

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI
DEL 30 APRILE 2013**

L'anno 2013 (duemilatredici), il giorno 30 (trenta) del mese di aprile in Arezzo alle ore 10,00 presso la sede sociale posta in Arezzo - Via Margaritone n. 6, previa convocazione prot. n.4298 in data 12.4.2013 diramata in conformità a quanto previsto dalla Legge e dallo Statuto sociale, si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea Ordinaria della Società Arezzo Casa S.p.a.

Sono presenti i Soci sotto elencati con l'indicazione delle rispettive quote del capitale sociale:

- Comune di Anghiari, in persona dell'Assessore sig. Giuseppe Ricceri delegato dal Sindaco, per una quota di € 51.766,00;
- Comune di Arezzo, in persona dell'Assessore dr. Marcello Caremani delegato dal Sindaco, per una quota di € 1.040.182,00;
- Comune di Castiglion Fiorentino, in persona dell'Assessore sig.ra Sabrina Massini delegato dal Sindaco, per una quota di € 83.226,00;
- Comune di Cavriglia, per delega al rappresentante del Comune di San Giovanni Valdarno, per una quota di € 102.570,00;
- Comune di Civitella in val di Chiana, in persona del Sindaco sig.ra Ginetta Menchetti, per una quota di € 51.428,00;
- Comune di Foiano della Chiana, in persona del Vice Sindaco sig. Francesco Sonnati delegato dal Sindaco, per una quota di € 54.574,00;
- Comune di Monte San Savino, in persona dell'Assessore sig.ra Erica Rampini delegata dal Sindaco, per una quota di € 48.178,00;
- Comune di Montevarchi, in persona dell'Assessore sig.ra Arianna Righi delegata dal Sindaco, per una quota di € 243.230,00;
- Comune di Pian di Scò, in persona dell'Assessore sig. Alberto Santini delegato dal Sindaco, per una quota di € 36.894,00;
- Comune di Pieve Santo Stefano, in persona del Vice Sindaco sig. Claudio Marcelli delegato dal Sindaco, per una quota di € 82.004,00;
- Comune di Poppi, in persona del Sindaco sig. Graziano Agostini, per una quota di € 61.334,00;
- Comune di Pratovecchio, in persona dell'Assessore sig. Aldo Ciabatti, delegato dal Sindaco, per una quota di € 26.650,00;
- Comune di San Giovanni Valdarno, in persona dell'Assessore sig. Marco Spadaccio, delegato dal Sindaco, per una quota di € 259.870,00;
- Comune di Sansepolcro, in persona del Vice Sindaco sig. Andrea Laurenzi delegato dal Sindaco, per una quota di € 158.496,00.

Il totale del capitale sociale rappresentato é quindi pari ad € 2.300.402,00 su 3.120.000,00.

Sono inoltre presenti i signori geom. Gilberto DINDALINI, Presidente del Consiglio di Amministrazione; sig. Angiolo GIALLI, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione; ing. Fabrizio CUCCOLI, Consigliere; dr. Pierangelo ARCANGIOLI, Presidente del

Collegio Sindacale; rag. Francesco CARBINI e rag. Vittorino CARLONI, Sindaci Effettivi.

Assistono alla seduta il dr. Paolo Francesco CHIARUCCI, Direttore Area Affari Generali della Società che svolge funzioni di segretario verbalizzante, e la rag. Patrizia CAMAIANI, Direttore Area Contabilità della Società.

Il Presidente, constatata la validità della seduta per la presenza del numero legale di Soci che rappresentano complessivamente il 73,73% del capitale sociale, dichiara aperta l'Assemblea per la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

- 1) Approvazione Bilancio Consuntivo anno 2012;
- 2) Rinnovo Collegio Sindacale;
- 3) Varie ed eventuali.

Si esamina quindi il primo punto dell'Ordine del giorno: 1) Approvazione Bilancio Consuntivo anno 2012.

Il Presidente ringrazia preliminarmente i presenti per la partecipazione e, rinviando per l'esame di dettaglio alla relazione ed ai documenti che accompagnano il bilancio, espone alcune considerazioni generali sugli aspetti più importanti che hanno caratterizzato il settore e.r.p. e la gestione di Arezzo Casa nell'anno 2012.

Dindalini tratteggia in primo luogo l'evoluzione del processo di riforma avviato con la legge n.77/1998 che ha determinato il concentramento delle proprietà degli immobili abitativi pubblici in mano ai Comuni e la costituzione dei nuovi soggetti gestori. Rammenta che inizialmente si prevedeva un'espansione dell'attività rispetto alle preesistenti A.T.E.R., agevolata dalla nuova forma societaria e tra l'altro finalizzata ad individuare canali di finanziamento diversi da quelli tradizionali dell'edilizia pubblica, ormai in via di esaurimento.

