

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art.2428 c.c.)

Come ogni anno, in apertura della relazione sulla gestione della Società nel corso dell'anno precedente, diamo brevemente conto dell'evoluzione normativa relativa al settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Nel corso del 2010 i lavori relativi al nuovo progetto di riforma dell'assetto istituzionale avviati al termine della scorsa legislatura regionale hanno segnato il passo.

Evidentemente gli amministratori nuovi eletti hanno ritenuto opportuno un maggiore approfondimento di tematiche abbastanza complesse, relative ad un mondo che presenta forti peculiarità.

Qualche parziale aggiustamento é stato invece elaborato nel corso dell'anno (ed ha preso definitivamente forma all'inizio del 2011 con una delibera del Consiglio Regionale) a proposito della normativa che disciplina il rapporto locativo degli assegnatari di e.r.p.

Il testo fondamentale in materia, costituito dalla Legge Regionale n.96 del 1996, prevedeva sin dall'inizio la possibilità di operare con semplici provvedimenti amministrativi eventuali modifiche di natura tecnica nelle due tabelle allegare alla legge, che riguardano i requisiti di partecipazione al bando di concorso ed i punteggi per la selezione delle domande di assegnazione ma che hanno anche un effetto diretto sulla gestione.

Di questa facoltà il Consiglio Regionale aveva fatto sin qui un uso molto limitato. Nel corso del 2010, invece, probabilmente per la consapevolezza della difficoltà di un nuovo intervento globale nella materia, si é scelto di elaborare alcuni correttivi che sono apparsi più urgenti, dando vita ad una serie di consultazioni con tutti i soggetti coinvolti dal punto di vista operativo quali Comuni, Soggetti Gestori, istituzioni di assistenza.

In attesa di una revisione più generale della L.R. 96/96, sono state apportate con l'approvazione della delibera del C.R. n. 22 del 29/03/2011 modifiche alla attribuzione dei punteggi di assegnazione in maniera da renderli più aderenti ai diritti dei cittadini.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva e manutentiva, al di là degli aspetti di dettaglio che saranno esaminati più avanti si può affermare in generale che gli uffici di Arezzo Casa hanno proseguito nel lavoro di attuazione del vigente Piano Operativo di Reinvestimento (P.O.R.) i cui interventi avevano già avuto per la maggior parte un avvio regolare.

Sono in corso e in linea generale rispettano i tempi programmati gli interventi contenuti nel Contratto di Quartiere di Sansepolcro e gli interventi di edilizia agevolata direttamente finanziati dall'azienda con il parziale contributo della regione. Il piano straordinario della Regione Toscana deliberato con la Legge 43/2009 pur tra molte difficoltà sta prendendo avvio. Di tutto ciò daremo più puntuale riscontro successivamente.

Altro aspetto importante da sottolineare nel quadro delle attività svolte da Arezzo Casa é il tentativo in atto di rivedere in modo sostanziale la metodologia di effettuazione della manutenzione dei fabbricati gestiti.

Per capire meglio occorre tornare un attimo indietro e ricordare come é nato il modello attualmente in uso.

Presso l'IACP di Arezzo, come presso molte realtà analoghe, esisteva da molto tempo un rapporto di collaborazione professionale con un gruppo di operai addetti a lavori di manutenzione che, verso la fine degli anni sessanta del secolo scorso, riuscirono dopo una lunga vertenza ad ottenere lo status di dipendenti a tutti gli effetti.

Da allora l'attività di manutenzione venne svolta in proprio avvalendosi di questo gruppo, organizzato in due squadre.

La stessa impostazione dopo lo scioglimento degli IACP venne ereditata dall'ATER ma poco a poco, con il progressivo pensionamento degli addetti ed a causa dell'alto costo del personale dipendente, fu deciso di rinunciare al personale interno e di affidare l'attività di manutenzione (svolta soprattutto in regime di pronto intervento) a ditte esterne reperite volta per volta localmente senza particolari formalità.

Con il passare degli anni la consistenza dell'attività manutentiva acquistò sempre maggior peso, finché si decise di procedere a dieci affidamenti di durata annuale effettuati mediante gara pubblica dividendo il territorio provinciale in cinque zone e distinguendo tra servizio di manutenzione del patrimonio, manutenzione e sostituzione degli impianti e ripristino degli alloggi resisi disponibili nel corso dell'anno. I relativi contratti a partire dal 2000 presero la forma del contratto aperto disciplinato dall'art.154 del DPR n.554/1999, forma tuttora vigente.

Nonostante le buone intenzioni, tuttavia, alcune difficoltà specifiche hanno da sempre caratterizzato questo tipo di affidamento.

In primo luogo si è sempre verificata un'eccessiva concentrazione di contratti in capo a pochi soggetti, con tutte le conseguenze negative derivanti dalla mancanza di concorrenza tra le imprese appaltatrici.

Inoltre, la frammentazione delle tipologie e delle zone di lavoro ha reso più difficoltoso il controllo da parte degli addetti sulla qualità delle lavorazioni eseguite.

Altro aspetto negativo è il graduale e costante spostamento di peso della manutenzione da attività programmata a servizio di pronto intervento, che in molti casi ha impedito di progettare accuratamente gli interventi rendendoli meno produttivi nonostante il loro costo crescente.

In ultimo, la prossima entrata in vigore del nuovo regolamento di attuazione del Codice dei Contratti Pubblici (DPR n.207/2010, in vigore da metà 2011) che non prevede la tipologia del contratto aperto ha reso necessario ripensare globalmente le modalità di svolgimento e di affidamento del servizio di manutenzione.

Le linee portanti di questa revisione sono:

- contenimento allo stretto essenziale dell'attività di pronto intervento;
- preferenza sempre, ove materialmente possibile, all'attività di manutenzione programmata;
- contenimento degli affidamenti in relazione alla specificità degli interventi, definizione e uso di criteri di affidamento che oltre, a consentire la rotazione e la concorrenza tra le imprese, in linea con i principi del diritto comunitario, valorizzino il mercato locale nei limiti delle soglie fissate dalla normativa;
- adeguamento graduale della struttura organizzativa di Arezzo Casa alla nuova impostazione.

