



# **RELAZIONE SUL GOVERNO DELLA SOCIETÀ**

**Ai sensi dell'art. 6 del decreto Legislativo n. 175 del 19 Agosto 2016**

## **ANNO 2017**

## 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 un euro 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 01 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 rappresentano le percentuali attribuite:

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%
	<b>€ 3.120.000,00</b>	<b>100%</b>

Il **Capitale Sociale** attualmente è quindi di 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.

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

### [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 approvato dall'assemblea dei Soci il 30/12/2003 e modificato dalla stessa il 01/03/2004, il 27/09/2004 e il 21/11/2007.

Alla data odierna il documento non risulta ancora adeguato ai sensi del D.Lgs n. 175/2016 come modificato ed integrato dal D.lgs 16 giugno 2017 n. 100.

### [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 96/96 e succ. integrazioni;
- 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.

### [Fatturato Annuo](#)

L'80% del fatturato annuo della Società deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dagli enti locali soci e la produzione ulteriore rispetto 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 Nel 2017 il fatturato di Arezzo Casa in volume d'affari è stato di Euro 5.388.195 di cui solo Euro 72.306 (1,3%) sono stati per terzi.

### [La conferenza dei Sindaci del LODE Aretino](#)

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

### [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 il relativo compenso;
- Delibera sugli indirizzi generali concernenti le impostazioni di politica tariffaria e dei prezzi ferme restando le competenze del Consiglio di Amministrazione, sulla ripartizione degli utili.

### Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società. In particolare, gli sono riconosciute tutte le facoltà che non siano dalla legge o dalla statuto riservate in via esclusiva all'Assemblea dei Soci.

Il Consiglio, pertanto, può a titolo esemplificativo:

- effettuare acquisti, permuta ed alienazioni mobiliari ed immobiliari;
- assumere obbligazioni anche cambiarie e mutui ipotecari,
- acquisire partecipazioni in società costituite o costituende, anche mediante conferimenti, nei limiti di cui all'art. 2361, comma 1 del c.c.
- compiere qualsiasi operazione con istituti di credito.

Nei limiti stabiliti dall'art. 2381 cod. civ. il Consiglio può delegare parte delle proprie attribuzioni e dei propri poteri ad uno dei suoi membri.

### 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 atte 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

### Formazione dei budget annuale

#### **Budget annuale:**

ha carattere di autorizzazione rispetto alla gestione e contiene

- o gli **obiettivi di gestione** della Società;
- o 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.

### 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 da fattori esterni**:

- "aleatorietà" dalla disponibilità delle risorse non solo per quelle straordinarie della Regione Toscana relative a investimenti, in nuova costruzione o riqualificazione del patrimonio ERP, che ancorché impegnate sono soggette alle regole della finanza regionale per la liquidazione;
- morosità degli utenti nel pagamento dei canoni il cui residuo dalla gestione (per l'art. 28 comma -b- della L.96/96 sui canoni emessi) deve essere destinato a recupero e manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione;
- elevato importo dei crediti nei confronti dei Comuni Soci;
- 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.

### 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. 41/2015, 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 ed eventuale decadenza dall'alloggio assegnato.

Da questo bilancio tale informazioni sono assorbite, per sintesi, in questa specifica sezione:

Il credito verso utenti a bilancio al 31/12/2017 è di Euro 472.317 per canoni di locazione e rappresenta l'11,87% dei canoni emessi durante l'esercizio, e di euro 130.561 per servizi a rimborso che rappresenta 12,25% dei servizi fatturati agli utenti.

Dall'esercizio 2012 le svalutazioni crediti vengono fatte analiticamente per i crediti di modesto importo (inferiori a 2.500 euro annuali e scaduti da più di sei mesi) , pertanto nell'esercizio 2017 questa Società ha provveduto a svalutare crediti per un totale di euro 512.804.

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 dei redditi di tutti i componenti il nucleo familiare e sui patrimoni mobiliari ed immobiliari;
- Recupero coattivo, mediante anche pignoramento 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. 15 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 dai contributi regionali e per i quali i canoni sono destinati alla copertura del debito verso le banche.

