "costi della politica".

In sede regionale, quest'ultimo fenomeno provocava la ripresa in esame di una delle prime stesure del disegno di legge di riforma del settore e.r.p. prevedente un drastico accorpamento degli enti di gestione destinati a confluire in un'unica struttura centrale con uffici decentrati a livello provinciale sprovvisti di autonomia giuridica.

A distanza di un anno, le consultazioni sul nuovo intervento legislativo programmato sono proseguite e pare ormai acquisito un generico assenso di massima dei rappresentanti dei soggetti coinvolti.

Esperienze passate inducono però a una certa cautela su alcuni aspetti non secondari della situazione.

A parte il rilievo che le modalità di consultazione seguite non sembrano aver garantito un reale e consapevole coinvolgimento degli interessati, a partire da un'analisi dettagliata delle condizioni economiche di partenza degli enti gestori, dell'attività da essi svolta dal varo della riforma ad oggi, delle diverse tipologie dei contratti di gestione sottoscritti, dei risultati reali della gestione effettuata, occorre comunque chiedersi se un intervento del tipo di quello allo studio riduca realmente le spese in modo significativo oppure si limiti semplicemente a spostarne la ricaduta finale.

E' difficile pensare che una serie di servizi articolati e complessi quali quelli che caratterizzano la gestione di un insieme di oltre tremila alloggi dislocati in trentanove diversi comuni di un territorio provinciale così vasto quale quello aretino possano essere svolti con uguale efficacia semplicemente accorpando la gestione politica e parte di quella tecnica in un'unica sede regionale.

Viene da pensare che inevitabilmente ne soffrirebbero proprio gli aspetti che costituiscono la parte qualificante dell'attività degli attuali enti gestori: rapporto quotidiano con l'utenza, dagli aspetti più banali della conduzione dell'alloggio fino alle problematiche più complesse quali la morosità e la gestione condominiale; rapidità e accuratezza del servizio di manutenzione, legata anche alla presenza in loco di un congruo numero di addetti in diretto contatto con le ditte incaricate; facilità di interloquire con l'istituzione, per la presenza sul territorio dei centri decisionali ultimi. E via dicendo.

Questi ed altri sono i servizi più fortemente a rischio in un'ipotesi di accentramento quale quella che si va delineando. E non si tratta del rischio di non poter più ottenere determinate prestazioni, quanto piuttosto della prospettiva di complicare in maniera pesante la vita dell'utenza degli alloggi di e.r.p., utenza in molti casi già svantaggiata a causa dell'età o delle condizioni personali.

In definitiva, sarebbe proprio questa utenza a pagare il prezzo della nuova riforma in cantiere sotto forma di una diminuzione di servizi offerti o quanto meno di una notevole complicazione delle procedure. Formalmente una diminuzione dei costi, in realtà un semplice spostamento del destinatario di questi costi dalla collettività generale all'utenza di e.r.p.

Chiediamo quindi che questi aspetti siano attentamente valutati da parte degli organi che stanno elaborando questo ulteriore riassetto dell'edilizia residenziale pubblica in Toscana, il terzo in poco più di vent'anni.

Premesso quanto sopra, e ricordato anche che la nuova disciplina regionale in materia di canoni locazione é ancora di là da venire, illustriamo in sintesi la gestione di Arezzo Casa nell'anno 2007.

SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

Analizziamo brevemente le voci principali dell'attività sociale.

Il **Patrimonio netto**, derivante dalla somma tra capitale sociale, riserve ed utile di esercizio, ammonta ad euro 4.721.985.

L'**attivo immobilizzato non e.r.p.** della Società ammonta complessivamente ad euro 2.763.359 corrispondenti al 58,52% del patrimonio netto.