Le nuove linee-guida così delineate hanno avuto una prima traduzione pratica in occasione delle gare per l'effettuazione del servizio nel corrente anno 2011, tenutesi alla fine dello scorso anno.

Purtroppo, le incredibili resistenze opposte da parte di alcune delle ditte precedentemente aggiudicatrici che hanno assunto in certi momenti le forme di una costante e reiterata aggressione verbale e scritta ai limiti dell'intimidazione effettuata con ogni mezzo disponibile, hanno sin qui impedito o comunque fortemente ostacolato la sperimentazione programmata.

Così abbiamo avuto i ribassi dell'80% e oltre offerti in gara da un gruppo di imprese evidentemente collegate, coordinate dagli stessi soggetti che a suo tempo avevano presentato contro Arezzo Casa una serie di denunce assolutamente pretestuose

indirizzate a tutte le autorità raggiungibili, ribassi formulati con intenti chiaramente ostruzionistici data la lunghezza delle procedure di verifica della congruità delle offerte.

La Società dal canto suo ha sempre mantenuto in tutta la vicenda un atteggiamento di totale correttezza e trasparenza, rispondendo in ogni occasione punto per punto a tutte le accuse rivolte e documentando ogni aspetto della propria attività alle autorità competenti via via sollecitate.

Inoltre, una volta verificata con certezza l'assoluta malafede degli interlocutori e l'impossibilità di dialogare in qualunque forma che non fosse la sterile polemica fine a sé stessa, ha dovuto suo malgrado reagire con un'iniziativa penale tesa a ristabilire e tutelare la rispettabilità dell'ente, dei dipendenti e degli amministratori pesantemente diffamati.

L'intenzione di Arezzo Casa é quella di proseguire nella revisione delle modalità di svolgimento del servizio di manutenzione in coerenza con quanto sin qui ipotizzato. In tal senso tra l'altro va anche vista la riorganizzazione della struttura operativa addetta conseguente al pensionamento del responsabile avvenuto in questi giorni.

Di questo e di tutti gli ulteriori sviluppi della vicenda riferiremo quindi nelle sedi e nei tempi opportuni.

Nella relazione dell'anno precedente avevamo espresso apprezzamento per due aspetti importanti per la nostra attività:

- il primo relativo al risveglio di interesse per l'Edilizia Residenziale Pubblica che aveva portato in particolare la regione Toscana a promuovere un programma straordinario,
- Il secondo per la verifica dello stato di attuazione degli interventi programmati da parte della Regione.

Quest'ultima iniziativa ci ha impegnati in una verifica di interventi, anche assai datati, che oltre a chiudere vecchie situazioni, ci ha obbligati a dare attuazione al Piano Operativo 2009/2010 con sufficiente puntualità. Gli interventi sono in corso ad eccezione di quelli dove problematiche tecniche-amministrative non lo hanno consentito (12 alloggi Palazzo del Pero).

In tale ambito sono stati riattivati i programmi relativi a tre interventi in cui le ditte erano state allontanate: Anghiari, Loro Ciuffenna e Bucine.

Nei primi due sono ripartiti i lavori di completamento, nell'ultimo le complesse problematiche tecniche non sono state definitivamente risolte anche se si è giunti alla fase finale con la definizione del progetto di ripristino strutturale e quello del successivo completamento.

Si sono chiusi definitivamente i cantieri di Laterina località Ponticino 6 alloggi, Arezzo Area ex Socoa 30 alloggi, San Giovanni Valdarno Peep Oltrarno 18 alloggi, Pratovecchio Località Pancaldi 8 alloggi, tutti con maggiori costi rispetto al finanziamento regionale.

Per quanto riguarda il Piano straordinario della R.T. Delibera n. 43/2009 si sono confermate tutte le preoccupazioni rispetto a quanto rilevato nella relazione al precedente consuntivo.

Il mancato rispetto della programmazione del L.O.D.E. da parte della Regione nell'attribuire i finanziamenti da una parte e la farraginosità dei bandi dall'altra hanno

impedito l'attivazione di tali risorse costringendo l'azienda a chiedere una proroga per l'avvio del programma: i criteri di determinazione delle superfici hanno comportato una rideterminazione al ribasso dei contributi concessi, l'assenza nelle prime disposizioni della regione del trasferimento per la quota del costo dell'acquisto degli immobili da recuperare, non solo ha impegnato l'azienda negli anticipi per conto dei comuni, ma ha impedito la possibilità di fare i contratti.

Solo con le modifiche apportate a tale disposizione a fine anno la Regione ha riconosciuto tale necessità e in questa settimana saranno sottoscritti gli atti di trasferimento dei finanziamenti.

L'impegno congiunto dell'azienda e del comune di Montevarchi hanno reso possibile portare a compimento l'unico intervento di "acquisto alloggi" della Regione Toscana: al finanziamento regionale si sono aggiunte risorse proprie che hanno consentito l'acquisto e la consegna di 13 alloggi.

L'azienda ha collaborato assieme ai comuni soci al bando dello stralcio del piano casa nazionale per il riparto di una piccola quota di residui della finanziaria 2007: sono stati selezionati due interventi. Uno per il completamento dell'intervento di Montevarchi località Levanella per la costruzione di ulteriori 6 alloggi. Il secondo è un intervento sul capoluogo di riqualificazione urbana che prevede oltre a funzioni pubbliche edilizia privata, agevolata e sovvenzionata; è un piccolo intervento che renderà disponibili alcune decine di alloggi. La Regione ha già approvato il piano si resta in attesa della definitiva approvazione ministeriale.

Un breve cenno infine alle ulteriori iniziative della società, attività diverse dal nucleo centrale che rimane comunque la costruzione, il recupero, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione degli alloggi e.r.p.

L'obiettivo di alcuni di questi interventi è quello 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 un alloggio.

Lo scopo di tali operazioni rivestono quindi ugualmente un carattere sociale e costituiscono per l'azienda un incremento al valore del patrimonio posseduto ed anche la possibilità di misurarsi nel settore edilizio alla stregua di un operatore privato.

