

Arezzo Casa S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2020

RELAZIONE SUL GOVERNO DELLA SOCIETA'

Ai sensi dell'art. 6, comma 4) del decreto Legislativo n. 175 del 19 Agosto 2016

Premessa

Arezzo Casa, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. m), del D.lgs 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta a predisporre annualmente a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4 del D.lgs 175/2016.

Per la redazione della presente relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- alle disposizioni contenute all'art. 123-bis del D.lgs 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.lgs 175/2016;
- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato "Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale.

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETA'

La missione e la costituzione della Società trovano origine nel disposto della L.R. Toscana n. 77/98 che nel trasferire il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) regionale gestito dalla ATER ai Comuni dispose l'obbligo agli stessi della gestione associata per Ambito secondo il Livello Ottimale di Esercizio (LODE) che per nostra area corrisponde alla Provincia di Arezzo.

La stessa Legge Regionale dispose che nella gestione associata confluisse anche tutto il patrimonio ERP già di proprietà comunale.

1) La Conferenza dei Sindaci del LODE Aretino

E' l'organo costituito ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 267/2000 art. 30 comma 4. Essa ha i compiti di costituzione, indirizzo, controllo e verifica del soggetto gestore.

L'attività della Conferenza è disciplinata con apposito regolamento.

Gli strumenti principali con cui la Conferenza esercita i propri compiti sono:

Affidamento del servizio al soggetto gestore

L'affidamento del servizio ha una durata quasi simile a quella alla durata della Società e la scadenza è prevista nel 2044. Rappresenta l'atto politico amministrativo di costituzione del gestore.

Il contratto di servizio

Regola le modalità con cui la Conferenza esplica le attività di indirizzo, controllo e verifica del gestore. La sua durata di norma è limitata ad un quinquennio.

2) Atto costitutivo e capitale sociale

Arezzo Casa S.p.A. è stata costituita con atto del Notaio Paolo BUCCIARELLI DUCCI in data 30/12/2003 (rep. N. 50.493) tra i Comuni della Provincia di Arezzo (escluso il Comune di Badia Tedalda), con un capitale sociale di Euro 120.000,00, suddiviso in 120.000 azioni nominative del valore nominale di euro uno ciascuna, ripartite tra i comuni della Provincia di Arezzo.

Ciò per svolgere le funzioni di cui all'art. 5 comma 1 della L.R.T. 77/98 a livello di Livello Ottimale di Esercizio per la Provincia di Arezzo così come previsto dalla Del. C.R.T. n. 397 del 28 dicembre 1999.

Il Capitale Sociale è stato successivamente aumentato, con Assemblea Straordinaria dei Soci del 1° Marzo 2004 (Verbale Notaio Bucciarelli Ducci – rep. N.50.640), di ulteriori Euro 3.000.000.= mediante devoluzione in favore della società del ramo di azienda di proprietà dell'A.T.E.R. Arezzo.

Tale aumento di capitale è stato ripartito sulla base delle quote di capitale sottoscritto, ed interamente versato. Qui di seguito si rappresenta la compagine societaria:

Soci	Euro	%
Comune di Anghiari	€ 51.766,00	1,66%
Comune di Arezzo	€ 1.040.182,00	33,34%
Comune di Bibbiena	€ 89.986,00	2,88%
Comune di Bucine	€ 63.440,00	2,03%
Comune di Capolona	€ 32.708,00	1,05%
Comune di Caprese Michelangelo	€ 20.722,00	0,66%
Comune di Castel Focognano	€ 24.466,00	0,78%
Comune di Castelfranco Pian di Scò	€ 50.622,00	1,62%
Comune di Castel San Niccolò	€ 23.296,00	0,75%
Comune di Castiglion Fibocchi	€ 9.568,00	0,31%
Comune di Castiglion Fiorentino	€ 83.226,00	2,67%
Comune di Cavriglia	€ 102.570,00	3,29%
Comune di Chitignano	€ 6.292,00	0,20%
Comune di Chiusi della Verna	€ 16.900,00	0,54%
Comune di Civitella in Val di Chiana	€ 51.428,00	1,65%
Comune di Cortona	€ 172.380,00	5,53%
Comune di Foiano della Chiana	€ 54.574,00	1,75%
Comune di Laterina Pergine Valdarno	€ 40.508,00	1,30%
Comune di Loro Ciuffenna	€ 28.314,00	0,91%
Comune di Lucignano	€ 25.116,00	0,81%
Comune di Marciano della Chiana	€ 21.138,00	0,68%
Comune di Montemignaio	€ 6.760,00	0,22%
Comune di Monterchi	€ 9.620,00	0,31%
Comune di Monte San Savino	€ 48.178,00	1,54%
Comune di Montevarchi	€ 243.230,00	7,80%
Comune di Ortignano Raggiolo	€ 6.916,00	0,22%
Comune di Pieve Santo Stefano	€ 82.004,00	2,63%
Comune di Poppi	€ 61.334,00	1,97%
Comune di Pratovecchio Stia	€ 72.488,00	2,32%
Comune di San Giovanni Valdarno	€ 259.870,00	8,33%
Comune di Sansepolcro	€ 158.496,00	5,08%
Comune di Sestino	€ 14.300,00	0,46%
Comune di Subbiano	€ 49.400,00	1,58%
Comune di Talla	€ 6.786,00	0,22%
Comune di Terranuova Bracciolini	€ 91.416,00	2,93%
	€ 3.120.000,00	100%

Il **Capitale Sociale** attualmente è pari ad Euro 3.120.000.

Inoltre sono stati iscritti ad “**Altre riserve indivisibili**” l'importo di euro 1.076.193 nell'ambito della perizia tecnica di stima elaborata dal Dott. Massimiliano BROGI, destinati a copertura dei rischi potenziali o eventuali dalla attività futura ed il maggior utile dell'ATER, rilevato a chiusura dell'esercizio 2004, rispetto a quello valutato in sede di perizia giurata di euro 333.713.