## 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 regionale ERP, art. 29 L.R.T. 96/96, quota annuale pari all'1% delle entrate dei canoni ERP e residuo gettito canoni di cui all'art. 23 L.R.T. 96/96);
- 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 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 2017 il tempo medio di pagamento è stato di 14,42 giorni oltre i 30 giorni normali.*

Dati ben differenti sono relativi ai pagamenti della Regione Toscana per interventi relativi a nuove costruzioni e manutenzioni programmate del Piano Triennale con risorse Regionali e Statali che passano dal bilancio regionale: ovvero quelle 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 che per le rate di ammortamento 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 2017 non si sono registrate nuove controversie e 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.

Attualmente sono solo due le cause aperte, ambedue promosse da Arezzo Casa.

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 cronaca:

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 Montevarchi (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 e aprì una vertenza per il risarcimento dei danni.

Nel corso della vertenza, il Consorzio è entrato in crisi ed è iniziata la complessa procedura di liquidazione coatta amministrativa che si svolge sotto la supervisione del Ministero delle Attività Produttive e che si trascina ormai da tempo immemore nei meandri delle aule giudiziarie.

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 notizia 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 2017 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.

Vertenza contro Impresa Capaldo International per 25 alloggi in S. Giovanni Valdarno – Cetinale La vicenda è nota ed anche in tempi recenti ne è stato ampiamente riferito al Consiglio. Concluso negativamente il collaudo del fabbricato, è stato dichiarato formalmente risolto il contratto di appalto ed è stata aperta ufficialmente la vertenza giudiziaria. La richiesta di danni prevede in primo luogo i danni necessari all'eliminazione dei difetti quantificati nella perizia del CTU in € 534.457,65 ulteriori danni patrimoniali non conteggiati dal CTU per € 19.647,80, spese tecniche di progettazione per € 79.037,61, mancati introiti da canoni per € 113.776,11, morosità ricollegate ai vizi lamentati dagli assegnatari per € 62.317,60 danni da lesione di immagine da liquidare in via equitativa. La controversia è nella fase in cui è stata conclusa la chiamata in causa dei terzi, il calendario fissato è il seguente:

- scadenza per la presentazione della prima memoria: 31 maggio 2017;
- scadenza per la presentazione della seconda memoria: 30 giugno 2017;
- scadenza per la presentazione della terza memoria: 20 luglio 2017;

Nel corso dell'ultima seduta tenutasi ai primi di Novembre il processo è stato interrotto per l'intervenuto fallimento della ditta convenuta, a questo punto per Arezzo casa si pone l'alternativa tra desistere rinunciando alle possibilità di ottenere quanto richiesto o riassumere il processo nei confronti della curatela fallimentare e degli altri soggetti coinvolti.

Il legale della Società ha precisato esplicitamente che, se fosse coinvolta la sola curatela della ditta appaltatrice, riterrebbe inutile la prosecuzione in quanto troppo costosa rispetto alle reali possibilità di ottenere qualche ristoro dei danni subiti.

Tuttavia, essendo state chiamate in causa le compagnie di assicurazione che a suo tempo rilasciarono le garanzie di legge per l'impresa e per il direttore dei lavori, valuta che le possibilità di un rimborso anche parziale siano sufficientemente fondate.

Pertanto con delibera n. 21 del 29 Novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare mandato all'avv. Federico Ventura di Bologna perché provveda a riassumere il processo interrotto nei confronti della curatela fallimentare dell' Impresa Capaldo International e degli altri eventuali soggetti coinvolti.

Anche in questo caso prudenzialmente non sono stati rilevati crediti a favore della nostra Società che verranno iscritti a bilancio al momento della pronuncia della sentenza definitiva.

Contenzioso contro INPS di Arezzo Con legge regionale n.77 del 1998 seguita dalle delibere attuative del Consiglio Regionale n.103 del 2002 e della Giunta Regionale n.1093 del 2003, la Regione Toscana dispone lo scioglimento delle A.T.E.R. ed il passaggio delle competenze gestionali alle società appositamente costituite tra i Comuni. Anche il personale dipendente (che è iscritto all'INPDAP) transiterà in forza ai nuovi soggetti.



