

RELAZIONE SULLA GESTIONE**(art.2428 c.c.)**

Nella relazione sulla gestione dell'anno 2007 avevamo evidenziato la sostanziale instabilità dell'assetto dell'edilizia residenziale pubblica in Toscana.

Per la terza volta in venti anni, infatti, si profilava un radicale mutamento nelle competenze e nei soggetti coinvolti.

Al di là di ogni altra considerazione di natura politica sull'opportunità di intervenire di nuovo tanto pesantemente su strutture di fatto appena nate e sui rapporti tra gli enti istituzionali del settore, avevamo comunque sottolineato il rischio che fosse l'utenza a fare le spese di questo nuovo riassetto, soprattutto in termini di qualità e quantità dei servizi ottenuti.

A distanza di un anno possiamo dire che la Regione Toscana ha corretto il tiro, sia pure solo parzialmente.

L'ipotesi di legge attuale continua infatti a prevedere un massiccio accorpamento degli ambiti di programmazione politica in tre macro aree (cosidetti ambiti territoriali ottimali di area vasta), delle quali quella denominata Toscana Sud andrebbe ad inglobare gli attuali Livelli Ottimali di esercizio di Arezzo, Siena e Grosseto. Nascerebbero inoltre nuovi organi di comprensorio corrispondenti alle vallate (livelli territoriali di zona, cinque per la provincia di Arezzo).

In tema di gestione poi, ferma restando la necessità di dare vita ad un unico soggetto che raggrupperebbe le tre attuali società di comprensorio (Edilizia Grossetana, Siena Casa ed Arezzo Casa), viene lasciata una maggiore libertà di scelta circa la natura del nuovo ente.

Tutto questo fa presumere che nascerà un'unica società per azioni operante nelle tre province attraverso i cosidetti presidi operativi territoriali, che prenderanno il posto delle attuali società non più come entità autonome ma come uffici decentrati dell'unico ente.

Per quanto riguarda i canoni di locazione, viene sostanzialmente confermata l'impostazione attuale che vede la suddivisione degli assegnatari in classi di reddito in base alle quali ciascuno pagherà una diversa quota percentuale non più del reddito imponibile ma dell'ISEE (indicatore di situazione economica equivalente).

Fare una stima circa la ricaduta sui bilanci in termini di maggiori o minori entrate appare quanto mai difficile, data l'aleatorietà degli elementi attualmente disponibili. Quello che invece appare più chiaro, come avevamo paventato, è il fatto che l'accorpamento del livello decisionale si ripercuoterà direttamente sull'utenza in termini di difficoltà di gestione dei rapporti.

Solo per fare qualche esempio, é previsto che l'eventuale piano individuale di recupero della morosità sia concordato tra il singolo assegnatario e la forma associativa di area vasta.

Ugualmente, é l'area vasta che comunica al singolo Comune l'esistenza di una morosità non colpevole da parte di un utente in difficoltà.

Lo stesso ente gestisce inoltre gli adempimenti relativi all'alienazione degli immobili, dalla formazione della proposta di piano fino all'istruttoria del singolo contratto.

Insomma, tutta l'impostazione delle competenze e dei rapporti tra i soggetti contenuta nella proposta di legge porta a ritenere che occorrerà uno sforzo notevole sul piano organizzativo per semplificare ciò che si cerca ostinatamente di rendere complesso, in nome di un presunto risparmio sui costi della politica.

In termini più generali, è poi evidente che il modo procedere della Regione appare decisamente contraddittorio.

La Legge 77 che ha segnato una svolta radicale nel settore dell' E.R.P. ridisegnando completamente le competenze dei soggetti coinvolti, eliminando le precedenti strutture che assommavano proprietà e gestione e rendendo protagonisti della scena i Comuni, ha vissuto necessariamente una fase di attuazione estremamente complessa.

Il L.O.D.E. Aretino, che pure è stato uno dei primi in assoluto a muoversi, ha potuto assicurare l'entrata in operatività della Società Arezzo Casa solo dal 01.03.2004, a sei anni di distanza dall'approvazione della riforma.

E' quindi dopo un intervallo di tempo brevissimo che si torna a mettere mano al quadro generale del settore, stavolta in senso inverso all'operazione precedente per riportare competenze e poteri dalla periferia al centro.

Quanto sia inopportuna e comunque prematura una scelta del genere è di tutta evidenza: prima di stravolgere l'impostazione della Legge 77 sarebbe stato necessario completarne l'attuazione soprattutto affidando ai Comuni quei poteri effettivi di programmazione e indirizzo che a tutt'oggi sembrano esistere solo sulla carta.