Nel corso dell'anno 2020 il Comune di Badia Tedalda ha fatto richiesta di poter diventare socio di Arezzo Casa S.p.A. premettendo quanto previsto dall'art. 6 in cui si dice testualmente "possono essere soci esclusivamente i Comuni della Provincia di Arezzo" pertanto non vi può essere nessun impedimento al successivo rientro da parte dell'ente locale nella società. Per cui nel caso particolare il Comune della provincia che al momento della costituzione della Società non vi ha preso parte ha assolutamente titolo ad entrarvi anche successivamente. Sulla questione sono in corso dei confronti con il notaio e in sintesi si espongono le due possibili strade da percorrere per l'ingresso del nuovo socio: spalmare proporzionalmente su tutti i comuni la quota di spettanza del comune di Badia Tedalda riducendo le quote di partecipazione di ciascun comune o procedere ad un aumento di capitale sociale; quest'ultima strada sembrerebbe essere la soluzione più opportuna e meno onerosa.

Si precisa che la sede destinata allo svolgimento dell'attività sociale è di proprietà della Società.

3) Statuto, oggetto sociale e coerenza con le normative nazionali in materia di Società partecipate pubbliche ed affidamenti diretti

Lo statuto di Arezzo Casa S.p.A. è stato modificato quattro volte, l'ultima delle quali in data 29/03/2018 ai fini di adempiere alle previsioni del D.Lgs.175/2016 "Testo Unico Sulle Società Partecipate" ed alle modalità di affidamento diretto della gestione, costruzione e manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (nel seguito ERP) di proprietà dei Comuni Soci. Ciò in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 192 del D.L.gs. 50/2015 "Codice Unico degli Appalti di Lavori , Forniture e Servizi" in materia di affidamenti diretti da parte degli Enti Locali alle proprie Società in house.

Tutti i Comuni Soci hanno provveduto entro i termini ad effettuare la revisione straordinaria delle partecipazioni detenute ex art. 24 D.Lgs. 175/2016 così come modificato dal D.Lgs 100/2017 ed hanno comunicato al MEF, tramite l'apposita modulistica la conferma del mantenimento della propria partecipazione in Arezzo Casa S.p.A., per le condizioni di cui all'art. 20 co 2, non rilevando particolari azioni da intraprendere, diverse dalla ricerca di un costante miglioramento delle performance aziendali.

Con l'entrata in vigore della Linea n. 7 dell'ANAC, e la messa a disposizione dei Comuni dell'applicazione per la iscrizione delle Stazioni Appaltanti che operano in House in attuazione di quanto previsto dall'art. 192 del D.lgs 192/2017, il Comune di Arezzo ha provveduto ad effettuare l'iscrizione.

ANAC nel corso dell'anno 2020 ha sollecitato al Comune di Arezzo l'invio della documentazione integrativa nel rispetto dei requisiti di cui al punto 5.5 delle Linee guida n. 7 Delibera n. 951/2017.

In data 11 marzo 2021 il Comune di Arezzo ha provveduto ad inviare copia dello Statuto approvato dall'assemblea dei soci di Arezzo casa S.p.A. in data 29/03/2021 ed i patti parasociali approvati nella medesima data.

Ad oggi siamo in attesa che i Consigli dei Comuni soci approvino il nuovo Statuto ed i patti parasociali.

4) Oggetto Sociale

L'oggetto sociale delimita l'ambito di intervento della Società:

- a. funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla gestione amministrativa del patrimonio dei Comuni Soci destinato all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e del patrimonio a loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77, nonché quelle relative alle nuove realizzazioni;
- b. tutte o parte delle funzioni di cui all'art. 4 della legge regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77;

- c. tutte o parte delle funzioni di cui alla Legge 2/2019;
- d. gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni Soci, degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei medesimi secondo le disposizioni della leggi e dei piani di vendita vigenti;
- e. realizzazione di interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 10 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80.

La società può svolgere inoltre tutte le altre attività previste dall'art. 4 dello Statuto ed in particolare quelle descritte al punto 2 dello stesso nei limiti consentiti dalle legge vigenti.

5) Fatturato Annuo

L'80% del fatturato annuo della Società deve essere rappresentato dallo svolgimento dei compiti ad essa affidati dagli enti locali soci e la produzione ulteriore rispetto a detto limite è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società ***Tale condizione è stata verificata anche con il bilancio 2020.***

6) Soci ingresso e recesso

E' previsto l'ingresso di altri Comuni non presenti nella struttura alla data di costituzione, gli altri soci sono tenuti a cedere, al valore nominale, le azioni da loro sottoscritte in luogo dei Comuni di cui sopra, per la parte corrispondente alla quota non optata dai medesimi.

Nei prime cinque anni dalla data di costituzione è vietato ai soci di recedere in maniera totale dalla società fatti salvi i casi previsti dall'art. 2437, commi 1 e 2 del codice civile. Decorsi cinque anni dalla costituzione qualora a seguito della rideterminazione delle quote di partecipazione di ogni singolo Comune al LODE di Arezzo, la ripartizione del capitale sociale dovesse non risultare più conforme alle quote rideterminate, i soci sono tenuti a porre in essere atti di reciproca cessione di azioni, da effettuarsi al valore nominale, al fine di ripristinare la conformità della struttura del capitale medesimo alla nuova configurazione della partecipazione dei Comuni nel LODE.

GOVERNO DELLA SOCIETA'

7) Controllo analogo

Sulla base di quanto previsto dall'art. 24 dello Statuto, viene esercitato in modo congiunto da parte dei Comuni Soci attraverso il Comitato di Coordinamento.

Il Comitato di Coordinamento è sede di informazione, consultazione e discussione tra i soci e tra la Società ed i soci stessi; provvede al controllo sulla Società secondo le modalità ed i limiti contenuti nell'articolo citato, nel rispetto delle attribuzioni della conferenza del LODE e secondo la disciplina del contratto di servizio.