Il LODE di Arezzo a fine 2003 crea allo scopo la propria Società per azioni denominata Arezzo Casa Spa.

La Società entra in operatività dal 1.3.2004.

In data 27/7/2004 con nota prot.n.3949 Arezzo Casa comunica all'INPS di Arezzo che, in base al nuovo contratto collettivo di riferimento applicato (ccnl Federcasa 2002/2005) ed all'accordo regionale sottoscritto in data 8.12.2002, il personale dipendente proveniente dalla disciolta ATER manterrà l'iscrizione all'INPDAP.

Nella lettera tra l'altro **si dice testualmente "(...) essendo una Società ad intero capitale pubblico, chiediamo ai Vs/ Uffici l'eventuale conferma che nessun contributo Vi è dovuto. (...)"**.

**L'INPS non risponde** ed Arezzo Casa continua regolarmente a versare i contributi all'INPDAP; nello stesso tempo, come previsto dal ccnl, nei casi di malattia, congedo parentale ed assegni per il nucleo familiare come datore di lavoro continua ad erogare direttamente la retribuzione ai dipendenti interessati.

In data 25.6.2008 viene pubblicato il D.L. n. 112 successivamente convertito nella legge 6.8.2008 n. 133 che stabilisce all'art. 20 che le "Imprese dello Stato", degli Enti Pubblici Economici e degli Enti Locali **privatizzati e a capitale misto** devono versare all'INPS la contribuzione di maternità (0,24%) e quella di malattia per gli operai (2,44%), oltre al contributo aggiuntivo (0,30%) ed alla disoccupazione involontaria (1,31%), a decorrere dal 1.1.2009.

Il tenore della disposizione crea notevoli dubbi (basti pensare che Arezzo Casa è per statuto a capitale interamente pubblico), che sfociano in due interPELLI formulati da Federcasa al Ministero del Lavoro. Il Ministero risponde (con i suoi tempi) in data 2 aprile 2010, affermando la soggezione degli enti derivanti dalla trasformazione degli ex IACP al nuovo regime contributivo.

Arezzo Casa con nota prot.n.70 del 8.1.2009 aveva intanto richiesto alla sede INPS di Arezzo l'apertura della posizione assicurativa; l'INPS di Arezzo procede all'apertura della posizione **sbagliando l'inquadramento contributivo** che viene fatto rientrare nel settore Terziario (commercio, servizi, professioni ed arti) con codice autorizzazione 1A che prevede il versamento di **tutti i contributi minori**. **Così facendo Arezzo Casa avrebbe dovuto pagare il 9,54% anziché i soli contributi previsti dal D.L. n.112/2008.**

La Società si attiva dal 2009 al 2014 per ottenere la rettifica dell'inquadramento attribuito; non volendo versare contributi non dovuti, non presenta le denunce mensili

Segue un lungo periodo nel quale si tengono ripetuti incontri tra la Presidenza di Arezzo Casa e la dr.ssa Mori, dirigente dell'INPS di Arezzo, con lo scopo di definire l'inquadramento e i conseguenti obblighi.

Con circolare n.100 del 2.9.2014 l'INPS chiarisce la portata applicativa della Legge n.92/2012 richiedendo a tutti i datori di lavoro pubblici il pagamento dei contributi per la Cassa Integrazione (all'epoca 0,50, dal 1/2017 0,65%).

Arezzo Casa si adegua iniziando a versare i contributi richiesti e a presentare le dichiarazioni mensili UNIEMENS.

In data 8.9.2016 viene pubblicato il decreto legislativo 19.8.2016 n.175 (Decreto Madia) che all'art.19 stabilisce che i datori di lavoro che sono società a controllo pubblico devono versare la contribuzione in

materia di ammortizzatori sociali. Dal mese di ottobre 2016 Arezzo Casa si adegua versando contributo aggiuntivo (0,30%) e disoccupazione involontaria (1,31%).

Dal momento che la questione dell'inquadramento e delle spettanze pregresse è tuttora aperta, e poiché è in corso un contenzioso giudiziario avendo l'INPS emesso note di rettifica e successivi ruoli impugnati da Arezzo Casa, la Società nel mese di novembre 2016 torna nuovamente a sollecitare la sede INPS.