Invece si preferisce invertire la rotta cercando di giustificare con analisi sommarie e necessariamente affrettate un'autentica operazione di restaurazione che finirà inevitabilmente per ripristinare la supremazia delle strutture burocratiche regionali sugli stessi organi politici.

Tutto questo premesso, passiamo a tratteggiare in sintesi quella che é stata la gestione di Arezzo Casa nel corso dell'anno 2008.

SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

Lo Stato Patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

	31/12/2008	31/12/2007	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	22.616	41.377	- 18.761
Immobilizzazioni immateriali ERP	10.114.102	8.473.019	1.641.083
Totale immobilizzazioni immateriali	10.136.718	8.514.396	1.622.322
Immobilizzazioni materiali non ERP	3.810.304	2.720.870	1.089.434
Immobilizzazioni materiali ERP	7.500.534	5.115.250	2.711.756
Totale immobilizzazioni materiali	11.310.838	7.836.120	3.801.190
Immobilizzazioni finanziarie			
Crediti a medio lungo termine	2.269.853	2.275.306	- 5.453
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.269.853	2.275.306	- 5.453
Attivo immobilizzato	23.717.409	18.625.822	5.418.059
Crediti commerciali	1.609.762	1.388.600	221.162
Altri crediti	2.153.759	1.627.978	525.781
Totale Crediti	3.763.521	3.016.578	746.943
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	8.847.484	9.500.466	- 652.982
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	8.839.653	10.301.408	- 1.461.755
Totale Disponibilità liquide	17.687.137	19.801.874	- 2.114.737
Ratei e risconti attivi	36.915	42.043	- 5.128
Attivo corrente	21.487.573	22.860.495	- 1.372.922
Totale Impieghi	45.204.982	41.486.317	4.045.137
Debiti v/fornitori	835.856	773.112	62.744
Debiti tributari e previdenziali	162.973	121.198	41.775
Altri debiti	3.013.051	3.886.284	- 873.233
Ratei passivi	371	-	371
Risconti c/vincolati	11.553.415	13.763.991	- 2.210.576
Passività a breve termine	15.565.666	18.544.585	- 2.978.919
Trattamento di fine rapporto	398.613	292.928	105.685
Fondi per rischi ed oneri	8.122	8.342	- 220
Altri debiti a medio lungo termine	5.568.140	4.380.484	1.187.656
Risconti per finanziamenti	18.452.050	13.539.106	4.912.944
Passività a medio lungo termine	24.426.925	18.220.860	6.206.065
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.037.325	1.588.441	448.884
Reddito netto	55.066	13.544	41.522
Patrimonio netto	5.212.391	4.721.985	490.406
Totale fonti	45.204.982	41.487.430	3.717.552

La Società si è avvalsa della facoltà, concessa dall'art. 15 del D.L. 185/2008, di rivalutare la categoria degli immobili di proprietà e destinati ad essere utilizzati nello svolgimento dell'attività. In particolare la rivalutazione è stata eseguita sul fabbricato posto in Arezzo via Margaritone n. 6 e sul relativo terreno annesso, rideterminando il valore in base alle prescrizioni previste dalla norma.

A tale scopo è stata utilizzata la perizia eseguita dal Direttore dell'Area Tecnica Ing. ROSSI Barbara incaricata di predisporre una relazione di stima del valore corrente al 31/12/2008 degli immobili della società; il tecnico ha quindi attribuito agli stessi i seguenti valori:

- a) Immobile destinato ad uso diretto e garages € 2.348.045,24
- b) Area e resedi € 653.360,41

A giudizio degli amministratori, i valori espressi dal tecnico qualificato non sono superiori al valore degli stessi immobili recuperabile tramite il loro utilizzo nell'attività dell'impresa e al valore di mercato.

Per l'effettuazione della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di incremento del solo costo storico dell'immobile; inoltre gli amministratori hanno ritenuto di avvalersi della facoltà dell'assolvimento dell'imposta sostitutiva del 3% della rivalutazione per i beni ammortizzabili e dell'1,5% della rivalutazione per i beni non ammortizzabili, al fine di attribuire a decorrere dai termini stabiliti dalla legge, alla rivalutazione anche agli effetti fiscali.

Il saldo attivo della rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva, pari ad € 435.340, è stato iscritto in apposita riserva di rivalutazione, gli Amministratori hanno stabilito di non procedere all'affrancamento della riserva.

Si provvederà ad annotare la rivalutazione effettuata nel libro degli inventari, ai sensi di legge.

Per ogni altro dettaglio e approfondimento, si rinvia alla nota integrativa.

Come previsto dal 2° comma dell'articolo 2428 Codice Civile si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'Azienda.