L'**Indice di liquidità** ha una consistenza soddisfacente, come risulta dal seguente prospetto:

Disponibilità liquide	€	9.500.466
Fondi vincolati L.560/1993	€	3.462.583
		<hr/>
	€	6.037.883
Crediti a breve termine	€	2.803.560
Totale attivo a breve	€	8.841.443
Debiti a breve termine	€	1.792.820
Rientri L.513/77 da versare alla Tesoreria Prov.le dello Stato	€	604.245
Rientri L.560/1993 da versare alla Tesoreria Prov.le dello Stato	€	2.383.529
Totale passivo a breve	€	4.780.594

C'è un margine di struttura positivo, considerando che il passivo a lungo termine e il patrimonio netto sono di molto superiori all'attivo a lungo termine:

Attivo immobilizzato non e.r.p.	€	2.763.359
Crediti a lungo termine	€	2.380.617
Totale attivo a lungo termine	€	5.143.976
Debiti a lungo termine	€	4.380.484
Patrimonio netto	€	4.721.985
Totale passivo a lungo termine e patrimonio netto	€	9.102.469

Per quanto riguarda gli **interventi di e.r.p. in corso**, la situazione é la seguente:

Disponibilità liquide presso Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1804	€	326.899
Disponibilità liquide presso Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1888	€	9.938.509
	€	<hr/>
	€	10.265.408
Disponibilità da versare alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1804	€	1.017.080

Disponibilità da versare alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1888	€	<u>3.668.573</u>
Totale disponibilità	€	<u>14.951.061</u>

A detrarre:

Interventi localizzati con delibera LODE n.3/2002	€	6.084.355
Intervento art.25 L. 513/1977 Poppi	€	221.211
Intervento art.25 L. 513/1977 Sansepolcro Prucino	€	442.293
Interventi localizzati con del.G.R. 378 28/05/2007	€	<u>5.062.358</u>

Totale disponibilità residue € **3.140.844**

Tra le altre immobilizzazioni immateriali figurano gli interventi di manutenzione straordinaria finanziati con fondi di edilizia sovvenzionata sugli alloggi e.r.p. di proprietà dei Comuni per un totale di € 8.473.019, non ancora consegnati e collaudati.

Tra le immobilizzazioni in corso e acconti risultano gli interventi di edilizia sovvenzionata per nuove costruzioni di proprietà dei Comuni per € 5.115.250, non ancora consegnati e collaudati.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Questo secondo esercizio sociale intero termina con un utile di esercizio pari ad euro 13.544, tenendo conto che tra i costi é stato registrato il residuo gettito da canoni previsto dall'art.23 della L.R. n.96/1996 (corrispondente alla differenza tra i proventi da canoni di locazione e l'insieme dei costi inerenti la gestione degli alloggi e.r.p.), per un ammontare di euro 1.979,81.

Per determinare il residuo gettito canoni si é compilato il prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività della società, e si sono rilevate le risultanze economiche degli altri settori di attività.

Le attività attuali sono state suddivise in "Attività tecnica per interventi edilizi" e "Gestioni immobiliari".

Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi e i ricavi di imputazione diretta ed una percentuale degli oneri e proventi generali nella misura del 86% per le Gestioni immobiliari e del 14% all'Attività tecnica per interventi edilizi.

Questi criteri sono stati determinati in considerazione dell'effettivo utilizzo del personale nei vari settori di attività.

I proventi e gli oneri generali di competenza delle gestioni immobiliari sono stati ulteriormente suddivisi in proporzione alle unità immobiliari gestite ed ai ricavi delle gestioni diverse svolte per conto terzi.

Sono evidenziati gli avanzamenti degli interventi di edilizia a canone calmierato che, a differenza degli altri stabili gestiti che sono di proprietà comunale, porteranno alla realizzazione di fabbricati di proprietà di Arezzo Casa S.p.a.

Infine, nell'esercizio 2007 é stato rilevato il debito relativo al lodo di condanna emesso dalla Camera Arbitrale di Roma contro Arezzo Casa e in favore dell'Impresa Bologna Vincenzo e figli; il lodo é stato impugnato presso la Corte di Appello di Roma, ma il debito é stato comunque registrato. Prudenzialmente, non é stato invece tenuto conto dell'eventuale rimborso che potrebbe arrivare da parte dell'Assicurazione Lloyd's.

