

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art.2428 c.c.)

Signori Azionisti,  
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili ad avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi si ritiene necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, degli indicatori di risultato finanziari, nonché di quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Come ogni anno, in apertura della relazione sulla gestione della Società nel corso dell'anno precedente, diamo brevemente conto su quanto è accaduto nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Dal punto di vista dell'evoluzione normativa, non ci sono novità di rilievo a livello nazionale e neppure nella Regione Toscana.

Per quest' ultima in particolare, ricordiamo che al termine della scorsa legislatura regionale era stato ipotizzato un nuovo intervento di riforma dell'assetto scaturito dall'attuazione della Legge n. 77/1998.

L'attenzione politica sul tema della casa che negli anni passati aveva interessato le Istituzioni e i mezzi di comunicazione sembra ormai scemata con il crescere delle difficoltà economiche del Paese e la riduzione delle risorse pubbliche disponibili: a livello dello Stato centrale si sono ridotte le già scarse risorse disponibili con la rimodulazione del piano casa.

La Regione Toscana con il finire della passata legislatura ha reso disponibili con il proprio piano straordinario una quantità importante di risorse, prevalentemente destinate al recupero per il nostro territorio, che vede la nostra società impegnata ancora oggi nel dare avvio agli interventi previsti.

Come detto assai atteso era l'intervento di adeguamento normativo a definizione del nuovo ordinamento dopo la radicale riforma regionale di alla L.R. 77/98. A fronte delle difficoltà a procedere in tal senso si era preferito nella legislatura regionale passata, definire un ulteriore progetto di riforma complessivo che si è scontrato con la complessità della situazione del settore e con lo stato di fatto creatosi dalla precedente riforma che nonostante le carenze e i limiti di attuazione aveva originato un peculiare assetto con un suo equilibrio economico e di governance.

A seguito dell'insediamento della nuova legislatura Regionale, è parso più opportuno abbandonare il precedente progetto di riforma complessiva, per procedere con gradualità al riordino della materia intervenendo per singoli provvedimenti.

Par di capire che con l'incedere della crisi politica e l'acuirsi delle difficoltà economiche si sia preso atto che è più utile mantenere quanto già faticosamente consolidato, rispetto a ridiscutere l'intero assetto di settore, provvedendo ad adottare quei singoli provvedimenti di adeguamento e ammodernamento necessari e richiesti da circa un decennio.

Così ci si è limitati a parziali e limitati aggiustamenti e ritocchi apportati per via amministrativa alle norme in materia di requisiti per l'assegnazione, in particolare con la delibera del Consiglio Regionale n. 22 del 29.3.2011.

Resta comunque la necessità che nell'ambiguo quadro normativo rappresentato dalle disposizioni nazionali e comunitarie che regolano il mercato dei servizi pubblici si provveda entro l'anno ad esaminare e a procedere agli adeguamenti necessari, alcuni obbligatori, volti ad assicurare l'attività della società, degli atti costitutivi e dei contratti di affidamento.

Tutto ciò nella consapevolezza dell'incertezza del quadro di riferimento normativo del momento, che può essere reso ulteriormente più complesso dall'impegno contenuto nella finanziaria regionale per il 2012 laddove annuncia un'iniziativa di riassetto del settore.

Per quanto riguarda l'attività di costruzione e di manutenzione del patrimonio, al di là degli aspetti di dettaglio che saranno esaminati nel seguito si può affermare in generale che il 2011 è stato un anno caratterizzato da una buona regolarità dell'andamento di attuazione dei programmi avviati.

Sono proseguiti secondo le previsioni sino quasi a conclusione gli interventi facenti parte del programma ministeriale "Contratto di Quartiere II" in Sansepolcro, ad eccezione del recupero dell'edificio ex Manifattura Tabacchi che trova ancora problemi legati alla proprietà condivisa ed ai vincoli di natura architettonica.

Analogamente, sono in parte ultimati ed in parte in via di conclusione gli interventi di edilizia agevolata che vedono il concorso finanziario della Società e della Regione.

Il piano straordinario della stessa Regione Toscana, deliberato con la Legge 43/2009, sta anch'esso prendendo il via.

Di tutto ciò daremo più puntuale riscontro più avanti.

Per quanto riguarda l'attività di manutenzione del patrimonio, avevamo dato conto nella relazione dell'anno 2010 del tentativo di modificare radicalmente l'impostazione del servizio passando da un regime di perenne pronto intervento alla ricerca di una maggiore programmazione, di una migliore progettazione e di una più puntuale verifica dei risultati.

L'esperimento avviato a fine 2010 è proseguito per tutto il 2011 ed i risultati sono stati nettamente positivi.

Si è registrata infatti in generale una complessiva diminuzione della spesa a fronte di una maggiore accuratezza degli interventi e di una migliore soddisfazione dell'utenza.

Naturalmente non tutto ha funzionato alla perfezione secondo le intenzioni, e lo sforzo della Società si sta indirizzando verso il miglioramento e la soluzione delle criticità riscontrate, quali ad esempio la prontezza di risposta alle necessità che via, via emergono.

Si può tuttavia affermare fin da ora che la strada intrapresa è giusta, e che con il tempo arriveranno anche gli affinamenti operativi indispensabili per portare a compimento l'idea iniziale.