Indici di solidità patrimoniale

A)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi non ERP}}$	€ $\frac{5.212.391}{4.626.901} = 1,13$
B)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	€ $\frac{5.212.391 + 4.491.942}{4.626.901} = 2,10$
C)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	€ $\frac{5.212.391}{14.561.059} = 36\%$

Indici di liquidità

D)	$\frac{\text{attivo circolante}}{\text{passività a breve}}$	€ $\frac{9.934.158}{4.012.251} = 2,48$
E)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	€ $\frac{8.094.551}{4.012.251} = 2,02$
F)	Margine di Tesoreria	€ 4.082.300

Si rileva pertanto che:

- **l'indice A)** con quoziente superiore a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio;
- **l'indice B)** permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio+ debiti consolidati) superano di quasi il 50% gli impieghi fissi;
- **l'indice C)** indica un'altra situazione di equilibrio finanziario. Infatti il capitale proprio finanzia il 36% di tutto il capitale investito;
- **l'indice D)** di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 2,48 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili;
- **l'indice E)** di liquidità primaria (acid test) pari 2,02 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide.

Per quanto riguarda le disponibilità liquide si evidenzia che l'importo esposto in bilancio è comprensivo dei fondi vincolati alla Legge 513/77 e alla Legge 560/93 per un importo di euro 11.553.415.

Il dato utilizzato per il calcolo degli indici è stato considerato al netto di tale importo.

La posta di bilancio relativa ai risconti per finanziamenti comprende le rate lavori per interventi ERP ancora non collaudati esposti fra le Immobilizzazioni materiali ed immateriali ERP.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro **55.066**.

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

	31/12/2008	31/12/2007	variazione
Ricavi della gestione immobiliare	5.223.826	5.186.882	+36.844
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	155.791	51.805	+103.986
Altri ricavi e proventi	409.323	143.549	+265.774
Totale valore della produzione	5.788.940	5.382.236	+406.704
Costi esterni	4.063.021	3.413.674	+649.347
Valore aggiunto	1.725.919	1.968.562	-242.643
Costo del lavoro	1.846.135	1.791.259	+54.876
Margine operativo lordo	-120.216	+177.303	-297.519
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	152.566	147.373	+5.193
Risultato operativo	-272.782	+29.930	-302.712
Residuo gettito canoni	-53.224	- 1.980	-51.244
Proventi e oneri finanziari	480.599	246.430	+234.169
Risultato ordinario	154.593	274.380	-119.787
Componenti straordinari	-6.296	-162.064	-155.768
Risultato ante imposte	148.296	112.316	+35.980
Imposte sul reddito	93.230	98.772	-5.542
Risultato netto	55.066	13.544	+41.522

Si deve però rilevare che tale risultato tiene conto che fra i costi e gli oneri è stato rilevato il residuo gettito da canoni (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP), previsto dal 2° comma della L.R.T. 96/1996, per l'importo di euro **53.224**.

Per la determinazione del predetto residuo gettito canoni si è provveduto a compilare un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività dell'azienda, così si sono rilevate anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

Le attività attuali sono state suddivise in "Attività tecnica per interventi edilizi" e "Gestioni immobiliari". Per un esame puntuale si rimanda al prospetto parte integrante del presente bilancio.

Indicatori di redditività

In osservanza a quanto disposto dal 2° comma dell'art. 2428 del codice civile si rappresentano alcuni indicatori sulla redditività dell'azienda.

Si ritiene comunque che per la particolare attività di gestore dell'edilizia residenziale pubblica, con tutti gli obblighi e i limiti imposti dalle norme vigenti in materia, questi indicatori non possono avere un significato importante come potrebbero averlo per le aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

Vale la pena evidenziare che durante l'esercizio 2008 questa Società ha deciso di effettuare interventi di manutenzione utilizzando i proventi finanziari che si sono prodotti nel corso dell'anno:

- Arezzo Via XXV Aprile tinteggiatura facciate	€ 123.600
- Arezzo Tortaia/Montale/ Alfieri ripristino coperture	€ 225.238
- Stia La Ferriera sostituzione centrale termica	€ 81.991
	€ 430.919

Questo ha prodotto un trend negativo, nella differenza fra il valore della produzione ed i relativi costi (-326.007); quindi nell'esposizione degli indici seguenti il risultato operativo viene esposto al lordo di tali spese.

$$\text{ROI} \quad \frac{\text{Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni}}{\text{Capitale investito}} = \frac{158.137}{14.561.059} = 1,09\%$$

$$\text{ROS} \quad \frac{\text{Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni}}{\text{Ricavi}} = \frac{158.137}{5.788.940} = 2,73\%$$

$$\text{ROE} \quad \frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}} = \frac{55.066}{5.212.391} = 1,06\%$$

Altri Indicatori

Di seguito si rappresentano altri indicatori che si ritengono molto significativi per la particolare attività svolta dalla società.