La risposta proviene dalla dr.ssa Lo Mascolo, che con e-mail del 23.11.2016 chiarisce nuovamente la posizione INPS confermandone le richieste.

All'e-mail risponde Arezzo Casa con nota prot.n.16590 del 24.11.2016 dove si ribadisce quali sono gli obblighi contributivi di legge chiedendo istruzioni per la trasmissione delle denunce mensili mancanti (gennaio 2009/settembre 2014).

In data 6.12.2016 si tiene un incontro tra la Presidenza di Arezzo Casa e la direttrice dr.ssa Ferri coadiuvata dalle dr.sse Lomascolo, Cardone e Caprara, alla presenza dei rispettivi legali avv. Manna per Arezzo Casa e avv. Calzone per INPS.

Secondo gli accordi presi in quella sede, Arezzo Casa ha inserito tutti gli uniemens per i dipendenti ex ATER per il periodo 2009/2014 ed ha cancellato gli assunti dopo il 1.3.2004 dalla posizione ex INPDAP per passarli a quella privata INPS.

Doveva seguire un nuovo incontro per definire le modalità procedurali necessarie agli altri adempimenti:

- passaggio dei nuovi assunti alla posizione privata;
- spostamento dei contributi versati dalla matricola INPDAP a quella INPS.

Nonostante i numerosi solleciti ad oggi l'INPS non ha ancora fornito istruzioni procedurali, e quindi Arezzo Casa non è in condizioni di adempiere a quanto concordato.

In compenso, sulla base dei dati forniti dalla Società per il periodo 2009/2014 l'INPS ha inviato avviso di addebito del 16.10.2017 ed ha avviato procedimento esecutivo con pignoramento dei crediti di Arezzo Casa verso la Regione Toscana per un totale di € 468.181,90.

E' da notare che secondo i calcoli di Arezzo Casa **per il periodo 1.1.2009/31.12.2017 la somma dovuta ammonta ad € 89.232,53**, e tale importo deve comunque essere conguagliato con le prestazioni che l'INPS avrebbe dovuto erogare ai dipendenti interessati.

Sottolineiamo ancora che presso tutti gli altri soggetti gestori ex ATER della Toscana è in corso analogo contenzioso, e che a Pisa ed a Grosseto dove i provvedimenti sono già passati in giudicato **sono state integralmente accolte le richieste delle Società di gestione in primo grado, in appello e in Cassazione**, sul presupposto della natura pubblicistica di tali soggetti.

Arezzo Casa ha proposto opposizione contro il pignoramento presso terzi subito ad opera dell'INPS.

L'udienza per la sospensiva tenutasi in data 16.11.2017 ha avuto esito negativo, e per questo l'INPS di Arezzo continua a rilasciare DURC negativo anche in pendenza dell'impugnazione. Secondo gli accordi

presi con il precedente direttore di sede, invece, l'INPS nella prima fase del giudizio aveva emesso DURC positivo in attesa dell'esito del ricorso.

L'udienza per la discussione del merito è fissata per il 28 marzo prossimo.

A fine esercizio si è provveduto a rilevare fra i fondi rischi l'intero ammontare dei contributi minori richiesti con avviso di addebito per un totale di euro 468.182.

Ad oggi non risultano ufficialmente pendenze aperte in sede penale né in sede di giustizia amministrativa.

## Il Contratto di Servizio e sua coerenza con le normative comunitarie

Il contratto di servizio è l'atto che regola le modalità di affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle attività di cui all'oggetto sociale sottoscritto in data 12/11/2010 scaduto in data 31/12/2014 attualmente in proroga.

Siamo in attesa che venga definito il nuovo testo sul quale attualmente non è stato possibile raggiungere un accordo, per adeguarlo alle normative comunitarie e nazionali 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 al relativo Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 in cui viene definito **l'alloggio sociale** quale ambito di applicazione della Decisione.

## 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”.*

### Pubblicazione

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

### **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, sul Sito Web.

### 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 specifico modello previsto dal Sistema di Gestione della Qualità. Lo stesso dicasi per il piano di formazione ed aggiornamento.