Aspetto direttamente collegato alla questione manutenzione, il pesante scontro con alcuni imprenditori del settore che in passato detenevano la quasi totalità degli affidamenti e che, ridimensionati dalla nuova impostazione che distribuisce in maniera molto più diffusa i lavori da eseguire, hanno scatenato una vera e propria guerra alla gestione di Arezzo Casa incarnata nei suoi organi e nei suoi funzionari.

E di guerra si tratta, se si pensa che il diluvio di lettere, segnalazioni, denunce, citazioni, interventi sulla stampa e sulle tv locali, hanno generato una serie di inchieste penali (peraltro praticamente dovute in questi casi), un contenzioso presso la giurisdizione amministrativa, un procedimento avviato presso l'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, un processo penale intentato su denuncia di Arezzo Casa.

Pur senza entrare nel merito, è doveroso segnalare che ad oggi entrambi i gradi della giustizia amministrativa hanno dato piena ragione ad Arezzo Casa, la prima inchiesta penale che si è conclusa ha dato luogo all'archiviazione per l'infondatezza delle accuse, ed analoga sorte è toccata al procedimento presso l'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici.

Resta un piccolo motivo di rammarico perché la denuncia penale presentata da Arezzo Casa per la diffamazione subita, che aveva dato luogo all'immediato rinvio a giudizio dell'imprenditore, si è arenata per questioni esclusivamente formali senza arrivare alla condanna dell'autore che, seppure simbolica, avrebbe costituito comunque un risarcimento sul piano morale per tutti gli attacchi subiti.

I rapporti con la Regione Toscana, in passato segnalati per alcuni momenti di criticità, restano in parte problematici a causa della costante tentazione degli uffici di esercitare un controllo penetrante sull'attività e sui programmi di Arezzo Casa.

Si può comunque dire che, sia pure con fatica, si è cercato ed in molti casi ottenuto di instaurare un rapporto più diretto e collaborativo che faciliti l'andamento delle varie pratiche nell'interesse primario dell'utenza.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva e di recupero, nel corso del 2011 si sono consegnati n. 6 alloggi in Capolona località Le Caselle; 13 alloggi in Montevarchi Piazza Allende e n. 98 alloggi recuperati per rinuncia o decesso del precedente assegnatario.

L'unico intervento costruttivo consistente portato definitivamente a termine, la realizzazione di 25 alloggi di edilizia a canone concordato in San Giovanni Valdarno, è rimasto momentaneamente privo di assegnazioni per effetto della congiuntura economica che non ha consentito all'operatore individuato dal Comune di realizzare il complesso delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'allacciamento ai servizi essenziali.

I 25 alloggi del Cetinale costituiscono l'unico edificio realizzato di una vasta lottizzazione privata convenzionata i cui lavori non sono partiti. Per questo, nonostante le soluzioni sostitutive definite e i ripetuti solleciti a ENEL, Estra/Coingas e Publiacqua l'edificio è privo ancora privo di tali utenze. Un ritardo che è superiore anche al tempo destinato ad allestire da parte del Comune la specifica graduatoria di assegnazione.

A fronte di questo mancato incremento, riscontriamo la completa ultimazione di una serie di alloggi che sono o devono essere consegnati nell'anno in corso: 8 alloggi in Arezzo - PEEP Pontalto; 8 alloggi in Arezzo PEEP ex SOCOA; 22 alloggi a canone calmierato in Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano; 3 alloggi in Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano; 4 alloggi in Bibbiena Via Segheria; 5 alloggi in Sansepolcro - ex Poste; 3 alloggi in Bibbiena "Le Monache". Potranno inoltre essere consegnati: 3 alloggi in Pergine Valdarno loc. Poggio Bagnoli; 6 alloggi in Anghiari loc. La Vigna; 3 alloggi in Pieve Santo Stefano ex Mattatoio; 8 alloggi in Civitella Val di Chiana loc. Ciggiano; 6 alloggi in Loro Ciuffenna S. Giustino.

Un ultimo accenno alla situazione degli interventi che erano stati definiti come destinati alla "fascia grigia", 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.

Gli interventi in origine erano tre, e le preoccupazioni iniziali erano legate al fatto che, trattandosi di programmi mai sperimentati prima, il riscontro a livello di richieste fosse limitato.

Ricordiamo che in questo tipo di interventi una parte di risorse è pubblica ma la restante (circa i due terzi) deriva da un apporto economico diretto da parte di Arezzo Casa, con la necessità di accendere finanziamenti bancari da ripagare con i soli introiti dei canoni.

Dei tre interventi il primo, localizzato in Foiano della Chiana per 12 alloggi, si è concluso sia pure a fatica con l'assegnazione di tutti gli appartamenti realizzati.

Il secondo è quello già accennato di San Giovanni Valdarno, dove si riuscirà senza grandi difficoltà ad avere richieste per tutti gli alloggi realizzati.

Quello che appare più problematico è il terzo, che prevede il recupero di 24 alloggi nell'ex Collegio Salesiano di Castel San Niccolò.