$\frac{\text{costi del personale}}{\text{addetti}}$	$\frac{€ 1.846.135}{31} = € 59.552$
$\frac{\text{costi del personale}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{€ 1.846.135}{€ 5.788.940} = 31\%$
$\frac{\text{costo degli organi sociali}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{€ 88.102}{€ 5.788.940} = 1,52\%$
$\frac{\text{costo del personale}}{\text{alloggi e locali gestiti}}$	$\frac{€ 1.846.135}{3.596} = € 513$
$\frac{\text{valore della produzione}}{\text{addetti}}$	$\frac{€ 5.788.940}{31} = € 186.740$

<u>canoni di locazione</u>	€ 3.680.007	=	63,57%
<u>valore della produzione</u>	€ 5.788.940		
<u>alloggi locati/gestiti</u>	3.596	=	116
<u>addetti</u>	31		
<u>canone erp medio mensile</u>	€ 105,85	=	50,16%
<u>canone oggettivo medio mensile</u>	€ 211,00		

Informazioni attinenti all'ambiente

La società per la sua attività di gestione non produce rifiuti speciali, tranne minime quantità derivanti dal lavoro ordinario degli uffici (toner, cartucce d'inchiostro esaurite) che vengono smaltite tramite il servizio gratuito gestito dall'A.I.S.A. Per quanto riguarda altri tipi di rifiuti, non ci sono produzioni significative.

Non si verificano inoltre emissioni inquinanti.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

Nel corso del 2008 si sono avuti rischi di blocco dell'operatività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di ERP per motivi legati alle imprese appaltatrici, spesso rivelatesi non all'altezza dei contratti aggiudicati. Altri gravi rallentamenti del lavoro sono derivati dal rapporto complesso con la struttura burocratica della Regione Toscana culminato con la revoca dei finanziamenti del primo P.O.R., cui ha fatto seguito l'avvio di un nuovo e lunghissimo iter di autorizzazione che si sta concludendo solo in questi giorni.

A causa dell'attuale stato di crisi del mercato immobiliare e dell'economia in generale, si ritiene che la Società possa correre qualche rischio connesso all'attività edificatoria di alloggi in affitto calmierato.

A tali rischi, che si concretizzano nella possibilità che una parte del patrimonio costruito resti sfitto perché non richiesto in locazione, si cerca di ovviare ampliando più possibile il bacino di utenza cui indirizzare i bandi per la formazione delle graduatorie.

Come più sopra accennato, notevoli incertezze sulla continuità operativa di Arezzo Casa derivano dalla proposta di legge di riordino dell'edilizia residenziale e sociale recentemente approvata dalla Giunta Regionale Toscana, proposta che prevede la costituzione di tre nuove forme associate di area vasta con competenza interprovinciale, in particolare la Toscana Sud comprendente Arezzo, Grosseto e Siena.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEI VARI SETTORI DI ATTIVITA' DELLA SOCIETA'**GESTIONI IMMOBILIARI****1) Gestione alloggi di E.R.P.**

La società, in attuazione della normativa regionale vigente e del contratto di servizio stipulato con il Lode di Arezzo in data 28 Maggio 2004, gestisce gli alloggi di ERP di proprietà dei comuni.

Nello svolgimento di tale servizio i canoni di locazione sono attribuiti alla S.p.A. mediante fatturazione diretta della stessa Società agli assegnatari.

Con i proventi dei canoni di ERP la società deve provvedere a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione.

Arezzo Casa deve inoltre:

- riconoscere al fondo sociale regionale l'1% del monte canoni di ERP previsto dall'art 29 della legge regionale 96/1996;
- destinare al fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 della legge 457/78 lo 0,50% del valore locativo del patrimonio secondo le modalità previste dalla delibera CIPE 13/3/1995 e dall'art. 23 della legge regionale Toscana 20/12/1996 n. 96;
- accantonare al Fondo Sociale per situazioni di disagio economico quanto previsto dall'art.32 bis della legge regionale 96/1996.

Eventuali residui, gettito canoni, come previsto dall'art. 23 della L.R.96/96, possono essere destinati all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento degli alloggi di ERP, al finanziamento di programmi per l'incremento del patrimonio abitativo e alla realizzazione di servizi di urbanizzazione in quartieri di edilizia pubblica carenti di tali opere.