Continuano i lavori dei cantieri del Contratto di Quartiere II di Sansepolcro: sono ormai a compimento gli interventi di ristrutturazione della "Palazzetta" ed "Ex Poste". Più complesso è il recupero della Ex Chiesa della Misericordia, in cui la necessità di approfondire le indagini archeologiche ha fatto sospendere i lavori per qualche mese. Permane invece la difficoltà di dare inizio al recupero della "Ex Manifattura", il cui progetto non è stato definitivamente approvato per il permanere di un confronto tra la proprietà – Comune e Fintecna, i progettisti e la Soprintendenza che non ha partorito la favorevole approvazione di quest'ultima.

Si sono conclusi i lavori del primo intervento di agevolata per relativo alla costruzione di n. 12 alloggi a Foiano della Chiana: non senza difficoltà si sono consegnati gli stessi.

Sono alla loro fase finale gli altri due interventi di edilizia agevolata a Castel San Niccolò e San Giovanni Valdarno: Su tali interventi permangono due ordini di preoccupazione. Un primo legato alle riserve che la ditta appaltatrice di San Giovanni Valdarno ha avanzato quasi pari all'importo contrattuale.

La seconda è rivolta alla reale possibilità di affittare gli alloggi a canone calmierato, affinché l'investimento venga ripagato. Peraltro tale preoccupazione permane stante la mancata pubblicazione del bando di assegnazione da parte dei Comuni interessati.

Nel corso del 2010 si sono selezionati 14 interventi sui tetti di edifici per il loro ripristino e l'inserimento del fotovoltaico: i progetti definitivi sono pressoché conclusi e costituiranno la base per l'affidamento dei lavori che dovrebbero concludersi nel corso di questo anno al fine di beneficiare della maggior contribuzione pubblica ancora vigente.

Esaurite queste considerazioni più generali, esaminiamo ora più in dettaglio l'andamento dell'attività di Arezzo Casa nel corso del 2010.

## **SITUAZIONE DELLA SOCIETA'**

Lo Stato Patrimoniale rielaborato secondo criteri finanziari consente di effettuare un primo confronto tra impieghi e fonti di finanziamento, in modo da verificare se la struttura patrimoniale è armonica ed equilibrata :

	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	6.553	4.688	1.865
Immobilizzazioni immateriali ERP	11.950.512	9.257.562	2.692.950
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>11.957.065</b>	<b>9.262.250</b>	<b>2.694.815</b>
Immobilizzazioni materiali non ERP	6.469.274	4.980.416	1.488.858
Immobilizzazioni materiali ERP	9.484.591	8.578.188	4.183.673
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>15.953.865</b>	<b>13.558.604</b>	<b>5.672.531</b>
Immobilizzazioni finanziarie			
Crediti a medio lungo termine	3.278.212	2.122.585	1.155.627
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>3.278.212</b>	<b>2.122.585</b>	<b>1.155.627</b>
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>31.189.142</b>	<b>24.943.439</b>	<b>9.522.973</b>
Crediti commerciali	991.081	1.235.682	- 244.601
Altri crediti	2.100.161	2.425.231	- 325.070
<b>Totale Crediti</b>	<b>3.091.242</b>	<b>3.660.913</b>	<b>- 569.671</b>
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	1.500.227	-	1.500.227
<b>Totale Attività Finanziarie</b>	<b>1.500.227</b>	<b>-</b>	<b>1.500.227</b>
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	7.118.921	8.631.205	- 1.512.284
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	5.641.485	6.880.368	- 1.238.883
<b>Totale Disponibilità liquide</b>	<b>12.760.406</b>	<b>15.511.573</b>	<b>- 2.751.167</b>
Ratei e risconti attivi	35.999	40.843	- 4.844
<b>Attivo corrente</b>	<b>17.387.874</b>	<b>19.213.329</b>	<b>- 1.825.455</b>
<b>Totale Impieghi</b>	<b>48.577.016</b>	<b>44.156.768</b>	<b>4.420.248</b>
Debiti v/fornitori	370.008	243.617	126.391
Debiti tributari e previdenziali	164.084	114.121	49.963
Altri debiti	2.067.825	2.342.628	- 274.803
Ratei passivi	-	-	-
Risconti c/vincolati	8.355.247	9.594.130	- 1.238.883
<b>Passività a breve termine</b>	<b>10.957.164</b>	<b>12.294.496</b>	<b>- 1.337.332</b>
Trattamento di fine rapporto	572.300	485.823	86.477
Fondi per rischi ed oneri	8.855	8.611	244
Altri debiti a medio lungo termine	8.502.706	6.950.986	1.551.720
Risconti per finanziamenti	23.281.001	18.796.401	4.484.600
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>32.364.862</b>	<b>26.241.821</b>	<b>6.123.041</b>
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.110.245	2.092.390	17.855
Reddito netto	24.745	17.853	6.892
<b>Patrimonio netto</b>	<b>5.254.990</b>	<b>5.230.243</b>	<b>24.747</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>48.577.016</b>	<b>43.766.560</b>	<b>4.810.456</b>

Come previsto dal 2<sup>a</sup> comma dell'articolo 2428 Codice Civile si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'Azienda:

**Indici di solidità patrimoniale****Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:**

A) <u>capitale proprio</u>	€ 5.254.990	= 0,81
impieghi fissi non ERP	€ 6.475.827	

**Indice di copertura globale delle immobilizzazioni**

B) <u>capitale proprio + debiti consolidati</u>	€ 5.254.990+9.081.714=	2,21
impieghi fissi	€ 6.475.827	

**Margine di struttura primario**

C) <u>capitale proprio</u>	€ 5.254.990	= 38%
capitale investito	€ 14.008.227	

Gli indici di cui sopra vanno comunque letti alla luce delle peculiarità strutturali della società, significativamente influenzata dai rilevanti rapporti di debito/credito con gli enti locali (Comuni soci e Regione), estranei alla gestione economica del patrimonio immobiliare affidato ed ai rischi ad essa connessi.