8) **L'Assemblea dei Soci**

Da Statuto:

- Approva il bilancio;
- Nomina e revoca il Consiglio di Amministrazione determinandone il compenso;
- Nomina il Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Nomina i Sindaci Revisori, il Presidente del Collegio Sindacale e stabilisce il relativo compenso;
- Nomina il Revisore Legale dei Conti o la Società di revisione e stabilisce il relativo compenso
- Nomina l'Organismo di Vigilanza e stabilisce il relativo compenso;
- Delibera sugli indirizzi generali concernenti le impostazioni di politica tariffaria e dei prezzi ferme restando le competenze della Regione Toscana e del Consiglio di Amministrazione.

9) **L'Organo Amministrativo**

L'organo amministrativo della società è costituito da un Amministratore Unico, salvo che l'Assemblea disponga la nomina di un Consiglio di Amministrazione.

L'organo amministrativo dura in carica 3 anni ed è rieleggibile. Provvede alla gestione ordinaria e straordinaria della Società e può compiere tutti gli atti e concludere tutti gli affari per l'attuazione dello scopo sociale, fatta eccezione dei poteri che per legge o per statuto spettano esclusivamente all'Assemblea.

L'organo amministrativo esercita i propri poteri e svolge la propria attività nel rispetto delle attribuzioni, nei limiti e con le modalità stabiliti dallo Statuto.

10) **Discipline Interne**

Regolamento per il reclutamento del personale, nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità ed imparzialità e dei principi di cui all'art. 19, del D.Lgs. 175/2016 e nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'art. 35 del D.Lgs 30/03/2001 n. 165.

Le misure di organizzazione e di gestione atti a prevenire reati ai sensi del D.Lgs. 231/2001 opportunamente integrate nelle **misure in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione**, ai sensi del D.Lgs. 133/2013 e della L.190/2012;

Il codice di comportamento dei dipendenti della società, conforme al codice di comportamento dei dipendenti del socio detentore della maggioranza relativa del capitale sociale e come meglio nel seguito descritto.

Regolamento delle linee guida della morosità;

Documento programmatico della sicurezza dei dati sensibili ai sensi del Regolamento sulla protezione dei dati (GDPR, General data Protection Regulation – regolamento UE 2016/679);

11) Formazione del budget annuale

Budget annuale:

ha carattere di autorizzazione rispetto alla gestione e contiene

- gli **obiettivi di gestione** della Società;
- la previsione del risultato economico di cui all'art. 2425 del codice civile, riferita a ciascuno degli esercizi oggetto della programmazione;
- il programma degli investimenti, con indicazione della spesa prevista in ciascun esercizio e della sua copertura;
- la relazione illustrativa del Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico.

12) Valutazione del rischio aziendale:

Secondo quanto previsto dal Testo Unico sulle Società partecipate alla luce del decreto correttivo D.Lgs. n. 100 del 16/06/2017, viene data informazione ai Soci del rischio di crisi aziendale secondo specifici programmi di valutazione redatti anche attraverso l'acquisizione di specifici elementi conoscitivi.

Sulla base delle informazioni gestite dal **sistema informativo aziendale**, e da quanto emerge dagli indicatori di bilancio, nella relazione sulla gestione, l'attività della Società è esposta a **rischi dovuti a fattori esterni**:

- "aleatorietà" della disponibilità delle risorse i finanziamenti della Regione Toscana relativi a investimenti, in nuova costruzione o riqualificazione del patrimonio ERP, ancorché impegnate sono soggette alle regole della finanza regionale per la liquidazione;
- morosità degli utenti nel pagamento dei canoni il cui residuo della gestione (per l'art. 29 comma 1 lett c) della L.R. 2/2019 sui canoni emessi) deve essere destinato a recupero e manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione;
- altro fattore non di secondaria importanza è che i canoni di locazione possono essere adeguati soltanto in presenza di una legge regionale che lo consenta. Pertanto esiste un rischio pure se soltanto ipotetico dell'impossibilità di adeguare i ricavi a fronte di maggiori costi.

In tali scenari importante è anche il **fattore tempo** per gli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio ERP gestito che potrebbe diventare un fattore di potenziale rischio aziendale laddove si dovesse riscontrare nel corso dell'affidamento del servizio un depauperamento del patrimonio pubblico per effetto di una non tempestiva, costante ed adeguata manutenzione straordinaria dello stesso, nel corso dell'affidamento.

13) Morosità

L'azienda può intervenire con proprie azioni per il recupero della morosità da canoni e servizi degli utenti ERP, così come definito dalla L.R.T. 2/2019, ma in stretto rapporto con i Comuni a cui spetta di valutare, attraverso i propri servizi sociali o uffici casa l'eventuale sussistenza o meno delle cause di "morosità incolpevole" ai fini delle modalità di recupero od eventuale decadenza dall'alloggio assegnato.

Le azioni che sono state messe in atto, nel corso degli anni, in coerenza con le normative vigenti, sono state:

- Particolare attenzione della gestione dei casi di morosità incolpevole, delle rateizzazioni e del procedimento di risoluzione del contratto e decadenza;
- Collaborazione con legali di fiducia e Comuni Soci;
- Controllo massivo attraverso i canali messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate sui redditi di tutti i componenti il nucleo familiare e sui patrimoni mobiliari ed immobiliari;
- Recupero coattivo, utilizzando anche le procedure di pignoramento mobiliare ed immobiliare, per i crediti scaduti dei proprietari di alloggi in fabbricati misti gestiti da Arezzo Casa S.p.A. e per i crediti di utenti cessati.

Si persegue in maniera sistematica il metodo della compensazione previsto dall'art. 14 lettera d) del contratto di servizio attualmente in vigore.

Da evidenziare che viene posta particolare attenzione alla morosità dei canoni per gli interventi il cui investimento è finanziato solo parzialmente con i contributi regionali e per i quali i canoni sono a destinazione della copertura del debito verso le banche.