I fatti gestionali al 31/12/2008 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.680.007,28
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	235.141,88
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	274.839,17
Altri ricavi e proventi	€.	94.073,83
Proventi finanziari	€.	293.301,91
Proventi e ricavi generali di competenza	€	363.007,36
TOTALE RICAVI	€.	4.940.371,43

Costi di manutenzione stabili	€.	1.521.678,19
Costi per contratti emergenza abitativa	€.	14.625,00
Costi del personale direttamente impiegato	€.	757.419,00
Canone di concessione a favore dei Comuni	€.	329.389,14
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis	€.	8.122,03
Oneri diversi di gestione (0,50%val.loc.-fondo soc.reg.)	€.	284.871,14
Altri oneri diversi di gestione	€.	178.536,39
Proventi ed oneri straordinari	€	45.148,10
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	93.230,00
costi e oneri generali di competenza	€.	1.527.758,45
TOTALE COSTI	€.	4.887.147,76

Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€.	53.223,67
---	-----------	------------------

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a	€	105,85
ed è così destinato:		
- fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 L. 457/78	€	7,26
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,96
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,23
- canone concessione a favore dei Comuni	€	9,47
- costi per manutenzione alloggi erp	€	43,78
- costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione e manutenzione alloggi erp	€	21,79
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	10,49
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	7,66
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	2,68
	€	104,32
Avanzo destinato al Residuo gettito canoni di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€	1,53
TOTALE	€	105,85

Per quanto riguarda la morosità confermiamo quanto già detto in sede di consuntivo 2007, 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 e.r.p.

Riguardo a quest'ultimo aspetto sottolineiamo che, a causa della grave crisi economica generale, Arezzo Casa è impegnata oggi più che mai a bilanciare attentamente l'esigenza di attuare in modo rigoroso la normativa di settore con la dovuta considerazione della particolarità della situazione che si spera contingente.

C'è poi da evidenziare un fatto accaduto a fine anno che ha rischiato di falsare la rilevazione della morosità. Per motivi di carattere interno Poste Italiane ha ritardato rispetto al consueto la stampa e l'invio delle fatture del mese di Dicembre 2008. Di conseguenza, gli utenti hanno ricevuto fisicamente le fatture ai primi di Gennaio 2009, e quindi i pagamenti risultano eseguiti nel nuovo anno. In pratica, per ogni assegnatario risultano emesse nel 2008 dodici fatture mensili e rimosse solo undici. Al di là dei potenziali riflessi sul rapporto con l'affidatario del servizio di bollettazione, si è reso comunque necessario procedere ad uno studio più approfondito del problema che ha confermato che la morosità a fine 2008 si attesta sugli stessi livelli degli anni precedenti.

La tabella che segue illustra l'evoluzione della morosità negli anni dal 2001 al 2008.

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.

Crediti verso utenti per canoni di locazione

Anno	Totale annuo canoni emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua	%
2001	2.759.322,50	351.508,64	12,74	4.914,97	0,18
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64	21.998,04	0,76
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,43	21.771,53	0,78
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,16	32.106,63	1,01
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37	43.172,17	1,35
2006	3.490.707,68	437.875,11	12,54	42.627,44	1,22
2007	3.460.031,58	427.656,80	12,36	126.742,94	3,66
2008	3.680.007,28	593.381,59	16,12	593.381,59	
				886.715,31	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

Anno	Totale annuo servizi emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua	%
2001	429.116,90	94.756,03	22,08	297,24	0,07
2002	546.177,86	186.481,19	34,14	3.663,88	0,67
2003	572.390,15	182.921,14	31,96	4.585,62	0,80
2004	608.708,27	207.004,13	34,01	7.221,97	1,19
2005	683.588,27	154.285,43	22,57	11.106,72	1,62
2006	979.850,44	149.417,94	15,25	12.071,26	1,23
2007	923.214,58	149.182,15	16,16	32.114,33	3,48
2008	966.557,90	161.936,67	16,75	161.936,67	
				232.997,69	

Nel totale complessivo di € 1.546.559,16 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 € 426.846,16.

Abbiamo potuto rilevare che i versamenti effettuati entro il 12 Gennaio relativamente alle fatture di Dicembre 2008 sono pari ad € 228.362,68 pertanto i crediti verso affittuari al 31/12/2008 sarebbero pari ad € 1.318.196,48, importo pressoché invariato rispetto a quello rilevato al 31/12/2007 (1.301.465,54).