GESTIONI IMMOBILIARI

1) Gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica

In attuazione dei principi contenuti nella Legge Regionale n.77/1998, Arezzo Casa gestisce tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti nell'ambito territoriale corrispondente alla provincia di Arezzo (denominato Livello Ottimale di Esercizio - LODE di Arezzo), la cui proprietà é stata interamente devoluta ai Comuni in cui sono ubicati.

Il rapporto di gestione é disciplinato, oltre che dalla ricordata normativa di fonte regionale, da un dettagliato Contratto di Servizio sottoscritto tra la Società ed i Comuni affidanti rappresentati dal LODE in data 28 Maggio 2004.

La situazione così delineata prevede quindi che i canoni di locazione siano attribuiti alla Società, che provvede a fatturarli direttamente agli assegnatari. Ai Comuni é riservato un corrispettivo annuo definitivamente ridefinito rispetto alla prima stesura del contratto in € 108 ad alloggio gestito, rivalutato annualmente in base alle variazioni dell'indice ISTAT. A seguito di tale variazione, l'importo riferito all'anno 2007 é risultato pari ad € 112,68 ad alloggio.

Con i canoni di locazione riscossi, Arezzo Casa deve coprire i costi di amministrazione, gestione e manutenzione.

Inoltre, deve destinare:

- l'1% del monte canoni al fondo sociale regionale per l'e.r.p. previsto dall'art.29 della Legge Regionale n.96/1996;
- una somma pari allo 0,50% del valore locativo del patrimonio, come da delibera CIPE 13.3.1995 recepita dall'art.23 della L.R. n.96/1996;
- fino ad un massimo dello 0,25% delle entrate per canoni destinate al fondo per situazioni di particolare disagio economico previsto dall'art.32-bis della citata L.R. n.96/1996.

Eventuali ulteriori residui di gettito da canoni sono finalizzati come in passato al riutilizzo nel settore per gli scopi e con le procedure di cui all'art.25 della Legge n.513/1977, tenendo presente che, dopo lo scioglimento del Comitato per l'Edilizia Residenziale, l'autorità di riferimento per autorizzare gli interventi é la Regione.

La situazione al 31.12.2007 é così riassumibile:

Canoni di locazione alloggi e.r.p.	€	3.460.031
Canoni di locali non e.r.p.	€	96.902
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€	213.875
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€	418.324
Proventi finanziari	€	63.280
Altri ricavi e proventi	€	
Proventi e ricavi comuni di competenza	€	134.000
TOTALE RICAVI	€	<u>4.386.412</u>

Costi di amministrazione stabili	€	122.322
Costi di manutenzione stabili	€	1.174.737
Costi del personale direttamente impiegato	€	581.746
Corrispettivo ai Comuni	€	321.692
Accantonamento fondo per situazioni di disagio economico	€	8.342
Oneri diversi di gestione (0,50% val.loc., fondo sociale reg.le)	€	283.414
Lodo arbitrale Impresa Bologna	€	315.000
IVA indetraibile	€	172.111
Imposta sul reddito dell'esercizio	€	98.772
Costi e oneri generali di competenza	€	<u>1.308.276</u>

TOTALE COSTI € **4.386.412**

Residuo gettito canoni art.23 L.R. n.96/1996

€

1.980

Abbiamo quindi che:

il canone medio mensile per alloggio é pari ad
ed é così destinato:

€ 103,15

- fondo sociale per l'e.r.p.	€ 7,40
- fondo sociale regionale	€ 0,99
- fondo situazioni di disagio economico	€ 0,24
- corrispettivo ai Comuni	€ 8,92
- costi di manutenzione alloggi e.r.p.	€ 35,76
- costi del personale direttamente impiegato	€ 17,34
- altri costi amministrazione e gestione	€ 3,65
- costi ed oneri generali di competenza	€ 26,00
- imposte sul reddito esercizio di comp.	<u>€ 2,85</u>
	€ 103,09

Avanzo destinato a residuo gettito canoni € 0,06

Totale

€ 103,15

Per quanto riguarda la morosità confermiamo quanto già detto in sede di consuntivo 2006, e cioè che non ci sono variazioni di particolare rilievo rispetto all'andamento consolidato del fenomeno nell'esperienza dell'A.T.E.R. prima e di Arezzo Casa poi.