Infatti, nonostante che si sia prevista una destinazione dell'immobile a livello intercomunale estesa ai residenti in tutto l'alto Casentino, il primo tentativo di bando per l'assegnazione è andato praticamente deserto.

E' stato ipotizzato che si sia trattato di un fenomeno episodico legato alla scarsa pubblicizzazione della graduatoria, e si è quindi provveduto ad una nuova pubblicazione attualmente in corso.

L'augurio è che si riesca ad affittare tutti gli appartamenti realizzati, altrimenti sarà necessario aprire una riflessione circa l'opportunità di proseguire ulteriormente in questo tipo di sperimentazioni, visto peraltro che in tale zona sono molti gli interventi programmati e finanziati con la sovvenzionata.

Quello che si può dire fin d'ora è che la localizzazione degli interventi in zone geograficamente marginali del territorio provinciale ed oltretutto scarsamente collegate con i centri principali non ne aumenta certo l'appetibilità, a fronte di un canone di locazione nettamente superiore al canone sociale tipico dell'edilizia sovvenzionata.

D'altra parte è anche vero che, trattandosi spesso di interventi di recupero, non è possibile scegliere la località di destinazione trattandosi di immobili già esistenti da ridestinare ad uso abitativo.

Seguiremo comunque gli ulteriori sviluppi e ne daremo conto non appena possibile.

Esaurite queste considerazioni più generali, esaminiamo ora più in dettaglio l'andamento dell'attività di Arezzo Casa nel corso del 2011.

**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 :

	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	9.375	6.553	2.822
Immobilizzazioni immateriali ERP	16.368.694	11.950.512	4.418.182
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>16.378.069</b>	<b>11.957.065</b>	<b>4.421.004</b>
Immobilizzazioni materiali non ERP	8.430.436	6.469.274	1.961.162
Immobilizzazioni materiali ERP	10.080.128	9.484.591	6.382.166
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>18.510.564</b>	<b>15.953.865</b>	<b>8.343.328</b>
Immobilizzazioni finanziarie			
Crediti a medio lungo termine	3.178.028	3.278.212	- 100.184
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>3.178.028</b>	<b>3.278.212</b>	<b>- 100.184</b>
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>38.066.661</b>	<b>31.189.142</b>	<b>12.664.148</b>
Crediti commerciali	1.385.716	991.081	394.635
Altri crediti	2.273.050	2.100.161	172.889
<b>Totale Crediti</b>	<b>3.658.766</b>	<b>3.091.242</b>	<b>567.524</b>
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	1.500.227	1.500.227	-
<b>Totale Attività Finanziarie</b>	<b>1.500.227</b>	<b>1.500.227</b>	<b>-</b>
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	6.726.650	7.118.921	- 392.271
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	3.065.157	5.641.485	- 2.576.328
<b>Totale Disponibilità liquide</b>	<b>9.791.807</b>	<b>12.760.406</b>	<b>- 2.968.599</b>
Ratei e risconti attivi	39.690	35.999	3.691
<b>Attivo corrente</b>	<b>14.990.490</b>	<b>17.387.874</b>	<b>- 2.397.384</b>
<b>Totale Impieghi</b>	<b>53.057.151</b>	<b>48.577.016</b>	<b>4.480.135</b>
Debiti v/fornitori	460.873	370.008	90.865
Debiti tributari e previdenziali	165.076	164.084	992
Altri debiti	3.525.859	2.066.825	1.459.034
Ratei passivi	166	-	166
Risconti c/vincolati	7.429.222	8.355.247	- 926.025
<b>Passività a breve termine</b>	<b>11.581.196</b>	<b>10.956.164</b>	<b>625.032</b>
Trattamento di fine rapporto	639.507	572.300	67.207
Fondi per rischi ed oneri	8.974	8.855	119
Altri debiti a medio lungo termine	4.307.654	8.503.706	- 4.196.052
Risconti per finanziamenti	38.669.742	23.281.001	15.388.741
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>43.625.877</b>	<b>32.365.862</b>	<b>11.260.015</b>
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.134.899	2.110.245	24.654
Reddito netto	24.310	24.745	- 435
<b>Patrimonio netto</b>	<b>5.279.209</b>	<b>5.254.990</b>	<b>24.219</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>60.486.282</b>	<b>48.577.016</b>	<b>11.909.266</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.

Escludendo dalla situazione patrimoniale riclassificata i valori delle attività ERP (disponibilità liquide presso la Tesoreria dello Stato) e fra le passività i risconti per finanziamenti si hanno i seguenti indicatori:

### Indici di solidità patrimoniale

		Esercizio corrente	Esercizio precedente
<b>Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:</b>			
A) <u>capitale proprio</u>	€ 5.279.209	= 0,63	0,81
impieghi fissi non ERP	€ 8.439.811		
<b>Indice di copertura globale delle immobilizzazioni</b>			
B) <u>capitale proprio + debiti consolidati</u>	€ 5.279.209 + 4.947.161	= 1,21	2,21
impieghi fissi	€ 8.439.811		
<b>Margine di struttura primario</b>			
C) <u>capitale proprio</u>	€ 5.279.209	= 0,36	0,38
capitale investito	€ 14.473.851		

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

		Esercizio corrente	Esercizio precedente
D) <u>attivo circolante</u>	€ 5.861.040	= 1,41	2,89
passività a breve	€ 4.151.808		
E) <u>attività a breve</u>	€ 11.898.577	= 2,87	3,68
passività a breve	€ 4.151.808		
F) Margine di Tesoreria	€ 4.701.018		€ 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 inferiore a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio lungo termine sono stati finanziati con il capitale proprio e con l'utilizzo di disponibilità liquide;
- 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 del 21% 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 1,41 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 2,87 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 7.429.223.