Patrimonio gestito dall'Arezzo Casa S.p.A. al 31/12/2008	Unità immobiliari n.
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione:	
-Comune di Anghiari	39
-Comune di Arezzo	1131
-Comune di Badia Tedalda	11
-Comune di Bibbiena	70
-Comune di Bucine	31
-Comune di Capolona	14
-Comune di Caprese Michelangelo	22
-Comune di Castel Focognano	15
-Comune di Castelfranco di Sopra	1
-Comune di Castel San Niccolò	25
-Comune di Castiglion Fiorentino	45
-Comune di Cavriglia	119
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	13

-Comune di Cortona	139
-Comune di Foiano della Chiana	31
-Comune di Laterina	9
-Comune di Loro Ciuffenna	6
-Comune di Lucignano	15
-Comune di Marciano della Chiana	13
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	22
-Comune di Montevarchi	259
-Comune di Ortignano Raggiolo	5
-Comune di Pergine Valdarno	7
-Comune di Pian di Sco'	15
-Comune di Pieve Santo Stefano	117
-Comune di Poppi	57
-Comune di Pratovecchio	22
-Comune di San Giovanni Valdarno	306
-Comune di Sansepolcro	164
-Comune di Sestino	17
-Comune di Stia	35
-Comune di Subbiano	47
-Comune di Talla	2
-Comune di Terranova Bracciolini	73
<i>totale</i>	2917
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Stato Legge 513/1977 e prec.	143
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93	403
-Alloggi ceduti ratealmente ex Stato	80
-Locali uso diverso da abitazione	50
-Alloggi di proprietà di privati per emergenze abitative	3
<i>totale</i>	679
<i>totale patrimonio gestito</i>	3596

Le variazioni rispetto al 31.12.2007 tengono conto delle nuove consegne avvenute nel 2008 e delle vendite presentando un saldo positivo di n. 64 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 correlative somme addebitate agli assegnatari nelle bollette mensili.

Dato lo sfalsamento temporale tra il sostenimento delle spese e la periodicità della gestione condominiale, alla fine dell'anno si rilevano le spese residue da fatturare agli utenti.

In realtà si tratta di una gestione a pareggio, infatti l'importo complessivo delle entrate pari ad € 966.557,90 corrisponde alle spese effettuate nel corso del 2008.

ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI

Questa attività consiste nella progettazione, direzione e assistenza lavori degli interventi di edilizia sovvenzionata e per tali attività si provvede a capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi nella misura del 14% dei lavori e spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero nella misura del 18% dei lavori. Tali percentuali sono stabilite dalle disposizioni della Regione Toscana.

I costi di questa attività sono costituiti dalle spese del personale dipendente direttamente utilizzato in questo settore e da altre spese dirette e indirette.

Dalla situazione economica al 31 dicembre 2008 si hanno le seguenti risultanze:

- Spese per il personale direttamente utilizzato nel settore	€.	312.140
- Spese dirette per il settore interventi edilizi	€.	34.256
PER UN TOTALE SPESE DI	€.	346.396
	€.	
- proventi per relazioni tecniche vendita alloggi	€	935
- Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione interventi manutenzione straordinaria ERP	€	155.791
PER UN TOTALE RICAVI DI	€.	156.726
Perdita del settore	€.	189.670

1) Attività di realizzazione interventi edilizia destinati agli affitti calmierati

Un cenno va fatto anche alle iniziative in corso per la realizzazione di alloggi da concedere in locazione a canone concordato in Castel San Niccolò, San Giovanni Valdarno e Foiano della Chiana.

Mentre i cantieri hanno preso regolarmente avvio, si stanno studiando le modalità di formazione delle graduatorie per l'assegnazione che dovranno comunque essere predisposte a cura delle amministrazioni comunali interessate.

Si prevede che entro la fine del 2009 possano essere ultimati gli alloggi di Foiano.

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE:

Come già negli scorsi anni dalla costituzione della Società, constatiamo che la parte essenziale dell'attività di Arezzo Casa costituita dalla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica presenta un andamento pienamente positivo.

A fine esercizio si registra un utile di € 55.066, vincolato dalla normativa in materia di e.r.p. al reinvestimento nel settore con le specifiche finalità indicate nell'art. 23 della L.R. n. 96/1996.

Come in passato il risultato positivo é frutto da un lato di una gestione attenta a contenere e qualificare le spese, dall'altro della soddisfacente consistenza del patrimonio gestito che si mantiene stabilmente al di sopra della soglia dei 3000 alloggi.

Ribadiamo una volta di più che enti come Arezzo Casa, che devono praticare canoni sociali a partire da 12 euro e contemporaneamente sottostare ai vincoli di bilancio propri delle società commerciali, possono trovare un equilibrio economico solo contando su uno stock consistente di patrimonio gestito.

Il rischio maggiore infatti é quello di scaricare i costi effettivi dell'operazione sugli anelli più deboli della catena, gli assegnatari utenti finali che potrebbero trovare maggiori difficoltà a rapportarsi con la nuova organizzazione aziendale ipotizzata.