Continua l'attività degli uffici per combattere tempestivamente l'insolvenza degli assegnatari, tuttavia i problemi strutturali sono quelli di sempre: la farraginosità e l'onerosità delle procedure legali di recupero e le condizioni economiche e personali intrinsecamente deboli di una parte rilevante dell'utenza degli alloggi di e.r.p.

Pur con questi limiti di natura oggettiva, la morosità di competenza per canoni segnala una leggera riduzione, inferiore all'1%; la morosità di competenza per servizi a rimborso segna invece un lieve incremento, comunque dello stesso ordine di grandezza.

Nel corso dell'anno 2007 si é data integrale applicazione alla procedura concordata con il L.O.D.E. e sancita nella delibera dell'Assemblea dei Sindaci n.3 del 26.7.2006 che prevede una maggiore frequenza nell'invio dei solleciti di pagamento e un coinvolgimento più diretto degli uffici comunali preposti all'assistenza sociale.

Durante l'anno é inoltre proseguito il rapporto con l'agenzia di recupero crediti intrapreso a fine 2005.

Dai dati relativi all'attività svolta fino ad oggi sembra emergere che non si registrano risultati particolarmente significativi rispetto al normale andamento dei recuperi effettuati dagli uffici di Arezzo Casa.

La tabella che segue illustra l'evoluzione della morosità negli anni dal 2001 al 2007.

Come si rileva, si registra un certo miglioramento dell'efficacia dell'azione degli uffici, dal momento che la morosità residua per canoni si attesta su valori intorno al 2% e inferiori (dato considerato fisiologico) già a partire dal secondo anno dall'insorgenza.

Anno	totale annuo canoni	morosità maturata nell'anno	%	morosità residua al 31.12.2007	%
CANONI					
2001	2.759.322,50	351.508,64	12,74	6.000,78	0,22
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64	28.245,64	0,97
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,40	30.127,23	1,03
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,20	48.869,45	1,54
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37	64.462,91	2,01
2006	3.490.707,68	437.875,11	12,54	67.671,54	2,03
2007	3.460.031,58	427.656,80	12,36	427.656,80	-
TOTALE				673.034,35	
SERVIZI					
2001	429.116,90	94.756,03	22,10	1.870,36	0,46
2002	546.177,86	186.481,19	34,14	9.834,87	1,80
2003	572.390,15	182.921,14	32,00	9.051,14	1,58
2004	608.708,27	207.004,13	34,00	20.995,83	3,45
2005	683.588,27	154.285,43	22,57	22.708,27	3,32
2006	979.850,44	149.417,94	15,23	32.775,42	3,34
2007	923.214,58	149.182,15	16,16	149.182,15	-
TOTALE				246.418,04	

Nel totale complessivo di € 1.301.465,54 sono compresi inoltre gli insoluti per le rate ammortamento degli alloggi ceduti, il rimborso dei lavori, rimborso spese legali, applicazione indennità di mora ed altre voci pari ad € 382.013,15.