Il Presidente rammenta poi che, soprattutto ad opera delle strutture di settore della Regione Toscana, poco alla volta l'attività dei gestori è stata riportata nell'ambito delle forme consuete di intervento sociale con tutte le conseguenze in termini di duplicazione dei controlli e degli adempimenti che hanno finito per complicare la vita dei nuovi enti anziché semplificarla.

L'evoluzione a livello regionale si è poi affiancata agli analoghi sviluppi della legislazione nazionale e comunitaria, tendenti a circoscrivere le possibilità di intervento delle società pubbliche al di fuori dei settori di specifica competenza a fini di tutela del mercato. In proposito Dindalini segnala che, non appena il quadro normativo avrà raggiunto quel minimo di stabilità che a tutt'oggi non sembra ancora garantito, l'assemblea dei Soci sarà chiamata a provvedere agli indispensabili adattamenti statutari. Per tale adempimento è stato affidato un incarico di consulenza ad un legale esperto della materia che collabora con la CISPEL Toscana.

Ci sono comunque anche conseguenze positive del nuovo orientamento regionale, nel senso di una maggiore responsabilizzazione dei soggetti gestori chiamati ad assumere le funzioni di vere e proprie agenzie-casa a servizio dei Comuni. Segnali in tal senso sono ad esempio la gestione del contributo sfratti che ha consentito di intervenire con tempestività in più

di cento situazioni critiche erogando la quasi totalità dello stanziamento regionale, cosa non riuscita in altri L.O.D.E.

Visti gli esiti positivi, la misura è stata rinnovata anche per il 2013 e si ritiene che possa costituire una sperimentazione di altre forme di collaborazione da sviluppare congiuntamente.

Dindalini rammenta poi che l'impegno profuso dalle strutture di Arezzo Casa ha consentito di partecipare a tutte le opportunità di finanziamento sin qui verificatesi in sede regionale e statale, tra cui il completamento dell'intervento dell'ex Ospedale della Misericordia di Sansepolcro, il nuovo intervento in Arezzo - zona Pescaiola (che sta segnando momentaneamente il passo a causa delle vicende personali di altri soggetti coinvolti), la cosiddetta Misura A che consentirà a regime di ristrutturare e ammodernare alloggi variamente dislocati nel territorio provinciale per complessivi 1.700.000 euro, il programma per l'abbattimento di barriere architettoniche per circa 400.000 euro che sta entrando in fase di attuazione, altri interventi di recupero di immobili in Castiglion Fiorentino, ad Arezzo e in vari Comuni del Casentino.

Dal punto di vista dei numeri il Presidente evidenzia che, nonostante il fatto che la crisi stia facendo sentire pesantemente i suoi effetti e nonostante che si sia provveduto a depurare la contabilità da una serie di crediti difficilmente realizzabili per oltre trecentomila euro, si registra comunque un contenuto utile di bilancio ed una altrettanto modesta crescita del canone medio da 94 a 96 euro, cui fa da contraltare l'aumento della morosità di competenza dal 10% al 14%.

Il fenomeno, comunque inferiore alla media regionale, viene monitorato con attenzione e contrastato con fermezza ma anche con la necessaria sensibilità, tenendo conto del momento difficile che il paese sta attraversando.

L'attività del settore tecnico è in costante miglioramento qualitativo e quantitativo, anche grazie alla riorganizzazione degli uffici attuata; Dindalini segnala in proposito che c'è un netto miglioramento nell'attività di manutenzione che ha visto più del 50% dello stanziamento di oltre € 1.100.000 utilizzato in opere programmate anziché in pronto intervento. E questo nonostante il contrasto e l'ostruzionismo delle ditte che in precedenza erano assegnatarie di fatto di quasi tutto il lavoro, sfociato in una lunga vicenda giudiziaria caratterizzata da 8 archiviazioni, 2 sentenze a favore di Arezzo Casa in sede di giustizia amministrativa ed una serie di indagini a tappeto nel tempo da parte della Guardia di Finanza, che non hanno evidenziato irregolarità.

Una considerazione a parte riguarda i tre interventi a canone calmierato che comportavano complessivamente circa 6 milioni di investimenti solo in parte coperti da contributo regionale.

Per quanto riguarda 12 alloggi a Foiano della Chiana l'esito è globalmente positivo, anche se si renderà necessario rivedere parzialmente l'assetto formale della proprietà dell'immobile per motivi di natura fiscale.