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 **24.310**.

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

	31/12/2011	31/12/2010	Variazione
Ricavi della gestione immobiliare	4.097.321	4.220.518	-123.197
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	37.931	73.604	-35.673
Altri ricavi e proventi	167.835	92.908	74.927
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.303.087</b>	<b>4.387.030</b>	<b>-83.943</b>
Costi esterni	2.506.909	2.666.914	-160.005
<b>Valore aggiunto</b>	<b>1.796.178</b>	<b>1.720.116</b>	<b>76.062</b>
Costo del lavoro	1.715.415	1.825.962	-110.547
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>80.763</b>	<b>-105.846</b>	<b>186.609</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-165.403	-146.159	19.244
<b>Risultato operativo</b>	<b>-84.639</b>	<b>-252.005</b>	<b>167.365</b>
Residuo gettito canoni	-1.712	-1.588	-124
Proventi e oneri finanziari	184.652	171.487	13.165
<b>Risultato ordinario</b>	<b>98.300</b>	<b>-82.106</b>	<b>180.406</b>
Rivalutazioni di attività finanziarie	0	227	-227
Componenti straordinari	20.310	193.197	-172.887
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>118.611</b>	<b>111.318</b>	<b>7.293</b>
Imposte correnti	-97.585	-89.317	-8.268
Imposte anticipate	3.284	2.744	540
<b>Risultato netto</b>	<b>24.310</b>	<b>24.745</b>	<b>-435</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 **1.712**.



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.

### 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.

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
<b>ROI</b> Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni = $\frac{303.011}{14.473.851} = 2,09\%$ Capitale investito	2,09%	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.

<b>ROS</b> Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni = $\frac{303.011}{4.303.087} = 7,04\%$ Ricavi	7,04%	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.

<b>ROE</b> Utile netto d'esercizio = $\frac{24.310}{5.279.209} = 0,46\%$ Capitale proprio	0,46%	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.

		Esercizio corrente	Esercizio precedente
<u>costi del personale addetti</u>	$\frac{€ 1.695.162}{31} =$	€ 54.683	€ 57.061
<u>costi del personale valore della produzione</u>	$\frac{€ 1.695.162}{€ 4.303.087} =$	39%	42%
<u>costo degli organi sociali valore della produzione</u>	$\frac{€ 81.019}{€ 4.303.087} =$	1,88%	2,25%
<u>costo del personale alloggi e locali gestiti</u>	$\frac{€ 1.695.162}{3.669} =$	€ 462,02	€ 497,54
<u>valore della produzione addetti</u>	$\frac{€ 4.303.087}{31} =$	€ 138.809	€ 137.095
<u>canoni di locazione valore della produzione</u>	$\frac{€ 3.550.264}{€ 4.303.087} =$	83%	84,88%
<u>alloggi locati/gestiti addetti</u>	$\frac{3.669}{31} =$	118	115
<u>canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile</u>	$\frac{€ 96,40}{€ 229,86} =$	41,90%	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.

Considerato che i proventi caratteristici delle attività di questa società sono costituiti per oltre l'83% da canoni di locazione, come evidenziato nel paragrafo degli altri indicatori, l'eventuale e molto probabile diminuzione dei canoni di locazione, dovuta alla diminuzione del reddito degli assegnatari, potrà esporre la società ad elevati rischi di perdite economiche.

Infatti si deve rilevare la scarsa redditività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di erp a causa delle lentezze e delle lungaggini burocratiche che impediscono l'avvio e la conclusione dei lavori in tempi rapidi e ragionevoli.

La crescente morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini costringe l'azienda ad anticipare le quote condominiali e comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti.

Per quanto riguarda i rapporti con le imprese che acquisiscono gli appalti di Arezzo Casa, si sono riscontrati segnali positivi rispetto al passato.

Permane un atteggiamento generale in sede di esecuzione del contratto piuttosto conflittuale, con il costante tentativo da parte degli appaltatori di recuperare con gli strumenti di legge la quota di compenso corrispondente ai ribassi offerti in gara.

Tuttavia l'attività degli uffici è stata più incisiva che in passato nel reprimere tempestivamente le pretese ingiustificate.

Inoltre, gli ultimi provvedimenti normativi che stanno gradualmente andando a regime limitano nella maggior parte degli appalti l'ammontare massimo delle riserve iscrivibili e possono costituire un aiuto per normalizzare da questo punto di vista i rapporti con gli operatori.

Rimangono comunque le difficoltà già segnalate in passato nel predisporre progetti che in sede di esecuzione non lascino spazi di manovra agli imprenditori poco corretti.