14) Risorse

Le risorse a disposizione di Arezzo Casa sono quelle previste dal Contratto di Servizio, ed in particolare:

Risorse Ordinarie: costituite dai proventi derivante dal monte canoni di locazione del patrimonio gestito che spettano ad Arezzo Casa a titolo originario in quanto soggetto concessionario e destinate a:

- o alla copertura degli oneri tipici della gestione; ai fondi di accantonamento obbligatori previsti dalle normative nazionali e regionali dell'ERP (fondo sociale ERP, art. 31 L.R.T. 2/2019, e residuo gettito canoni di cui all'art. 29 L.R.T. 2/2019);
- o al pagamento di imposte, tasse e contributi immobiliari obbligatori;
- o al pronto intervento ed alla manutenzione straordinaria sul patrimonio ERP dei Comuni Soci rendicontata nel Piano Triennale;
- o alla svalutazione crediti per la morosità.

Risorse straordinarie vincolate all' ERP costituite dall'utilizzo autorizzato degli appositi fondi di accantonamento e da ogni altro provento stanziato e finanziato dall'ERP oltre a quelli a ciò direttamente destinati dallo Stato, dalla Regione Toscana e/o dai singoli Comuni proprietari del patrimonio ERP gestito da Arezzo casa sulla base delle previsioni del Piano Triennale e da destinare

appunto alla costruzione di nuovi alloggi ERP, alla manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione ivi compreso l'adeguamento funzionale degli alloggi liberati in corso d'anno e da riassegnare;

Risorse speciali derivanti dall'attività di Arezzo Casa verso i Comuni Soci o verso terzi, nel rispetto dell'oggetto sociale e dei limiti di cui al D.Lgs. 175/2016 quali al momento:

- ulteriori funzioni verso i Comuni Soci
 - o attività di alienazione del patrimonio ERP in base alle normative vigenti;
 - o consulenza e supporto tecnico-amministrativo agli Uffici Casa dei Comuni Soci per le attività di formazione delle graduatorie ERP e dei bandi Statali e Regionali per il contributo affitto e per la morosità incolpevole;

- attività verso terzi:
 - o gestione condominiale per i proprietari in immobili a maggioranza pubblica ERP e per i quali, sulla base delle L.R.T. 96/96, è prevista la possibilità, se i proprietari acconsentono, della amministrazione da parte del soggetto gestore;
 - o edilizia agevolata mediante programmi finanziati parzialmente dalla Regione o dallo Stato. per la costruzione/recupero di alloggi ad affitto calmierato..

Anche le risorse costituiscono un rischio in ragione della loro effettiva erogazione rispetto ai costi sostenuti da Arezzo Casa per i relativi lavori, forniture o servizi acquisiti.

Arezzo Casa rispetta i tempi relativi alla liquidazione e pagamento previsti delle normative nazionali di recepimento delle Direttive Comunitarie in materia di pagamenti della Pubblica Amministrazione onde evitare richieste risarcitorie ex artt. 1218 e 1224 comma 2 del C.C. Si veda a tal proposito la sezione "Indicatore di tempestività dei pagamenti di lavori, servizi e forniture ai sensi dell'art. 9 del DPCM 22/9/2014" pubblicato sull'area amministrazione trasparente del Sito Web.

Nel 2020 nonostante il periodo di pandemia il tempo medio di pagamento è stato di 28 giorni oltre i 30 giorni normali.

Tempi ben diversi sono quelli relativi ai pagamenti della Regione Toscana per interventi riferiti a nuove costruzioni e manutenzioni programmate del Piano Triennale con risorse Regionali e Statali che transitano dal bilancio regionale: ovvero quelle risorse diverse dall'utilizzo autorizzato degli accantonamenti da parte del soggetto gestore, dagli incassi relativi alle vendite di alloggi ERP, secondo i piani di alienazione autorizzati, sia per la parte prezzo pagata in contante sia per le rate di ammortamento derivanti dalla eventuale rateizzazione di parte del prezzo.

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio, esso pure caratteristico dell'attività dei gestori di E.R.P., è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie insorte o potenziali. La protezione è offerta da idonee polizze assicurative.

Nel corso dell'esercizio 2019 le nuove controversie registrate riguardano sempre l' I:N:P:S.ed in particolare la problematica delle aliquote da applicare ai contributi minori per i dipendenti pubblici e privati della Società.

Ad oggi non risultano ufficialmente pendenze aperte in sede penale.

La politica di Arezzo Casa anche in questi casi è sempre stata quella di evitare per quanto possibile che le controversie sfocino in vere e proprie azioni legali, nella consapevolezza della difficoltà di ottenere piena soddisfazione e dell'aggravio di spese che comunque ne consegue.

Nella stessa ottica, anche a causa iniziata si tende sempre a favorire la soluzione transattiva che peraltro è stata ormai istituzionalizzata per legge nella fase introduttiva di ogni vertenza.

Seguendo questa linea, siamo riusciti a contenere nel tempo il numero di controversie aperte.

Elenchiamo di seguito le vertenze in essere:

Risoluzione appalti Impresa CO.PRO.LA La vicenda è veramente annosa e se ne riferisce brevemente solo per dovere di informazione:

Il Consorzio di Produzione e Lavoro CO.PRO.LA: di Bari si aggiudicò nell'anno 1994 una serie di interventi di nuova costruzione nei Comuni di Monteverchi (24 alloggi ad equo canone), Terranuova Bracciolini (12 alloggi) e Cortona (12 alloggi).

Successivamente l'Impresa abbandonò i cantieri e l'allora A.T.E.R. intimò la risoluzione dei contratti ed avviò un'azione legale per il risarcimento dei danni.

Nel corso della causa, il Consorzio entrava in crisi ed iniziava la complessa procedura di liquidazione coatta amministrativa che si svolgeva sotto la supervisione del Ministero delle Attività Produttive trascinandosi ormai da lunghissimo tempo.