**Indici di liquidità**

D) <u>attivo circolante</u>	€ 7.532.400	= 2,89
passività a breve	€ 2.601.917	

E) <u>attività a breve</u>	€ 9.567.069	= 3,68
passività a breve	€ 2.601.917	

F) Margine di Tesoreria	€ 6.017.231
-------------------------	-------------

Il Margine di Tesoreria esprime la capacità dell'Azienda di far fronte mediante le risorse liquide o prontamente liquidabili alle uscite determinate dai debiti a breve termine.

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 38% di tutto il capitale investito;
- **l'indice D)** di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 2,89 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 3,68 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 8.355.247.

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

### Situazione generale della Società Profilo economico

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro **24.745**.

Le risultanze del Bilancio di questo Esercizio riflettono la scelta fatta a partire dalla data 01/01/2010 di rilevare, le spese anticipate e quanto percepito come rimborsi dalle amministrazioni condominiali gestite da questa società, come movimenti di natura finanziaria estranei alla normativa I.V.A. e con evidenza nei conti aventi natura patrimoniale e non tra quelli economici. Ciò ha prodotto quindi, una diminuzione dei Costi e dei Ricavi d'esercizio di Arezzo Casa s.p.a. ma ci ha consentito di gestire tutti i movimenti effettuati per la gestione dei condomini svolti in nome e per conto di terzi in maniera separata infatti è stato aperto presso Banca Etruria un c/bancario destinato ad accogliere tutte le spese e le anticipazioni fatte da questa azienda per i servizi ed i lavori condominiali.

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

	31/12/2010	31/12/2009	Variazione
Ricavi della gestione immobiliare	4.220.518	5.393.684	-1.173.166
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	73.604	256.342	-182.738
Altri ricavi e proventi	92.908	121.044	-28.136
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.387.030</b>	<b>5.771.069</b>	<b>-1.384.039</b>
Costi esterni	2.666.914	4.049.286	+1.382.372
<b>Valore aggiunto</b>	<b>1.720.116</b>	<b>1.721.783</b>	-1.667
Costo del lavoro	1.825.962	1.796.015	-29.947
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>-105.846</b>	<b>-74.232</b>	<b>-31.614</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	146.159	139.587	-6.572
<b>Risultato operativo</b>	<b>-252.005</b>	<b>-213.819</b>	<b>-38.186</b>
Residuo gettito canoni	-1.588	-1.317	-271
Proventi e oneri finanziari	171.487	198.361	-26.874
<b>Risultato ordinario</b>	<b>-82.106</b>	<b>-16.775</b>	<b>-65.331</b>
Rivalutazioni di attività finanziarie	227	0	+227
Componenti straordinari	193.197	108.402	+84.795
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>111.318</b>	<b>91.627</b>	<b>+19.691</b>
Imposte correnti	-89.317	-75.281	-14.036
Imposte anticipate	2.744	1.507	+1.237
<b>Risultato netto</b>	<b>24.745</b>	<b>17.853</b>	<b>+6.892</b>

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 **1.588**.

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.

La riduzione dei proventi finanziari è ascrivibile alla consistente flessione dei tassi d'interesse verificatasi anche per l'anno 2010

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.

### Situazione generale della Società 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 2010 questa Società ha deciso di effettuare interventi di manutenzione utilizzando un importo maggiore rispetto a quello consentivo dalle relative entrate per canoni di locazione(+165.728).

Questo ha prodotto un trend negativo nella differenza fra il valore della produzione ed i relativi costi (-105.846); quindi nell'esposizione degli indici seguenti il risultato operativo viene esposto al lordo di tali spese.

$$\text{ROI} \quad \frac{\text{Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni}}{\text{Capitale investito}} = \frac{167.316}{14.008.227} = 1,19\%$$

Segnala le potenzialità di reddito dell'Azienda, indipendentemente dagli eventi extracaratteristici, dagli eventi finanziari e dalla pressione fiscale a cui il reddito d'impresa è sottoposto.

$$\text{ROS} \quad \frac{\text{Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni}}{\text{Ricavi}} = \frac{167.316}{4.387.030} = 3,81\%$$

Esprime una sintesi delle relazioni tra volumi, costi e ricavi dell'attività operativa, in quanto risulta dipendente sia dall'efficienza interna, sia dalla situazione di mercato.

$$\text{ROE} \quad \frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}} = \frac{24.745}{5.254.990} = 0,47\%$$

E' un indicatore della redditività effettivamente ottenuta dall'impresa e quindi del grado di remunerazione del rischio affrontato dall'imprenditore o dai soci.

### Situazione generale della Società – Indicatori non finanziari di risultato

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

$\frac{\text{costi del personale}}{\text{addetti}}$	$\frac{€ 1.825.962}{32} = € 57.061$
$\frac{\text{costi del personale}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{€ 1.825.962}{€ 4.387.030} = 42\%$
$\frac{\text{costo degli organi sociali}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{€ 98.626}{€ 4.387.030} = 2,25\%$
$\frac{\text{costo del personale}}{\text{alloggi e locali gestiti}}$	$\frac{€ 1.825.962}{3.670} = € 497,54$
$\frac{\text{valore della produzione}}{\text{addetti}}$	$\frac{€ 4.387.030}{32} = € 137.095$
$\frac{\text{canoni di locazione}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{€ 3.723.754}{€ 4.387.030} = 84,88\%$
$\frac{\text{alloggi locati/gestiti}}{\text{addetti}}$	$\frac{3.670}{32} = 115$
$\frac{\text{canone erp medio mensile}}{\text{canone oggettivo medio mensile}}$	$\frac{€ 104,17}{€ 224,47} = 46,41\%$

### Informazioni attinenti alle relazioni con l'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 tramite la Cooperativa di lavoro La Tappa. 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

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

Sul fronte dei rapporti con le imprese appaltatrici si registrano poche novità rispetto allo scorso anno.

Come più volte abbiamo lamentato, la tendenza generale è ad un aumento della conflittualità nella fase di attuazione del contratto. Le imprese che acquisiscono i lavori con ribassi medi dell'ordine del venti per cento sono poi costrette ad innalzare sistematicamente il livello delle contestazioni alla ricerca di accordi che di fatto reintegrino almeno il prezzo originario.