Prospetto riassuntivo del patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.a. al 31.12.2007

1) Alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni	
Comune	n.alloggi
Anghiari	39
Arezzo	1112
Badia Tedalda	11
Bibbiena	70
Bucine	31
Capolona	14
Caprese Michelangelo	22
Castelfocognano	15
Castelfranco di sopra	1
Castel San Niccolò	20
Castiglion Fiorentino	46
Cavriglia	119
Chitignano	2
Chiusi della Verna	11
Civitella della Chiana	15
Cortona	140
Foiano della Chiana	31
Laterina	9
Loro Ciuffenna	5
Lucignano	15
Marciano della Chiana	13
Montemignai	7
Monte San Savino	22
Montevarchi	259
Ortignano Raggiolo	5
Pergine Valdarno	5
Piandiscò	16
Pieve Santo Stefano	113
Poppi	57
Pratovecchio	22
San Giovanni Valdarno	286
Sansepolcro	164
Sestino	17
Stia	35
Subbiano	47
Talla	2
Terranuova Bracciolini	63
	2.861
2) Alloggi ceduti ratealmente ATER e Stato L.513/1977 e precedenti	146
3) Alloggi ceduti ratealmente ATER L.560/1993	396
4) Alloggi ceduti ratealmente ex Stato L.560/1993	88
5) Locali ad uso diverso	41
totale patrimonio gestito	3.532

Le variazioni rispetto al 31.12.2006 tengono conto delle cessioni e delle nuove consegne avvenute nel 2007, che presentano un saldo positivo di n. 23 unità.

2) Gestione dei servizi a rimborso

La gestione dei servizi a rimborso comprende le spese sostenute per i servizi a comune degli stabili e le correlate somme addebitate agli assegnatari nelle bollette mensili.

Dato lo sfalsamento temporale tra l'esercizio finanziario e la periodicità della gestione condominiale, in alcuni casi come quest'anno può verificarsi il risultato apparentemente paradossale per cui le somme recuperate superano quelle spese. In realtà si tratta di una gestione sostanzialmente a pareggio, come si può rilevare analizzando il dettaglio della contabilità, che viene riportata soltanto per motivi di completezza.

Nel corso dell'esercizio 2007, abbiamo quindi sostenuto costi per € 837.717,87 a fronte di ricavi per € 923.214,58.

ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI

Si tratta dell'attività di progettazione, direzione e assistenza lavori per gli interventi di edilizia sovvenzionata. Per queste prestazioni spettano alla Società le competenze denominate "spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi" nella misura del 14% e del 18% dell'importo dei lavori, rispettivamente per il caso di nuove costruzioni e per il caso di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero, come stabilito dalle norme tecniche di attuazione adottate dalla Regione Toscana.

Di contro, si registrano i costi per il personale dipendente direttamente addetto al settore nonché altre spese dirette ed indirette.

Questa é la situazione al 31.12.2007:

- Spese per il personale direttamente addetto al settore	€	473.461
- Spese dirette per il settore interventi edilizi	€	3.693
- Quota spese ed oneri generali attribuiti	€	<u>68.857</u>
TOTALE SPESE	€	546.010
- Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione: Proventi relazioni tecniche per vendite	€	2.100
Interventi costruttivi di e.r.p.	€	50.803
Interventi costruttivi non di e.r.p.	€	--
- Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione interventi di man.straord., risanamento e recupero alloggi di e.r.p.	€	1.001
- Proventi generali attribuiti a tale attività	€	<u>60.395</u>
TOTALE RICAVI	€	114.299
PERDITA DI SETTORE NEL PERIODO	- €	431.711

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il nucleo centrale dell'attività sociale, costituito al momento attuale dalla gestione degli alloggi di e.r.p., presenta risultati economici soddisfacenti. Si registra infatti un utile di esercizio pari ad euro 13.544, che per disposizione di legge dovrà essere destinato al reinvestimento nel settore con le finalità previste dall'art.23 della Legge Regionale n.96/1996.

Il risultato positivo una volta di più deriva in gran parte dalla politica societaria ereditata dall'A.T.E.R., costantemente volta al contenimento ed alla razionalizzazione delle spese, nonché dalla consistenza numerica del patrimonio gestito, che si attesta sopra le 3000 unità con tendenza all'incremento.