Arezzo Casa è attualmente ammessa allo stato passivo del fallimento per € 480.364,45 ma le speranze di ottenere almeno una parte del credito sono pressoché nulle, trattandosi di crediti non privilegiati.

L'ultima informazione ricevuta a riguardo è che in data 4 gennaio 2017 è stata depositata la terza integrazione allo stato passivo di una procedura che prosegue da oltre venti anni.

Nel corso dell'anno 2019 è proseguito il lavoro della curatela, siamo ancora in attesa di conoscere se ci saranno eventuali somme a nostro credito.

Visto l'incertezza del credito si provvederà a rilevare il credito al momento dell'eventuale assegnazione definitiva.

Causa contro Impresa Capaldo International per 25 alloggi in S. Giovanni Valdarno – Cetinale

Successivamente alla consegna degli alloggi per una parte di essi (il piano terra) sono emersi evidenti difetti di costruzione. E' stato richiesto un accertamento tecnico d'ufficio preventivo presso il Tribunale di Arezzo che ha riconosciuto e quantificato il danno. Il procedimento aperto nella stessa sede nei confronti dell'impresa Capaldo (che ha chiamato in causa tecnici, subappaltatori ed assicurazione) è andato a chiudersi con la messa in liquidazione dell'impresa. Si sono aperte due iniziative conseguenti: la principale nei confronti della curatela del fallimento presso il Tribunale di Napoli e la derivata nei confronti dei terzi chiamati in causa da parte della Capaldo, l'assicurazione in primo luogo, presso il Tribunale di Arezzo. Le possibilità di successo di quest'ultima si sono rivelate inesistenti a seguito della sentenza dello stesso Tribunale di Arezzo verso la quale il C.d.A. ha ritenuto non vi fossero le condizioni per ricorrere in appello.

Resta in itinere il procedimento nei confronti della curatela Capaldo presso il Tribunale di Napoli, di cui si attende l'ammissione al passivo.

Contenzioso contro INPS di Arezzo

Per il dettaglio dei procedimenti contro INPS Arezzo si rimanda al commento della Nota Integrativa nella parte B) Fondi per Rischi e Oneri.

15) Il Contratto di Servizio e sua coerenza con le normative comunitarie

Il contratto di servizio e' l'atto che nell'ambito dell'affidamento riconosciuto regola le modalità di affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle attività di cui all'oggetto sociale. E' stato rinnovato in data 7 Febbraio 2019 ed è stato adeguato alle normative in materia di affidamento diretto di funzioni pubbliche e di servizi di interesse generale.

Ciò anche in relazione alla disciplina comunitaria in materia di aiuti di Stato di cui alla Decisione 2005/842/CE, della Commissione europea, del 28 novembre 2005 (c.d. pacchetto Monti - Kroes). L'Italia, per quanto attiene alla edilizia residenziale pubblica, settore annoverato tra i Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG) come Sociale (SSIEG) e denominato "**Edilizia Sociale**", ha ottemperato a quanto richiesto dalla Decisione con l'art.5 della L.9/2007 ed il relativo Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 in cui viene definito l'**alloggio sociale** quale ambito di applicazione della Decisione.

Il contratto di servizio attualmente in vigore non ha recepito le novità legislative apportate dalla legge Regionale n. 2/2019 che fra l'altro ha abrogato definitivamente la legge Regionale n. 96/96.

Alloggio Sociale

Viene definito alloggio sociale:

"l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie"
Rientrano nella definizione " *gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà*".

Con la entrata in vigore il 31 gennaio 2012 della nuova Decisione 2012/21/UE (c.d. pacchetto Almunia che sostituisce il c.d. pacchetto Monti-Kroes), e con obbligo per gli Stati Membri di adeguamento entro il 31 gennaio 2014, è stata estesa la definizione di alloggio sociale con l' art. 10 comma 4 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80 (c.d. Piano Casa Lupi):

"si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'art. 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del presente articolo, si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita".

Publicazione

E' pubblicato sul sito web istituzionale di Arezzo Casa S.p.A. www.arezzocasa.net (di seguito SitoWeb) come espressamente richiesto.

Durata

La durata del Contratto di Servizio è pari ad anni 5.

In data 20 aprile 2018 con atto n. 1/2018 il LODE di Arezzo ha stabilito la durata dell'affidamento della gestione del Patrimonio abitativo dei Comuni fino al 31 dicembre 2044, fatta salva una diversa durata eventualmente imposta da sopravvenute normative di settore, soprattutto per garantire il riallineamento tra la durata dei finanziamenti richiesti e l'affidamento del servizio e la necessità di ripristinare un equilibrio tra politiche gestionali e finanziarie del Soggetto gestore.

16) Sistema di Gestione della Qualità

Il Sistema Certificato ISO 9001 è costantemente mantenuto con Audit Interni e con verifiche periodiche dell'Ente certificatore BUREAU VERITAS ITALIA. Il rinnovo è avvenuto a seguito di verifica per la certificazione secondo le nuove norme ISO 9001:2015. Va evidenziato che la norma di riferimento 9001 copre anche l'area della progettazione e direzione lavori di opere pubbliche.

Il sistema è basato sulla **politica della qualità** che per Arezzo Casa viene declinata secondo la *visione, missione ed obiettivi generali* e misurata dagli *obiettivi di gestione della Società* (verifica da Statuto e Contratto di Servizio) (con: documenti aggiornati e pubblicati sul Sito Web).

Il manuale, le procedure e la modulistica sono consultabili, in linea ed in sola visualizzazione, sulla rete interna intranet.

17) Personale, Formazione e Capitale Umano

Organigramma e formazione

L'organigramma aziendale, con le funzioni assegnate al personale, è pubblicato, ed aggiornato, sul Sito Web come da specifico modello previsto dal Sistema di Gestione della Qualità.

Le unità in servizio al 31/12/2020 risultavano essere n. 25.