In questo senso un significativo incentivo è costituito dai meccanismi di composizione delle controversie previsti dal Codice degli Appalti che, pur essendo nati con le migliori intenzioni, finiscono di fatto per favorire proprio quei fenomeni di incremento della litigiosità che vogliono combattere.

D'altra parte, la difficoltà di confezionare un progetto a prova di contenzioso in sede esecutiva è enorme in una situazione in cui l'accavallarsi e il sovrapporsi di nuove norme è continuo, la giurisprudenza tende costantemente a venire in soccorso delle imprese e gli spiragli che consentono l'ingresso a nuovi motivi di contrapposizione si moltiplicano ogni giorno.

Occorre quindi un lavoro attento e continuo per mantenere sotto controllo la fase di attuazione degli interventi evitando lievitazioni abnormi dei costi.

Altro elemento negativo che sta assumendo dimensioni significative è, come già accennato in apertura, il continuo ricorso ad anticipazioni di cassa cui Arezzo Casa è obbligata dalla necessità di far partire e proseguire regolarmente gli interventi programmati in attesa che gli altri enti coinvolti ed in particolare la Regione Toscana onorino i propri impegni.

Certo, il problema è anche e soprattutto derivante dalle pesanti restrizioni sui pagamenti degli Enti Pubblici introdotte dallo Stato per far fronte alla crisi economica. Tuttavia un atteggiamento meno burocratico e più elastico da parte di alcuni ambienti potrebbe agevolare i compiti di chi deve attuare i programmi e si trova spesso a dover subire le conseguenze di comportamenti non propri.

Infine, mentre prosegue ininterrottamente la realizzazione dei due interventi di edilizia agevolata a canone calmierato in San Giovanni Valdarno e Castel San Niccolò, rimangono le perplessità legate al rischio che una parte degli alloggi resti sfitta perché non appetibile a causa dell'ubicazione decentrata degli immobili.

Lo stesso problema si delinea anche in relazione ad alcune delle più recenti localizzazioni sempre ubicate nell'alto Casentino, ed anche qui sarà necessaria la massima attenzione e collaborazione da parte delle strutture comunali interessate.

### **Situazione fiscale della società**

Occorre mettere in evidenza che nel corso dell'anno 2010 questa Società è stata inserita in una lista selettiva di contribuenti la cui posizione fiscale relativa all'anno 2007 è stata sottoposta a controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo.

L'azienda ha provveduto a trasmettere la documentazione fiscale e contabile agli uffici interessati ed in data 24 Settembre 2010 l'atto di accertamento si è concluso con una maggiore imposta accertata pari ad € 12.386 dovuta alle riprese per perdite su crediti relative alle inesigibilità dei canoni, che secondo l'Ufficio Imposte vengono rilevate con troppo ritardo.

L'esito dell'accertamento si può definire nel complesso buono, non essendo emerse gravi irregolarità ed essendo le contestazioni formulate legate a problematiche essenzialmente tecniche; esistono infatti dei limiti fisiologici sui quali si è più volte riferito che derivano dall'impossibilità di intraprendere azioni legali a tappeto contro gli assegnatari non appena nasce la morosità.

Ad oggi la situazione fiscale della società è del tutto regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES o IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati versati interamente gli acconti relativi all'esercizio 2010.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi.

Precisiamo inoltre che anche tutti gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati regolarmente assolti.

### **ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEI VARI SETTORI DI ATTIVITA' DELLA SOCIETA'**

#### **GESTIONI IMMOBILIARI**

##### **1) Gestione alloggi di E.R.P.**

Come ormai noto, il rapporto fra la società ed i Comuni, regolato operativamente dal contratto di servizio rinnovato in data 8 Novembre 2010, prevede l'affidamento ad Arezzo casa del patrimonio immobiliare di edilizia Residenziale Pubblica secondo lo schema della concessione e, a fronte del pagamento di un canone annuale, la diretta acquisizione all'attivo della società dei proventi locativi.

Oltre alla predetta "gestione economica" nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio gestiti, la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77 affida ad Arezzo Casa s.p.a. anche la "gestione patrimoniale", dell'ERP, ovvero l'esercizio delle funzioni che riguardano la manutenzione straordinaria ed il recupero del patrimonio immobiliare esistente, nonché le realizzazioni di nuove unità immobiliari.

Spettano inoltre all'Azienda, dietro specifici compensi, le attività istruttorie amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari affidate e le attività di stazione appaltante, progettazione, direzione dei lavori sia per nuove costruzioni che per manutenzione straordinaria realizzata per conto dei Comuni proprietari degli immobili.

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 da 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 31/12/2010 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.723.754
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	340.101
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	156.663
Proventi e ricavi generali di competenza	€	72.701
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€.</b>	<b>4.293.219</b>
Costi di manutenzione stabili	€.	1.131.290
Costi di amministrazione stabili	€	130.908
Costi del personale direttamente impiegato	€.	753.481
Canone di concessione a favore dei Comuni	€.	304.476
Accant. fondo sociale situaz.disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis	€.	8.856
Oneri diversi di gestione (0,50%val.loc.-fondo soc.reg.)	€.	283.328
Costi per canoni emergenze abitative	€.	39.744
Imposte dirette tasse e contributi	€	255.981
Imposte correnti	€.	89.317
Imposta anticipate	€	-2.744
Costi e oneri generali di competenza	€.	1.296.994
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€.</b>	<b>4.291.631</b>

**Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996 € 1.588**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a		€ 104,17
ed è così destinato:		
- fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica		
di cui all'art. 13 L. 457/78	€ 7,19	
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€ 1,03	
- fondo sociale situazioni disagio economico		
art. 32 bis LR. 96/1996	€ 0,26	
- canone concessione a favore dei Comuni	€ 8,98	
- costi per manutenzione alloggi erp	€ 32,82	
- costi del personale direttamente impiegato		
nell'amministrazione e manutenzione alloggi erp	€ 21,85	
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€ 12,37	
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€ 17,11	
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€ 2,51	
	€ 104,12	
Avanzo destinato al Residuo gettito canoni		
di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€ 0,05	
<b>TOTALE</b>		<b>€ 104,17</b>

Rispetto al 2009, si rileva un piccolo aumento del canone medio mensile pari ad € 0,95 per alloggio, dovuto principalmente ai canoni oggettivi pagati dai Comuni per gli alloggi sfitti da più di sei mesi in base al contratto di servizio precedente e alla rivalutazione ISTAT prevista dalla legge.