Sottolineiamo quest'ultimo aspetto perché i Comuni Soci, che sono titolari delle competenze di programmazione in materia di vendite degli alloggi di e.r.p., cerchino per quanto in loro potere di conformare la politica delle cessioni al concetto di mutualità in vigore da sempre nell'e.r.p.

In sostanza, sinché il patrimonio in gestione rimane di questa consistenza o meglio ancora si incrementa per effetto di nuove realizzazioni, è possibile diluire ed assorbire senza danno gli effetti economici dell'articolazione dei canoni di locazione in vigore nell'e.r.p., canoni che partono da 12 euro mensili per le situazioni più disagiate. E' invece dimostrato dall'esperienza di altre realtà locali che, man mano che il numero degli alloggi gestiti diminuisce, diviene sempre più difficile far quadrare i conti ed evitare disavanzi. In merito ci sembra di poter dire che gli Organi del L.O.D.E. hanno positivamente recepito questa impostazione, in particolare in occasione della revisione dei piani di vendita effettuata a novembre 2006 in attuazione della delibera del Consiglio Regionale n.38/2006.

Analoga sensibilità pare provenire da parte degli Organi regionali preposti al settore, nel contesto della nuova riforma attualmente in gestazione.

Occorrerà tenere conto di questa situazione anche il prossimo anno, quando in mancanza di nuove disposizioni si rimetterà nuovamente mano ai piani di vendita.

Anche dal punto di vista della manutenzione del patrimonio i risultati possono essere definiti ampiamente soddisfacenti.

Si è confermato il buon livello di intervento sugli immobili gestiti che era già caratteristico della gestione A.T.E.R. Riferendosi alla sola manutenzione ordinaria, in totale sono stati spesi 1.174.737 euro che rapportati al numero degli alloggi gestiti ed al gettito da canoni corrispondono a circa il 35,76% del canone medio. Detto in altre parole, è quantitativamente e percentualmente importante la quota dell'affitto riscosso che viene ogni anno reinvestita in opere di conservazione e miglioramento del patrimonio.

Per quanto riguarda l'attività tecnica finalizzata alla realizzazione degli interventi edilizi si deve purtroppo confermare il deficit strutturale già rilevato negli scorsi anni, dovuto ad un insieme di più fattori, tra i quali assumono particolare rilievo:

- il gran numero di cantieri aperti o in procinto di aprire che non consente di far fronte agli impegni tecnici necessari ed obbligatori per legge con le sole forze interne alla Società, costringendo così a ricorrere all'apporto di professionisti esterni con aggravio di costi;
- la farraginosità delle procedure di legge in materia di lavori pubblici, che in molte situazioni non consentono un andamento lineare dell'attività costruttiva ed impediscono di conseguenza un regolare afflusso dei proventi da essa derivanti.

La Società si è particolarmente impegnata soprattutto riguardo al primo punto che è più direttamente connesso agli aspetti organizzativi e gestionali. In proposito, si attendono buoni risultati dalla riorganizzazione dell'Area Tecnica recentemente adottata.

ATTIVITA' DI RICERCA E DI SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito nel costante lavoro di adeguamento della propria struttura organizzativa alla nuova realtà delineata dalla riforma ed ai nuovi compiti attribuiti al soggetto gestore.

Ha anche cercato di consolidare ed espandere i rapporti di collaborazione già in passato avviati con i Comuni nel tentativo di divenirne l'interlocutore privilegiato per interventi ed iniziative nel settore e al di fuori.

Si è inoltre continuato a perseguire la razionalizzazione del lavoro di amministrazione dei condomini, che si conferma un interessante filone suscettibile di sviluppi futuri.

Arezzo Casa é poi costantemente impegnata a migliorare ed estendere l'informatizzazione dei servizi, sia nello svolgimento dell'attività interna che nei riguardi dei soggetti esterni con cui entra in rapporto.

Ricordiamo ancora in proposito la procedura destinata ai Comuni, i quali possono collegarsi con la banca dati della Società, inviare e ricevere comunicazioni, effettuare interrogazioni, oltre a disporre di un proprio spazio riservato dove pubblicizzare atti ed iniziative legate o meno al settore e.r.p.