Il piano di formazione del personale nel 2019 ha visto una forte iniziativa informativa – formativa sulle novità introdotto dal nuovo codice degli appalti, di informazione sul nuovo modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs 8 giugno 2001 n. 231. Sono stati inoltre fatti corsi di aggiornamento agli addetti alla sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/2008 ed è proseguita la formazione dei dipendenti per corsi accreditati dai rispettivi ordini o collegi per mantenere l'iscrizione o per approfondire materie di loro interesse nell'ambito dell'attività svolta.

Sicurezza nei luoghi di lavoro

La sicurezza nei luoghi di lavoro è garantita attraverso la redazione ed aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) ai sensi del D.Lgs. 81/2008 con particolare riferimento all'analisi dello stress da lavoro-correlato condotta periodicamente dal medico aziendale.

Le responsabilità del datore di lavoro, salvo quelle non delegabili per legge, sono state attribuite, all'Arch. Frullano Daniela che si avvale, della consulenza del medico di Medicina del Lavoro, del Responsabile Interno per la Sicurezza (RIS), con compiti di coordinamento ed audit interni, dei vari addetti, opportunamente formati, al pronto soccorso e antincendio (preposti) e del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (RLS)

Anche il DVR contenente le risultanze a verbale della riunione annuale, convocata dal datore di lavoro, è pubblicato sul Sito Web.

Regolamento per il reclutamento

Il Regolamento per il reclutamento del personale è stato approvato dal consiglio di amministrazione di Arezzo Casa con delibera n.26/2016 ed è pubblicato sul Sito Web.

Il regolamento disciplina le procedure per le selezioni in materia di reclutamento del personale da impiegare presso la società.

Con delibera del C.d.A. n. 11/2021 sono stati approvati i regolamenti per le progressioni orizzontali e verticali del personale dipendente a ruolo.

Sul Sito Web vengono pubblicati gli avvisi di selezione del personale.

Fatti rilevanti nell'ambito dell'organizzazione aziendale per quanto attiene all'anticorruzione:

Il **codice etico**, approvato dal Consiglio di Amministrazione Arezzo Casa con adunanza n° 8 del 31/01/2014, è pubblicato nel Sito Web. E' il documento nel quale si incrociano sia i doveri morali che le responsabilità etico - sociali di ogni partecipante all'organizzazione aziendale.

Costituisce:

- l'insieme delle regole di comportamento nei rapporti con gli interlocutori esterni, i collaboratori, il mercato e l'ambiente, alle quali l'Azienda fa riferimento per la propria attività interna ed esterna, esigendone il rispetto da parte di tutti i collaboratori, dei consulenti e, per quanto di competenza, degli interlocutori esterni;
- l'insieme delle regole di organizzazione e gestione dell'Azienda, finalizzate alla realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di programmazione, di esecuzione e di controllo delle attività tale da assicurare il costante rispetto delle regole di comportamento e prevenirne la violazione da parte di qualsiasi soggetto che operi per l'Azienda.

L'Organismo di Vigilanza (ODV)

Con determinazione del Presidente n. 1232 del 22/01/2014 vista la Legge 190/2012 e il D.Lgs 14/03/2013 n. 33 è stata nominata la Rag Patrizia CAMAIANI **responsabile** del controllo, monitoraggio e dell'assolvimento degli obblighi di pubblicazione in merito alla **trasparenza**.

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 23/01/2020 vista la Legge 190/ 2012 art. 1 comma 7 è stato nominato il Dr. Fabrizio RAFFAELLI responsabile per le **prevenzione della corruzione**.

L'**Organismo di Vigilanza (ODV)** è stato nominato nell'Assemblea dei Soci del 27 Agosto 2019 è composto dai componenti del Collegio Sindacale della Società.

Per l'espletamento della propria attività L'Organismo si è avvalso all'occorrenza di funzionari della società stessa e di esperti esterni appositamente incaricati su specifici progetti.

L'attività è stata pianificata, organizzata e supervisionata attraverso una serie di riunioni che sono state tutte regolarmente verbalizzate; i relativi verbali sono tutti conservati agli atti.

Per meglio rispondere all'esigenza di avere una informativa più strutturata, l' Organismo ha programmato una serie di incontri con le funzioni aziendali più direttamente interessate alle aree a rischio di reato ex art D.Lgs 231/01.

In tutti i casi non sono emersi fatti censurabili o violazioni alle prescrizioni contenute nel Modello Organizzativo adottato dalla Società. Sono state peraltro formulate proposte migliorative su alcuni aspetti formali.

In data 30/01/2020 con delibera n. 5 del C.d.A. è approvato l'aggiornamento del piano triennale prevenzione della corruzione e della trasparenza 2020-2022.

Il **Modello di organizzazione, gestione e controllo** ai sensi del D.L.gs 8 giugno 2001 n. 231 è stato approvato con delibera del C.d.A. n. 5 del 30/03/2021 nella revisione n. 1 per quanto riguarda:

- ° parte generale;
- ° parte speciale e mappatura dei rischi;
- ° codice etico.

La Società ha provveduto nei tempi previsti dalla deliberazione dell'ANAC, a redigere e pubblicare il Piano triennale delle Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza nei termini prescritti.

18) Sistema Informativo

Il sistema informativo è finalizzato a rilevare i rapporti finanziari ed economico patrimoniali fra i Comuni Soci e la società, nonché a rilevare la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società stessa, gli obblighi del contratto di servizio, la qualità dei servizi erogati, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. Ciò al fine di trasmettere senza indugio al Socio, e per questo ai suoi organi e uffici, ogni informazione e/o atto utile o necessario all'esercizio di attività amministrative o di controllo, nonché in relazione agli obblighi di pubblicità e di trasparenza previsti dalle norme in vigore, o all'acquisizione di elementi conoscitivi.

19) Valutazione del rischio aziendale

Viene data informazione ai Soci con la presente relazione, secondo quanto previsto dal programma di valutazione del rischio di crisi aziendale secondo specifici programmi di valutazione redatti anche attraverso l'acquisizione di specifici elementi conoscitivi.