I ricavi relativi ai canoni restano pressoché invariati rispetto all'esercizio precedente (+68.090); si tratta del fisiologico andamento ciclico su base biennale che deriva dalla revisione dei canoni, effettuata in base alle situazioni del reddito autocertificate dagli assegnatari in ciascun anno dispari ed applicata nel successivo anno pari.

Sono rimasti sostanzialmente invariati i ricavi derivanti dalla locazione di locali diversi dalla abitazione che ammontano ad € 96.183.

Per quanto riguarda la morosità confermiamo quanto già detto in sede di consuntivo 2009, 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, anche se 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 ERP.

Riguardo a quest'ultimo aspetto sottolineiamo ancora 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.

La tabella che segue illustra l'evoluzione della morosità negli anni dal 2001 al 2010. Come si rileva, tra il 2008 e il 2010 si registra un notevole successo degli sforzi profusi dagli uffici, dato che la morosità di competenza passa dal 16,12% al 11,29% del totale dei canoni fatturati.

Il dato é confermato anche dall'andamento degli insoluti nel corso del tempo, dal momento che la morosità residua per canoni si attesta su valori intorno al 1-2% 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	925,71	0,03
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64	12.663,18	0,44
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,43	10.539,24	0,38
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,16	7.490,08	0,24
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37	17.823,59	0,56
2006	3.490.707,68	437.875,11	12,54	17.894,15	0,51
2007	3.460.031,58	427.656,80	12,36	44.331,45	1,28
2008	3.680.007,28	593.381,59	16,12	51.060,56	1,39
2009	3.524.022,37	445.072,78	12,63	105.654,44	3,00
2010	3.592.112,78	405.505,22	11,29	405.505,22	11,29
		<b>Totale</b>		<b>673.887,62</b>	

<b>Crediti verso utenti per canoni di locazione anni 2001/2009</b>	<b>268.382,40</b>
<b>Crediti verso utenti per canoni di locazione anno 2010</b>	<b>405.505,22</b>
<b>Totale</b>	<b>673.887,62</b>

### **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	213,07	0,05
2002	546.177,86	186.481,19	34,14	2.721,65	0,50
2003	572.390,15	182.921,14	31,96	2.382,56	0,42
2004	608.708,27	207.004,13	34,01	2.197,07	0,36
2005	683.588,27	154.285,43	22,57	4.405,81	0,64
2006	979.850,44	149.417,94	15,25	6.451,94	0,66
2007	923.214,58	149.182,15	16,16	11.198,21	1,21
2008	966.557,90	161.936,67	16,75	22.229,10	2,30
2009	995.619,36	150.200,70	15,09	34.750,38	3,49
2010	1.300.511,59	176.473,92	13,57	176.473,92	13,57
		<b>Totale</b>		<b>263.023,71</b>	

<b>Crediti verso utenti per servizi a rimborso anni 2001/2009</b>	<b>82.589,79</b>
<b>Crediti verso utenti per servizi a rimborso anno 2010</b>	<b>176.473,92</b>
<b>Totale</b>	<b>263.023,71</b>

Nel totale complessivo di € 1.369.275,90 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 € 432.364,75.

Di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti in ciascun Comune, risultata sostanzialmente stazionaria rispetto all'anno precedente:

<b>Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A. al 31/12/2010</b>	<b>Unità immobiliari n.</b>
<b>Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni locati al 31/12/2010:</b>	
-Comune di Anghiari	39
-Comune di Arezzo	1140
-Comune di Badia Tedalda	10
-Comune di Bibbiena	64
-Comune di Bucine	28
-Comune di Capolona	14
-Comune di Caprese Michelangelo	24
-Comune di Castel Focognano	20
-Comune di Castelfranco di Sopra	1
-Comune di Castel San Niccolò	19
-Comune di Castiglion Fiorentino	44
-Comune di Cavriglia	117
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	10
-Comune di Civitella della Chiana	11
-Comune di Cortona	137
-Comune di Foiano della Chiana	41
-Comune di Laterina	15
-Comune di Loro Ciuffenna	5
-Comune di Lucignano	15
-Comune di Marciano della Chiana	10
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	22
-Comune di Montevarchi	248
-Comune di Ortignano Raggiolo	5
-Comune di Pergine Valdarno	3
-Comune di Pian di Sco'	13
-Comune di Pieve Santo Stefano	113
-Comune di Poppi	56
-Comune di Pratovecchio	29
-Comune di San Giovanni Valdarno	296
-Comune di Sansepolcro	158
-Comune di Sestino	17
-Comune di Stia	58
-Comune di Subbiano	45
-Comune di Talla	2
-Comune di Terranova Bracciolini	73
<b>Totale</b>	<b>2.885</b>
<b>Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni sfitti al 31/12/2010</b>	<b>68</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Stato Legge 513/1977 e prec.	154
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93	410
-Alloggi ceduti ratealmente ex Stato	90
-Locali uso diverso da abitazione	56
-Alloggi di proprietà di privati per emergenze abitative	7
<b>Totale</b>	<b>785</b>
<b>Totale patrimonio gestito</b>	<b>3.670</b>

Le variazioni rispetto al 31.12.2009 tengono conto delle nuove consegne avvenute nel 2010 e delle vendite, con un saldo positivo di n. 2 unità.

## **2) Gestione dei condomini**

Come evidenziato nella Nota Integrativa le risultanze del Bilancio di questo esercizio riflettono la scelta fatta a partire dalla data 01/01/2010 di rilevare le spese anticipate e quanto percepito come rimborsi dalle amministrazioni condominiali gestite da questa Società, come movimenti di natura finanziaria estranei alla normativa I.V.A. e con evidenza nei conti aventi natura patrimoniale e non tra quelli economici. Abbiamo rilevato in maniera separata con l'apertura di un c/c bancario dedicato i movimenti effettuati nell'arco dell'anno 2010 per la gestione dei condomini svolta in nome e per conto di terzi.