In ultimo segnaliamo che, a quanto risulta i valori medi dei ribassi praticati negli appalti banditi da Arezzo Casa appaiono allineati con quelli correnti in Toscana e decisamente meno elevati rispetto a quanto riscontrabile in altre zone d'Italia.

## Situazione fiscale della società

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 e IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati versati interamente gli acconti relativi all'esercizio 2011.

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 con gli stessi fondi:

- 
- 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 31/12/2011 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.550.264
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	278.135
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	190.401
Rimborsi e proventi diversi	€	49.773
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€.</b>	<b>4.068.573</b>
Costi di manutenzione stabili	€.	738.516
Costi di amministrazione stabili	€	142.287
Costi del personale direttamente impiegato	€.	564.661
Canone di concessione a favore dei Comuni	€.	314.149
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis	€.	8.341
Oneri diversi di gestione (0,50%val.loc.-fondo soc.reg.)	€.	673.427
Costi per canoni emergenze abitative	€.	37.385
Imposte dirette tasse e contributi	€	124.184
Imposte correnti	€.	97.584
Imposta anticipate	€	-3.284
Costi e oneri generali di competenza	€.	1.369.611
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€.</b>	<b>4.066.861</b>

<b>Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996</b>	<b>€.</b>	<b>1.712</b>
---	-----------	--------------

Nella rielaborazione del bilancio in settori di attività si è tenuto conto del particolare momento di difficoltà del settore tecnico e pertanto non abbiamo attribuito alcuna percentuale dei costi che riguardano il settore comune ed invece abbiamo attribuito a questo settore tutti i ricavi derivanti dalle gestioni comuni tutto per non aggravare la perdita del settore di cui tratteremo più avanti.

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a	€	<b>96,40</b>
ed è così destinato:		
- fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 L. 457/78	€	6,93
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,93
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,48
- canone concessione a favore dei Comuni	€	8,79
- costi per manutenzione alloggi erp	€	20,66
- costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione e manutenzione alloggi erp	€	15,79
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	8,50
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	2,65
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	20,78
- Avanzo gestione ERP da reinvestire in manutenzione	€	10,84
	€	96,35
Avanzo destinato al Residuo gettito canoni di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€	0,05
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>96,40</b>

Rispetto al 2011, si rileva una notevole diminuzione del canone medio mensile pari ad € 7,77 per alloggio.

Tale diminuzione, in un regime di canone sociale che come è noto viene calcolato in base ai redditi delle famiglie assegnatarie, è direttamente ricollegabile al peggioramento delle condizioni economiche media degli assegnatari, frutto della pesante crisi in atto.

Sul risultato globale incidono anche la dismissione delle ultime unità immobiliari effettuata per completare il vecchio piano di vendita approvato dalla Regione Toscana in base alla Legge n. 560/1993, e la mancata riconsegna di circa 90 alloggi che necessitano di consistenti interventi per rifacimento di impianti ed adeguamento agli standard abitativi.

Circa questi due elementi, da un lato si può finalmente dire che le vendite di patrimonio sono sostanzialmente terminate, almeno sinché non verrà approvata una nuova legge in materia che stabilisca parametri di prezzo adeguati; per quanto riguarda l'altro aspetto, si sta cercando di accelerare al massimo l'attività degli uffici addetti, pur tenendo presente che un lavoro di manutenzione più approfondito richiede necessariamente tempi più lunghi.

Complessivamente i ricavi relativi ai canoni sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente di **euro 173.490**.

Sono rimasti sostanzialmente invariati, risentendo meno direttamente della congiuntura economica, i ricavi derivanti dalla locazione di locali diversi dalla abitazione che ammontano ad € 96.842.

Per quanto riguarda la morosità confermiamo quanto già detto in sede di consuntivo 2010, 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.

In questo contesto così particolare, riteniamo un successo notevole l'essere riusciti a diminuire ancora sia la quota di morosità di competenza che quella complessiva senza generare disagi generalizzati nell'utenza.

E' in situazioni difficili come quella attuale che si può apprezzare a pieno l'importanza della funzione sociale svolta dall'edilizia pubblica, che può contribuire in maniera decisiva ad attutire gli effetti della crisi economica sulla vita delle famiglie.

Riuscire ad offrire abitazioni dignitose a prezzi contenuti ad una fetta consistente della popolazione si rivela fondamentale e può contribuire a calmierare un mercato critico come quello delle locazioni.

La tabella che segue illustra l'evoluzione della morosità negli anni dal 2001 al 2011.

Come si rileva, tra il 2008 e il 2011 si registra un notevole successo degli sforzi profusi dagli uffici, dato che la morosità di competenza è passata dal 16,12% dell'anno 2008 al 10,99% dell'esercizio 2011.