#### 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 DRV, 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.

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

## Codice Etico

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.

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. 17 del 30/09/2015 vista la legge 190/ 2012 art. 1 comma 7 è stato nominato il Dr. Paolo Francesco CHIANUCCI responsabile per le prevenzione della corruzione.

## Conclusioni dell'ODV

"L'organismo formula un giudizio positivo riguardo all'introduzione del nuovo Modello 231, comprensivo dell'aggiornamento del Codice Etico aziendale ed assicura anche per il 2017 la propria disponibilità a collaborare con il RPC e con gli altri organi di controllo aziendale"

## 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.

## 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 2013-2017 i risultati economici della gestione della Società sono stati sempre positivi come risulta dalla tabella che segue:

	2013	2014	2015	2016	2017
Valore produzione	4.414.940	5.770.123	6.160.312	7.050.289	6.431.736
Costi della produzione	- 3.361.538	- 4.064.429	- 4.145.478	- 4.584.485	- 4.498.849
Ammortamenti e svalutazioni	- 220.068	- 239.603	- 237.447	- 948.329	- 696.546
Fondi rischi e oneri	-	- 120.000	- 65.448	- 519.710	- 429.547
Oneri diversi di gestione	- 820.663	- 1.283.733	- 1.528.918	- 791.100	- 561.698
Oneri finanziari	97.586	78.364	47.733	- 6.790	- 56.628
Oneri straordinari	53.433	99.990			
Imposta di esercizio	- 107.688	- 178.027	- 176.131	- 140.454	- 80.218
Imposte differite e anticipate				52.443	20.758
<b>Utile di esercizio</b>	<b>56.001</b>	<b>62.684</b>	<b>54.623</b>	<b>111.864</b>	<b>129.008</b>

### 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.

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>ROI</b>	3,00%	4,20%	4,36%	7,16%	6,61%
<b>ROS</b>	15,00%	12,00%	13,00%	24,00%	21,32%

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 2013/2017:

	2013	2014	2015	2016	2017
Immobilizzazioni	20.219.845	19.925.126	21.366.958	21.033.544	18.238.473
Attivo circolante	17.782.585	15.857.322	14.222.665	19.395.889	20.920.982
Patrimonio Netto	5.375.928	5.438.611	5.493.234	5.605.099	5.734.107
<b>Capitale Permanente</b>	<b>43.378.358</b>	<b>41.221.059</b>	<b>41.082.857</b>	<b>46.034.532</b>	<b>44.893.562</b>
Fondi per rischi ed oneri	75.918	214.830	247.563	699.553	863.130
Trattamento di fine rapporto	665.116	667.019	660.056	682.460	748.104
Debiti a medio lungo termine	6.700.425	4.178.926	4.698.011	8.337.185	8.372.203
<b>Totale Debiti</b>	<b>7.441.459</b>	<b>5.060.775</b>	<b>5.605.630</b>	<b>9.719.198</b>	<b>9.983.437</b>

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.

### Situazione finanziaria

Nell'ultimo biennio la Società ha sempre realizzato un **Cash Flow** positivo come risulta dal prospetto che segue:

	2016	2017
<b>A</b>		
Utile d'esercizio	111.864	129.008
<b>1</b>		
Utili prima delle imposte	94.801	116.088
<b>2</b>		
Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.555.558	703.847
<b>3</b>		
Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	- 718.141	- 2.488.758
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	- 303.918	- 345.152
<b>B</b>		
Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	151.985	2.630.949
<b>C</b>		
Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	3.756.756	- 139.799
<b>Cash Flow</b>	<b>4.648.905</b>	<b>606.183</b>

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Attivo circolante a breve	5.316.209	5.466.277	7.449.536	5.307.767	5.174.494
Passività a breve	3.130.341	2.332.670	3.032.225	2.656.921	2.642.882
<b>Attivo circolante netto</b>	<b>2.185.868</b>	<b>3.133.607</b>	<b>4.417.311</b>	<b>2.650.846</b>	<b>2.531.612</b>

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.

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

Arezzo, li 20/03/2018

*Per il Consiglio d'Amministrazione*

*Il Presidente Gilberto Dindalini*