Nel frattempo, registriamo comunque in materia di patrimonio la coesistenza di due filoni di pensiero radicalmente divergenti: l'orientamento dell'attuale Governo che spinge per una dismissione generalizzata a prezzi politici, che probabilmente gratificherebbe nell'immediato, ma sicuramente finirebbe per creare enormi difficoltà al settore in assenza di investimenti di rilievo; e quello delle Regioni in generale e della Toscana in particolare, che sembrano invece aver compreso appieno l'importanza del ruolo svolto dal patrimonio pubblico nel mercato delle locazioni e si oppongono decisamente alla svendita indiscriminata e al drastico ridimensionamento che ne deriverebbe.

Anche dal punto di vista della manutenzione confermiamo la positiva tradizione di Arezzo Casa che destina da sempre quote rilevanti del monte canoni alla conservazione ed al miglioramento del patrimonio.

In totale nel 2008 in questo settore di attività sono stati spesi € 1.521.678,19 che costituiscono il 43,78% del canone medio mensile.

Per quanto riguarda l'attività tecnica di realizzazione degli interventi edilizi si deve purtroppo confermare quanto già evidenziato in passato, e cioè che il settore si presenta strutturalmente in deficit.

Una volta di più, dobbiamo quindi lamentare l'impossibilità di recuperare i costi attraverso le entrate derivanti dall'attività costruttiva e di recupero della Società.

Anche i miglioramenti attesi dalla riorganizzazione dell'Area Tecnica hanno avuto un'efficacia solo parziale e purtroppo, proprio quando l'attività della nuova struttura stava entrando a regime ed iniziando a dare i frutti migliori, l'improvvisa e prematura scomparsa dell'architetto Benci ha nuovamente messo in crisi gli uffici.

Gli organi societari sono quindi impegnati in questi giorni a definire ed adottare i provvedimenti necessari per superare questa nuova e grave impasse

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito nell'attività di adeguamento della propria struttura ed organizzazione finalizzata a rispondere sempre meglio ai compiti assegnati dal quadro normativo.

Si é inoltre perseguito il costante consolidamento del rapporto di collaborazione con i Comuni sia per quanto riguarda le attività istituzionalmente devolute ad Arezzo Casa sia per altri aspetti non di stretta competenza ma comunque collegati.

In questo contesto, segnaliamo che il Comune di Foiano della Chiana ha delegato alle strutture societarie lo svolgimento del lavoro di predisposizione delle graduatorie per l'assegnazione.

Questo fatto, oltre a trovarsi singolarmente in linea con le competenze delineate nell'ultima ipotesi di riforma regionale, testimonia il rapporto di fiducia e cooperazione instaurato con quell' amministrazione comunale, rapporto che vorremmo estendere più possibile in futuro proponendo l'allargamento del servizio ad altri Comuni che fossero interessati.

Arezzo Casa nel corso del 2008 ha inoltre continuato nel lavoro di costante adeguamento delle procedure e delle dotazioni informatiche.

Si tratta di un aspetto che a volte non viene adeguatamente considerato in quanto risulta facile abituarsi ad un insieme di meccanismi che funzionano con regolarità, fino a dare per scontato che tutto vada sempre avanti senza problemi. In realtà dietro quell'apparenza di semplicità e di normalità c'è un lavoro continuo che implica sia aspetti di routine relativi alla manutenzione delle procedure ed al mantenimento in efficienza delle macchine, sia un altro tipo di attività finalizzato al costante miglioramento ed implementazione delle dotazioni in senso quantitativo e qualitativo.

Per quanto riguarda gli interventi al di fuori dei tradizionali settori di attività, abbiamo già citato l'avvio dei cantieri relativi agli immobili destinati alla locazione a canone calmierato.

Inoltre, sta per essere ultimata la progettazione e si dovrebbero appaltare a breve gli interventi compresi nel Contratto di Quartiere II nel Comune di Sansepolcro.

Prosegue anche l'attività di gestione degli alloggi per emergenza abitativa che il Comune di Arezzo ha reperito sul mercato immobiliare. Attualmente gli appartamenti interessati sono tre, ma si prevede che a breve se ne aggiungano altri di proprietà della Fraternita dei Laici di Arezzo.

Da ultimo, segnaliamo che CISPEL Toscana nel corso dell'anno ha promosso un lavoro di verifica degli statuti dei soggetti gestori e dei contratti di servizio in vigore nei Livelli Ottimali di Esercizio, con la duplice finalità di modificare e rimuovere le parti eventualmente in contrasto con la normativa e la giurisprudenza comunitaria da un lato, e dall'altro di uniformare più possibile anche sul piano documentale la materia degli affidamenti in vista di un'eventuale nuova riforma del settore.

Della commissione incaricata, che si avvale della consulenza di esperti esterni, fanno parte anche rappresentanti di Arezzo Casa che (per inciso) è la prima società di gestione a dover rinnovare il contratto di servizio entro il prossimo 30 giugno.