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	626,63	0,02
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64	7.285,40	0,25
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,43	4.307,94	0,15
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,16	3.385,78	0,11
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37	12.569,49	0,39
2006	3.490.707,68	437.875,11	12,54	7.174,72	0,21
2007	3.460.031,58	427.656,80	12,36	26.462,88	0,76
2008	3.680.007,28	593.381,59	16,12	35.167,21	0,96
2009	3.524.022,37	445.072,78	12,63	64.015,01	1,82
2010	3.592.112,78	405.505,22	11,29	115.764,62	3,22
2011	3.409.165,51	374.554,17	10,99	374.554,17	10,99
		<b>Totale</b>		<b>651.313,85</b>	

<i>Crediti verso utenti per canoni di locazione anni 2001/2010</i>	<b>276.759,68</b>
<i>Crediti verso utenti per canoni di locazione anno 2011</i>	<b>374.554,17</b>
<b>Totale</b>	<b>651.313,85</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	74,26	0,02
2002	546.177,86	186.481,19	34,14	1.638,68	0,30
2003	572.390,15	182.921,14	31,96	1.480,18	0,26
2004	608.708,27	207.004,13	34,01	1.233,28	0,20
2005	683.588,27	154.285,43	22,57	3.315,22	0,48
2006	979.850,44	149.417,94	15,25	4.546,07	0,46
2007	923.214,58	149.182,15	16,16	7.522,80	0,81
2008	966.557,90	161.936,67	16,75	15.665,93	1,62
2009	995.619,36	150.200,70	15,09	21.861,40	2,20
2010	1.300.511,59	176.473,92	13,57	43.968,45	3,38
2011	1.320.549,29	176.244,46	13,35	176.244,46	13,35
		<b>Totale</b>		<b>277.550,73</b>	

<i>Crediti verso utenti per servizi a rimborso anni 2001/2010</i>	<b>101.306,27</b>
<i>Crediti verso utenti per servizi a rimborso anno 2011</i>	<b>176.244,46</b>
<b>Totale</b>	<b>277.550,73</b>

Nel totale complessivo di € 1.324.063,78 sono compresi inoltre gli insoluti per le rate ammortamento degli alloggi ceduti (euro 42.176); gli insoluti per i canoni di locazione dei fondi commerciali (euro 66.098); il rimborso spese lavori a carico assegnatari (52.810), ed altre voci minori per euro 234.115,20.

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 31/12/2011</b>	<b>Unità immobiliari n.</b>
<b>Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni locati al 31/12/2011:</b>	
-Comune di Anghiari	36
-Comune di Arezzo	1137
-Comune di Badia Tedalda	10
-Comune di Bibbiena	66
-Comune di Bucine	27
-Comune di Capolona	19
-Comune di Caprese Michelangelo	24
-Comune di Castel Focognano	20
-Comune di Castelfranco di Sopra	1
-Comune di Castel San Niccolò	18
-Comune di Castiglion Fiorentino	41
-Comune di Cavriglia	116
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	11
-Comune di Cortona	137
-Comune di Foiano della Chiana	46
-Comune di Laterina	15
-Comune di Loro Ciuffenna	5
-Comune di Lucignano	15
-Comune di Marciano della Chiana	11
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	22
-Comune di Montevarchi	257
-Comune di Ortignano Raggiolo	5
-Comune di Pergine Valdarno	4
-Comune di Pian di Sco'	12
-Comune di Pieve Santo Stefano	106
-Comune di Poppi	56
-Comune di Pratovecchio	29
-Comune di San Giovanni Valdarno	280
-Comune di Sansepolcro	155
-Comune di Sestino	17
-Comune di Stia	56
-Comune di Subbiano	43
-Comune di Talla	1
-Comune di Terranova Bracciolini	71
<b>Totale</b>	<b>2.889</b>
<b>Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni sfitti al 31/12/2011</b>	<b>89</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Stato Legge 513/1977 e prec.	142
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93	393
-Alloggi ceduti ratealmente ex Stato	94
-Locali uso diverso da abitazione	55
-Alloggi di proprietà di privati per emergenze abitative	7
<b>Totale</b>	<b>780</b>
<b>Totale patrimonio gestito</b>	<b>3.669</b>



**2) Gestione dei condomini**

Si è proseguito anche in questo esercizio a 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. Si è continuato a rilevare in maniera separata nel c/c bancario dedicato i movimenti effettuati nell'arco dell'anno 2011 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>1.484.168,32</b>
<b>Anticipazioni Arezzo Casa su c/c dedicato:</b>			
	<b>10/01/2011</b>	<b>1.100.000,00</b>	
	<b>01/08/2011</b>	<b>300.000,00</b>	
	<b>13/12/2011</b>	<b>76.925,20</b>	
	<b>21/12/2011</b>	<b>17.393,81</b>	
	<b>22/12/2011</b>	<b>25.679,76</b>	
			<b>1.518.998,77</b>
<b>Anticipazioni Arezzo Casa su c/c propri</b>			<b>-34.830,45</b>
<b>Totale Anticipazioni</b>			<b>1.484.168,32</b>
<b>Incassi Arezzo Casa per rimborso servizi</b>			<b>1.484.168,32</b>
<b>Differenza della Gestione</b>			<b>0</b>

Questa attività consiste nell'amministrazione e nella gestione di fabbricati e.r.p. interamente a locazione o di fabbricati misti cioè là dove si trovano alloggi ancora a locazione e alloggi venduti a privati. Consiste però anche nel controllare le quote richieste da amministratori esterni per amministrazione e per quote di manutenzione a carico della proprietà di alloggi ancora a locazione.