Un breve cenno va poi fatto alle iniziative di realizzazione di alloggi finanziati tramite il credito fondiario ordinario e da concedere in locazione a canoni intermedi tra quelli dell'e.r.p. e quelli di mercato.

Lo scopo di questi interventi é di venire incontro alle esigenze della cosiddetta "fascia grigia" del mercato degli affitti, cioè a quei soggetti che posseggono disponibilità economiche superiori a quelle previste per accedere all'e.r.p. ma inferiori a quelle necessarie per acquistare l'alloggio. La finalità rivestirebbe quindi ugualmente carattere sociale e per Arezzo Casa dovrebbe compiersi a costo zero in quanto il canone dovrebbe coprire l'ammortamento del mutuo, ed a mutuo ripagato garantirebbe comunque un incremento del patrimonio.

I programmi già avviati sono localizzati nei Comuni di San Giovanni Valdarno e Castel San Niccolò. Si tratta di due interventi ai quali Arezzo Casa ha concorso in veste di operatore privato e che, usufruendo di un contributo regionale a fondo perduto, consentiranno di incrementare il patrimonio sociale e di offrire all'utenza complessivamente circa 50 nuove abitazioni a canone concordato la cui entità consentirà di sostenere l'onere del mutuo bancario. Sarà così garantita l'autosufficienza rispetto all'attività ordinaria della Società.

Nei primi mesi di quest'anno stanno partendo le gare di appalto per l'assegnazione dei lavori.

Sono stati infine riattivati i rapporti con l'Amministrazione Comunale di Sansepolcro per la gestione del Programma Ministeriale denominato "Contratti di Quartiere II", contatti interrotti a seguito delle note vicende che hanno portato alle elezioni anticipate del Consiglio Comunale.

Arezzo Casa parteciperà così alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi previsti dal Programma.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Non sussistono rapporti.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETA'

Non si rilevano.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETA' NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Non si rilevano.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELLA GESTIONE

Nel periodo successivo alla chiusura della gestione, sono avvenuti alcuni fatti che hanno avuto influenza diretta e indiretta sullo stesso esercizio 2007 e che potranno averne sugli sviluppi futuri dell'attività sociale.

In primo luogo segnaliamo che é stato come ogni anno predisposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione e dall'Assemblea del L.O.D.E. il programma triennale degli interventi, che abbraccia il periodo 2008/2010.

Si tratta di uno strumento previsto specificamente dal Contratto di Servizio, che anche quest'anno si alimenta in gran parte con i fondi derivanti dalle vendite degli alloggi effettuate in attuazione della Legge n.560/1993.

In tema di investimenti rileviamo inoltre che finalmente la Regione Toscana, con deliberazione del Consiglio n.378 del 28.5.2007, ha approvato il programma di utilizzo dei proventi derivanti dalle cessioni di alloggi ex L. n.560/1993.

Si sottolinea il fatto che Arezzo Casa é stato il primo soggetto gestore che, sia pure con molte difficoltà legate alla complessità degli adempimenti richiesti dalla Regione, é riuscito ad ottenere l'autorizzazione regionale che sblocca una considerevole disponibilità di fondi ammontante a complessivi € 5.062.358.

Dal momento dell'approvazione ha subito avuto inizio l'attività di progettazione dei vari interventi. Tra il mese di giugno 2007 e i primi mesi del corrente anno sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione ed appaltati i lavori relativi a cinque dei ventuno interventi programmati per un totale di € 1.324.000.

Per sopperire alle esigenze dell'Area Tecnica e potenziare adeguatamente il settore in vista del miglioramento dei servizi rivolti all'utenza é stato deciso nel corso del 2007 di rivedere l'organizzazione degli uffici, suddividendoli in una struttura dedicata a nuove costruzioni e recuperi e un'altra che si occupa di manutenzione.