### **RENDICONTAZIONE GESTIONI CONDOMINIALI**

<b>Totale Uscite per servizi a rimborso</b>			<b>1.092.024,04</b>
<b>Anticipazioni Arezzo Casa su c/c dedicato</b>	<b>1.000.000,00</b>		
	<b>300.000,00</b>		
	<b>-235.620,48</b>		
		<b>1.064.379,52</b>	
<b>Anticipazioni Arezzo Casa su c/c propri</b>		<b>27.664,52</b>	
<b>Totale Anticipazioni</b>		<b>1.092.024,04</b>	
<b>Incassi Arezzo Casa per rimborso servizi</b>			<b>1.092.024,04</b>
<b>Differenza della Gestione</b>			<b>0</b>

### **ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI**

Questa attività consiste nella progettazione, direzione e assistenza lavori degli interventi di edilizia sovvenzionata, e per tali prestazioni 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.

In base alla situazione economica al 31 dicembre 2010 si hanno le seguenti risultanze:

Spese per il personale direttamente utilizzato nel settore	€.	348.895
Spese dell'attività costruttiva	€	83.221
Costi ed oneri generali di competenza	€.	5.285
<b>PER UN TOTALE SPESE DI</b>	<b>€.</b>	<b>437.401</b>
Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione interventi manutenzione straordinaria ERP	€	73.604
Proventi e ricavi generali di competenza	€	85.73
<b>PER UN TOTALE RICAVI DI</b>	<b>€.</b>	<b>157.977</b>
<b>Perdita del settore</b>	<b>€.</b>	<b>278.424</b>

### **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 nel caso dei primi due interventi i cantieri stanno procedendo con sufficiente regolarità, fatte salve le rilevanti riserve introdotte nella contabilità dei lavori dall'Impresa che opera in Valdarno che comporteranno certamente oneri aggiuntivi ancora da quantificare, a Foiano della Chiana nel corso dell'anno 2010 i 12 alloggi a canone concertato sono stati terminati ed assegnati secondo la graduatoria predisposta da questa Società per conto del Comune.

### **OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE:**

Come già negli altri anni trascorsi dalla costituzione della Società, constatiamo che il nucleo fondamentale dell'attività di Arezzo Casa costituito dalla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica presenta un andamento pienamente positivo.

A fine esercizio 2010 si registra un utile di € 24.745, 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 sempre più attenta a contenere e qualificare le spese, dall'altro della consistenza del patrimonio gestito che si mantiene stabilmente al di sopra della soglia dei 3000 alloggi.

Vale la pena ribadire 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.

E' quindi con soddisfazione che si deve registrare il decisivo intervento della Regione Toscana in tema di vendita degli alloggi di e.r.p.

Come é noto, l'ultima disposizione normativa di fonte statale sulla materia é la Legge n.560/1993 che ha determinato la dismissione di larghe quote di patrimonio a prezzi irrisori. Basti pensare che mediamente per ricostruire un alloggio nuovo non era sufficiente il ricavato della vendita di quattro appartamenti vecchi.

Dopo le recenti riforme della Costituzione, l'intera competenza a legiferare su queste tematiche é stata trasferita alle Regioni che sino allo scorso anno nella generalità dei casi non l'avevano esercitata, preferendo mantenere il vecchio regime.

La Regione Toscana, in attesa della riforma complessiva cui abbiamo accennato, ha stabilito di mettere un punto fermo approvando una nuova normativa (L.R. n.46/2009) che consente in via transitoria il perfezionamento dei soli contratti in fase di avanzata istruttoria al 28.5.2008, che per Arezzo Casa erano in tutto 99.

Ultimate queste cessioni, fino a che il Consiglio Regionale non avrà approvato una nuova disciplina specifica non sarà più possibile dismettere altro patrimonio.

Speriamo solo che la Regione mantenga ferma questa posizione consentendo una programmazione più razionale delle vendite e dei reinvestimenti.

Per quanto riguarda l'attività di 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 2010 in questo settore di attività sono stati spesi € 1.131.290, che costituiscono il 33,39% del canone medio mensile.

Come già accennato, si sta cercando di rivedere complessivamente i meccanismi di svolgimento dell'attività manutentiva e la struttura operativa, allo scopo di limitare al massimo l'attività di pronto intervento e di incrementare la manutenzione programmata.

Salvo situazioni estreme, é infatti sempre preferibile intervenire con lavori di più ampio respiro che seguire la logica dei rattoppi fatti in emergenza. Anche se la spesa a prima vista può apparire più elevata, a lungo andare si rivela sempre un investimento migliore.

Dal punto di vista più generale dell'influenza sul bilancio dell'attività tecnica di realizzazione degli interventi edilizi, si deve purtroppo confermare quanto già evidenziato in passato, e cioè che il settore si presenta costantemente in deficit per la persistente difficoltà di recuperare i costi sostenuti attraverso le entrate derivanti dall'attività costruttiva e di recupero della Società. Ma questo é un problema strutturale ben noto, di difficile soluzione in questo tipo di enti.

#### **ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO (articolo 2428 n. 1)**

Nel corso dell'esercizio 2010 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.

Durante l'anno é proseguita come di consueto l'attività di costante adeguamento delle procedure e delle dotazioni informatiche.

A questo proposito, rileviamo che nel corso dell'anno 2010 gran parte dei personal computers in dotazione ai dipendenti, divenuti ormai tecnicamente obsoleti, sono stati sostituiti con macchine di nuova generazione per un investimento totale pari ad € 19.170.

Segnaliamo anche che il programma ministeriale Contratto di Quartiere II nel Comune di Sansepolcro ha preso avvio quasi integralmente.

Resta da ultimare solo la progettazione e da appaltare il lavoro di recupero dell'edificio ex Manifattura Tabacchi, in ritardo rispetto agli altri interventi per motivi legati alla proprietà dello stabile ed ai vincoli posti dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

Prosegue anche l'attività di gestione degli alloggi per emergenza abitativa che il Comune di Arezzo ha reperito da privati sul mercato immobiliare. Attualmente gli appartamenti interessati sono tre, ai quali vanno aggiunti altri quattro alloggi messi a disposizione dalla Fraternita dei Laici di Arezzo.