Per quanto riguarda i 22 alloggi di Castel San Niccolò realizzati recuperando l'ex Collegio Salesiano, ad oggi nonostante due bandi già attuati è stato possibile assegnare soltanto nove

alloggi; saranno quindi fatti nuovi tentativi con pubblicizzazione più capillare per riuscire a completare l'utilizzo dell'immobile.

La situazione peggiore appare quella dei due fabbricati per complessivi 25 alloggi in San Giovanni Valdarno - Cetinale, dove, dopo un lungo ritardo dovuto alla mancanza delle opere di urbanizzazione, al momento dell'assegnazione si è riscontrata una serie di gravi difetti costruttivi negli impianti, nelle coperture e in alcuni particolari strutturali che non hanno consentito di consegnare quasi un terzo degli appartamenti. A fronte delle contestazioni di Arezzo Casa alla ditta costruttrice, rimaste senza esito per la totale inerzia della controparte, è stato necessario avviare presso il tribunale di Arezzo la procedura di accertamento tecnico preventivo per cristallizzare la situazione in vista dell'inevitabile controversia giudiziale, eseguire le necessarie riparazioni in danno dell'appaltatore e consegnare gli appartamenti agli assegnatari già da tempo individuati.

Il Presidente conclude dando atto che soprattutto negli ultimi tempi c'è stato un netto miglioramento nel rapporto con molte amministrazioni comunali, nella crescente consapevolezza che esistono problematiche che possono essere affrontate nel migliore dei modi solo lavorando congiuntamente. Rinnova pertanto la disponibilità totale propria e delle strutture di Arezzo Casa a collaborare con tutti gli interessati per la soluzione delle problematiche di comune interesse.

Prende quindi la parola il Presidente dei Revisori dr. Arcangioli, il quale dà lettura della relazione del Collegio al bilancio 2012.

Arcangioli si associa poi a quanto detto dal Presidente Dindalini, confermando la piena aderenza della gestione alla normativa in materia contabile.

Manifesta inoltre un apprezzamento particolare per le nuove modalità di effettuazione del servizio di manutenzione.

Il Presidente dei Revisori conclude esprimendo parere favorevole all'approvazione del bilancio ed alla proposta di destinazione degli utili che appare conforme alla norme ed allo Statuto Sociale.

Si apre quindi il dibattito tra i presenti nel corso del quale i rappresentanti dei Comuni di Pieve Santo Stefano, Civitella in val di Chiana, San Giovanni Valdarno, Arezzo, Foiano e Sansepolcro esprimono il generale apprezzamento per il lavoro svolto da Arezzo Casa e per i risultati conseguiti in particolare nel settore della manutenzione.

Viene segnalata l'opportunità di monitorare d'intesa con le amministrazioni comunali interessate alcune situazioni di apparente mancato utilizzo degli alloggi da parte degli assegnatari. Si suggerisce inoltre di insistere nel sensibilizzare l'utenza ad una conduzione degli alloggi più rispettosa dei comuni criteri di diligenza, nella consapevolezza che i beni ottenuti in uso a canone agevolato appartengono a tutta la collettività.

Il Presidente di Arezzo Casa Dindalini, ripresa la parola, procede quindi a mettere in votazione il bilancio consuntivo 2012, che viene approvato all'unanimità dei voti dei presenti espressi in forma palese.

Si passa quindi a discutere il punto successivo dell'Ordine del giorno: 2) Rinnovo Collegio Sindacale.

Il Presidente ed i membri del Collegio Sindacale uscente si assentano dalla seduta.

Il Presidente Dindalini ricorda che il Collegio Sindacale è giunto alla scadenza della nomina.

Manifesta quindi il proprio apprezzamento per i membri uscenti con i quali, pur nel rispetto dei reciproci ruoli, non è mai mancata la piena collaborazione nell'interesse della Società.

Si apre quindi la discussione tra i presenti, nel corso della quale l'Assessore Righi di Montevarchi fa presente che l'Amministrazione Comunale rappresentata ha effettuato una consultazione pubblica selezionando il nominativo della dr.ssa Laura Venturi, la cui candidatura viene proposta all'assemblea.

I restanti membri dell'assemblea si esprimono per la riconferma dell'attuale Collegio.

Al termine della discussione, anche la rappresentante di Montevarchi ritiene opportuno adeguarsi all'orientamento degli altri partecipanti.

L'assemblea procede quindi alla votazione in forma palese sulla proposta di conferma dell'attuale Collegio, che viene approvata all'unanimità dei voti dei presenti.

Alle ore 12,05, non essendoci altri argomenti da trattare, la seduta é chiusa.

IL PRESIDENTE
geom.Gilberto Dindalini

IL SEGRETARIO
dr.Paolo Francesco Chianucci

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO PDF/A E' CONFORME AL CORRISPONDENTE DOCUMENTO ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA 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.