Le valutazioni dei rischi sono già presenti ai fini D.Lgs 231/2001 e della certificazione ISO 9001, secondo quanto previsto dall'art. 6 comma 2 del D.Lgs 175/2016 Arezzo Casa ha da sempre attentamente valutato ogni aspetto della gestione, sia attraverso l'analisi del settore in cui si muove, sia attraverso una oculata programmazione economico-finanziaria.

Al fine di valutare il rischio di crisi aziendale, il documento elaborato da Utilitalia e denominato "Linee guida per la definizione di una misurazione del rischio ai sensi dell'art.6. c. 2 e dell'art. 14, c.2 del D.Lgs

175/2016” fornisce una disciplina minima per l’applicazione di un “programma di misurazione del rischio di crisi aziendale”. Il documento definisce i parametri che definiscono delle “soglie di allarme”, ovvero delle situazioni di superamento anomalo di alcuni parametri tale da ingenerare un rischio di potenziale compromissione dell’equilibrio economico, finanziario e patrimoniale della Società. Si ha pertanto una “soglia di allarme” qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi;
- 2) le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in misura superiore ad una percentuale da definire;
- 3) la relazione redatta dalla società di revisione, quella del revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale;
- 4) l’indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, sia inferiore a 1.

Nel corso del periodo pandemico più volte è stato evidenziato il rispetto del principio della **continuità aziendale** richiamato dall’art. 2423-bis del C.c. che in tema di principi di redazione del bilancio recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell’attività”*.

La nozione di continuità aziendale implica la capacità dell’azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo almeno per un periodo e quindi mantenere un determinato equilibrio economico-finanziario.

Nella prospettiva della continuità quindi, l’azienda si configura come un complesso economico funzionante e destinato alla produzione di reddito per un arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Qualora si rilevassero significative incertezze in merito alla capacità di produzione prospettica del reddito, dovranno essere chiaramente fornite in formazioni in nota integrativa relativamente ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate, nonché ai piani aziendali che saranno posti in essere per far fronte a tali incertezze.

L’analisi per indici

Il quadro fedele dello stato di salute di una impresa deriva:

- dai risultati economici
- dall’equilibrio patrimoniale
- dall’equilibrio finanziario.
- I risultati economici positivi conseguiti e conseguibili dall’impresa sono l’indice essenziale ancorché non esclusivo che discrimina le imprese in sviluppo (quelle redditive) da quelle in recessione o in crisi con risultati non redditivi o di perdite significative.
- L’equilibrio finanziario rilevabile da un capitale circolante netto positivo è essenziale per il mantenimento della solvibilità aziendale.
- L’equilibrio patrimoniale o meglio la solidità patrimoniale garantisce l’impresa da situazioni di crisi esterne di mercato limitando la dipendenza da finanziamenti di terzi onerosi o meno.

Esame risultati economici conseguiti

Nel periodo 2016-2020 i risultati economici della gestione della Società sono stati sempre positivi come risulta dalla tabella che segue:

	2016	2017	2018	2019	2020
Valore produzione	7.050.289	6.431.736	6.606.661	7.620.385	6.811.657
Costi della produzione	- 4.584.485	- 4.498.849	- 4.999.240	- 5.275.922	- 3.948.079
Ammortamenti e svalutazioni	- 948.329	- 696.546	- 702.072	- 635.362	- 600.085
Fondi rischi e oneri	- 519.710	- 429.547	- 16.197	- 429.843	- 170.421
Oneri diversi di gestione	- 791.100	- 561.698	- 687.438	- 1.190.409	- 1.931.422
Proventi finanziari	- 6.790	- 56.628	- 23.583	26.145	52.525
Oneri straordinari					
Imposta di esercizio	- 140.454	- 80.218	- 59.600	- 85.003	- 34.956
Imposte differite e anticipate	52.443	20.758	12.837	43.765	- 17.609
Utile di esercizio	111.864	129.008	131.368	73.756	161.610

Indicatori di redditività

Il codice **ROI (Return on Investment) Tasso di rendimento (return) sul totale degli investimenti (investment)** 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.

Il codice **ROS (Return On Sales) Ritorno sulle vendite** 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.

	2016	2017	2018	2019	2020
ROI	7,16%	6,61%	5,90%	6,60%	12,00%
ROS	24,00%	21,32%	13,90%	15,10%	33,00%

La redditività conseguita e quella prevista per gli esercizi successivi pur essendo contenuta rimane costantemente positiva e consente di generare, considerati i costi non monetari, un cash flow costante nel tempo utile per i programmi di investimento.

Aspetto patrimoniale

Si riporta qui di seguito l'assetto patrimoniale alla chiusura dell'esercizio dell'ultimo quinquennio 2016/2020:

	2016	2017	2018	2019	2020
Immobilizzazioni	21.033.544	18.238.473	21.294.890	19.335.331	19.806.194
Attivo circolante	19.395.889	20.920.982	18.794.384	16.676.869	18.393.197
Patrimonio Netto	5.605.099	5.734.107	5.865.475	5.939.235	6.100.841
Capitale Permanente	46.034.532	44.893.562	45.954.749	41.951.435	44.300.232
Fondi per rischi ed oneri	699.553	863.130	986.246	1.386.723	1.302.985
Trattamento di fine rapporto	682.460	748.104	780.510	713.779	639.877
Debiti a medio lungo termine	8.337.185	8.372.203	7.997.064	6.822.004	4.844.544
Totale Debiti	9.719.198	9.983.437	9.763.820	8.922.506	6.787.406

Come risulta dalla tabella la Società ha una adeguata patrimonializzazione in relazione alle attività svolte come risulta dal margine di copertura delle immobilizzazioni ed un assetto dei capitali permanenti rispetto ai debiti a breve, medio e lungo termine. Il Capitale Netto risulta essere ampiamente positivo.