E' un settore nuovo, soggetto continuamente a innovazioni legislative: ricordiamo ad esempio la Legge Finanziaria del 2007 che riconosce il condominio quale sostituto d'imposta e quindi soggetto agli adempimenti fiscali e alle dichiarazioni previste per i sostituti di imposta.

La presenza di un ufficio che si occupa della gestione dei condomini all' interno della società permette di evitare:

- il pagamento all'amministratore esterno della quota mensile a carico proprietà per ogni appartamento che si trova in un condomino misto;
- il pagamento all' autogestione delle quote mensili per appartamento a locazione previste dalla L. R. 96/96 art. 31.

Permette inoltre di attuare la programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria secondo le priorità individuate dal Consiglio di Amministrazione e secondo criteri di economicità.

Il lavoro della gestione dei condomini è suddiviso in due parti:

- la parte amministrativa ed il controllo dei lavori è effettuata dall' Area Tecnica;
- la parte che riguarda gli adempimenti fiscali ed i pagamenti ai fornitori è effettuata dall'Area Contabilità.

Si espongono qui di seguito le risultanze relative all'esercizio:

Spese per il personale direttamente utilizzato nel settore	€.	171.686
Attribuzione parte spese Area Contabilità	€	20.000
Spese amministrazione condomini esterni e autogestioni	€.	29.068
<b>PER UN TOTALE SPESE DI</b>	<b>€</b>	<b>220.754</b>
Quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà e compensi per gestione alloggi a locazione	€	180.370
Corrispettivi per gestione fiscale condomini	€	18.200
<b>PER UN TOTALE RICAVI DI</b>	<b>€</b>	<b>198.570</b>
<b>Risultato attività</b>	<b>€</b>	<b>-22.184</b>

Nell'ipotesi di applicare la Legge 96/96 art. 31 che promuove le autogestioni nei fabbricati completamente a locazione e stabilisce di versare € 1,03 mensile per vano convenzionale (14.342) si produrrebbe un costo annuo pari ad € 177.267,00

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale, sono pari a 188 per un totale complessivo di n. 2.883 alloggi amministrati.

#### **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 2011 si hanno le seguenti risultanze:

Spese per il personale direttamente utilizzato nel settore	€.	470.658
Spese dell'attività costruttiva	€	48.593
<b>PER UN TOTALE SPESE DI</b>	<b>€</b>	<b>519.251</b>

Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione interventi manutenzione straordinaria ERP	€	37.931
Proventi e ricavi generali di competenza	€	5.571
<b>PER UN TOTALE RICAVI DI</b>	<b>€</b>	<b>43.502</b>
<b>Perdita del settore</b>	<b>€</b>	<b>-475.749</b>
Ricavi e proventi comuni (sopravvenienze attive e ricavi rimborsi diversi)	€	310.091
<b>Perdita del settore</b>	<b>€</b>	<b>-165.658</b>

Come sottolineato in precedenza nella ripartizione delle spese si è tenuto conto del momento particolare dell' Area Tecnica; pertanto non abbiamo attribuito alcuna percentuale dei costi che riguardano la gestione comune ed invece abbiamo attribuito tutti i ricavi che derivano da questa gestione per non gravare ulteriormente sulla perdita di tale attività.

### **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.

Dal punto di vista dell'avanzamento, come già accennato, il primo intervento è in via di ultimazione, per il secondo si attende solo la consegna e nel terzo caso gli alloggi sono già regolarmente abitati.

Resta da definire l'aspetto economico delle prime due realizzazioni di proprietà della Società, in quanto l' Azienda ha sin qui provveduto a coprire i costi con anticipazioni di cassa in attesa delle risultanze finali degli interventi.

Non appena queste saranno quantificate saranno accessi mutui bancari al cui ammortamento verranno destinati i proventi dei canoni di locazione.

Saremo così in grado di fornire un rendiconto più accurato sulla validità delle operazioni intraprese che, come già detto, hanno un carattere essenzialmente sperimentale rispetto alla normale attività di edilizia sovvenzionata dallo Stato.

### **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 2011 si registra un utile di € 24.310, 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 3.000 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' perciò fondamentale che siano in pratica terminate le vendite residue effettuate con il regime della legge statale n. 560 del 1993, che prevedeva prezzi irrisori consentendo di fatto di ricostruire una minima parte del patrimonio man mano alienato.

Certo, d'ora in poi verranno meno anche quei pur modesti introiti da reinvestire, ma tutto sommato è preferibile cercare altri canali di finanziamento che assistere impotenti ad un graduale smantellamento del patrimonio abitativo pubblico.

Se in futuro la Regione deciderà di riaprire l'opportunità di riscatto dovrebbe comunque essere garantita la possibilità per i Comuni di pianificare oculatamente le dismissioni e al tempo stesso di non svendere a prezzi improponibili addossando a tutta la collettività il vero costo dell'operazione.

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 2011 in questo settore di attività sono stati spesi euro 738.516, che costituiscono il 20,66% 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, è 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.

Da questo punto di vista, riteniamo tutto sommato accettabile anche una leggera dilatazione dei tempi di riconsegna degli alloggi sfitti purchè ne sia garantito un pieno adeguamento funzionale alle esigenze abitative attuali.

Stiamo comunque sviluppando al massimo l'attività degli uffici in questa direzione.