Rispetto alle previsioni iniziali va rilevato ancora una volta che risulta molto difficile mantenere il carattere di provvisorietà di tali sistemazioni, che tendono a stabilizzarsi in assenza di alternative realmente praticabili.

Infine, segnaliamo che il primo Contratto di Servizio stipulato al momento dell'entrata in operatività di Arezzo Casa, scaduto con il 31.12.2009 è stato rinnovato in data 8 Novembre 2010 e disciplina l'affidamento del servizio fino al 31 dicembre 2014.

Nel nuovo testo sono stati tra l'altro attribuiti alla Società i compiti di segreteria del L.O.D.E. di Arezzo (art. 10) per lo svolgimento di compiti di supporto, raccordo amministrativo e coordinamento fra i Comuni convenzionati.

#### **RAPPORTI CON IMPRESE DEL GRUPPO (articolo 2428 n. 2)**

La nostra società non è parte di alcun gruppo.

#### **AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO (articolo 2428 n. 3)**

La società non possiede azioni proprie.

#### **OPERAZIONI SU AZIONI PROPRIE E DEL GRUPPO (articolo 2428 n. 4)**

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

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

Il documento programmatico sulla sicurezza dei dati personali trattati dalla Società é 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.

Una ulteriore revisione è programmata a breve.

#### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO (articolo 2428 n. 5)**

Dopo la chiusura dell'esercizio 2010 si sono avuti altri fatti significativi che hanno avuto e potranno avere influenza sull'andamento gestionale e organizzativo.

In primo luogo, gli uffici della Società sono stati oggetto di una visita da parte di alcuni ufficiali di polizia giudiziaria che hanno acquisito tutta una serie di documenti relativi alla gestione della Società, nel quadro di due indagini avviate dalla Procura della Repubblica.

Si tratta chiaramente dell'effetto dovuto di una serie incredibile di lettere inviate per oltre un anno all'Autorità Giudiziaria con frequenza quasi giornaliera dal titolare di un'impresa, già appaltatrice diretta o indiretta della maggior parte dei contratti di manutenzione. Il fatto scatenante è stata la modifica delle modalità di svolgimento delle gare per l'anno 2011: da quel momento e per tutto il periodo a cavallo tra settembre 2010 e i primi mesi di quest'anno si è concretizzata un'autentica offensiva perseguita con modalità ossessionanti e diffamatorie e con ogni mezzo disponibile al solo scopo di mettere in cattiva luce l'operato della Società, dei suoi organi, amministratori e dipendenti.

Dato che la Società è stata costretta a difendersi presentando a sua volta una denuncia-querela alla magistratura, è presumibile che le indagini, riguardando gli stessi fatti, si svolgano contestualmente e che quindi l'acquisizione di documenti sia utile ad entrambi i filoni.

Ad ogni modo, gli uffici hanno offerto piena collaborazione e si spera che la magistratura proceda rapidamente verso il riconoscimento della piena legittimità dell'operato di Arezzo casa.

Sempre a proposito di gare per l'assegnazione del servizio di manutenzione, va registrato il ritardo con cui si sta giungendo alla stipula dei contratti per il corrente anno. Tale ritardo è motivato dall'atteggiamento ostruzionistico dell'imprenditore appena citato, che ha partecipato assieme ad un gruppo di imprese evidentemente accordatesi per praticare offerte al di fuori di ogni logica, con ribassi superiori all'80%.

La manovra è in parte riuscita, nel senso che le complesse procedure di legge previste per la verifica dell'anomalia delle offerte hanno determinato un notevole ritardo nell'aggiudicazione definitiva. Gli uffici hanno comunque cercato di limitare i disagi per l'utenza attraverso una gestione attenta e compartecipata degli interventi affidati in via provvisoria, in attesa del perfezionamento dei contratti definitivi.

Infine, e sempre in materia di controversie, il 10 gennaio è stato discusso in udienza l'appello presso il Consiglio di Stato contro i provvedimenti di aggiudicazione del servizio di manutenzione di due zone per l'anno 2010.

Una volta di più, a dimostrazione se ce ne fosse bisogno della vera e propria persecuzione subita da Arezzo Casa, la parte ricorrente è ancora la stessa impresa, già perdente presso il T.A.R. della Toscana nel primo giudizio di merito.

Purtroppo, i termini per la pubblicazione e per il deposito della sentenza e delle motivazioni sono ormai ampiamente scaduti senza che il Consiglio abbia provveduto.

Non resta che attendere, sperando che anche l'esito della fase di appello sia favorevole alla Società ribadendo la correttezza del suo operato.

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE (articolo 2428 n. 6)**

Per il futuro prossimo, e sempre considerando tutte le incognite legate all'evoluzione della crisi economica che colpisce il nostro paese con quello che ne consegue a tutti i livelli, si prevede un andamento tutto sommato regolare dell'attività sociale.

Proseguiranno gli sforzi sin qui profusi nel contenimento della morosità, anche se le condizioni dell'utenza impongono sempre di muoversi con cautela su un terreno tanto accidentato.

Ci auguriamo inoltre che una ripresa generale porti con sé l'individuazione di nuove risorse da destinare al settore.

Con questo auspicio, riteniamo che la previsione sull'andamento gestionale, tecnico ed economico di Arezzo Casa possa essere una volta di più positiva.

Come sempre, gli amministratori esprimono il loro ringraziamento a tutto il personale dipendente che collabora costantemente al buon andamento della Società.

### **DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO**

Il Consiglio di Amministrazione invita i signori Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2010 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 24.745,00 per il 5%, pari ad euro 1.237,00, a Riserva Legale, per il 5% a Riserva Statutaria pari ad euro 1.237,00 e per la parte rimanente pari ad euro 22.271,00 a Riserva Straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio ERP.

Arezzo, lì 30 Marzo 2011

**per il Consiglio d'Amministrazione  
Firmato Il Presidente 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 TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.