La ristrutturazione, adottata in coincidenza con la collocazione a riposo del Direttore di Area, ha determinato la necessità di assumere un architetto con contratto a tempo determinato della durata di due anni ed un geometra con contratto a tempo indeterminato. Le relative selezioni pubbliche sono state ultimate all'inizio del 2008.

Aggiungiamo che nel corso del 2007 é stata anche definitivamente stabilita in due unità la dotazione organica del personale con qualifica di usciere-centralinista.

Segnaliamo infine che con il 2008 ha avuto inizio l'attività di gestione degli alloggi ad uso temporaneo reperiti dal Comune di Arezzo con appositi bandi pubblici. Secondo gli accordi sottoscritti, gli appartamenti vengono acquisiti in locazione da Arezzo Casa e ceduti in sublocazione per periodi di durata annuale ad assegnatari individuati dal Comune tra i soggetti colpiti da provvedimenti di sfratto esecutivo. La convenzione, tenuto conto di tutti i costi diretti e indiretti comunque connessi alla gestione, prevede un sostanziale pareggio tra entrate e uscite, garantito dal Comune di Arezzo anche grazie all'utilizzo dei fondi ministeriali stanziati a tale scopo.

L'esperienza, anche se di entità limitata, ha comunque un valore politico particolare perché testimonia della disponibilità di Arezzo Casa a partecipare a nuove iniziative anche non rientranti a pieno titolo nel settore dell'e.r.p. ma comunque finalizzate alla riduzione del disagio abitativo.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto riguarda il futuro, e con le dovute riserve relative alla nuova riforma in gestazione, si prevede uno sviluppo abbastanza regolare delle iniziative in corso e in generale di tutta l'attività della Società.

Saranno proseguiti gli interventi di manutenzione programmata avviati, e si prevede di mantenere anche il consueto livello di manutenzione ordinaria.

Si proseguirà inoltre nell'attuazione del piano di reinvestimento approvato dalla Regione Toscana.

Si cercherà di intensificare ulteriormente per quanto possibile l'attività di recupero della morosità, pur tenendo presenti i limiti oggettivi connessi all'utenza dell'edilizia residenziale pubblica.

Tutto questo dovrebbe confermare l'andamento positivo a livello gestionale, tecnico ed economico di Arezzo Casa.

Da ultimo, trovandoci in periodo preelettorale, esprimiamo l'auspicio che il futuro Governo dedichi al problema casa l'attenzione sin qui largamente manifestata nei programmi di tutti gli schieramenti politici, investendo nel settore risorse adeguate per l'incremento quantitativo ed il miglioramento delle condizioni abitative dell'e.r.p.

Gli amministratori in questa sede desiderano esprimere il loro ringraziamento a tutto il personale dipendente che ha collaborato positivamente al buon andamento dell'attività sociale, ed in particolare a chi ha direttamente contribuito alla redazione del bilancio.

PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE **ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI**

Il Consiglio di Amministrazione invita i Soci ad approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2007, sia nel complesso che in ogni singola posta dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa, oltre alla presente relazione sulla gestione della Società.

Propone inoltre di destinare l'utile di esercizio di € 13.544,00 come previsto dallo Statuto, art.25: per il 5% a riserva legale (€ 677,00), per il 5% a riserva statutaria (€ 677,00), per il rimanente (€ 12.190,00) a riserva straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio.

Gli Amministratori :

LOSI Pedro Presidente firmato in data 31/03/2008

BONCOMPAGNI Fedele Consigliere firmato in data 31/03/2008

PAGLIAI Maurizio Consigliere firmato in data 31/03/2008

STORNI Romano Consigliere firmato in data 31/03/2008

MUGNAI Mauro Consigliere Firmato in data 31/03/2008

Il sottoscritto LOSI Pedro legale rappresentante dichiara che il presente documento è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri della Società.

Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale con autorizzazione Agenzia delle Entrate Direzione della Toscana n. 25667 del 04/05/2001.