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 è un problema strutturale ben noto, di difficile soluzione, a cui con fatica è stato avviato rimedio estendendo la progettazione e direzione lavori interni i cui effetti dovrebbero rilevarsi nei prossimi esercizi. La diversa organizzazione delle attività di manutenzione con l'obbligo di preventivare la spesa va nella stessa direzione.

## **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 é comunque rilevata la necessit  di apportare variazioni sostanziali. Una ulteriore revisione   programmata a breve.

### **Attivit  di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)**

Nel corso dell'esercizio 2011 la Societ  ha proseguito nell'attivit  di adeguamento della propria struttura ed organizzazione finalizzata a rispondere sempre meglio ai compiti assegnati dal quadro normativo.

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

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

Prosegue anche l'attivit  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, ed il relativo canone di locazione   definito convenzionalmente; a questi vanno aggiunti altri quattro alloggi messi a disposizione dalla Fraternit  dei Laici di Arezzo, per i quali si applica il canone sociale della legge n 96/1996.

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

### **Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)**

La nostra societ  non   parte di alcun gruppo.

### **Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)**

La societ  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.

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)**

Dopo la chiusura dell'esercizio 2011 si sono avuti altri fatti significativi che hanno avuto e potranno avere influenza sull'andamento gestionale e organizzativo.

In primo luogo, sarà il nuovo programma di reinvestimento dei fondi derivanti dalle vendite e dalla gestione del patrimonio, che dovrà essere definito in ambito di LODE.

Lo stesso programma della manutenzione potrà e dovrà essere soggetto ai necessari aggiornamenti.

Il totale dei fondi localizzati ammonta ad euro 3.363.000,00, ripartiti in otto interventi. Si tratta probabilmente dell'ultimo programma di una certa consistenza finanziato con i proventi delle alienazioni che negli ultimi anni hanno costituito la parte preponderante degli investimenti di Arezzo Casa.

Per il futuro, occorrerà quindi potenziare al massimo la ricerca di fonti alternative per evitare il blocco dell'attività costruttiva e di recupero, almeno sino a quando la nuova normativa regionale sulle cessioni tuttora in fase di gestazione non garantirà nuovi afflussi di fondi.

Altro elemento importante è rappresentato dalla partecipazione alla definizione del programma di riqualificazione urbana in Arezzo località Pesciola destinato ai comuni capoluogo nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato dal precedente Governo, per cui deve essere sottoscritto l'accordo di Programma fra Ministero e Regione Toscana.

Sono in corso la definizione gli obblighi convenzionali e gli accordi necessari per la realizzazione dell'intervento con il partner selezionato a suo tempo dal Comune.

Nonostante il tempo trascorso e le mutate condizioni del settore si auspica ed operiamo per un esito positivo dell'iniziativa.

Sul piano della consistenza, senza entrare nei dettagli tecnici, ci limitiamo a precisare che il Piano consentirà ad Arezzo Casa di partecipare ad un Programma Integrato di Intervento in collaborazione con un partner privato che dovrebbe portare alla realizzazione di 15 alloggi a canone sociale e 11 alloggi a canone concertato localizzati in Arezzo-Quartiere Pesciola.

Viste le dimensioni e le caratteristiche, si tratta di un intervento particolarmente significativo per il contesto economico generale e per la situazione delle locazioni nel Comune capoluogo.

Restano da definire alcuni aspetti formali non secondari che stanno impegnando a fondo gli uffici coinvolti, si spera comunque che possano essere risolti a breve consentendo l'avvio del programma.

### **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 societaria.

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 così delicato e con potenziali pesanti risvolti di carattere sociale.

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

E' in questa prospettiva che occorre comunque operare nei termini previsti, entro il 2012, il necessario adeguamento degli atti societari e dei contratti di affidamento.

Come detto in precedenza essendo la materia complessa non solo per i continui interventi legislativi, ma per la specificità del settore, l'edilizia residenziale pubblica o sociale come oggi viene appellata, riteniamo utile per i Comuni soci salvaguardare nell'ambito della missione fondamentale affidataci in via esclusiva dalla L.R. 77/1998, anche quelle funzioni connesse all'edilizia sociale e altre attività nell'interesse dei soci a carattere non prevalente.

Al fine di onorare questo impegno è nell'interesse della Società elaborare un adeguato studio con un supporto tecnico legale qualificato che il Coordinamento delle aziende E.R.P. della Regione Toscana è in grado di mettere a disposizione.

Riteniamo inoltre che il prossimo bilancio consuntivo possa essere accompagnato dal bilancio sociale che per una azienda è da ritenersi strumento essenziale.

Per renderlo ancora più efficace vorremmo costruirlo all'interno della azienda con il coinvolgimento di tutti i soggetti.

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 con impegno 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 31/12/2011 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 24.310,00 per il 5%, pari ad euro 1.216,00, a Riserva Legale, per il 5% a Riserva Statutaria pari ad euro 1.216,00 e per la parte rimanente pari ad euro 21.878,00 a Riserva Straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio ERP.

Arezzo, lì 30 Marzo 2012

**per il Consiglio d'Amministrazione  
F.to Il Presidente Gilberto Dindalini**

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO PDF/A 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.