Indice di struttura finanziaria

<u>Patrimonio Netto+Debiti Medio Lungo Termine</u>	<u>10.945.385</u>	1,55
Attivo immobilizzato non ERP	7.057.108	

Se tale indice assume un valore uguale o maggiore di 1 significa che gli investimenti immobilizzati sono stati finanziati da capitale proprio e di terzi a medio-lungo termine.

Situazione finanziaria

Nell'esercizio in corso la Società ha realizzato un **Cash Flow** positivo come risulta dal prospetto che segue, a riprova della capacità della gestione complessiva di generare liquidità.

In considerazione del particolare momento storico che l'intero pianeta sta vivendo per effetto dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 la Società ha pensato di implementare alcuni controlli e verifiche quasi in tempo reale della situazione finanziaria in base alle giacenze bancarie.

Dopo questa puntuale analisi, dobbiamo però sempre considerare la vera identità della nostra società, che pur essendo stata inclusa fra le società per azioni, non ha sicuramente come obiettivo finale il profitto o surplus dell'imprenditore, in quanto l'attività principale è la gestione degli alloggi ERP e l'unico obiettivo è quello di riuscire a garantire un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Vogliamo non da ultimo anche ricordare che non ci è data la possibilità di poter agire sui ricavi in quanto i canoni sono calcolati sulla base di provvedimenti regionali e non vi è per gli enti gestori la possibilità di poter intervenire nelle tariffe.

Altro aspetto non meno importante è la caratteristica dei nuclei assegnatari degli alloggi ERP che molto spesso appartengono a famiglie sottoposte a stress economico e sociale.

		2019	2020
A	Utile d'esercizio	73.756	161.610
	Imposte correnti+Interessi Passivi	15.093	40
1	Utili prima delle imposte	88.849	161.650
2	Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.336.913	855.563
	3 Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	- 3.972.613	1.029.607
	Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	- 822.403	- 443.592
B	Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	1.820.749	- 606.564
C	Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	- 147.678	- 156.955
	Cash Flow	- 1.696.183	839.709

Gli indici finanziari sono riportati nella relazione sulla gestione, qui si riporta la variazione dell'attivo circolante netto:

	2016	2017	2018	2019	2020
Attivo circolante a breve	5.307.767	5.174.494	5.032.444	4.487.083	4.693.906
Passività a breve	2.656.921	2.642.882	2.522.582	2.115.087	4.037.871
Attivo circolante netto	2.650.846	2.531.612	2.509.862	2.371.996	656.035

L'equilibrio finanziario è mantenuto corretto a seguito delle politiche adottate per la gestione degli investimenti sempre coperti da contributi regionali e statali e la parte effettuata con mezzi propri è il reinvestimento dei cash flow realizzati negli anni precedenti.

Il risultato conseguito è che la Società opera ordinariamente con mezzi propri facendo ricorso al credito solo per operazioni straordinarie di investimento mediante l'accensione di mutui ipotecari per la realizzazione di interventi che garantiscono il ritorno dell'investimento.

Giudizio complessivo sulla prospettiva della continuità Aziendale

Per quanto sopra esposto, tenuto conto della adeguata patrimonializzazione della Società, della prospettiva di risultati positivi anche per gli esercizi futuri e del buon equilibrio finanziario, ai sensi dell'art. 2423 del c.c. la Società è considerata in continuità aziendale e non si rilevano situazioni di crisi in nessuno dei cicli operativi che caratterizzano l'attività della Società.

Particolare attenzione è stata posta nella gestione delle attività durante l'esercizio 2020, in quanto a causa della crisi da emergenza sanitaria COVID-19 la situazione finanziaria degli assegnatari di alloggi ERP potrebbe risentire più di altre categorie della crisi economica ed impedire il puntuale pagamento dei canoni e dei servizi, cosa che non è avvenuta nel corso dell'esercizio preso in esame.

Nel corso dell'esercizio 2021 potremmo quindi assistere ad un aumento della morosità che andrebbe ad incidere sulle risorse disponibili per la manutenzione, poiché depaupera il patrimonio immobiliare di risorse destinate al loro mantenimento e, conseguentemente, rallentare quel processo con cui gli

immobili da mantenere vengono reimmessi nella disponibilità delle assegnazioni secondo le graduatorie comunali.

Allo stesso tempo occorre ricordare che il sistema Erp fa parte, a pieno titolo delle politiche di welfare destinate a rispondere ai bisogni abitativi dei nuclei familiari in possesso dei requisiti definiti dalla normativa. L' Erp si muove nell'alveo delle politiche sociali e l'autosostenimento dell'intero sistema non può rappresentare un prerequisito per il suo mantenimento e sviluppo.

Occorre invece un forte impegno istituzionale rafforzando la collaborazione con la Regione Toscana ed i Servizi Sociali comunali, al fine di migliorare il processo di presa in carico di quei nuclei familiari, presenti in un alloggio Erp, che per ragioni non riconducibili alla propria volontà, dovessero incontrare difficoltà nel sostenere le spese di conduzione dell'alloggio.

Pertanto la Società si impegnerà nel monitoraggio continuo delle attività aziendali soggette a "rischio" al fine di valutare i fattori che possono generare dubbi sulla *continuità* aziendale.

Vale la pena ricordare che causa emergenza Covid-19 il Decreto Legge n. 23 datato 8 Aprile 2020 cd "Decreto Liquidità" all'art. 5 con una disposizione sintetica , ha posticipato l'entrata in vigore del nuovo Codice della Crisi d' impresa e dell'insolvenza (d.lgs. n° 14/2019 al 1 settembre 2021).

La scelta di un rinvio integrale di un anno nasce dall'esigenza, di aiutare gli operatori a gestire la situazione di grande difficoltà economica e quindi di ingente ricorso alle procedure concorsuali, che si verificherà nei mesi a venire, in un contesto normativo ormai noto e sperimentato da anni (La cd Legge fallimentare del 1942).

Arezzo, li 18 Maggio 2021

Per il Consiglio d'Amministrazione

Il Presidente Lorenzo Roggi

IL SOTTOSCRITTO LORENZO ROGGI DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE IL 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 46 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.