Infine, va evidenziato che la Società ha partecipato con esito positivo ad un bando regionale per l'erogazione di contributi destinati alla progettazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

E' stata quindi avviata una serie di studi preliminari che dovrebbero definire quali interventi sono attuabili sul patrimonio E.R.P. gestito.

Si tratterà poi di verificare i possibili canali di finanziamento e di dare il via alla progettazione effettiva.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Non si rilevano.

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

Non si rilevano.

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

Non si rilevano.

PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI (D.L. 30/06/2003 N. 196)

Il documento programmatico sulla sicurezza dei dati personali trattati dalla Società è stato approvato dal Direttore Generale con provvedimento n.66 del 21.12.2005 in attuazione della delega conferitagli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.15 del 28.4.2004.

Negli esercizi successivi si sono emanati provvedimenti di dettaglio per la sua attuazione, ma non si è comunque rilevata la necessità di apportare variazioni sostanziali.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio 2008 si sono avuti altri fatti significativi che hanno avuto e potranno avere influenza sull'andamento gestionale e organizzativo.

Innanzitutto, va ricordata la vicenda del piano operativo di reinvestimento (P.O.R. nel linguaggio burocratico) delle disponibilità derivanti da vendite di alloggi. Approvato a giugno 2007, il piano è scaduto con il mese di giugno 2008 senza che, per motivi di varia natura legati alla disponibilità delle aree e degli immobili, alle difficoltà di progettazione ed alla mole di adempimenti da espletare, fosse possibile appaltare ed avviare tutti gli interventi.

Questo fatto ha imposto di riattivare dall'inizio l'iter di approvazione del nuovo P.O.R. da parte della Regione Toscana, con modalità che nel frattempo erano state interamente riviste e che hanno obbligato a rielaborare e riassembleare una quantità di dati estesa ad oltre dieci anni di attività dell'A.T.E.R. e di Arezzo Casa.

Finalmente, in data 30 marzo 2009 il nuovo piano è stato approvato dalla Giunta Regionale.

Adesso si apre quindi una fase complessa che durerà 12 mesi durante la quale sarà necessario progettare tutti gli interventi previsti, appaltarli e pervenire all'effettivo inizio dei lavori.

E' di tutta evidenza l'impegno particolarmente gravoso che attende le strutture della Società per rispettare le scadenze e riuscire finalmente ad utilizzare le disponibilità localizzate che ammontano ad un totale di € 7.272.473.

Quanto sopra si lega strettamente all'evento luttuoso che ha colpito Arezzo Casa nel mese di marzo, con l'improvvisa scomparsa dell'arch. Bruno Benci.

A prescindere da ogni altra considerazione sul piano umano, va rilevato in questa sede il grave scopenso funzionale determinato dall'evento proprio in un settore direttamente interessato da una notevole mole di lavoro da svolgere in tempi ristretti.

Le soluzioni al problema, che comporteranno necessariamente nuovi riadattamenti della pianta organica recentemente modificata, sono in corso di adozione da parte degli organi societari.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per il futuro prossimo, e sempre considerando tutte le incognite legate alle novità legislative in corso di elaborazione, si prevede un andamento regolare dell'attività sociale con un consistente aumento degli impegni legati all'attuazione del P.O.R.

Sarà questo infatti il tema portante dell'anno in corso, stante la necessità più volte ricordata di giungere ad iniziare i lavori degli interventi programmati pena la revoca dei relativi finanziamenti.

Per il resto, si continuerà a lavorare con ogni mezzo per la riduzione della morosità anche se la crisi economica generale non fa presagire un'evoluzione positiva data la condizione economica della maggior parte degli utenti.

Auspichiamo una volta di più che l'Esecutivo in carica comprenda l'importanza del settore dell'edilizia residenziale pubblica e riesca a dedicargli risorse adeguate al ruolo sociale che essa potrebbe svolgere.

Con tutto questo, si prevede la conferma del positivo andamento gestionale, tecnico ed economico di Arezzo Casa che ne ha sin qui caratterizzato l'attività.

Ancora una volta gli amministratori esprimono il loro ringraziamento a tutto il personale dipendente che collabora costantemente al positivo andamento della Società.

PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Il Consiglio di Amministrazione invita i signori Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2008 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 55.066,00 per il 5%, pari a euro 2.753, a Riserva Legale per il 5% a Riserva Statutaria pari a euro 2.753 e per la parte rimanente euro 49.560 a Riserva Straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio ERP.

Arezzo, li 27 Marzo 2009

**per il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
Firmato Gilberto Dindalini**

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI DELLA SOCIETA'.
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.